

# PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

## Szada helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása az ipari park kiemelt fejlesztési területén

(4333/12, 4333/18, 4333/19, 4333/20 és a 4333/24 hrsz.-ú telkek)

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 78/2020. (VII. 23.) KT-határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a Szada Ipari Park 4333/12, 4333/18, 4333/19, 4333/20 és a 4333/24 hrsz.-ú telkeket, és döntött arról, hogy elkészíteti a területre vonatkozó településrendezési terv és építési szabályzat módosítását.

### **Az új tervek elkészítésnek célja:**

A BioTech USA Kft. (és a vagyonkezelő cége, a JLM PowerLine Kft., a továbbiakban együttesen a BioTech USA Kft.) tovább szeretné bővíteni a szadai telephelyet. A beruházás, amely közel 600-700 millió forint befektetését igényli, lehetőséget ad a gyártói és raktározási kapacitás növelésére, továbbá a jelenlegi 400-450 főhöz képest kb. 50- 55 további munkavállaló foglalkoztatására Szadán. A beruházás megvalósítására az egyes megkeresett szakhatóságok előzetes hozzájárulásukat adták. A vállalkozás a 4333/24. hrsz.-ú telken (Ipari Park út 8-10. és 12-14.) működik. Emellé idén, 2020. júliusban megszerezte a szomszédos 4333/21 hrsz.-ú telek tulajdonjogát is. A beruházás tervezett volumene még a két telek összevonása után is meghaladja a hatályos helyi építési szabályzat beépítési határértékeit, további telekterület-bővítésre nincs lehetőség, ezért a vállalkozás a településrendezési eszközök módosítását kérte úgy, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség arány 70%, a legkisebb megengedett zöldfelületi arány 10 % legyen. Minkét határérték eltér az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban OTÉK) 4. mellékletében az ipari övezetekre meghatározott határértékektől. Az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint az OTÉK II. és III. fejezetében meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

A fentiekén túl az Önkormányzat szeretné a lakosság felé nyújtott szolgáltatásokat támogatni. Az ipari parkban egy üzemanyag-töltő állomás és egy több pályát magában foglaló teniszcentrum üzemel, mindkettő az Önkormányzat 4333/20 hrsz.-ú telkén (Ipari Park út 2.). Az Önkormányzat a két rendeltetés számára külön telket tervez kialakítani, ehhez a legkisebb kialakítható telekméretet 1500 m<sup>2</sup>-ben kell meghatározni a hatályos 5000 m<sup>2</sup> helyett.

A településrendezési célok megvalósítása érdekében az Önkormányzat a BioTech USA Kft.-vel és a JLM PowerLine Sportszervezési Termelési Szolgáltatási és Kereskedelmi Kft.-vel településrendezési szerződést kötött, valamint a tervek elkészítésével a TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.-t bízta meg.

**A településrendezési eszköz módosításának véleményezési eljárása** a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja alapján tárgyalásos eljárás szerint kerül lefolytatásra.

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 13/2017. (VII. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 6. §-a alapján

„(3) Településrendezési eszközök **tárgyalásos eljárásban** történő készítése, módosítása esetén – a (4) bekezdés szerinti eset kivételével, - a partnerek tájékoztatása az elkészült tervezetről, - a Korm. rendelet szerinti munkaközi tájékoztató keretében –  
a) közterületen elhelyezett önkormányzati hirdetőfelületen,  
b) a 2111 SZADA helyi újságban vagy online lapban, és  
c) a [www.szada.hu](http://www.szada.hu) honlapon közzétett hirdetmény útján, továbbá  
d) lakossági fórum keretén belül szóban történik.

(4) Településrendezési eszköz készítésének vagy módosításának **tárgyalásos eljárása** során, a Kormány által rendeletben kihirdetett **veszélyhelyzet esetén**, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, a partnerek tájékoztatása az elkészült tervezetről – a Korm. rendelet szerinti munkaközi tájékoztató keretében, - **[www.szada.hu](http://www.szada.hu) honlapon közzétett hirdetmény útján történik.**”

Felhívom a tisztelt véleményező Partnereket, hogy az Ör. 9. § (1)-(2) bekezdése értelmében lakossági fórum hiányában **a hirdetmény közzétételét számított 8 napon belül tehetnek írásos észrevételt** az alábbi módokon:

- a) *papíralapon a Polgármesternek címezve, Szada Nagyközség Önkormányzatának címére (2111 Szada, Dózsa György út 88.) történő megküldéssel, vagy*
- b) *elektronikus levélben a [muszak1@szada.hu](mailto:muszak1@szada.hu) e-mail címre történő megküldéssel.*

Azt a partnert, aki a közzétett határidőn belül véleményt nem nyilvánított, javaslatot nem tett, a határidő leteltét követően hozzájáruló partnernek kell tekinteni, az egyeztetési további szakaszaiban és elfogadási szakaszban egyaránt.

**A véleményezési határidő: 2020.11.19-től 11.26-ig tart.**

Pintér Lajos  
Szada nagyközség polgármestere