



## Szada Nagyközség Polgármestere

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

H/564-5/2023

Előterjesztés száma: **42/2023.**

### ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület **2023. március 30-i** rendes nyilvános ülésére

<b>Előterjesztés tárgya:</b>	<b>Javaslat a Helyi Építési Szabályzat szükség és igény szerinti módosításaira</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>	Zámodics Péter 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>		
<b>Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:</b>	<u>minősített</u> szavazattöbbség	
<b>Az előterjesztés zárt kezelését kérjük</b>	<u>nem</u>	

## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

### I./ Előzmények

Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 22/2022.(XII.16.) önkormányzati rendeletével megalkotta a település teljes közigazgatási területére érvényes új Helyi Építési Szabályzatát és a rendelet mellékletét képező Szabályozási Tervet (továbbiakban: HÉSZ és SZT). A HÉSZ az elfogadást követő harmincadik napon, 2023. január 15.-én lépett hatályba. A hatályba lépést követően „élesben” megkezdődött a HÉSZ és SZT előírásainak alkalmazása. Ennek során a települési főépítész, és az ügyfelek is rövid időn belül a rendelet egyes szövegelemeinek előírásaival, belső ellentmondásaival és hiányosságaival szembesültek.

### Főépítési észrevételek:

- **beépítési mód javítása szükséges** a HÉSZ-ben: Lke-2 övezetben a rendelet 1.sz. mellékletében „oldalhatáros” előírású, míg a 2.sz. melléklet szerinti SZT alapján „szabadon álló”),
- **Sport utca** környezete *Lf-5 övezet*, ilyen besorolás azonban a HÉSZ szerint nem létezik a településen, ezért másik övezet meghatározása szükséges,
- **Korizmics utca** alatti lakótelkeknel a telekalakításra vonatkozóan javasolt a megszüntető jel színének javítása pirosról kékre, a *jelkulcsnak megfelelően*,
- **Várdombi utca** – Földvár utca – Kisfaludy utca által lehatárolt területen a hiányzó övezeti határvonalat pótolni szükséges (*rajzi hiba*).

### Ezeken felül vállalkozói és lakossági igények merültek fel a HÉSZ módosítására:

- 2023. február 27.-én (H/554/2023. ikt.sz.) a Gksz övezetről szóló 16.§. (4) bekezdésből *„A GKSZ építési övezet telkein nem helyezhető el önálló raktárépület, raktározásra szolgáló építmény.”*-szövegrész) törlését kezdeményezve, mert *e szabály jelenleg nem teszi lehetővé a konténer-telep bővítését*,
- a Fehérház utca utcaszélességének 12 méterről-10 méterre történő módosítását kérve (az Önkormányzat által kezdeményezett útleadás ingyenes teljesítése feltételül).

### II./ A döntéshez szükséges információk

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (1) alapján:

„(1) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet

a) készítése és módosítása adatszolgáltatáson alapul,

b) véleményezése helyi partnerségi egyeztetés keretében is történik, ha az önkormányzat partnerségi rendeletében ezt előírja,

c) adatszolgáltatás figyelembevételével elkészült tervezetét egyeztetni kell olyan módon, hogy a településtervnél véleményezési és záró szakasz, a kézikönyv és a településképi rendeletnél csak véleményezési szakasz kerül lefolytatásra, és

d) elfogadása az egyeztetést követően történik, önkormányzati határozat vagy rendelet formájában.

(2) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és  
d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását  
együttesen tartalmazó **döntése alapozza meg.**”

**61. § (1)** „A polgármester **az önkormányzat településterv**, kézikönyv, településképi rendelet készítésére vagy **módosítására vonatkozó szándékát** – a 62. § szerinti egyeztetési eljárást megelőzően – az E-TÉR felületen a megfelelő tervezési folyamat indításával kezdeményezi.”

Az Önkormányzat Főépítésze jelezte a HÉSZ-t és a SZT-t készítő Tervezőnek a felmerült problémákat. A fentebb felsorolt módosítások elvégzésére a Tervező (miután egykori Tervezési szerződése garanciális hibajavítási köteleket nem tartalmazott) a Műszaki osztály kérésére árajánlatot adott: **700.000.- Ft + ÁFA (bruttó 889.000.-Ft)** érték ellenében vállalva a települési főépítészeti észrevételeknek, továbbá a fentebb szintén ismertetett vállalkozói és lakossági igényeknek megfelelő korrekciókat.

A fenti összeg egy része - a Képviselő-testület döntésétől függően – természetesen áterhelhető a HÉSZ-módosítást kezdeményező Vállalkozásra, amennyiben e céllal kész Településrendezési szerződést kötni az Önkormányzattal. („Telepítési tanulmányterv” előzetes elkészíttetésére ebben az esetben nincs szükség, de a Képviselő-testület döntésére igen, mert csupán ennek függvényében tudjuk az eljárást megindítani.)

Az előbbiekre figyelemmel az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé.

#### .../2023.(III.30.) KT-határozat

1./ Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete – figyelemmel a 42/2023. sz. előterjesztésben foglaltakra - felhatalmazza a Polgármestert, hogy

- a Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022.(XII.16.) önkormányzati rendeleten beüli elírások javítása és
- az e Rendelet hatályba lépése óta felmerült módosítási igények teljesítése

érdekében szükséges tervezési és a szükséges partnerségi egyeztetési feladatokkal – az Önkormányzat 2023. évi költségvetésének Általános tartalék kiadási előirányzata terhére - bízta meg a hatályos településrendezési eszközöket a korábbiakban készítő TT1 Tanácsadó és Tervező Irodát 700.000,-Ft+ÁFA, azaz bruttó 889.000,-Ft értékben.

2./ A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy az 1./ pont szerinti Tervezői szerződést **abban az esetben kösse meg a Tervezővel**, amennyiben a 120/2021.(XI.25.) KT-határozat előírásainak megfelelő *Településrendezési szerződést* a HÉSZ-módosítást kezdeményező Vállalkozóval az Önkormányzat nevében már aláírta – a Tervező által önkormányzati jóváhagyásra előkészített dokumentumokat pedig azok beérkezése után terjessze a Képviselő-testület soron következő rendes ülése elé.

3./ A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a településrendezési eszközök hibajavítását *egyszerűsített eljárás* keretében indítsa el.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 1./ pont: azonnal; 2./pont: Településrendezési szerződés megkötésére, és azt követően a Tervező megbízására: 2023. április 30. – **amely határidő jogvesztő**, 3./ pont: a 2./ pont alapján készülő településrendezési eszközök képviselő-testületi elbírálását követően teljesülését azonnal