

FELCSÚT

településrendezési eszközök módosítása

(az Önkormányzat által elhatározott módosítási igények szerinti területrészekre vonatkozóan)

314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 36.§ c) pontja szerinti

végső szakmai véleményezési dokumentáció előkészítése

(partnerségi egyeztetéshez)

(314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (1) c) pontja szerinti *tárgyalásos eljárás*)



PLANNER-T Kft.

Budapest, 2019. március hó

FELCSÚT

településrendezési eszközök *módosítása*

(az Önkormányzat által elhatározott módosítási igények szerinti területrészekre vonatkozóan)

végző szakmai véleményezési dokumentáció előkészítése

(partnerségi egyeztetéshez)

(314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 36.§ c) pontja szerinti *végző véleményezési szakasz*)

(314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (1) c) pontja szerinti *tárgyalásos eljárás*)

Törzsszám: P.11/2018

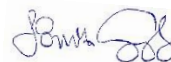
Felelős tervező:

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 névjegyzékszám, jogosultság: 01-5295, Tkö, KÉ-KK



Közműellátás:

BÍRÓ ATTILA s.k.

okl. vízépítőmérnök (vízi közművek)

Mérnöki Kamarai névjegyzékszám: TE, TH, TV,
VZ-TEL, VZ-TER, VZ-VKG 01-2456



HANCZÁR ZSOLTNÉ s.k.

okl. gépészmérnök, okl. városépítési szakmérnök
(energia közművek)

Mérnöki Kamarai névjegyzékszám: TE, TH, TV, EN-HÖ, EN-ME,
EN-VI, G, G-B-11, G-B-18, G-D-33, GO, SZÉM6 01-2418



Tájtervezés, zöldfelületek,
környezetvédelem:

AUER JOLÁN s.k.

okl. táj- és kertépítészmérnök (TÁJOLÓ-TERV Kft.)

K/1, TT/1, TR, TK/1 01-5003



Ügyvezető:

HORVÁTH GERGELY s.k.



Budapest, 2019. március hó

FELCSÚT

településrendezési eszközök módosítása

az Önkormányzat által elhatározott módosítási igények szerinti területrészekre vonatkozóan

végző szakmai véleményezési dokumentáció előkészítése

(partnerségi egyeztetéshez)

(314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 36.§ c) pontja szerinti végző véleményezési szakasz)

Felcsút Községi Önkormányzat - jogszabályi kötelezettségének eleget téve - új településrendezési eszközök készítését határozta el, ezért megrendelte azok kidolgozását. Az új településrendezési eszközök készítése előtt (azzal párhuzamosan) a településfejlesztési koncepció felülvizsgálatára is sor kerül, a megváltozott törvényi környezetnek, az új helyi elhatározásoknak, és az új tartalmi követelményeknek megfelelően. 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.

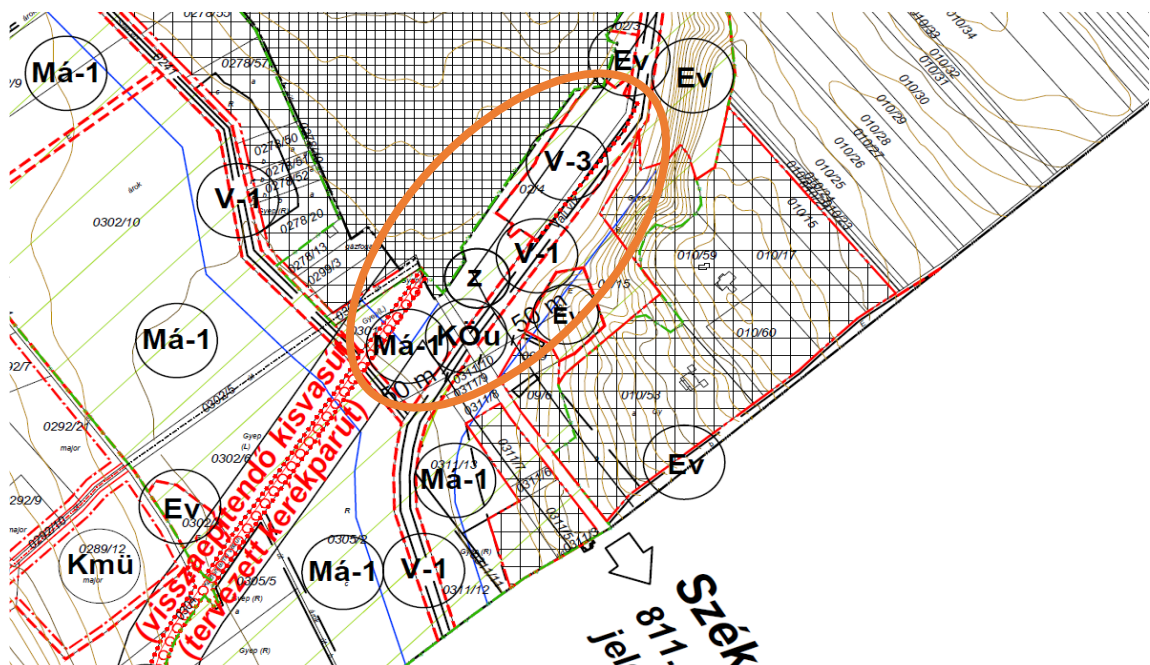
Felcsút hatályos településrendezési tervét és helyi építési szabályzatának tervezetét a PLANNER-T Kft. Tervezőiroda még 2004-2006-ban készítette (településszerkezeti terv jóváhagyva a 72/2006. (VII.20.) sz. önkormányzati határozattal, szabályozási terv és HÉSZ jóváhagyva a 8/2006.(VII.21.) sz. önkormányzati rendelettel), melybe a korábban készült, nagyrészt szintén ezen tervezőiroda által készített tervek „beépültek”, egységes szerkezetbe foglalva. 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 foglalva történt.

A tervezési munkálatok még 2018-ben elkezdődtek (előzetes véleményezési szakasz, megalapozó vizsgálatok); jelenleg a koncepció és a településrendezési eszközök munkaközi véleményezési anyagának összeállításán dolgozunk.

Ezen - összességében mintegy 2-2,5 év időtartamú - munkálatok elvégzését megelőzően néhány rész-terület esetében **az Önkormányzat szükségesnek ítélte, hogy az azokra vonatkozó szabályozás-módosítás ennél hamarabb**, a jogszabályi lehetőségek (314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet átmeneti rendelkezései) kihasználásával **elkészüljön**, ezért megbízta Tervezőirodánkat ezen rész-területekre és környezetükre kiterjedő településszerkezeti, szabályozási terv- és HÉSZ-módosítás elkészítésével.

A tervezett módosítások:

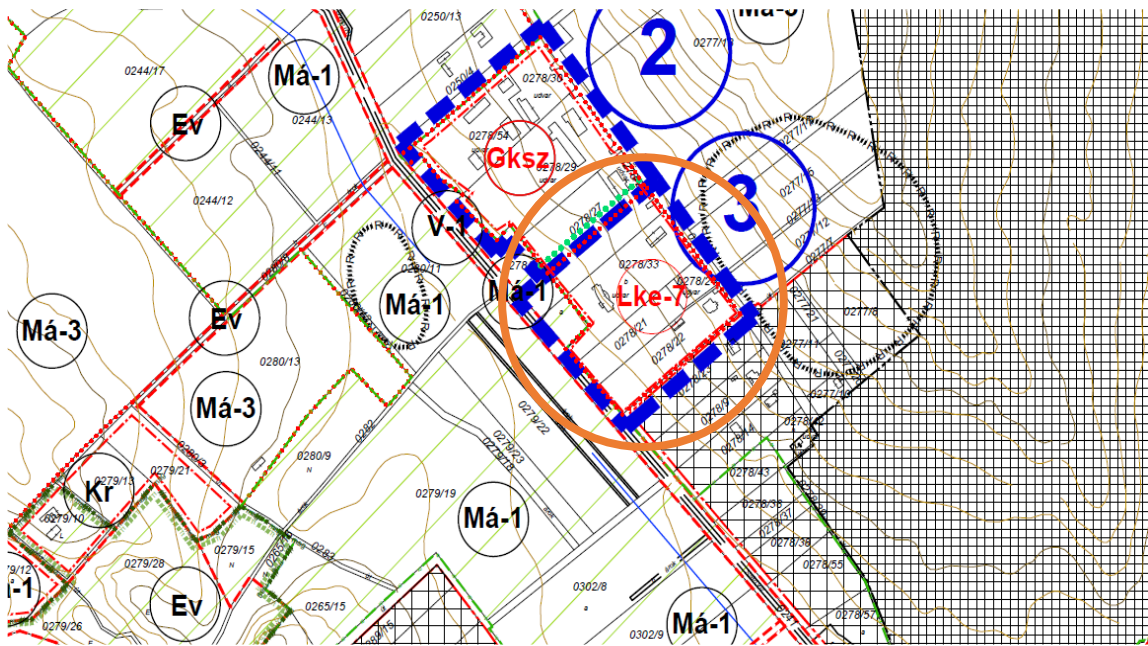
1. A belterület déli határánál lévő záportároló és környezetének részletesebb szabályozása (a vízgazdálkodási terület tényleges határának feltüntetése; a záportároló mellett szabadidős, turisztikai szolgáltatásokkal kapcsolatos, illetve kereskedelmi, vendéglátó funkciók elhelyezésének lehetősége, előzetesen: *beépítésre nem szánt különleges területen*):



A hatályos, fent mellékelt (külterületi) szabályozási tervben a záportároló (tulajdonképpen: „árvízcsúcs csökkentő tározó”) pontos lehatárolása még nem volt ismert; övezeti határát (V-3 övezet) az akkori ismeretek alapján jelöltük. A tározó, a 811. sz. főút és a belterület közötti területrészt „zöldterület” besorolású, a tározó DK-i partja pedig mezőgazdasági terület.

Időközben elkészültek a tározóval kapcsolatos részletes tervek, így ezen vízgazdálkodási terület pontos lehatárolását már azoknak megfelelően, a szabályozott vízszint által meghatározott partvonal szerint kell feltüntetni (a tározó funkciója bővül: csónakázási lehetőséggel, illetve a „tározóban” egy kis mesterséges sziget is épül, melyet híd köt majd össze a 811. sz. főút melletti parkolóval, illetve ott felépítendő éteremmel, sportpályával; mindezen funkciók szervesen kapcsolódnak a kisvasút megállójához, illetve közelmúltban példaszerűen felújított állomás-épületéhez). A tározó, a 811. sz. főút és a belterület közötti területrészt emiatt célszerű a jelenlegi „zöldterület” helyett „különleges beépítésre nem szánt rekreációs területté” minősíteni (előzetesen: maximum 5 %-os beépíthetőséggel: ehhez azonban a 2012. augusztus 6-án hatályos OTÉK előírásaitól való eltérés megkérése szükséges az Állami Főépítésztől), illetve javasolható ezen területrészt belterületbe vonása (mivel a belterülethez szervesen kapcsolódik), a hatályos tervben már szereplő tervezett belterület-bővítéshez csatlakozóan, Alcsútdoboz közigazgatási (egyben belterületi) határáig.

2. A Szári út folytatásában meglévő (tervezett) lakóterületen állattartó épületek elhelyezésének tiltása.



A módosítás célja: a 15/2016.(XI.29.) önkormányzati rendelettel módosított HÉSZ mellékletét képező fenti tervlap-részlet szerinti területrészen (illetve, mivel az adott építési övezet a 11/2013.(XI.27.) önkormányzati rendelettel módosított HÉSZ-ben „jelent meg”, így annak melléklete szerint a 019/9 hrsz.-ú, „Lke-7” építési övezetbe sorolt területen) állattartó épületek építése ne legyen engedélyezhető.

3. Belterületbe vonás határának bővítése a 0281/2 hrsz.-ú útig:
Ez lényegében az előző módosítás szerinti, Szári út folytatásában lévő „Lke-7”, valamint ahhoz csatlakozó „Gksz” építési övezet területe, mely a 15/2016.(XI.29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott módosítás során beépítésre szánt (lakó, illetve kereskedelmi, szolgáltató gazdasági) területté minősült; jelen módosítás során az Önkormányzat ezen túlmenően a területrészt **belterületbe vonását** is javasolja.
4. A Szári víz természetvédelmi szempontú védőövezetének csökkentése:
A vízfolyás hatályos terv szerinti 50 m-es természetvédelmi szempontú védőövezete **a tervezett belterülettel határos szakaszon, a belterület felőli oldalon (előzetesen) 6 m-re** (karbantartási sávra) **csökkentésre kerülne.**

Mivel ezen tervezett módosításokat az Önkormányzat *kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen* történő beruházásoknak minősítette, ezért a tervezés/tervegyeztetés a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§ (6) bekezdés c) pontja szerinti **tárgyalásos eljárás** szerint, a Korm. rendelet átmeneti rendelkezéseiben (45.§ (2) a) pontja) foglaltaknak megfelelően az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.

A módosítást az Étv. időközben történt módosításaiban foglaltaknak, valamint az OTrT 2013-ban elfogadott módosításának megfelelően kell elkészíteni; a módosítandó besorolású területek vonatkozásában el kell készíteni a hatályos terv jóváhagyása óta hatályba lépett új jogszabályoknak megfelelő alátámasztó munkarészeket (így pl. a *magasabb szintű tervekkel való összhangjának igazolását*), külön alátámasztó munkarészként. A 2/2005./I.11./ sz. Kormányrendelet szerinti *környezeti vizsgálat* készítését a módosítások az Önkormányzat megítélése szerint előzetesen - a tervezett változtatások jellegére, csekély területi kiterjedésére való tekintettel - **nem indokolják**, illetve mivel elkezdődött a Felcsút teljes közigazgatási területére kiterjedő új településrendezési eszközök kidolgozása, a környezeti vizsgálat készítését a jelen területrészek vonatkozásában is majd annak keretében látja szükségesnek.