

Előterjesztés

A bicskei 4209/71 hrsz-ú ingatlant érintően településrendezési eszközök módosításáról

1. Az előterjesztés száma: 105/2025.
2. Az előterjesztést készítő személy neve: Székely Nóra főépítész
3. Az előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: Takács György
4. Az előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 1. melléklet: határozati javaslat
 2. melléklet: véleményezésre jogosult szervezetek beérkezett vélemények összesítése
 3. melléklet: partnerek módosításhoz nem kapcsolódó véleménye
5. Az előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása: Város- és Vállalkozásfejlesztés Bizottság
6. Az előterjesztés nyilvános vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyilvános
7. Az előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
8. Az előterjesztéshez felhasznált jogszabály:
 - az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet
 - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Város- és Vállalkozásfejlesztés Bizottság!

A 76/2025. (VII.22.) határozatban foglaltak végrehajtása érdekében a szükséges településrendezési eszközök módosítása (tervmódosítás) az egyeztetési eljárás szakaszába lépett. A háromoldalu településrendezési szerződést a felek aláírták. A településrendezési tervdokumentáció elkészítésével a Fehér Vártervező Kft. került megbízásra.

Bicske Helyi Építési Szabályzatáról szóló 19/2023. (XII.15.) önkormányzati rendelete és egyben a szabályozási tervlap módosítása szükséges az alábbi pontot érintően:

- a Bicske, Akácfa utca 11-13. számú ingatlannak a fejlesztő-tulajdonosa által a 4209/71 hrsz. alatti ingatlanra Vt-2 helyett Vt-8 építési övezeti besorolás kerüljön.

A településterv módosítás egyeztetési eljárásának rendjét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Elj. rendelet) és az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) szabályozza.

A Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése alapján az érdekelt államigazgatási szervek a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján nyilatkoznak a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről.

Az előzetes megkeresés során a véleményt adó államigazgatási szervek nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását. A beérkezett előzetes vélemények összesítő táblázata az előterjesztés 2. melléklete. A 76/2025. (VII.22.) határozat alapján a képviselő-testületnek ezen eljárás lezárásáról döntenie kell.

A polgármester a településrendezési eszközök módosításának tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteteti a partnerekkel az Elj. rendelet 65. §-ban foglaltak szerint. A polgármester a beérkezett véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt.

A településrendezési eszközök módosítása érdekében a partnerségi egyeztetés megtörtént az Elj. rendeletben foglalt módon. A partnerségi egyeztetés lefolytatása 2025. augusztus 29. és 2025. szeptember 12. között megtörtént. Lakossági fórum megtartására 2025. szeptember 5-én 10 órakor került sor. A város honlapján és helyben szokásos módon a véleményezési anyag elérhető volt, továbbá az önkormányzat honlapján részletes szakmai tájékoztató került közzétételre. Az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer felületén az egyeztetési anyag a partnerek számára ügyfélkapus hozzáféréssel is elérhető volt. A rendelkezésre álló határidőn belül írásos észrevétel nem érkezett. A lakossági fórumon egy lakos vett részt, akinek a módosítási ponthoz fűződő észrevételt nem tett. A lakossági fórumon egyéb vélemény megfogalmazódott, a vélemények összesítő táblázata az előterjesztés 3. melléklete.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntését a határozati javaslatban foglaltak szerint hozza meg.

Bicske, 2025. szeptember 22.

Bálint Istvánné
polgármester

1. melléklet a 105/2025. előterjesztéshez

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: A bicskei 4209/71 hrsz-ú ingatlant érintően településrendezési eszközök módosításáról

Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1. megállapítja, hogy Bicske város településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozóan a környezet védelméért felelős szervek a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartották szükségesnek,
2. lezártnak tekinti a 2025. augusztus 29. - 2025. szeptember 12. között lefolytatott partnerségi egyeztetést,
3. felkéri a polgármestert, hogy az E-TÉR felületen gondoskodjon jelen döntés feltöltéséről és kezdeményezze a záró szakasz lefolytatását az állami főépítési hatáskörben eljáró vármegyei kormányhivatalnál,
4. felkéri a polgármestert, hogy a záró szakmai vélemény ismeretében a településrendezési tervmódosítás-tervezetét terjessze a képviselő-testület elé jóváhagyásra.

Határidő: 2025.10.31.

Felelős: polgármester

2. melléklet a 105/2025. előterjesztéshez

szervezet neve	iktatószám	Észrevétel	Válasz, módosítás
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	FE/KTF/9306-2/2025.	Bicske város településrendezési eszközeinek 2. sz. módosításához a Környezetvédelmi hatóság környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.	-
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály	FE/NEF/01576-2/2025.	Környezet- és település-egészségügyre kiterjedően környezeti hatásvizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.	-
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész	FE/ÁF/00773-2/2025.	A módosítással érintett területek esetében az épített környezet védelme tekintetében a tervezett módosítások várható környezeti hatása nem jelentős, ezért a településrendezési eszközök módosítása során környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.	-
Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály	PE/ERDŐ/5242-2/2025	Kifogást nem emel, környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.	-
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	FE/NTO/02513-2/2025.	Talajvédelmi szempontból, a tervezett módosítás megvalósításához nincs szükség környezeti vizsgálat lefolytatására.	-
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	BP/2602/00666-2/2025.	A rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból nem tartom szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását.	-

szervezet neve	iktatószám	Észrevétel	Válasz, módosítás
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály	30407/6116/2025. ált.	Az övezet módosítása várhatóan nem jelent veszélyt a felszíni vagy felszín alatti vizekre, mindazonáltal a megvalósuló fejlesztés során vízminőség-védelem szempontjából alapvető környezetvédelmi elvárás a szennyvizek és csapadékvizek megfelelő kezelése. Megállapítom, hogy a helyi építési szabályzat módosításából jelentős környezeti hatások nem származnak felszíni és felszín alatti vizek szempontjából.	
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály	304007/6122- 1/2025.ált.	A rendelkezésre álló anyagok alapján iparbiztonsági szempontból nem tartom szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását.	

3. melléklet a 105/2025. előterjesztéshez

Partner vélemény	válasz	Jelen módosításhoz kapcsolódása	Intézkedés
A környező lakosságnak igénye lenne arra, hogy a környéken legyen bolt, üzlet.	A településrendezési eszköz lehetőséget biztosítanak arra, hogy üzleti alapon üzlet, bolt létesíthető legyen a tervezési terület környékén.	Nem	Nem igényel.
A lakosság kérte, hogy a telek tulajdonosa az építési tevékenység munkavégzésének idejéről tájékoztassa a környező lakosságot.	A felmerült kérdés kapcsán a polgármester felvette a kapcsolatot vállalkozóval és kérte a lakosság tájékoztatását a munkavégzésről.	Nem	Polgármester felvette a kapcsolatot a vállalkozóval.