

ELŐTERJESZTÉS

A településrendezési eszközök módosítása - Bicske Losonczy – Jegenyefa utca közötti telektömb területére vonatkozóan

1. előterjesztés száma: 153/2025.
2. előterjesztést készítő személy neve: Székely Nóra főépítész
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve:
 - Bodó Beáta településtervező
 - Takács György műszaki irodavezető
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 1. melléklet: határozati javaslat
 2. melléklet: főépítési vélemény
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása: Város- és Vállalkozásfejlesztés Bizottság
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyilvános
7. előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása:
 - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

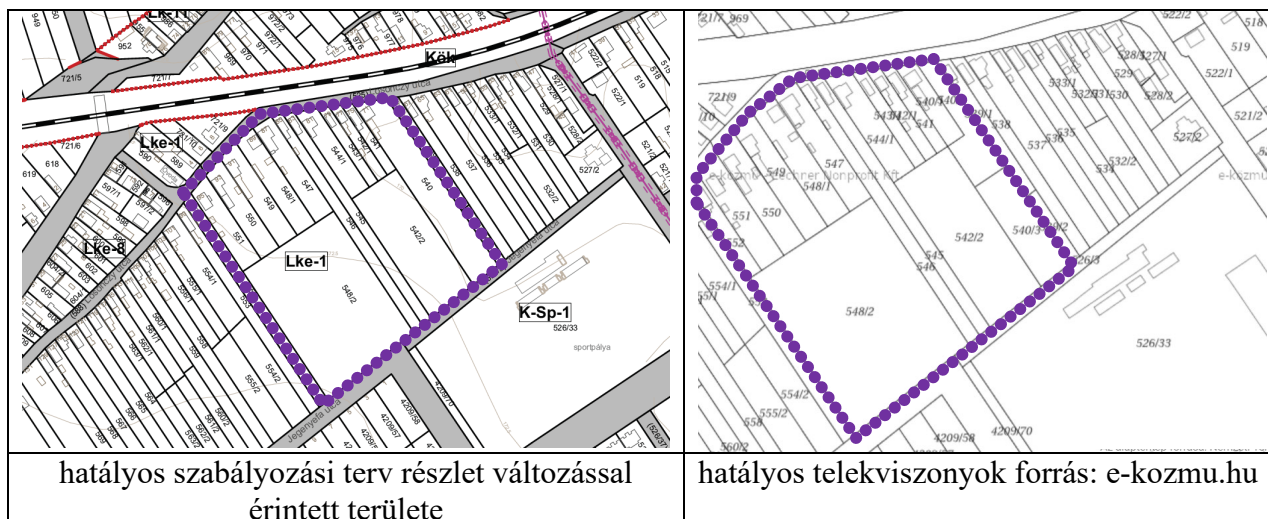
Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Város- és Vállalkozásfejlesztés Bizottság!

Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. március 28-ai testületi ülésén döntött Bicske helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 19/2023. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról, amelynek értelmében a kertvárosias lakóterületen a legalább 700 m² területű építési telkeken egy főépületben 2 önálló rendeltetési egység és legfeljebb 2 melléképület helyezhető el.

Az esetleges beruházói igények és fejlesztési szándékok figyelembevételével az önkormányzat megvizsgálta, mely területek lennének alkalmasak a településközpont terület építési övezetbe való átsorolásra, a városszerkezeti és beépítési adottságokkal összhangban.

A vizsgálat eredményeként a Losonczy és Jegenyefa utca közötti telektömb került kijelölésre, ahol a nagyobb telkek méretük, fekvésük és infrastruktúrájuk alapján alkalmasak a több lakás befogadására is képes, akár társasházi léptékű épületek elhelyezésére.



A kijelölés telektömbi egység részterületére javasolt, ezáltal a környező ingatlanok azonos övezeti besorolást kapnak, ami rendezettebb és egységesebb területfejlesztést tesz lehetővé.

A kertvárosi lakóterületből településközpont vegyes övezetbe történő átsorolás során az építési övezeti paraméterek az Lke-1 övezet jellemzőihez igazodnak, azzal a különbséggel, hogy a módosított övezetben több rendeltetési egység kialakítására is lehetőség lesz. Ez a módosítás a város lakhatási kínálatát bővíti, és gazdasági, városképi szempontból is kedvező irányt képvisel.

A településrendezési eszközök módosítása a településszerkezeti tervet és a helyi építési szabályzatot egyaránt érinti.

A településrendezési eszközök módosítására a Bicske hatályos településrendezési eszközeit is készítő, településtervezési jogosultsággal rendelkező Fehér Vártervező Kft.-től (Székesfehérvár, Rába utca 22.) árajánlata alapján Bicske településrendezési eszközeinek 4. számú módosításának tervezési díja 800.000 Ft + ÁFA, azaz 1.016.000 Ft, amely összeg Bicske Város Önkormányzata 2025. évi költségvetéséről szóló 2/2025. (II.14.) önkormányzati rendelete alapján a dologi kiadások jogcímén rendelkezésre áll.

A településrendezési eszközök módosítása az Elj.R. 68.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás keretén belül történik.

Az eljárás megindítását az Elj.R.59. § (2) bekezdése értelmében önkormányzat képviselő-testületének

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.

a) Bicske, Losonczi utca – Jegenyefa utca közötti telektömbben a nagyobb egybefüggő területeket érintően kertvárosi lakóterületből településközpont vegyes övezet céljára módosítja a településrendezési eszközeit.

b) Beépítésre nem szánt terület beépítésre szánt területté történő változtatása nem történik.

c) Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás:

A Korm. rendelet 59.§ (2) c) pontja lehetőséget nyújt – az önkormányzat által kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani egy fejlesztési területet. A Korm. rendelet 68.§ (1) b) ba) bekezdése alapján az önkormányzat, képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területén, beruházás megvalósítása miatt indokolt esetben egyszerűsített eljárásban módosíthatja a településterveit, ezen belül a helyi építési szabályzatát. A településterv egyszerűsített eljárásban történő módosítása rövidebb eljárási idő alatti lebonyolítást tesz lehetővé.

d) A Korm.rendelet 7.§ (7)-(8) bekezdése szerint

„(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)-(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

A főépítész a Korm.rendeletben foglalt tartalommal a szükséges feljegyzést elkészítette.

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

Bicske, 2025. október 31.

**Bálint Istvánné
polgármester**

1. melléklet a 153/2025. előterjesztéshez

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: A településrendezési eszközök módosítása - Bicske Losonczy – Jegenyefa utca közötti telektömb területére vonatkozóan

Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1. megállapítja, hogy a településrendezési eszközök módosítása szükséges a Losonczy utca és a Jegenyefa utca által határolt telektömb területén,
2. arról dönt, hogy a településrendezési eszközök módosítását elindítja, a terv egyeztetését a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárással lefolytatja,
3. megállapítja, hogy a módosítás során új beépítésre szánt területet nem jelöl ki,
4. megállapítja, hogy a módosítás során kiemelt fejlesztési területet nem jelöl ki,
5. elfogadja a határozat elválaszthatatlan részét képező, az önkormányzati főépítész által készített feljegyzést a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról,
6. a tervezési feladatokkal a Fehér Vártervező Kft-t (8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.) bízta meg, amelynek összege rendelkezésre áll Bicske Város Önkormányzata 2025. évi költségvetéséről szóló 2/2025.(II.14.) rendeletének dologi kiadások jogcímén,
7. felhatalmazza a polgármestert az 1-6. pontok végrehajtásához szükséges valamennyi jognyilatkozat és kötelezettségvállalás megtételére.

Határidő: 2026. február 28.

Felelős: polgármester

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerinti

Feljegyzés

Bicske Város Önkormányzata Képviselő-testülete részére

Bicske Losonci – Jegenyefa utca közötti telektömbben a nagyobb egybefüggő területeket érintően a Településrendezési eszközök (Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv) módosításához készülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek meghatározásához

Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testülete módosítja a hatályos településrendezési eszközöket Bicske Losonci – Jegenyefa utca közötti telektömbben módosítani kívánja úgy, hogy a nagyobb telkeken több rendeltetési egység is elhelyezhető legyen. Ennek érdekében a kertvárosi lakóterületet településközponti vegyes területfelhasználásba illetve övezetbe kell sorolni.

A tervezett módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Elj.R.) szerinti egyszerűsített eljárással történik.

Az eljárás megindítását az Elj.R.59. § (2) bekezdése értelmében önkormányzat képviselőtestületének

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
 - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
 - c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
 - d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását
- tartalmazó döntése alapozza meg.

Önkormányzati főépítészként a módosított tervdokumentáció megalapozó vizsgálatát az Elj.R. 1. mellékletének, valamint az alátámasztó javaslatát az Elj.R. 2. mellékletének figyelembevételével az alábbiak szerint javaslom meghatározni.

I. Előzmények

1. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések
2. Tervezési területek ismertetése, lehatárolása
3. Terv módosításának egyeztetése

II. Megalapozó vizsgálat a tervezési területre vonatkozóan

1. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
2. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
3. A táji és természeti adottságok vizsgálata
4. Közlekedési vizsgálat
5. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás vizsgálata

III. Alátámasztó javaslat a tervezési területre vonatkozóan

1. Változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági

javaslatok összefoglalása)

2. Településrendezési javaslat

3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére, ismertetése

4. Közlekedési és közműfejlesztési javaslat

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a feljegyzést fogadja el.

Bicske, 2025. október 30.



Székely Nóra
önkormányzati főépítész