



Szada Nagyközség Polgármestere

2111 Szada, Dózsa György út 88.

+36 30 159 64 80 • polgarmester@szada.hu • www.szada.hu

Előterjesztés száma: 72/2020.

Iktatószám: H/1011-2/2020.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2020. július 23-i rendkívüli ülésére

Tárgy: **Döntés a Szada belterület 4333/12, 4333/18, 4333/19, 4333/20, 4333/21 és 4333/24 helyrajzi számú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról, valamint a helyi építési szabályzat módosítására irányuló tárgyalásos eljárás megindításáról**

Előkészítette: Péter Judit műszaki ügyintéző

Előterjesztő: Pintér Lajos polgármester

Az előterjesztést tárgyalja: Pénzügyi Bizottság
Teleülésfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Az elfogadáshoz szükséges döntés típusa: egyszerű többségű szavazat

Törvényességi szempontból megfelel:

.....
dr. Filó-Szentes Kinga
jegyző

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tisztelt Képviselő-testület!

Szada nagyközség ipari parkjában működő BioTech USA Kft. és JLM PowerLine Kft. a már meglévő gyártó és raktározó épület csarnoka bővítésére megvásárolta a Szada belterület 4333/24 helyrajzi számú beépített ingatlana melletti Szada belterület 4333/21 helyrajzi számú kivett ipartelep művelési ágú ingatlant tovább bővítési szándékkal. A jelenlegi gyártó és raktározó épülete mellé toldalékként újabb épület részeket kíván építeni a gyártói kapacitás bővítésére.

A technológia és beépítési elképzelés meghaladja a jelenlegi hatályos HÉSZ (*Szada Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2009. (VI. 10.) önkormányzati rendelet*) Gip-1 övezeti besorolás szerinti 50 %-os beépíthetőséget. *Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2017. június 24-től hatályos beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékeit tartalmazó 2. melléklete alapján azonban lehetőség van a 70%-os beépíthetőség alkalmazására is.*

A JLM PowerLine Kft. képviselője a beépítés mértéke tekintetében történő HÉSZ módosítás iránti kérelemmel fordult az Önkormányzathoz. A tervezett fejlesztés megvalósítása új munkahely teremtést is biztosít, ezzel elősegíti a település fejlődését, és az ipari park korszerűsítését is, ami elsősorban a településen lakók közösségi érdekeit szolgálja. A tervezett beruházás mielőbbi megkezdése és az engedélyeztetés lefolytatásának gyorsításához, a közösségi érdek előtérbe helyezésével a fejlesztéscélú beruházás megvalósítása kiemelt jellegű.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 32. § (6) bekezdés c) pontja alapján a településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt. A Korm. rendelet 2. § 4a. pontja értelmében kiemelt fejlesztési területnek számít egy adott fejlesztés megvalósítása céljából, képviselő-testületi döntésben változásra kijelölt terület.

A tárgyalásos eljárás szakaszai:

1. településrendezési eszköz tervezet véleményeztetése a partnerekkel a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt
2. a polgármester a beérkezett véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel (a partnerségi egyeztetés a döntéssel lezárul)
3. a polgármester kezdeményezi a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel
4. az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást (azt megelőző 8 nappal elektronikus úton meghívja a meghatározott államigazgatási szerveket)

5. az egyeztető tárgyalást követően az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és záró szakmai véleményét 8 napon belül megküldi a polgármesternek.

Fentiek után az ipari park területén található **Szada belterület 4333/12, 4333/18, 4333/19, 4333/20, 4333/21 és 4333/24 helyrajzi számok által lehatárolt területet kiemelt fejlesztési területté javasolom nyilvánítani, egyúttal az érintett terület beépítési paramétereinek OTÉK szerinti megváltoztatásához a hatályos HÉSZ és szabályozási terv módosítását tárgyalásos eljárás keretében javasolom lefolytatni.**

Az előterjesztés melléklete:

1. sz. melléklet – BioTech USA Kft. és JLM PowerLine Kft. képviselőjében benyújtott kérelem
2. sz. melléklet – szabályozási terv kivonat az érintett területről

Szada, 2020. július 16.

Pintér Lajos
polgármester

HATÁROZATI-JAVASLAT

.../2020. (VII. 23.) KT-határozat

1. Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a Biotech USA Kft. és JLM PowerLine Kft. helyi építési szabályzat módosítására irányuló kérelmének helyt adva úgy dönt, hogy a kérelemben szereplő ingatlanokon tervezett beruházások miatt a Szada belterület 4333/12, 4333/18, 4333/19, 4333/20, 4333/21 és 4333/24 helyrajzi számú ingatlanok által határolt területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, és egyben a helyi építési szabályzat módosítása céljából a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja szerinti tárgyalásos eljárást megindítja.

2. A Képviselő-testület úgy dönt továbbá, hogy a helyi építési szabályzat szükséges módosításának teljes körű tervezési költségeit a Biotech USA Kft. és JLM PowerLine Kft., mint érdekelt fél köteles viselni.

3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési megállapodás, valamint a szükséges településrendezési tervi munkarészek és dokumentumok elkészítésére vonatkozó szerződések aláírására.

Határidő: 1-2. pont: azonnal

3. pont: beszerzési eljárás lefolytatását követően

Felelős: polgármester