

## **TAJOLÓ-TERV**

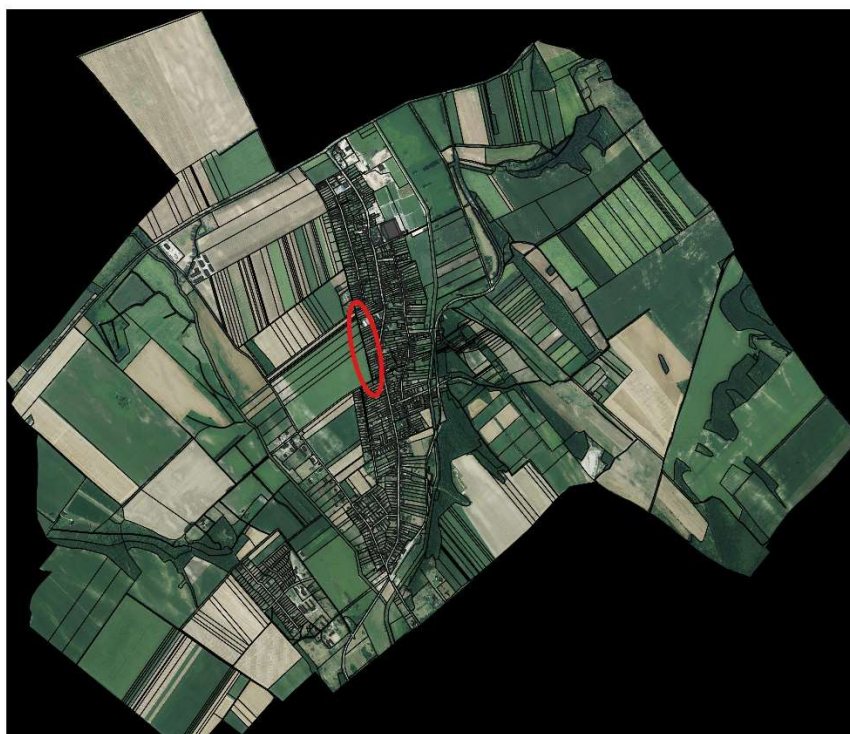
Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft.

1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. Tel.:+36/1/ 786-0640, E-mail: tajoloterv@gmail.com

### **FELCSÚT KÖZSÉG HÉSZ ÉS ANNAK MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ SZABÁLYOZÁSI TERV PONTOSÍTÁSA**

**Felcsút, Kassai utca (352 hrsz.-ú út) szabályozásának  
pontosítása**

### **VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ (rövid eljárás)**



2023. március

**MEGBÍZÓ:**

Felcsút Községi Önkormányzat  
8086 Felcsút, Fő utca 75.

**FŐÉPÍTÉS**

Ónodi Szabó Lajos

**TERVEZŐK:**

*TÁJOLÓ-TERV Kft.*  
1047 Budapest, Rottenbiller u. 24.



**Auer Jolán** vezető településtervező  
TT/1, TK/1, TR 01-5003

**Pisák Brigitta**

okl. tájépítészmérnök

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1. ELŐZMÉNYEK</b> .....	HIBA! A KÖNYVJELZŐ NEM LÉTEZIK.
<b>2. FELCSÚT KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI MÓDOSÍTÁSÁNAK ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEI</b> .....	<b>5</b>
2.1. Felcsút Község Helyi Építési Szabályzatának és annak rajzi mellékletét képező szabályozási tervének módosítása .....	<b>5</b>
<b>3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK</b> .....	<b>6</b>
3.1. Településrendezési eszközök pontosítását megalapozó döntés .....	6
3.2. A település hatályos településrendezési eszközei .....	7
3.3. Pontosítás tárgya, célja, a jelenlegi állapot ismertetése .....	8
3.4. A TRE pontosítás ismertetése .....	10
3.5. Szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése .....	11

## 1. ELŐZMÉNYEK

Felcsút Község Önkormányzata Felcsút Község **szabályozási tervének pontosítását** határozta el a Kassai utca szabályozására vonatkozóan.

**A tervezett pontosításra azért van szükség, mert a hatályos Szabályozási terv a belterület határán haladó 352 hrsz.-ú Kassai utca szélesítését a belterületi telkek (lakóterület és településközpont terület) irányában tartalmazza. A pontosítás célja az út szélesítése számára kijelölt terület áthelyezésre kerüljön az úttól nyugati irányba, ahol külterületi szántóterületeket érintene, nem meglévő építési övezetek telkeit.**

Mivel Felcsút hatályos településrendezési eszközei (a továbbiakban: TRE) még nem a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendeletben (továbbiakban: **314/2012.R.**), illetve nem a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendeletben (a továbbiakban: **419/2021.R.**) meghatározott tartalommal kerültek kidolgozásra, ezért módosításuk/pontosításuk a vonatkozó jogszabályok szerint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet **2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történhet** (a továbbiakban: **OTÉK2012**). A településrendezési eszközök jelen módosítása során a hatályos TRE megalapozó vizsgálatait, valamint alátámasztó javaslati munkarészei csak a módosításra vonatkozóan, a tervezési feladat jellegéhez igazodva kerülnek kiegészítésre a tervezési szerződésben meghatározott tartalommal és módon.

A TRE módosítások egyeztetése a vonatkozó jogszabályok szerint, a **419/2021.R. szerinti ún. rövid eljárás szabályai szerint történik**, mivel a **módosítás a helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik**, a szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása vagy a szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amelynek következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű, és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a közlekedési és közmű-infrastruktúra főhálózatát nem érinti (419/2021.R. 69.§ (1) bekezdés ca) alpont).

A TRE pontosításához szükséges szakmai alátámasztó dokumentáció elkészítésével Felcsút Községi Önkormányzat a TÁJOLÓ-TERV Kft.-t bízta meg.

Jelen tervdokumentáció

Felcsút község HÉSZ és annak mellékletét képező Szabályozási terv  
pontosítása a Kassai utca (352 hrsz.-ú út) szabályozásának pontosítására  
vonatkozóan

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

a 419/2021.R. szerinti rövid eljáráshoz

## 2. FELCSÚT KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI MÓDOSÍTÁSÁNAK ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEI

### 2.1. FELCSÚT KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS ANNAK RAJZI MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Felcsút Község Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2023. (.....) önkormányzati rendelete

Felcsút helyi építési szabályzatról szóló 8/2006. (VII.21.) önkormányzati rendelet  
módosításáról

Felcsút Község Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 6/A. § (3) bekezdésében, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában és Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott jogalkotói hatáskörében, továbbá az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) sz. Korm. rendelet előírásainak helyi végrehajtása érdekében, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 62. § (2) bekezdésében meghatározott véleményezési jogkörben eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda, valamint Felcsút Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 12/2017. (IX.26.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

Felcsút helyi építési szabályzatról szóló 8/2006. (VII.1.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező BSZT jelű „Szabályozási terv — belterület tervlap” helyébe az 1. melléklet lép.

2.§.

E rendelet .....án lép hatályba.

Felcsút, 2023.

polgármester

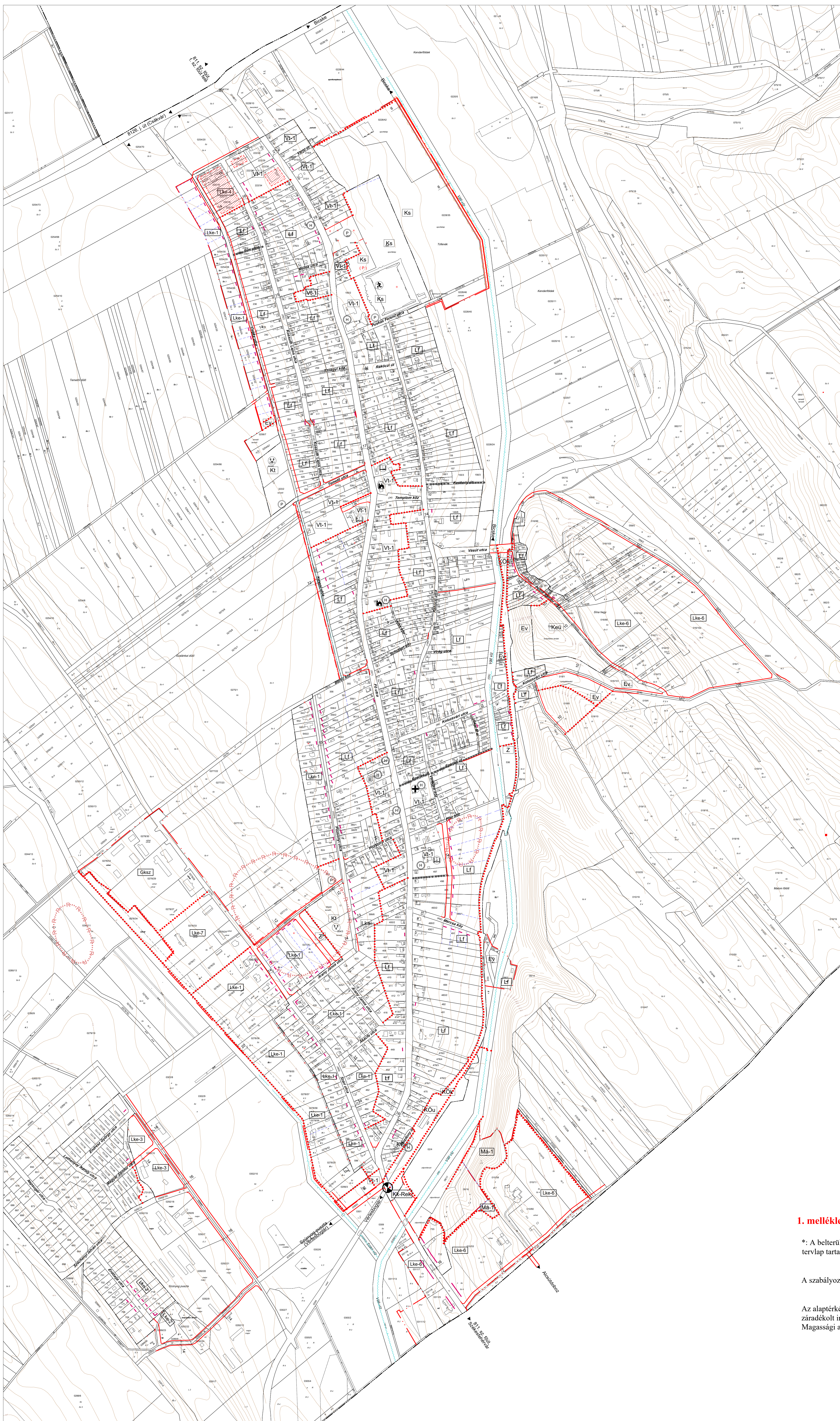
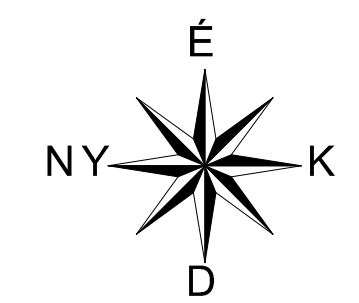
jegyző

1. melléklet

**BSZT jelű „Szabályozási terv — belterület” c. tervlap**

# FELCSÚT településrendezési eszközök szabályozási terv - belterület

M=1:4000



## Jelmagyarázat

- belterületi határ (meglévő, tervezett)
- - - beépítésre szánt terület határa
- szabályozási vonal
- /12 szabályozási szélesség
- - - védőtávolság határa
- ⋯ területegység, építési övezet, övezet határa
- irányadó telekhatár
- ▨ építési hely, építési vonal
- Lke** építési övezet jele
- Lf** falusias lakóterület
- Lke** kertvárosias lakóterület
- Vt** településközpont vegyes terület
- Gks** kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület
- Kt** különleges terület - temető
- Ks** különleges terület - sportolási célú
- Kö** különleges terület - egészségügyi célú
- KÖu** közúti közlekedési terület
- Z** zöldterület, zöldfelület
- Ev** erdőterület (védelmi rendeltetésű)
- Kk-Rek** különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület
- M** műemlék
- - - MK - - - műemléki környezet határa
- H** védendő helyi művi érték
- - - R - - - régészeti lelőhely határa
- P10** jelentősebb parkoló (irányadó kapacitással)
- vegyeshasználatú út
- ⋯ gyalogút
- ○ ○ ○ kerékpárút
- + megszüntető jel

**1. melléklet a 8/2006. (VII.21.) önkormányzati rendelethez**

\*: A belterület és a belterület bővítési terület szabályozási tervét a belterületi szabályozási tervlap tartalmazza

A szabályozási terv csak a Helyi Építési Szabállyal együtt érvényes!

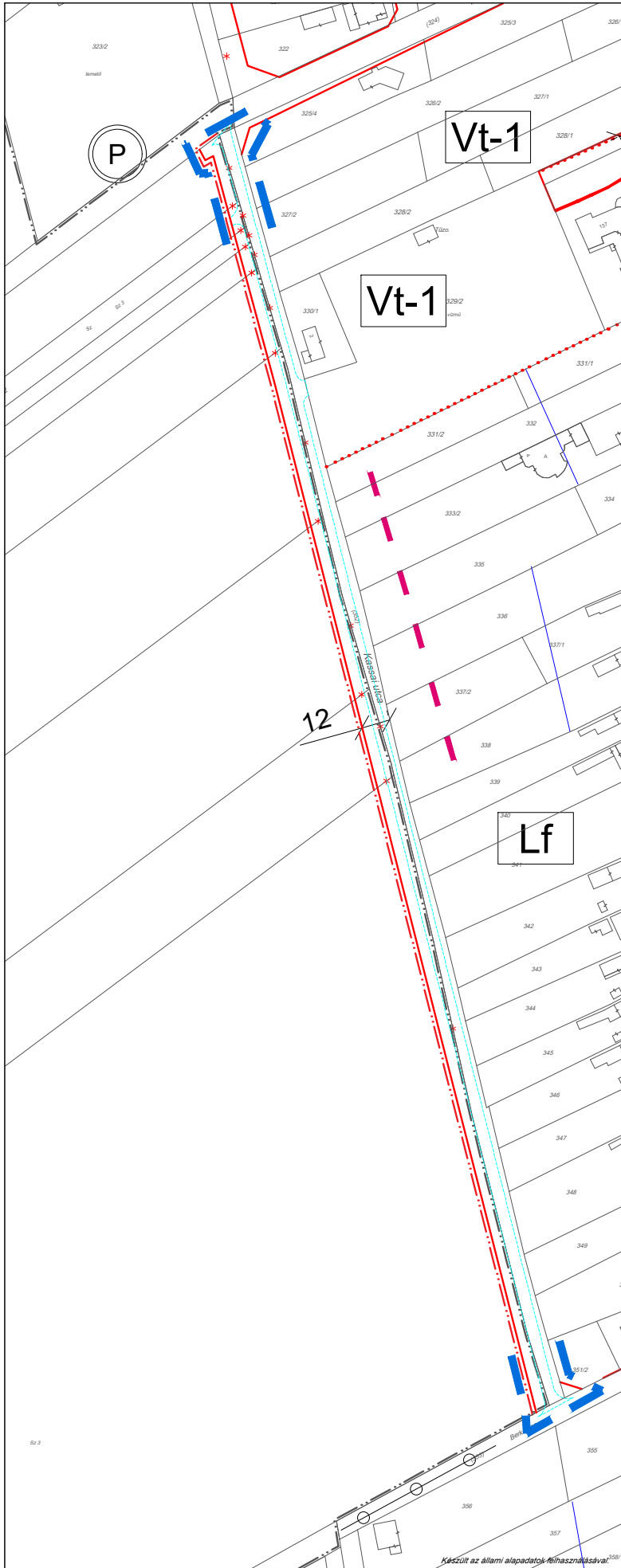
Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával, a földhivatal által hitelesített, záradékoltt ingatlan - nyilvántartási térkép alapján készült.  
Magassági adatokkal topográfiai 10 000-es térkép alapján egészült ki.

Felcsút Község Önkormányzata	
FELCSÚT Településrendezési eszközök	
Szabályozási terv - belterület	BSZT
Felkészítve: Horváth Gergely TTI 01-123 Planner-T Kft.	Auer Jolán TTI 01-3093 TAJÓLÓ-TERV Kft.
M 1:4 000	2022. 12.


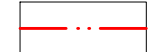
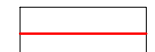
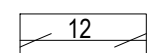


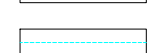
# FELCSÚT

Településrendezési eszközök pontosítása

## Szabályozási terv - belterület pontosítása



### Jelmagyarázat

-  pontosítással érintett terület
-  tervezett belterülethatár
-  szabályozási vonal
-  szabályozási szélesség
-  övezet/építési övezet határa
-  kötelező megszüntetőjel
-  tervezett burkolatszél



### TÁJOLÓ-TERV

Területrendezési, Környezetvédelmi  
és Közigazgatásfejlesztési Kft.

1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. tel/fax: 1/251-7751 e-mail: tajoloterv@gmail.com

Megbízó:

### FELCSÚT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

8086 Felcsút, Fő utca 75. tel.: (36-22) 594-036;  
e-mail: polgarmester@felcsut.hu honlap: www.felcsut.hu

Munka megnevezése:

**FELCSÚT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK PONTOSÍTÁSA**

Tervjel:

**BSZT/2022-1mód**

**Szabályozási terv - belterület pontosítása**

Tervező:

**TÁJOLÓ-TERV KFT.**  
1074 BUDAPEST, ROTTENBILLER U. 24.  
E-MAIL: tajoloterv@gmail.com

**Auer Jolán**  
TT/1, TK/1 01-5003

Pisák Brigitta  
okleveles tájépítésmérnök

Méretarány:

1: 2500

Dátum:

2022. december

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

### 3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

#### 3.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK PONTOSÍTÁSÁT MEGALAPOZÓ DÖNTÉS

Felcsút Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 33/2023. (III.29.) határozatában Felcsút Község településrendezési eszközeinek pontosítását határozta el a 352 hrsz-ú Kassai szabályozásának pontosítására vonatkozóan.

**A tervezett pontosításra azért van szükség, mert a hatályos Szabályozási terv a belterület határán haladó 352 hrsz.-ú Kassai utca szélesítését keleti irányba, a belterületi telkek (lakóterület és településközpont terület) felé tartalmazza. A pontosítás célja az út szélesítése számára kijelölt terület áthelyezésre kerüljön az úttól nyugati irányba, ahol külterületi szántóterületeket érintene, nem meglévő építési övezetek telkeit.**



1. ábra: A pontosítással érintett területek elhelyezkedése a településen



## **3.2. A TELEPÜLÉS HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI**

Felcsút Község hatályos településrendezési eszközeit a Planner-T Kft. készítette. A településrendezési eszközök elfogadásuk óta többször módosításra kerültek.

A hatályos településrendezési eszközök még nem a 314/2012.R., illetve nem a 419/2021.R. szerinti tartalommal és jelmagyarázat alkalmazásával készültek el.

A hatályos településrendezési eszközök az alábbiak:

### **3.2.1. Településszerkezeti terv**

Felcsút településszerkezeti tervét (a továbbiakban: TSZT) Az önkormányzat 98/2013.(XI.27.) önkormányzati határozatával fogadta el.

### **3.2.2. Helyi építési szabályzat (HÉSZ) és szabályozási tervek**

Felcsút helyi építési szabályzatát a (továbbiakban: HÉSZ) Felcsút Község Önkormányzat Képviselő-testülete 8/2006. (VII.21.) önkormányzati rendeletével fogadta el.

A HÉSZ rajzi mellékleteit képező szabályozási tervek az alábbiak:

- 1. melléklet: BSZT jelű Szabályozási terv - belterület
- 2. melléklet: KSZT jelű Szabályozási terv - külterület
- Szabályozási terv - Szűnyogpuszta

A HÉSZ és annak rajzi mellékleteit képező szabályozási tervlapok az eltelt időszakban többször módosításra kerültek.

A HÉSZ és a rajzi mellékleteit képező szabályozási tervek módosításait az alábbi rendeletekkel fogadták el:

- 11/2013. (XI.27.) önkormányzati rendelet
- 7/2014. (VII.1.) önkormányzati rendelet
- 7/2016. (III.31.) önkormányzati rendelet
- 15/2016. (XI.29.) önkormányzati rendelet
- 12/2017. (XI.26.) önkormányzati rendelet
- 7/2019. (III.29.) önkormányzati rendelet
- 15/2019. (VII.21.) önkormányzati rendelet

A HÉSZ rajzi mellékletét képező BSZT jelű Szabályozási-belterület és a KSZT jelű Szabályozási terv—külterület tervlapok a legutóbbi módosítás során egységes szerkezetben kerültek elfogadásra a 15/2019. (IX. 01.) önkormányzati rendelettel. Szűnyogpusztára vonatkozó hatályos Szabályozási terv a 11/2013. (XI. 27.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra.

### **3.3. PONTOSÍTÁS TÁRGYA, CÉLJA, A JELENLEGI ÁLLAPOT ISMERTETÉSE**

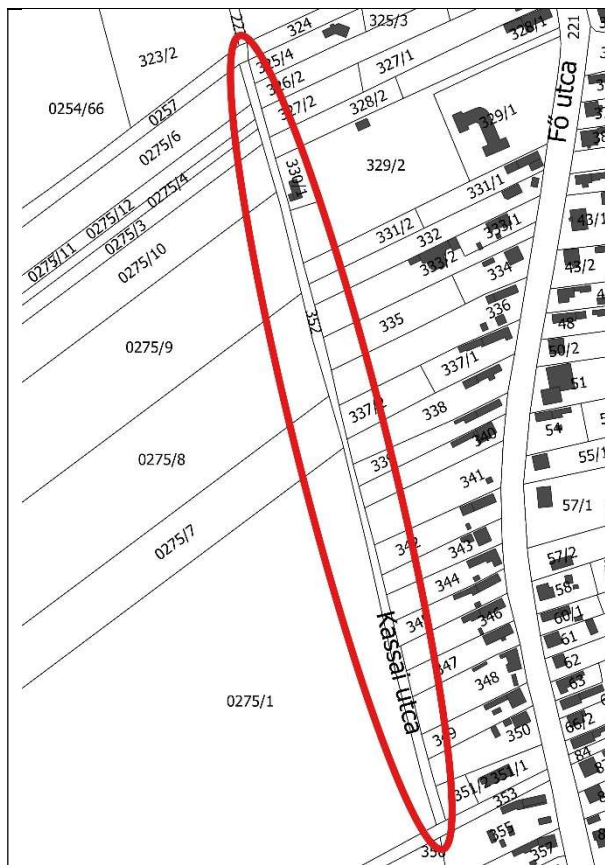
A Kassai utca, szabályozás korrekciójával érintett szakasza (hrsz.: 352) szerepkörét tekintve nem szerkezeti jelentőségű út, lakóút szerepkört tölt be. A Kassai utca a belterület nyugati szélén helyezkedik el. Keleti oldalán falusias lakóterület és településközponti területek, nyugati oldalán általános mezőgazdasági területek helyezkednek el.

A hatályos Szabályozási terv Kassai utca szélesítését tartalmazza. A Kassai utca szélessége változó, jellemzően 7,0 m körüli, azonban a legszűkebb helyen nem éri el a 3,8 m-t sem. Emiatt a hatályos szabályozási terv az út szélesítésének megvalósítása érdekében szabályozási vonalat tartalmaz, amely megvalósítása esetén az út szélessége 12 m-re bővülne. A hatályos szabályozási terv az út szélesítését keleti irányba, a belterület felé tartalmazza, az út szélesítése falusias lakóterület, illetve településközpont vegyes terület telkeit érinti. A pontosítás célja, hogy a szabályozási vonal ne érintse a falusias lakóterület, illetve településközpont vegyes terület telkeit, hanem az út szélesítése nyugati irányba történjen, általános mezőgazdasági terület telkeit érintse, a szabályozási vonal kerüljön áthelyezésre a jelenlegi úttól nyugatra fekvő általános mezőgazdasági területet, jelenleg művelt terület egy részét igénybe véve.

A Kassai utca felújítását tervezi az önkormányzat mintegy 550 m hosszon, a felújítás keretében megtörténik az út szabályozási tervben tervezett szélesítése is. Az útszélesítés tervezése (az útfelújítás műszaki terveit Pálffy György tervező készítette) során merült fel, hogy kedvezőbb lenne, ha az útszélesítés miatt szükségessé váló kisajátítás nem építési telkeket, hanem mezőgazdasági területeket érintene. A tervezett útszélesítés megvalósításához az érintett telkek kisajátítása megtörtént, a telkek megosztása a földhivatalnál bejegyzésre került. Ezt figyelembevéve a szabályozási terv pontosítás az alábbi telkeket érinti:

- 352 hrsz-on jelenleg húzódó Kassai utca,
- 325/4, 327/2, 328/2, 330/1, 329/2 hrsz-ú településközpont vegyes területbe tartozó telkek végeit, melyek az út számára lettek kiszabályozva korábban,
- 331/2, 332, 333/2, 335, 336, 337/2, 338-350, 351/2 hrsz-ú falusias lakóterületbe tartozó telkek végei melyek az út számára lettek kiszabályozva korábban,
- 0275/13, 0275/15, 0275/17, 0275/19, 0275/21, 0275/23, 0275/25, 0275/27, 0275/29 hrsz-ú általános mezőgazdasági területbe tartozó területeket (telekalakítás előtti helyrajzi számai: 0275/1, 0275/3-4, 0275/6-10, 0275/12, 0257), amelyek útszélesítés számra kerülnek felhasználásra.

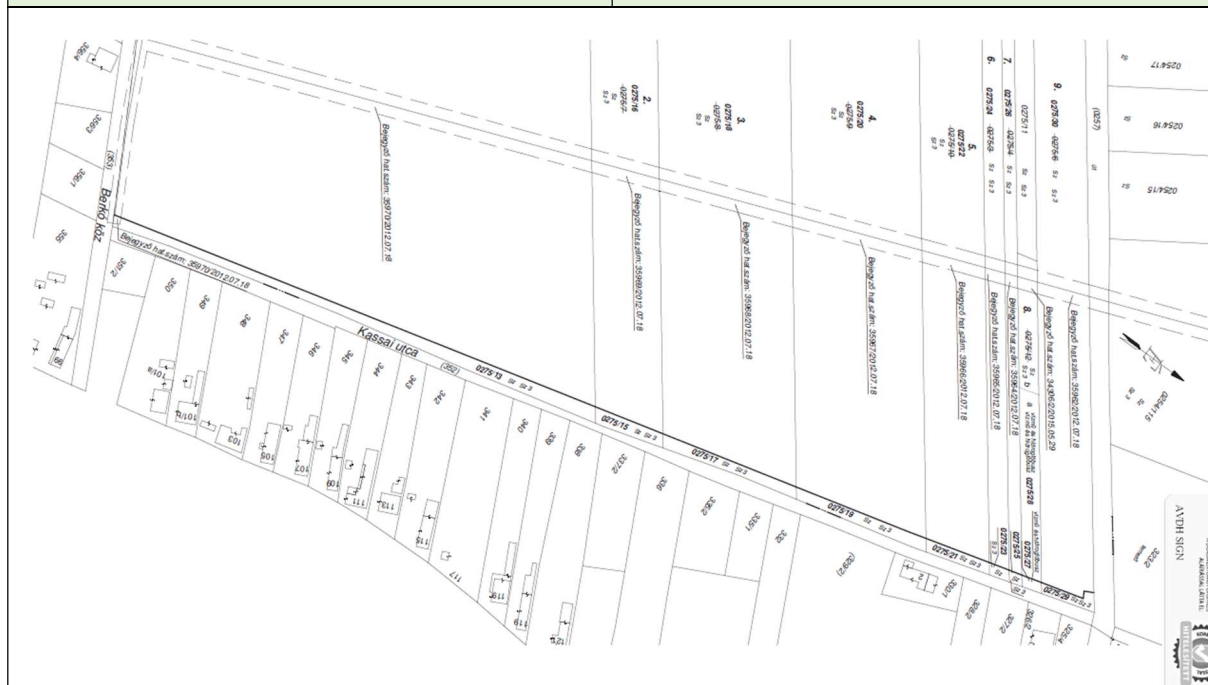
***A pontosítás eredményeképpen a szabályozási vonal jóval kevesebb telket érint és nem érint építési övezetbe tartozó belterületi telkeket.***



A pontosítással érintett terület földhivatali alaptérképen



A pontosítással érintett terület ortofotón



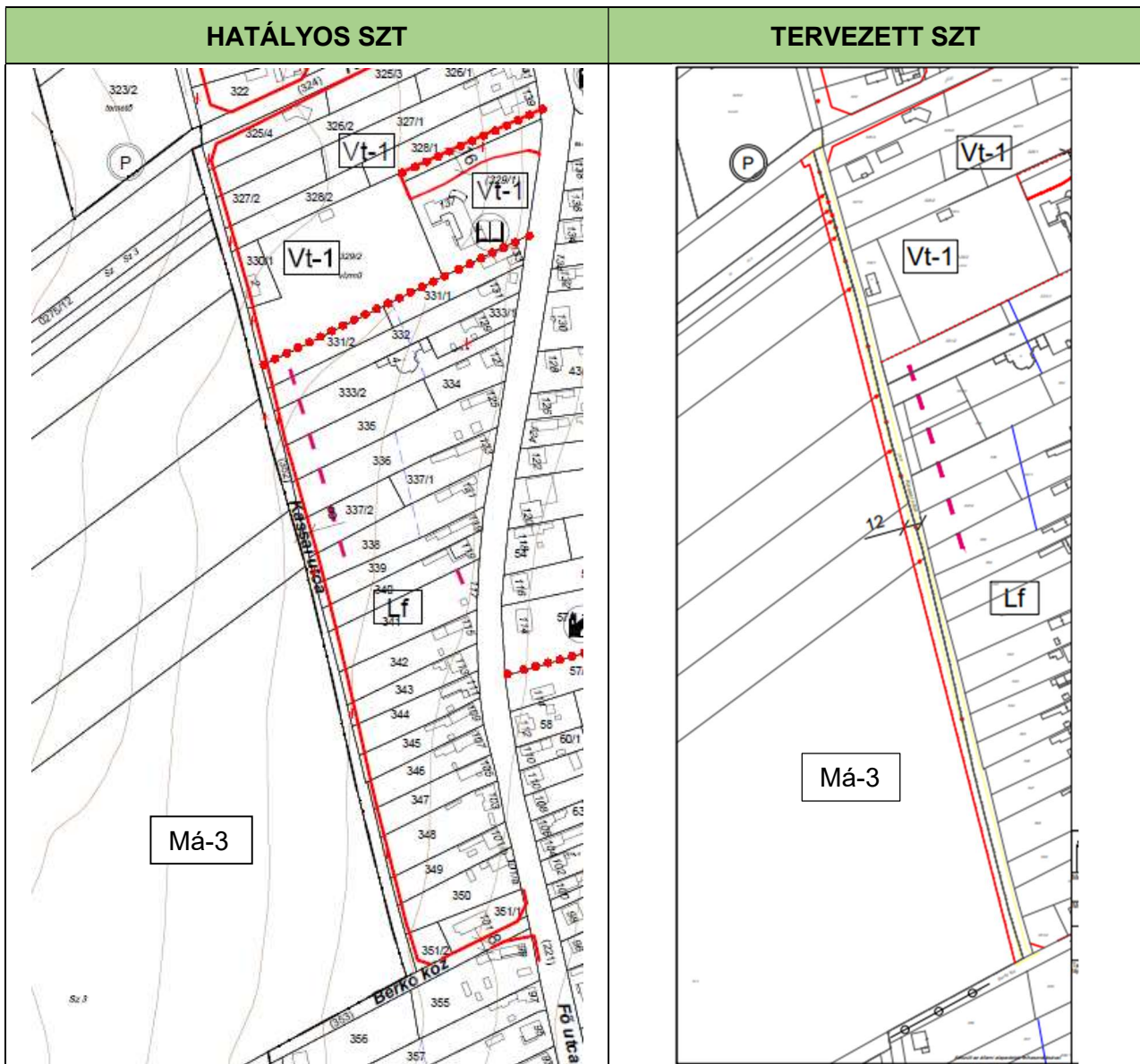
A pontosítással érintett terület telekalakítási vázrajza (forrás: ATLASZ GEODÉZIA Szolgáltató Kft.)

### 3.4. A TRE PONTOSÍTÁS ISMERTETÉSE

A pontosítással érintett út nem szerkezeti jelentőségű út, lakóút szerepkört tölt be. Az OTÉK2012 és a 314/2012.R. szerint a gyűjtőútnál alacsonyabb szerepkörű utak a Településszerkezeti terveken nem ábrázolandók. Az önálló kategóriába nem sorolt közterületeket, az eltérő területfelhasználási egységek találkozásánál az önálló kategóriába nem sorolt közterület felező vonaláig a szomszédos terület területfelhasználásába tartozó területeknek kell tekinteni, a településszerkezeti tervterületi mérlegbe is ilyen módon veendő figyelembe [314/2012.R. 9.§ (8) bekezdés c) pont].

A fentiekből következően a **Településszerkezeti terv nem kerül módosításra, vagy pontosításra.**

**A pontosítás során a HÉSZ 1. melléklete, a BSZT jelű Szabályozási terv— belterület kerül pontosításra az alábbiak szerint:**



A 8/2006. (VII.21.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező BSZT jelű Szabályozási terv—belterület tervlapon

- a 331/2, 332, 333/2, 335, 336, 337/2, 338-350, 351/2, 325/4, 327/2, 328/2, 330/1, 329/2 hrsz.-ú belterületi, FI jelű, illetve Vt-1 jelű építési övezetekbe tartozó telkekről a szabályozási vonal törlésre kerül,
- a 352 hrsz.-ú Kassai utcától nyugatra elhelyezkedő Má-3 jelű övezetbe tartozó telkeket érintően szabályozási vonal kerül feltüntetésre, a 352. hrsz.-ú telek keleti oldalától mérve 12 m távolságra,
- tervezett belterületi határ jel feltüntetése a tervezett út nyugati oldalán.

### 3.5. SZAKÁGI VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK KIEGÉSZÍTÉSE

A pontosítás nem érinti a település **közlekedési** hálózati szerkezetét.

A pontosítás nem teszi szükségessé a HÉSZ közlekedési területekre vonatkozó előírásainak kiegészítését.

**Táj-, természetvédelem, zöldfelületek** tekintetében megállapítható, hogy a pontosítással érintett terület nem érint országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett-, vagy ex lege védett természeti területet, emléket, tájképvédelmi területet, nem része továbbá a Natura 2000 területek hálózatának és az országos ökológiai hálózatnak sem. nem érint szerkezeti jelentőségű zöldfelületi hálózati elemet.

A pontosítással érintett területet nem érinti az FvmTrT tájképvédelmi terület övezete.

A tervezett pontosításnak nem lesz hatása a természeti értékekre.

A pontosítás nem igényli a HÉSZ táj- természetvédelemre, a zöldfelületekre vonatkozó előírásainak kiegészítését.

**Örökségvédelem** tekintetében megállapítható, hogy a pontosítással érintett terület nem érint világörökségi, vagy világörökségi várományos területet, műemléket, műemlék együttest, emlékhelyet, régészeti lelőhelyet, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat és helyi jelentőségű védett művi értéket.

**Közmű** szakterület vonatkozásában a hatályos TRE vizsgálati és javaslati munkarészei az alábbiakkal egészülnek ki:

Az út csapadékvíz elvezetése jelenleg nem kiépített, azonban néhány jobb oldali ingatlan közterületi földrészlet határa mentén nyílt árok húzódik. Ezek közül csak a Berkó köz melletti árok rendelkezik bekötéssel: ennek vizeit a Berkó közli burkolt árok vezeti le a Fő utca irányába. A többi árokszakaszz szikkasztó árokként működik.

Az utat érintő közművek az útfelújítási terv szerint a következők:

- a Berkó közli úttorkolatnál az ott kiépített trafó állomásról elektromos légvezeték vezet a Fő utca irányába,
- az épülő iskola ingatlanára a hidroglóbusztól 3 egymás mellett haladó ivó vízvezeték köt be, mely a meglévő út jobb oldali burkolatszélé mentén halad,
- ugyancsak erre az ingatlanra köt be az Orgona utcai trafó állomásról vezetett kifestültségű elektromos földkábel pár is. Ez egy szakaszon a jobb oldali padka menten, egy szakaszon pedig a bal oldali padka menten halad.
- az Orgona utcától a Kassai utca 2. számú épületig a közvilágítás is ki van építve, melyet elektromos légvezeték táplál.

A fentiekén kívül további közművezeték az utcában nem található.

Az út keleti oldalán a gyalogosok számára szabványos járda, a nyugati oldalon pedig a szilárd burkolatról lefolyó vizeket elvezető árok kerül kiépítésre. Jelenleg folyik a felszín alatti és felszíni közművek tervezése, az út építésére csak a közművek létesítése után kerülhet sor.

A pontosítás nem teszi szükségessé a HÉSZ közmű- és hírközlési területekre vonatkozó előírásainak kiegészítését.

A pontosítás a TRE-ben, a területre vonatkozóan tervezettekhez képest érdemi változást a **várható környezeti hatások** vonatkozásában nem fog okozni. Az út „pár méterrel történő odébb helyezése” nem okozza a forgalom nagyságának, ill. összetételének változását, ezért a térség tervezett környezeti állapota nem változik.

Az út számára kijelölt új terület (szélesítés területe) még mezőgazdasági művelés alatt áll, 3. minőségi osztályba tartozó területek.

A pontosítás nem igényli a HÉSZ környezetvédelmi előírásainak kiegészítését.

Mivel a pontosítás következtében újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a vonatkozó jogszabály szerint (419/2021.R.) a **biológiai aktivitásérték szintentartása** nem vizsgálendő.

## **MELLÉKLETEK**

---



## FELCSÚT KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

H-8086 Felcsút, Fő utca 75.  
Tel: +36 (22) 594-036

### KIVONAT

*Felcsút Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. március 29-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből:*

***Felcsút Községi Önkormányzat Képviselő-testületének  
33/2023. (III.29.) számú határozata***

***a Kassai utca szabályozásának pontosítására vonatkozó településrendezési eszközök -  
419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet szerint rövid eljárással - indítására vonatkozó  
önkormányzati határozat elfogadása***

*Felcsút Községi Önkormányzat Képviselő-testülete Felcsút belterületi 352. helyrajzi számú ingatlan (Kassai utca) szabályozási határvonalának módosításáról az alábbi döntést hozza:*

- 1. a Kassai utca szabályozásának pontosítására vonatkozó településrendezési eszközök 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet szerint rövid eljárással történő módosítását megindítja.*
- 2. a határozat 1. mellékletét képező véleményezési tervdokumentációt jóváhagyja,*
- 3. felhatalmazza a polgármestert az egyeztetési eljárás E-TÉR felületen történő lefolytatására.*

*Felelős: Polgármester  
Határidő: Azonnal*

*Mészáros László s.k.  
polgármester*

*dr. Sisa András s.k.  
jegyző*

*Kiadmány hitelül: Haraugos László*





## FELCSÚT FŐÉPÍTÉSZÉNEK FELJEGYZÉSE

### FELCSÚT, KASSAI UTCA (HRSZ.:352) SZABÁLYOZÁSÁNAK PONTOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ HÉSZ ÉS ANNAK MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ SZABÁLYOZÁSI TERV PONTOSÍTÁS VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓJÁNAK A FELADAT JELLEGÉHEZ IGAZODÓ TARTALMÁRÓL

#### 1. ELŐZMÉNYEK

A hatályos Szabályozási terv Kassai utca szélesítését tartalmazza. A hatályos szabályozási terv az út szélesítését keleti irányba, a belterület felé tartalmazza, az út szélesítése falusias lakóterület, illetve településközpont vegyes terület telkeit érinti. A Szabályozási terv pontosításának célja, hogy a szabályozási vonal ne érintse a falusias lakóterület, illetve településközpont vegyes terület telkeit, hanem az út szélesítése nyugati irányba, az általános mezőgazdasági terület telkeit érintse, a szabályozási vonal kerüljön áthelyezésre a jelenlegi úttól nyugatra fekvő általános mezőgazdasági területet, jelenleg művelt terület egy részét igénybe véve.

A fentiek miatt az Önkormányzat a HÉSZ 1. mellékletére, a BSZT jelű Szabályozási terv— belterület tervlapra vonatkozóan az Állami Főépítésznél a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (a továbbiakban: **419/202.R.**) szerinti rövid eljárás lefolytatását kezdeményezi, mivel a **módosítás a helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik**, a szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása vagy a szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amelynek következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű, és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a közlekedési és közmű-infrastruktúra főhálózatát nem érinti (419/2021.R. 69.§ (1) bekezdés ca) alpont)

Felcsút hatályos TRE még nem a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendeletben (továbbiakban: **314/2012.R.**), illetve nem a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendeletben (a továbbiakban: **419/202.R.**) meghatározott tartalommal kerültek kidolgozásra, ezért módosításuk/pontosításuk a vonatkozó jogszabályok szerint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet **2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történhet** (a továbbiakban: **OTÉK2012**).

A településrendezési eszközök jelen pontosítása során a hatályos TRE megalapozó vizsgálatai, valamint alátámasztó javaslati munkarészei csak a pontosítására vonatkozóan, a tervezési feladat jellegéhez igazodva jelen főépítési feljegyzés 2. pontjában meghatározott tervi tartalommal kerüljenek összeállításra.

A településrendezési eszközök pontosításának egyeztetése a **194/2021.R. szerinti ún. „rövid egyeztetési eljárás”** szabályai szerint kerülnek egyeztetésre, mivel szabályozási elem pontosítása történik.

#### 2. A TERVI TARTALOM MEGHATÁROZÁSA:

A településrendezési eszközök jelen pontosítása során a hatályos TRE megalapozó vizsgálatai, valamint alátámasztó javaslati munkarészei csak a módosításokra vonatkozóan, a tervezési feladat jellegéhez igazodva kerülnek kiegészítésre. A feladat jellegéhez igazodva

a településrendezési eszközök pontosítása tervdokumentációjának tartalmát az alábbiak szerint határozom meg:

1. ELŐZMÉNYEK

2. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

2.1. Helyi Építési Szabályzatot módosító önkormányzati rendelet-tervezete és melléklete (BSZT jelű Szabályozási terv-belterület módosítása tervlap)

3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A szakági alátámasztó fejezetek, a hatályos településrendezési eszközök alátámasztó fejezeteinek kiegészítéseként kerüljenek kidolgozásra.

3.1. Településrendezési eszközök pontosítása megalapozó döntés bemutatása

3.2. Hatályos településrendezési eszközök

3.3. A pontosítás tárgya, célja, jelenlegi állapot ismertetése

3.4. A TRE pontosítás ismertetése

3.5. A szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése a pontosítással érintett területre vonatkozóan

Felcsút, 2022.szeptember 5.



Ónodi Szabó Lajos

Felcsút főépítésze