

**KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.**  
ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA

Tel/Fax: (72) 324-326

Iroda: 7624 Pécs, Budai Nagy A. u. 1.

Levél cím: 7627 Pécs, Havihegyi út 66.

E-mail: kokasestarsa@gmail.com



**B Á T A S Z É K V Á R O S**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

Megbízó részéről:

.....  
Béres István  
önkormányzati főépítész  
Bátaszék Város Önkormányzata

A dokumentációt összeállította:

.....  
Pap Zsuzsa  
településtervező  
(TT/1-02-0176)

2023. november

**KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.**  
**ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA**

Tel/Fax: (72) 324-326 Iroda: 7624 Pécs, Budai Nagy A. u. 1. Levélcím: 7627 Pécs, Havihegyi út 66. E-mail: kokasestarsa@gmail.com

**TERVISMERTETÉS**

## **I. TERVI ELŐZMÉNYEK, TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK**

Bátaszék Város Önkormányzata megbízásából a 2016-ban elfogadott településfejlesztési koncepciót alapul véve 2019-2020 évben irodánk készítette el a város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát. A településszerkezeti tervet a Képviselő-testület 193/2020.(VII.14.) önkormányzati határozatával, a helyi építési szabályzatot 13/2020.(VII.14.) önkormányzati rendeletével elfogadta. A településrendezési eszközökhöz a jogszabályi előírásoknak megfelelő szakági alátámasztó munkarészek elkészültek, államigazgatási és partnerségi egyeztetése megtörtént.

A hatályos HÉSZ 2021-ben beruházói kérelmekre módosult. Az elfogadó rendelet száma 5/2021.(III.26.).

Jelen terv célja önkormányzati és magánberuházások megvalósításának elősegítése érdekében a hatályos településrendezési eszközök több területet érintő módosítása. A módosítás elkészítéséről Bátaszék Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 140/2023.(V.24.), 165/2023.(VIII.02.) és 212/2023.(IX.21.) önkormányzati határozattal módosított 107/2023.(IV.26.) önkormányzati határozatában döntött.

A véleményezés a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (R.) 66. és 67.§ alapján, általános egyeztetési eljárásban zajlik.

A partnerségi egyeztetés Bátaszék Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településtervvel, a kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 13/2022.(IX.1.) önkormányzati rendelete szerint történik.

Az önkormányzat a módosítás előkészítő szakaszában lefolytatta a környezeti értékelés szükségességének eldöntéséről szóló eljárást. Az eljárásban érintett szervek nem látták szükségesnek környezeti értékelés elkészítését (válaszokat ld. a tervismertetés végén).

Az eljárás lefolytatását követően Bátaszék Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 279/2023.(XI.22.) önkormányzati határozatában döntött arról, hogy nem készített környezeti értékelést (határozatot ld. a tervismertetés végén).

## KIVONAT

Bátaszék Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. április 26-ai ülésének jegyzőkönyvéből

**Bátaszék Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
107/2023.(IV.26.) önkormányzati határozata**

**Bátaszék Város Településrendezési tervének 2. számú módosításáról**

Bátaszék Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- (1) *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) 17. § (1) bekezdés b) pontja alapján dönt arról, hogy a város Településrendezési Tervét a következő pontok szerint módosítani kívánja:
1. a Bátaszék belterületi 46/21 és 46/25 hrsz-ú (V-2) földrészletek kertvárosias lakóterületbe sorolása, a velük közvetlenül szomszédos földrészletek telekegyesítése céljából,
  2. a Bátaszék belterületi 1973/113 hrsz-ú (KÖu-5) földrészlet kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolása, a vele északnyugati irányból szomszédos földrészletek telekegyesítése céljából,
  3. a Bátaszék belterületi 61/10 hrsz-ú (V-1 és GIp-2) földrészlet ~25 m<sup>2</sup>, és a 61/27 hrsz-ú (V-1) földrészlet ~220 m<sup>2</sup> alapterületű részeinek ipari gazdasági területbe sorolása, a két földrészlet telekhatár-rendezése céljából,
  4. a Bátaszék belterületi 744/20 hrsz-ú - a tervezett telekfelosztást követően 744/24 hrsz-ú - (Vi-2) földrészleten a beültetési kötelezettséggel érintett terület szélességi méretének csökkentése, kereskedelmi egység parkolóhelyeinek kialakítása céljából,
  5. a Bátaszék belterületi 261/46 hrsz-ú (V1) földrészlet, a rajta található árok partéleitől számított 3-3 m-es távolságon túl eső részeinek kertvárosias lakóterületbe sorolása, a velük közvetlenül szomszédos földrészletek telekhatár-rendezése céljából,
  6. a Bátaszék külterületi 058/41 hrsz-ú (Má) földrészlet beépítésre nem szánt különleges területbe sorolása baromfi-feldolgozó üzem létesítése céljából,
  7. a Bátaszék belterületi 716/98 hrsz-ú (KÖu-5) földrészlet kertvárosias lakóterületbe és vízgazdálkodási területbe sorolása a tényleges területfelhasználásnak megfelelően, valamint a vele nyugatról közvetlenül szomszédos földrészletek telekhatár-rendezése céljából,
  8. a város arra egy alkalmas részén - amennyiben az a módosítás alá vont területekhez kapcsolódóan nem megoldható - zöldterületet vagy védelmi célú erdőt jelöl ki *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés előírásainak való megfelelés céljából,

- (2) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés e) pont előírása alapján a következő földrészletekkel bővíteni kívánja a település beépítésre szánt területét, egyben igazolja, hogy az indoklásban szereplő használati célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület:
- a) 46/21 és 46/25 hrsz-ú (V-2) földrészletek  
*Indoklás: Fenti földrészleteken lezárt víznyerő kutak találhatók, emiatt ezek vízgazdálkodási területbe sorolása indokolatlan. Az Önkormányzat értékesíteni kívánja a földrészleteket a szomszédos ingatlan-tulajdonosok (46/26 és 46/22 hrsz.) számára.*
- b) 1973/113 hrsz-ú (KÖu-5) földrészlet  
*Indoklás: Fenti földrészlettel szomszédos terület (1973/108-112 hrsz.) a BÁT-GRILL Kft. tulajdonában áll. A BÁT-GRILL Kft. a telephely alapterületét kívánja bővíteni, amely csak az Önkormányzat tulajdonában lévő 1973/113 hrsz-ú földrészlet megvásárlásával, és telekegyesítésével biztosítható.*
- c) 61/10 hrsz-ú (V-1 és GIp-2) és a 61/27 hrsz-ú (V-1) földrészletek  
*Indoklás: A 61/27 hrsz-ú földrészlet ~220 m<sup>2</sup> alapterületű része, és a 61/10 hrsz-ú földrészlet ~25 m<sup>2</sup> alapterületű része kerül új beépítésre szánt területbe, melynek célja a 61/10 hrsz. alatt működő telephely valós terület-használatának rendezése az ingatlan-nyilvántartásban.*
- d) 261/46 hrsz-ú (V1) földrészlet  
*Indoklás: Fenti földrészletet az Önkormányzat értékesíteni kívánja a területtel szomszédos ingatlan-tulajdonosok számára, a számos esetben valós terület-használatnak megfelelően.*
- e) 716/98 hrsz-ú (KÖu-5) földrészlet  
*Indoklás: Fenti földrészletet az Önkormányzat értékesíteni kívánja a területtel szomszédos ingatlan-tulajdonosok számára, a számos esetben valós terület-használatnak megfelelően,*
- (3) az új R. 7. § (8) bekezdés előírása alapján, ezen határozat, 1. mellékletét alkotó - a megalapozó vizsgálat, és az alátámasztó javaslat tartalmára, és a telepítési tanulmánytervek felhasználhatóságára vonatkozó - főépítési feljegyzést elfogadja,
- (4) a Településrendezési Terv módosításának tervegyeztetését az új R. előírásai alapján ÁLTALÁNOS EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS keretében folytatja le,
- (5) a Településrendezési Terv módosítása során a Helyi Partnerségi Egyeztetést a településtervvel, a kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 13/2023. (IX. 1.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint folytatja le,
- (6) felkéri a Polgármestert az (1) bekezdésben foglalt módosítás előkészítése érdekében, hogy

- a) kössön településtervezési szerződést a Kokas és Társa Kft-vel (képviseli: Pap Zsuzsa, székhely: 7627 Pécs, Havi-hegyi út 66., adószám: 13494986-2-02),
- b) kössön településrendezési szerződést a módosítási pontok kérelmezőivel,
- c) az új R 60. § (4) bekezdés-, továbbá az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (2) bekezdés előírásai alapján kérje ki környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás,
- d) az új R. 61. § (1) bekezdés előírása szerint az önkormányzatnak a Településrendezési Terv módosítására vonatkozó szándékát az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (a továbbiakban: E-TÉR) felületen - a megfelelő tervezési folyamat indításával - kezdeményezze,
- e) a tervet elkészültét követően az új R 66. § (1) bekezdése alapján kezdeményezze az E-TÉR felületen a véleményezési szakaszt,
- f) az új R 65. § (6) bekezdése alapján helyi partnerségi egyeztetés keretében ismertesse a Településrendezési Terv módosításának tartalmát a partnerekkel, végezetül pedig
- g) az új R 66. § (7) bekezdése alapján a véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet - ismertesse a Képviselő-testülettel.

Határidő: 2023. december 15.  
Felelős: dr. Bozsolik Róbert polgármester

Határozatról értesül: Bátaszéki KÖH városüz. iroda  
Bátaszéki KÖH pénzügyi iroda



Dr. Bozsolik Róbert sk.  
polgármester

Dr. Firlé-Paksi Anna sk.  
jegyzőt helyettesítő aljegyző

A kivonat hitelül:  
Bátaszék, 2023. május 2.

László Tünde  
főmunkatárs



## A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

az új R. 1. melléklete alapján

### A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:

1.	Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	nem
2.	Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	nem
3.	Területrendezési követelmények	igen
4.	Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	igen
5.	A település demográfiai helyzete	nem
6.	A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	nem
7.	A település gazdasága	nem
8.	Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	nem
9.	Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	igen
10.	Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	igen
11.	Környezetiállapot-jellemzők	igen
12.	A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	igen
13.	Közlekedés	igen
14.	Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	igen
15.	Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	igen

## AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

az új R. 2. melléklete alapján

### Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:

1.	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	igen
2.	Településrendezési javaslat	igen
3.	Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	nem
4.	Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	igen
5.	Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat	igen
6.	Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	igen
7.	A módosítással érintett területek bemutatása	igen
8.	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	igen
9.	A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	nem

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

az új R. 7. melléklete alapján

A tervezett módosítási pontokhoz szükséges Telepítési Tanulmánytervek (a továbbiakban: TT) összegzése:

---

1. az 1. módosítási pont esetén - annak jellege miatt - TT nem szükséges,
2. a 2. módosítási pont esetén - annak jellege miatt - TT nem szükséges,
3. a 3. módosítási pont esetén - annak jellege miatt - TT nem szükséges,
4. a 4. módosítási ponthoz mellékelt Beépítési Terv megfelel a tervezés alapjának,
5. az 5. módosítási pont esetén - annak jellege miatt - TT nem szükséges,
6. a 6. módosítási ponthoz Telepítési Tanulmányterv készítése szükséges,
7. a 7. módosítási pont esetén - annak jellege miatt - TT nem szükséges,
8. a 7. módosítási pont esetén - annak jellege miatt - TT nem szükséges.



KIVONAT

Bátaszék Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. május 24-ei ülésének jegyzőkönyvéből

**Bátaszék Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
140/2023.(V.24.) önkormányzati határozata**

**Bátaszék Város Településrendezési tervének 2. számú módosításáról  
szóló 107/2023. (IV. 26.) önkormányzati határozat 1. számú  
módosításáról**

Bátaszék Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- (1) *Bátaszék Város Településrendezési tervének 2. számú módosításáról* szóló 107/2023. (IV. 26.) önkormányzati határozat (a továbbiakban: Határozat) (1) bekezdésének 4. pontját a következőképpen módosítja:

*„4. a Bátaszék belterületi 748 és 749/1 hrsz-ú földrészletek intézményi területbe sorolása, továbbá a 744/20, 749/2 és 750 hrsz-ú földrészleteket érintő beültetési kötelezettséggel érintett terület módosítása, kereskedelmi egység parkolóhelyeinek kialakítása céljából,”*

- (2) a Határozat (2) bekezdésének b) és e) pontjait eltörli,

*Indoklás: az 1973/113 és 716/98 hrsz-ú (KÖU-5) földrészletek övezetváltása nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.*

- (3) a Határozat 1. mellékletét jelen határozat 1. mellékletére cseréli,

- (4) felkéri a polgármestert, hogy *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (1) bekezdése szerinti véleményezési szakasz kezdeményezésével egyidejűleg jelen döntést is töltsse fel az E-TÉR egyeztető felületre.

*Határidő: 2023. június 30.*

*Felelős: Dr. Bozsolik Róbert polgármester*

*Határozatról értesül: Béres István*

Kokas és Társa Kft.

Bátaszéki KÖH városüz. iroda

Bátaszéki KÖH pénzügyi iroda

irattár

**Dr. Bozsolik Róbert sk.**  
polgármester

**Dr. Firlé-Paksi Anna sk.**  
jegyzőt helyettesítő aljegyző

A kivonat hitelül:  
Bátaszék, 2023. június 1.

László Tünde  
főmunkatárs



## 1. melléklet a 140/2023. (V. 24.) önkormányzati határozathoz

Tisztelt Képviselő-testület!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban új R.) 7. § (8) bekezdése alapján a tisztelt Képviselő-testületnek jóvá kell hagynia a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a Településrendezési Terv módosításához készített telepítési tanulmányterv(ek) felhasználhatóságát.

A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

A következőkben tájékoztatom Önöket a szükséges tartalmi követelményekről:

### A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI az új R. 1. melléklete alapján

#### A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:

1.	Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	nem
2.	Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	nem
3.	Területrendezési követelmények	igen
4.	Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	igen
5.	A település demográfiai helyzete	nem
6.	A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	nem
7.	A település gazdasága	nem
8.	Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	nem
9.	Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	igen
10.	Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	igen
11.	Környezetiállapot-jellemzők	igen
12.	A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	igen
13.	Közlekedés	nem
14.	Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	igen
15.	Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	igen

## **AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI**

az új R. 2. melléklete alapján

**Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:**

1.	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	nem
2.	Településrendezési javaslat	igen
3.	Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	nem
4.	Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	igen
5.	Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat	igen
6.	Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	igen
7.	A módosítással érintett területek bemutatása	igen
8.	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	igen
9.	A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	nem

A módosítás véleményezési anyaga tervismertetésben, összevontan tartalmazza a meglévő (megalapozó vizsgálat) és a tervezett (alátámasztó javaslat) állapot ismertetését a fenti témakörökben. Az egyes fejezetek összevonhatók, a feladathoz kapcsolódó mélységben dolgozandók ki.

## **TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

az új R. 7. melléklete alapján

A tervezett módosítási pontokhoz szükséges Telepítési Tanulmánytervek (a továbbiakban: TT) összegzése:

1.	az 1. módosítási pont esetén - annak jellege miatt - TT nem szükséges,
2.	a 2. módosítási pont esetén - annak jellege miatt - TT nem szükséges,
3.	a 3. módosítási pont esetén - annak jellege miatt - TT nem szükséges,
4.	a 4. módosítási ponthoz készített Beépítési Terv megfelel a tervezés alapjának,
5.	az 5. módosítási pont esetén - annak jellege miatt - TT nem szükséges,
6.	a 6. módosítási ponthoz készített megbízási adatszolgáltatás megfelel a tervezés alapjának,
7.	a 7. módosítási pont esetén - annak jellege miatt - TT nem szükséges,
8.	a 8. módosítási pont esetén - annak jellege miatt - TT nem szükséges.

Bátaszék, 2023. május 16.

Tisztelettel:



Béres István  
főépítész

## KIVONAT

Bátaszék Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. augusztus 2-ai ülésének jegyzőkönyvéből

**Bátaszék Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
165/2023.(VIII.02.) önkormányzati határozata**

**Bátaszék Város Településrendezési tervének 2. számú módosításáról  
szóló 107/2023. (IV. 26.) önkormányzati határozat 2. számú  
módosításáról**

(1) Bátaszék Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) *Bátaszék Város Településrendezési tervének 2. számú módosításáról* szóló 107/2023. (IV. 26.) önkormányzati határozatát (a továbbiakban: Határozat) a következők szerint módosítja:

a) a Határozat (1) bekezdése helyébe a következő bekezdés lép:

*„(1) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) 17. § (1) bekezdés b) pontja alapján dönt arról, hogy a város Településrendezési Tervét a következő pontok szerint módosítani kívánja:

1. a Bátaszék belterületi 46/21 és 46/25 hrsz-ú (V-2) földrészletek kertvárosias lakóterületbe sorolása, a velük közvetlenül szomszédos földrészletek telekegyesítése céljából,

2. a Bátaszék belterületi 1973/113 hrsz-ú (KÖu-5) földrészlet kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolása, a vele északnyugati irányból szomszédos földrészletek telekegyesítése céljából,

3. a Bátaszék belterületi 61/10 hrsz-ú (V-1 és GIp-2) földrészlet ~25 m<sup>2</sup>, és a 61/27 hrsz-ú (V-1) földrészlet ~220 m<sup>2</sup> alapterületű részeinek ipari gazdasági területbe sorolása, a két földrészlet telekhatár-rendezése céljából,

4. a Bátaszék belterületi 748 és 749/1 hrsz-ú földrészletek intézményi területbe sorolása, továbbá a 744/20, 749/2 és 750 hrsz-ú földrészleteket érintő beültetési kötelezettséggel érintett terület módosítása, kereskedelmi egység parkolóhelyeinek kialakítása céljából (módosítva a 140/2023. (V. 24.) önkormányzati határozattal)

5. a Bátaszék belterületi 261/46 hrsz-ú (V1) földrészlet, a rajta található árok partéleitől számított 3-3 m-es távolságon túl eső részeinek kertvárosias lakóterületbe sorolása, a velük közvetlenül szomszédos földrészletek telekhatár-rendezése céljából,

6. (törölve a ... /2023. (VIII.2.) önkormányzati határozattal)

7. a Bátaszék belterületi 716/98 hrsz-ú (KÖu-5) földrészlet kertvárosias lakóterületbe és vízgazdálkodási területbe sorolása a tényleges területfelhasználásnak megfelelően, az érintett kertvárosias lakóterületben a legkisebb telekméret meghatározása, a vele nyugatról közvetlenül szomszédos földrészletek esetleges telekhatár-rendezése céljából,

8. a város arra egy alkalmas részén - amennyiben az a módosítás alá vont területekhez kapcsolódóan nem megoldható - zöldterületet vagy védelmi célú erdőt jelöl ki Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés előírásainak való megfelelés céljából,
9. a HÉSz-ben lévő fogalom-meghatározások pontosítása, esetleges elírások, vagy hibás sorszámozás javítása a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet előírásainak megfelelően.”
- b) a Határozat (2) bekezdése helyébe a következő bekezdés lép,  
„(2) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés e) pont előírása alapján a következő földrészletekkel bővíteni kívánja a település beépítésre szánt területét, egyben igazolja, hogy az indoklásban szereplő használati célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület:
- a) 46/21 és 46/25 hrsz-ú (V-2) földrészletek  
Indoklás: Fenti földrészleteken lezárt víznyerő kutak találhatók, emiatt ezek vizgádzalkodási területbe sorolása indokolatlan. Az Önkormányzat értékesíteni kívánja a földrészleteket a szomszédos ingatlan-tulajdonosok (46/26 és 46/22 hrsz.) számára.
- b) (törölve a 140/2023. (V. 24.) önkormányzati határozattal).
- c) 61/10 hrsz-ú (V-1 és GIp-2) és a 61/27 hrsz-ú (V-1) földrészletek  
Indoklás: A 61/27 hrsz-ú földrészlet ~220 m<sup>2</sup> alapterületű része, és a 61/10 hrsz-ú földrészlet ~25 m<sup>2</sup> alapterületű része kerül új beépítésre szánt területbe, melynek célja a 61/10 hrsz. alatt működő telephely valós terület-használatának rendezése az ingatlan-nyilvántartásban.
- d) 261/46 hrsz-ú (V1) földrészlet  
Indoklás: Fenti földrészletet az Önkormányzat értékesíteni kívánja a területtel szomszédos ingatlan-tulajdonosok számára, a számos esetben valós terület-használatnak megfelelően.
- e) (törölve a 140/2023. (V. 24.) önkormányzati határozattal).”
- c) a Határozat 1. melléklete helyébe jelen határozat 1. melléklete lép,  
(2) A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (1) bekezdése szerinti véleményezési szakasz kezdeményezésével egyidejűleg jelen döntést is töltsse fel az E-TÉR egyeztető felületre.

Határidő: 2023. december 15.

Felelős: Dr. Bozsolik Róbert polgármester

Határozatról értesül:

Bátaszéki KÖH városüz. iroda  
Bátaszéki KÖH pénzügyi iroda  
irattár



Dr. Bozsolik Róbert sk.  
polgármester

Dr. Firlé-Paksi Anna sk.  
jegyzőt helyettesítő aljegyző

A kivonat hitelül:  
Bátaszék, 2023. augusztus 8.

László Tünde  
főmunkatárs



1. melléklet a 165/2023. (VIII. 02.) önkormányzati határozathoz

Tisztelt Képviselő-testület!

Bátaszék Város Településrendezési tervének 2. számú módosítása (a továbbiakban: Tervmódosítás) tervezési folyamatának megindításához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban új R.) 7. § (7) bekezdése alapján a Megalapozó vizsgálat és az Alátámasztó javaslat tartalmára a következő javaslatot teszem:

**A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI**

az új R. 1. melléklete alapján

**A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:**

1.	Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	nem
2.	Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	nem
3.	Területrendezési követelmények	igen
4.	Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	igen
5.	A település demográfiai helyzete	nem
6.	A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	nem
7.	A település gazdasága	nem
8.	Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	nem
9.	Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	igen
10.	Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	igen
11.	Környezetiállapot-jellemzők	igen
12.	A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	igen
13.	Közlekedés	nem
14.	Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	igen
15.	Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	igen

## AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

az új R. 2. melléklete alapján

**Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:**

1.	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	nem
2.	Településrendezési javaslat	igen
3.	Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	nem
4.	Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	igen
5.	Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat	igen
6.	Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	igen
7.	A módosítással érintett területek bemutatása	igen
8.	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	igen
9.	A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	nem

A feljegyzésben szereplő tartalom a Tervmódosítás során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a tervező által - *a feljegyzés módosítása nélkül* - kiegészíthető.

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

az új R. 7. melléklete alapján

A tervezett módosítási pontokhoz szükséges Telepítési Tanulmánytervek (a továbbiakban: TT) összegzése:

1. az 1. módosítási pont esetén - annak jellege miatt - TT nem szükséges,
2. a 2. módosítási pont esetén - annak jellege miatt - TT nem szükséges,
3. a 3. módosítási pont esetén - annak jellege miatt - TT nem szükséges,
4. a 4. módosítási ponthoz készített Beépítési Terv megfelel a tervezés alapjának,
5. az 5. módosítási pont esetén - annak jellege miatt - TT nem szükséges,
6. *(a 6. módosítási pont jelen határozattal törlésre került)*
7. a 7. módosítási pont esetén - annak jellege miatt - TT nem szükséges,
8. a 8. módosítási pont esetén - annak jellege miatt - TT nem szükséges,
9. a 9. módosítási pont esetén - annak jellege miatt - TT nem szükséges.

A Tervmódosítás során a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntése érdekében, az új R. 60. § (3) bekezdés, valamint az egyes *tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (2) bekezdés előírásai alapján ki kell kérni a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek (a továbbiakban: Hatóságok) véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

Amennyiben szükséges Települési Környezeti Értékelést készíteni, akkor a Hatóságok azt is meghatározzák az Önkormányzat számára, hogy az új R. 2. melléklet 2. pontja szerinti Települési Környezeti Értékelést milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni.

Bátaszék, 2023. július 26.

Tisztelettel:



Béres István  
főépítész



KIVONAT

Bátaszék Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. szeptember 21-ei ülésének jegyzőkönyvéből

**Bátaszék Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
212/2023.(IX.21.) önkormányzati határozata**

**Bátaszék Város Településrendezési tervének 2. számú módosításáról  
szóló 107/2023. (IV. 26.) önkormányzati határozat 3. számú  
módosításáról**

Bátaszék Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

(1) Bátaszék Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) *Bátaszék Város Településrendezési tervének 2. számú módosításáról* szóló 107/2023. (IV. 26.) önkormányzati határozatát (a továbbiakban: Határozat) a következők szerint módosítja:

a) a Határozat (1) bekezdése helyébe a következő bekezdés lép:

„(1) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) 17. § (1) bekezdés b) pontja alapján dönt arról, hogy a város Településrendezési Tervét a következő pontok szerint módosítani kívánja:

1. a Bátaszék belterületi 46/21 és 46/25 hrsz-ú (V-2) földrészletek kertvárosias lakóterületbe sorolása, a velük közvetlenül szomszédos földrészletek telekegyesítése céljából,

2. a Bátaszék belterületi 1973/113 hrsz-ú (KÖu-5) földrészlet kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolása, a vele északnyugati irányból szomszédos földrészletek telekegyesítése céljából,

3. a Bátaszék belterületi 61/10 hrsz-ú (V-1 és Gip-2) földrészlet ~25 m<sup>2</sup>, és a 61/27 hrsz-ú (V-1) földrészlet ~220 m<sup>2</sup> alapterületű részeinek ipari gazdasági területbe sorolása, a két földrészlet telekhatár-rendezése céljából,

4. a Bátaszék belterületi 748, 749/1, 767/4 és 767/2 hrsz-ú földrészletek intézményi területbe sorolása az érintett földrészletek telekegyesítése, és azon kereskedelmi létesítmény építése céljából, továbbá a 744/20, 749/2 és 750 hrsz-ú földrészleteket érintő beültetési kötelezettséggel érintett terület módosítása, kereskedelmi egység parkolóhelyeinek kialakítása céljából (módosítva a 140/2023. (V. 24.) és jelen önkormányzati határozatokkal).

5. a Bátaszék belterületi 261/46 hrsz-ú (V1) földrészlet, a rajta található árok partéleitől számított 3-3 m-es távolságon túl eső részeinek kertvárosias lakóterületbe sorolása, a velük közvetlenül szomszédos földrészletek telekhatár-rendezése céljából,

6. (törölve a 165/2023. (VIII. 2.) önkormányzati határozattal).

7. a Bátaszék belterületi 716/98 hrsz-ú (KÖu-5) földrészlet kertvárosias lakóterületbe és vízgazdálkodási területbe sorolása a tényleges területfelhasználásnak megfelelően, valamint a vele nyugatról közvetlenül szomszédos földrészletek telekhatár-rendezése céljából,

8. a város arra egy alkalmas részén - amennyiben az a módosítás alá vont területekhez kapcsolódóan nem megoldható - zöldterületet vagy védelmi célú erdőt jelöl ki Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési

tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés előírásainak való megfelelés céljából,

9. a HÉSz-ben lévő fogalom-meghatározások pontosítása, esetleges elírások, vagy hibás sorszámozás javítása a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet előírásainak megfelelően.”

b) a Határozat (2) bekezdése helyébe a következő bekezdés lép,  
„(2) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés e) pont előírása alapján a következő földrészletekkel bővíteni kívánja a település beépítésre szánt területét, egyben igazolja, hogy az indoklásban szereplő használati célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület:

a) 46/21 és 46/25 hrsz-ú (V-2) földrészletek

**Indoklás:** Fenti földrészleteken lezárt víznyerő kutak találhatóak, emiatt ezek vizgazdálkodási területbe sorolása indokolatlan. Az Önkormányzat értékesíteni kívánja a földrészleteket a szomszédos ingatlan-tulajdonosok (46/26 és 46/22 hrsz.) számára.

b) (törölve a 140/2023. (V. 24.) önkormányzati határozattal).

c) 61/10 hrsz-ú (V-1 és GIp-2) és a 61/27 hrsz-ú (V-1) földrészletek

**Indoklás:** A 61/27 hrsz-ú földrészlet ~220 m<sup>2</sup> alapterületű része, és a 61/10 hrsz-ú földrészlet ~25 m<sup>2</sup> alapterületű része kerül új beépítésre szánt területbe, melynek célja a 61/10 hrsz. alatt működő telephely valós terület-használatának rendezése az ingatlan-nyilvántartásban.

d) 261/46 hrsz-ú (V1) földrészlet

**Indoklás:** Fenti földrészletet az Önkormányzat értékesíteni kívánja a területtel szomszédos ingatlan-tulajdonosok számára, a számos esetben valós terület-használatnak megfelelően.

e) (törölve a 140/2023. (V. 24.) önkormányzati határozattal).

f) 767/2 és 767/4 hrsz-ú földrészlet (módosítva jelen önkormányzati határozattal)

**Indoklás:** A 744/20, 748, 749/1, 749/2, 750 és 767/1 hrsz-ú földrészletekre tervezett kereskedelmi létesítmény megvalósíthatósága érdekében, az építési telek minimális zöldfelületi fedettségének biztosítása érdekében szükséges a 767/2 hrsz-ú földrészlet egy részét és a 767/4 hrsz-ú földrészletet a fenti földrészletekkel azonos építési övezetbe sorolni. Egyéb, a fejlesztési területtel szomszédos beépítésre szánt területek bevonása a projektbe nem lehetséges.”

(2) A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (1) bekezdése szerinti véleményezési szakasz kezdeményezésével egyidejűleg jelen döntést is töltsse fel az E-TÉR egyeztető felületre.

**Határidő:** 2023. december 15.


**Felelős:** dr. Bozsolik Róbert polgármester

**Határozatról értesül:** Bátaszéki KÖH városüz. iroda  
Bátaszéki KÖH pénzügyi iroda  
irattár

**Dr. Bozsolik Róbert sk.**  
polgármester

**Dr. Firlé-Paksi Anna sk.**  
jegyzőt helyettesítő aljegyző

A kivonat hitelül:  
Bátaszék, 2023. szeptember 25.

  
László Tünde  
főmunkatárs

