*A határozati javaslat elfogadásához*

***egyszerű*** *többség szükséges,*

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

*59. számú előterjesztés*

Bátaszék Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. március 20-án

16.00 órakor megtartandó ülésére

Döntés Bátaszék Város Településrendezési Eszközeinek

3. számú módosításáról

|  |
| --- |
| **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: 2024.03.19. |

***Tisztelt Képviselő-testület!***

A Képviselő-testület 2020. évben fogadta el a város Településszerkezeti Tervét és Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban együttesen: Településrendezési Eszközök).

A Településrendezési Eszközök az elmúlt három évben két alkalommal kerültek módosításra a gazdasági-, társadalmi változások, és lakossági kérelmek alapján.

Jelen indítvány alapjául szolgáló két projekt-koncepció szerint a Településrendezési Eszközök nem teszik lehetővé a tervezett beruházások sikeres lebonyolítását.

A Bátaszék külterületi 058/41 hrsz-ú földrészleten a BÁT-GRILL Kft. kíván baromfi-feldolgozó üzemet létesíteni, tovább erősítve piaci helyzetét a régióban. Az érintett földrészlet általános mezőgazdasági övezetben található, amelyben a tervezett üzem létesítése nem lehetséges. A módosítás célja, a földrészlet övezeti besorolásának módosítása a baromfi-feldolgozó üzem létesítésének biztosítása érdekében. A BÁT-GRILL Kft. a kérelméhez telepítési tanulmánytervet készíttetett, amely a fejlesztési szándék bemutatását tartalmazza.

A Bátaszék belterületi 700 hrsz-ú földrészleten Péter Gábor - *7140 Bátaszék, Szentháromság tér 14. szám alatti lakos* - négy lakásos társasház építését tervezi. Tárgyi földrészlet kisvárosias lakóterületen helyezkedik el, ezen építési övezetben építési telkenként legfeljebb két lakás építhető. A módosítás alá vonandó földrészlettel déli irányból szomszédos építési telek építési övezete lehetővé teszi négy lakásos lakóépület építését. A módosítás során a tárgyi földrészlet a vele dél felől szomszédos terület építési övezetébe kerül átsorolásra.

A város Településrendezési Tervének módosításához tervezőt kell igénybe venni. Tekintettel arra, hogy önkormányzati forrást nem igényel a terv módosítás, így egy ajánlattevőnek a ColoLine Terv Kft.-nek (7100 Szekszárd, Béri Balogh Ádám utca 75. 4. em. 13. ajtó) került kiküldésre az ajánlati felhívás.

Az ajánlattevő árajánlatában az alábbi ellenszolgáltatást ajánlotta meg.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Megnevezés** | Nettó ár összesen  ***Ft*** | ÁFA | Bruttó ár összesen  ***Ft*** |
| Övezeti besorolás módosítása – 700 hrsz. | 150.000-, | 40.500,- | 190.500,- |
| Területfelhasználási kategória és övezeti besorolás módosítása - Bát-Grill Kft. baromfifeldolgozó üzem 058/41 hrsz. | 400.000,- | 108.000,- | 508.000,- |
| Települési Környezeti Értékelést készítése, valamint a Környezeti Vizsgálat lefolytatása | 550.000,- | 148.500,- | 698.500,- |
| **ÖSSZESEN:** | 1.100.000,- | 297.000,- | 1.397.000,- |

Javasoljuk, hogy a Településrendezési Eszközök módosításával (a továbbiakban: Tervmódosítás) az Önkormányzat a ColoLine Terv Kft. képviseletében Tóth Dóra Kata településtervezőt bízza meg, ennek keretében településtervezési szerződést kössön vele összesen bruttó 1.397.000,- Ft összeggel.

A Tervmódosítás költségeit az Önkormányzat a módosítási pontok kérelmezőire hárítja át, ennek érdekében településrendezési szerződést köt velük.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó előírásokat *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet határozza meg. Fenti két földrészlet kiemelt fejlesztési területnek nyilvánításával a Tervmódosítás az egyszerűsített egyeztetési eljárásra vonatkozó előírások alkalmazásával folytatható le. Ezen eljárás biztosítja jelen esetben a leggyorsabb Tervmódosítást.

Fentiek alapján az eljárás a települési környezeti értékelés szükségességének eseti eldöntésére irányuló szakasszal indul, amely az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (a továbbiakban: E-TÉR) felületén kívül, Hivatali Kapun keresztül kerül egyeztetésre. A környezet védelméért felelős államigazgatási szervek a várható környezeti hatások tekintetében véleményezik a módosítás alá vont területeket 15 napon belül. A beérkezett véleményeket ismertetni kell a Képviselő-testülettel, amelyek alapján arról szükséges döntést hozni, hogy készít-e a Tervmódosításhoz települési környezeti értékelést az Önkormányzat.

Fenti szakasszal párhuzamosan zajlik a lakosság, gazdasági szereplők és civil szervezetek (a továbbiakban: Partnerek) előzetes tájékoztatása.

A Tervmódosítás véleményezési anyagának elkészültét követően a véleményezési szakaszban csak a Partnerek adhatnak véleményt az E-TÉR felületen és a helyben szokásos módon, munkaközi tájékoztatás keretében. A véleményezési idő 15 nap. Amennyiben települési környezeti értékelést kell készteni, annak véleményezése is az E-TÉR-ben zajlik ugyanezen szakaszban. Ez esetben a véleményezési idő 30 nap.

A Partnerektől beérkezett véleményeket ismertetni kell a Képviselő-testülettel és azok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról szükséges dönteni. Települési környezeti értékelés véleményezése esetén az arra érkezett vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról is szükséges dönteni.

Ezt követően indítható a záró véleményezési szakasz az E-TÉR-ben, ahol az állami főépítész a beérkezett dokumentumok áttanulmányozását követően egyeztető tárgyalást hív össze a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül. Az egyeztető tárgyaláson a véleményezésre jogosult államigazgatási szervek, szomszédos önkormányzatok és Bátaszék Város Önkormányzata vehet részt.

Az állami főépítész a záró szakmai véleményét az egyeztető tárgyalást követő 5 napon belül adja ki. A kiadott záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

A Tervmódosítás elfogadásáról a záró szakmai vélemény kiadását követően dönthet a tisztelt Képviselő-testület.

A Tervmódosítás során a Partnerek tájékoztatására Bátaszék Város Önkormányzata Képviselő-testületének *a településtervvel, a településképi arculati kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 13/2022. (IX. 1.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint kerül sor.

Fentiek alapján a Tervmódosítás nagyságrendileg 4-5 hónapot vesz igénybe.

Felkérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a szükséges döntések meghozatalára.

Mellékletek:

1. A BÁT-GRILL Kft. kérelme és telepítési tanulmányterve
2. Péter Gábor Kérelme

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

**Bátaszék Város Településrendezési Eszközeinek 3. számú módosítása vállalkozó kiválasztására**

Bátaszék Város Önkormányzata Képviselő-testülete;

1. a Településrendezési Eszközök 3. számú módosítás tervezési munkáinak ellátására a ColoLine Terv Kft.-t (7100 Szekszárd, Béri Balogh Ádám utca 75. 4. em. 13. ajtó) bízza meg; azzal a feltétellel, hogy
2. a vállalkozói díj teljes összegét 1.397.000 Ft-t a rendezési terv módosításában érdekelt felek közvetlenül fizetik meg a ColoLine Terv Kft. felé);
3. felhatalmazza a város polgármesterét a szerződés aláírására.

*Határidő:* 2024. május 31.

*Felelős*: Dr. Bozsolik Róbert polgármester

(szerződés aláírásáért)

*Határozatról értesül*: ColoLine Terv 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 Eszközeinek 3. számú módosítására**

1. Bátaszék Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: 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.) 17. § (1) bekezdés b) pontja alapján dönt arról, hogy a város Településrendezési Eszközeit a következő pontok szerint módosítani kívánja:
   1. a Bátaszék külterületi 058/41 hrsz-ú (Ma) földrészletet baromfi-feldolgozó üzem létesítésére alkalmas övezetbe sorolja,
   2. a Bátaszék belterületi 700 hrsz-ú (Lk-1) földrészletet négy lakásos társasház építésére alkalmas építési övezetbe sorolja,
   3. amennyiben indokolt, a magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelés célját szolgáló módosítások elvégzése.
2. A Képviselő-testület az új R 59. § (2) bekezdés c) pontja alapján
   * 1. a Bátaszék külterületi 058/41 hrsz-ú földrészletet baromfi-feldolgozó üzem létesítése céljából,
     2. a Bátaszék belterületi 700 hrsz-ú földrészletet négy lakásos társasház építése céljából

kiemelt fejlesztési területnek nyilvánítja.

1. A Képviselő-testület az új R. 7. § (8) bekezdés előírása alapján, ezen határozat, 1. mellékletét alkotó - *a megalapozó vizsgálat, és az alátámasztó javaslat tartalmára, és a telepítési tanulmányterv felhasználhatóságára vonatkozó* - főépítészi feljegyzést elfogadja.
2. A Képviselő-testület a Településrendezési Eszközök módosítását (a továbbiakban: Tervmódosítás) az új R 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja alapján EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS keretében véleményezteti.
3. A Képviselő-testület a Tervmódosítás során a helyi partnerségi egyeztetést az új R 59. § (1) bekezdés b) pontja, valamint Bátaszék Város Önkormányzata Képviselő-testületének *a településtervvel, a kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 13/2022. (IX. 1.) önkormányzati rendelet előírásai alapján folytatja le.
4. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert a Tervmódosítás előkészítése érdekében, hogy
   * 1. kössön településtervezési szerződést a ColoLine Terv Kft-vel (képviseli: Tóth Dóra Kata, székhely: 7100 Szekszárd, Béri Balogh Ádám utca 75. 4. em. 13., adószám: 25929203-2-17),
     2. kössön településrendezési szerződést
        1. az 1. módosítási pont érdekében a BÁT-GRILL Kft-vel (képviseli: Jordán András, székhely: 7727 Palotabozsok, Kossuth Lajos utca 69., adószám: 11018764-2-02),
        2. a 2. módosítási pont érdekében Péter Gábor 7140 Bátaszék, Szentháromság tér 14. szám alatti lakossal.
     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 Tervmódosításra 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 Tervmódosítás tartalmát a partnerekkel,
     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:* 2024. május 31.

*Felelős*: dr. Bozsolik Róbert polgármester a (6) bezdésben foglaltakért

*Határozatról értesül:*

Bátaszéki KÖH városüz. iroda

Bátaszéki KÖH pénzügyi iroda

irattár

1. *melléklet a .../2024. (... ...) önkormányzati határozathoz*

Tisztelt Képviselő-testület!

Bátaszék Város Településrendezési Eszközeinek 3. 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 a település közigazgatási területére vonatkozóan határozza meg, és vizsgálati térképen ábrázolja a következőket:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket | elhagyható |
| 2. | A fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép) | elhagyható |
| 3. | Az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását | **szükséges** |

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

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

**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) | **szükséges** |
| 2. | Településrendezési javaslat | **szükséges** |
| 3. | Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére | elhagyható |
| 4. | Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás | **szükséges** |
| 5. | Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat | **szükséges** |
| 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) | **szükséges** |
| 7. | A módosítással érintett területek bemutatása | **szükséges** |
| 8. | A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása | **szükséges** |
| 9. | A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye | elhagyható |

**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 a kérelemhez mellékelt TT megfelelő
2. a 2. módosítási pont esetén TT nem szükséges

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.

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, 2024. március 12.



Tisztelettel:

Béres István

főépítész