



Város Főépítésze

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: foepitesz@biatorbagy.hu •

www.biatorbagy.hu

Iktatószám:

Ügyintéző:

Tárgy:

Előterjesztés

A helyi építési szabályzat megalkotásával összefüggő kérdésekről - területrendezési hatósági eljárás kezdeményezése, a hatályos településszerkezeti terv BATrT - vel való összhangjának megállapítására (összhang igazolása)

Tisztelt Képviselő-testület!

Biatorbágy Önkormányzatának Képviselő-testülete döntött a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálatának szükségességéről, az új településrendezési eszközök elkészítése folyamatban van.

A településrendezési eszközök a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Tr.) meghatározott új tartalmi és eljárási szabályoknak megfelelően kerülnek kidolgozásra, az Mtv. – vel módosított OTrT, és a vonatkozó egyéb magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelmények figyelembevételével.

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: BATrT) 22. § (2) bekezdése alapján „a *BATrTMód. hatálybalépése előtt elfogadott településrendezési eszközöket a főváros és az e törvény hatálya alá tartozó egyéb települések esetében 2015. december 31-ig összhangba kell hozni e törvénnyel.*”

A törvényben rögzített követelményekkel összhangban a tervezési folyamat első lépése a módosításokkal egybeszerkesztett településrendezési eszközök (ezen belül kiemelten a településszerkezeti terv) alapján a hatályos településrendezési eszközök és a területrendezési követelmények közötti ellentmondások feltárása. A vizsgálatban a BATrTMód. és a hatályos településszerkezeti terv közötti ellentmondások kerültek feltárásra. Az ellentmondások egy része abból következik, hogy a hatályos településszerkezeti tervben meghatározott területfelhasználás a BATrTMód. térségi szerkezeti tervében nem megfelelő térségi területfelhasználásban került rögzítésre. Ezen esetek tisztázására a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) kormányrendeletben (a továbbiakban: Kr) meghatározott területrendezési hatósági eljárásban van mód, az alábbiak szerint:

A Kr. 1. § (1) bekezdés alapján: „*Területrendezési hatósági eljárás kérelmezhető g) a településrendezési eszköznek a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervvel való összhangjának megállapítására (a továbbiakban: összhang igazolása), amennyiben a területrendezési terv elfogadása előtt jogszerűen elfogadott településszerkezeti terv szerinti területfelhasználási egység nincs összhangban a területrendezési terv térségi szerkezeti tervében kijelölt térségi területfelhasználási kategóriával.*”

A területrendezési hatósági eljárás ebben az esetben az önkormányzat kérelme alapján indul. A területrendezési hatósági eljárás megindítására irányuló kérelmet „térségi területfelhasználási engedély kérelem” formában az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz kell benyújtani.

A kérelemnek tartalmaznia kell a kérelem tárgyát és rövid összefoglaló indoklását, továbbá az összhang igazolására vonatkozó kérelem esetén a kérelemhez csatolni kell:

- a) a településszerkezeti terv megfelelő részletének másolatát,
- b) az érintett területrendezési terv megfelelő részletének másolatát,
- c) a jogszerűen elfogadott településszerkezeti terv készítésére vagy módosítására irányuló eljárás folyamatának rövid összefoglalóját, különös tekintettel az eljárás egyeztetésében résztvevőkre és az esetlegesen fennmaradt véleménykülönbségekre, valamint
- d) a területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálatot a Kr 1. számú melléklet I. fejezetében meghatározott tartalommal; és
- e) a kérelem benyújtását megerősítő képviselő-testületi határozatot.

Jelen előterjesztés a fent jelzett összhang igazolására vonatkozó területrendezési hatósági eljárás megindításának szükségességéről és a kérelem benyújtásának megerősítéséről szóló döntésre vonatkozik.

Az előterjesztés 1. sz. *melléklete* a „Biatorbágy új településrendezési eszközeinek készítésével összefüggésben területrendezési hatósági eljárás kezdeményezésére, a hatályos településszerkezeti tervnek a BATrT – vel való összhangjának megállapítására (összhang igazolása)” című összefoglaló tartalmazza az összhang igazolás vonatkozásában eddig – a Tervező, az Obelisz Stúdió Kft. - feltárt anomáliákat.

Az előterjesztés 2. sz. *melléklete* tartalmazza az Obelisz Stúdió Kft. vonatkozó területi hatásvizsgálat elkészítésére tett tervezési ajánlatát. A Tervező a tervezési ajánlatban figyelembe vette a közbeszerzési eljárás során az erre a tervezési feladatra meghatározott keretösszeget.

Kérem a Tisztelt Képviselő- testületet, hogy az előterjesztés alapján döntsön az összhang igazolására vonatkozó területrendezési hatósági eljárás szükségességéről, és a hatósági eljárás kezdeményezéséről, a határozati javaslatban foglaltak szerint.

Biatorbágy, 2015. május 26.

Tamás Gábor s.k.
főépítész

Előterjesztést összeállította: Kovács Beáta

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2015. (....) önkormányzati határozata**

**A helyi építési szabályzat megalkotásával összefüggő kérdésekről -
területrendezési hatósági eljárás kezdeményezése, a hatályos településszerkezeti
terv BATrT - vel való összhangjának megállapítására (összhang igazolása).**

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő- testülete megtárgyalta a helyi építési szabályzat megalkotásával összefüggő kérdésekről - területrendezési hatósági eljárás kezdeményezése, a hatályos településszerkezeti terv BATrT - vel való összhangjának megállapítására (összhang igazolása) vonatkozó előterjesztést és az alábbi döntéseket hozza:

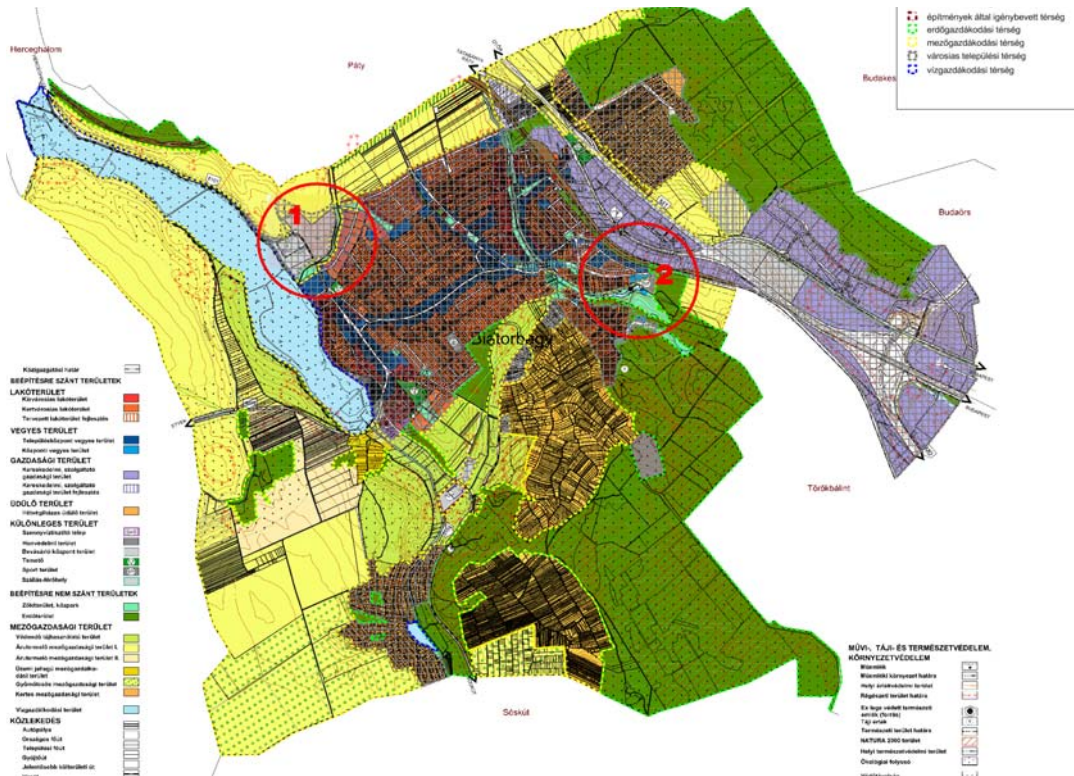
- 1) **megállapítja**, hogy a BATrTMód. elfogadása előtt jogszerűen elfogadott Biatorbágy településszerkezeti terve szerinti területfelhasználási egyes területeken nincs összhangban a BATrTMód. térségi szerkezeti tervében kijelölt térségi területfelhasználási kategóriákkal;
- 2) **úgy dönt**, hogy a településrendezési eszköznek a BATrT – vel való összhangjának megállapítására (a továbbiakban: összhang igazolása) a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) kormányrendelet (a továbbiakban: Kr) szerinti területrendezési hatósági eljárás kérelmezése szükséges;
- 3) **úgy dönt**, hogy az összhang igazolására vonatkozó területi hatásvizsgálat készítésére az Obelisk Stúdió Kft. által tett tervezési ajánlatot elfogadja;
- 4) **úgy dönt**, hogy jelen döntés az összhang igazolására vonatkozó területrendezési hatósági eljárás megindítására szolgáló kérelem benyújtását megerősítő képviselő-testületi döntés;
- 5) **felkéri a Polgármestert**, az összhang igazolására vonatkozó területi hatásvizsgálat
 - a) tervezési szerződésének aláírására,
 - b) alapján, a területrendezési hatósági eljárás kezdeményezésére, a kérelem benyújtására.

Felelős: Főépítész

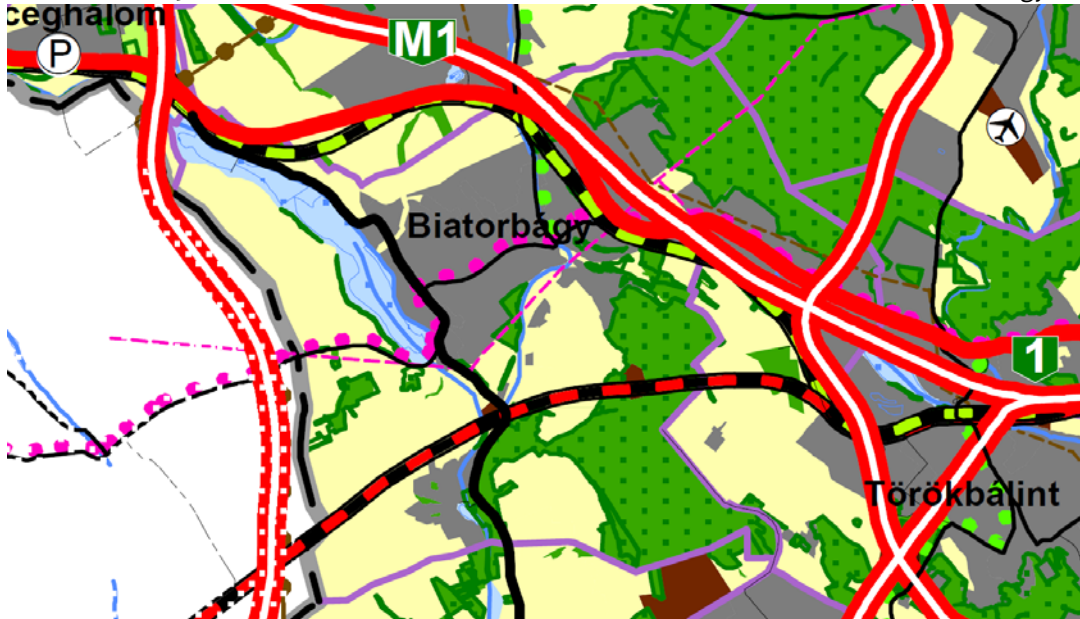
Határidő: 2015. június 30.

Biatorbágy új településrendezési eszközeinek készítésével összefüggésben területrendezési hatósági eljárás kezdeményezése, a hatályos településszerkezeti tervnek a BATrT - vel való összhangjának megállapítására (összhang igazolása).

A Biatorbágy hatályos településszerkezeti terve és a BATrT által kijelölt városias települési térség a város két térségében mutat jelentős eltéréseket. (Az alábbi rajz a későbbi változtatásokkal összerakott településszerkezeti terv.)



Az BATrT – 2005. évi LXXXVIII.trv III.sz. Melléklete → Szerkezeti tervének részlete, Biatorbágy és térsége



Az ábrákon látható, hogy a BATrT-ban a települési térség térségi területfelhasználási kategóriába tartozó területek lehatárolása a Településszerkezeti terven beépítésre szánt területek lehatárolásától eltér, azaz a helyben rögzített és a felsőbb szintű terveknek megfelelő állapot közötti különbség Biatorbágy Önkormányzata számára kedvezőtlen.

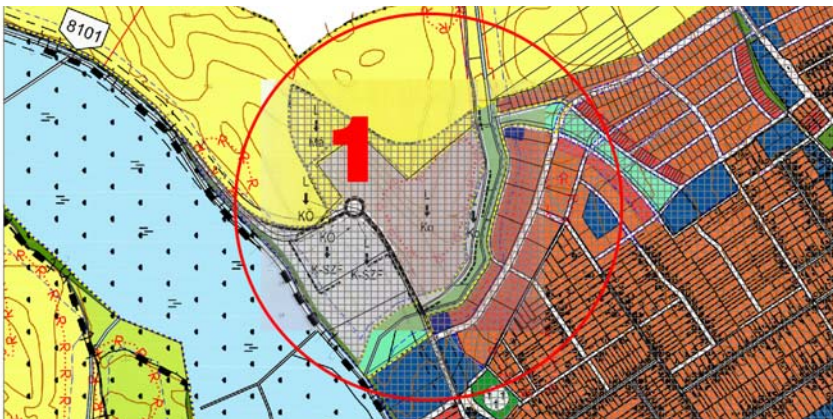
1. jelű terület



A terület a hatályos településszerkezeti terven



A terület a BATrT térségi övezetnek ábrázolásával (a térségi övezetek lehatárolása az agglomerációs tervet készítő Pestterv digitális adatszolgáltatása alapján került feltüntetésre.)



A terület a hatályos településszerkezeti terven a városias települési térség feltüntetésével.

Az ábrákon látható, hogy:

- a BATrT-ban a települési térség térségi területfelhasználási kategóriába tartozó területek lehatárolása a Településszerkezeti terven beépítésre szánt területek lehatárolásától eltér, valamint
- a Településszerkezeti terven a Disznólápa térségében közparkként elfogadott területek nem települési térségként, hanem mezőgazdasági térségként szerepelnek a BATrT Tészszerkezeti tervén. Ez a Településszerkezeti terv módosításakor a területi tervnek való megfelelés igazolásakor kedvezőtlen. Mivel a területi tervben (BATrT-ban) mezőgazdasági területbe sorolt területek jogszabályban meghatározott mértékét mezőgazdasági térségbe kell sorolni a településrendezési tervben.

2. jelű terület



- A terület a hatályos településszerkezeti terven



A terület a BATrT térségi övezetnek ábrázolásával (a térségi övezetek lehatárolása az agglomerációs tervet készítő Pestterv digitális adatszolgáltatása alapján került feltüntetésre.)



A terület a hatályos településszerkezeti terven a városias települési térség feltüntetésével.

Az ábrákon látható, hogy:

- A Viadukt alatt és a Forrás utca térségében a Településszerkezeti tervben közparként, ill. a Forrás utca keleti végén Különleges sportolási célú területként és vegyes területként elfogadott területek nem települési térség, hanem mezőgazdasági térségként szerepelnek a BATrT-ben. A Településszerkezeti terv módosításakor ez az 1. területnél leírt problémát okozza a jogszabályban előírt, a területi tervek és a településszerkezeti tervek összhangját igazoló munkarész készítésénél.

OBELISZK Tervező és Szolgáltató Kft.

1056 Budapest, Belgrád rakpart 12. III. emelet 1/a
Fővárosi Bíróság Cégbírósága: Cg. 01-09-692698
Tel.: (+36 1) 266 5581, (+36 1) 338 4802 Fax: (+36 1) 318 9756
e-mail: office@obeliszk.hu

TERVEZÉSI AJÁNLAT

76/2009.(IV.8.) Korm. rendelet szerinti hatásvizsgálat elkészítésére
Biatorbágy város településrendezési eszközei és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési
Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény közötti összhang megteremtéséhez

Feladat leírása:

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényt a 2011. évi LXXXVIII. törvény módosította. A szerkezeti tervben a térségi övezetek határa Biatorbágy Város hatályos településszerkezeti tervétől eltérően kerültek kijelölésre.

Ennek rendezésére területrendezési hatósági eljárás szükséges, melynek célja, hogy Biatorbágy Város településszerkezeti tervének a BATrT készítésekor hatályos tartalmi elemei a hatályos tervnek, területi adottságoknak megfelelően kerüljenek átvezetésre a BATrT tervlapjain.

Jelen tervezési ajánlat a 76/2009.(IV.8.) korm. rendelet szerint a Térségi területfelhasználási engedély kérelem részét képező „területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat” a rendelet 1. számú melléklet I. fejezetében meghatározott tartalommal.

Tervezési díj:

1.450.000 Ft + 27% ÁFA

azaz egymillió-négyszázötvenezer + Háromszázkilencvenegyezer forint ÁFA Ft

Mindösszesen 1.841.500 Ft

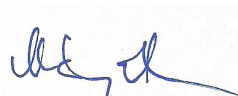
azaz Egymillió-nyolcszáznegyvenezer-ötszáz forint.

Határidő, ütemezés

a szerződés aláírását követő 30 nap, várhatóan 2015. június 30.

Ajánlatunkat 1 hónapig tartjuk fenn.

Tisztelettel:



Máyer Andrea

ügyvezető

okl. építészmérnök, településtervező

É-01-1521, TT-1É-01-1521