



Szada Nagyközség Polgármestere

2111 Szada, Dózsa György út 88.

+36 30 159 64 80 • polgarmester@szada.hu • www.szada.hu

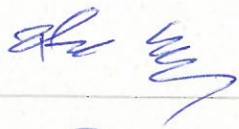


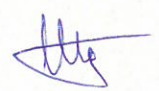
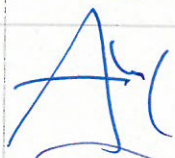

Ikt.sz.: H/83-9/2022.

Előterjesztés száma: **S/1-76/2022.**

SÜRGŐSSÉGI INDÍTVÁNY

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

(A sürgősség oka: a Helyi Építési Szabályzat tervezési szakaszának mielőbbi lezárása)

Előterjesztés tárgya:	Döntés a Helyi Építési Szabályzat gazdasági területeinek kijelöléséről, valamint a Szada 2547/1 hrsz.-ú ingatlan övezeti előírásainak módosításáról	
Előterjesztő:	Pintér Lajos polgármester	
Előkészítette:	Szabóné Molnár Krisztina műszaki osztályvezető	
Szakmai szempontból ellenőrizte:	Villányiné Szüki Anita műszaki ügyintéző	
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Vargáné Kurfis Erika pénzügyi osztályvezető	
Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte:	Dr. Jenei László András törvényességi szakreferens	
Törvényességért felelős:	Dr. Finta Béla jegyző	
Tárgyalja:	- (sürgősségi indítvány)	
Egyeztetve, tájékoztatva:		
Javasolt meghívott:	TT1 Kft. részéről Nemesánszky Ildikó	
Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	<u>egyszerű</u> szavazattöbbség	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	<u>nem</u>	

I./ Előzmények

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete – a településrendezési eszközök felülvizsgálatának folyamatában – tavaly decemberben 137/2021.(XII.9.) KT-határozatával az alábbiakról rendelkezett:

1./ Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat hatályos Településfejlesztési koncepciójának rendelkezéseire figyelemmel a gazdasági területek, rekreációs (sport, szabadidő, turisztika) övezetek – a Tervező által a hatályos Településfejlesztési koncepciónak megfelelően a 147/2021. sz. előterjesztéshez 4-7. sz. mellékletekként csatolt térképszelvényeken kijelölt - változtatásait azzal az észrevétellel jóváhagyja, hogy a lakóterületekből kivett rész mértékében növelni szükséges a gazdasági területeket:

- *elsősorban az ipari területtől ÉK felé a patak vonaláig,*
- *másodsorban a patakon túl a tervezett autópálya-lehajtó nyomvonalán kívül, szintén ÉK-i irányban,*
- *harmadsorban a mogyoródi út mentén – a Natura 2000 terület és a településhatár közötti részen, Veresegyház felé.*

2./ A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy az Önkormányzat 2022. évi költségvetésének Beruházási kiadási előirányzata terhére, legfeljebb 1.500 eFt+áfa értékben - bizza meg a TT1 Tervező és Tanácsadó Irodát az e határozat 1./ pontja szerinti módosítás kidolgozásával és – a HÉSZ felülvizsgálatának Tervezési szakaszán belüli időpontra – a Képviselő-testület elé történő beterjesztésével.

A fenti határozat 2./ pontja szerinti külön megbízási szerződés megkötése utóbb szükségtelennek bizonyult, mert az újonnan kijelölhető gazdasági terület összes területe (ld. a csatolt melléklet szerint) belefér abba a 2%-os területmérték-módosítási keretbe, amelyet az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) megenged.

A TT1 Kft. a fenti határozat 1./ pontja szerinti módosítást kidolgozta, és a tervezési szakasz mielőbbi lezárása érdekében két önálló határozati javaslata elfogadását kezdeményezi.

II./ A döntéshez szükséges információk

II.1. A tervezői javaslat az új iparterület az ipari park és a patak között jelöli ki, valamint gazdasági területté válhat a VI. jelű önkormányzati tulajdonú, jelenleg rekreációs célra szánt terület (a rekultivációs előírások figyelembevételével, elsősorban városüzemeltetési célra), a mellékletben csatolt térképen kézzel jelölt területen. Az újonnan kijelölhető gazdasági terület összes területe 164.826 m²

Fentiekén túl Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 129/2021 (XII.09.) határozatában a Szada 2547/1 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú ingatlan Ev-övezeti besorolásának Vt övezetté módosításáról is döntött.

Ennek ügyében a Település-tervező jelezte, hogy az Étv 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján:

„A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése - különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás - érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:

- a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja.”

III./ Határozati javaslat

Mindezekre figyelemmel az alábbi határozati javaslat elbírálását indítványozzuk

Az előterjesztés melléklete:

- **A 137/2021.(XII.9.) KT határozata szerinti gazdasági terület kijelölése TT1 Kft. által készített anyag**

Szada, 2022. május 23.

.../2022. (V.26.) KT-határozat

1./ Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete – figyelemmel az S/1-76/2022. sz. sürgősségi indítványban foglaltakra - Szada településrendezési eszközei módosításáról úgy rendelkezik, hogy a meglévő ipari park és a vízfolyás között (a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 40. § (1) bekezdése szerint kijelölhető nagyságú területen) új beépítésre szánt területet ipari területfelhasználásra jelöl ki, ahol a használati cél az ipari park bővítése.

A Képviselő-testület ezen döntésével igazolja, hogy erre a célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

2./ A Képviselő-testület Szada településrendezési eszközeit úgy kívánja módosítani, hogy **a 2547/1 hrsz.** telekből 10.000 m² nagyságú területen új beépítésre szánt terület *településközponti vegyes* területfelhasználásra legyen kijelölve, ahol a használati cél a Fenyvesligeti lakóterület ellátására bölcsőde és óvoda elhelyezése.

A Képviselő-testület ezen döntésével igazolja, hogy erre a célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

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

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

A 137/2021. (XII. 9.) KT HATÁROZAT SZERINTI

GAZDASÁGI TERÜLET KIJELÖLÉSE

A 137/2021. (XII. 9.) KT határozat szerint:

„a lakóterületekből kivett rész mértékében növelin szükséges a gazdasági területeket:

1. elsősorban az iparterülettől északkelet felé a patak vonaláig,
2. másodsorban a patakon túl a tervezett autópálya-lehajtó nyomvonalán kívül, szintén északkeleti irányban
3. harmadsorban a mogyoródi út mentén -a Natura2000 terület és a településhatár közötti részen, Veresegyház felé.”

TERVEZŐI JAVASLAT

Az építési törvény 7. § (3) d) pontja alapján az önkormányzat képviselő-testülete külön döntéssel kell igazolnia, hogy az új beépítésre szánt terület olyan használati célra kerül kijelölésre, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

Új gazdasági terület kijelölése során számos jogszabályi előírásnak kell megfelelni (a főbb előírások a javaslat végén vannak összegyűjtve, idézve).

A határozat szerinti területeken a kijelölést akadályozza:

- a) a 2. terület az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter alapján nem minősíthető beépítésre szánt területté,
- b) a 2. terület részben, a 3. terület telkeinek nagyrésze átlagosnál jobb minőségű termőföld, nem minősíthető át,
- c) a határozat szerinti patak mentén és a kapcsolódó erdőterületek az ökológiai folyosó része.

Mindezeket figyelembe véve új iparterület az ipari park és a patak között jelölhető ki, valamint gazdasági területté válhat a VI. jelű önkormányzati tulajdonú, jelenleg rekreációs célra szánt) terület (a rekultivációs előírások figyelembevételével, elsősorban városüzemeltetési célra), az alábbi térképen kézzel jelölt területen:



Az újonnan kijelölhető gazdasági terület összes területe **164.826 m²**.

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉNEK JOGSZABÁLYI KÖTÖTTSÉGEI

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:*

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- c)* **új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.**

(2)* Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3)* Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

26. § (1)* Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

- a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

- a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,

b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá

c)* a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Építési törvény)

7. § (3) d)* a termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,

e)* **a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja.**

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény

6/B. § (1) Ha az ingatlanügyi hatóság a településrendezési eszközök, a településfejlesztési koncepció, illetve az integrált településfejlesztési stratégia elkészítése vagy azok módosítása tekintetében az egyeztetési eljárásban véleményező hatóságként működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás ne akadályozza.

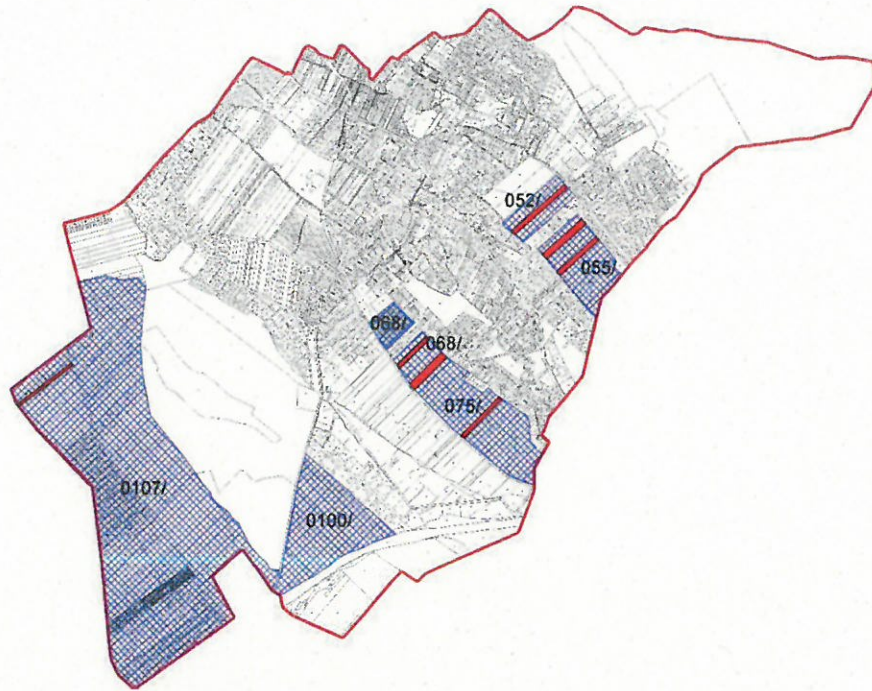
(2) Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak - a (3) bekezdésben meghatározott eset kivételével - kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek

a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy

b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

Az elkészült vizsgálati térképek:

Szada gyümölcsstermőhelyi kataszteri területei a NÉBIH elérhető adatszolgáltatása alapján:



Ökológiai hálózat területei Szadán (forrás: DINPI adatszolgáltatás):

magterület **ökológiai folyosó területe** **pufferterület**



Átlagosnál jobb minőségű termőföldek Szadán (piros sraffozás):

