



## Szada Nagyközség Polgármestere

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

H/161-1/2024

Előterjesztés száma: **13/2024.**

### ELŐTERJESZTÉS

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

<b>Előterjesztés tárgya:</b>	<b>Döntés az Ipari Park HÉSZ módosításához szükséges eljárás megindításáról</b>	
<b>Előterjesztő:</b>	Pintér Lajos polgármester	
<b>Előkészítette:</b>	Szabóné Molnár Krisztina műszaki osztályvezető	
<b>Szakmai szempontból ellenőrizte:</b>	dr. Jenei László András aljegyző	
<b>Pénzügyi szempontból ellenőrizte:</b>	Zámodics Péter pénzügyi osztályvezető	
<b>Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte:</b>	dr. Jenei László András aljegyző	
<b>Törvényességért felelős:</b>	Tóth László jegyző	
<b>Tárgyalja:</b>	Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, Pénzügyi Bizottság	
<b>Egyeztetve, tájékoztatva:</b>	-	
<b>Javasolt meghívott:</b>	Károlyfi Levente főépítész	
<b>Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:</b>	<u>minősített</u> szavazattöbbség	
<b>Az előterjesztés zárt kezelését kérjük</b>	<u>nem</u>	

## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

### I./ Előzmények:

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. december 15-i rendkívüli ülésén fogadta el Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022.(XII.16.) önkormányzati rendeletét, (továbbiakban: HÉSZ), amely 2023. január 16-án hatályba is lépett.

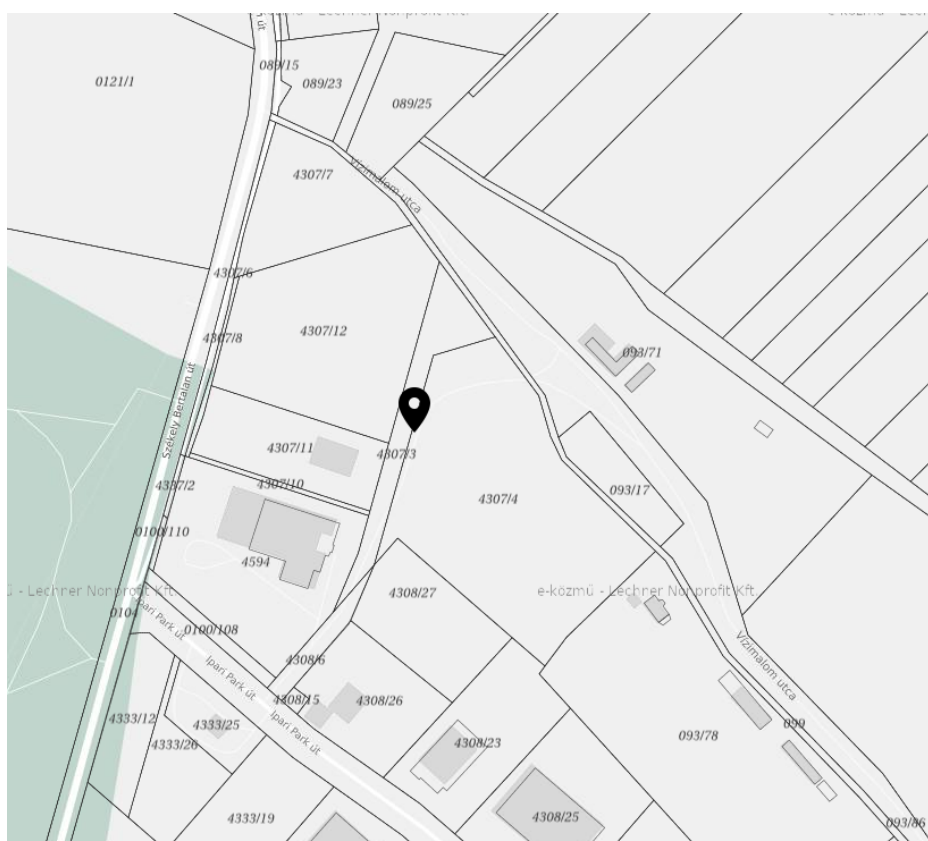
A BioTech USA Kft. (a továbbiakban: Kérelmező) 2022.V.31.-én kezdeményezte Hivatalunknál a Szada belterület 4307/3 hrsz.-ú, önkormányzati tulajdonú „telek” (a valóságban: „kivett út”) megvásárlását – utóbb azonban e kérését visszavonta, mert akkor még az ingatlan körüli földterületek tulajdonjogát nem sikerült teljes körűen bejegyeztetniük a tulajdonukba.

A Kérelmező a későbbiekben (2022. novemberében) – folyamatban lévő egyedi kormánydöntés kapcsán kért és kapott nyilatkozatot a Polgármestertől arról, hogy támogatja a Kérelmező által tervezett projektet, és annak megvalósítása érdekében a fenti önkormányzati ingatlan átminősítését, majd értékesítését a Kérelmező részére.

A Polgármester támogató nyilatkozatában egyértelművé tette, hogy ilyen intézkedés előfeltétele az, hogy jogszabály a földrészletet forgalomképesé nyilvánítsa – tekintettel arra, hogy a szóban forgó önkormányzati tulajdon nem helyi döntés alapján, hanem a törvény erejénél fogva forgalomképtelen.

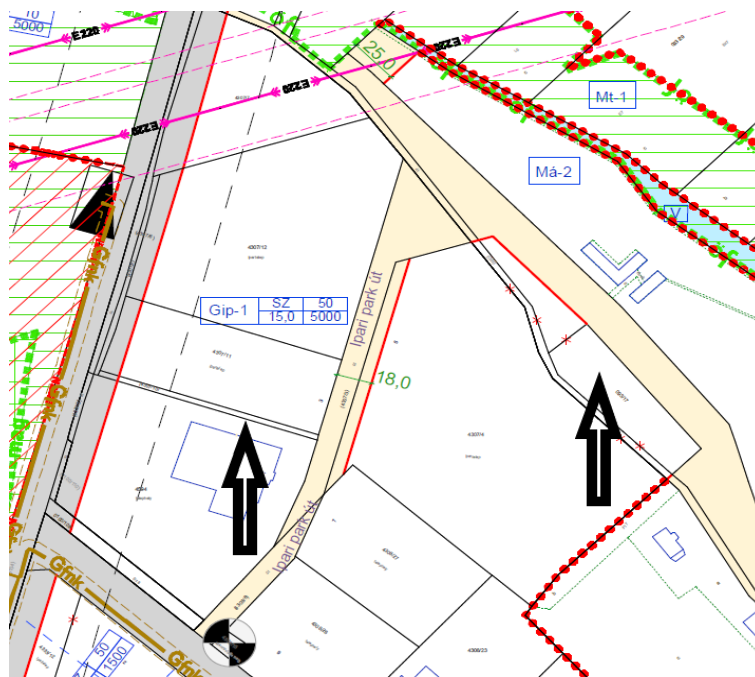
**A Kérelmező 2022 decemberében a Szada 4307/3 hrsz.-ú út átminősítése iránti kérelmet nyújtott be Hivatalunkhoz, melyhez kapcsolódóan 2023 január 23.-án értesítette Hivatalunkat arról, hogy a Kormány - a 141/2018.(VII.27.) Korm. rendelete 2. sz. mellékletének 2022. évi MÓDOSÍTÁSÁVAL - az annak 109. pontjában foglaltak szerint nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánította a „Szeletgyártó üzem létrehozására és a meglévő telephely termelési és raktárkapacitásának bővítésére irányuló beruházás Dunakeszi és Szada területén” beruházását – amelynek koordinációjára kijelölt főispán a Pest Megyei Kormányhivatalt vezető főispán.**

A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyben érintett ingatlanok: a Szada belterület 4307/3, 4307/7, 4307/4, 4308/27, 4307/12, 4333/24, 4308/26, 4307/11 helyrajzi számú területek.



Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 26/2023 (II.23.) KT-határozatával a Szada 4307/3 hrsz-ú kivett út jellegét meg kívánja szüntetni.

Majd a kérelmező 2023.VI.15.-én kezdeményezte Hivatalunknál az önkormányzati tulajdonban lévő Szada belterület 4307/10 hrsz.-ú, 349 m<sup>2</sup> nagyságú, „kivett közterület” megnevezésű ingatlan, és a Szada 093/17 hrsz-ú, 2292 m<sup>2</sup> nagyságú „kivett udvar” megnevezésű ingatlan megvásárlását, amely szándékot a testület a 94/2023 (VII.13.) KT-határozattal és a 95/2023 (VII.13.) KT-határozattal elfogadott.



Az Önkormányzat ezek után 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 több kisebb Önkormányzati tulajdonú ingatlant érint még a kért módosítás, ezért azok HÉSZ módosítására is szükség van. Ezek a Szada 099, Szada 4308/6, Szada 093/86 hrsz-ú ingatlanok részei. Ezek módosítására azért van szükség, mert így az összevonás után egy összefüggő komplexum tudna kialakulni.

Ehhez kapcsolódóan most az alábbi témákban szükséges döntéseket hozni:

- I. A Szada 093/17, 093/86 (Vízimalom u.), 099, 4307/10, 4308/6. hrsz. alatti ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása,
- II. A módosítással érintett területek szabályozás-módosítását alátámasztó munkarészek és a megalapozó javaslat tartalmára vonatkozó főépítési feljegyzés (ld. **1. számú mellékleteként csatolva**) és az E-Tér eljárást megindító határozatok elfogadása,
- III. A településrendezési szerződésben foglaltak szerint a helyi építési szabályzat módosításának megkezdése a Szada 093/17, 093/86 (Vízimalom u.), 099, 4307/10, 4308/6. hrsz. alatti ingatlanokat egyszerűsített eljárásban.

## **II./ A döntéshez szükséges információk, tájékoztatások:**

A módosítás egyeztetési eljárását az Önkormányzat a településrendezési tervek és településkép-védelmi eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól szóló új, 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet (továbbiakban: **Korm.rend.**) szabályai szerint az E-TÉR elektronikus egyeztető felületen köteles lefolytatni. Ennek elindításához a **Korm.rend.** 59.§ (2) bekezdése szerint olyan döntés meghozatala szükséges, amely tartalmazza:

1. a helyi építési szabályzat módosításának tényét (pl. tervezési terület megnevezése, módosítandó szabály, paraméter megjelölése);
2. a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást;
3. új beépítésre szánt terület esetleges kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést.
4. a módosítást megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó önkormányzati települési főépítési feljegyzés jóváhagyását.

A Szada 093/17, 093/86 (Vízimalom u.), 099, 4307/10, 4308/6. hrsz. alatti ingatlanokra, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást követően együttesen teljesülnek a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69.§ (1) bekezdés b) pont bb) alpontjában meghatározott feltételek, így *nem szükséges kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani*, a településterv módosítása **egyszerűsített eljárás keretében történhet**, az E-TÉR rendszer igénybevételével.

### **Előterjesztés mellékletei:**

1. sz. melléklet – Főépítési feljegyzés

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

### **III./ Határozati javaslat:**

**.../2024.(I.25.) KT-határozat**

1./ Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a hatályos településrendezési eszközeit, azaz **településszerkezeti tervét és helyi építési szabályzatát módosítani kívánja** az alábbi településfejlesztési elképzelések alapján, a Szada 093/17, 093/86 (Vízimalom u.), 099, 4307/10, 4308/6. hrsz. alatti ingatlanok vonatkozásában.

2./A Képviselő-testület a Szada Ipari park területén, és azzal határos telkein, a 093/86 (Vízimalom u.), 099, 4307/10, 4308/6 hrsz közterületeket, és a 093/17 hrsz. telkét a Biotech Usa Kft. tervezett beruházása érdekében **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja**.

3./ A Képviselő-testület tudomásul veszi, hogy az e határozat 1./ pontja szerinti településfejlesztési elképzelések alapján **új beépítésre szánt terület kijelölése nem szükséges**, a lehatárolt módosítással érintett területekre együttesen teljesülnek a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69.§ (1) bekezdés b) pont bb) alpontjában meghatározott feltételek, így nem szükséges kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani, a településterv módosítása egyszerűsített eljárás keretében történhet.

4./ A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításához készült **települési önkormányzati főépítési feljegyzést** a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználhatóságára és tartalmára vonatkozóan a 1/2024. sz. előterjesztés 1. sz. mellékletében foglaltak szerint elfogadja.

5./ A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy jelen határozat szerint **a településrendezési eszközök módosításához szükséges intézkedéseket tegye meg**, és mindezek alapján indítsa el az egyszerűsített eljárást.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal