



## Szada Nagyközség Polgármestere

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

H/1098-2/2024

Előterjesztés száma: **90/2024.**

### ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület **2024. július 10-i** rendkívüli nyilvános ülésére

<b>Előterjesztés tárgya:</b>	<b>Döntés HÉSZ módosításának megindításáról és tervező beszerzéséről</b>	
<b>Előterjesztő:</b>	Pintér Lajos polgármester	
<b>Előkészítette:</b>	Károlyfi Levente főépítész	
<b>Szakmai szempontból ellenőrizte:</b>	Szabóné Molnár Krisztina műszaki osztályvezető	
<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>	egyszerű 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. 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.

Az eddig észrevételezett módosítási igények az alábbiak szerint kerülnek rövid bemutatásra a könnyebb átláthatóság okán, amelyek a településtervezővel való szerződéskötést követően kiegészülhetnek, módosulhatnak. A HÉSZ módosítási megindítását megelőzően újabb előterjesztés készül, amelynek mellékletét az eljárás keretében ténylegesen benyújtandó tervdokumentáció képezi majd. Az alábbiakat javasoljuk egy módosítási eljárásban lefolytatni az I. és II. fejezetben bemutatott módosításokat.

#### **I. Rész területet érintő módosítások**

##### **A. Szabályozási vonalak felülvizsgálata**

1. A patakpart Napsugár köz felőli részén a 602/1 hrsz-ú és 602/2 hrsz-ú telek között szabályozási vonal szükséges, mert a 602/1 hrsz-ú ingatlan még nem közterület.
2. Kertalja utca esetén a szabályozási vonal elhagyása javasolt a már a természetben kialakult állapot okán, illetve lakossági igény szerint.
3. Ady Endre utca Kertalja utca felé eső két utolsó telek (579 hrsz., 580 hrsz.) esetén szabályozási vonal elhagyása javasolt, a meglévő telekhatárok megtartása mellett (megszüntető jel és javasolt telekosztás elhagyása).
4. Ág utca-Berek utca sarkán a szabályozási vonal elhagyható, mert megvalósult a közterület kialakítása.
5. Dózsa György út és Csapás utca sarkán a szabályozási vonal elhagyható, mert megvalósult a közterület kialakítása.
6. Béke utca 276/4 helyrajzi számmal érintett szakaszán a szabályozási vonal kiigazítása szükséges.

##### **B. Övezet határ módosítás**

A temető geodéziai felmérés eredményeként megállapításra került, hogy az urnafal jelenleg kívül esik a temető telekhatárán és jelenleg a parkoló területéből körülbelül 2 méter széles sávot foglal el. Tekintettel arra, hogy a temető Kb-T övezetbe esik, míg a szomszédos önkormányzati tulajdonú telek Gksz-4 övezetbe, így a telek rendezéséhez először a helyi építési szabályzat módosítása szükséges az övezethatárok rendezésével a természetbeni állapot szerint.

##### **C. Övezet átsorolás**

1. Mesekuckó Bölcsöde ügyvezetője azzal a kéréssel kereste meg az Önkormányzatot, hogy szolgáltatásuk minőségét loval asszisztált képességfejlesztéssel és ahhoz kapcsolódó fejlesztő foglalkozások biztosításával szeretnék emelni. A képességfejlesztő Lovasudvar létrehozását Szada külterület Présház utca 024/73 hrsz. ingatlanán kívánják megvalósítani. A lovas szolgáltatás engedélyezéséhez öltöző épület létrehozása szükséges. Tekintettel a megkeresésre és a kialakult állapotra a Présház utca – Erdész utca – Kisfaludy utca – 024/104 helyrajzi számú út által határolt, jelenleg Má-1 jelű övezeti besorolású tömböt új kertés mezőgazdasági övezetbe javasoljuk átsorolni, amelyen lakóépület nem helyezhető el.
2. V K. tulajdonát képező 2543/2 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában első ízben 2019-ben fordult az Önkormányzathoz telekalakítási engedélyezés tárgyában.

2021-ben kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz övezetmódosítás tárgyában, a telken családi gazdaság megvalósítása és lakóház építése céljából. Azt végül a Polgármester 49/2021.(V.21.) számú határozatában elutasította. 2022-ben a közművesítést és szakhatósági hozzájárulást, a művelési ág földhivatali bejegyzését és a gyümölcsös telepítését végezte el az ingatlan tulajdonosa a beépítés engedélyezése feltételeként.

Ezt követően településképi véleményezési eljárás lefolytatására kérelmet nyújtott be a tulajdonos 2023. augusztus 23-án, amelyben kérte az ingatlan egy részének „kivett, beépítetlen területté” való átminősítését. A kérelem mellékleteként 2022. május 20-án záradékolt változtatási rajz került csatolásra, amely szántó és gyümölcsös művelési ág alrészletet tartalmaz.

Az Önkormányzat 2023. szeptember 6-án hatósági bizonyítvány állított ki, amely igazolja a szántó, gyümölcsös alrészlet mellett „kivett, beépítetlen terület” alrészlet bejegyezhetőségét.

A tulajdonos 2023. november 6-án településképi véleményezési eljárás lefolytatására kérelmet nyújtott a főépítész részére ezúttal gazdasági épület építési engedélyezése tárgyában. A benyújtott tervdokumentáció a korábbi helyi építési szabályzatban megállapított (Má-2/B) előírásoknak megfelelően készült 1,81 %-os beépítési százalékkal (megengedett legnagyobb beépítési százalék: 3 %). A hatályos helyi építési szabályzat Má-3 jelű övezetbe sorolja az ingatlant, amelyben a legkisebb beépíthető telekméretet nem éri el a hivatkozott ingatlan és a beépítési százalék is 0,5 %. A főépítész úr 2023. december 6-án kelt elektronikus levélben tájékoztatta az ingatlan tulajdonosát képviselő tervezőt az új helyi építési szabályzatról és az ingatlanra vonatkozó valós övezeti előírásokról.

Tulajdonos ezt követően 2023. december 11-én Kérelmet nyújtott be az Önkormányzat részére, amelyben kérte a helyi építési szabályzat módosítását a tulajdonát képező 2543/2 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában és jelezte, hogy eddig minden az Önkormányzat által előírt feladatot teljesített (talajmechanikai vizsgálat, 250 db gyümölcsfa telepítése, közművesítés stb.) bizonyítva ezzel az együttműködési szándékát.

Bizonyítható módon a tulajdonos végig jóhiszeműen járt el és bár a helyi építési szabályzat az Önkormányzatnál folytatott egyeztetés alatt módosult, arról külön tájékoztatást nem kapott, miközben a beépítés az új helyi építési szabályzat hatálybalépésekor, 2023.január 1-én ellehetetlenült. Méltányosságból javasoljuk a hivatkozott ingatlan a korábbihoz hasonló mezőgazdasági övezetbe való átsorolását a kért és megvalósított gyümölcsös fenntartását és feldolgozását elősegítő, a hagyományos tájgazdálkodást támogató családi gazdaság megvalósítása céljából.

3. Az Önkormányzat tulajdonát képező 2747 helyrajzi számú ingatlan Ek-1 övezeti besorolás felülvizsgálata szükséges Dobogói Szabadidőpark fejlesztésének megvalósítása céljából.

## **II. Egyéb a helyi építési szabályzatban előforduló elírások javítása és meglévő előírások pontosítása**

- Az elhelyezhető épületek számát pontosítani kell a lakóterületen, kell új, hogy egy épületben egy lakás lehet és ezen kívül a telken egy kiegészítő rendeltetésű épület lehet (HÉSZ.14.§ (2))
- A telken belüli parkolók és magánutak előírásait felül kell vizsgálni a magasabb rendű jogszabály harmonizáció okán. (HÉSZ 10. (2))
- Lakóterület esetén pontosítani a lakásokhoz tartozó személygépjármű számát, annak a főépülettel egybeépített kialakítását és tároló funkciójú melléképület önálló elhelyezésének tiltását pontosítani szükséges. (HÉSZ 14.§ (5))
- Lakóterületen az építési hely felülvizsgálata és pontosabb megfogalmazása szükséges. (HÉSZ 14.§ (8))
- A falusias lakóterületek, Lf-1 kódjelű övezet esetén a HÉSZ 1. számú mellékletét képező Beépítési paraméterek táblázat és a 2.számú mellékletét képező Szabályozási tervlap között ellentmondás van a beépítés mód tekintetében. Javasolt minden esetben az oldalhatáron álló beépítési mód megengedése.

- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen (Gksz jelű) javasolt az önálló logisztikai raktárépület elhelyezésének lehetővé tétele. Jelenleg nem helyezhető el önálló raktárépület, raktározásra szolgáló építmény és meglévő önálló raktárépület nem bővíthető. (HÉSZ 16.§(4))
- A tervezett országos út védőtávolsága esetén pontosítás szükséges, jelenleg két védőtávolság is megengedett. (HÉSZ 9. § (1))
- A HÉSZ 28.§ (6) bekezdésében elírás szerepel, a nemzetközi jelentőségű gázkompresszor állomás helyesen Kb-G jelű, különleges beépítésre nem szánt övezet.

### **III. További előkészítő munkát és a tulajdonosokkal való megállapodást igénylő, külön eljárás keretében lefolytatandó, HÉSZ módosítást igénylő fejlesztési igények**

A fentiekén túl további HÉSZ módosítási igény is érkezett a lakosság részéről, azonban azokat külön módosítási eljárás keretében javasoljuk elindítani, tekintettel arra, hogy más módosítási eljárás típusba esnek és a tulajdonosokkal külön megállapodás és településrendezési szerződés megkötése is szükséges.

#### **1. BIOTECH USA Kft. meglévő telephelyének bővítése**

A Biotech USA kft. jogtanácsosa 2024. május 15-én kérelemmel nyújtott be a Hivatal részére, melyben kérte a JLM PowerLine Kft. tulajdonában álló 4333/24. hrsz-ú telek és a szomszédos külterületi 0100/82. hrsz-ú külterületi telek határának rendezését és helyi építési szabályzat módosítását. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) számú Korm. rendelet 11. § (5) bekezdés értelmében „Egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását legalább telektömbre kell készíteni.” Tekintettel arra, hogy a telektömbön belül több módosítási igény is érkezett, így mindenképpen akkor tarjuk befogadhatónak és megvalósíthatónak az átsorolást, ha az adott telektömbre a beruházni kívánok együtt, közös megegyezéssel elkészített telepítési tanulmánytervet nyújtanak be, amely a módosítási eljárás alapját képezi.

#### **2. Ledo Kft. területének rendezése**

Ledo Kft. környezetében természetbeni állapotok jelentősen eltérnek a jogi telekhatároktól, amely rendezése szükséges, különösképpen, hogy a Ledo Kft. telephely bővítést tervezte. A 089/3 helyrajzi számú földút nyomvonalának módosítása szükséges. A módosítási eljárás lefolytatását megnehezíti, hogy a közút beépítésre nem szánt területnek minősül, amely övezeti átsorolása, még nyomvonalrendezés esetén is nehézkes. További vizsgálatot és a tulajdonossal való részletes megállapodás kidolgozását igényel ezen módosítási szándék előkészítése.

#### **3. Szabályozási terven jelölt, de természetben meg nem valósított út megszüntetésének kezdeményezése**

M G., Szada Szélső utca 20/A szám (hrsz. 3287/1) alatti ingatlan tulajdonosa 2024.01.08-án kelt, Képviselő-testület és Polgármester úr részére címzett kérelmében, kérte, hogy telkéből 3284/1 helyrajzi számon út létesítése céljából önkormányzat részére átadott ingatlant az eredeti és jelenlegi természetbeni állapotnak megfelelően telkéhez vissza csatolhassa. A domborzati viszonyok, valamint kialakult növényzet okán az út műszaki kialakítása nagyon költségigényes és településfejlesztési szándék sem indokolja ezen szakasz meglétét. Vizsgálat tárgyát képezi a csatlakozó telkek közút kapcsolata és megfelelő közlekedéstechnikai megoldás a kieső útszakasz miatt. További vizsgálatot és a tulajdonossal való részletes megállapodás kidolgozását igényel ezen módosítási szándék előkészítése.

Mindezekhez kapcsolódóan most az alábbi témákban szükséges döntéseket hozni:

- Dönteni szükséges I. és II. fejezetben bemutatott HÉSZ módosítási elemek elfogadásáról.
- Az elfogadott módosítási elemek alapján dönteni szükséges az eljárás lefolytatásához szükséges

településtervező beszerzéséről és megbízásáról, aki elkészíti szabályozás-módosítását alátámasztó munkarészeket és a megalapozó javaslatot tartalmazó tervdokumentációt, amelyről majd dönteni szükséges és amely a módosítási eljárás alapját képezi majd.

- Az I.C.1. és I.C.2. pontban foglalt övezeti átsorolással érintett területek esetén a tulajdonossal településrendezési szerződés megkötéséről is dönteni szükséges.

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

A módosítás egyeztetési eljárását az Önkormányzat a településrendezési tervek és településkép-védelmi eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól szóló 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet (továbbiakban.: **Korm.rend.**) szabályai szerint az E-TÉR elektronikus egyeztető felületen köteles lefolytatni. Az alátámasztó munkarészeket és a megalapozó javaslatot tartalmazó tervdokumentációt településtervező jogosultsággal rendelkező szakember bevonásával kell elkészíteni.

### **Előterjesztés mellékletei:**

#### **1.sz. melléklet – Térképes összefoglaló**

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

### ***III./ Határozati javaslat:***

#### **.../2024.(VII.10.) KT-határozat**

1./ Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy megindítja a hatályos településrendezési eszközeinek a felülvizsgálatát és módosítását a 90/2024 számú előterjesztés I. és II. fejezetében foglaltak szerint.

2./ Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a módosításhoz szükséges tervdokumentáció kidolgozására és az eljárás lefolytatásához településtervező jogosultsággal rendelkező tervező megbízására beszerzési eljárást folytat le.

3./ Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az előterjesztés III. fejezetében foglaltak tekintetében egyeztetést kezdeményez az érintett ingatlanok tulajdonosaival a település hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálata céljából.

4./ A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy jelen határozat szerint a településrendezési eszközök módosításához szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal