



Szada Nagyközség Polgármestere

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

H/1159-8/2024

Előterjesztés száma: **139/2024.**

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület **2024. október 24-i** rendes nyilvános ülésére

Előterjesztés tárgya:	Döntés 1083 és 1084 helyrajzi számú telek vonatkozásában HÉSZ módosításának tárgyában településrendezési szerződés megkötéséről	
Előterjesztő:	Pintér Lajos polgármester	
Előkészítette:	Károlyfi Levente főépítész	
Szakmai szempontból ellenőrizte:	dr. Jenei László András aljegyző	
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Zámodics Péter pénzügyi osztályvezető	
Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Jenei László András aljegyző	
Törvényességért felelős:	Tóth László jegyző	
Tárgyalja:	Településfejlesztési Bizottság, Pénzügyi 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 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.

A helyi építési szabályzat elfogadása óta eltelt időben a gyakorlati alkalmazás során a megfogalmazás pontosítására, ellentmondások feloldására felmerült igény, valamint lakossági kezdeményezésre Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 92/2024. (VIII.10.) számú határozatában döntött a határozat melléklete szerint a hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálatáról és módosításáról.

A fentiekén túl egy további HÉSZ módosítási igény is érkezett a **1083 és 1084 helyrajzi számú ingatlan tárgyában** 2024. szeptember 20-án elektronikus úton (1. számú melléklet). A Kérelmezők a telkek érintő szabályozási vonal és a létesíthető rendeltetések felülvizsgálatát kérik.



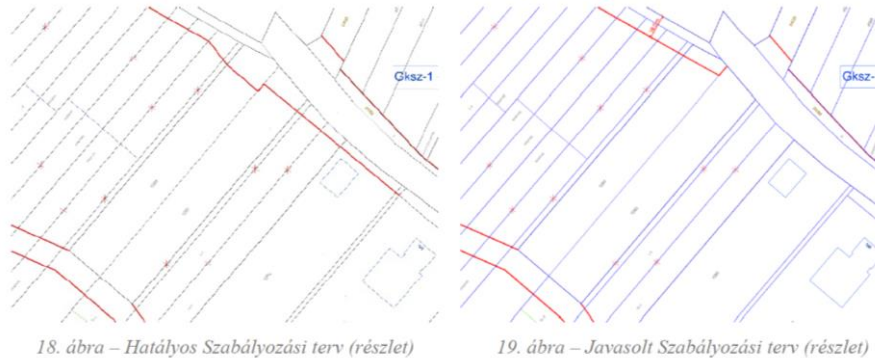
Forrás: a Telepítési tanulmányterv

A Kérelmezők elektronikus levélben **nyilatkoztak**, hogy a vállalják a Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-Testületének 120/2021. (XI.25.) számú határozata alapján a beépíthető alapterület növekmény minden négyzetmétere után 5000 Ft összegű **hozzájárulás megfizetését** az Önkormányzat részére (3.számú melléklet). Ez a 1083 hrsz.-ú telek esetén 666.750 Ft összegű önkormányzati hozzájárulás megfizetését, 1084 hrsz.-ú telek esetén 465.500 Ft összegű hozzájárulás megfizetését jelenti. Az erre vonatkozó településrendezési szerződés tervezetét a 4. számú melléklet tartalmazza.

A jelenleg hatályos helyi építési szabályzat a Dózsa György út mentén közterület szélesítést határozott el, azonban a 2024. évben Szada és Veresegyház önkormányzata a tervezéssel érintett szakaszt is érintő, közös járdaépítésbe kezdett, melynek munkálatai jelenleg is zajlanak. Az ÖKO-VIA Bt. által készített járdaépítési engedélyezési terv alapján, a folyamatban lévő közterületfejlesztés figyelembe veszi az önkormányzat távlati gyalog-és kerékpárút fejlesztési elképzeléseit is, a közterületi burkolatok kialakítása ennek megfelelően került megtervezésre.

A kérelmezők Telepítési tanulmányterv készítették (2. számú melléklet), azzal a céllal, hogy az engedélyezési dokumentációban feltüntetett keresztmetszeti méretek alapján, a hatályos HÉSZ-ben szereplő **szabályozási vonalak felülvizsgálják**. A Telepítési tanulmányterv célja továbbá **a Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezetek övezeti előírásainak pontosítása a létesíthető rendeltetések vonatkozásában**.

A szabályozási vonal megállapítása a szükséges minimum területigény alapján lett meghatározva a 4610 hrsz-ú feltáró út - Dózsa György út csomópontnál. A kijelölés a kanyaradóív eltolásával és egy nyergesvontató kanyarodási ívének figyelembevételével lett meghatározva, úgy, hogy Verese gyház felé a kanyarodás megvalósítható legyen.



Forrás: Telepítési tanulmányterv

A rendeltetési egységek vonatkozásában a HÉSZ. 16.§ (4) bekezdésének törlését javasolja a Telepítési tanulmányterv, amely ellentétes az OTÉK vonatkozó előírásaival.

A HÉSZ 16.§ (4) bekezdés alapján „16.§ (4) A Gksz építési övezet telkein nem helyezhető el önálló raktárépület, raktározásra szolgáló építmény. Meglévő önálló raktárépület nem bővíthető.”

Az OTÉK 19. § (1) bekezdése alapján „A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek elhelyezésére szolgál.

Amennyiben az önkormányzat Képviselő-testülete a dokumentációban felvázolt módosítást támogathatónak tartja a Kérelmező és az Önkormányzat településrendezési szerződést köt.

A helyi építési szabályzat módosítási eljárásának megkezdése a Magyar Közút Nonprofit Zrt. közútkezelői hozzájárulásának megszerzését követően indítható el, amely bizonyítja, hogy a telepítési tanulmánytervben foglalt csomópont megvalósítható.

Mindezekhez kapcsolódóan most az alábbi témákban szükséges döntéseket hozni:

- Dönteni szükséges telepítési tanulmánytervben foglalt HÉSZ módosításról és településrendezési szerződés megkötéséről a **1083 és 1084** helyrajzi számú ingatlanok tekintetében

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.**) 19. § (1) a) pontja szerint „Telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához” valamint a 19.§ (2) bekezdése alapján „Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.”. A Korm.rend 19.§ (7) bekezdése szerint a „telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.”

Előterjesztés és határozati javaslat mellékletei:

1. sz. melléklet – Kérelem
2. sz. melléklet – Nyilatkozat
3. sz. melléklet – Telepítési tanulmányterv
4. sz. melléklet - Településrendezési szerződés tervezet

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

III./ Határozati javaslat:

.../2024.(X.24.) KT-határozat

1./ Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a Szada **1083 és 1084** hrsz.-ú ingatlanokról szóló a határozat 3. számú melléklete szerinti telepítési tanulmánytervet elfogadja.

2./ A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a fejlesztési kötelezettségek teljesülése esetén a 136/2024. sz. előterjesztés 4. számú melléklete szerint *Településrendezési szerződést* az Önkormányzat nevében aláírja.

3./A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a módosítási eljárás megkezdésének feltételül szabja a Magyar Közút Nonprofit Zrt. közútkezelői hozzájárulását a telepítési tanulmánytervben foglalt csomópont kialakításának vonatkozásában.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester