*A határozati javaslat elfogadásához*

***egyszerű*** *többség szükséges,*

*az előterjesztés* ***nyilvános ülésen tárgyalható****!*

o

*65. számú előterjesztés*

Bátaszék Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. április 26-án

16 órakor megtartandó ülésére

a város rendezési tervének 2022. évi 1.sz. módosítása

|  |
| --- |
| **Előterjesztő:** Dr. Bozsolik Róbert polgármester  **Készítette**: Bozsolik Zoltán mb. városüzemeltetési irodavezető  Béres István főépítész    **Törvényességi ellenőrzést végezte:** dr. Firle-Paksi Anna aljegyző    **Pénzügyileg ellenőrizte:** Tóthné Lelkes Erika  pénzügyi irodavezető  **Tárgyalja:**  PG Bizottság: 2023.04.25. |

***Tisztelt Képviselő-testület!***

Több ingatlant értékesíteni kívánt Bátaszék Város Önkormányzata. Az értékesítést megnehezíti, hogy az érintett ingatlanok nem azonos építési övezetbe vannak sorolva. A földhivatali ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéshez az építési övezeti besorolást szükséges módosítani, ami a rendezési terv módosításával lehetséges. Továbbá jogi személyek jelezték, hogy a fejlesztési elképzeléseik kapcsán is szükséges a rendezési terv egyes paramétereinek módosítása. Az érintett ingatlanokra vonatkozó módosítási igényt az 1. sz. melléklet tartalmazza.

A város Településrendezési Tervének módosításához tervezőt kell igénybe venni.

Ajánlattételre szóló felhívás került kiküldésre kilenc vállalkozónak.

Az ajánlattételi határidő lejártáig kettő ajánlattevő nyújtotta be ajánlatát. Az ajánlatok formai és tartalmi szempontoknak megfelelnek (lásd 2.sz. melléklet).

Az ajánlattevők árajánlatukban az alábbi ellenszolgáltatást ajánlották meg.

1. Az ajánlattevő neve: Kokas és Társa Tervező Kft.

7627 Pécs, Havi-hegyi út 66.

Ajánlati ár:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Sor- szám** | **Megnevezés** | Nettó ár összesen  ***Ft*** | ÁFA | Bruttó ár összesen  ***Ft*** |
| **I.** | Területfelhasználási kategória és övezeti besorolás módosítása – 46/25 és 46/21 hrsz. | 350.000,- | 94.500,- | 444.500,- |
| **II.** | Övezeti besorolás módosítása – 1973/113 hrsz. | 150.000,- | 40.500,- | 190.500,- |
| **III.** | Övezeti besorolás módosítása – 61/10 és 61/27 hrsz. | 350.000,- | 94.500,- | 444.500,- |
| **IV.** | Beültetési sáv módosítása – 744/20 hrsz. | 150.000,- | 40.500,- | 190.500,- |
| **V.** | Területfelhasználási kategória és övezeti besorolás módosítása – 261/46 hrsz. | 350.000,- | 94.500,- | 444.500,- |
| **VI.** | Területfelhasználási kategória és övezeti besorolás módosítása - Bát-Grill Kft. baromfifeldolgozó üzem 058/41 hrsz | 400.000,- | 108.000,- | 508.000,- |
|  | környezeti értékelés készítése | 350.000,- | 94.500,- | 444.500,- |
| **VII.** | Övezeti besorolás módosítása – 716/98 hrsz. | 300.000,- | 81.000,- | 381.000,- |
| **ÖSSZESEN:** | | 2.400.000,- | 648.000,- | 3.048.000,- |

Fenti ajánlat csak az I-VII. módosítások közös eljárásban történő véleményezése esetén érvényes!

1. Az ajánlattevő neve: Szabolcsterv Kft.

4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 18.

Ajánlati ár:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Sor- szám** | **Megnevezés** | Nettó ár összesen  ***Ft*** | ÁFA | Bruttó ár összesen  ***Ft*** |
| **I.** | Területfelhasználási kategória és övezeti besorolás módosítása – 46/25 és 46/21 hrsz. BAÉ érték visszapótlás | 400.000,- | 108.000,- | 508.000,- |
| **II.** | Övezeti besorolás módosítása – 1973/113 hrsz. BAÉ érték visszapótlás | 400.000,- | 108.000,- | 508.000,- |
| **III.** | Övezeti besorolás módosítása – 61/10 és 61/27 hrsz. | 400.000,- | 108.000,- | 508.000,- |
| **IV.** | Beültetési sáv módosítása – 744/20 hrsz. | 300.000,- | 81.000,- | 381.000,- |
| **V.** | Területfelhasználási kategória és övezeti besorolás módosítása – 261/46 hrsz. | 500.000,- | 135.000,- | 635.000- |
| **VI.** | Területfelhasználási kategória és övezeti besorolás módosítása - Bát-Grill Kft. baromfifeldolgozó üzem 058/41 hrsz. BAÉ érték visszapótlás | 600.000,- | 162.000,- | 762.000,- |
|  | környezeti értékelés készítése | 500.000,- | 135.000,- | 635.000,- |
| **VII.** | Övezeti besorolás módosítása – 716/98 hrsz. | 400.000,- | 108.000,- | 508.000,- |
| **ÖSSZESEN:** | | 3.500.000,- | 945.000,- | 4.450.000,- |

Megkeresést követően több érintett ingatlantulajdonos hozzájárul a tervezési költség finanszírozásához, összesen 1.047.750,-Ft összeggel.

A környezeti értékelés elkészítésének beárazását csak a Bát-Grill Kft. baromfifeldolgozó üzem 058/41 hrsz-ú ingatlana vonatkozásában kértük, annak volumene miatt. A többi módosítás vonatkozásában várhatóan nem kéri a közreműködő szakhatóság a környezeti értékelést, azonban annak esetleges elkészítése külön megállapodás tárgyát képezi.

*Javasoljuk Kokas és Társa Tervező Kft.-vel (7627 Pécs, Havi-hegyi út 66.) történő szerződés megkötést összesen bruttó 3.048.000,- Ft összeggel.*

A Településrendezési Terv módosításának - az államigazgatási szervekkel és a partnerekkel történő - egyeztetése *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új EljR.)* szerinti általános eljárás keretében történik.

A tervegyeztetésre az E-TÉR (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) rendszer használata szükséges.

A véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult államigazgatási szerv, valamint Bátaszék Város közigazgatási területén a lakcím-nyilvántartásban bejelentett lakóhellyel rendelkező személy, érdekképviseleti-, civil- és gazdálkodó szervezet, egyház és elismert tevékenységet végző vallási közösség (a továbbiakban: Partner) kötelező jelleggel töltheti fel írásos véleményét az E-TÉR rendszerbe.

Fenti bekezdésben részletezett, kötelező véleményezésen túl Helyi Partnerségi Egyeztetés lefolytatására is sor kerülhet, amennyiben annak szükségességéről a Tisztelt Képviselő-testület dönt. Ennek módja a Dokumentumok Polgármesteri Hivatalban történő kifüggesztése, az Önkormányzat honlapjára történő feltöltése és az Önkormányzat internetes közösségi oldalán történő megjelentetése - 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 előírásai alapján.

A Tisztelt Képviselő-testületnek a következő pontokban szükséges döntést hozniuk:

1. A Településrendezési Terv módosításának megindításáról.
2. *Az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján igazolni szükséges, hogy *a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület*.
3. A tervezés alapjául szolgáló megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményeiről, valamint telepítési tanulmányterek szükségtelenségéről.
4. Az egyeztetési eljárás típusáról.
5. A Helyi Partnerségi Egyeztetés szükségességéről.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet a Településrendezési Terv módosításával kapcsolatos előterjesztés megvitatására és a szükséges döntések meghozatalára.

***1.sz. H a t á r o z a t i j a v a s l a t :***

**Bátaszék város rendezési tervének 2022. évi 1.sz. módosítása vállalkozó kiválasztására**

Bátaszék Város Önkormányzata Képviselő-testülete;

1. a rendezési terv 2022. évi 1.sz. módosítás tervezési munkáinak ellátására legalacsonyabb ajánlati árat tevő Kokas és Társa Tervező Kft.-t (7627 Pécs, Havi-hegyi út 66.) bízza meg;
2. a feladat ellátásához szükséges bruttó 3.048.000,- Ft összegű vállalkozói díjból 2.000.250,-Ft összeg kifizetését az önkormányzat 2023. évi költségvetésének e célra elkülönített céltartaléka terhére biztosítja;

(a vállalkozói díjból fennmaradó 1.047.750 Ft összeget a rendezési terv módosításában érdekelt felek közvetlenül fizetik meg a Kokas és Társa Tervező Kft. felé);

1. felhatalmazza a város polgármesterét vállalkozási szerződés aláírására.

*Határidő:* 2023. május 30.

*Felelős*: Dr. Bozsolik Róbert polgármester

(szerződés aláírásáért)

*Határozatról értesül*: Kokas és Társa Tervező Kft.

Bátaszéki KÖH városüz. iroda

Bátaszéki KÖH pénzügyi iroda

irattár

***2.sz H a t á r o z a t i j a v a s l a t :***

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

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 m2, és a 61/27 hrsz-ú (V-1) földrészlet ~220 m2 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 058/41hrsz-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:
   * 1. 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.*

* + 1. 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 a*z Önkormányzat tulajdonában lévő 1973/113 hrsz-ú földrészlet megvásárlásával, és telekegyesítésével biztosítható.

* + 1. 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 m2 alapterületű része, és a 61/10 hsrz-ú földrészlet ~25 m2 alapterületű része kerül új beépítésre szánt területbe, melynek célja a 61/10 hrsz. alatt működő telephely valós terület-használatának rendezése az ingatlan-nyilvántartásban.

* + 1. 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.

* + 1. 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,

1. 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 - főépítészi feljegyzést elfogadja,
2. a Településrendezési Terv módosításának tervegyeztetését az új R. előírásai alapján ÁLTALÁNOS EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS keretében folytatja le,
3. 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,
4. felkéri a Polgármestert az (1) bekezdésben foglalt módosítás előkészítése érdekében, hogy
   * 1. kössön településtervezési szerződést a Kokas és Társa Kft-vel (képviseli: Pap Zsuzsa, székhely: 7627 Pécs, Havi-hegyi út 66., adószám: 13494986-2-02),
     2. kössön településrendezési szerződést a módosítási pontok kérelmezőivel,
     3. 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,
     4. 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,
     5. a tervezet elkészültét követően az új R 66. § (1) bekezdése alapján kezdeményezze az E-TÉR felületen a véleményezési szakaszt,
     6. az új R 65. § (6) bekezdése alapján helyi partnerségi egyeztetés keretében ismertesse a Településrendezési Terv módosításának tartalmát a partnerekkel, végezetül pedig
     7. 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

irattár

1. *melléklet a .../2023. (... ...) önkormányzati határozathoz*

**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.