



## ***Szada Nagyközség Polgármestere***

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

Előterjesztés száma: **125/2026.**

### **ELŐTERJESZTÉS**

**a Képviselő-testület 2026. szeptember 23-ai nyilvános rendes ülésére**

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Előterjesztés tárgya:</b>                       | <b>Javaslat a Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló kérelem kapcsán, döntés a főépítési végleges feljegyzésének elfogadásáról és a településrendezési szerződés megkötéséről - Szada, 0107/145, 0107/146, 0107/147, 0107/120, 0107/121, 0107/122 hrsz.</b> |  |
| <b>Előterjesztő:</b>                               | Pintér Lajos polgármester                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| <b>Előkészítette:</b>                              | Hathy Zsuzsanna<br>főépítész                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| <b>Szakmai szempontból ellenőrizte:</b>            | Donhauzer Ádám<br>műszaki osztályvezető                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <b>Pénzügyi szempontból ellenőrizte:</b>           | Jassó Ágnes<br>pénzügyi osztályvezető                                                                                                                                                                                                                               |  |
| <b>Törvényességért felelős:</b>                    | dr. Lukács Adrienn jegyző                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| <b>Tárgyalja:</b>                                  | Településfejlesztési Bizottság, Pénzügyi Bizottság                                                                                                                                                                                                                  |  |
| <b>Egyeztetve, tájékoztatva:</b>                   | -                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| <b>Javasolt meghívott:</b>                         | Hathy Zsuzsanna főépítész                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| <b>Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:</b> | egyszerű szavazattöbbség                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <b>Az előterjesztés zárt kezelését kérjük</b>      | <u>nem</u>                                                                                                                                                                                                                                                          |  |

### *I./1. Előzmények: kérelem és tervek a beruházás kapcsán*

A Szadai Mentő és Szolgálati Kutyás Egyesület (székhely: 2111 Szada, 0107/147 helyrajzi szám, a szervezet képviselője: Móricz Adrienn Ildikó elnök) kérelmet nyújtott be Hivatalunk részére, a Móricz Adrienn Ildikó tulajdonát képező 0107/145, 0107/146, 0107/147, 0107/120, 0107/121, 0107/122 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan, mentőkutyás, szolgálati kutyás és lakossági- közösségi képzési központ létrehozása ügyében.

A beruházás létrehozásához szükségesség vált a **Helyi Építési Szabályzat módosítása**, tekintettel arra, hogy a terület jelenlegi övezeti besorolása (**Má-4 jelű**) alapján csupán 0,5 % lenne beépíthető (kb. 100 m<sup>2</sup> alapterületű felépítmény), ezért a településrendezési változtatást követően a beépítésre szánt terület különleges építési övezetbe kerülne (**K-kK jelű**), ahol a legnagyobb megengedett beépítettség 10%, így a beruházónak lehetősége lesz akár 2037 m<sup>2</sup> alapterület beépítésére felépítménnyel.

A tervek alapján a **20.371 m<sup>2</sup> alapterületű építési övezeten az alábbi felépítmények és területek kerülnek kialakításra**: kiképző csarnok 240 m<sup>2</sup>, fedett kiképzőtér 600 m<sup>2</sup>, klubház, előadóterem 120 m<sup>2</sup>, iroda, melegedő, zárható fedett terasz 50 m<sup>2</sup>, raktár, tárolók 50 m<sup>2</sup>, parkolók kialakítása, kenelek 80 m<sup>2</sup>, nagy füves pálya 5000 m<sup>2</sup>, kisebb füves pályák, és játszótér 200-500 m<sup>2</sup> alapterülettel; a beépítésre szánt terület - maximum 10% - összesen: 2037 m<sup>2</sup>.



1. kép: településen belüli elhelyezkedés



2. kép: látványterv a beruházásról

A terület tulajdonosa, **Móricz Adrienn Ildikó, mint beruházó** kérelmében arról tájékoztatott, hogy a telephelyen az egyesület célja elsősorban mentő és szolgálati kutyák felkészítésére, és kiképzésére alkalmas központ létrehozása, ugyanakkor helyi lakosok számára elérhető kutyaiskolai programok szervezése iskolák, és óvodák számára, amely foglalkozás nyílt napokon, pályalátogatásokkal lenne egybe szervezve. Az egyesület együttműködési megállapodást kötött az Országos Polgárőr Szövetséggel és Magyar Honvédséggel, valamint a Rendőrségi Oktatási és Kiképző Központtal.

A kialakítandó infrastruktúra kifejezetten mentőkutyás kiképzési, és edukációs célokat szolgál, illeszkedve a külterületi jelleghez. A tervezett fejlesztések célja, hogy a jövőben alkalmas legyen szakmai programok, és közösségi események befogadására.

## **I./ 2. Előzmények: megtörtént intézkedések**

- A beruházás kapcsán a HÉSZ módosításhoz 2026. május 6-án beérkezett hivatalunkhoz a **telepítési tanulmányterv**;
- **Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 107/2026. (VI.17.) KT határozatával** döntött arról, hogy a telepítési tanulmányterv alapján támogatja elvi szinten **Móricz Adrienn Ildikó, mint beruházó** kérelmét, és felkérte a polgármestert a településrendezési szerződés megkötésének kezdeményezésére;
- **Móricz Adrienn Ildikó** beruházó levélben **nyilatkozott** arról, hogy vállalja a Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-Testületének 120/2021. (XI.25.) számú határozata alapján a beépíthető alapterület növekmény minden négyzetmétere után 5.000 Ft összegű **hozzájárulás megfizetését** az Önkormányzat részére, amely összeg – **2037 m<sup>2</sup> beépítésre szánt terület** alapul vételével – **10.185.000 Ft**; az összeg kifizetésének határideje: **2026. december 31. napja**;
- **Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 114/2026. (VII.8.) KT határozatával** döntött arról, hogy elfogadja a határozat mellékletét képező településrendezési szerződés tervezetét és a főépítési feljegyzést, azzal, hogy a **partneri véleményezést követően dönt a településrendezési szerződés tényleges megkötéséről**; továbbá felkérte a Polgármestert, hogy KT határozat szerint a 419/2021. (VII. 15.) Kormány rendelet 56/A. § (3) bekezdése szerinti **partnerségi véleményeztetéshez** szükséges intézkedéseket tegye meg;
- A „*Felhívás a partnerségi egyeztetés telepítési tanulmánytervről*” c. hirdetmény a **partneri véleményeztetés** kapcsán **2026. július hó folyamán lebonyolításra került**, de az ügyben hozzászólás, véleményezés nem érkezett be Hivatalunkhoz.

Az elkészült **településrendezési szerződés tervezete**, amely az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) 56/A. § (1) bekezdése szerint „*A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.*”

A fentiek alapján a **település főépítési feljegyzésbe foglalt végleges véleménye elkészült**, amelyet már a partnerségi véleményeztetést követően kapott meg Hivatalunk. A **végleges főépítési feljegyzés** az előterjesztés 2. sz. mellékletét képezi.

A Képviselő-testület 44/2026. (II.25.) számú határozatában döntött, úgy hogy a település teljes közigazgatási területére településtervet készít. Az eljárás a Korm. rend.-ben foglaltak szerint, általános eljárás keretében a téradatok elérése érdekében az elektronikus E-TÉR rendszerben megindításra került. A Korm. rendelet 60. § (6) bekezdése szerint „Az egyeztetési eljárás típusa szerint általános, egyszerűsített vagy rövid eljárás, kézikönyvnél és a településképi rendeletnél általános vagy rövid eljárás lehet. **Ugyanazon telektömbre vonatkozóan egyidejűleg egy általános eljárás mellett folyamatban lehet egyszerűsített vagy rövid eljárás is**, azzal, hogy az 59. § (1) bekezdés c) pontja szerinti **záró szakaszból egyidejűleg csak egy lehet folyamatban.**”

Mindezekre való tekintettel felhívjuk a figyelmet, hogy a HÉSZ módosítására irányuló eljárás kizárólag egyszerűsített eljárásban történhet, továbbá záró szakaszban egyidejűleg csak egy eljárás lehet folyamatban.

Mindezek alapján és figyelembe véve a Méptv. 229.§ (3) bekezdésében foglalt településterv elfogadására szabott 2027. június 30-i határidőt a telepítési tanulmánytervben foglalt fejlesztési szándék településrendezési eszközökbe való beépítésre álláspontunk szerint két lehetőség van:

1. Településtervet megelőzően egyszerűsített eljárás keretében, úgy, hogy a településrendezési eszköz módosítására irányuló eljárást legkésőbb 2026. novemberében el kell indítani.
2. A novemberi határidőt követően a településtervbe épül be a fejlesztési szándék, és a településterv egyeztetésével és elfogadásával egyidőben történik a fejlesztési szándék integrálása a településtervbe

**A fenti intézkedéseket követően a Képviselő-testületnek az alábbiak szerint szükséges döntéseket hozni:**

- Dönteni szükséges a **településrendezési szerződés megkötéséről**, melynek kapcsán felhatalmazást kap a **Polgármester** a szerződés aláírására;
- Dönteni szükséges az elfogadott telepítési tanulmányterv és a lakossági partnerségi véleményeztetés eredménye alapján a 419/2021. (VII.19.) Korm.rend. 56/A. § (1) szerinti **végleges főépítési feljegyzésről**.
- Dönteni szükséges az egyszerűsített eljárás megindításának vállalható határidejéről.

***II./ A döntéshez szükséges információk, tájékoztatások:***

A Magyar építészetről 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. § (1) bekezdése alapján a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati **főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezi.**

A Korm. rend. 56/A. § (3) bekezdése alapján a telepítési tanulmánytervet a főépítési feljegyzést követően a település polgármestere véleményezteti a partnerekkel.

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. Tekintettel arra, hogy a partneri véleményeztetés kapcsán nem érkezett be hozzászólás, vagy vélemény, ezért a képviselő-testület dönthet a településrendezési szerződés megkötéséről, amely a Helyi Építési Szabályzat módosításának az előfeltétele.**

A Méptv.-ben és a Korm.rend.-ben foglalt telepítési tanulmányterv, a településrendezési szerződés tervezete, a főépítési végleges feljegyzés elkészült, az előterjesztés mellékletét képezik. A fentiekben foglaltak alapján a Képviselő-testületnek érdemben vizsgálnia kell e dokumentumokat, amelyet követően sor kerülhet a településrendezési szerződés megkötésére.

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

### **III. Határozati javaslat**

.../2026. (IX.23.) KT-határozat

Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt Szada, 0107/145, 0107/146, 0107/147, 0107/120, 0107/121, 0107/122 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában, hogy a telepítési tanulmányterv alapján **elfogadja a végleges főépítési feljegyzést, továbbá hozzájárul a településrendezési szerződés megkötéséhez** a kérelmező, **Móricz Adrienn Ildikó** (lakcíme: 2146 Mogyoród, Akác köz 4.), mint beruházóval. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

A beruházó **10.185.000 Ft összegű hozzájárulás megfizetését vállalta a településrendezési szerződés megkötésével egyidejűleg**, amely összeget a beruházó átutalással fizet ki az Önkormányzat számlaszámára legkésőbb **2026. december 31. napjáig**.

Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Szada, 0107/145, 0107/146, 0107/147, 0107/120, 0107/121, 0107/122 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában készült telepítési tanulmányterv alapján a településrendezési eszköz módosításának elindítását egyszerűsített eljárás keretében abban az esetben vállalja, amennyiben a véleményezés megkezdéséhez szükséges *A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (3) bekezdésében foglalt tervet a kérelmező 2026. október 22-ig rendelkezésre bocsátja, a határidő letelte után a telepítési tanulmányterv alapján a fejlesztési szándékot a településtervbe építi be.

Felelős: polgármester

Határidő a településrendezési szerződés megkötésére: **15 nap**

Szada, 2026. szeptember 10.

**Pintér Lajos**  
**polgármester**

Előterjesztés mellékletei:

1.sz. melléklet – Településrendezési szerződés tervezet

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