



Szada Nagyközség Polgármestere

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

H/427-14/2024

Előterjesztés száma: **52/2024.**

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2024. *április 25-i* rendes nyilvános ülésére

Előterjesztés tárgya:	Döntés a Szada 0100/77-0100/82 hrsz-ú ingatlanokon telephelybővítés céljából HÉSZ módosítási eljárás megindításáról	
Előterjesztő:	Pintér Lajos polgármester	
Előkészítette:	Szabóné Molnár Krisztina műszaki osztályvezető	
Szakmai szempontból ellenőrizte:	dr. Jenei László András aljegyző	
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Zámodics Péter pénzügyi osztályvezető	
Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Jenei László András aljegyző	
Törvényességért felelős:	Tóth László jegyző	
Tárgyalja:	Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, Pénzügyi Bizottság	
Egyeztetve, tájékoztatva:	-	
Javasolt meghívott:	Károlyfi Levente főépítész	
Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	<u>egyszerű szavazattöbbség</u>	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	<u>nem</u>	

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

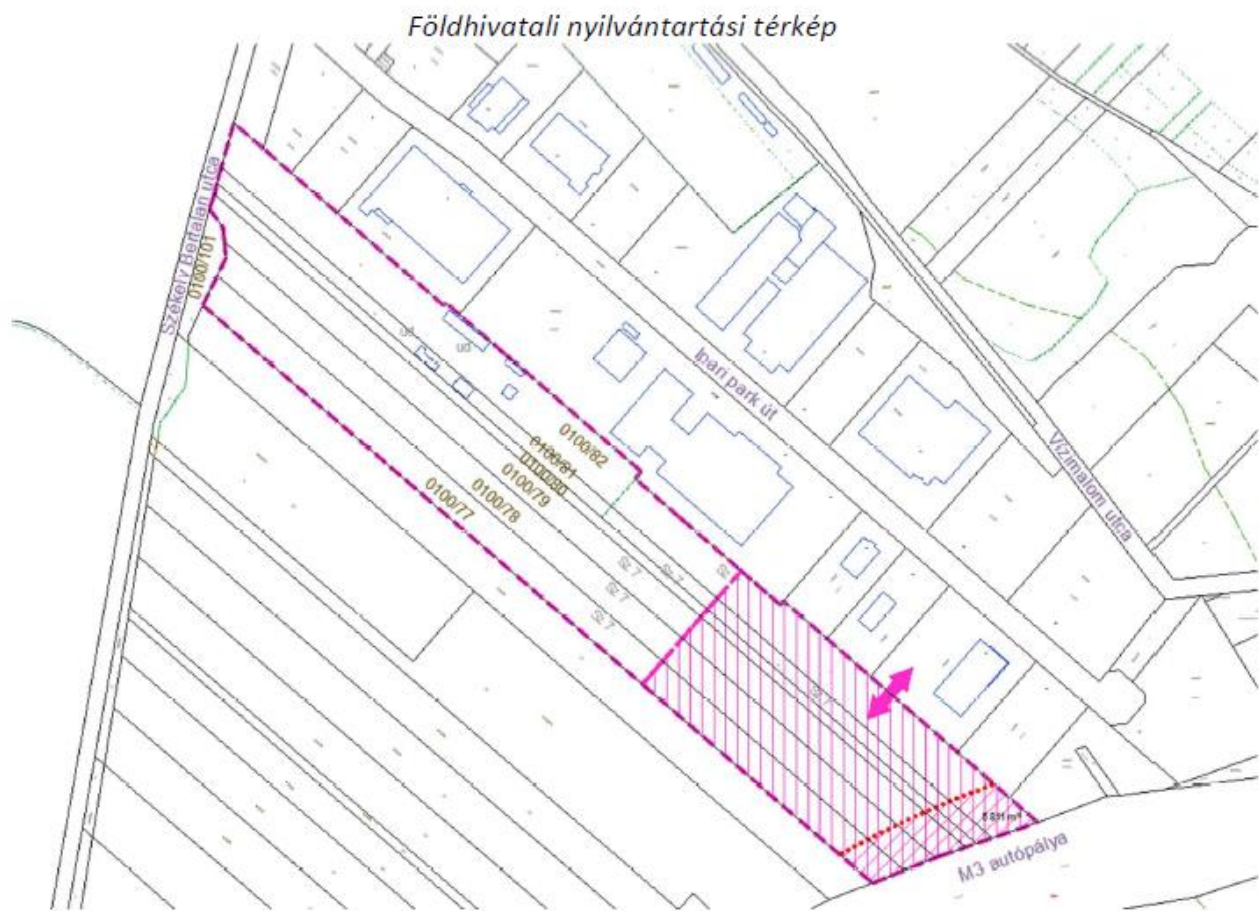
I./ Előzmények:

A SANG A FRONTECH EU Kft. (a továbbiakban: Kérelmező) 2024.III.26.-án kezdeményezte Önkormányzatunknál a Szada külterület 0100/77-0100/82 hrsz.-ú, ingatlanokkal összefüggésben a HÉSZ módosítását telephelyének bővítése céljából. A **Kérelmező** telepítési tanulmánytervet készített, melyet csatolunk jelen előterjesztés 1. számú mellékleteként. A tanulmányterv képviselő-testületi általi elfogadásával megnyílik a lehetőség a kérelmezett ingatlanokra vonatkozó településrendezési szerződés megkötésére, a szabályozási terv módosítása érdekében.

A **Kérelmező** a határozati javaslat 2. sz. mellékletben csatolt Településrendezési szerződés aláírásával **kötelezettséget vállal a teljes településrendezési eljárás költségeinek viselésére.**

A szabályozási terv módosításának célja, hogy a településszerkezeti terven iparterület, a szabályozási terven általános mezőgazdasági övezetbe sorolt 0100/77 - 0100/82 HELYRAJZI SZÁMÚ TELKEK területének egy részén ipari építési övezet kerüljön kijelölésre annak érdekében, hogy **az ipari parkban már megtelepült vállalkozás a meglévő telephelyét bővíthesse, és a bővítés területén új gyártócsarnokot építhessen.**

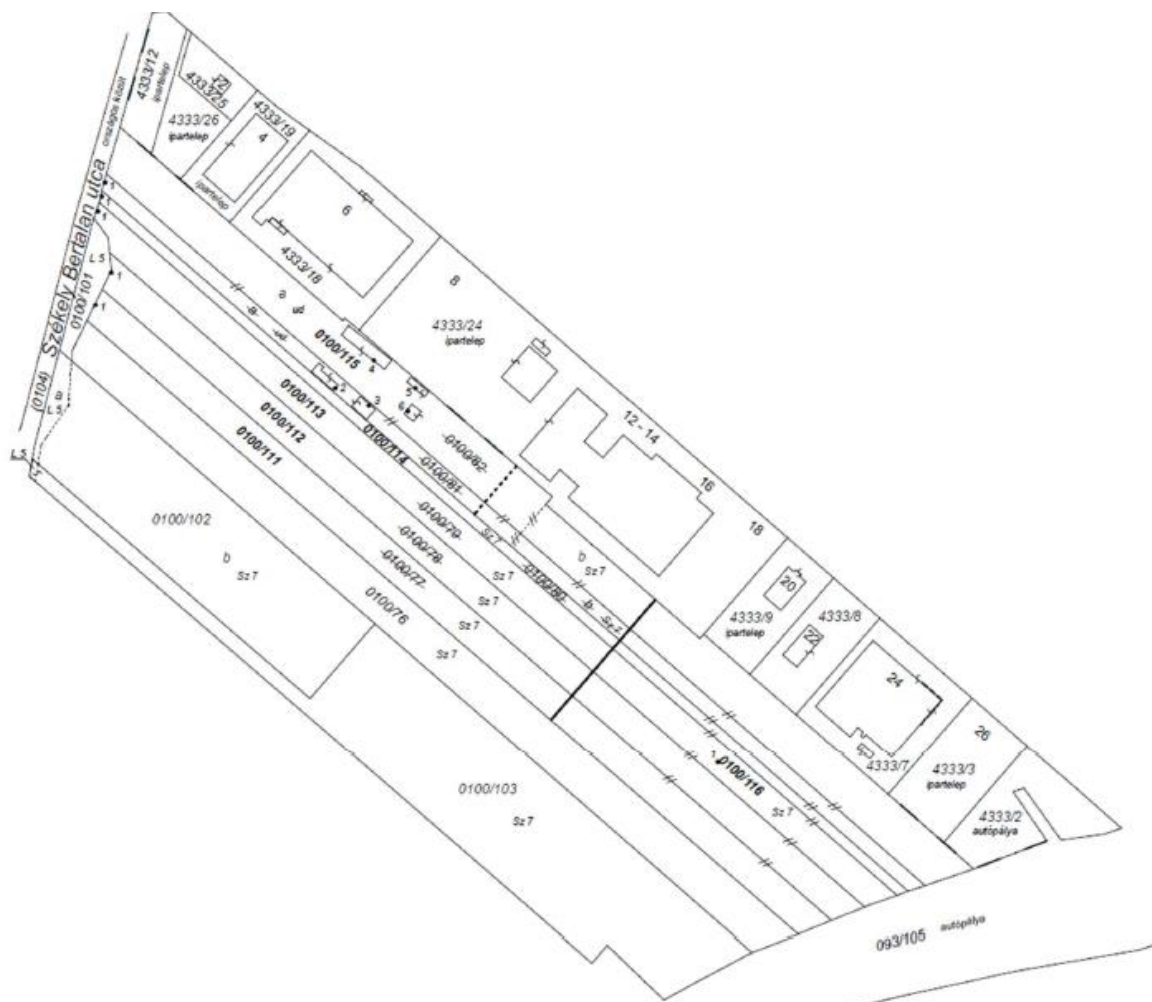
A módosítással érintett terület részeket a lenti képen lilával jelöltük.



A Kérelmező elvégezte a településrendezési eszközök módosításához szükséges előkészületeket, a

telepítési tanulmánytervet a TT1 Tanácsadó és Tervező KFT (székhelye: 1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9.) elkészítette.

Ebben a tervben jól látható, hogy Kérelmező a 0100/77-0100/82 hrsz. telkek egy részét tervezi megvásárolni. A vásárláshoz a megosztáshoz szükséges vázrajzok elkészültek, azonban azokon nem jelenik meg a településrendezési eszközökben meghatározott erdő, sem a Székely Bertalan utca szélesítésére kiszabályozott terület.



A tervezési terület tehát összesen 109.436 m².

Ebből a Sang-A Frontec Kft. megvásárolja az újonnan kialakuló 0100/116 hrsz. telket, ami a telekalakítás után 38.752 m² lesz. A szabályozási terven jelölt gazdasági erdő övezetbe sorolt telekrész azonban külön telekként ki kell majd alakítsák. Az erdő övezetbe eső telekrész 5811 m², a kialakítható építési telek 32.941 m².

A telekalakítás feltétele: belterületbe vonás

A tanulmányterv telkeinek ipari használatra tervezett része a jelenlegi földhivatali nyilvántartás szerint termőföld. A kialakítandó 0100/116 hrsz telek 7-es, átlagosnál rosszabb minőségű szántó.

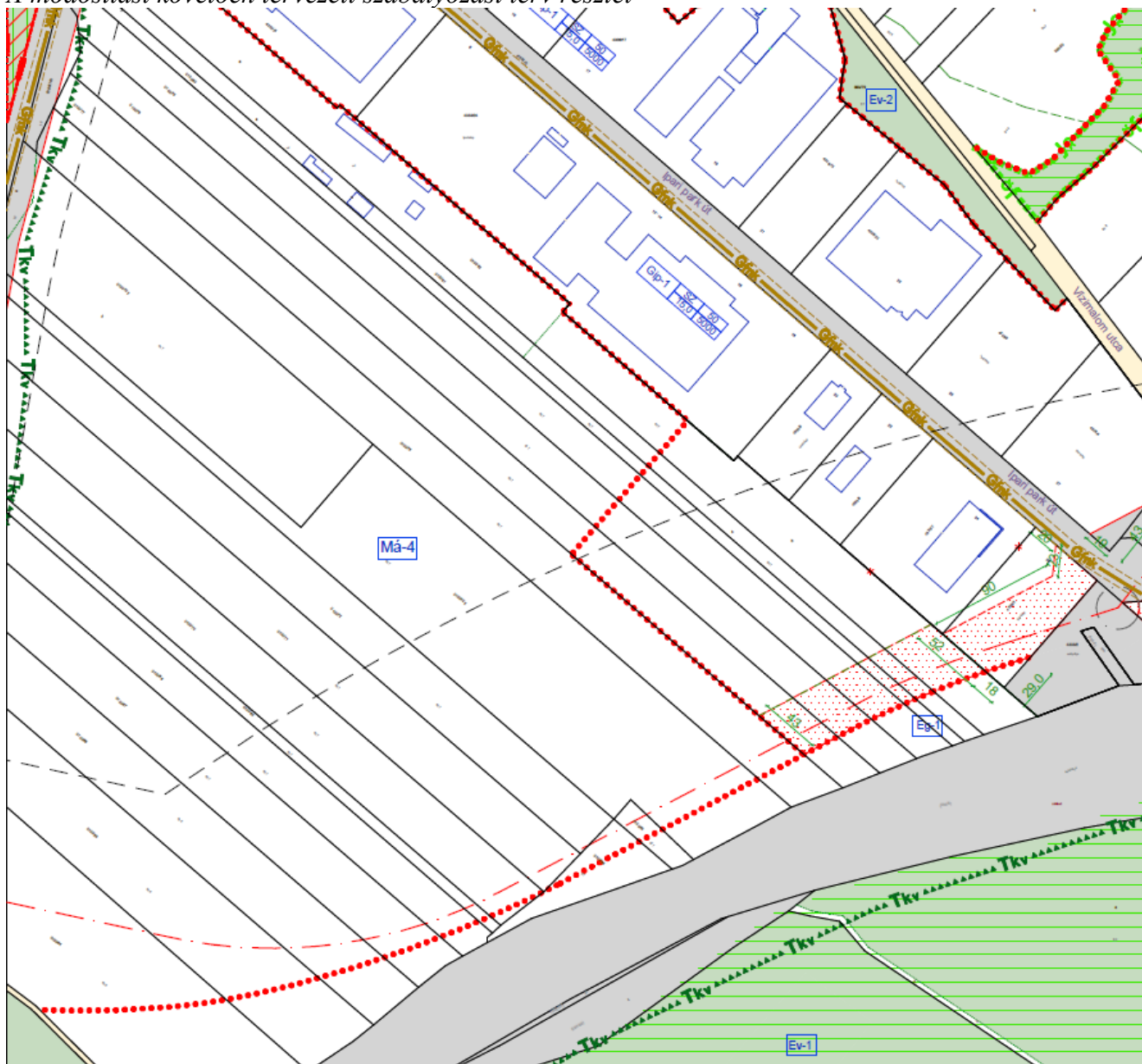
Ahhoz, hogy a Sang-A Frontec EU Kft. megvásárolhassa ezt a telket, a művelésből ki kell vonni, a művelésből kivonás eljárása folyamatban van. Az Ipari Park belterületi fekvésű, így az összevonásra tervezett 4333/7 hrsz jelenlegi telephely is. A 4333/7 hrsz jelenlegi telephely és a bővítés területének összevonásához a tanulmányterv telkeinek ipari használatra tervezett részét is belterületbe kell vonni.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (2) bekezdése szerint termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemhez csatolni kell az érintett földrészletek helyrajzi számait, a területnagyságot, és a területfelhasználási célt tartalmazó képviselő-testületi döntést, valamint a településrendezési terv kivonatát. A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészletek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek. Az (5) bekezdés c) pontja szerint el kell utasítani a belterületbe vonás iránti kérelmet, ha a kérelemben és a képviselő-testületi döntésben megjelölt földrészletek nem azonosak.

II./ A döntéshez szükséges információk, tájékoztatások:

A célok eléréséhez módosítani kell a szabályozási tervet. A szabályozási terv A szelvénye módosulna, a Kérelmező telephelye bővítésének területén. A változtatással érintett területen az Má-4 övezet változik Gip-1 építési övezetre. Az Ev védelmi erdő övezet nem változik.

A módosítást követően tervezett szabályozási terv részlet



Nehézséget okoz a tervezett iparterület szabályozása során, hogy a tervezett 301 (máshol 213) jelű tervezett út tervei nem állnak rendelkezésünkre, a jövőben megvalósuló főút területfoglalása ezért bizonytalan.

Javasolt az út potenciális területétől, a nyomvonal tengelyétől számított 15-15 m széles sávot beépítésmentesen tartani úgy, hogy ebben a sávban a más területeken már alkalmazott „telek be nem építhető része” jelölést alkalmazzuk. A tervezett útterület megközelítőleg 4502 m² lehet. A telek be nem építhető részét javasolt kiegészíteni a majdani előkert területével, így a be nem építhető sáv 40 m szélességűre nő.

Előterjesztés és határozati javaslat mellékletei:

- 1. sz. melléklet – Telepítési tanulmányterv**
- 2. sz. melléklet – Településrendezési szerződés tervezet**

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

III./ Határozati javaslat:

.../2024.(IV.25.) KT-határozat

1./ Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a Szada 0100/77-0100/82 hrsz.-ú ingatlanokról szóló a határozat 1. számú melléklete szerinti telepítési tanulmánytervet elfogadja.

2./ A Képviselő-testület az 1. pont végrehajtása érdekében felhatalmazza a Polgármestert a határozat 2. számú melléklete szerinti Településrendezési szerződés aláírására.

3./ A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a TT1 Tanácsadó és Tervező Irodát haladéktalanul értesítse a fenti HÉSZ módosítási szándékról. A fenti döntésről a Kérelmezőt írásban értesíteni kell.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester