



Szada Nagyközség Polgármestere

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

H/1265-2/2025.

Sürgősségi indítvány száma: **168/2025.-S/1.**

SÜRGŐSSÉGI INDÍTVÁNY

a Képviselő-testület **2025. november 19-i** rendes nyilvános ülésére

(A sürgősség oka: a településrendezési szerződés megkötésének határidőhöz kötöttsége)

Előterjesztés tárgya:	Javaslat a Szada 79/4. hrsz. ingatlanon meglévő tésztaüzem bővítéséhez szükséges településrendezési szerződéshez kapcsolódó partnerségi egyeztetést lezáró döntés meghozatalára	
Előterjesztő:	Pintér Lajos polgármester	
Előkészítette:	Hathy Zsuzsanna főépítész	
Szakmai szempontból ellenőrizte:	Várkonyi Zsolt műszaki osztályvezető-helyettes	
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető	
Törvényességért felelős:	Bula Beáta igazgatási osztályvezető (jegyző helyetteseként)	
Tárgyalja:	Településfejlesztési Bizottság Pénzügyi Bizottság	
Egyeztetve, tájékoztatva:	-	
Javasolt meghívott:	Hathy Zsuzsanna főépítész	
Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	egyszerű többség	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	nem	

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

I./ Előzmények:

Természetben 2111 Szada, Jókai Mór u. 58/a, 79/4 helyrajzi számú telek tulajdonosa 2024 kérelmet nyújtott be a tárgyi telek helyi építési szabályzatban foglalt előírásainak módosítása céljából a tárgyi telken működő Tészaüzem III. ütemének megvalósíthatósága okán.



79/4 helyrajzi számú telek (1. kép: ortofotó, 2. kép: szabályozási terv kivonat)

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 19. § (2) bekezdése szerint építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

A telepítési tanulmányterv 2025. október 8-án érkezett hivatalunkhoz. A telepítési tanulmányterv egy új, Lf-3 jelű övezet kijelölését tartalmazza a 79/4 hrsz-ú telek és 82/4 hrsz-ú telek egy részének vonatkozásában. Az övezethatár egyben telekhatár is, amely alkalmas a meglévő épület, a megvalósítani kívánt III. ütemben foglalt építési beruházás és a tervektől eltérően megvalósult hozzáépítés együttes engedélyeztetésére. A beépítési terv alapján a korábbi övezetben előírt zöldfelület mértéke is szükségszerűen csökkentésre kerül, a telek be nem építhető része jelölés a teljes telek tekintetében törlésre kerül a csatolt szabályozási javaslat szerint.

1. Falusias lakóterületek építési övezetei

A	B	C	D	E	F	G
1. építési övezet jele	beépítés módja	az építési telek legkisebb kialakítható területe		legnagyobb megengedett beépítettsége	legkisebb megengedett zöldfelületi aránya	legnagyobb megengedett épületmagassága
2.		terület	szélessége			
3.						
4.		m ²	m	%	%	m
5. Lf-1	SZ	2000	25	30	50	5
6. Lf-2	O	800	14	30	50	5
7. Lf-3	O	800	14	30	40	5

Az Lf-3 építési övezet területe a megnövelt telekterület.



kivágat a telepítési tanulmánytervből – szabályozási javaslat

A Méptv. 92. § (2) bekezdése szerint 145/2025. (X.22.) számú határozatában döntött a Képviselő-testület a telepítési tanulmányterv elvi támogatásáról és Korm. rend. 56/A. § (3) bekezdése szerint véleményeztette a partnerekkel. Az Önkormányzat honlapján a felhívás 2025. október 31-én jelent meg. Vélemény határidőn belül nem érkezett. A Korm. rend. 56/A. § (4) bekezdése szerint az önkormányzati **főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének** a településrendezési szerződés megkötése előtt **érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.**

A telepítési tanulmányterv és az ügyfél nyilatkozata alapján elkészült a településrendezési szerződés tervezete, amely az előterjesztés mellékletét képezi. Mindezekhez kapcsolódóan most az alábbi témákban szükséges döntéseket hozni:

- Dönteni szükséges a településrendezési szerződés és mellékleteinek elfogadásáról, valamint a szerződés megkötéséről

II./ A döntéshez szükséges információk, tájékoztatások:

A Magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: **Méptv.**) és a településrendezési tervek és településkép-védelmi eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól szóló 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet (továbbiakban: **Korm.rend.**) részletesen szabályozza a telepítési tanulmánytervvel, a településrendezési tervvel kapcsolatos követelményeket és a szükséges képviselő-testületi döntésekre vonatkozó követelményeket.

A Korm. rend. 56/A. § (4) bekezdése szerint az önkormányzati **főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének** a településrendezési szerződés megkötése előtt **érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.**

A partnerségi egyeztetést követően kerül sor a településrendezési szerződés megkötésére.

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

III./ Határozati javaslat:

.../2025.(XI.19.) KT-határozat

1./ Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja e határozat mellékletét képező településrendezési szerződést és annak mellékleteit; a telepítési tanulmánytervet, a főépítész feljegyzést, azzal, hogy a partnerségi egyeztetés keretében a partnerektől nem érkezett vélemény.

2./ A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

E határozat mellékletei:

1. sz. melléklet: Településrendezési szerződés és annak mellékletei

1/A. melléklet – Szada, Jókai Mór utca 58/A, 79/4 hrsz. telken meglévő Csigatészta üzem bővítésének telepítési tanulmányterve

1/B. melléklet – 419/2021. (VII.19.) Korm.rend. 56/A. § (1) szerinti főépítész feljegyzés

1/C. melléklet – Nyilatkozat

Szada, 2025.11.17.

Pintér Lajos
polgármester