



## Szada Nagyközség Polgármestere

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

H/965-16/2022

Előterjesztés száma: **72/2022.**

### ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2022. május 26-i rendes nyilvános ülésére

<b>Előterjesztés tárgya:</b>	<b>Kérelem a Szada 0107/978 hrsz-ú ingatlant érintő HÉSZ-módosítás iránt</b>	
<b>Előterjesztő:</b>	Pintér Lajos polgármester	
<b>Előkészítette:</b>	Szabóné Molnár Krisztina műszaki osztályvezető	
<b>Szakmai szempontból ellenőrizte:</b>	Villányiné Szüki Anita műszaki ügyintéző	
<b>Pénzügyi szempontból ellenőrizte:</b>	Vargáné Kurfis Erika pénzügyi osztályvezető	
<b>Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte:</b>	Dr. Jenei László András törvényességi szakreferens	
<b>Törvényességért felelős:</b>	Dr. Finta Béla jegyző	
<b>Tárgyalja:</b>	Pénzügyi Bizottság, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság	
<b>Egyeztetve, tájékoztatva:</b>	Simoncsik Mária települési főépítész, TT1 Kft. település-tervező	
<b>Javasolt meghívott:</b>	SZEDI Kft. (mint kérelmező) képviselője	
<b>Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:</b>	<u>egyszerű</u> szavazattöbbség	
<b>Az előterjesztés zárt kezelését kérjük</b>	<u>nem</u>	

## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

### I./ Előzmények

Szada Nagyközség Önkormányzata 2021 április hónapban a lezárta a hatályos 9/2009. (06. 10.) helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) módosítására irányuló partnerségi kérések befogadását. A 49/2021. (V. 27.) Polgármesteri határozatban döntés született a 2018 óta beérkezett kérések lezárásáról, többek között már jóváhagyásra került a Szada 0107/959, 0107/958, 0107/957, 0107/956, 0107/351, 0107/983 (korábban 0107/350), 0107/982 (korábban 107/350), 0107/348 ingatlanok tekintetében az ügyfél kérelmének megfelelő HÉSZ-módosítás.

Ezt követően a 138/2021.(XII.9.) KT-határozat 3./ pontjának rendelkezése szerint arról is döntés született, hogy *„a jelenleg már készítés alatt álló Településrendezési eszközök későbbiekben történő módosítása iránti kérelem és ehhez szükséges településrendezési szerződés-tervezet a jövőben csak akkor terjeszthető elbírálásra a Képviselő-testület elé, ha a Kérelmező előzetesen eleget tesz a 120/2021.(XI.25.) KT-határozat szerinti feltételeknek.*

A 120/2021.(X.28.) KT-határozatban a Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan - *általános érvénnyel* - az alábbi fejlesztői kötelezettségeket írta elő a településrendezési szerződés megkötésének előfeltételeként:

- a településrendezési szerződés előkészítéséhez a Kérelmezőnek – saját költségére és kockázatára – *telepítési tanulmánytervet*, és annak részeként *beépítési tervet* kell készíttetnie, amelynek részletes tartalmi követelményeit a 314/2012.(XI.8.) Korm.rendelet 7. sz. mellékletének figyelembevételével az önkormányzati főépítész határozza meg,
- a telepítési tanulmányterv Önkormányzathoz történő benyújtásával egyidejűleg a Kérelmezőnek írásos nyilatkozatában *vállalnia kell*, hogy a megengedett beépítési százalékkal, a Fejlesztési Terület beépítésével számolt alapterület minden négyzetmétere után 5.000,-Ft/nm összeget fizessen be az Önkormányzat számlájára,
- a *szabályozási terv módosításának költségei a Kérelmezőt terhelik.*

### II./ A döntéshez szükséges információk

A Kérelmező 2022. május 17-én juttatta el Hivatalunkhoz beadványát, amely e-mail tartalmazta a kérelmet Szada 0107/978 hrsz-ra vonatkozóan (1. sz. melléklet), valamint a „SZADA I.-Homok védneví bányatelek bővítésének környezeti hatásai” című okiratot (1. sz. függelék), továbbá az agyagbányára vonatkozó adásvételi szerződést és meghatalmazást (2. sz. függelék).

A Kérelmező kezdeményezi az általa benyújtott iratanyag alapján a Szabályozási terv módosítását.

A Település-tervező szerint az előterjesztés 1. sz. függelékét képező dokumentum eleget tesz a „telepítési tanulmányterv” funkciójának (hiszen beépítési tervet sem igényel), a Kérelmező pedig beadványában leírta, hogy a HÉSZ módosításával kapcsolatban ismeri ugyan a Képviselő-testület 120/2021. (XI.25.) KT-határozatának rendelkezéseit, de mivel beépítés nem történne a módosítással érintett területen, így rá nem vonatkoztatható a 5.000.- Ft/m<sup>2</sup> összegű előírás sem - viszont vállalja a kérelme miatt keletkező HÉSZ-módosításokkal járó költségeket mintegy 500.000 Ft értékben.

Az idő rövidsége ellenére a kérelem május 26.-i rendes KT-ülésem történő tárgyalása, és tartalmi lényegének elbírálása nem halasztható – a párhuzamosan előterjesztett 63/2022. sz.

előterjesztésben részletesen leírtak szerint a májusi rendes testületi ülés az utolsó lehetőség arra, hogy a Képviselő-testület rendelkezzen a TT1 Kft. felé a HÉSZ-módosítást érintő kérelmekről.

**Az előterjesztés mellékletei:**

**Melléklet: kérelem Szada 0107/958 hrsz-ra vonatkozóan**

**1.sz. függelék: „SZADA I.-Homok védnevű bányatelek bővítésének környezeti hatása”**

**2.sz. függelék: adás-vételi szerződés és meghatalmazás**

**III./ Határozati javaslat**

Mindezekre figyelemmel az alábbi, 1./ pontjában alternatív döntési lehetőséget kínáló határozati javaslat elbírálását indítványozzuk.

**.../2022. (V.26.) KT-határozat**

1./ Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete – figyelemmel a 72/2022. sz. előterjesztésben foglaltakra – a Szada 0107/978 ingatlan övezeti előírásainak módosítására irányuló kérelmet

- a) nem fogadja el
- b) elfogadja, és felhatalmazza a polgármestert, hogy a kérelemben foglalt, 500.000, -Ft összegű tulajdonosi/beruházói kötelezettségvállalásról szóló – Szada Nagyközség Önkormányzattal kötendő – település-rendezési szerződést (15 napos fizetési határidő előírása mellett) készíttesse el és az Önkormányzat nevében írja alá azt.

2./ A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a TT1 Tanácsadó és Tervező Irodát haladéktalanul értesítse a HÉSZ módosítás e határozat 1./ pontja szerinti döntéséről és az eljárást indítsa el.

3./ A fenti döntésről a Kérelmezőt a Határozat megküldésével értesíteni kell.

Határidő: 1./ pont: 2022. május 31., 2-3./ pont: azonnal

Felelős: polgármester