

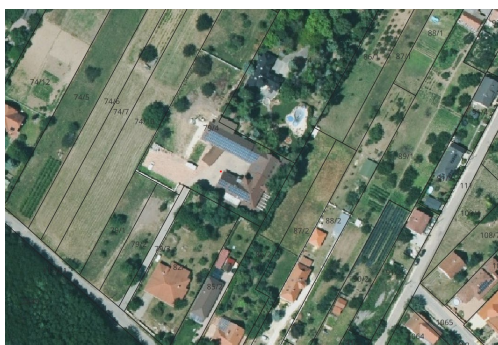
Főépítési feljegyzés a telepítési tanulmányterv megfelelőségéről
Képviselő-testület részére
(419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 56/A. § (1) szerint)

2111 Szada, Jókai Mór u. 58/a, 79/4 hrsz. alatti ingatlanon található tésztaüzem bővítése

Előzmények:

Természetben 2111 Szada, Jókai Mór u. 58/a, 79/4 helyrajzi számú telek tulajdonosa 2024. szeptember 11-én kereste meg Hivatalunkat értesülve a Képviselő-testület HÉSZ módosításának megindításáról hozott döntéséről. Kérelmében előadta, hogy hivatkozott ingatlanán száraztészta gyár beruházás utolsó (III.) ütemének megvalósításának érdekében szükséges a helyi építési szabályzat módosítása. Jelenleg a teljes beruházásra (I., II., III. ütem) érvényes építési engedéllyel rendelkezik. A 79/4 helyrajzi számú ingatlanon meglévő száraztészta üzem átalakítása, bővítése és oltóvíz tározó építésére vonatkozó építési engedélyt kapott, az engedély 2017. október 20-án jogerőre emelkedett. Építetető 2019. december 09-én benyújtott kérelmében az építési engedély módosítását kérte. Kérelemre az ügyben 2019. december 10-én közigazgatási hatósági eljárás indult, amely 2020. február 4-én emelkedett jogerőre. A beruházás I. és II. üteme 2021-ben került befejezésre, érvényes használatbavételi engedéllyel rendelkezik.

Az építési engedély a beruházás III. ütemének megvalósítása előtt le fog járni, és a hatályos helyi építési szabályzat nem teszi lehetővé a jelenleg érvényes építési engedélyben foglaltak megvalósítását a telek jelentős részén jelölt „Telek be nem építhető része” elnevezésű szabályozási elem jelölés okán.



ortofotó



kivonat a szabályozási tervből

79/4 helyrajzi számú telek

A kérelem beérkezését követően megvizsgáltuk Szada helyi építési szabályzatáról szóló 9/2009. (VI. 10.) önkormányzati rendelet előírásait. A korábbi szabályozási tervlapból megállapítható, hogy a tésztaüzem jelenlegi területén a korábbi helyi építési szabályzatban is beépítésmentes tömbbelső (be nem építhető telekrész) jelölést tartalmaz. A telekre vonatkozó beépítési korlátozás nem a Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelettel lépett hatályba, hanem már a korábbi előírások alapján is vonatkozott a telekre.

Szada Nagyközség Főépítésze 2025.szeptember 3-án elkészítette a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése szerint a főépítési feljegyzést a telepítési tanulmányterv tartalmáról.

Telepítési tanulmányterv

A telepítési tanulmányterv 2025. október 8-án érkezett hivatalunkhoz. A telepítési tanulmányterv egy új, Lf-3 jelű övezet kijelölését tartalmaz a 79/4 hrsz-ú telek és 82/4 hrsz-ú telek egy részének vonatkozásában. Az övezethatár egyben telekhatár is, amely alkalmas a meglévő épület, a megvalósítani kívánt III. ütemben foglalt építésiberuházás és a tervektől eltérően megvalósult hozzáépítés együttes engedélyeztetésére. A beépítési terv alapján a korábbi övezetben előírt zöldfelület mértéke is szükségszerűen csökkentésre kerül, a telek be nem építhető része jelölés a teljes telek tekintetében törlésre kerül a csatolt szabályozási javaslat szerint.

Álláspontom szerint a település központjában évtizedek óta működő Tészaüzem bővítési lehetőségeinek az elősegítése összhangban áll Szada Nagyközség 65/2021.(VII.14.) számú Kt. határozatával elfogadott településfejlesztési koncepciójával, a településfejlesztés elveinek megfelel. A téstaüzem településen való működésének elősegítse mint az együttműködő partnerség, mind az értékmegőrzés elvének megfelel. A meglévő üzem helyben való bővítése megfelel a fenntarthatóság elvének, hiszen így a meglévő épület is annak funkciója szerint hasznosul tovább, nem új helyszínen valósul meg a teljes komplex beruházás. A jövőképet támogató Átfogó cél 2. eleme „Vállalkozóbarát üzleti környezet erősítése”, amelyben szerepel „Egyidejűleg a település „falusias”, tehát mezőgazdasági, élelmiszer termelő jellege is sok fejleszteni valót tesz szükségessé az ökológiai mezőgazdaság terén, a hozzá kapcsolódó feldolgozóiparral együtt.”, amely falusias feldolgozóiparnak a Tészaüzem kiválóan megfelel. Részcélok között szerepel a „R.5 Az adófizető és munkahelyteremtő beruházások betelepülésének ösztönzése”, a stratégiai célokat integráló legfontosabb projektelemek között szerepel „5.1.2 Gazdaságfejlesztéshez kapcsolódó stratégiai célok: Iparterület bővítése, kialakítása, rendezése, munkahely teremtő környezetbarát beruházások támogatása”. A fent hivatkozott részcélnak és stratégiai célnak a téstaüzem helyben tartása, bővítési lehetőségeinek elősegítése megfelel.

A szabályozási terven a tömbbelsőben jelölt „Telek be nem építhető része” jelölés célja a tömbbelső későbbi feltárásának lehetőségét hivatott biztosítani. Az alapvető településrendezési cél nem a tömbbelső beépítésének ellehetetlenítése, hanem a hosszútávú fejlesztési célok szerint, a későbbi szabályozott keretek közötti beépítés kialakításának megvalósítása. A telepítési tanulmánytervben foglalt szabályozási koncepció a településrendezés céljaival összhangban áll.

A településrendezési szerződés tervezete a telepítési tanulmányterv tartalma alapján készült, az abban foglaltak összhangban állnak településrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

Szada, 2025. október 16.



Hathy Zsuzsanna
települési főépítész