



H-1016 BUDAPEST,  
NAPHEGY U. 26.

# FELCSÚT

## településfejlesztési koncepció és új településrendezési eszközök készítéséről, valamint a településrendezési eszközök környezeti értékelésének tartalmáról szóló

314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 36.§ a) pontja szerinti, és a  
2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 7.§. szerinti

*előzetes tájékoztatás*



**PLANNER-T Kft.**

2018. június hó



H-1016 BUDAPEST,  
NAPHEGY U. 26.


**FELCSÚT**  
**településfejlesztési koncepció és**  
**új településrendezési eszközök készítéséről,**  
**valamint a településrendezési eszközök környezeti**  
**értékelésének tartalmáról szóló**

314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 36.§ a) pontja szerinti, és a  
2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 7.§. szerinti


*előzetes tájékoztatás*

Törzsszám: P.09/2017

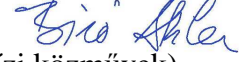
Felelős tervező:


HORVÁTH GERGELY s.k.   
okl. építészmérnök  
vezető településtervező  
Országos Tervezői Névjegyzék-szám: TT/1 01-1120

Közlekedéstervező:

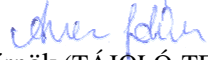
HECKENAST JUDIT s.k.   
okl. közlekedésmérnök (Heckenast & Heckenast Bt.)  
Mérnök Kamarai szám: TRk-T 01-5295

Közműellátás:

BÍRÓ ATTILA s.k.   
okl. vízepítőmérnök (vízi közművek)  
Mérnök Kamarai szám: TE-T, TH-T, TV-T, VZ-T 01-2456

HANCZÁR ZSOLTNÉ s.k.   
okl. gépészmérnök, okl. városépítési szakmérnök  
(energia közművek)  
Mérnök Kamarai szám: TRe-T, TRh-T, TRv-T 01-2418

Településtervezés, tájtervezés,  
környezetvédelem:

AUER JOLÁN s.k.   
okl. táj- és kertépítészmérnök (TÁJOLÓ-TERV Kft.)  
TK/1, TT1/T, TR 01-5003



Ügyvezető:

HORVÁTH GERGELY s.k.

Budapest, 2018. június hó

# FELCSÚT

## településfejlesztési koncepció és új településrendezési eszközök készítéséről, valamint a településrendezési eszközök környezeti értékelésének tartalmáról szóló

314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 36.§ a) pontja szerinti, és a  
2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 7.§. szerinti

### *előzetes tájékoztatás*

Felcsút Községi Önkormányzat áttekintette hatályos településrendezési eszközeit, és új településrendezési eszközök készítését határozta el, ezért megrendelte ezek elkészítését. Az új településrendezési eszközök készítése előtt a településfejlesztési koncepció felülvizsgálatára is sor kerül, a megváltozott törvényi környezetnek, az új helyi elhatározásoknak, és az új tartalmi követelményeknek megfelelően. A településfejlesztési koncepcióhoz és a településrendezési eszközökhöz **közös megalapozó munkarészek készülnek**. Mivel a településrendezési eszközök a teljes közigazgatási területre készülnek, a 2/2005. (I.11.) korm.rend. szerinti **környezeti vizsgálat is lefolytatásra** kerül. A környezeti vizsgálat lefolytatásának eredményét a **környezeti értékelés** fogja tartalmazni.

Felcsút hatályos településszerkezeti tervének alapja a 40/2003.(IV.30.) ÖK. sz. határozattal jóváhagyott településfejlesztési koncepció volt. Ennek nyomán került kidolgozásra a településrendezési terv, és az egyeztetési eljárás lefolytatását követően 2006-ban került jóváhagyásra a településszerkezeti terv, a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat (jóváhagyva a 72/2006. (VII.20.) sz. önkormányzati határozattal, illetve 8/2006.(VII.21.) sz. önkormányzati rendelettel).

A jóváhagyás óta eltelt időszakban felmerült több olyan módosítási igény, melyek megvalósíthatóságához a hatályos TrT néhány területfelhasználási, szabályozási elemének módosítására volt szükség. Így például a belterületi 279 hrsz.-ú ingatlanon tervezett szakközépiskola elhelyezése miatt szükséges településszerkezeti és szabályozási terv-módosítás (mely az adott ingatlan és a vele szomszédos telkek területét érintette - jóváhagyva 2012-ben - a szakközépiskola azóta fel is épült és üzemel), a 2013-ban jóváhagyott, több rész-területre kiterjedő módosítás, valamint a 2016-ban jóváhagyott két „módosítás-csomag”.

Az elmúlt évben - jogszabályi kötelezettségnek eleget téve - elkészült továbbá a falu „településképi arculati kézikönyve”.

A település fejlődésében az elmúlt évtizedben bekövetkezett változások, valamint nem utolsósorban a jogszabályi kötelezettség miatt a közeli jövőben (a hatályos jogszabályok szerint 2018. december 31-ig) indokolt és szükséges **új településfejlesztési koncepció, majd annak alapján új településrendezési eszközök készítése** (lényegében a hatályos településrendezési eszközök *teljes körű, komplex felülvizsgálata*), az időközben hatályba lépett új jogszabályoknak megfelelően (az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 12. és 13. §-ában megfogalmazottak szerint, a 253/1997. (XII.20.) Korm. sz. rendeletben (OTÉK) rögzített tartalmi és alaki követelményeknek megfelelően, továbbá a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet előírásainak figyelembe vételével). Az új terv készítése technikai szempontból is indokolt, hiszen a hatályos terv készítésekor a Földhivatalnál még nem állt rendelkezésre a belterület digitális alaptérképe, ezért azt annak idején egy számítástechnikai céggel készítettük el, a papír-alapú, hiteles földhivatali alaptérkép szkennelésével, vektorizálásával, így - túl azon, hogy több, mint 10 évvel ezelőtti állapotot tükröz - a mostani technikai követelményeknek már nem felel meg, ezért az új terv készítéséhez feltétlenül szükség van a település teljes közigazgatási területét tartalmazó aktuális digitális állomány beszerzésére; azt a tervezéshez az Önkormányzat térítésmentesen igényelheti, igényelte.

Az új településfejlesztési koncepciót a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 1. melléklete szerinti megalapozó vizsgálatok alapján, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 2. melléklete szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően kell elkészíteni.

A Fejér megye É-i részén lévő, a Dunazug hegységhez tartozó Etyeki-dombság kistáj nyugati peremén található, a Bicskei járáshoz tartozó, 2202 ha-os igazgatási területű, mintegy 1850 lakosú Felcsút Bicskétől közúton mintegy 6 km-re található; É-on Szárral, Újbarokkal, Óbarokkal, Bicskével, K-en Bicskével, D-en Alcsútdobozzal, Ny-on Bodmerral határosan. A község belterülete délen területileg csaknem egybenőtt Alcsútdoboz belterületével.

Mint az előzőekben írtuk, Felcsút hatályos településrendezési tervét és helyi építési szabályzatának tervezetét a PLANNER-T Kft. Tervezőiroda még 2004-2006-ban készítette (*településszerkezeti terv jóváhagyva a 72/2006. (VII.20.) sz. önkormányzati határozattal, szabályozási terv és HÉSZ jóváhagyva a 8/2006.(VII.21.) sz. önkormányzati rendelettel*), melybe a korábban készült, nagyrészt szintén ezen tervezőiroda által készített tervek „beépültek”, egységes szerkezetbe foglaltnak. Ezt követően négy alkalommal készült a település egyes rész-területeit érintő módosítás (2012-ben, 2013-ban és 2016-ban /kettő/); ezek kidolgozása az eredeti tervvel egységes szerkezetbe foglaltnak történt.

Az új tervet (tulajdonképpen a hatályos terv komplex felülvizsgálatát) már a megváltozott jogszabályokban (mindenekelőtt a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendeletben) foglalt tartalmi követelményeknek és egyeztetési eljárásnak megfelelően kell készíteni, így részletes megalapozó vizsgálatokat követően gondoskodni kell új településfejlesztési koncepció kidolgozásáról, és azután (vagy azzal párhuzamosan) kerülhet sor az új településrendezési eszközök készítésére.

A képviselő-testületi jóváhagyásra alkalmas településrendezési eszközök - *településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv* -, valamint azok alátámasztó munkarészeinek elkészítése az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), a 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletben (OTÉK) és a 314/2012.(XI.8.) kormányrendeletben rögzített tartalmi és alaki követelményeknek, valamint a magasabb szintű területrendezési terveknek (Országos Területrendezési Terv, Fejér Megye Területrendezési Terve) megfelelően történik.

Az egyeztetési folyamat a *településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök* előzetes egyeztetésével kezdődik, az eljárás a **314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről** (továbbiakban Településkódex) 30. § előírása szerinti eljárás.

Az eljárás a Településkódex 30.§-a szerint, *előzetes tájékoztatási szakasszal* veszi kezdetét. Mivel a településfejlesztési koncepció készítését közvetlenül követi az új településrendezési eszközök készítése, ezért a jelen tájékoztatóban foglaltakkal kapcsolatban kérjük majd a véleményezésben érdekelt államigazgatási szerveket, szervezeteket, hogy adatszolgáltatásaikat a *településrendezési eszközök készítéséhez is alkalmas pontossággal* adják meg.

### **A főbb tervi előzmények összefoglalása:**

A hatályos településfejlesztési koncepciót Felcsút Községi Önkormányzat a 40/2003.(IV.30.) ÖK. sz. határozatával alkotta meg.

#### ***Felcsút Község hatályos településrendezési eszközei a következők:***

##### ***Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat:***

- Felcsút Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 72/2006. (VII.20.) sz. önkormányzati határozata (Felcsút Község Településszerkezeti Tervéről; mellékletei: a belterületi, valamint külterületi településszerkezeti terv),
- Felcsút Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2006.(VII.21.) önkormányzati rendelete (Felcsút Község Helyi Építési Szabályzata; mellékletei: a belterületi, valamint külterületi szabályozási terv),

- 2012-ben jóváhagyott módosítás: a belterületi, 279 hrsz.-ú ingatlanon tervezett szakközépiskola kialakításáról - (jóváhagyva a 20/2012.(VII.19.) önkormányzati rendelettel, illetve szerkezeti terv-módosítás az 56/2012.(VII.19.) Képviselő-testületi határozattal),
- 2013-ban jóváhagyott módosítások (jóváhagyva a 11/2013.(XI.27.) önkormányzati rendelettel, illetve szerkezeti terv-módosítás a 98/2013.(XI.27.) Képviselő-testületi határozattal),
- 2016. márciusában jóváhagyott módosítások (jóváhagyva a 7/2016.(III.31.) önkormányzati rendelettel, illetve szerkezeti terv-módosítás a 21/2016.(III.30.) Képviselő-testületi határozattal),
- 2016. novemberében jóváhagyott módosítások (jóváhagyva a 15/2016.(XI.29.) önkormányzati rendelettel, illetve szerkezeti terv-módosítás a 106/2016.(XI.28.) Képviselő-testületi határozattal).

Felcsút Községi Önkormányzat Képviselő-testülete határozatot hozott arról, hogy az új településrendezési eszközöket az időközben módosult jogszabályoknak (OTrT, OTÉK) megfelelően elkészíteti. Ennek során a hatályos településrendezési eszközökben néhány kisebb változtatást is szeretnének eszközölni.

A településfejlesztési koncepció és az új, készülő településrendezési eszközök **előzetes tájékoztatását egy eljáráson belül** kívánják lefolytatni.

Az eljárás a Településkódex 36. § előírása szerinti **teljes eljárás**.

A teljes eljárás a Településkódex 37.§-a szerinti, jelen **előzetes tájékoztatási szakasszal** veszi kezdetét. Az előzetes tájékoztatási szakaszban lehetőség szerint pontosan meg kell határozni a tervezett változtatásokat. A településrendezési eszközök módosításának programpontjai előzetesen a következők:

**Jogszabályi változások miatti módosítások:**

- 1) A 314/2012. (XI.8.) kormányrendeletben meghatározott új tartalmi követelmények szerinti településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök készítése.
- 2) A módosuló településrendezési eszközök a hatályos 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet - az országos településrendezési és építési követelményekről (továbbiakban OTÉK) - előírásaihoz is igazítva lesznek.
- 3) A jelenleg hatályos településrendezési eszközök elfogadása óta a 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről (továbbiakban OTrT) is módosult. A módosítás ennek figyelembe vételével készül el.

**A hatályos településrendezési eszközök változtatásának konkrét programpontjai (előzetesen):**

- A belterület déli határánál lévő záportározó és környezetének részletesebb szabályozása (a vízgazdálkodási terület tényleges határának feltüntetése; a záportározó mellett szabadidős, turisztikai szolgáltatásokkal kapcsolatos, illetve kereskedelmi, vendéglátó funkciók elhelyezésének lehetősége, előzetesen: beépítésre szánt különleges területen).
- Kisvasúti kereszteződés közelében közúti lehajtó, illetve parkoló kialakításának lehetősége.
- Kisvasút végállomás, illetve a kisvasút továbbvezetésének feltüntetése.
- Óvoda bővítésének lehetősége (vegyes terület megnövelése); óvoda mögött tervezett utcanyitás elhagyása (általában: hatályos tervben kijelölt, de meg nem valósult fejlesztési területek felülvizsgálata).
- Régi általános iskola (vegyes terület) határának korrekciója; új általános iskola a régi sportcsarnok helyén épül; itt is szükséges a vegyes terület határának korrekciója (magnövelése a 331 hrsz.-ú ingatlannal).
- Hidroglóbusz áthelyezésének feltüntetése.
- A temetőtől északra tervezett útszabályozás, útszélesítés, valamint az ott tervezett telekosztás (családi házas teleksor) elhagyása.

- Puskás Akadémia fejlesztése miatt esetlegesen szükséges szabályozás-módosítások (épülő új sportcsarnok, múzeum létesítése, stb.).
- Északon, a Kossuth Lajos u. folytatásában tervezett vegyes terület helyett kertvárosias lakóterület kialakítása.
- Északon, a hatályos terv szerinti „Gksz” építési övezetben sportszálló létesítésének lehetősége.
- Varjú út (216 hrsz.) szabályozásának igény szerinti módosítása (szélesítése).
- Letenyey Lajos Gimnázium és Szakközépiskola bővítési igényének feltüntetése
- Szári út folytatásában meglévő (tervezett) lakóterületen állattartó épületek elhelyezésének tiltása.
- Lakóterületen garázs-elhelyezés szabályozásának pontosítása.
- Erdőterületek szabályozásának lehetőség szerinti pontosítása.

### **A településrendezési eszközök környezeti értékelésének tartalma**

A településrendezési eszközök környezeti vizsgálatának eredményét tartalmazó **környezeti értékelés** az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet* 4. számú melléklete szerinti tartalommal kerül kidolgozásra.