



## Szada Nagyközség Polgármestere

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

Ikt.sz.: H/906-4/2022.

Előterjesztés száma: **S/3-64/2022.**

### SÜRGŐSSÉGI INDÍTVÁNY

a Képviselő-testület **2022. április 28-i** rendes nyilvános ülésére  
(A sürgősség oka: a TT1 Kft.-nek 2022. május 27-re készen kell lennie a településrendezési eszközök felülvizsgálatáról szóló teljes véleményezési dokumentációval, ezért az áprilisban beérkező, Szabályozási terv módosítása iránti újabb kérelem előzetes elbírálása nem halasztható)

<b>Előterjesztés tárgya:</b>	<b>Döntés a Szada 4555/1 és 4555/2 hrsz-ú ingatlanok Szabályozási tervének módosításával kapcsolatban</b>	
<b>Előterjesztő:</b>	Pintér Lajos polgármester	
<b>Előkészítette:</b>	Szabóné Molnár Krisztina műszaki osztályvezető	
<b>Szakmai szempontból ellenőrizte:</b>	Dr. Jenei László András törvényességi szakreferens	
<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>	- (sürgősségi indítvány)	
<b>Egyeztetve, tájékoztatva:</b>	Településfejlesztés és Környezetvédelmi Bizottság – 2022.IV.27-i szakmai konzultáció keretében	
<b>Javasolt meghívott:</b>	Klavinovszky Kft. kérelmező/tulajdonos	
<b>Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:</b>	<u>egyszerű</u> szavazattöbbség	
<b>Az előterjesztés zárt kezelését kérjük</b>	<u>nem</u>	

## 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, majd a 138/2021.(XII.9.) KT-határozat 3./ pontjának rendelkezése szerint arról is, 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. április 7-én juttatta el Hivatalunkhoz beadványát, amely email tartalmazta a telepítési tanulmánytervet Szada 4555/1 és 4555/2 hrsz-ra vonatkozóan (**1. sz. melléklet**), valamint pár sorban a kérelmező kérte az általa benyújtott iratanyag alapján a Szabályozási terv módosítását.

Ezt követően – a 120/2021.(X.28.) KT-határozat rendelkezéseinek eleget téve - hiánypótlásra szólítottuk fel a Kérelmezőt, kérve írásban nyilatkozatát arról, hogy vállalja-e a Fejlesztési Terület megengedett beépítési százaléka szerinti beépítésével számolt alapterület minden négyzetmétere után 5.000,-Ft/m<sup>2</sup> összeg megfizetését az Önkormányzat számlájára. (Mindemellett tájékoztatást kapott arról a Kérelmező, hogy ugyanezen KT-határozat alapján a szabályozási terv módosításának költségei a kérelmezőt terhelik.)

Hiánypótlási felhívásunkra reagálva a Kérelmező 2022. április 14-én újabb emailt küldött, amely tartalmazta mellékletként az erre a területre korábban, még az előző tulajdonosok által a jogelőd Önkormányzattal még 2011. április 7.-én kötött *Településrendezési megállapodást* (**2. sz. melléklet**), amelyet a maga részéről változatlanul érvényesnek tekint, s amelynek alapján nem tartja indokoltnak a 120/2021.(XI.25) KT-határozat szerinti összeg vele, mint új tulajdonossal történő megfizettetését.

Ennek láttán tett újabb felhívásunkra a Kérelmező 2022. április 21.-én pótlólag csatolta az a Nyilatkozatát is (**3. sz. melléklet**), amelynek értelmében a jogelődjei által kötött Településrendezési megállapodásban foglaltakat magára nézve kötelezőnek fogadja el – továbbá vállalja a rá, mint beruházóra váró feladatokat és azok költségeit egyaránt.

A fenti egyeztetések időigénye okán a jelen előterjesztés lekéste az áprilisi rendes testületi ülés előkészítésére SZMSZ-ben előírt határidőket, a soron következő, május 26.-i rendes KT-ülésem történő tárgyalása ugyanakkor annak kockázatával járna, hogy aznap elbírálása esetén a településrendezési eszközök felülvizsgálatát végző TT1 Kft. a Tervezési szerződésében előírt 2022. május 27.-i véghatáridőre nem készül el a véleményeztetési dokumentáció egészével, noha aznap jár le az ehhez biztosított 24 hetes teljesítési határideje.

A Tanulmányterv előzetes áttekintésére ezért a TFKB tagjait kértük meg, a határozati javaslat már álláspontjukra figyelemmel fogalmazódott meg.

### Az előterjesztés mellékletei:

1.sz melléklet: Telepítési tanulmányterv a 4555/1 és 4555/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően

2.sz. melléklet: Településrendezési megállapodás (2011. IV.7.)

3.sz. melléklet: Településrendezési megállapodáshoz kapcsolódó nyilatkozat (2022. IV. 20.)

### III./ Határozati javaslat

Mindezekre figyelemmel az alábbi határozati javaslat elbírálását indítványozzuk

Szada, 2022. április 27.

#### .../2022. (IV.28.) KT-határozat

1./ Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete – figyelemmel az S/3-64/2022. sz. sürgősségi indítványban foglaltakra - a Szada 4555/1 és 4555/2 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa által benyújtott, a nevezetett ingatlanok újra-felosztását kezdeményező telepítési tanulmánytervet elfogadja, és a jogelőd felek által 2011-ben kötött településrendezési megállapodás ismeretében abban az esetben eltekint a 120/2021.(XI.25) KT-határozatban előírt 5.000,- Ft/m<sup>2</sup> fejlesztési hozzájárulás megfizetésétől, amennyiben a Tulajdonos a saját beruházói feladataiként és költségére vállalt kötelmei szerződéses biztosítékként 120.000.000,-Ft (azaz Egyszázhuszmillió forint) összegű jelzálogjog-bejegyzést enged az Önkormányzat javára a 4555/1 hrsz.-ú ingatlanra, illetve – annak tanulmányterv szerinti telekalakítása során a településközpont felőli oldalon kialakított 12 db építési telekre.

2./ A jelen határozat 1./ pontja szerinti tulajdonosi/beruházói kötelezettségvállalásról szóló – Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületével kötendő – szerződés-tervezetet képviselő-testületi előzetes jóváhagyásra a Képviselő-testület 2022. május 26-i rendes ülése elé kell terjeszteni.

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

4./ A fenti döntésről a Kérelmezőt szintén írásban értesíteni kell.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester