

ELŐTERJESZTÉS

A településrendezési eszközök módosításáról az M1-M100-1. sz. főút külön szintű csomóponti rendszer megvalósítása és a kertvárosias lakóterületekre vonatkozó szabályozás megváltoztatása érdekében

1. előterjesztés száma: 35/2025
2. előterjesztést készítő személy neve: Bodó Beáta
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: -
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 1. melléklet: határozati javaslat
 2. melléklet: rendelet-tervezet
 3. melléklet: Állami Főépítész záró szakmai véleménye
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása: Város- és Vállalkozásfejlesztés Bizottság
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyilvános
7. előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása:
 - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Város- és Vállalkozásfejlesztés Bizottság!

Általános indokolás:

Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosításáról a 115/2024.(XI.15.) és a 122/2024.(XI.15.) határozataival döntött.

A településrendezési eszközök módosításához szükséges tervdokumentáció elkészült, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm.rend.) szerinti egyszerűsített eljárás lezajlott.

Az egyszerűsített véleményezési eljárás keretében az Állami Főépítész a Fejér Vármegyei Kormányhivatalban 2025. március 4-én tartott egyeztető tárgyalást. A tárgyalást követően 2025. március 5-én FE/ÁF/00210-21/2025. számon záró szakmai véleményt bocsátott ki, amely az előterjesztés mellékletét képezi.

Tájékoztatom a Tisztelt képviselő-testületet, hogy az állami főépítész véleménye alapján a tervezők javították a tervdokumentációt.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz és 2. §-hoz

A módosítandó rendelet korrekciója.

A 3. §-hoz

Kertvárosias lakóterületre vonatkozó szabályozás.

A 4. §-hoz

Mellékleteket újra szabályozó szakasz.

A 5. §-hoz

Hatálybaléptető rendelkezést tartalmaz.

Kérem a Tisztelt képviselő-testületet, hogy hozza meg döntéseit.

Bicske, 2025. március

Bálint Istvánné
polgármester

1. melléklet a 35/2025. előterjesztéshez

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: A településrendezési eszközök módosításáról az M1-M100-1. sz. főút külön szintű csomóponti rendszer megvalósítása és a kertvárosias lakóterületekre vonatkozó szabályozás megváltoztatása érdekében – TSZT módosításáról

Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1. Bicske Város Önkormányzata hatályos Településszerkezeti tervének módosításával kapcsolatosan az egyeztetési eljárást maradéktalanul lezártnak nyilvánítja,
2. Bicske teljes területére vonatkozó új Településszerkezeti Terv elfogadásáról szóló 169/2023. (XII.15.) határozatát (a továbbiakban: Határozat) az alábbiak szerint módosítja:
 - a. a Határozat 1. mellékletét képező TSZT jelű M=1:20000 méretarányú tervlap helyébe az 1. melléklet szerinti módosított TSZT jelű M=1:20000 méretarányú tervlap lép,
 - b. a Határozat 3. mellékletét képező „Változások” leírása módosul és kiegészül a 2. melléklet szerinti megállapításokkal, a „változások kimutatása” tervlap helyébe a 2. melléklet szerinti tervlap lép,
 - c. a Határozat 4. mellékletét képező „A település területi mérlege” leírása módosul a 3. melléklet szerinti megállapításokkal,
 - d. A Határozat 5. mellékletét képező „A területrendezési tervvel való összhang igazolása” kiegészül a 4. melléklet szerinti megállapításokkal.

Határidő: 2025. március 29.

Felelős: polgármester

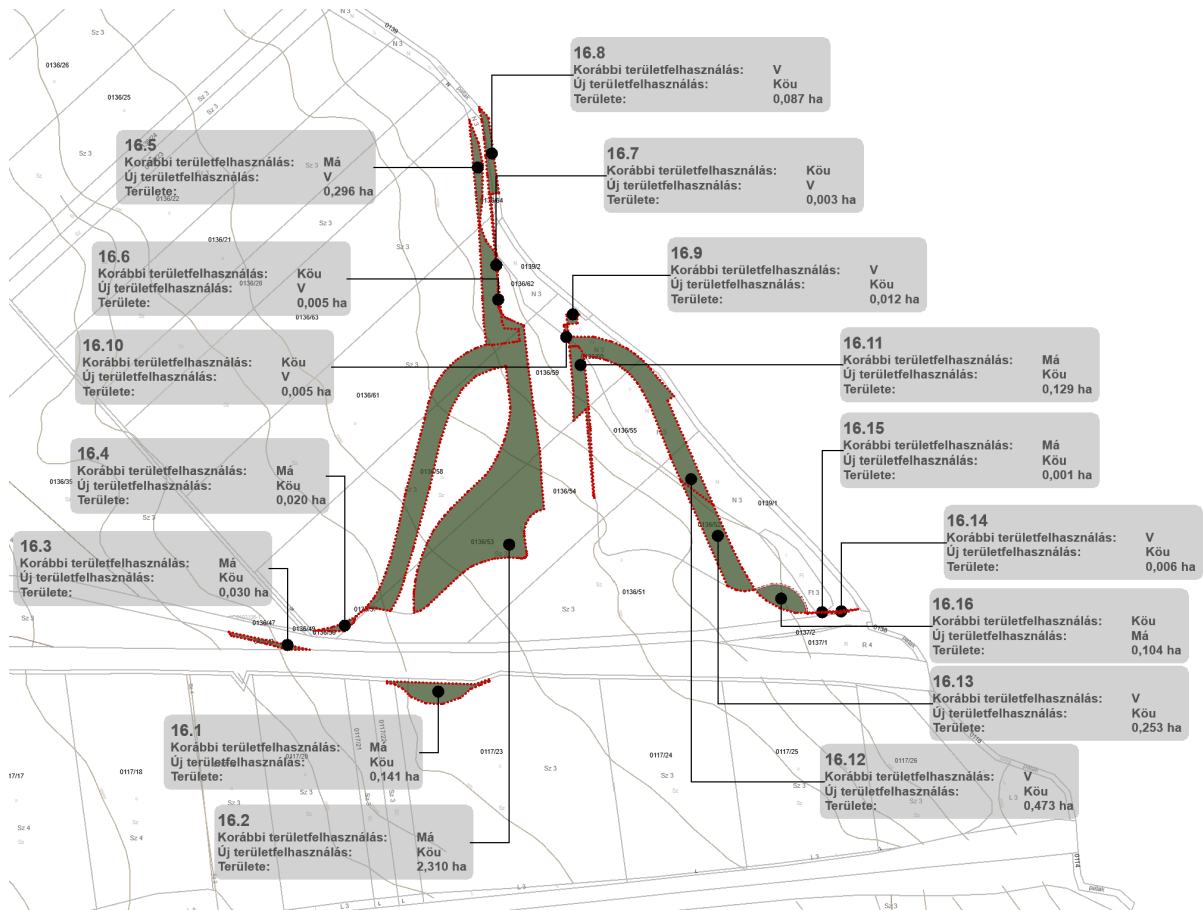
...../2025. (.....) határozat 2.melléklete

A határozat 3. melléklete VÁLTOZTATÁSOK kiegészül az alábbiakkal:

A változások táblázat kiegészül a 16. módosítási ponttal.

Sorszám	Terület	Terület (ha)	Korábbi ter.felhaszn.	Jelenlegi ter.felhaszn.	Érintett hrsz
16	M1-M100-1. sz. főút külön szintű csomóponti rendszer	0,141	Má	Köu	0117/22, 0117/23
		2,31	Má	Köu	0136/53, 0136/58, 0136/61
		0,03	Má	Köu	0135/2
		0,02	Má	Köu	0136/58
		0,296	Má	V	0136/58, 0136/61, 0136/63
		0,005	Köu	V	0136/62
		0,003	Köu	V	0136/62
		0,087	V	Köu	0136/61, 0136/63, 0139
		0,012	V	Köu	0136/60
		0,005	Köu	V	0136/59
		0,129	Má	Köu	0136/55, 0136/60
		0,473	V	Köu	0136/52, 0136/55, 0136/60
		0,253	V	Köu	0136/52
		0,006	V	Köu	0136/52
		0,001	Má	Köu	0136/52
		0,104	Köu	Má	0136/52

A 16. módosítás a változások ábrázolása tervlapon:



...../2025. (.....) határozat 3.melléklete A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

A fejezet táblázata helyébe jelen táblázat lép.

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK		
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	Rövidítés	Terület nagysága hektárban
Közigazgatási terület összesen		7707,602
Nagyvárosias lakóterület	Ln	3,848
Kisvárosias lakóterület	Lk	39,12
Kertvárosias lakóterület	Lke	324,476
Falusias lakóterület	Lf	82,915
Településközponti vegyes terület	Vt	74,984
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz	268,852
Ipari terület	Gip	284,05
Hétfélgiházás üdülőterület	Üh	10,549
Különleges területe	K	214,012
Beépítésre szánt terület összesen:		1302,806 ha
Közlekedési és közmű területek	Köu	468,415
Kötőtpályás közlekedési területek	Kök	49,07
Zöldterület	Z	28,357
Erdőterület	E	1645,239
Mezőgazdasági terület	Má,Mk	3974,969
Vízgazdálkodási terület	V	207,488
Természetközeli terület	TK	2,843
Különleges beépítésre nem szánt terület	Kb	28,415
Beépítésre nem szánt összesen:		6404,796 ha

...../2025. (.....) határozat 4.melléklete

A határozat 5. melléklete kiegészül az alábbi megállapítással:

„A településrendezési eszközök 1. módosítása összhangban van a területrendezési tervekkel.”

Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2025. (.....) önkormányzati rendelete

Bicske helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 19/2023. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A szabályozás célja Bicske város településrendezési és építési követelményeinek módosítása annak érdekében, hogy a településen áthaladó közcélú nyomvonalas építmény, mint kiemelt beruházás megvalósíthatóvá váljon, valamint az építés helyi rendjére vonatkozó előírások a jogalkalmazás során felmerültek alapján változzanak.

[2] Bicske Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésben a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint, a véleményezésben részt vett államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Bicske helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 19/2023. (XII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 5. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(6) Különleges beépítésre nem szánt fásított közterület övezetben kivételesen elhelyezhető több gépkocsi tárolására szolgáló, több önálló épület a 70. § szerinti beépítési előírások megtartásával.

2. § A Rendelet 10. § (3) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

a) Beépítésre szánt területen állattartó épületet csak kertvárosias és falusias lakóterületen, valamint különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területen lehet építeni.

3. § A Rendelet 34. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(4) Kertvárosias lakóterületen a legalább 700 m² területű építési telkeken egy főépületben 2 önálló rendeltetési egység és legfeljebb 2 melléképület helyezhető el. 700 m² telekterület alatt egy főépületben egy önálló rendeltetési egység és 2 melléképület építhető.

4. § A Rendelet

a) 2. melléklete helyébe az [1. melléklet](#),

b) 6. melléklete helyébe a [2. melléklet](#),

c) 7. melléklete helyébe a [3. melléklet](#),

d) 8. melléklete helyébe a [4. melléklet](#),

lép.

5. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Bálint Istvánné
polgármester

Fritz Gábor
jegyző

ZÁRADÉK

A rendeletet a mai napon kihirdettem.

Bicske, 2025.

Fritz Gábor
jegyző

Előzetes hatásvizsgálat

a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján

Hatásvizsgálati lap

1. Társadalmi hatások

A kiemelt állami beruházás megvalósításához fűződő és a kertvárosias lakóterületre vonatkozó, az állandó lakók érdekeit szolgáló pozitív társadalmi hatások.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendelet-tervezetnek költségvetési kiadásokat érintő hatása elenyésző.

3. Környezeti és egészségügyi következmények

A rendelet-tervezetnek egészségügyi következményei elenyészőek. A rendelet-tervezetnek épített környezetet befolyásoló környezeti következményei vannak.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet-tervezetnek nincsenek érdemi adminisztratív terheket befolyásoló hatásai.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A kiemelt beruházás megvalósítása, az állandó lakók érdekeinek képviselete és a normavilágosság követelményeinek való megfelelés miatti pontosítás érdekében szükséges a rendelet-alkotás. A jogalkotás elmaradásának várható következménye a felsoroltak elmaradása.

6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.



FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Ügyszám: FE/ÁF/00210-21/2025.
Ügyintéző: Mikus Melinda
Telefon: 22/512-254

Tárgy: Bicske településrendezési eszközök 1. módosítása egyszerűsített eljárásban
- záró szakmai vélemény -

Hiv. szám: BER/85-13/2025

Bálint Istvánné
polgármester
Bicske Város Önkormányzata

E-úton: E TÉR felületen

Tisztelt Polgármester Asszony!

„Bicske településrendezési eszközök 1. módosítása a tervezett M1 – M100 – 1. sz. főút külön szintű csomóponti rendszer területét érintően” megnevezésű, záró szakmai véleményezéshez készült dokumentáció 2025. február 17-én került feltöltésre az E-TÉR rendszerbe.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 75. § (2) bekezdése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 67. § (3) bekezdés és 68. § (2) bekezdés d) pont szerint az alábbi záró szakmai véleményt adom:

A településen hatályos településrendezési eszközök:

- Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testületének 169/2023. (XII.15.) határozattal elfogadott Településszerkezeti terve,
- Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2023. (XII.15.) számú rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzata.

A beérkezett tervdokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a Fehér Vártervező Kft. (Bodó Beáta településtervező TT 07-368) által elkészített „Bicske településrendezési eszközök 1. módosítása a tervezett M1 – M100 – 1. sz. főút külön szintű csomóponti rendszer területét érintően” 2025. január keltezésű egyszerűsített eljárásra készült tervdokumentáció.

A tervezési munkát az *építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről* szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező irányításával végezték. A tervdokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett tervező nevét, szakképzettségét és aláírását.

Az E-TÉR rendszerbe feltöltött dokumentumok:

- jóváhagyandó munkarészként a településszerkezeti tervet módosító határozat tervezet és a helyi építési szabályzatot módosító rendelet tervezet;
- a településrendezési eszköz módosítását megalapozó munkarész és alátámasztó javaslat;
- Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testületének Kr. 59.§ (2) bekezdése szerinti 115/2024. (XI.15.) és 122/2024. (XI.15.) határozatai a módosítások tényéről, valamint a módosítással érintett

ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról, a megalapozó vizsgálatról és alátámasztó javaslatról szóló feljegyzés elfogadásáról.

- Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2025. (I.31.) határozata a véleményezési szakasz lezárásáról.
- Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2025. (I.31.) határozata arról, hogy a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti „környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek”.

Tervezési feladattal érintett területek:

- A településrendezési eszközöknek az M100 autótűt Esztergom és M1 autópálya közötti szakasz megvalósításához kapcsolódó M1 – M100 – 1. számú főút külön szintű csomóponti rendszer megvalósítása érdekében történő módosítása.
- A helyi építési szabályzat jogalkalmazás során felmerült előírásainak pontosítása.

Az egyeztetési folyamat:

- A Kr. 59.§ (2) bekezdés alapján Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 115/2024. (XI.15.) és 122/2024. (XI.15.) határozataiban döntött a módosítások tényéről, valamint a módosítással érintett ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról, a megalapozó vizsgálatról és alátámasztó javaslatról szóló feljegyzés elfogadásáról.
- Az Önkormányzat a Kr. 66.§ szerinti véleményezési szakaszban a partnerekkel történő egyeztetést lefolytatta, és a véleményezési szakaszt lezárta, amelyről Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2/2025. (I.31.) határozatával döntött.
- Az Önkormányzat BER/85-13/2025. iktatószámú levelében kezdeményezte a „Bicske településrendezési eszközök 1. módosítása a tervezett M1 – M100 – 1. sz. főút külön szintű csomóponti rendszer területét érintően” megnevezésű záró szakmai véleményezéshez készült dokumentáció feltöltésével az E-TÉR felületen a Kr. 67. § (1) bekezdés és 68.§ (2) bekezdés szerinti záró szakasz lefolytatását.
- Az Kr. 67. § (2) bekezdés c) pont szerint az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza és 10 napon belül – a hiányok pontos megnevezésével – hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt. Az FE/ÁF/00210-2/2024 iktatószámú levelemmel a rendelettervezet hiányzó 1. mellékletének pótlását kértem. A hiánypótlási felhívásban foglaltakat az Önkormányzat 2025. február 25-én teljesítette.
- A Kr. 68. § (2) bekezdés c) pont értelmében az állami főépítész egyeztető tárgyalást hívott össze 2025. március 4-én 10⁰⁰ órára a Fejér Vármegyei Kormányhivatal (Székesfehérvár, Várkörút 22-24. sz. III. emelet) hivatalos helyiségébe.

Az egyeztető tárgyaláson nem képviseltette magát, véleményt nem küldött:

- Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály
- Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
- Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága

A Kr. 64. § (6) bekezdése alapján azt a véleményezésre jogosult szervezet, amely

a) az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem tölti fel az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre,

b) az egyeztető tárgyaláson a szabályos meghívás ellenére nem vett részt, vagy

c) az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát, és levelében kifogást emelő véleményének fenntartását nem jelzi,

az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

Az egyeztető tárgyaláson nem képviseltette magát, de levélben véleményt küldött:

- Budapest Főváros Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály
- Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
- Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály
- Fejér Vármegyei Rendőr-főkapitányság
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Országos Atomenergia Hivatal
- Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály

Az egyeztető tárgyaláson az alábbi államigazgatási szervek és területi önkormányzat vettek részt:

- Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Fejér Vármegyei Önkormányzati Hivatal
- Bicske Város Önkormányzat

A 2025. március 4. napján tartott egyeztető tárgyalásról FE/ÁF/00210-19/2025. iktatószámon jegyzőkönyv készült.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatal FE/ÁF/00210-19/2025. véleménye:

1. A határozat tervezet szerint a módosított településszerkezeti tervlap szaggatott piros vonallal ábrázolja a tervezett M100-as gyorsforgalmi utat és az 1. számú főút egy szakaszát. Bicske hatályos településszerkezeti tervlapjának jelmagyarázata a módosított tervlapon ábrázolt piros szaggatott vonalat nem tartalmazza. Kérem a módosított tervlapon a hatályos településszerkezeti terv jelmagyarázatának alkalmazását.
2. Az alátámasztó javaslatban bemutatott tervezett csomóponti kialakítás felüljárót ábrázol a 8101. jelű út korrekciója és a Sajgó-patak mederkorrekció felett. A szerkezeti tervlapon és a szabályozási tervlapon sem került a felüljáró feltüntetésre, kérem pótolni.
Felhívom a figyelmet *az önálló ingatlanok helyrajziszámozásáról és az alrészletek megjelöléséről* szóló 44/2006. (VI. 13.) FVM rendelet 4. §-ára. Javaslom a jogszabályhely alkalmazását.
3. A rendelet tervezet 1. §-a kiegészíti a helyi építési szabályzatot az „önálló rendeltetési egység” fogalmával. Tájékoztatom, hogy az „önálló rendeltetési egység” fogalmát az önkormányzati rendeletnél magasabb szintű jogszabály (Kormányrendelet) rögzíti, annak ismétlése felesleges helyi önkormányzati rendeletben.

Záró szakmai vélemény:

Bicske településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítására irányuló záró szakmai véleményem az FE/ÁF/00210-19/2025. számú jegyzőkönyvhöz mellékelt vélemények figyelembe vétele, valamint a fenti 1. és 2. pontban foglaltak javítása esetén egyetértő.

A Kr. 67. § (10) bekezdése alapján záró szakmai véleményem 6 hónapig érvényes.

Tájékoztatom, hogy a Méptv. 55. § (2) bekezdés b) pontja értelmében a településtervekhez, illetve azok módosításához adott záró szakmai véleményt az önkormányzati rendelet és határozat elfogadásánál figyelembe kell venni.

Felhívom figyelmét a Kr. 72. § (1) bekezdés b) pontjára, miszerint a polgármester a rendezési tervet és a településképi rendeletet **legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.**

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy az *Építésügy Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról* szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés alapján a településrendezési tervet, a rendeletet vagy határozatot és termellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére átadni, illetve megküldeni.

Záró szakmai véleményemet a Kr. 68.§ (2) bekezdés d) pontja alapján adtam ki.

Feladatköröm *a főépítési tevékenységről* szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja állapítja meg. A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének *a kiadmányozásról* szóló 19/2024. (XI.21.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Tanárki Gábor
főispán
nevében és megbízásából
Fakász Tamás
állami főépítész