



Szada Nagyközség Polgármestere

2111 Szada, Dózsa György út 88.
+36 30 159 64 80 • polgarmester@szada.hu • www.szada.hu

Előterjesztés száma: **94/2026.**

ELŐTERJESZTÉS

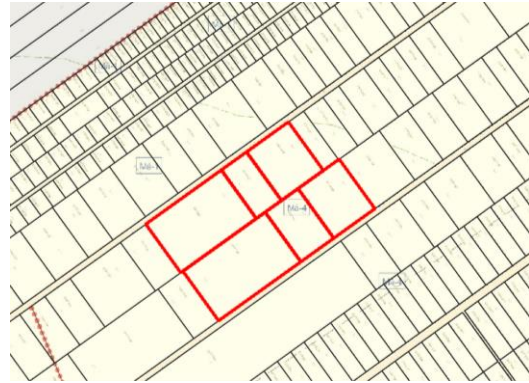
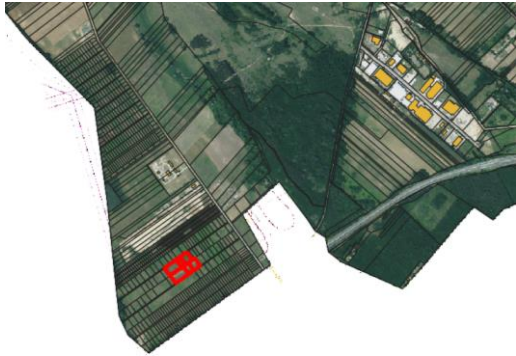
a Képviselő-testület **2026. június 17-ei rendes, nyilvános ülésére**

Előterjesztés tárgya:	Javlat a Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára- Szada, 0107/145, 0107/146, 0107/147, 0107/120, 0107/121, 0107/122 hrsz.	
Előterjesztő:	Pintér Lajos polgármester	
Előkészítette:	Hathy Zsuzsanna főépítész	
Szakmai szempontból ellenőrizte:	Dely Attila műszaki osztályvezető	
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető	
Törvényességért felelős:	dr. Lukács Adrienn jegyző	
Tárgyalja:	Településfejlesztési Bizottság, Pénzügyi Bizottság	
Egyeztetve, tájékoztatva:	-	
Javasolt meghívott:	Hathy Zsuzsanna főépítész	
Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	egyszerű szavazattöbbség	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	<u>nem</u>	

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

I./ Előzmények:

A Szadai Mentő és Szolgálati Kutyás Egyesület képviselője kérelmet nyújtott be az Önkormányzat részére a tulajdonát képező 0107/145, 0107/146, 0107/147, 0107/120, 0107/121, 0107/122 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó HÉSZ módosítás szándékával.



1. kép: településen belüli elhelyezkedés 2.kép: kivágat a szabályozási tervlapból

Kérelemben foglaltak alapján „A beruházás célja egy olyan mentőkutyás, szolgálati kutyás és lakossági-közösségi képzési központ létrehozása, amely összhangban áll Szada Nagyközség hosszú távú településfejlesztési elképzeléseivel. A telephelyen tervezett funkciók nem ipari tevékenységet jelentenek, hanem közösségi, oktatási, sport- és állatvédelmi-edukációs célú szolgáltatásokat, ezért természetesen a beruházási célt és azt lehetővé tevő irányt, hogy az ingatlan olyan különleges övezetbe kerüljenek besorolásra, amely a tényleges használatot megfelelően tükrözi, támogatjuk.”

A hivatkozott telkek jelenleg Má-4 övezeti jelű, általános mezőgazdasági terület övezeti besorolásúak, a tulajdonos fejlesztési szándékai ezen övezeti besorolásnak nem felelnek meg. A kérelem célja, olyan új övezet megvalósítása, amely a kérelemben foglalt fejlesztési céloknak megfelelő. Álláspontunk szerint különleges beépítésre nem szánt övezeti besorolás keretein belül a kívánt tevékenység megvalósítható. Az átsorolásnak jogszabályi akadálya véleményünk szerint nincs, ugyanakkor a részletek kidolgozása a telepítési tanulmányterv feladata. Továbbá a helyi építési szabályzat módosításának feltétele továbbá településrendezési szerződés megkötése. A kérelem az előterjesztés melléklete.



a beruházási szándékot szemléltető, kérelemhez csatolt látványterv

A telepítési tanulmányterv 2026. május 6-án érkezett hivatalunkhoz. A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül. (Méptv 92. (2))

A telepítési tanulmányterv K-Kk jelű, különleges beépítésre szánt mentőkutyás kiképző központ építési övezet kijelölését tartalmazza.

Álláspontom szerint a fejlesztési cél a 65/2021.(VII.14.) számú Kt. határozatával elfogadott településfejlesztési koncepciójával, a településfejlesztés elveinek megfelel. A jövőképet támogató Átfogó cél 2. eleme „Vállalkozóbarát üzleti környezet erősítése”. Részcélok között szerepel a „R.5 Az adófizető és munkahelyteremtő beruházások betelepülésének ösztönzése”, a stratégiai célokat integráló legfontosabb projektek között szerepel „5.1.2 Gazdaságfejlesztéshez kapcsolódó stratégiai célok: Iparterület bővítése, kialakítása, rendezése, munkahely teremtő környezetbarát beruházások támogatása”.

A településszerkezeti terv a beruházással érintett terület tekintetében beépítésre szánt, gazdasági-ipari terület kijelölést tartalmaz. **Amennyiben a településszerkezeti tervben foglalt célkitűzések megvalósítását a Képviselő-testület fenntartja, úgy azzal a fejlesztési cél nem ellentétes.**

Ugyanakkor figyelembe veendő és megfontolandó, hogy a településszerkezeti tervben kijelölt gazdasági-ipari területeket **kiszolgálni képest műszaki infrastruktúra nem épült ki.** Sem a közműhálózat sem pedig a jelenlegi közlekedési rendszer nem alkalmas a terület kiszolgálására. A beruházás megvalósítása forgalomnövekedést idéz elő, amely lebonyolítására a területet kizárólag kiszolgáló keskeny földút nem alkalmas. A közművek hiánya a keletkező szennyvíz és hulladék kezelés problémáját is magukban hordozzák. A megnövekedett gépjárműforgalom és parkolás a környezeti terhelés növekedésével jár. A telepítési tanulmányterv is gépjárművekkel való megközelítést irányozza elő, álláspontom szerint a **tervezett 12 db parkoló kialakítása messze alulmarad a várható forgalom alapján** elvárható mennyiségtől.

Álláspontom szerint a fejlesztési cél illeszkedik a település jövőképebe, a településszerkezeti tervben foglalt hosszútávú fejlesztési célkitűzéssel a beruházás nem ellentétes, ugyanakkor a kiszolgáló infrastruktúra hiánya okán a beruházás potenciális konfliktusokkal terhelt.

Továbbá felhívnom a figyelmet, hogy a támogató döntés biztatónak hathat más, a területen beruházni szándékozó számára, amely elősegíti a gazdaságfejlesztési stratégiában foglaltak megvalósulását, ugyanakkor a kiépült infrastruktúra hiánya fokozottan érvényesül.

Mindezekhez kapcsolódóan most az alábbi témákban szükséges döntéseket hozni:

- Dönteni szükséges a kérelemben és az az alapján kidolgozott telepítési tanulmánytervben foglalt fejlesztési elképzelés elvi elbírálásáról és településrendezési szerződés megkötésének kezdeményezéséről

II./ A döntéshez szükséges információk, tájékoztatások:

A Magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: **Méptv.**) és a településrendezési tervek és településképvédelmi eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól szóló 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet (továbbiakban: **Korm.rend.**) részletesen szabályozza a telepítési tanulmánytervvel, a településrendezési tervvel kapcsolatos követelményeket és a szükséges képviselő-testületi döntésekre vonatkozó követelményeket.

A Korm. rend. 19. § (2) bekezdése szerint építési beruházás esetén a **településtervezési terv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.**

A Méptv. 92. § (2) bekezdése szerint a településrendezési szerződés megkötése előtt a települési

önkormányzat **képviselő-testülete dönt** a cél megvalósítója által benyújtott **telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.**

A Korm. rend. 56/A. § (3) bekezdése alapján a telepítési tanulmánytervet a főépítési feljegyzést követően a település polgármestere véleményezteti a partnerekkel.

A partnerségi egyeztetést követően kerülhet sor a településrendezési szerződés megkötésére.

Előterjesztés mellékletei:

1.sz. melléklet – Kérelem

2.sz. melléklet – Telepítési tanulmányterv

3.sz.melléklet – Kötelezettségvállalási nyilatkozat

Mindezek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé.

III./ Határozati javaslat:

.../2026.(VI.17.) KT-határozat

Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt Szada, Szada, 0107/145, 0107/146, 0107/147, 0107/120, 0107/121, 0107/122 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában, hogy elvi szinten támogatja a kérelemben foglalt beruházás megvalósítását és felkéri a polgármestert a településrendezési szerződés megkötésének kezdeményezésére a fejlesztési cél megvalósítása érdekében.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Szada, 2026. június 5.

Pintér Lajos
polgármester