



## VÁROS POLGÁRMESTERE

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

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

### **Előterjesztés A helyi építési szabályzat megalkotásával összefüggő kérdésekről**

#### **Biatorbágy településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának elkészítésére közbeszerzési eljárás megindításáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

[A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. \(XI. 8.\) Korm. rendelet](#) értelmében a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló törvény hatálya alá tartozó fővároson kívüli települések, így Biatorbágy esetében is a településrendezési eszközök 2015. december 31-ig alkalmazhatók. Ennek érdekében a településfejlesztési koncepció elkészítése már a múlt évben elindult, elfogadása – a végső véleményeztetési eljárás lezárását követően – január-február hónapban várható.

A folyamat következő állomása a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat elfogadása.

A településszerkezeti tervben kell megállapítani a táj, az épített és a természeti környezet alakításának és védelmének területfelhasználással összefüggő módját, valamint ki kell jelölni a település fejlesztésének területi irányait. A településszerkezeti tervben meg kell határozni a település egyes területrészeinek területfelhasználását, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeknek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését. A településszerkezeti tervet a település teljes közigazgatási területére kell elkészíteni. A településszerkezeti tervhez el kell készíteni a Korm. rendelet 1. számú melléklete szerinti megalapozó vizsgálatot és a 3. melléklet szerinti alátámasztó javaslatot. Amennyiben a településfejlesztési koncepcióhoz – ahogy esetünkben is – elkészült az 1. melléklet szerinti megalapozó vizsgálat, az - szükség szerint aktualizálva - a településszerkezeti tervhez is felhasználható. A településszerkezeti terv részét képező szerkezeti tervlap - a település nagyságát, sajátosságait figyelembe vevő, 1:10000-es vagy annál nagyobb méretarányban - meghatározza a település szerkezetét és területfelhasználását, továbbá rögzíti a településre vonatkozó védelemmel és korlátozásokkal érintett területeket.

A helyi építési szabályzat a településszerkezeti tervvel összhangban megállapítja - a táj, az épített- és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos területhasználati korlátozásokkal, továbbá az egyes területek felhasználásával, az azokon való építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírásokkal - a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket:

a) a település teljes közigazgatási területére,

b) az együtt tervezendő területekre, amelyek összességében a település teljes közigazgatási területét lefedik, vagy

c) külön az együtt tervezendő területre vagy területekre, és külön az együtt tervezendő területen, területeken kívüli közigazgatási területre.

A helyi építési szabályzatot a képviselő-testület rendeletben fogadja el. A helyi építési szabályzat melléklete a szabályozási terv. A szabályozási terv a településszerkezeti tervvel összhangban készül, az állami ingatlan-nyilvántartási alaptérkép felhasználásával, a szabályozási tartalomnak megfelelő méretarányban. A szabályozási terv tartalmazza legalább

- a) az építési övezetek és övezetek lehatárolását és jelét, továbbá
- b) a más jogszabály által elrendelt védelemmel és korlátozással érintett területeket.

## A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

### 1. RENDELET

#### 1.1. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

##### 1.1.1. Általános előírások

##### 1.1.2. Közterület alakításra vonatkozó előírások

##### 1.1.3. Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások

##### 1.1.4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

##### 1.1.5. Környezetvédelmi előírások

##### 1.1.6. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

##### 1.1.7. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)

##### 1.1.8. Közművek előírásai

##### 1.1.9. Építés általános szabályai

##### 1.1.10. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

#### 1.2. RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

##### 1.2.1. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

##### 1.2.2. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

#### 1.3. EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

### 2. RENDELET MELLÉKLETEI

#### 2.1. SZABÁLYOZÁSI TERV

##### 2.1.1. Beépítésre szánt építési övezetek

##### 2.1.2. Beépítésre nem szánt övezetek

##### 2.1.3. Kötelező szabályozási elemek

##### 2.1.4. Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek

##### 2.1.4.1. Művi értékvédelmi elemek, örökségvédelmi elemek

##### 2.1.4.2. Táj- és természetvédelmi elemek

##### 2.1.4.3. Védőterületek, védősávok

##### 2.1.4.4. Korlátozások

2.1.5. Javasolt szabályozási elemek

2.1.6. Tájékoztató elemek

## 2.2. EGYÉB MELLÉKLETEK

2.2.1. Elővásárlási joggal érintett területek

2.2.2. Egyes sajátos jogintézmények (tilalmak, településrendezési kötelezések, telekcsoport újraosztással érintett terület)

## 2.3. EGYÉB FÜGGELÉKEK

2.3.1. Védelmi-korlátozás jegyzékek

2.2.2. Mintakeresztaszelvények

A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat elkészítésére a Kbt. 122.§ 7) a) pontja szerinti hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárás lefolytatását javaslom. Közbeszerzési eljárás lefolytatására a Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda került megbízásra.

Fenitek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, bizottságokat, tegyék meg javaslataikat!

Biatorbágy, 2015. január 16.

Tarjáni István s.k.  
polgármester

## **Határozati javaslat**

### **Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő- testületének .../2015. (...) számú határozata**

#### **A helyi építési szabályzat megalkotásával összefüggő kérdésekről**

#### **Biatorbágy településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának elkészítésére közbeszerzési eljárás megindításáról**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a közbeszerzésekről szóló 2011. CVIII. törvény Harmadik Része és a 122. § (7) bekezdése a) pontja alapján a Biatorbágy településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának elkészítésére hirdetmény nélküli tárgyalásos közbeszerzési eljárást indít.

A képviselő-testület a felhívást az alábbi szervezetek részére küldi meg:

- .....
- .....
- .....

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a közbeszerzési eljárás megindítására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. január 30.

Tarjáni István  
polgármester

dr. Kovács András  
jegyző