

ELŐTERJESZTÉS

A településrendezési eszközök módosítása - a bicskei 4209/71 hrsz-ú ingatlan jelenlegi Vt-2 építési övezeti besorolásról Vt-8 övezeti besorolása érdekében

1. előterjesztés száma: 37/2025.
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: telepítési tanulmányterv
 3. melléklet: főépítész feljegyzés
 4. melléklet: településrendezési szerződés-tervezet
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása: -
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!

Az Outdoor Land Kft. (1139 Budapest, Kartács utca 24-26. Fsz. 1. ajtó.) (a továbbiakban: Beruházó) a Bicske, Akácfa utca 11-13. számú ingatlan a fejlesztő-tulajdonosa. A Beruházó a bicskei 4209/71 hrsz. alatti ingatlant két telekre kívánja megosztani. A kialakuló két új építési teleken - két ütemben - összesen mintegy 50 lakást építené. A családi ház méretű és épülettömegű moduláris épületek egy, két, esetleg négy önálló lakást tartalmaznának.

Beruházó azzal a kéréssel fordult Bicske Város Önkormányzatához, hogy a bicskei 4209/71 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a Bicske Helyi Építési Szabályzatáról szóló 19/2023. (XII. 15.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban HÉSZ) 2. melléklete szerinti Vt-2 építési övezet helyett Vt-8 jelű építési övezetet határozzon meg annak érdekében, hogy az építménymagasság csökkenthető legyen.

E célok megvalósításának bemutatásához telepítési tanulmánytervet nyújtott be az önkormányzathoz. A telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Elj.R.) 19.§ és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint készült. Az Elj.R. 56/A. § (3) bekezdése értelmében a telepítési tanulmánytervet a partnerekkel véleményeztettük, a tervre vonatkozóan észrevétel nem érkezett.

Az önkormányzati főépítész a telepítési tanulmánytervet az Elj.R. 7. § (7) bekezdése szerinti főépítész feljegyzésben véleményezte, a főépítész feljegyzés az **előterjesztés 3. mellékletét képezi.**

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 92. §-a szerint a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok

megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval.

A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról.

A településrendezési eszközök módosítására a Fehér Vártervező Kft.-től (Székesfehérvár, Rába utca 22.), mint Bicske hatályos településrendezési eszközeit készítő településtervezési jogosultsággal rendelkező tervezőirodától árajánlatot kért. Az árajánlat alapján elkészült a három oldalú településrendezési szerződés-tervezet, melyben Bicske Város Önkormányzata megrendelőként, az Outdoor Land Kft. finanszírozóként, a Fehér Vártervező Kft. tervezőként szerepel.

A településrendezési eszközök módosítása az Elj.R. 68. § (1) bekezdése szerinti egyszerűsített 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, Akácfa utca 4209/71 hrsz. alatti ingatlanra vonatkozóan módosítja a helyi építési szabályzatot.

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 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 főépítész 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. július 10.

Bálint Istvánné
polgármester

1. melléklet a 37/2025. előterjesztéshez

HATÁROZATI JAVASLAT

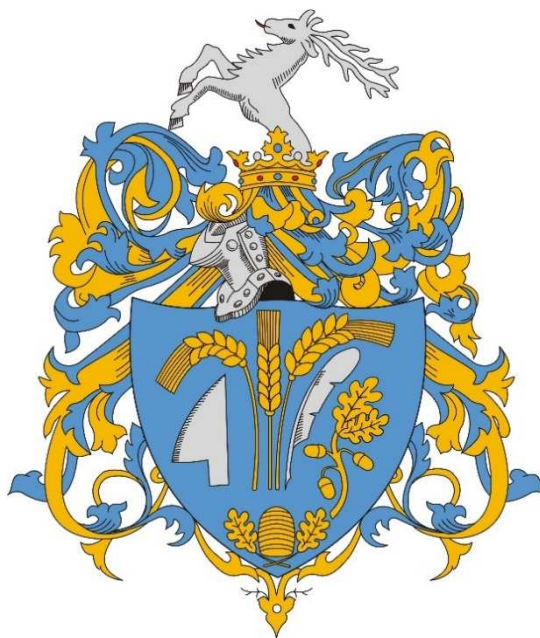
Tárgy: A településrendezési eszközök módosítása a bicskei 4209/71 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó Vt-2 építési övezet helyett Vt-8 jelű építési övezetbe sorolása érdekében

Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1. elfogadja az Outdoor Land Kft. (1139 Budapest, Kartács utca 24-26. Fsz. 1. ajtó.,) a Bicske, Akácfa utca 11-13. számú ingatlannak a fejlesztő-tulajdonosa által a bicskei 4209/71 hrsz. alatti ingatlanra vonatkozóan benyújtott telepítési tanulmánytervet,
2. megállapítja, hogy a településrendezési eszközök módosítása szükséges bicskei 4209/71 hrsz-ú ingatlant tartalmazó telektömb területén,
3. dönt arról, 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 eljárással lefolytatja,
4. megállapítja, hogy a módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik,
5. megállapítja, hogy a módosítás során kiemelt fejlesztési terület kijelölésére nem kerül sor,
6. elfogadja a határozat elválaszthatatlan részét képező melléklet szerinti, az önkormányzati főépítész által készített feljegyzést a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról,
7. felhatalmazza a polgármestert a háromoldalú településrendezési szerződés aláírására, amelyben Bicske Város Önkormányzata a településrendezési eszközök módosításának megrendelője, a finanszírozó az Outdoor Land Kft. (1139 Budapest, Kartács utca 24-26. Fsz. 1. ajtó.,) a tervező a Fehér Vártervező Kft. (8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.).

Határidő: 2025. július 31.

Felelős: polgármester



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV BICSKE

A 4209/71 HRSZ-Ú INGATLAN TERÜLETÉT ÉRINTŐEN A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Felelős tervező:
Bodó Beáta TT 07-0368
településtervező

2025. április

ALÁÍRÓLAP

Tervezők:	
Ertl Antal építész É 07-0075 településtervező TT 07-0075	
Bodó Beáta településtervező TT 07-368	
Közreműködők:	
Székely Nóra	mb.települési főépítész
Fehér Vártervező Kft részéről:	
Burián Péter	építészmérnök, szerkesztő
Kálmán Péter	okl.építész, szerkesztő

BEVEZETÉS	4
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTŐJE	4
FEJLESZTŐI ADATSZOLGÁLTATÁS.....	4
ELŐZMÉNYEK.....	4
<i>a) Előzetes tervek és a terület beépülésének folyamata.....</i>	<i>4</i>
<i>b) Önkormányzati elvi döntés.....</i>	<i>6</i>
<i>c) A tervezett tervmódosítás rövid összefoglalása</i>	<i>6</i>
<i>d) A telepítési tanulmányterv készítésének célja.....</i>	<i>6</i>
<i>e) A tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere - településrendezési szerződés.....</i>	<i>7</i>
<i>f) Összhang igazolás a 419/2021. korm.rend. 56/a. § (2) bek. szerinti önkormányzati főépítési nyilatkozat megalapozásához.....</i>	<i>10</i>
fa) a telepítési tanulmányterv Bicske Város településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjának igazolása.....	11
fb) a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése	11
1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV.....	15
<i>A) A fejlesztési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása.....</i>	<i>15</i>
Aa) a módosítással érintett fejlesztési terület elhelyezkedése, bemutatása	15
<i>B) A tervezési területre vonatkozó fejlesztési cél, változás bemutatása.....</i>	<i>25</i>
<i>C) A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések.....</i>	<i>29</i>
Ca) Közműellátás	29
Cb) Közlekedés.....	29
Cc) Humáninfrastruktúra.....	31
<i>D) A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei</i>	<i>31</i>
Da) A javasolt beépítés változásának várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló....	31
Db) Örökségi vagy környezeti értékek sérüléseinek lehetőségei, rövid összefoglaló.....	31
<i>E) A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója</i>	<i>31</i>
Ea) A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	32
Eb) A Szabályozási elemek módosításának szöveges összefoglalása, koncepciója	32
2-3. BEÉPÍTÉSI- ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV, LÁTVÁNYTERV	33
<i>LÁTVÁNYTERVEK.....</i>	<i>34</i>
<i>BEÉPÍTÉSI- ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV</i>	<i>35</i>
4. TERVIRATOK.....	38
1. melléklet – Bicske város főépítésének feljegyzése a Tanulmányterv tartalmának meghatározásáról	
2. melléklet – Bicske Város Polgármesterének a kérelemmel kapcsolatban megfogalmazott tájékoztató levele.	

BEVEZETÉS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTŐJE

A jelen Telepítési tanulmánytervet (továbbiakban: TTT) a Fehér Vártervező Kft. településtervezési jogosultsággal rendelkező tervezői készítették el.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.) 92. § (3) bekezdése értelmében a telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

FEJLESZTŐI ADATSZOLGÁLTATÁS

A jelen TTT készíttetője az Outdoor Land Kft. (1139 Budapest, Kartács utca 24-26. Fsz. 1. ajtó., továbbiakban: Beruházó) amely a Bicske, Akácfa utca 11-13 hrsz-ú ingatlannak a fejlesztőtulajdonosa és építtetője, továbbiakban (Beruházó).

Beruházó a Bicske 4209/71 hrsz alatti ingatlant két telekre kívánják megosztani. A kialakuló két új építési teleken - két ütemben - összesen mintegy 50 lakást építene. A családi ház méretű és épülettömegű moduláris épületek egy, -két, esetleg négy önálló lakást tartalmaznának.

Beruházó azzal a kéréssel fordult Bicske Város Önkormányzatához, hogy a 4209/71 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a Bicske Helyi Építési Szabályzatáról szóló 19/2023. (XII. 15.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban HÉSZ) 2. melléklete szerinti Vt-2 építési övezet helyett Vt-8 jelű építési övezetet határozzon meg.

E célok megvalósításához szükséges a HÉSZ és a 2. mellékletét képező belterületi szabályozási tervlap módosítása. Ennek megalapozásához készül jelen Telepítési tanulmányterv.

A telepítési tanulmányterv készítéséhez Beruházó Mondy István okl. építésmérnök (É 01-3913 1131 Budapest, Szent László u. 119. II. 3.) által készített helyszínrajzot, látványterveket és az egyes épületek tervezett alaprajzi elrendezését átadta. A fentiek szerinti módosítás során a tervezett lakóépületek és parkolók elhelyezését bemutató beépítési terv is elkészült.

A fenti módosításhoz Bicske Város Önkormányzata a Beruházótól telepítési tanulmányterv elkészítését kérte a Településrendezési szerződés megkötése érdekében, annak alátámasztásához.

ELŐZMÉNYEK

a) Előzetes tervek és a terület beépülésének folyamata

A képviselőtestület a 169/2023.(XII.15.) határozatával fogadta el a településszerkezeti tervet. A településszerkezeti terv a tervezett változtatás miatt nem módosul. A 19/2023. (XII. 15.) számú

rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat normaszövege nem változik, a 2. melléklet szerinti belterületi szabályozási tervlapok az ingatlant tartalmazó telektömb területén módosul.



A tervezési terület alaptérképe és orto-fotó forrás: e-epites.hu

A jelenleg erőmű lakóterületként említett településrészen Erőmű beruházás indult az 1970-es években. Az Erőmű épületei szerkezetkész állapotban készültek el, az erőmű beruházás nem valósult meg. A 120 lakásból álló lakótelep a területen tervezett Erőmű-beruházás részeként megépült.

Bicske Város Önkormányzata hosszú éveken keresztül próbálta az szerkezetkész erőmű épületeket gazdasági célra hasznosítani, végül a közelmúltban az ún. „Szellemházak” közül a 4209/71 hrsz alatti ingatlant értékesíteni tudták.

Az új tulajdonos (Beruházó) a szerkezetkész ipari épület bontását határozta el, a bontás megtörtént, a területről jelenleg a bontási anyag elszállítása történik.

A bontás után a területen földszintes, egy- illetve kétlakásos (esetleg négy lakást tartalmazó) moduláris lakóépületek elhelyezése tervezett.

b) Önkormányzati elvi döntés

Az ingatlan fejlesztő-tulajdonosának, azaz az építtető által benyújtott kérelemével kapcsolatban az Önkormányzat a szabályozási terv kérelem szerinti módosításának nem látja elvi akadályát.

Lásd Terviratok 2. melléklet - az Önkormányzat polgármesterének a kérelemmel kapcsolatban megfogalmazott tájékoztató levele.

c) A tervezett tervmódosítás rövid összefoglalása

A Bicske 4209/71 hrsz ingatlanra a Beruházó cca 50 lakás kialakítását tervezi. Annak érdekében, hogy a szabadonálló beépítési mód mellett az oldalkert legkisebb mérete csökkenthető legyen szükséges a jelenlegi Vt-2 építési övezet helyett a Vt-8 építési övezetbe sorolás.

A telken álló szerkezetkész vasbeton épület bontása jelenleg folyamatban van. Az egy, illetve kétlakásos önálló lakóépületek építése a településközponti vegyes építési övezetben megvalósítható.

A módosítás tulajdonképpen nem jelent releváns módosítást a közmű- és alapellátási igények szempontjából, mivel a hatályos terv szerinti beépítési előírásoknál kevesebb lakás létesül.

A jelen telepítési tanulmánytervben foglaltakkal kapcsolatban a Képviselő-testület hoz majd döntést a módosítás támogatásáról a megfogalmazott módosítás koncepciójának elfogadásáról.

A HÉSZ módosítás során a 4209/71 hrsz ingatlanra a hatályos Vt-2 jelű építési övezet helyett Vt-8 jelű) építési övezet kerül megállapításra, amely építési övezetben az épületmagasság 16 méterről 7,5 méterre csökken.

Mindemellett 2024. október 1-ét követően szükséges a telepítési tanulmányterv partnerségi-lakossági egyeztetése is a jogszabályi előírások alapján.

d) A telepítési tanulmányterv készítésének célja

A Telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Elj.R.) 19.§ és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint készül.

A Beruházó kérelmét az Önkormányzat elviekben támogatja, de konkrét döntésének meghozatalához telepítési tanulmányterv benyújtását kérte.

A telepítési tanulmányterv szöveges és tervrajzi javaslatokkal mutatja be az érintett 4209/71 hrsz területen tervezett lakóépületeket, az épületek és parkolók tervezett elhelyezését, valamint javaslatot tesz a területre tervezett új szabályozás koncepciójára.

E tanulmánytervben foglaltakkal kapcsolatban fogalmazza majd meg a Képviselő-testület az érintett terület konkrét építési szabályozására vonatkozó döntését, amely alapján a tanulmánytervet követő a Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási terv módosítása készül.

e) A tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere - településrendezési szerződés

Magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.)

A Méptv. 92.§ azt fogalmazza meg, hogy az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául a beruházó által elkészítettett ún. **telepítési tanulmányterv** szolgál.

E telepítési tanulmányterv Bicske Város Önkormányzata és az Outdoor Land Kft. a 4209/71 hrsz-ú ingatlan Beruházója között megkötésre kerülő településrendezési szerződés (TRSZ) érdekében készült.

Az e tanulmánytervben kidolgozott szabályozási koncepció Bicske Város Önkormányzatának képviselő-testületi határozatában rögzített támogató döntést követően kerülhet módosításra Bicske Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási tervi melléklete.

2023. évi C. törvény a magyar építészettről (Méptv)

92. § [A településrendezési szerződés]

(1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

(4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy

c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

(5) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

(6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség

a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,

b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,

- c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és
- d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).
- (7) A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy
- a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,
- b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.
- (8) A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve az önálló közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.
- (9) A településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjével kapcsolatos szabályokat kormányrendelet állapítja meg.

A telepítési tanulmányterv készítésére vonatkozó előírásokat Az Elj.R. alábbi kivonata szerinti 19.§-a és a 7. melléklete szabályozza.

10. A telepítési tanulmányterv

19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

a) a településrendezési szerződés megalapozásához és

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) Építési beruházás esetén a településtervezési módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

(3) Településtervezési módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészítési tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.

(6) Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.

(7) A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A telepítési tanulmányterv a településtervezési módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,

b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,

c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,

d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,

e) a településtervezési változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja
- a) a beépítés javaslatát,
 - b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
 - c) a zöldfelületek kialakításának módját,
 - d) a közlekedési és parkolási rendet,
 - e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.
3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.

A tanulmányterv tartalma a 419/2021. kormányrendelet 7. melléklete szerinti tartalmi követelmények figyelembevételével kerül meghatározásra a város főépítésének egyetértésével. Ezen előírások alapján készült jelen tanulmány. Lásd Terviratok 1. melléklet.

Összegezve:

Jelen telepítési tanulmányterv a Bicske Város Önkormányzata és az Outdoor Land Kft., mint a 4209/71 hrsz-ú ingatlan Beruházója között megkötésre kerülő településrendezési szerződés érdekében készült.

Jelen telepítési tanulmánytervben Bicske Város Építési Szabályzat módosításának rendelet-tervezete és a Szabályozási tervlap módosítási javaslata is elkészült.

Lásd 1. Telepítési tanulmányterv C. fejezet Ce) pontja: a módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása c. alfejezetben

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet
a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről
<https://njt.hu/jogszabaly/2021-419-20-22>
2.§ fogalom meghatározás:
17. **telepítési tanulmányterv:** egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;

34/A. A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályok

56/A. § (1) A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

(2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

(3) A telepítési tanulmánytervet a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményezteti a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

(4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

(5) A településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.

Fentiek összefoglalva: Bicske Város Helyi Építési Szabályzat módosítása és annak jóváhagyása a jelen telepítési tanulmánytervet elfogadó, támogató Képviselő-testületi határozat megszületése után indítható meg.

Meg kell jegyezni, hogy 2024. október 1-től a telepítési tanulmánytervet a partnerekkel (lakosság, gazdálkodó szervezetek és civil szervezetek) is egyeztetni szükséges.

A HÉSZ és a szabályozási terv módosítás megkezdése előtt az Önkormányzat és a Beruházó között Településrendezési szerződést szükséges kötni a jelen telepítési tanulmánytervben megfogalmazott tervek, koncepciók alapján.

f) Összhang igazolás a 419/2021. korm.rend. 56/a. § (2) bek. szerinti önkormányzati főépítészi nyilatkozat megalapozásához

Fent hivatkozott Elj.R. 56/A. § (2) bekezdések előírásainak megalapozásához az összhangigazolás az alábbi:

56/A.§ (2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel,

valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

fa) a telepítési tanulmányterv Bicske Város településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjának igazolása

A jelen telepítési tanulmányterv szerinti 4209/71 hrsz tervezési területre vonatkozó építési övezet módosítása nem növeli az építési övezetben a telek megengedett legnagyobb beépítettségét, az elhelyezhető lakások számát és az előírt legkisebb zöldfelület mértékét sem módosítja.

A 4209/71 hrsz-ú tervezési területet lakó- illetve intézményi és kereskedelmi szolgáltató fejlesztésre a hatályos településrendezési eszközök jelölték ki.

A Bicske város településfejlesztési és településrendezési céljaival összhangban van a hatályos szabályozás. A módosítás során történő változás a területfelhasználás változásával nem jár, beépítési paramétereket csekély mértékben érinti az építési övezeti változtatás (csökkenti a beépítési magasságot), azaz a telepítési tanulmánytervben megfogalmazott módosítással továbbra is fennáll a településfejlesztési és településrendezési célokkal való összhang.

fb) a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése

Bicske város közigazgatási területének belterületi része 818,86 ha. Ebből 407,38 ha rész családi házas, lakóterület, legfeljebb 30 %-os beépítéssel. A lakótelkek zöldfelületi aránya min 40 %, de átlagosan mintegy 50-60 %. A településen önálló zöldterület kevés van, de a nagy zöldfelületi arány miatt a település megfelelő mennyiségű és minőségű zöldinfrastruktúra-ellátottságú.

Bicske Város Önkormányzata Zöldinfrastruktúra Fejlesztési és Fenntartási Akciótervet (ZIFFA) fogadott el 2019-ban. A ZIFFA összefoglalása az alábbi:



VIII. ÖSSZEFOGLALÁS

Napjainkban sajnos egyre sokasodnak a településekre nehezedő terhek, többek között a csökkenő anyagi források, időjárási szélsőségek, településklíma szélsőségei, városi árvizek, légszennyezés hatásai, munkahely teremtés és lakosság megtartás feladatai, melyekkel mind szembesülnek a települések vezetői.

Ezen kihívásokra átfogó, integrált megoldást nyújt a városi zöldinfrastruktúra fejlesztése, amely hozzájárul a klímavédelemhez és a hatékony, kiszámítható erőforrás-gazdálkodáshoz. Aktív teret biztosít a társadalmi részvételre, a választópolgárok bizalmának erősítésére. Rekreatív, kikapcsolódási lehetőségeket biztosít, hozzájárul a település lakóinak fizikai és mentális egészségének javulásához. Mindezzel vonzóvá teszi a települési környezetet és erősíti a polgárok kötődését, a népesség megtartását. Ez a komplex, rugalmas, fenntartható rendszer tehát ökológiai, társadalmi és gazdasági előnyöket is hordoz, mivel a zöldinfrastruktúra hálózat ingyenes ökológiai szolgáltatásokat nyújt.

Bicskén a zöldinfrastruktúra három alapvető cél megvalósítását szolgálja:

- **a lakosság megtartása az életminőség javítása által**
 - egészségmegőrzés/jóllét, helyi identitás erősítése, közösségfejlesztés, munkahelyteremtés stb.
- **a klímavédelem, a klímaváltozáshoz való alkalmazkodás segítése, a klimatikus szélsőségek mérséklése, környezeti kockázatok csökkentése**
 - városklíma javítása, csapadékvíz gazdálkodás
- **a hatékony erőforrás-gazdálkodás, a pénzforrások, a víz, a föld, a levegő stb. felelős, takarékos hasznosítása mellett hangsúlyosan az élőlények és élőhelyeik védelme, a közlekedési ártalmak elleni védelem, a változatosság (diverzitás) és a folytonosság növelése, ezáltal a környezeti értékek és stabilitás növelése**

A jelen terület tervezett beépítése és a zöldfelület kialakítása közvetetten hozzájárul a településrész zöldinfrastruktúra ellátottság fejlesztéséhez. A tervezett beépítés növeli a zöldfelületet a korábbi beépítéshez képest.

A települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet szerint:

1. § (1) E rendelet célja

- a) az élhető települési környezet megteremtése, az életminőség javítása,
- b) a település ellenállóképességének növelése a klímaváltozással szemben,
- c) a zöldfelületek, valamint a biológiai sokféleség védelme és növelése,
- d) a települési zöldinfrastruktúra és a szürkeinfrastruktúra kiegyenlített viszonyának megteremtése,
- e) a telkek és ezáltal a település megfelelő mennyiségű és minőségű zöldinfrastruktúra-ellátottságának biztosítása és
- f) a telkek tájépítészeti minőségének növelése és pontosabb meghatározása.

2. § E rendelet alkalmazásában

6. települési zöldfelület: a településen lévő fával, cserjével, lágyszárúakkal állandóan borított területek, valamint a tavak és vízfolyások, amelyek életteret és árnyékoló vagy párologtató felületükkel klimatikus kiegyenlítést biztosítanak;

7. települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatása: a biológiailag aktív felületek fizikai és fiziológiai folyamatokkal szabályozott működése során létrejövő, a társadalom és az egyén számára kedvező folyamatok, szolgáltatások összessége, amelyek közreműködnek a jóllét fenntartásában, valamint a jövőbeli gazdasági és társadalmi fejlődésben;

8. települési zöldinfrastruktúra elem: a települési zöldinfrastruktúra szerkezetét adó

a) vonalas vagy foltszerű, zöldfelülettel vagy vízfelülettel borított, ökoszisztéma szolgáltatást nyújtó területek, különösen a fásor, közkert, közpark, magánkertek, vízfolyás és állóvíz, valamint

b) egyéb, a településterv zöldinfrastruktúra munkarésében meghatározott, településszerkezeti jelentőségű zöldfelületek, amelyek együttesen alkotják a települési zöldinfrastruktúrát;

2. A települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatásai

3. § (1) A településtervezés során a települési zöldinfrastruktúrát úgy kell kialakítani, hogy a település egészének és egyes részeinek, valamint a település lakosságának az adottságokhoz és szükségletekhez illeszkedő települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatásokkal való ellátása biztosított legyen.

(2) A településtervezés során a települési zöldinfrastruktúra elemeknek legalább két települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatást kell biztosítaniuk az alábbiak közül:

a) az egészség védelme a szélsőséges hőmérsékleti különbségek csökkentésével, párologtatással, árnyékolással, zajszűréssel, a levegő tisztításával és megfelelő átszellőzés biztosításával,

b) az anyagi javak védelme a szélsőségesen nagy mennyiségű csapadék tárolásával és a víz körforgásba való fokozatos visszabocsátásával,

c) az élelmiszerellátás feltételeinek biztosítása a beporzók változatos táplálkozó- és élőhelyének biztosítása által és

d) a mentális egészség védelme a zöldfelületek és vízfelületek érzékekre gyakorolt hatása által.

3. A települési zöldinfrastruktúra kialakítása és tervezése

4. § (1) A településtervezés során biztosítani kell, hogy a települési zöldinfrastruktúra illeszkedjen az országos ökológiai hálózathoz, a Natura 2000 területekhez és a környező települések települési zöldinfrastruktúrájához.

(2) A települési zöldinfrastruktúra tervezésekor törekedni kell a biológiai sokféleség megőrzésére és növelésére, valamint – az élhető emberi környezet megteremtése érdekében – a klímaváltozás káros hatásainak mérséklésére és megelőzésére.

(3) A települési zöldinfrastruktúra tervezése során biztosítani kell a térbeli folytonosságot, a kiegyenlített ellátottságot, valamint figyelembe kell venni a lakosság sajátos ökoszisztéma szolgáltatási szükségleteit és igényeit.

9. § (1) A telek beépítetlen és nem burkolt felületeit állandó vagy időszakos növénytakaróval kell borítani. Az időszakos növénytakaróba a haszonkert, konyhakert, ültetvény és egynyári növénykiültetés is beleértendő.

A jelen TTT az alábbiak szerint felel meg a zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek:

a hatályos településrendezési eszközökben kijelölt zöldterületek, közparkok és közkertek és az egyes építési övezetek által meghatározott zöldfelület mértéke, valamint az övezetek zöldfelületi mértéke zöldinfrastruktúra fejlesztés szempontjából megfelelő.

A jelen tanulmányterv által megalapozott HÉSZ és szabályozási terv módosítás nem érinti a fenti előírások szerinti települési zöldfelület, mint zöldinfrastruktúra elem területét.

Az építési övezeti változtatás nem módosítja a hatályos előírások szerint megengedett legnagyobb beépítettséget a megengedett legkisebb zöldfelület mértékét. Csökkenti a beépítési magasságot, így az elhelyezhető önálló rendeltetési egységes száma is szükségszerűen csökken. Az egyes lakásokhoz tartozó 1 db/lakás parkolószám az építési övezet által előírt legkisebb zöldfelület mértékét nem módosítja.

Összefoglalva a jelen tervezési területet érintő módosítás nem releváns módosításnak tekinthető a zöldinfrastruktúra ellátás szempontjából.

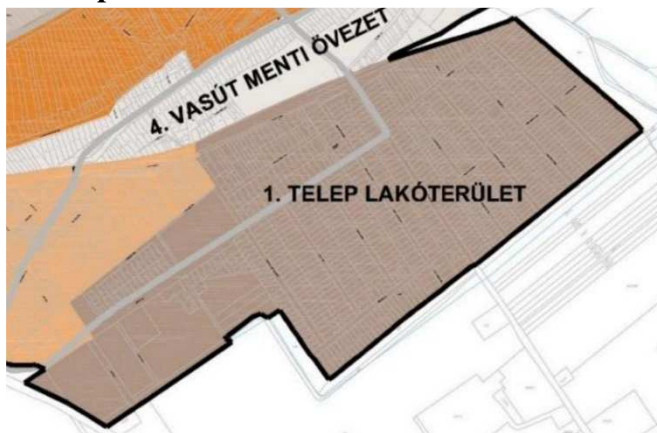
1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A) A fejlesztési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

Aa) a módosítással érintett fejlesztési terület elhelyezkedése, bemutatása

Bicskére jellemző a geomorfológiai adottságokat figyelembe vevő nőtt, települési struktúra. A települést az ITS szerinti lehatárolással településrészenként vizsgáljuk.

1. Telep lakóterület:



A telep lakóterület az ITS belterületi lehatárolás szerint



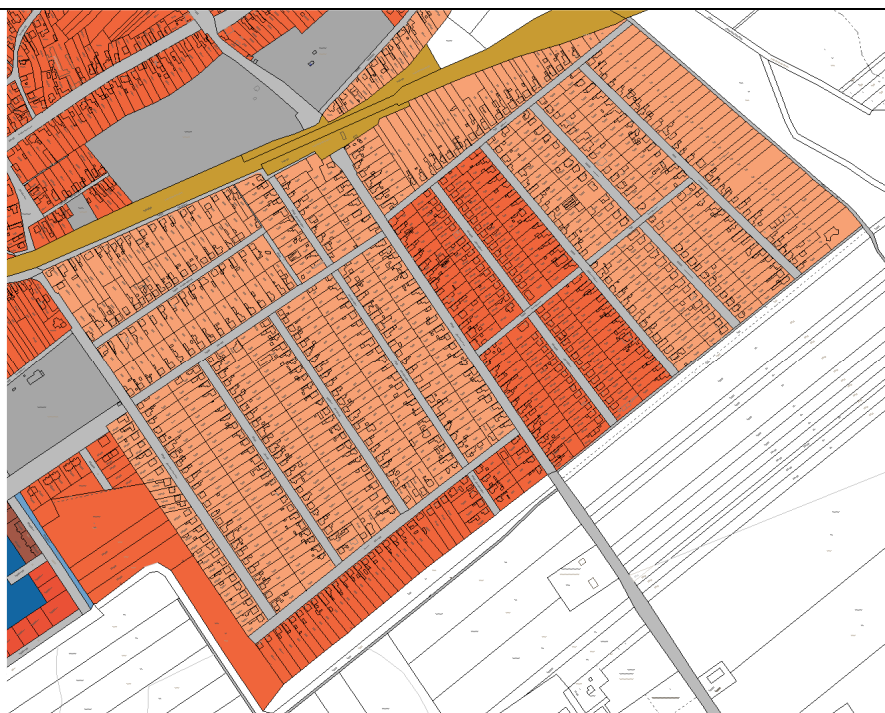
A telep lakóterület a hatályos szerkezeti terven

A telepi lakóterület a település központjától a MÁV 1-es számú vasútvonala választja el. A viszonylag elszigetelt városrész, a kertvárosias, sakktábla szerű elrendezésének és megfelelő utcaszélességének köszönhetően rendezett lakóterület.

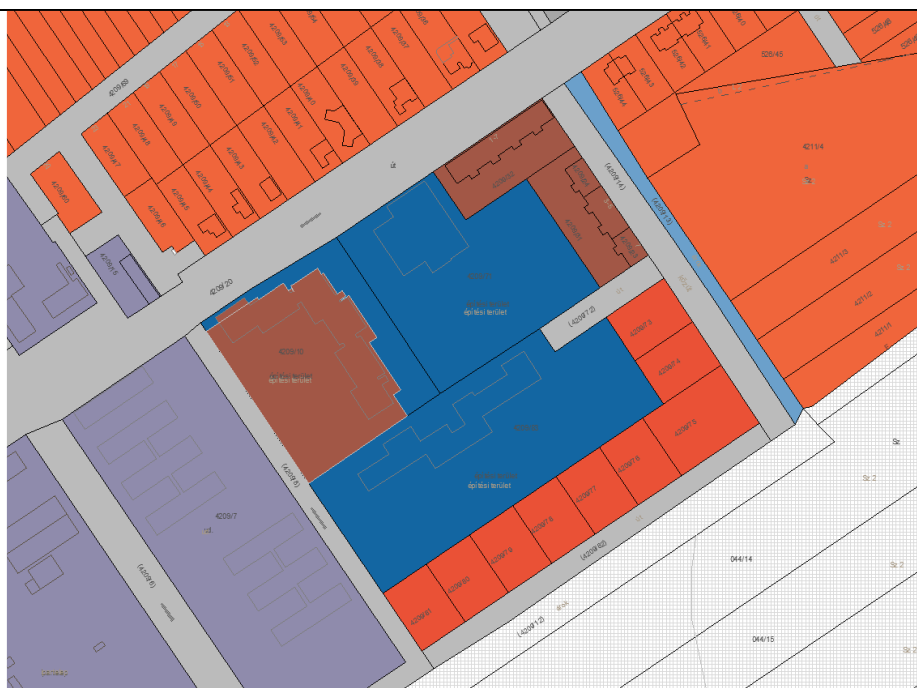
A telepi lakóterületre két fő részre tagolódik

1.Déli lakóterület

A nyugati vasúti átkelőtől délre fekvő településrész egészen a Jegenyefa utcáig tart. A dél keleti részen található ipari területtől, és a keleti településhatáron fekvő telkektől eltekintve, a városrészen rendezett, kis mértékben eltérő teleknagysággal, oldalhatáros, fésűs beépítéssel találkozunk. Az intézményekre ugyanez a beépítési mód jellemző, teleknagyság is csak kis mértékben változik.

**2.Déli teleprész**

Az Akácfa utcában a Tölgyfa utca kereszteződés déli részén több szintes, panel szerkezetű lakótömbök, illetve funkció nélküli panel épületek találhatóak. Rendezetlen környezettel, ám parkolóval rendelkeznek. A kialakult telekméret és a területfelhasználás egyaránt változó.



A tervezési terület a déli teleprészen található

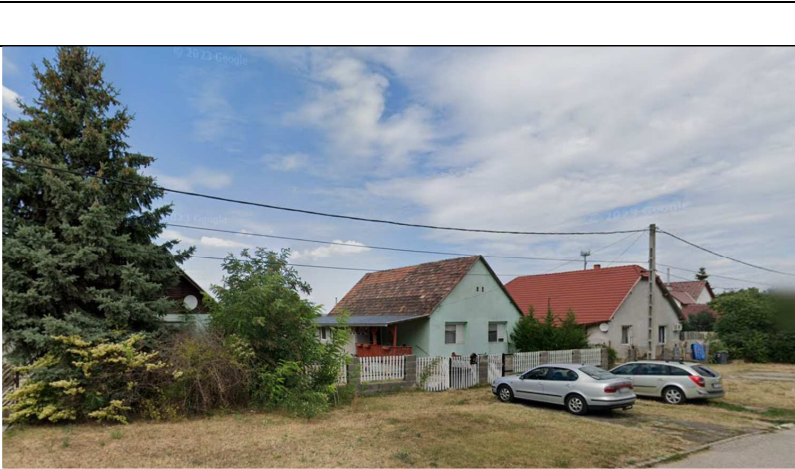
TERÜLET MEGNEVEZÉSE	Beépítési mód, mérték	Magasság, szint-szám, tetőidom
2. Déli teleprész Az Akácfa utcában a Tölgyfa utca kereszteződés déli részén több szintes, panel szerkezetű lakótömbök, illetve funkció nélküli panel épületek találhatóak. Rendezetlen környezettel, parkolóval rendelkeznek. A kialakult telekméret és a területfelhasználás egyaránt változó.	A beépítési mód általában szabadonálló, a mértéke a beépítésnek megfelelő.	Többszintes lakótömbök, tetőidom jellemzően lapostető, de a néhány épület alacsony hajlásszögű magastetős kialakítású. A F+TT, F+1, F+1+TT szint, tetőidom jellemzően 30-45 fokos hajlásszögű magastető, de a néhány épület alacsony hajlásszögű magastetős kialakítású

A tervezési területen korábban álló szerkezetkész épület

Vasbeton tartószerkezettel rendelkező ipari létesítmény az Akácfa utcában, mely szerkezetkész állapotban volt, jelenleg a bontása történik.

Telepi lakóterület

	Paneles szerkezetű társasházak, az Akácfa utca és a Tölgyfa utca mentén.
	
	Tagolt, többlakásos társasház, alacsony hajlásszögű tetővel.

	Tetőtér beépítéses ikerházak az Akácfa utca mentén. Új építésű, tagolt alaprajzú, összetett tetőszerkezetű épületek.
	Egylakásos lakóépületek a tervezési területtel szemben. A nyeregtetős tetőszerkezetnek, az azonos épületmagasságnak, homlokzatszélességnek köszönhetően az épületek egységes utcaképet eredményeznek.

Ipari, szolgáltató létesítmények

	Az Úrhajós utcában található üzlet, melynek előkertje parkolóként van kialakítva.
	Kisvállalkozás által üzemeltetett üzlet, az Akácfa utca elején.
	Kereskedelmi és szolgáltató épület az Akácfa utca elején.
	Alacsony hajlásszögű csarnok épület az Akácfa utcában.

	Alacsony hajlásszögű csarnok épület az Akácfa utcában.
 	Gazdaságterület az Akácfa utcában. Több vállalkozás működik az épületben.

A tervezési terület – hatályos szabályozása és a tervezett előírások módosításának érintettsége

Bicske Város Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2023. (XII. 15.) önkormányzati rendelete Bicske helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

29. Településközpont terület

36. § (1) A településközpont terület Vt jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó,
- b) igazgatási, iroda,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) sport és sportolással összefüggő egyéb rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Önálló lakóépületek a területen elhelyezhetők az övezeti előírások betartásával.

(3) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkeit teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(4) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) hűsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- b) állatól, állatkifutó,
- c) trágyatároló, komposztáló,
- d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

1. melléklet a 19/2023.(XII.15.) önkormányzati rendelethez

Az építési övezetek beépítési módja és határértékei

1.	A	B	C	D	E	F	G
2.	Az építési övezet jele	A beépítés módja	A kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható legkisebb telek-terület (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	A megengedett legnagyobb épület-magasság (m)	A legkisebb zöldfelület mértéke (%)
38.	Vt-2	SZ	20	1000	60	16,0	10
39.	Vt-3	SZ	-	K	60	K	10
40.	Vt-4	K	-	K	K	9,0	10
41.	Vt-5	Z	14	350	60	7,5	10
42.	Vt-6	SZ	16	1000	20	7,5	50
43.	Vt-7	SZ	50	10.000	40	21,0	20
44.	Vt-8	SZ	14	550	60	7,5	20

Jelmagyarázat



Jelenlegi építési övezet



Tervezett építési övezet



A tervezési terület – településképi szabályozása és a tervezett előírások módosításának érintettsége

Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testületének 30/2017.(XII.13.) önkormányzati rendelete
Bicske város településképiének védelméről

7. Településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

7. § (1) Településképi szempontból meghatározó területek:

- a) a helyi védettségű területi érték;
- b) a városba vezető főbb utak mellett az alábbi szakaszokon:
 - ba) Kossuth utca a Szt. István út-Kisfaludy utca között,
 - bb) Szt. István út a Jakab utca-Hősök tere között,
 - bc) Ady Endre utca teljes hosszában,
 - bd) József A. utca a Botond tér-Hősök tere között,
 - be) Prohászka O. utca a Vörösmarty utca-Hősök tere között
 - bf) Hősök tere
- c) a régészeti érdekű terület és a régészeti lelőhely területe;
- d) a helyi védettségű egyedi érték területe;

e) a NATURA 2000 terület, a nemzeti park területe, a tájvédelmi körzet területe, az országos jelentőségű természetvédelmi terület, ex lege szikes terület és ex lege lápok, az országos ökológiai hálózat magterülete és ökológiai folyosó területe;

f) a tájképvédelmi terület, az egyedi tájérték területe;

g) a helyi jelentőségű természetvédelmi terület és a védett természeti érték;

h) a természeti terület.

Fentiek alapján megállapítható, hogy az Akácfa utca környéke nem tartozik a településképi szempontból meghatározó területek közé, ezért a településképi rendelet 8. alcíme és 8. §-a vonatkozik csak a területre:

8. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

8. § Nem megengedett az épületek átalakítása, bővítése, utólagos hőszigetelése esetén ezen építési tevékenységeket a több rendeltetési egységet tartalmazó épületek esetén nem egy időben, az épület egészét nem egységes anyaghasználat és megjelenés szerint megvalósítani. Ide kell érteni az épületek utólagos színezését, nyílászáró cseréjét, erkély vagy loggia beépítését, a tetőhéjazat cseréjét, burkolatainak módosítását.

Tulajdoni viszonyok – fejlesztési terület bemutatása

Az ingatlan a Beruházó tulajdonában van.

	hrsz	telekterület (m ²)		művelési ág	megnevezés	tervezett lakásszám
1.	4209/71	1.0498		kivett építési terület		52 lakás

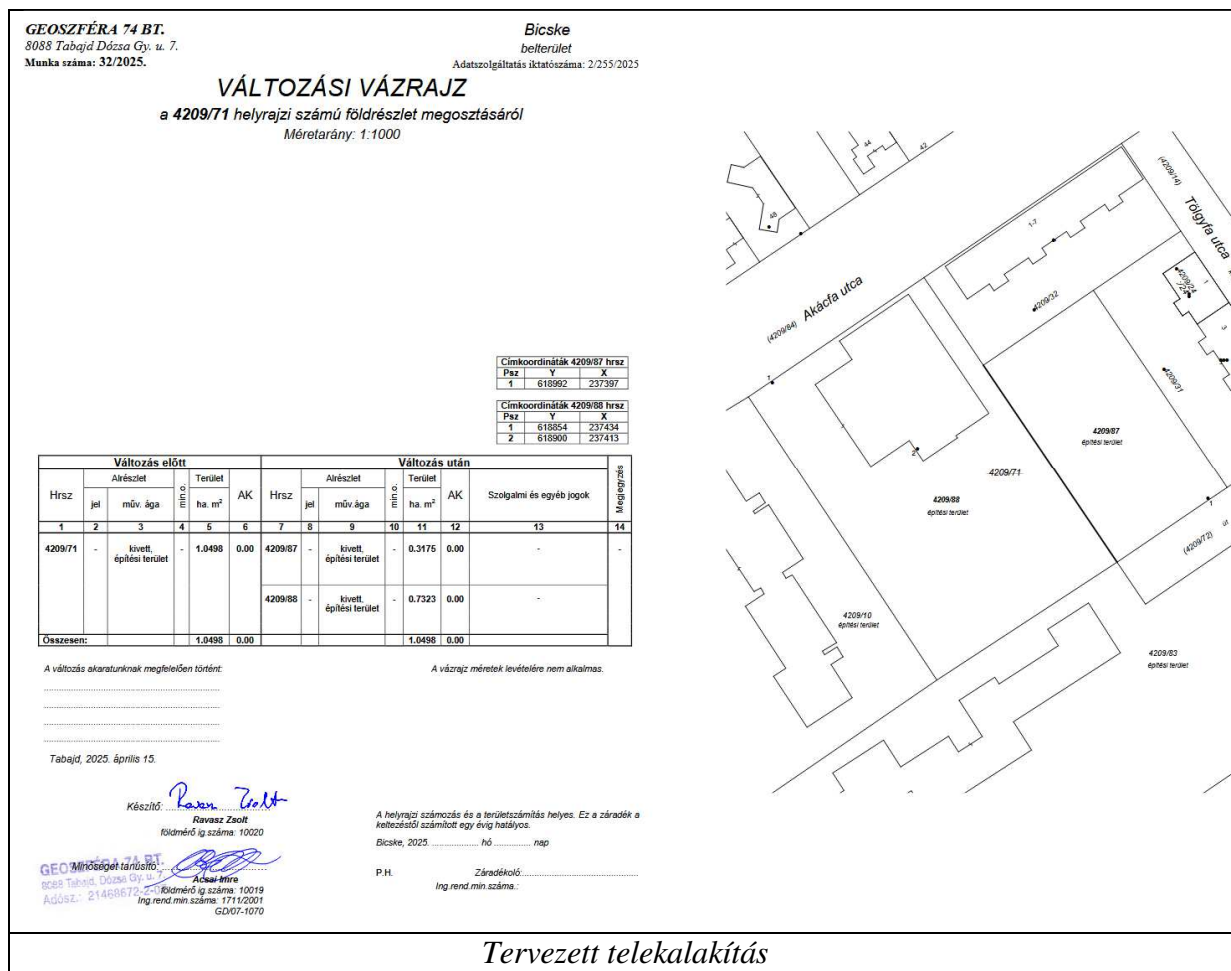
Tulajdoni lap:

Fejér Vármegyei Kormányhivatal Bicske Szent István út 7-11. Pf. 46.					
Ingatlan leíró adatai 2025.04.16					
BICSKE Belterület 4209/71 helyrajzi szám				Szektor: 33 Térképszelvény:	
I. rész					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok					
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett építési terület		0	1.0498	0.00	

B) A tervezési területre vonatkozó fejlesztési cél, változás bemutatása

A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv, valamint a látványtervek bemutatása

Helyszínrajzi kialakítás:



Beruházó az 1 ha területet meghaladó ingatlant a 4209/72 hrsz-ú önkormányzati közterülettel határosan két részre szeretné megosztani.

Két új építési telek alakulna ki, 3175 m², illetve 7323 m² területtel. Az alábbiakban bemutatott helyszínrajzi elrendezés már a két építési telekre készült.



A hatályos szabályozási terv előírásainak megfelelő elrendezési helyszínrajz Készítette: Mondy István építész



A módosított szabályozási terv előírásainak megfelelő elrendezési helyszínrajz Készítette: Mondy István építész

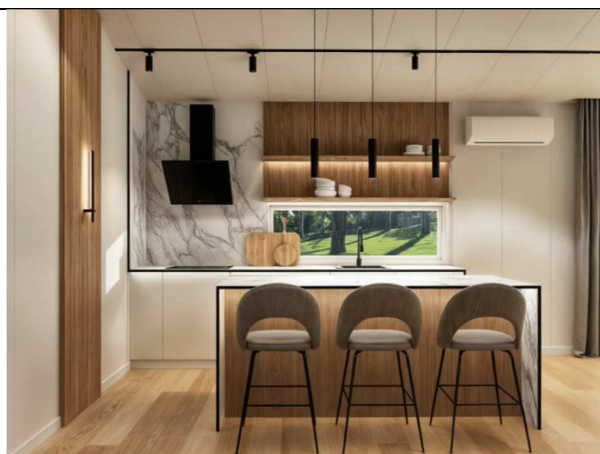
A 4209/71 hrsz-ú ingatlanból kialakuló két építési teleken több önálló földszintes lakóépületet szeretne a Beruházó elhelyezni, melyben összesen cca 50 lakást alakítana ki.

A telken belüli közlekedési területekre lesznek felfűzve az épületek. A lakások megközelítése a telken kialakított belső útról történik, melyek az ingatlant határoló utcákra futnak ki. A telken a lakásszámhoz igazodva a lakásszámnak megfelelő gépkocsi várakozó hely kerül elhelyezésre a lakások melletti területen.

A moduláris épületek tömegformálása egyszerű, az épületek földszintes kialakításúak alacsony hajlásszögű félnyereg, illetve nyeregtetős kialakítással.

A lakások kertkapcsolattal rendelkeznek.





Látványtervek Készítette: Mondy István építész

C) A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

Ca) Közműellátás



A 4209/71 hrsz-ú ingatlan az Akácfa utcáról teljes közművel ellátható.

Cb) Közlekedés

A terület megközelítése az Akácfa utcáról, illetve a Tölgyfa utca felől is biztosítható. A telekmegosztást követően az egyik építési telek az Akácfa utcáról, a másik építési telek a Tölgyfa utcáról nyíló 4209/72 hrsz-ú közútról lesz megközelíthető.

Parkolás

2025. június 30-ig a parkolók tekintetében a OTÉK és a HÉSZ rendelkezéseit kell alkalmazni az alábbiak szerint:

Járművek elhelyezése

42. § (1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához – a helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában a (10) és a (11) bekezdésben foglaltak kivételével – legalább a (2) és a (4) bekezdésben előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani. Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében – a (10) bekezdésben foglaltak kivételével – csak a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett. Védett épületek (műemlék, helyi egyedi védelem) bővítéssel nem járó átalakítása, rendeltetismódosítása esetében – a (10) bekezdésben foglaltak kivételével – nem kell a gépjárművek elhelyezését biztosítani.

(2) Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken – a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában – a (2a) bekezdésben foglaltak kivételével a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

(2a) A (2) bekezdéstől eltérően, a lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi építési szabályzatban meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy a helyi építési szabályzat kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő.

A HÉSZ 10. melléklete szerint lakásonként 1 db parkolót kell létesíteni.

10. melléklet a 19/2023. (XII. 15.) önkormányzati rendelethez

Bicske város területén a gépjármű várakozó helyek OTÉK-tól való eltérés mértéke

1	A	B	C
2	Rendeltetési egység megnevezése	OTÉK alapján számított várakozóhelyektől való eltérés mértéke %/db	A „B” oszlop alapján számított várakozóhelyekből közterületen kiépíthető %
3	lakás	1 db/lakás	a) üszótelken történő építés esetén 100 % b) Ln és Lk övezetben 50 %

2025. július 1-től a parkolók tekintetében a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 59. § rendelkezéseit és a 4. mellékletben meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani alábbiak szerint:

59. § (1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, építési telkek rendeltetésszerű használatához – az (5) és (6) bekezdés szerinti eltérő szabályok alkalmazhatósága mellett – legalább a 4. melléklet szerinti gépjármű elhelyezési lehetőséget kell biztosítani.

(...)

(4) A gépjárműveket telken belül, elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni.

4. melléklet a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelethez

A szükséges személygépkocsi és autóbusz várakozóhelyek számának megállapítása

I. Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

1. minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után,

A módosítás a lakások parkoló igénye szempontjából nem jelent releváns módosítást. Az OTÉK és HÉSZ szerint lakásonként 1 parkoló alakítandó ki telken belül. A TÉKA előírásai is lakásonként 1 db parkolóhely létesítését írja elő.

A módosítás miatt szükségszerűen csökken a telken elhelyezhető lakások száma, ezért a szükséges parkolók száma is csökkenni fog.

Kerékpártároló

2025. július 1-től a TÉKA 60. § 12. bekezdése szerint:

(12) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, építési telkek rendeltetésszerű használatához az 5. melléklet szerint számított kerékpár- és motorkerékpár-elhelyezési lehetőséget kell biztosítani.

Az 5. melléklet szerint:

[5. melléklet a 280/2024. \(IX. 30.\) Korm. rendelethez](#)

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek együttes számának megállapítása

	A	B
1.	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülőegység után 1 db

Cc) Humáninfrastruktúra

A tervezési területen az építési övezeti változtatással a területen elhelyezhető lakások száma csökken, ezért a humáninfrastruktúra ellátási igény is csökken. A tervezett módosítás nem érinti Bicske város rendelkezésre álló alapellátását.

D) A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

Da) A javasolt beépítés változásának várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A területen tervezett beépítés nincs releváns hatással a környezetre. Környezetvédelmi és városképi szempontokat sem befolyásol a módosítás. A beépítés intenzitása csökken, a zöldfelület intenzitása nem változik. A családi ház léptékű épületek elhelyezése sem városképi, sem zöldfelületi, sem környezetvédelmi hatásokat nem okoz az ingatlanon és annak környezetében.

Db) Örökségi vagy környezeti értékek sérüléseinek lehetőségei, rövid összefoglaló

A fejlesztési területet országos vagy helyi védett művi elemek nem érintik, nem található a tervezési területen nyilvántartott régészeti lelőhely, így a beruházás örökségvédelmi értéket nem érint.

E) A településtervezési változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

Ea) A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A tervmódosítási céljainak rövid összefoglalása – TSZT, HÉSZ és SZT, TAK és TKr

Tervmódosítás célja

A tervmódosítás célja, hogy az érintett 4209/71 hrsz ingatlanra vonatkozó Vt-2 építési övezet helyett a Vt-8 építési övezet kerüljön kialakításra.

Településrendezési Eszközök módosítása - TRE (TSZT, HÉSZ és SZT)

TSZT – Településszerkezeti terv módosítása

A tervezett építési övezet módosítás miatt a Településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

HÉSZ – Helyi Építési Szabályzatmódosítás célja

A 4209/71 hrsz fejlesztési területet érintően a Vt-8 építési övezet kijelölése.

Az előírások a Vt-2 jelű építési övezet előírásai közül a kialakítható legkisebb telekterület csökken, de ez a tervezett telekmegosztás és a beépítés tekintetében nem releváns. A Vt-8 építési övezetben az épületmagasság 16 m helyett 7,5 méterre csökken. Az épületmagasság csökkenése miatt a szabadonálló beépítés esetén az oldalkert legkisebb mérete 8 méterről 3,75 m-re csökkenthető.

Településképi dokumentumok – TAK és TKr

A fejlesztési területen történő HÉSZ módosítás nem igényli a településképi dokumentumok módosítását.

Eb) A Szabályozási elemek módosításának szöveges összefoglalása, koncepciója

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Az építési övezet változásával kapcsolatos koncepció

A terület fenti részletes szabályozása az alábbiakban kerül meghatározásra.

Újonnan meghatározott építési övezet – Vt-8, mely alacsonyabb beépítési intenzitású beépítést eredményez. Az új építési övezet a 4209/71 hrsz-ú ingatlanra korlátozódik.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – HÉSZ - MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA

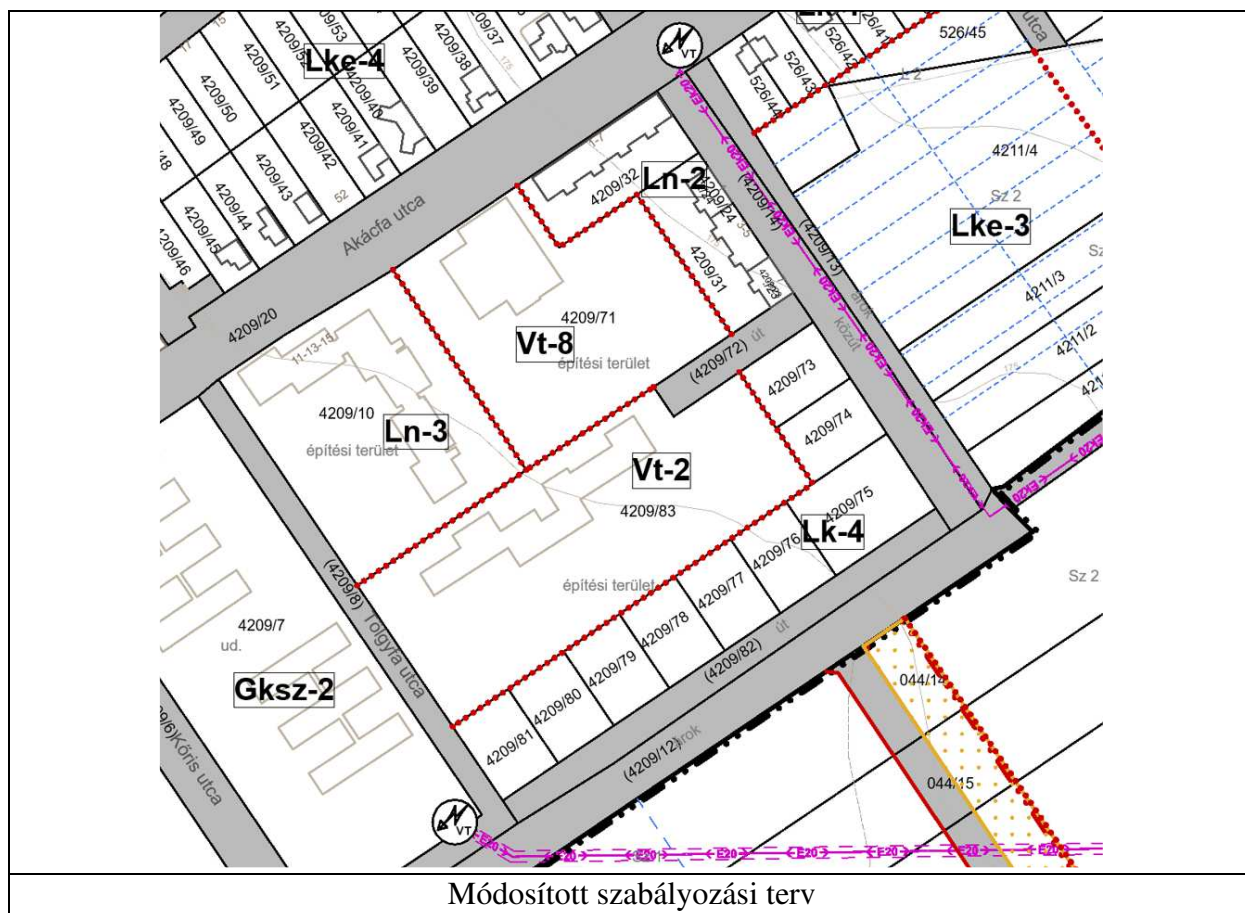
A HÉSZ normaszövegének módosítása nem szükséges.

A HÉSZ 1. melléklet táblázatában szereplő Vt-8 építési övezet beépítési paraméterei megfelelőek a tervezett beépítés szempontjából.

1. melléklet a 19/2023.(XII.15.) önkormányzati rendelethez

Az építési övezetek beépítési módja és határértékei

1.	A	B	C	D	E	F	G
2.	Az építési övezet jele	A beépítés módja	A kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható legkisebb telek-terület (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	A megengedett legnagyobb épület-magasság (m)	A legkisebb zöldfelület mértéke (%)
44.	Vt-8	SZ	14	550	60	7,5	20



2-3. BEÉPÍTÉSI- ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV, LÁTVÁNYTERV

Az Elj.R. 7. melléklete szerint a beépítési terv telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon **ábrázolja**: a) a beépítés javaslatát, b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket, c) a zöldfelületek kialakításának módját, d) a közlekedési és parkolási rendet, e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás és a látványtervek szemléltetik.

LÁTVÁNYTERVEK

A 4209/71 hrsz-ú ingatlan és környezete a tervezett családi ház léptékű moduláris házak látványtervei:





Látványtervek a környezettel Készítette: Fehér Vártervező Kft

BEÉPÍTÉSI- ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV

Az Elj.R. 7. melléklete szerint a beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja: a) a beépítés javaslatát, b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket, c) a zöldfelületek kialakításának módját, d) a közlekedési és parkolási rendet.

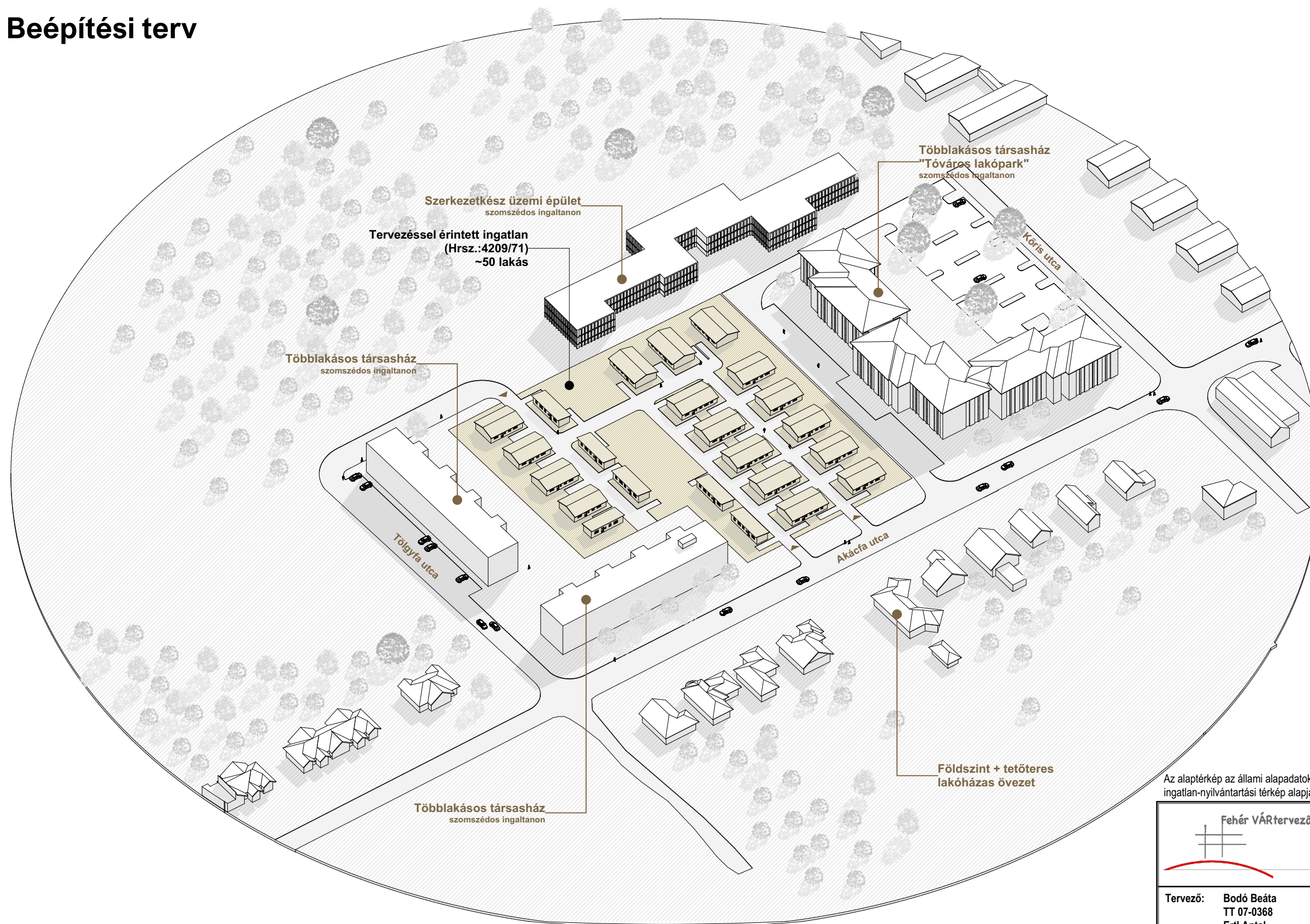
A beépítési terven feltüntettük az építési helyet és a tervezett épületek telepítésének helyét is.



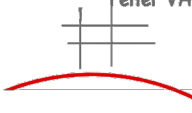
BICSKE VÁROS

Telepítési tanulmányterv - Akácfa utca

Beépítési terv



Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával, a földhivatalból beszerzett hiteles ingatlan-nyilvántartási térkép alapján készült.

Fehér VÁRtervező KFT.  8000 Székesfehérvár, Rába utca 22. tel.: +36 70/385 0133 email: feterv@feterv.hu	
Tervező: Bodó Beáta TT 07-0368 Ertl Antal TT 07-0075	Megrendelő: Outdoor Land Kft.
Tervezési terület: Bicske 4209/71 hrsz-ú ingatlan területe	
Feladat: Telepítési tanulmányterv	Rajz címe: Beépítési terv
Lépték: (A3)	Kelt: 2025. április



BICSKE VÁROS

Telepítési tanulmányterv - Akácfa utca

Helyszínrajz M=1:2000



Jelmagyarázat

	Övezeti határ
	Építési hely határa
	Tervezési terület határa
	Javasolt telekalakítás
	Tervezett épületek
	Meglévő épületek
	Zöldfelület
	Telken belüli burkolt felület

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával, a földhivatalból beszerzett hiteles ingatlan-nyilvántartási térkép alapján készült.

Fehér VÁRtervező KFT. 8000 Székesfehérvár, Rába utca 22. tel.: +36 70/385 0133 email: feterv@feterv.hu	
Tervező: Bodó Beáta TT 07-0368 Ertl Antal TT 07-0075	Megrendelő: Outdoor Land Kft.
Tervezési terület: Bicske 4209/71 hrsz-ú ingatlan területe	
Feladat: Telepítési tanulmányterv	Rajz címe: Beépítési helyszínrajz
Lépték: M= 1:2000 (A3)	Kelt: 2025. április

Összességében megállapítható, hogy a telepítési tanulmánytervben bemutatott tervezett beépítés és hasznosítás, valamint a tervezett építési övezeti változtatás összhangban van Bicske város településfejlesztési, településrendezési valamint településképi dokumentumaiban foglaltakkal.

Székesfehérvár, 2025. április



Bodó Beáta
településtervező

4. TERVIRATOK

1. melléklet – Bicske város főépítészének feljegyzése a Tanulmányterv tartalmának meghatározásáról
2. melléklet – Bicske Város Polgármesterének a kérelemmel kapcsolatban megfogalmazott tájékoztató levele.

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
a 4209/71 hrsz-ú ingatlant érintően
a Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv módosításához
készülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek
meghatározásához**

Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testülete módosítja a hatályos helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet.

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 főépítésként a módosított tervdokumentáció megalapozó vizsgálatát az Elj.R. 1. mellékletének, valamint az alátámasztó javaslatát az Elj.R. 2. mellékletének figyelembe-vételével az alábbiak szerint javaslom meghatározni.

A módosítás kapcsán az alábbi munkarészek elkészítését javaslom:

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

- 2. Szabályozás célja, megbízói igények
- 3. HÉSZ módosítás

Megalapozó vizsgálat készítése nem szükséges

Környezeti vizsgálat - Az önkormányzat környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

HÉSZ és szabályozási tervmódosítás kidolgozása során a szerzett jogok nem sérülnek.

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

Bicske, 2025. március 21.

Székely Nóra
önkormányzati főépítész



Bicske Város Önkormányzata

Iktatószám: BER/254/2025
Ügyintéző: Takács György
Telefonszám: 06-22-565-454 mellék: 25

Tárgy: Bicske belterület 4209/71 hrsz. övezeti
besorolás módosítási kérelem

Outdoor Land Kft.
ügyvezető részére

Tisztelt Malik Márk András úr!

A 2025.02.27-én kelt, Bicske Város Önkormányzatának címzett kérelmében a Bicske belterület 4209/71 hrsz-ú ingatlan átminősítését kéri Vt2-ből Vt8-ra.

Tájékoztatom, hogy az építési övezeti besorolás módosításához a **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 2. § 17. pontban taglalt **telepítési tanulmányterv benyújtása is szükséges** a kérelem mellékleteként.

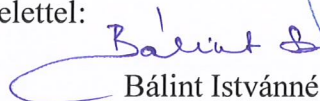
2023. évi C. törvény a magyar építészetéről 92. §-a taglalja a településrendezési szerződést.
(2) *A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.*

(3) *A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.*

A fentiek alapján felkérem, hogy az építési övezeti besorolás módosítására vonatkozó kérelmének mellékleteként szíveskedjen elkészíttetni a fent idézett Korm. rendeletben, illetve törvényben meghatározottak szerint a telepítési tanulmánytervet és benyújtani Önkormányzatunkhoz elektronikus formában hitelesített példányként a DÁP törvényben leírtaknak megfelelően!

Kelt: Bicske, március 31.

Tisztelettel:


Bálint Istvánné
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 4209/71 hrsz-ú ingatlan területét 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 4209/71 hrsz-ú ingatlan területét érintően úgy, hogy Vt-2-ből Vt-8 övezetbe kerül a terület átsorolásra.

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 főépítéssként 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

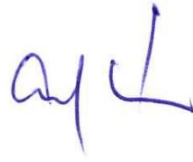
III. Alátámasztó javaslat a tervezési területre vonatkozóan

- 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. június 13.



Székely Nóra
önkormányzati főépítész

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS (tervezet)

amely létrejött

egyrésről:

név: Bicske Város Önkormányzata

székhely: 2060 Bicske, Hősök tere 4.

adószám: 15727048-2-07

képviseli: Bálint Istvánné polgármester

kapcsolattartó, elérhetőségei: polgarmester@bicske.hu

– továbbiakban: **Önkormányzat**

másrészről

név: Outdoor Land Kft.

székhely: 1139 Budapest, Kartács utca 24-26. Fsz. 1. ajtó

cégjegyzékszám: 01 09 737666

adószám: 13485751-2-41

képviseli: Malik Márk András ügyvezető

kapcsolattartó, elérhetőségei:

– továbbiakban: **Finanszírozó**

harmadrészről

név: Fehér Vártervező Kft.

székhely: 8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.

cégjegyzékszám: 07-09-021464

adószám: 23705445-2-07

bank és számlaszám: CIB BANK Zrt, 10700093-67018231-51100005

képviseli: Ertl Antal ügyvezető

kapcsolattartó, elérhetőségei: Bodó Beáta településtervező bodo.beata@feterv.hu 70/385-0132

– továbbiakban: **Tervező**, a továbbiakban együtt: **Felek**

között a mai napon az alábbi tartalommal és feltételekkel:

I. Előzmények

1. Felek megállapítják, hogy Bicske 4209/71 hrsz-ú ingatlan területét érintően a szerződés 1. mellékletét képező telepítési tanulmányterv alapján a hatályos településrendezési eszközök (helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítása szükséges.
2. Felek megállapítják, hogy a településrendezési eszközök módosítása a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendeletben (továbbiakban Korm.R.) szerinti egyszerűsített eljárással történik.
3. Jelen településrendezés szerződéssel a Felek megállapodást kötnek abból a célból, hogy az 1. pont szerinti beruházásra vonatkozóan az Önkormányzat a .../2025. (.....) határozat alapján módosítsa a hatályos településrendezési eszközöket.

II. Az Önkormányzat kötelezettségvállalásai

4. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a tervezett változtatásról szóló önkormányzati határozatnak megfelelően a szükséges partnerségi egyeztetést és az egyszerűsített eljárást megindítja és lefolytatja.
5. Bicske Város Polgármestere vállalja, hogy a módosításhoz szükséges eljárás lezárásaként a településrendezési eszközök módosítását – melynek finanszírozása a Finanszírozó feladata és költsége – Bicske Város Képviselő-testülete elé terjeszti és azt a Képviselő-testület külön napirendként tárgyalja a terv elkészültét követő ülésén. Bicske Város Önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörébe tartozik a településrendezési eszközök módosítása.

6. Az Önkormányzat biztosítja tervező részére a jóváhagyott, hatályos településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv 1 példányát a munkavégzés idejére.

III. Finanszírozó kötelezettségvállalásai

7. Finanszírozó átvállalja jelen szerződéssel a terület átsorolásához szükséges, az Önkormányzatot terhelő településrendezési eszközök módosításának költségét.
8. Finanszírozó a szerződés aláírásával egyidőben adatszolgáltatásként átadja Tervező részére az elkészült telepítési tanulmánytervet.
9. Finanszírozó a tervező által véleményezésre átküldött tervet 8 napon belül véleményezi.
10. Finanszírozó tervezési díjként 800.000.-Ft + Áfa összeget fizet Tervező részére az állami főépítési záróvéleményt követően leszállított végleges, önkormányzati elfogadásra alkalmas terv átadásakor.

IV. A Tervező kötelezettségvállalásai

11. Az Önkormányzat és Finanszírozó képviselőinek előzetes egyeztetésére alapozva a Tervező vállalja az 1 pontban említett beruházás megvalósíthatósága érdekében Bicske településrendezési eszközeinek módosításhoz a külön rendeletben és az önkormányzati főépítész által meghatározott tartalmú tervdokumentáció elkészítését. Felek rögzítik, hogy a szerződés nem vonatkozik a környezeti értékelés elkészítésére, arra szükség esetén külön szerződést kötnek.
12. A Tervező feladata továbbá a településrendezési eszközök egyszerűsített egyeztetési eljárásában történő részvétel, mely alatt partnerségi egyeztetésben és az egyszerűsített eljáráson történő részvétel értendő.
13. A terv tartalma: jóváhagyandó munkarészek a településrendezési eszközök módosítására, alátámasztó munkarészek.
14. Szállítandó példányok: a terv egyeztetése E-TÉR felületen zajlik, melyhez tervező pdf formátumú tervdokumentációt készít. A végleges, jóváhagyott egységes szerkezetű településrendezési eszközök pdf formátumban adandók át. A szerződésben vállalt dokumentáció megküldésével a Tervező a szerződésben vállalt kötelezettségét teljesíti.
15. A Felek rögzítik, hogy a szerződésben meghatározott formátumon felül igényelt papír alapú dokumentáció sokszorosítási költsége a Finanszírozót terheli.
16. Tervegyeztetés:
 - a) a Tervező köteles a munkaközi tervet Finanszírozóval és Önkormányzattal is egyeztetni,
 - b) a terv véleményezési eljárásában és az ún. partnerségi egyeztetésben - az Önkormányzat általi megkeresés útján – részt venni.
 - c) A Tervező az egyeztetésen a tervet ismertetni és a terv elfogadását elősegíteni.
 - d) Ha szükségessé válik, úgy a Tervező az Önkormányzattal és Finanszírozóval egyetértésben az észrevételek alapján a tervet legkésőbb 15 munkanapon belül kijavítja.
17. Tervezési határidő: a partnerségi egyeztetésre alkalmas tervdokumentáció leadása az Önkormányzat részére a szerződés aláírását követő 15 nap. A tervezési határidőt befolyásolja a Finanszírozó és az Önkormányzat részéről történő adatszolgáltatás.
18. A szerződésben vállalt kötelezettségét a Tervező az egyeztetési tervdokumentáció 15. pontja szerinti példányban történő átadásával teljesíti. A Tervező teljesítését az Önkormányzat képviselőjében a polgármester igazolja.

V. Vegyes rendelkezések

19. A Megrendelő és a Tervező kijelentik, hogy a Megrendelő az Mötv. szerinti helyi önkormányzat, és a Tervező Magyarországon bejegyzett és székhellyel rendelkező jogi személy, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.

20. Finanszírozó kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett és székhellyel rendelkező jogi személy, szerződéskötési képességét sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.
21. A Felek kötelezik magukat, hogy amennyiben a tervezés során további adatszolgáltatási igény vagy egyéb, a szerződéskötéskor előre nem látható körülmény az adatszolgáltatási, illetve tervszállítási határidő módosítását teszi szükségessé, a Felek közös nyilatkozattal külön megállapodnak. (a Felek a tervezés ideje alatt rendszeresen egyeztetnek e-mailen és telefonon.)
22. Ha az Önkormányzat vagy a Finanszírozó a szerződéstől eláll, vagy a tervezést bármely félnek felróható okból szüneteltetni kell, Tervező addigi tevékenységének (készültségi foknak megfelelő), és a munkával kapcsolatos költségeknek ellenértékét – erről kiállított számla ellenében – a szerződéstől elálló megfizeti.
23. Felek jelen szerződésben foglaltak végrehajtása során mindenben együttműködnek, ideértve különösen a kölcsönös kapcsolattartást. Az esetleges vitás kérdéseket tárgyalásos úton kívánják rendezni. A tárgyalásos rendezés esetleges eredménytelensége esetére a pertárgy értékétől függően a Bicskei Járásbíróság illetékességét kötik ki.
24. Az Önkormányzat és a Finanszírozó tudomásul veszi, hogy a Tervező a teljesítéshez alvállalkozókkal szerződhet.
25. Jelen megállapodás 6 példányban készült, amelyből 2 példány az Önkormányzatot, 2 példány a Finanszírozót, 2 példány pedig a Tervezőt illeti.
26. A jelen szerződésben nem, vagy nem kellően szabályozott kérdésekben az Étv., valamint a Ptk. rendelkezései irányadóak.

Felek a jelen szerződést, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt – képviselet esetén a képviselőre vonatkozó szabályok figyelembevételével -, jóváhagyólag írják alá.

Bicske, 2025. június.

Bicske Város Önkormányzata képviseletében

**Fehér Vártervező Kft.
képviseletében**

.....
Bálint Istvánné
polgármester
Önkormányzat

.....
Ertl Antal
ügyvezető
Tervező

Outdoor Land Kft. képviseletében

.....
Malik Márk András
ügyvezető
Finanszírozó