



Szada Nagyközség Polgármestere

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

H/25-3/2026.

Előterjesztés száma: **3/2026.**

ELŐTERJESZTÉS

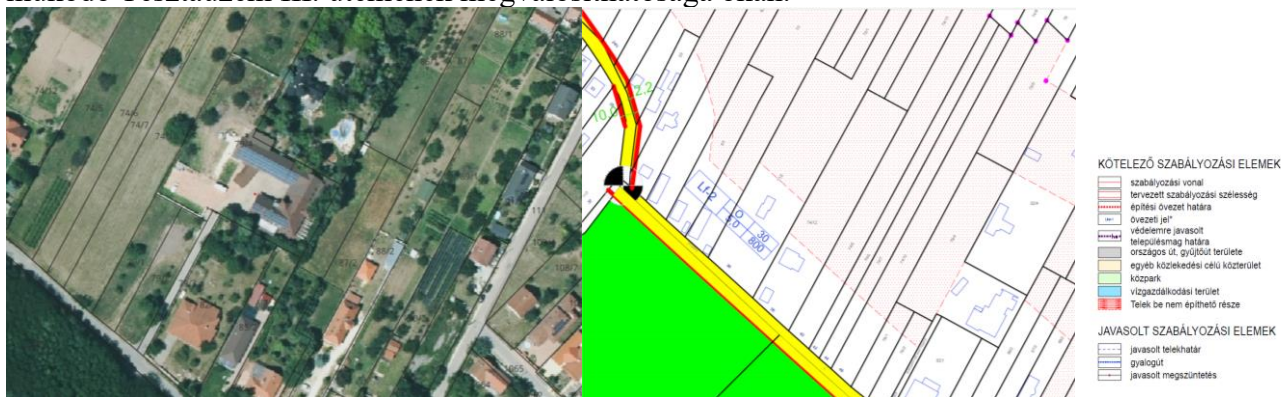
a Képviselő-testület **2026. január 12-i** rendkívüli nyilvános ülésére

Előterjesztés tárgya:	Javaslat a Szada 79/4. helyrajzi számú ingatlanon lévő száraztészta üzem bővítéséhez kapcsolódó HÉSZ-módosításhoz szükséges eljárás megindítására	
Előterjesztő:	Pintér Lajos polgármester	
Előkészítette:	Hathy Zsuzsanna főépítész	
Szakmai szempontból ellenőrizte:	Dely Attila műszaki osztályvezető	
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető	
Törvényességért felelős:	dr. Lukács Adrienn jegyző	
Tárgyalja:	Településfejlesztési Bizottság Pénzügyi Bizottság	
Egyeztetve, tájékoztatva:	-	
Javasolt meghívott:	Hathy Zsuzsanna főépítész	
Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	egyszerű szavazattöbbség	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	nem	

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

I./ Előzmények:

Természetben 2111 Szada, Jókai Mór u. 58/a, 79/4 helyrajzi számú telek tulajdonosa kérelmet nyújtott be a tárgyi telek helyi építési szabályzatban foglalt előírásainak módosítása céljából a tárgyi telken működő Tésztautizem 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 tartalmaz a 079/4 hrsz-ú telek és 082/4 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	szélessége	legnagyobb megengedett beépítettsége	legkisebb megengedett zöldfelületi aránya	legnagyobb megengedett épületmagassága
2.						
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.



kivágot a telepítési tanulmánytervből – szabályozási javaslat

Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 145/2025. (X.22.) számú határozatában döntött a telepítési tanulmányterv elvi támogatásáról és Korm. rend. 56/A. § (3) bekezdése szerint a telepítési tanulmánytervet 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.**

Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 161/2025 (XI.19.) számú határozatával elfogadta a határozat mellékletét képező településrendezési szerződést és annak mellékleteit; a telepítési tanulmánytervet, a főépítész feljegyzést, valamint megállapítja, hogy a partnerektől nem érkezett vélemény, valamint a Képviselő-testület felhatalmazta a Polgármestert a településrendezési szerződés aláírására. Mindezek alapján a településrendezési szerződés 2025.11.20-án, a településtervezővel a háromoldalú szerződés 2025. decemberében került megkötésre.

Mindezekhez kapcsolódóan most az alábbi témákban szükséges döntéseket hozni:

- Dönteni szükséges a HÉSZ módosítási eljárás megindításáról
- Dönteni szükséges a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználhatóságára és tartalmára vonatkozó főépítész feljegyzésről

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.**) szabályai szerint az E-TÉR elektronikus egyeztető felületen köteles lefolytatni. Ennek elindításához a **Korm.rend.** 59.§ (2) bekezdése szerint olyan döntés meghozatala szükséges, amely tartalmazza:

1. a helyi építési szabályzat **módosításának tényét** (pl. tervezési terület megnevezése, módosítandó szabály, paraméter megjelölése);
2. új beépítésre szánt terület esetleges kijelölése esetén az Méptv-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
3. a módosítást megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó önkormányzati települési **főépítész feljegyzés jóváhagyását,**
4. amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást.

Előterjesztés mellékletei:

1. sz. melléklet – Főépítész feljegyzés

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

III./ Határozati javaslat:

.../2026.(I.12.) KT-határozat

1./ Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy **megindítja a hatályos helyi építési szabályzatának módosítását** Képviselő-testülete 145/2025. (X.22.) számú határozatában elfogadott telepítési tanulmánytervben foglalt szabályozási koncepció tartalma szerint Szada, 79/4 és 82/4 helyrajzi számú telkek vonatkozásában.

2./ A Képviselő-testület megállapítja, hogy az e határozat 1./ pontja szerinti településfejlesztési elképzelések alapján új beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett, a lehatárolt módosítással érintett területekre együttesen teljesülnek a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdés b) pont bb) alpontjában meghatározott feltételek, így településrendezési eszköz módosítása **egyszerűsített eljárás keretében történhet**, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás nélkül is.

3./ Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja a határozat mellékletét képező, a helyi építési szabályzat módosításához készült **főépítési feljegyzést** a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználhatóságára és tartalmára vonatkozóan.

4./ A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy jelen határozat szerint **a helyi építési szabályzat módosításához szükséges intézkedéseket tegye meg**, és mindezek alapján indítsa el az E-TÉR-ben az egyszerűsített eljárást.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Szada, 2026. január 9.

Pintér Lajos
polgármester