1. Napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Felcsút Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2013. november 27-i rendkívüli ülésére

Előterjesztés címe és tárgya: ***A településrendezési terv módosításához kapcsolódó döntések meghozatala***

A tárgykört rendező jogszabály:

- *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet*

Előterjesztő: ***Mészáros Lőrinc polgármester***
Az előterjesztést készítette: ***Dr. Sisa András jegyző***

Tisztelt Képviselő-testület!

A településrendezési tervek módosításával összefüggésben tájékoztatom Önöket, hogy Felcsút község településrendezési tervének egyeztetési folyamata zárásaként a Fejér Megyei Főépítész záró véleményét megadta, ezzel a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításának érdemi akadálya nincs.

Valamennyi érintett szakhatóság és a partnerségi egyeztetésben részt vevő személyek a módosítási igényeket elfogadták. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (1) bekezdésének a) pontja alapján a teljes eljárásban elfogadott tervmódosítás leghamarabb az elfogadást követő 30. napon léphet hatályba.

A tervezési folyamat zárásaként kérem, hogy a csatolt előterjesztés mellékleteit az alábbiak szerint fogadja el a Tisztelt Képviselő-testület:

Elsőként határozati formában a településszerkezeti terv módosításának jóváhagyása, majd ezt követően a helyi építési szabályzat módosításáról szóló rendeletet szükséges elfogadnunk.

Kérem előterjesztésem megvitatását és jóváhagyását.

Felcsút,, 2013. november 25. ***Mészáros Lőrinc***
polgármester

Felcsút Község Önkormányzat Képviselő-testületének
../2013. (….) önkormányzati határozata
Felcsút község településszerkezeti tervének módosításáról

1. *Felcsút Községi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Felcsút település közigazgatási területének a 2. sz. mellékleten lehatárolt területeire vonatkozó területfelhasználás-változtatási, pontosítási igények miatt a település 72/2006.(VII.20.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének az adott területekre vonatkozó, a jelen határozat 2. sz. mellékletét képező II/b. jelű tervlap szerinti módosítását elrendeli.*
2. *Jelen határozat mellékletei:*
   - *1. sz.: Településszerkezeti terv módosításának leírása (1. sz. melléklet)*
   - *2. sz: a módosításokat bemutató II/b jelű „Településszerkezeti terv módosítása” című tervlap.*
3. *Jelen határozat a mellékletekkel együtt érvényes, azokkal együtt alkalmazandó. Az elfogadással egyidejűleg a 72/2006.(VII.20.) sz. önkormányzati határozat mellékletét képező, a belterületet és az igazgatási területet ábrázoló T-1 és T-2 jelű településszerkezeti tervlap a módosítással érintett területeken hatályát veszti, helyébe a jelen határozat 2. sz. melléklete (II/b. jelű tervlap) szerinti megállapítások lépnek.*

Határidő: Azonnal
Felelős: Polgármester

1. sz. melléklet

Felcsút község településszerkezeti terv módosításának leírása

1. A határozat alapján a Felcsút település külterületének a 2. sz. mellékleten lehatárolt 1. jelű része (0292/15 hrsz.) a korábban tervezett „kertvárosias lakóterület” területfelhasználási egységből a jelenlegi használatnak megfelelően a „Kmü” jelű „különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület” területfelhasználási egységbe, a 731/40 és 731/51 hrsz.-ú ingatlanok az „Ev” jelű (védelmi rendeltetésű) „erdőterület” területfelhasználási egységbe sorolandók.

2. A 0291/7-8 hrsz.-ú (2. jelű) területek az „Má-3” jelű, „hagyományos árutermelő mezőgazdasági övezetből” „Má-2” jelű „lovas farm övezetbe” sorolandók.

3. A 019/9 hrsz.-ú, a belterülethez csatlakozó, Kolozsvári utca folytatásának déli oldalán tervezett lakóterület melletti „Má-1” övezetbe tartozó külterületrész (3. jelű terület) egy része a „mezőgazdasági terület” területfelhasználási egységből a „kertvárosias lakóterület” területfelhasználási egységbe, míg az erdőként nyilvántartott része az „Ev” jelű (védelmi rendeltetésű) „erdőterület” területfelhasználási egységbe sorolandó.

4. A Puskás Ferenc Labdarúgó Akadémia tervezett területi bővítésének a jelenleg külterülete eső, „mezőgazdasági terület” területfelhasználási egységbe sorolt része (4. jelű terület) a „különleges sportterület” területfelhasználási egységbe sorolandó; az e területtel határos, Fő utca menti teleksor pedig a „falusias lakóterület” területfelhasználási egységből a „településközpont vegyes” területfelhasználási egységbe sorolandó.

5. A belterülethez északon csatlakozó, a hatályos terv szerint „településközpont vegyes” területfelhasználási egységbe sorolt része (5/a. jelű terület) a jelenlegi, és tervezett funkciók miatt a „kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület” területfelhasználási egységbe sorolandó.

6. A hatályos tervben a korábbi magasabb szintű tervek alapján feltüntetett „nagy-sebességű vasútvonal” elvi nyomvonala és védősávja (5/b. jelű szerkezeti elem) törlendő (ezen nyomvonal a jelenleg hatályos - országos és megyei - tervekben délebbre került, és Felcsút közigazgatási területét nem érinti).

7. A műemléki védelem alatt álló római katolikus templom (33 hrsz.) műemléki környezetének határa (5/c. jelű szerkezeti elem) a tervlap szerint pontosítandó.

8. A hatályos terv szerint „ipari gazdasági - mezőgazdasági üzemi terület” területfelhasznásái egységbe sorolt (5/e. jelű) területek a „különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület” területfelhasználási egységbe sorolandók (átnevezendők).

9. A 0261/10, 0261/13 hrsz.-ú külterületrészek tervlap szerinti része (6. jelű területek) a „mezőgazdasági terület” területfelhasználási egységből a „közlekedési terület” területfelhasználási egységbe (közforgalmon kívüli, nem nyilvános le- és felszállópálya - „IV. kategóriájú repülőtér”), illetve az „erdőterület” területfelhasználási egységbe sorolandó.

<u>Rendelet-tervezet:</u>

Felcsút Községi Önkormányzat
Képviselő- testületének
../2013. (….) önkormányzati rendelete
Felcsút helyi építési szabályzatáról szóló
8/2006.(VII. 21.) önkormányzati rendelet módosításáról

Felcsút Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében, 6/A. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés f) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalának Állami Főépítésze, Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség; Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve; Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Fejér Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége, Magyar Közút Állami Közútkezelő Fejlesztő Műszaki és Információs Zrt. Fejér Megyei Területi Igazgatósága, Fejér Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság; Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatala, Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága; Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság és a partnerségi egyeztetésben érintettek véleményeinek kikérésével a következőket rendeli el:

***1.§** Felcsút helyi építési szabályzatáról szóló 8/2006.(VII. 21.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:*

*„**3.§**(1) A szabályozási tervlapokon kötelező és irányadó szabályozási elemek szerepelnek:*

a) Kötelező szabályozási elemek:

aa) igazgatási határ, belterületi határ,
ab) tervezett szabályozási vonal, minimális szabályozási szélesség,
ac) építési övezet, övezet határa, építési övezetre, övezetre vonatkozó beírások,
ad) építési hely határa, építési vonal,
ae) művi és természeti értékvédelemre vonatkozó határvonalak és beírások,
af) védőtávolságok határa,
ag) beültetési kötelezettségű területek határa.

b) Irányadó szabályozási elemek:

ba) telekhatárok,
bb) közlekedési létesítmények helye és nagyságrendje.”

***2.§** A Rendelet 7.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:*

***„7.§** (1) A kertvárosias lakóterület építési övezeteinek területén belül elhelyezhető épületek:*

a) az Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-5 Lke-6 és Lke-7 jelű építési övezetben: legfeljebb 2 lakásos lakóépület,
b) az Lke-4 jelű építési övezetben: legfeljebb 4 lakásos lakóépület,

c) az Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5 Lke-6 és Lke-7 jelű építési övezetben a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek
d) az Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4 Lke-5 Lke-6 és Lke-7 jelű építési övezetben egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek
e) az Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-5 Lke-6 és Lke-7 jelű építési övezetben sportépítmény,
f) az Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-5 Lke-6 és Lke-7 jelű építési övezetben a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.”

***3.§** A Rendelet **7**.§ (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:*

*„**7.§** (3) A kertvárosias lakóterület építési övezetei:*

	A	***B***	***C***	***D***	***E***	***F***	***G***
	Övezeti jel	***min.kial. telekter. (m^2)***	***min.kial. telekszél. (m)***	***max.beép. arány %***	***min. zöldfelület aránya %***	***beépítési mód***	***max. építm.mag. (m)***

1	***Lke - 1***	*550*	*14*	*30*	*50*	*O*	*4,5*
2	***Lke- 2****	*720*	*18*	*30*	*50*	*SZ*	*4,5*
3	***Lke- 3*** **	*1000*	*18*	*30*	*50*	*SZ*	*4,5*
4	***Lke - 4***	*550*	*16*	*30*	*50*	*SZ*	*6,0*
5	***Lke - 5***	*400*	*10*	*30*	*50*	*CS*	*6,0*
6	***Lke - 6***	*2000*	*20*	*20*	*50*	*SZ*	*7,5*
7	***Lke - 7***	*1500*	*20*	*20*	*50*	*SZ*	*6,0*

O: oldalhatáron álló beépítési mód; SZ: szabadonálló, CS: csoportos beépítés
**Szúnyog-pusztai lakóterület bővítése **Szúnyog-pusztai lakóterület I. ütem"*

4.§ *A Rendelet **7**.§ (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:*

„7.§ (5) Az Lke-1, ~~és~~ Lke-6 és Lke-7 jelű építési övezetek telkein a fő rendeltetés szerinti funkció több épületben is elhelyezhető. A Szári u. nyugati oldalán lévő Lke-1 jelű építési övezetben a szabályozási tervlapon házikertként lehatárolt területrész kizárólag a Szári u. melletti meglévő lakótelkek bővítésére hasznosítható. A Sósi-ér - Szári víz partélétől számított 50 m-es védőtávolságon belüli házikerteken épület elhelyezése nem engedélyezhető."

5.§ *A Rendelet **7**.§ (9) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:*

„7.§ (9) Az építési övezetben az épületeket tájbaillő módon, kizárólag magastetővel szabad kialakítani. Az épületeket a terepre kell illeszteni, feltöltésen épületet elhelyezni nem szabad. Az elhelyezni kívánt épületeket és építményeket együtt kell megtervezni és engedélyezni."

6.§ *A Rendelet 8.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:*

„8.§ (1) A falusias lakóterület építési övezetének területén belül elhelyezhető épületek:

a) legfeljebb 2 lakásos lakóépület,
b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek,
c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek,
d) sportépítmény,
e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület."

7.§ *A Rendelet 8.§ (8) bekezdése az alábbiak szerint módosul:*

„8.§ (8) Az építési övezetben az épületeket tájbaillő módon, kizárólag magastetővel szabad kialakítani. Az épületeket a terepre kell illeszteni, feltöltésen épületet elhelyezni nem szabad. Az elhelyezni kívánt épületeket és építményeket együtt kell megtervezni és engedélyezni."

8.§ *Hatályát veszti a Rendelet 10. § (5) bekezdés g) és h) pontja.*

9.§ *Hatályát veszti a Rendelet 11.§-a.*

10.§ *A Rendelet 12.§ (1) - (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:*

„12.§ Különleges terület

(1) A különleges területek a célzott felhasználás, és az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából az alábbi területekre tagolódnak:
a) Kt: temető területe
b) Ks: sportterület
c) Kr: rekreációs, idegenforgalmi terület
d) Keü: egészségügyi, szociális létesítmény területe
e) Kb: külszíni bányaterület
f) Kmü: mezőgazdasági üzemi terület

(2) A különleges terület építési övezeteire vonatkozó részletes előírások az alábbiak:

	A	***B***	***C***	***D***	***E***	***F***	***G***
	építési övezet jele	***a beépítés módja***	***legkisebb beépíthető telekterület (m^2)***	***legkisebb beépíthető telekszélesség (m)***	***legnagyobb beépítettség %***	***legkisebb zöldfelület %***	***legnagyobb építmény-magasság (m)***

1	***Kt***	*SZ*	*K*	*K*	*10*	*40*	*5,5*
2	***Ks***	*SZ*	*K*	*K*	*40*	*40*	*15,0*
3	***Kr***	*SZ*	*10 000*	*50*	*15*	*60*	*7,5*
4	***Keü***	*SZ*	*2000*	*25*	*25*	*50*	*7,5*
5	***Kmü***	*SZ*	*5000*	*50*	*30*	*40*	*7,5**

SZ: szabadon álló
K: kialakult,
**: a terményszárítók, silótornyok magassági korlátozás nélkül helyezhetők el a telkeken belül, azonban a magas építmények tájképbe illesztéséről gondoskodni kell."*

11.§ *A Rendelet 14.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:*

„14.§ Sporterület (Ks)]

(2) Az építési övezetben az alábbi létesítmények helyezhetők el:

a) sportépítmények: sportpályák, tornacsarnok, uszoda,
b) sportpályák kiszolgáló létesítményei pl.: öltözők, lelátók stb.,
c) pihenést és testedzést szolgáló építmények pl.: pihenőhely, játszótér, tornapálya, stb.,
d) a terület fenntartásához szükséges épület,
e)szálloda, panzió, kollégium, oktatási, szociális létesítmények, a területet használók ellátását szolgáló vendéglátás épületei."

12.§ *Hatályát veszti a Rendelet 14. § (3) bekezdése, 15. § (3) bekezdése és 16. § (2) bekezdése.*

13.§ *A Rendelet kiegészül az alábbi 17/A.§ előírásaival:*

"17/A. § Mezőgazdasági üzemi terület (különleges, beépítésre szánt terület - Kmü)

(1) A mezőgazdasági üzemi terület az állattenyésztéssel, a mezőgazdasági termékfeldolgozással kapcsolatos létesítmények elhelyezésére, a növénytermesztéssel és állattenyésztéssel kapcsolatos tárolás céljára szolgáló terület.

(2) A mezőgazdasági üzemi területen:

a) a mezőgazdasági termeléshez, az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges építmények,
b) állattartó épületek,
c) terménytárolók,
d) szerszám- és géptárolók,
e) vegyszertároló,
f) terményfeldolgozó,
g) mezőgazdasági gépjavító,
h) biztonsági okokból szükséges őrházak,
i) termékvezetékek és műtárgyaik,
j) komposztáló telepek építményei,
k) mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények
helyezhetők el.

(3) A mezőgazdasági üzemi terület övezet részletes előírásai:

	A	***B***	***C***	***D***	***E***	***F***	***G***
	övezeti jel	***a beépítés módja***	***legkisebb beépíthető telekterület (m^2)***	***legkisebb beépíthető telekszélesség (m)***	***legnagyobb beépítettség %***	***legkisebb zöldfelület %***	***legnagyobb építmény-mag. (m)***
1	***Kmü***	*SZ*	*5000*	*50*	*30*	*40*	*7,5**

SZ: szabadon álló

**: a terményszárítók, silótornyok magassági korlátozás nélkül helyezhetők el a telkeken belül, azonban a magas építmények tájképbe illesztéséről gondoskodni kell.*

(4) A mezőgazdasági üzemi területeken kialakításra, átalakításra, illetve felújításra kerülő épületek, építmények kizárólag tájba illő, hagyományos szerkezetűek, anyaghasználatúak és színezésűek lehetnek.

(5) Az építési övezetben a zöldfelületek kialakítására a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre meghatározott zöldfelületi feltételek vonatkoznak.

(6) A mezőgazdasági üzemi területen létesítmények a rendelet környezetvédelmi előírásai és az alábbi környezeti feltételek együttes biztosítása esetén engedélyezhetők, üzemeltethetők:

a) a trágya tárolása földbe, vagy föld fölé épített, más hulladéktól elkülönítetten, zárt rendszerű trágyakezelési módszerrel történhet.

b) az állattartónak a szaghatások csökkentéséről gondoskodni kell, az állattartási tevékenység a környező területek rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja.

c) környezetet zavaró hatása miatt a mezőgazdasági üzemi területeken nagy létszámú állattartás[1] nem folytatható."

***14.§** A Rendelet 18.§-a kiegészül az alábbi (17)bekezdés előírásaival:*

„(17) A KÖl jelű légi közlekedési terület a közforgalmon kívüli, nem nyilvános le- és felszállópálya („IV. kategóriájú repülőtér") övezete, melynek kialakítására, az ott elhelyezhető létesítmények, műszaki berendezések elhelyezhetőségére vonatkozóan a hatályos légügyi előírások érvényesek."

***15.§** Hatályát veszti a Rendelet 18.§ (6), 18.§ (8), 18.§ (11)-(15) bekezdése.*

***16.§** Hatályát veszti a Rendelet 20.§ (5) bekezdése.*

***17.§** Hatályát veszti a Rendelet 21.§ (3) bekezdés e) pontja.*

***18.§** A Rendelet 21.§ (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:*

„17.§ (3) Az övezetek részletes előírásai az alábbiak:

	A	B	C	D	E	F	G	H
	övezet jele	**épület típus**	**művelési ág**	**legkisebb beépíthető telekterület (m^2)**	**legkisebb beépíthető telekszélesség (m)**	**a beépítés módja**	**legnagyobb beépítettség %**	**legnagyobb építmény-magasság (m)**
1	**MÁ-1**	G	gy	200000	-	SZ	0,5	4,5
2	**MÁ-2**	G, L	-	20000	-	SZ	3	G5,5; L4,5
3	**MÁ-3**	G, L	-	6000	50	SZ	3	G5,5; L4,5
4	**MÁ-3**	B	-	10000 (300000)	50	SZ	30 (3)	G7,5* L4,5

G: gazdasági épület
L: lakóépület
B: birtokközpont
gy: gyep művelési ág
SZ: szabadon álló
**: indokolt esetben egyedi elbírálással építési hatósági engedély alapján magasabb építmények (pl. terményszárító, silótorony) is elhelyezhetők"*

***19.§** Hatályát veszti a Rendelet 21. § (4) bekezdése, 23. § (4) bekezdése és 24. § (4) bekezdése.*

***20.§** A Rendelet kiegészül a 2/a, 2/b és 2/c jelű tervlapok rajzi mellékleteivel.*

---

[1] a nagy létszámú állattartásnak minősülő állatlétszámot az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás részletes szabályairól szóló 193/2001. (X.19.) Korm. rendelet 1. sz. mellékletének 11. pontja, valamint a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló a 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet 2. számú melléklet 7.2 pontja tartalmazza

21.§ *Ez a rendelet a jóváhagyásától számított 30. napon lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.*

Felcsút, 2013. ……..…..

Mészáros Lőrinc	***Dr. Sisa András***
polgármester	***jegyző***