



Szada Nagyközség Polgármestere

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

Előterjesztés száma: **137/2026.**

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. október 20-ai nyilvános rendes ülésére

Előterjesztés tárgya:	Javaslat a Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló eljárás megindítása, és településrendezési terv előkészítése - Szada, Berek utca 42. (941/2 hrsz.) ingatlan - félkész ház ügyében	
Előterjesztő:	Pintér Lajos polgármester	
Előkészítette:	Hathy Zsuzsanna főépítész	
Szakmai szempontból ellenőrizte:	Donhauzer Ádám 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	<u>nem</u>	

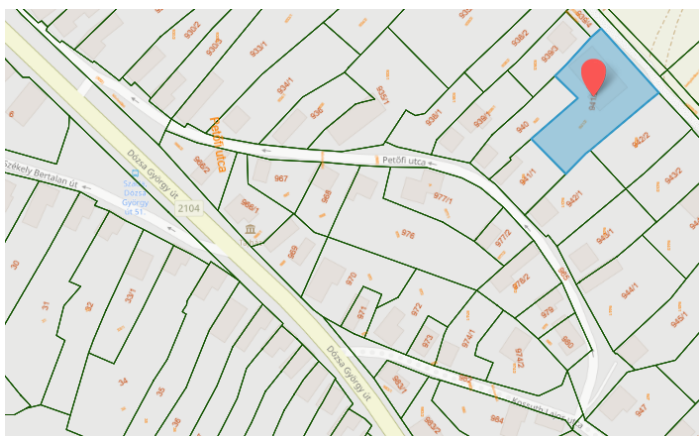
VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

I./ Előzmények: Az ingatlan megvásárlása, jelenlegi paraméterei

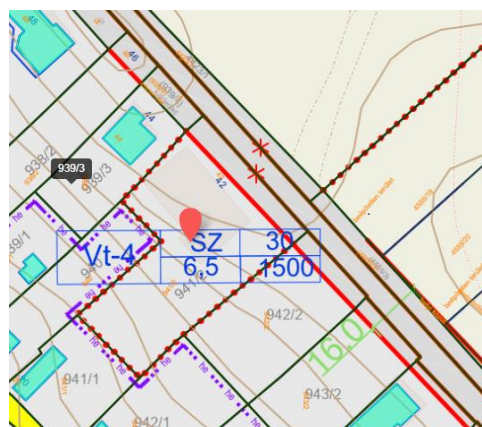
A Szada Nagyközség Önkormányzata 2022. év folyamán a **Z/83/2022. (V.26.)** számú Képviselő-testületi határozatával döntött a **Szada, belterület 941/2 helyrajzi számú „kivett, beépítetlen terület”**, megnevezésű, természetben **Szada, Berek utca 42.** szám alatti ingatlan megvásárlásáról, amelyen egy félkész felépítmény (családiház) található. (továbbiakban: **Félkész ház**). Az Önkormányzat az ingatlant bruttó 110 M Ft vételáron vásárolta meg a tulajdonostól, a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya az Önkormányzat tulajdonjogát az ingatlanra a 238.412/2022.06.29 ügyiratszámú határozatával jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlan tulajdoni lapja mellékletként becsatolva.

Az ingatlan paraméterei:

Cím/hrszt:	Szada, belterület 941/2 helyrajzi számú „kivett, beépítetlen terület”, természetben Szada, Berek utca 42. szám alatti ingatlan;
Alapterület:	Telek: 2.141 m ² ; Félkész ház nettó alapterülete: 417,5 m ² , amely a telek beépíthetőségének a 20 %-a;
Övezeti besorolás:	A Szabályozási Terv szerint a Vt - 4 Településközpont építési övezetben található;
Beépítési előírások:	Beépíthető terület: 30 %; Megengedett épületmagasság: 6,5 m;
A 3 szintes felépítmény szintjei:	Alagsor (pinceszinten vízgépházzal), földszint és tetőtér szintekből áll. Jelenleg egy lakás (családi ház) található a felépítményben.
Egyéb építmények és közmű bekötések:	Az ingatlan körbekerített (fémoszlopos, drótfonatos kerítéssel), 2 bejáratral (kis- és nagykapuval), és 2 gépkocsitárolóval rendelkezik; A telek nem művelt, és nem gondozott építési terület; Az ingatlan víz-, szennyvíz-, és villany-bekötéssel rendelkezik.



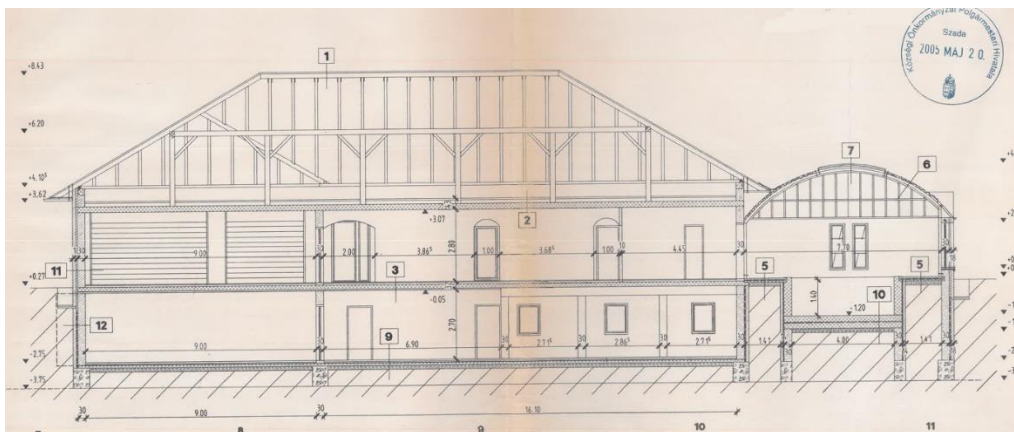
1. kép: településen belüli elhelyezkedés



2. kép: helyszínrajz

II./ Az Önkormányzat az ingatlanra vonatkozó hasznosítási tervei

A **Félkész házról** 2026. február hó folyamán értékbecslés készült, melynek alapján az ingatlan jelenlegi bruttó forgalmi értéke 300,7 M Ft; az ingatlan értékesítésével az Önkormányzatnak a szadai Egészségház megvalósításához költségvetési alapja keletkezne.



3. kép: tervrajz a meglévő felépítményről

A **Helyi Építési Szabályzat** módosítására vonatkozó eljárás megindítása jelen előterjesztés célja. A termódosítás célja, hogy a meglévő **Félkész ház** épülettömegben belül összesen 12 lakás és 2 iroda kialakítására nyíljon lehetőség, szemben a hatályos helyi építési szabályzat **Vt-4 építési övezetére vonatkozó rendelkezésekkel, amely egy telekre egy lakás felépítését engedélyezi.**

A módosítás következtében és a településrendezési változtatást követően lehetősége nyílik egy maximum 12 lakás és 2 irodahelyiség kialakítására a meglévő felépítményben, anélkül, hogy a beépítési %-ot, vagy az épület magasságát megváltoztatná. A változással érintett telek belterületi fekvésű, művelés alól kivett, rajta sem örökségvédelmi, sem természetvédelmi érték nincs. Nem érinti az ökológiai hálózat és a tájképvédelmi terület övezete sem.

A **Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének** döntését követően, az elkészült településrendezési tervezetet, és a főépítési feljegyzést az Önkormányzat **partneri véleményezésre** bocsátja, ezért a **Képviselő-testület** jelen előterjesztés határozatában felkéri a **Polgármestert** - a 419/2021. (VII. 15.) Kormány rendelet 56/A. § (3) bekezdése alapján - a **partnerségi véleményeztetés** lebonyolítására.

III./ A döntéshez szükséges információk, tájékoztatások:

A Magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: **Méptv.**) és a településrendezési tervek és településképvédelmi 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 **Kormány rendelet 7. §. (7) bekezdése** alapján „a **megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településtervezési módosításával kapcsolatban (...) a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben**”

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

Előterjesztés mellékletei:

1.sz. melléklet – A 941/2 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapja;

2.sz. melléklet – 419/2021. (VII.19.) Korm.rend. 56/A. § (1) szerinti **előzetes főépítési feljegyzés**

Határozati javaslat

.../2026. (X.20.) KT-határozat

1./ Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy megindítja a hatályos helyi építési szabályzatának módosítását Szada, 941/2 hrsz-ú telek vonatkozásában a megengedett rendeleti egységek számának módosítása céljából.

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 főépítész 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: az eljárás megindítására azonnal

Szada, 2026. október 8.

Pintér Lajos
polgármester