

Előterjesztés

Bicske város településrendezési eszközeinek módosításával (Bicske 4209/33 hrsz-ú ingatlan és környezete) összefüggő eljárás véleményezési szakaszának lezárásáról

1. Az előterjesztés száma: 22/2026.
2. Az előterjesztést készítő személy neve: Székely Nóra
3. Az előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: Takács György
4. Az előterjesztés melléklete:
 1. melléklet: határozati javaslat
 2. melléklet: beérkezett vélemények
3. Az előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása: Város- és Vállalkozásfejlesztés Bizottság
4. Az előterjesztés nyilvános vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyilvános
5. Az előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
6. Az előterjesztéshez felhasznált jogszabály:
 - 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 a 77/2025. (VII.22.) határozatával döntött arról, hogy módosítani kívánja a 169/2023. (XII.15.) határozattal elfogadott településszerkezeti tervét, valamint a helyi építési szabályzatról szóló 19/2023. (XII.15.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: HÉSZ).

A településrendezési eszközök módosítása 2 ponton történik.

Az 1. módosítási ponttal érintett terület a Bicske 4209/33 hrsz.-ú ingatlan magába foglaló telektömböt érinti. A 4209/33 hrsz.-ú ingatlan egy részét - a 4209/68 hrsz.-ú önkormányzati közút és a Jegenye utca közötti szakaszon - az önkormányzat, valamint a környéken élők közútként használják. A hatályos szabályozási terv az útként használt telekrésznel szélesebb sávban jelöl ki kiszabályozott közlekedési területet. A 4209/33 hrsz.-ú ingatlan nyugati oldalán az ingatlannyilvántartás szerint a 4209/68 hrsz.-ú önkormányzati közút egy szakasza húzódik, amelyet a gyakorlatban közlekedési célra nem használnak. A 4209/68 hrsz.-ú közúti közlekedési terület módosítással érintett része soha nem szolgált közlekedési területként, továbbá az útként használt szakasz kiszélesítése nem indokolt. A tervezett módosítás következtében a 4209/33 hrsz.-ú ingatlanon kijelölt út szabályozási szélessége 8 méterre csökken.

A 2. módosítási ponttal érintett terület Bicske 0121/6 hrsz.-ú ingatlan magába foglaló telektömböt érinti. Bicske Keleti Iparterülete a szennyvíztisztító telep környezetében került kialakításra önkormányzati beruházásként. A megvalósítás során a 0125/6 hrsz.-ú, erdő művelési ágú ingatlan igénybevétele miatt csereerdősítés szükséges. A csereerdősítés a 0121/6 hrsz.-ú ingatlanon biztosítható, ezért az érintett területet ezért véderdő területfelhasználásba és övezetbe szükséges átsorolni.

A tervmódosítás véleményeztetése településtervek tartalmáról elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Elj.R.) 64-67. §-ba foglaltak alapján történik.

A polgármester a településrendezési eszközök módosításának tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezését megelőzően az Elj.R. 65. §-ában foglaltak szerint

véleményezteteti a partnerekkel. A beérkezett véleményeket a képviselő-testület elé terjeszti, amely azok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról dönt.

A településrendezési eszközök módosítása kapcsán a partnerségi egyeztetés szabályszerűen megtörtént. Az egyeztetés 2025. november 21. és 2025. december 5. között zajlott, amelynek keretében a lakossági fórum megtartására 2025. november 26-án került sor. A véleményezési dokumentáció a város hivatalos honlapján, valamint a helyben szokásos módon közzétételre került és az érintettek számára elérhető volt; az önkormányzat honlapján részletes szakmai tájékoztató is megjelent. Az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (a továbbiakban: E-TÉR) felületén az egyeztetési anyag a partnerek részére ügyfélkapus hozzáféréssel szintén elérhető volt. A rendelkezésre álló határidőn belül észrevétel nem érkezett.

A településrendezési eszközök módosítása és véleményeztetése az Elj.R.-ben szabályozott általános egyeztetési eljárás keretében történik. Az Elj.R. 66. § (7) és (7a) bekezdései alapján az általános egyeztetési eljárás során a véleményezést követően a beérkezett véleményeket a képviselő-testület elé terjeszti, amely dönt azok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról. A vélemények szakmai értékelését – tervező bevonásával - a főépítész készíti elő a döntéshozatalhoz. A beérkezett véleményeket és az azokra adott válaszokat az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza.

Tekintettel arra, hogy a módosítás következtében nő a beépítésre szánt terület nagysága, jogszabályi kötelezettségünk a település biológiai aktivitásértékének megőrzése, ezt a kötelezettséget a 0121/6 hrsz.-ú ingatlan véderdőként történő kijelölésével kívánjuk teljesíteni. Az állami főépítész az FE/ÁF/00059-2/2026. ügyiratszámú véleményében jelezte, hogy a megküldött tervdokumentáció nem tartalmazta a 0121/6 hrsz.-ú ingatlant érintő, az Elj.R. 59. § (2) bekezdése szerinti képviselő-testületi döntést, ezért ez a döntés most a határozati javaslatba beépítésre került.

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

Bicske, 2026. február 11.

**Bálint Istvánné
polgármester**

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: Bicske város településrendezési eszközeinek módosításával (Bicske, belterület 4209/33 hrsz-ú ingatlan és környezete) összefüggő eljárás véleményezési szakaszának lezárásáról

Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1. Bicske belterület 4209/33 hrsz-ú ingatlan és környezetére vonatkozó településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás partnerségi egyeztetését lezártnak tekinti,
2. a véleményezési szakaszban érkezett partneri véleményeket megismerte, az azokra adott válaszokkal egyetért és azokat elfogadja,
3. megállapítja, hogy a véleményezési szakasz a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rendelkezéseinek megfelelően lefolytatásra került, azt lezártnak tekinti,
4. megállapítja, hogy a Bicske, külterület 0125/6 hrsz.-ú erdő művelésű ingatlan igénybevétele miatt csereerdősítés szükséges a Bicske, külterület 0121/6 hrsz-ú ingatlant magában foglaló telektömb területén, ezért a településrendezési eszközök módosítása indokolt,
5. felkéri a polgármestert, hogy az E-TÉR felületen gondoskodjon jelen döntés feltöltéséről és a záró szakasz lefolytatását kezdeményezze az állami főépítési hatáskörben eljáró vármegyei kormányhivatalnál.

Határidő: 2026. április 30.

Felelős: polgármester

2. melléklet a 22/2026. előterjesztéshez

	E-TÉR-ben véleményező szervezet	E-TÉR-ben beérkezett vélemények	Válasz
1	Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	<p>A módosítással érintett ingatlanok üzemelő, vagy távlati ivóvízbázis előzetesen lehatárolt, ill. hatósági határozatban kijelölt hidrogeológiai védőidomát, védőövezet- és védőterület-rendszerét nem érintik.</p> <p>A rendelkezésre álló dokumentáció alapján a településrendezési eszközök módosítása vízügyi szempontból nem kifogásolt.</p> <p>A tervezett módosítások közműfejlesztéssel nem járnak.</p> <p>Felhívjuk a figyelmet, hogy a 2. tervezési területtel érintett Bicske 0121/6 helyrajzi számú ingatlan közvetlenül határos a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság vagyonkezelésében lévő Szent László-patak 42+580 és 42+760 km szelvénye közötti, Bicske 0123 hrsz.-ú ingatlanon nyilvántartott mederszakaszával. A tervezett változtatás a Szent László-patak parti sávját nem érinti.</p> <p>Nyilvántartásunk alapján a módosítással érintett ingatlanok területei nem részei belvízvédelmi öblözetnek, illetve rendszeresen vízjárta terület övezetével sem érintettek.</p>	<p>Észrevételt köszönjük.</p> <p>Észrevételt köszönjük.</p> <p>Észrevételt köszönjük.</p> <p>Észrevételt köszönjük.</p> <p>Észrevételt köszönjük.</p>
2	Fejér Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály	<p>A módosítással érintett területek a központi örökségvédelmi nyilvántartás alapján régészeti lelőhelyet nem érintenek. Mivel a területen földmunkával járó kivitelezésre kerül sor, javasoljuk, hogy a módosítással érintett területeken végzendő nagyobb – humuszréteg eltávolítását meghaladó – földmunkával járó fejlesztések esetében a régészeti értékek megőrzése végett egyeztessenek az örökségvédelmi Hatósággal. A beruházás során a régészeti értékek megóvását szem előtt kell tartani, így a szükséges a régészeti szakfeladatellátást biztosítani.</p> <p>A tervezett változtatások műemlékvédelmi érdeket nem érintenek.</p>	Észrevételt köszönjük.
3	Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Engedélyezési és Szakhatósági Osztály	A módosításokkal kapcsolatban környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi, valamint hulladékgazdálkodási szempontból kizáró ok a Környezetvédelmi hatóság részéről nem merült fel, így Bicske Város településrendezési eszközeinek módosítását elfogadásra javasolja.	Észrevételt köszönjük.
4	Fejér Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési,	A dokumentációt áttanulmányoztam, és megállapítottam, hogy a tervben foglaltak a hatáskörömbbe tartozó útügyi érdeket nem sértenek, így azokat nem kifogásolom.	Észrevételt köszönjük.

	E-TÉR-ben véleményező szervezet	E-TÉR-ben beérkezett vélemények	Válasz
	Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály		
5	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.	Észrevételt köszönjük.
6	Országos Vízügyi Főigazgatóság	Tájékoztatom Önt, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet kapcsán az Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OVF) véleményezésre minden esetben a 12 Vízügyi Igazgatóság (a továbbiakban: VIZIG) közül a működési területtel érintett VIZIG-et/VIZIG-eket kéri fel, mivel megfelelő részletezettségű információval és helyismerettel csak a területileg illetékes VIZIG-ek rendelkeznek. Kérem a VIZIG/VIZIG-ek által benyújtásra kerülő véleményt az OVF véleményének is tekintsék.	Észrevételt köszönjük.
7	Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban kifogást nem emelek.	Észrevételt köszönjük.
8	Fejér Vármegyei Rendőr- Főkapitányság Rendészeti Igazgatóság	Az államhatár rendje, a hattárrendsértések és határesemények megelőzéséhez szükséges feltételek biztosítása szempontjából Bicske város nem érintett, az országhatár melletti 100 méteres (illetve 10 kilométeres) sávot a tervezett koncepció nem érinti, oda ez alapján nem épül létesítmény. Az elkészült dokumentáció ilyen jellegű eszközöket, illetve szempontokat nem érint. A fentiek alapján Bicske város településrendezési tervével összefüggésben kifogást nem emelünk, észrevételünk, javaslatunk nincs.	Észrevételt köszönjük.
9	Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész	A megküldött tervdokumentáció nem tartalmazza a 0121/6 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó tömbre vonatkozó, a Kr. 59. § (2) bekezdés szerinti képviselő-testületi döntést, melyet kérek a záró véleményezéshez csatolni. A településszerkezeti tervet a módosító határozat jóváhagyását követően kérem egységes szerkezetbe foglalni.	A Képviselő-testületi döntés kiegészítésre került. Jóváhagyást követően egységes szerkezetbe foglalás megtörténik.

	E-TÉR-ben véleményező szervezet	E-TÉR-ben beérkezett vélemények	Válasz
10	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.	Észrevételt köszönjük.
11	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	A tárgyi módosításokkal összefüggésben megítélésünk szerint táj- természetvédelmi szempontból kedvezőtlen változás nem valószínűsíthető. Mindezek alapján Igazgatóságunk a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat jelen módosítását táj- és természetvédelmi szempontból elfogadhatónak tartja.	Észrevételt köszönjük.
12	Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály	<i>A közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről</i> szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 6. § (5) alapján a vasúti közlekedési hatóság a településfejlesztési terv és a településrendezési terv a vasúti pályahálózattal érintett település esetében történő egyeztetési eljárásai során, mint kijelölt hatóság jár el. Bicske város településrendezési eszközeinek módosítása vonatkozásában a vasúti közlekedési hatóság észrevételt nem tesz.	Észrevételt köszönjük.
13	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	A Hatóság megállapította, hogy a tervezet hírközlési érdeket nem sért, a tervezet ellen a Hatóság kifogást nem emel.	Észrevételt köszönjük.
14	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály	A Bicske város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban megállapítható, hogy föld-tani, ásványvagyon védelmi és bányászati jogot érintő problémát nem vet fel. A településtervek tartalmáról, elkészítésének es elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben (továbbiakban Korm. rendelet) foglaltak alapján a Bányafelügyelet a bemutatott változtatásokat észrevételek nélkül tudomásul veszi és megállapítja, hogy a szakterületébe tartozó kérdései tekintetében nem érintett, kifogást nem emel a tervezett módosításokkal szemben.	Észrevételt köszönjük.
15	Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály	A tervezett módosítások közvetlenül nem érintenek <i>az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról</i> szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt. A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevételel nem jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása nincs. A Településrendezési tervmódosítási eljárásában a környező erdők esetében a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítását nem látom veszélyeztetve, ezért a tervezettel, véleményezési dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek.	Észrevételt köszönjük.

	E-TÉR-ben véleményező szervezet	E-TÉR-ben beérkezett vélemények	Válasz
16	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály	Figyelemmel arra, hogy kémiai biztonsági hatáskört érintő közvetlen fejlesztési elképzelések nem kerültek ismertetésre, érintettséget nem azonosítottunk. A dokumentációhoz észrevételt vagy módosítási javaslatot nem kívánunk tenni.	Észrevételt köszönjük.
17	Országos Atomenergia Hivatal (OAH)	Tájékoztatom ugyanakkor, hogy Bicske város településrendezési eszközeinek jelen módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján az - OAH feladat és hatáskörét nem érinti ezért a településrendezési eszközök módosítása ellen nem emelünk kifogást.	Észrevételt köszönjük.