



Szada Nagyközség Polgármestere

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

Ikt.sz.: H/161-33/2024.

Előterjesztés száma: **113/2024.**

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület **2024. szeptember 26-i** rendes nyilvános ülésére

Előterjesztés tárgya:	Javaslat Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának (Ipari Park - Biotech) módosítására	
Előterjesztő:	Pintér Lajos polgármester	
Előkészítette:	Szabóné Molnár Krisztina műszaki osztályvezető	
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 és Környezetvédelmi Bizottság, Pénzügyi Bizottság, Ügyrendi Bizottság	
Egyeztetve, tájékoztatva:	TT1 Kft.	
Javasolt meghívott:	Károlyfi Levente főépítész	
Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	<u>minősített szavazattöbbség (Mötv 50.§ értelmében)</u>	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	<u>nem</u>	

I./ Előzmények:

Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 13/2024. (I.25.) KT-határozatában döntött arról, hogy

- a hatályos településrendezési eszközeit, azaz **településszerkezeti tervét és helyi építési szabályzatát módosítani kívánja** az alábbi településfejlesztési elképzelések alapján, a Szada 4307/3, 4307/7, 4307/4, 4308/27, 4307/12, 4308/26, 4307/11, 093/17, 093/86 (Vízimalom u.), 099, 4307/10, 4308/6. hrsz. alatti ingatlanok vonatkozásában.
- a Szada Ipari park területén, és azzal határos telkein, a 093/86 (Vízimalom u.), 099, 4307/10, 4308/6 hrsz közterületeket, és a 093/17 hrsz. telkét a Biotech Usa Kft. tervezett beruházása érdekében **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja**.

Fentiek miatt a Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022.(XII.16.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉS) módosítását tette szükségessé.

II./ A döntéshez szükséges információk, tájékoztatások:

A módosítás tervezetének *partnerségi egyeztetése* a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 14/2023.(IX.29.) önkormányzati rendelet szerint *megtörtént*. A Képviselő-testület a **57/2024.(IV.25.)** számú határozatával lezárta a partnerségi egyeztetést. Ezt követően az állami főépítész az E-tér felületen megkapta a módosítás véleményezési anyagát, és 2024. május 29-re egyeztető tárgyalást hívott össze, ahol az állami főépítész részéről *észrevétel merült fel*.

Az állami főépítész felhívta a figyelmet, hogy azon ingatlanok esetében, amelyek nem tartoznak a nemzetgazdasági szempontból kiemelt területek hatálya alá, az újonnan Gip-1 övezetbe sorolt ingatlanok tekintetében (093/17, 099 és 4307/10 hrsz-ú ingatlanok) OTÉK alóli felmentést szükséges kérni, mivel a Gip-1 övezet esetében a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke az OTÉK által meghatározott 30%-os mértéktől kedvezőbb, 50%-os értéket enged meg.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet. 60. § (1) bekezdése kimondja, hogy „*A rendezési terv az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész, a fővárosi rendezési szabályzat esetében a miniszter a záró szakmai véleményében hozzájárul.*”

A fentiek alapján hiánypótlási felhívásként került megküldésre hivatalunk részére az egyeztető tárgyalásról szóló jegyzőkönyv.

Az OTÉK alóli felmentési iránti kérelem 2024.június 19-én került megküldésre. A kérelem tárgya Szada helyi építési szabályzatában új Gip-4 övezet megállapítása, az új Gip-4 ipari építési övezetben a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 70 %. Ezen határérték eltér az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban OTÉK) 2. mellékletében az egyéb ipari területekre meghatározottól.

Állami főépítész 2024.július 10-én kelt válaszlevelében újbóli hiánypótlási felhívást küldött tekintettel arra, hogy „*a benyújtott tervdokumentáció nem felel meg maradéktalanul az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló kormányrendelet módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 5/O. § (2) bekezdésében foglaltaknak, amely értelmében „A 2. mellékletben foglalt táblázat 109. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:109 mezőjében megjelölt ingatlanokra vonatkozó beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 75%.”* A magasabb rendű jogszabállyal történő összhang megteremtése érdekében – fenti jogszabályi hivatkozásnak megfelelően – a dokumentáció javítását kérjük aszerint, hogy a tervezési területre újonnan bevezetett

Gip-4 övezetben a legnagyobb beépítettség mértékét 75%-ban szükséges megállapítani. Fentiek alapján a tervezéssel érintett, nemzetgazdasági szempontból nem kiemelt területek tekintetében a legnagyobb beépítettség 75%-os meghatározásához az R. 60. § (1) bekezdése szerinti OTÉK eltérés kérése szükséges.

Mindezek alapján az OTÉK alóli felmentési iránti kérelem újbóli benyújtására került sor 2024.augusztus 11-én, ezúttal az új Gip-4 ipari építési övezetben a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 75 %.

Az állami főépítész az 1. számú mellékletként csatolt záró szakmai véleményét 2024.augusztus 30-án megadta, az elfogadás ellen kifogást nem emelt.

A rendelet-tervezetet Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 35/2021. (XII.10.) önkormányzati rendelete 47. § (1) bekezdése alapján társadalmi egyeztetésre bocsátottuk, ennek eredményéről a képviselőket a testületi ülésen tájékoztatjuk.

A fentiek alapján javaslom a HÉSZ-t módosító csatolt rendelet-tervezet elfogadását.

Az előterjesztés mellékletei:

- 1. sz. melléklet: Állami Főépítész PE/AF/00083-26/2024. sz. záró szakmai véleménye
- 2. sz. melléklet: rendelet-tervezet *a Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosításáról*