

Előterjesztés

a bicskei 1894/1 1895/2, 1894/3, 1894/5 és a 1894/6 hrsz-ú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról

1. előterjesztés száma: 60/2021.
2. előterjesztést készítő személy neve: Druzsín László
3. előterjesztés készítésében közreműködő személy neve: Bodó Beáta
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 1. számú melléklet: határozati javaslat
 2. számú melléklet: kérelem
 3. számú melléklet: településrendezési szerződés
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása: -
6. előterjesztés nyilvános vagy zárt ülésen való tárgyalása: **nyilvános**
7. előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása:
 - Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet

Tisztelt Képviselő-testület!

A bicskei 1894/1 hrsz-ú ingatlan új tulajdonosa a megvásárolt ingatlanon bevásárló központot kíván létesíteni. A terület jelenleg különleges területfelhasználásba és K6 építési övezetbe sorolt.

Az ingatlanon tervezett beruházás megvalósíthatósága csak a településrendezési eszközök módosítását követően lehetséges.

Az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 6. § (2) bekezdés szerint a település igazgatási területén belül az azonos szerepkörű, jellegű, beépítési intenzitású területrészeket azonos területfelhasználásba kell sorolni. A kérelmezett 1894/1 hrsz-ú ingatlantól a Kanizsai utcáig már kereskedelmi szolgáltató gazdasági területként hasznosított, ezért javaslom, hogy a telektömb ezen részét azonos módon szabályozza az önkormányzat.

Fentiek miatt javaslom továbbá, hogy a képviselő-testület a **bicskei 1894/1 1895/2, 1894/3, 1894/5 és a 1894/6 hrsz-ú** ingatlanok területét nyilvánítsa kiemelt fejlesztési területté és módosítsa a településszerkezeti terven a területfelhasználást kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre, a helyi építési szabályzatban és a szabályozási tervében a területre vonatkozóan GKSZ-2 építési övezetet jelöljön ki.

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás azért szükséges, hogy az OTÉK 32. § (6) bekezdés c) pontja alapján a HÉSZ és az SZT módosítása az OTÉK 42. §-ában foglaltak szerinti tárgyalásos eljárás keretén belül történhessen.

A módosításhoz szükséges tervdokumentációt településtervezési jogosultsággal rendelkező tervező készítheti. A tervezési feladatok elvégzésével az önkormányzat a településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát is készítő Fehér Vártervező Kft. (8000 Székesfehérvár, Rába u. 22.) tervezőirodát bízta meg.

A tervezési díj finanszírozója a módosítás kérelmezője lesz, aki előzetesen nyilatkozott arról, hogy a tervezési költségeket vállalja.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 1.§ (3) b) pontban adott felhatalmazása alapján a **környezeti vizsgálat** szükségességének eseti meghatározásához a Kr. 4.§(2) bekezdése alapján, az önkormányzatnak ki kell kikérnie a környezetvédelemért felelős szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás, illetve attól függően szükséges-e környezeti vizsgálat készítése.

Miután a területen várhatóan jelentős környezeti hatás nem várható, ezért javaslom, hogy az önkormányzat döntsön arról, hogy külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását előzetesen nem tartja szükségesnek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására, a határozati javaslat elfogadására.

Bicske, 2021. november 26.

Tisztelettel:

Bálint Istvánné
polgármester

1. melléklet a 60/2021. előterjesztéshez

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: a bicskei 1894/1 1895/2, 1894/3, 1894/5 és a 1894/6 hrsz-ú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról

Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testülete

- 1) a bicskei 1894/1 1895/2, 1894/3, 1894/5 és a 1894/6 hrsz-ú ingatlanok területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja,
- 2) a településrendezési eszközök módosítását a kiemelt fejlesztési területre tekintettel megindítja, az eljárást tárgyalásos eljárás keretében lefolytatja,
- 3) a tervezési feladatokkal a Fehér Vártervező Kft-t (8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.) bízza meg,
- 4) a településrendezési eszközök módosítása a környezetre várhatóan káros hatást nem gyakorol, ezért az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. §-a szerinti felhatalmazás alapján a Képviselő-testület előzetesen megállapítja, hogy külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását előzetesen nem tartja szükségesnek,
- 5) felhatalmazza a polgármestert a 3. pont szerinti tervezési feladathoz szükséges valamennyi jognyilatkozat és kötelezettségvállalás megtételére.

Határidő: 2021. december 15.

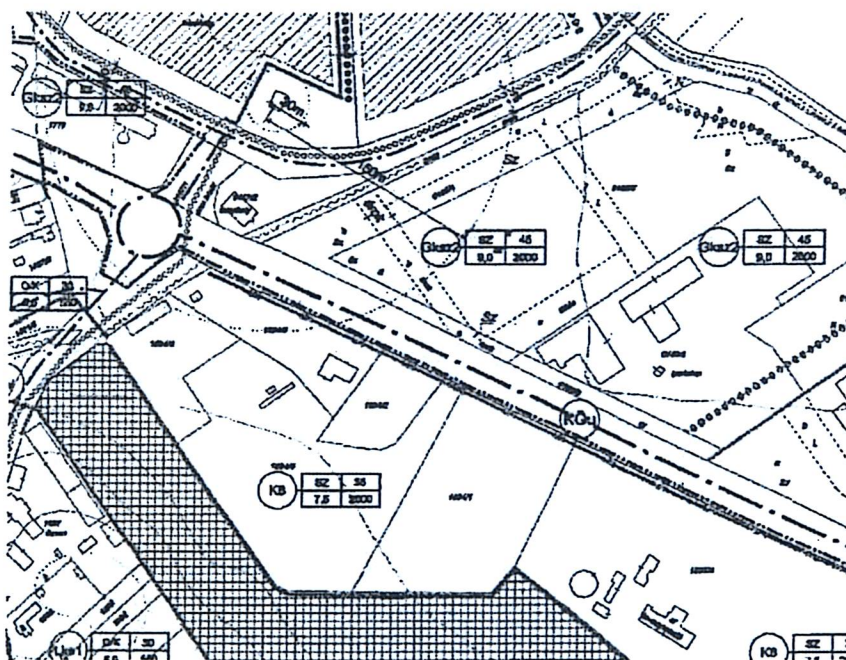
Felelős: polgármester

2021/072
Bicske Város Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
2060 Bicske, Hősök tere 4.

KÉRELEM

Tisztelt Bálint Istvánné Polgármester asszony!

Alulírott Gyimesi Péter Ferenc, mint a Testa-Real Kft. (székhely: 7632 Pécs, Árnyas liget 6. fszt.2.; Asz.: 26689371-2-02; cgsz.: 02 09 084284) ügyvezetője, a Bicske, 1894/1. helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogának várományosa, szeretném kérelmezni azt, hogy az ingatlan jelenlegi övezeti besorolását ami K6 kategória, átsorolni szíveskedjenek a szemben lévő GKSZ2 besorolásúra.



Indoklás:

Beruházóként a piaci igények növekedése miatt egy nagyobb kapacitású kereskedelmi létesítményt kívánunk felépíteni, a terület kereskedelmi igényeinek kiszolgálása mellett. Szeretnénk egy Retail Park szerű bevásárló központot kialakítani, az itt jelentkező bérlői igények és a szükséges előírások betartása mellett, ezért szeretnénk kérni a hatóságot a besorolás változtatására, mivel a változtatott besorolás mellett optimálisabban kialakítható a kereskedelmi épület és hozzá tartozó parkolófelület.

Pécs, 2021. 10. 01.

Üdvözlettel:

TESTA-REAL Kft.
7632 Pécs, Árnyas liget 6. fszt. 2.
Adószám: 26689371-2-02
Cégl. szám: 02-09-084284

Gyimesi Péter
Gyimesi Péter
Ügyvezető
Testa-Real Kft.

Karai Csaba
Karai Csaba
Telek tulajdonos
2072 Zsámbék, Kálvária u. 29.

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**

másrésről **Testa-Real Kft.**
székhely: 7632 Pécs, Árnas liget 6. fszt. 2.
adószám: 26689371-2-02
cégjegyzékszám: 02-09-084284
képviseli: Gyimesi Péter ügyvezető
kapcsolattartó, elérhetőségei: Rajnai István, +3670-629-6588

– továbbiakban: **Finanszírozó**

harmadrésről

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 1894/1 hrsz-ú ingatlanon tervezett beruházás megvalósíthatósága miatt a hatályos településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítása szükséges
2. Bicske Város Polgármestere a Bicske 1894/1 1895/2, 1894/3, 1894/5 és a 1894/6 hrsz-ú ingatlanokat .../2021. (...) számú határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.
3. Felek megállapítják, hogy a kiemelt fejlesztési területre tekintettel a településrendezési eszközök módosítása a 314/2012.(XI.8.) Kormány rendeletben (továbbiakban Korm.R.) 42. § -a szerinti tárgyalásos eljárással történik.
4. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A §-a szerinti jelen településrendezési szerződéssel a Felek megállapodást kötnek abból a célból, hogy az 1. pont szerinti beruházásra vonatkozóan az Önkormányzat a 60/2021.(IV. 30.) számú határozat szerint módosítsa a hatályos településrendezési eszközöket.

II. Az Önkormányzat kötelezettségvállalásai

5. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a tervezett változtatásról szóló önkormányzati határozatnak megfelelően a szükséges partnerségi egyeztetést és a tárgyalásos eljárást megindítja és lefolytatja.
6. 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 rendes havi ülésén. Bicske Város képviselő-testülete feladat- és hatáskörébe tartozik a településrendezési eszközök módosítása.
7. 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

8. Finanszírozó átvállalja jelen szerződéssel a terület átsorolásához szükséges, az Önkormányzatot terhelő településrendezési eszközök módosításának költségét, mely költségek kizárólag a 11. pontban meghatározott tervezési díjat tartalmazzák.
9. Finanszírozó a szerződés aláírásával egyidőben adatszolgáltatásként átadja Tervező részére Bicske 1894/1 hrsz-ú ingatlant érintően a fejlesztési elképzeléseit tartalmazó telepítési tanulmánytervet, beépítési tervet.
10. Finanszírozó a Tervező által véleményezésre átküldött tervet 8 napon belül véleményezi.
11. Finanszírozó tervezési díjként 850.000.-Ft + Áfa összeget fizet Tervező részére a főépítési záróvéleményt követően leszállított végleges, önkormányzati elfogadásra alkalmas terv elkészítéséért. A tervezési díjat Finanszírozó a számla beérkezésétől számított 30 napon belül egyenlíti ki a Tervező, aBank Zrt. sz. elszámolási betétszámlájára történő utalással. A számla mellé csatolni szükséges az Önkormányzat, valamint a Finanszírozó által aláírt teljesítés igazolást.

IV. A Tervező kötelezettségvállalásai

12. Az Önkormányzat és Finanszírozó képviselőinek előzetes egyeztetésére alapozva a Tervező vállalja az 1. pontban említett beruházás megvalósíthatósága érdekében Bicske Város településrendezési eszközeinek módosításhoz a külön rendeletben meghatározott tartalmú tervdokumentáció elkészítését.
13. A Tervező feladata továbbá a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában történő részvétel, mely alatt partnerségi egyeztetésben és a tárgyalásos eljáráson történő részvétel értendő.
14. A terv tartalma: jóváhagyandó munkarészek a településrendezési eszközök módosítására, alátámasztó munkarészek.
15. Szállítandó példányok: a terv egyeztetési (kicsinyített) dokumentációja az egyeztetéshez szükséges példányszámban nyomtatva, illetve CD adathordozón; a végleges anyag pedig 2 példányban adandó át. Tervező köteles továbbá a tervegyeztetéshez 1 példány demonstrációs anyagot és sokszorosításra alkalmas tervkivonatot is szállítani. A szerződésben vállalt példányszámú dokumentáció megküldésével a Tervező a szerződésben vállalt kötelezettségét teljesíti, az esetleges többletpéldányok költségét jogosult számlában külön felszámítani.
16. A Felek rögzítik, hogy a szerződésben meghatározott példányszámon felül igényelt dokumentáció sokszorosítási költsége a Finanszírozót terheli.

17. Tervegyeztetés: a Tervező köteles a munkaközi tervet Finanszírozóval és Önkormányzattal is egyeztetni, a terv véleményezési eljárásában és az ún. partnerségi egyeztetésben - az Önkormányzat általi megkeresés útján – részt venni. A Tervező az egyeztetésen a tervet ismertetni és a terv elfogadását elősegíteni. Ha szükségessé válik, úgy a Tervező az Önkormányzattal és Finanszírozóval egyetértésben az észrevételek alapján a tervet legkésőbb 10 munkanapon belül kijavítja.
18. Tervezési határidő: a partnerségi egyeztetésre alkalmas tervdokumentáció leadása az Önkormányzat részére a szerződés aláírását követő 30 nap. A tervezési határidőt befolyásolja a Finanszírozó és az Önkormányzat részéről történő adatszolgáltatás.
19. 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 és Finanszírozó aláírásával jóváhagyja.

V. Vegyes rendelkezések

20. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy mindhárman magyar honosságú jogi személyek, szerződéskötési képességüket 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.)
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 Székesfehérvári Járási Bíróság illetékességét kötik ki.
24. Az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy a Tervező a teljesítéshez alvállalkozókkal szerződhet.
25. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen tervezési szerződés tárgyát képező terv jóváhagyandó munkarésze véglegesen Önkormányzat tulajdonába kerül.
26. Jelen megállapodás 6 példányban készült, amelyből 2 példány az Önkormányzatot, 2 példány a Finanszírozót, 2 példány pedig a Tervezőt illeti.
27. A jelen szerződésben nem, vagy nem kellően szabályozott kérdésekben az Étv., valamint a Ptk. rendelkezései irányadóak.

Felek a jelen szerződést, mint ügyleti akaratukat minden tekintetben megfelelően rögzíti dokumentumot – képviselő esetén a képviselőre vonatkozó szabályok figyelembevételével - jóváhagyólag írják alá.

Bicske, 2021.

Bicske Város Önkormányzata képviselőjében

*Fehér VárTervező Kft.
képviseletében*

.....
Bálint Istvánné
polgármester
Önkormányzat

.....
Ertl Antal
ügyvezető
Tervező

Testa-Real Kft. képviselőjében

.....
Finanszírozó
Gyimesi Péter