



Szada Nagyközség Polgármestere

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

H/165-2/2025

Előterjesztés száma: **39/2025.**

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület **2025. március 26-i** rendes *nyilvános* ülésére

Előterjesztés tárgya:	Javaslat HÉSZ módosításának keretében partnerségi egyeztetési tervdokumentáció elfogadására, környezeti vizsgálat szükségességét megállapító eljárás megkezdésére	
Előterjesztő:	Pintér Lajos polgármester	
Előkészítette:	Károlyfi Levente főépítész	
Szakmai szempontból ellenőrizte:	Várkonyi Zsolt műszaki osztályvezető	
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető	
Törvényességért felelős:	dr. Nagy Erika jegyző	
Tárgyalja:	Településfejlesztési Bizottság	
Egyeztetve, tájékoztatva:	-	
Javasolt meghívott:	Károlyfi Levente főépítész	
Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	egyszerű szavazattöbbség	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	<u>nem</u>	

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

I./ Előzmények:

Szada Nagyközség Önkormányzata 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. Az építési szabályzat elfogadása óta eltelt időben a gyakorlati alkalmazás során felmerült észrevételek, ellentmondások feloldása okán, valamint lakossági kezdeményezésre az építési előírások módosításának igénye merült fel. A módosítás célja a szabályozási vonalak felülvizsgálata, valamint az önkormányzat által támogatott beruházások előkészítése.

Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 92/2024. (VII.10.) számú határozatában úgy döntött, hogy megindítja a hatályos településrendezési eszközeinek a felülvizsgálatát és módosítását a 90/2024 számú előterjesztés I. és II. fejezetében foglaltak szerint.

Továbbá úgy döntött, hogy a módosításhoz szükséges tervdokumentáció kidolgozására és az eljárás lefolytatásához településtervező jogosultsággal rendelkező tervező megbízására beszerzési eljárást folytat le.

A beszerzési eljárás keretében 2024. július 26-án árajánlat kérés került kiküldésre 4 db településtervező cégnek (Pestterv Kft., TT1 Tervező és Tanácsadó Kft., Tér-t-Rend kft., Terminus Kft.).

A legkedvezőbb árajánlatot a Terminus Kft. adta, szerződéskötésre 2024. szeptember 19. dátummal került sor.

A tervdokumentum elkészítéséhez szükséges végső adatszolgáltatást – a 602/2 hrsz-ú ingatlan geodéziai felmérése formájában - a tervező 2025.01.15-én kapta meg.

Az adatszolgáltatás alapján a partnerségi egyeztetési tervdokumentáció elkészült.

A tervdokumentáció rövid tartalmi összefoglalója:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormány rendelet) 59. § (2) bekezdése szerint a településterv készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének a készítés vagy módosítás tényét, új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a magyar építészetéről szóló törvényben foglalt követelményeknek való megfelelést, amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és a főépítési feljegyzés elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg. A főépítési feljegyzést a határozati javaslat 1. számú melléklete tartalmazza.

Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 92/2024. (VII.10.) számú határozata és a főépítési feljegyzés alapján a tervdokumentáció 4 témakört foglal magában. Nyolc esetben közterületi szabályozásokat érint (A) a módosítási javaslat, három helyszínen az övezeti besorolás változása (B) tervezett. A dokumentáció egységes szerkezetbe (C) foglalja a Szabályozási terveket a 12/2023.(VIII.4.), az 1/2024.(I.26.), a 9/2024.(IX.27.) és a 17/2024.(XI.28.) önkormányzati rendeletek szerinti módosításoknak megfelelően, foglalkozik továbbá a HÉSZ egyes előírásainak pontosításával (D).

Az övezeti módosítások változása tekintetében (tervdokumentációban (B) jelű) a temető urnafalának helyzete miatt szükséges az övezetei határ korrekciója, egyéb tekintetben az övezeti átsorolás nem vált szükségessé. A 92/2024. (VII.10.) számú K.t. határozatban foglalt (C.2.) 2543/2 helyrajzi számú kérelemmel kapcsolatban az Má-3 kódjelű övezet előírásainak módosítása elegendő, ezt a tervdokumentációban 2.D.6. pontja tartalmazza, míg a (C.3.) 2747 hrsz. Dobogókő park tekintetében a hatályos övezet felülvizsgálatra került, és megfelel a fejlesztési elképzeléseknek.

A tervdokumentáció (D) HÉSZ egyes előírásainak pontosításával kapcsolatban kiemelendő a HÉSZ 14. § előírásainak módosítása, amely az elhelyezhető épületek számát pontosítja lakóterületen úgy, hogy lakó építési övezetben egy telken legfeljebb egy főépület – egy fő rendeltetéssel - és egy melléképület, továbbá a HÉSZ-ben felsorolt melléképítmények helyezhetők el, valamint lakóterületen az elhelyezhető melléképület bruttó 40 m² bruttó lehet és annak lehetséges rendeltetéseit is meghatározza a helyi építési szabályzat. Ennek célja a gyakorlatban tapasztalt visszaélések visszaszorítása.

A határozati javaslat 2. számú mellékleteként csatolt tervdokumentáció a fenti módosítási szándékokat részletesen tartalmazza.

A módosítás jogtechnikailag az A.1. „A patakpart Napsugár köz felőli részének kiszabályozása” esetén a 602/2 és 602/1 helyrajzi számú ingatlanok telekhatár rendezése tekintetében új beépítésre szánt terület kijelölését jelenti és zöld területet is érint. Ezen egy módosítási szándék okán a teljes felülvizsgálat csak teljes, általános eljárásként folytatható le a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormány rendelet) előírásainak megfelelően.

Tekintettel arra, hogy a 602/2 és 602/1 helyrajzi számú ingatlanok telekhatár rendezése új beépítésre szánt terület kijelölést jelent, így első lépésként egy telepítési tanulmánytervet szükséges készíteni. Az elkészült telepítési tanulmányterv, később a településrendezési szerződés tervezet mellélete lesz.

A telepítési tanulmányterv elfogadásáról a Képviselő-testületnek döntenie kell. Amennyiben támogatja az abban foglaltakat, szükséges egy partnereségi egyeztetési eljárás lefolytatása. A partneres beérkezett véleménye figyelembevételével szükséges meghoznia a Képviselő-testületnek a döntést, hogy a telepítési tanulmányterv alapján településrendezési szerződést köt az érintett tulajdonossal. A szerződés tartalmazza azon jogokat és kötelezettségeket, amelyek a helyi építési szabályzat módosításának feltételei vagy következményei, valamint a felmerülő többletköltségek és határidők rendelkezéseit.

Új beépítésre szánt terület kijelölése esetén Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (4) pontja szerint „A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

A fentiek alapján javasoljuk, hogy a 602/2 és 602/1 helyrajzi számú ingatlanok telekhatár rendezését (tervdokumentációban A.1. jelű módosítási szándék) a település egészére készülő településterv készítésekor vizsgálja felül az Önkormányzat. Így egyrészt a többi módosítási szándék egyszerűsített eljárásban lefolytatható, másrésztől elegendő idő áll rendelkezésre a telekhatár rendezésének előkészítésére és a szükséges dokumentumok, eljárások és szerződések megvalósítására.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 229. § -a értelmében a településeknek új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, valamint településképi rendeletet 2027. június 30-ig kell a helyi építési szabályzatba beépíteni. A 602/2 és 602/1 helyrajzi számú ingatlanok telekhatár rendezésének szándéka a település egész területére készülő új településtervben megvalósítható.

A Kormányrendelet 60. § (3)(4) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) kormányrendelet 4.§. (2) pontja szerint szükséges a rendezési terv készítése és módosítása esetén E-TÉR felületen kívül környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására irányuló eljárás lefolytatása.

Mindezekhez kapcsolódóan most az alábbi témákban szükséges döntéseket hozni:

- Főépítési feljegyzés elfogadása
- Partnerségi egyeztetési tervdokumentáció elfogadásáról.
- Környezeti vizsgálat szükségességére irányuló eljárás megkezdéséről.
- Telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés megkötéséről.

II./ A döntéshez szükséges információk, tájékoztatások:

A módosítás egyeztetési eljárását, a telepítési tanulmányterv tartalmát, a településrendezési szerződés tartalmát, valamint azok elkészítésének és megkötésének módját, a környezeti vizsgálat lefolytatásának módját a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet határozza meg. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) kormányrendelet a környezeti vizsgálat követelményeinek és lefolytatásának szabályait határozza meg.

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

III./ Határozati javaslat:

...../2025.(III.26.) KT-határozat

1./ Szada Nagyközség Önkormányzatának úgy dönt, hogy elfogadja a jelen a főépítési feljegyzést a jelen határozat 1. sz. melléklete szerinti tartalommal.

2./ Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy jelen eljárás keretében eltekint a 602/2 és 602/1 helyrajzi számú ingatlanok telekhatár rendezésétől (A.1.) és a partnerségi egyeztetési tervdokumentációt a nélkül fogadja el e határozat 2. sz. melléklete szerinti tartalommal.

3. / Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) kormányrendelet 4.§. (2) pontja szerint a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése irányuló eljárást lefolytatja és felkéri a polgármestert, hogy az ahhoz szükséges intézkedéseket tegye meg.

Határidő: 1./ pont tekintetében: 2025.03.26.; 2./ pont tekintetében: 2025.03.26.; 3./ pont tekintetében: 2025.04.30.

Felelős: polgármester

Határozat mellékletei:

1.sz. melléklet – Főépítési feljegyzés

2.sz. melléklet – Partnerségi véleményezési tervdokumentáció

Szada, 2025. március 11.

Pintér Lajos
polgármester