|  |  |
| --- | --- |
| **7. NAPIREND** | Ügyiratszám: **BSZ/46- /2022.** |

**ELŐTERJESZTÉS**

a Képviselő-testület **2022. május 23-i** **nyilvános** testületi ülésére

|  |  |
| --- | --- |
| **Tárgy:** | **Településrendezési eszközök módosítása** |
| **Előterjesztő:** | Bíró Imre polgármester |
| **Előkészítette:** | dr. Varga Viktória jegyző |

**TISZTELT KÉPVISELŐ-TESTÜLET!**

A HÉSZ gyakorlati alkalmazása során különböző módosítási igények merültek fel, amelyek tárgyalásos vagy teljes eljárásban hajthatók végre.

A módosítások egy részéről 2021. január 7-én döntés született, azonban egyrészt a járványhelyzet miatt a tervezési munka nem indult meg, másrészt az eltelt időben a módosítási igények felülvizsgálata alapján az akkori határozat módosítása szükséges.

A 2022. január 28-i ülésén a képviselő-testület határozatban összesítette a módosítási igényeket és az eljárás megindításáról döntött.

Az ülés óta eltelt időben több pont is felülvizsgálatra szorult, valamint újabb javaslatok is érkeztek, melyek miatt a meghozott döntés visszavonása, és a megfelelő tartalommal való újbóli elfogadása javasolt.

A 7/2022. (I.28.) Bsz. önkormányzati határozatból törlésre kerül a 276/16 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos, a saját telken kívül más telken is létesíthető parkoló kérdése.

Új módosításai igényként merült fel:

* a Kökényes utca1363/3 és 1364/4 telkek szabályozása a közcsatorna tényleges helyzetének megfelelően
* a belső feltáró út szabályozásának felülvizsgálata a 664/1 és 651 hrsz-ú területekről
* Csuki utca mellett részletes tulajdon és beépítési vizsgálatokon alapuló szabályozás elkészítése

A HÉSZ módosítása mellett a településkép védelméről szóló rendelet átdolgozása is indokolt az alábbi szempontok szerint:

* vízparti területekre új településképileg meghatározó terület kijelölése
* tetőhajlásszögre vonatkozó előírások átgondolása
* egyedi és helyi építészeti követelményekkel való kiegészítés

A módosítás megtervezésére a PRO ARCH. Építész Stúdió Bt. 1.650.000 Ft + áfa összegű tervezési ajánlatot adott, a szerződés tervezete az előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **HATÁROZATI JAVASLAT**  **I.**  Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló eljárás megindítását kezdeményezi az alábbi változások végrehajtása miatt:   * a HÉSZ 11. § (6) bekezdésének hatályon kívül helyezése * Lke-3 lakó övezetben előírt minimális telekméret 1000 m2-ről 800 m2-re való módosítása a kialakult telekterületekkel összhangban * a HÉSZ 3. § Értelmező rendelkezések kiegészítése az épületmagasság számítás módjával és a melléképület telken történő elhelyezésének szabályozásával * HÉSZ-ben a közművesítettség előírása beépítés esetén * a vegyes településközponti (Vt) övezeteknél a lakóegység elhelyezés lehetőségének és számának meghatározása * a HÉSZ 21. § (1) bekezdésének kiegészítése azzal, hogy a területeken 1 db legfeljebb 2 egységes üdülőépület létesíthető * HÉSZ 39. § (4) bekezdés és 43. § (4) bekezdés hatályon kívül helyezése * 694 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása * a helyi védelem alá helyezett épületek jelölésének kiegészítése és a helyi értékvédelmi terület lehatárolásának jelölése a Szabályozási terveken * a Balatonszepezd 033/11 hrsz-ú út nyomvonalának áthelyezése a Szabályozási terven * a 07/12 hrsz-ú telek övezeti jelének kijavítása Kk-Tu téves jelölésről Kb-Tu jelre * a Kökényes utca 1363/3 és 1364/4 telkek szabályozása a közcsatorna tényleges helyzetének megfelelően * a belső feltáró út szabályozásának felülvizsgálata a 664/1 és 651 hrsz-ú területekről * Csuki utca mellett szabályozás módosítása * Külterületre vonatkozó előírások módosítása * max. 4.0 méteres épületmagasság * lakóház, mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer, kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzivíztározó, állattartó épület nem helyezhető el; tűzivíztározó csak zártan, földbe süllyesztve, földdel fedetten helyezhető el; * a 100 m2-nél nagyobb bruttó alapterületű épület tájba illesztését igazolni kell * birtokközpont nem alakítható ki * külterületi kerítések létesítésének korlátozása * a HÉSZ 44. § (2) bekezdésében a bruttó beépíthető alapterület 120 m2-ben való maximálása * a volt külterületi (0-ás hrsz-ú) kertes mezőgazdasági ingatlanok esetében a beépíthető legkisebb telekméret emelésének felülvizsgálata   Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 17/2017. (XII.27.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló eljárás megindítását kezdeményezi az alábbi változások végrehajtása miatt:   * vízparti területekre új településképileg meghatározó terület kijelölése * tetőhajlásszögre vonatkozó előírások átgondolása * egyedi és helyi építészeti követelményekkel való kiegészítés   Felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére  A képviselő-testület egyidejűleg a 7/2022. (I.28.) Bsz. önkormányzati határozatát visszavonja.  **Határidő:** azonnal  **Felelős:** polgármester, települési főépítész  **II.**  Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési terv módosítására és a településképvédelmi rendelet felülvizsgálatára vonatkozó tervezési munkára a PRO ARCH. Építész Stúdió Bt. (1085 Budapest, József krt. 36., adószám: 283490334242) összesen bruttó 2.095.500 Ft összegű ajánlatát elfogadja.  A szükséges forrást a 2022. évi költségvetésről szóló önkormányzati rendelet terhére biztosítja.  Felhatalmazza a polgármestert a településrendezési eszközök módosítási eljárásában közreműködő településtervezővel megkötendő tervezési szerződés aláírására.  Határidő: azonnal  Felelős: polgármester |

Balatonszepezd, 2022. május 19.

**Bíró Imre**

polgármester

**Tervezési szerződés**

**Szerződéskötő felek:**

egyrészről: **Balatonszepezd Község Önkormányzata**

székhely: 8252 Balatonszepezd, Árpád utca 27.

adószám:15734257-2-19

törzsszám:734257

képviselő: Bíró Imre polgármester

(továbbiakban: Megrendelő)

másrészről: **PRO ARCH. Építész Stúdió Bt**.

székhely: 1085 Budapest, József krt. 36.

adószám: 283490334242

cégbejegyzési szám: 01-06-213779

képviselő: Dr.Ruszty Lászlóné / R.Takács Eszter/

(továbbiakban: Tervező)

Tárgy:

Balatonszepezd

Településrendezési terv módosítása (TRT), Településképvédelmi rendelet felülvizsgálat (TKR)

1./ A Megrendelés alapján a Tervező vállalja tárgyban megjelölt, az 1. sz. mellékletben részletezett tervezési munka elkészítését. A Megbízó pedig annak átvételét az egyeztetési eljárásában való közreműködést, a díj megfizetését, az alábbi szerződés szerint vállalja.

2./ A TRT terv elkészítésének határideje: A szerződés aláírása és a Megbízói adatszolgáltatás után: 8 hét.

A TKR elkészítésének határideje: A szerződés aláírása és a Megbízói adatszolgáltatás után: 5 hét.

3./ Tervező az 1. pontban vállalt kötelezettségét az 1. számú melléklet szerinti példányszámban, tartalommal, a szakági munkarészekkel együtt összeállított dokumentáció formájában elkészíti.

4./ Tervezési díj:

TRT módosítás tervezési díj: 1 250 000 Ft + áfa

TKR módosítás tervezési díj: 400 000 Ft + áfa

**Tervezési díj összesen: 1 650 000 Ft + áfa**

Tervezési díj: 1 650 000 Ft

(mindenkori) 27 % áfa: 445 500 Ft

teljes díj: 2 095 500 Ft

azaz **kettőmillió kilencvenötezer ötszáz forint**.

5./ Kifizetés ütemezése:

|  |  |
| --- | --- |
|  | tervezési díj |
| Előzetes egyeztetés | TRT 10% |
| Egyeztetési anyag | TRT 80% |
| végleges dokumentáció, jóváhagyás után | TKR 100%+TRT 10% |

Tervező a melléklet szerinti munkarészeket a megjelölt részhatáridőre elkészíti, ezek ellenértékének kiegyenlítése a 15. pont szerint történik.

6./ Megbízó vállalja, hogy a tervezés közbeni döntést igénylő kérdésekben 10 munkanapon belül hivatalosan állást foglal. Az azon túli állásfoglalás a tervezés határidejét a késedelem mértékével kitolja.

7/ Szerződő felek az együttműködés biztosítására, joghatályos nyilatkozatra jogosult képviselőiket az alábbiak szerint nevezik meg:

|  |  |
| --- | --- |
| Megbízó részéről: | **Bíró Imre polgármester** |
| Tervező részéről: | **Dr. Ruszty Lászlóné** /R. Takács Eszter/ tervező |

9./ Tervező a szerződésben vállalt kötelezettségét az 1. számú mellékletben leírt tartalommal és példányszámban, elismervény ellenében adja át, vagy a tervdokumentációt postán küldi meg. Megbízó és a Költségvállaló Képviselője jogosult a tervet 15 napon belül észrevételezni, Tervező köteles a hiánypótlást legkésőbb 30 napon belül teljesíteni. Amennyiben a felek nem tesznek észrevételt, a feladat teljesítettnek tekintendő.

11./ Tervező az irányadó jogszabályok, szabványok és hatósági előírások, illetve a Területi Főépítészi Hivatallal egyeztetett követelmények, valamint az érvényben lévő Településszerkezeti, Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat figyelembevételével készíti el a tervdokumentációt.

12./ Tervező kötelezettségét képezi mindazon hatóságokkal egyeztetést lefolytatni, amelyekre őt a munka jellege kötelezi. Tervező vállalja az Önkormányzat feladatát képező Államigazgatási, szakhatósági, lakossági egyeztetések lefolytatásában való közreműködést.

12./ Tervező a szerződés teljesítéséhez jogosult alvállalkozót igénybe venni.

13./ Megrendelő a Településrendezési tervet rendeltetésszerűen felhasználhatja. A tervdokumentációban foglaltakra a szerzői jogvédelemre vonatkozó mindenkori jogszabályok érvényesek.

14./ A szerződő felek kötelezik magukat arra, hogy késedelmes vagy nem a szerződés szerinti minőségben történő teljesítés esetén, a szerződésben vállalt közbenső intézkedések elmulasztása, illetve a szerződés meghiúsulása esetén Megrendelő köteles Vállalkozó részére megfizetni a Ptk. szerint érvényes késedelmi kamatot. A vállalkozó késedelmes teljesítés esetén késedelmi kötbér fizetésére köteles, melynek napi mértéke a vállalkozási díj: 0,3 %-a, a legnagyobb értéke a szerződés 15%-a.

15./ A szerződés szerinti munkák pénzügyi fedezete a Megbízó a számláján rendelkezésre áll. A Megbízó a Tervező rész-, végszámlája szerinti járandóságot a munka leszállítása után a tervezőnek 15 napon belül a Tervező számlája ellenében átutalással megfizeti.

17. / Jelen szerződésben és mellékletében nem érintett kérdések tekintetében a Ptk. vonatkozó szabályai az irányadóak.

Balatonszepezd, 2022. 05. 19.

|  |  |
| --- | --- |
| **…………………………………………**  pecsét**Dr. Ruszty Lászlóné**  okl. építészmérnök, városépítész  **Pro Arch. Építész Stúdió Bt.**  1085 Budapest, József Krt.36.  **/ Tervező /** | **…………………………………………**  **Bíró Imre**  polgármester  **Balatonszepezd Önkormányzat**  8252 Balatonszepezd Árpád utca 27.    **/ Megbízó/** |

1. számú melléklet:

TERVEZÉSI MUNKA TARTALMA

**1. Előkészítő munkák**

* + tájékoztató anyag a partnerségi egyeztetéshez, környezeti vizsgálat készítésének szükségességéről

készül digitális formában

1. **Településszerkezeti Terv korrekció**
   * Kötelező munkarészek szükség szerinti kiegészítése
   * Alátámasztó munkarészek szükség szerinti kiegészítése
2. **HÉSZ, Szabályozási terv** 
   * Kötelező munkarészek
     + Helyi Építési Szabályzat
     + Szabályozási terv
   * Alátámasztó munkarészek szükség szerinti kiegészítése
     + Településrendezés
     + Közlekedés
     + Környezetvédelmi vizsgálat az előzetes egyeztetés szerint
     + Közművek
     + Örökségvédelmi Hatástanulmány az előzetes egyeztetés szerint

Egyeztetési anyag, végleges dokumentáció 3-3- pld papír, digitális formában, 2-2- CD

1. **Településképi rendelet módosítása**
   * vizsgálatok a Balatonparton
   * program javaslat
   * rendelet tervezet

Egyeztetési anyag, végleges dokumentáció 3-3- pld papír, digitális formában, 2-2- CD

TERVEZÉS MENETE

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Határidő | egyeztetés |
| 1. Előzetes anyag 2. Előzetes egyeztetés partnerség, környezeti vizsgálat | 2 hét |  |
|  | 15 nap |
| 1. Egyeztetési anyag | 8 hét |  |
| 1. Egyeztetés anyag az Államigazgatási szervekkel |  | 30 nap |
| 1. Lakossági ismertetés |  |  |
| 1. Tervmódosítás | 2 mnap | - |
| 1. Területi Főépítész véleményezés |  | 30 nap |
| 1. Képviselő Testületi jóváhagyás, rendeletalkotás | várhatóan 2022 december | |
| 1. Dokumentálás | 2 mnap |  |

1. számú melléklet:

TERVEZÉSI FELADATOK

1. Balatonszepezdi Önkormányzati 7/2022. (I.28.) számú határozata alapján az alábbi tervezési feladatokat, vizsgálatokat kell elvégezni:

* a HÉSZ 11. § (6) bekezdésének hatályon kívül helyezése
* Lke-3 lakó övezetben előírt minimális telekméret 1000 m2-ről 800 m2-re való módosítása a kialakult telekterületekkel összhangban, *esetleg új Lke övezetek kijelölése,*
* a HÉSZ 3. § Értelmező rendelkezések kiegészítése az épületmagasság számítás módjával és a melléképület telken történő elhelyezésének szabályozásával,
* HÉSZ-ben a közművesítettség előírása beépítés esetén,
* a vegyes településközponti (Vt) övezeteknél a lakóegység elhelyezés lehetőségének és számának meghatározása,
* a HÉSZ 21. § (1) bekezdésének kiegészítése azzal, hogy a területeken 1 db legfeljebb 2 egységes üdülőépület létesíthető,
* A 07/12 hrsz-ú telek övezeti jelének kijavítása Kk-Tu téves jelölésről Kb-Tu jelre
* a helyi védelem alá helyezett épületek jelölésének kiegészítése és a helyi értékvédelmi terület lehatárolásának jelölése a Szabályozási terveken

• Helyi Építési Szabályzat korrekciója (HÉSZ)

* HÉSZ 39. § (4) bekezdés és 43. § (4) bekezdés hatályon kívül helyezése,
* 694 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása,
* Külterületre vonatkozó előírások módosítása:

o max. 4.0 méteres épületmagasság

o lakóház, mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer, kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzivíztározó, állattartó épület nem helyezhető el; tűzivíztározó csak zártan, földbe süllyesztve, földdel fedetten helyezhető el;

o a 100 m2-nél nagyobb bruttó alapterületű épület tájba illesztését igazolni kell

o birtokközpont nem alakítható ki

o külterületi kerítések létesítésének korlátozása

o a HÉSZ 44. § (2) bekezdésében a bruttó beépíthető alapterület 120 m2-ben való maximálása

o a volt külterületi (0-ás hrsz-ú) kertes mezőgazdasági ingatlanok esetében a beépíthető legkisebb telekméret emelésének felülvizsgálata

Szabályozási terv módosítása (SZT), esetlegesen TSZT korrekció

* a Balatonszepezd 033/11 hrsz-ú út nyomvonalának áthelyezése,
* a Kökényes utca 1363/3 és 1363/4 telkek szabályozása a közcsatorna tényleges helyzetének megfelelően, önkormányzati adatszolgáltatás alapján,
* A 07/12 hrsz-ú telek övezeti jelének kijavítása Kk-Tu téves jelölésről Kb-Tu jelre,
* Belső feltáró út szabályozásának felülvizsgálat 664/1 és 651 hrsz-ú területekről.100
* Csuki utca mellett szabályozás módosítása

1. **Balatonszepezd a településkép védelméről szóló rendelet átdolgozása, (TKR,** 17/2017. (Xll.27.)

* a vízparti területekre ***új településképileg meghatározó terület kijelölése****,*
* a TKR kiegészítése a területekre vonatkozó egyedi és helyi építészeti követelményekkel,
* tetőhajlásszögre vonatkozó előírások átgondolása,