



H-1016 BUDAPEST,  
NAPHEGY U. 26.

# ALCSÚTDOBOZ

**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.**

2017. november hó



H-1016 BUDAPEST,  
NAPHEGY U. 26.

## ALCSÚTDOBOZ


### 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.08/2017

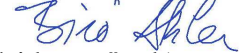
Felelős tervező:


HORVÁTH GERGELY s.k.   
okl. építészmérnök  
vezető településrendezési  
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. vízépítőmérnök (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

Településrendezési, tájtervezési,  
környezetvédelmi:

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



Ügyvezető:

HORVÁTH GERGELY s.k.

Budapest, 2017. november hó

# ALCSÚTDOBOZ

## 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*

Alcsútdoboz Község Önkormányzata 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.

A jelen tervezési munkálatokkal egyidejűleg megkezdődött a „településképi arculati kézikönyv” és „településképi rendelet” készítése, melyek még a településrendezési eszközök kidolgozását megelőzően, ezévből elkészülnek, jóváhagyásra kerülnek.

A Fejér Megye É-i részén lévő, Bicskei járáshoz tartozó, 5071 ha-os igazgatási területű, mintegy 1450 lakosú Alcsútdoboz Bicskétől közúton mintegy 8 km-re található; É-on Felcsúttal, Bicskével, Ny-on Vértesboglárral, D-en Vértesacsával, Tabajddal, Vállal, K-en Gyúróval, Etyekkel határosan. Az igazgatási terület rendkívül tagolt: keleti része a Szent László patak, míg nyugati fele (ahol a belterület található) a Váli-víz völgyében fekszik. A község belterülete területileg csaknem egybenőtt É-on Felcsút, D-en Tabajd belterületével.

Alcsútdoboz hatályos településrendezési tervét és helyi építési szabályzatának tervezetét a PLANNER-T Kft. Tervezőiroda még 2001-2002-ben készítette (*szabályozási terv és HÉSZ jóváhagyva a 9/2002.(X.01.) önkormányzati rendelettel*), melybe a korábban készült, nagyrészt szintén ezen tervezőiroda által készített tervek „beépültek”, egységes szerkezetbe foglaltan. Ezt követően a település több rész-területére készültek „részletes” szabályozási tervek („Diósalja /volt zártkert/ melletti terület” SZT /jóváhagyva a 13/2003.(XII.17.) önkormányzati rendelettel, illetve szerkezeti terv-módosítás a 63/2003.(XII.15.) Képviselő-testületi határozattal/, „Máriavölgy - golfpálya melletti terület (Pannónia Golf & Country Club - 0178/13 hrsz. és környezete), valamint tervezett golfpálya-bővítés (096/34, 35 hrsz. és környezete) szabályozási terv és HÉSZ” (jóváhagyva a 9/2006.(IX.30.) önkormányzati rendelettel, illetve a szerkezeti terv-módosítás a 45/2006.(IX.15.) Képviselő-testületi határozattal); az úgynevezett „Bicske-Póc-tető” terület Alcsútdoboz közigazgatási területét érintő módosításai, valamint a (2010-ben a 17/2010.(V.27.) Képviselőtestületi határozattal és 9/2010.(VI.2.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott) módosítások, továbbá a tavaly (2016-ban a 37/2016.(II.29.) Képviselő-testületi határozattal és 5/2016.(III.1.) önkormányzati rendelettel) jóváhagyott „módosítás-csomag”.

A település fejlődésében az elmúlt évtizedben bekövetkezett változások, valamint nem utolsósorban a jogszabályi kötelezettség miatt (a hatályos jogszabályok szerint 2018. december 31-ig) indokolt és szükséges a hatályos településrendezési eszközök **teljes körű, komplex felülvizsgálatának elkészítése**, 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 2013. január 1-én hatályba lépett 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet előírásainak figyelembe vételével).

A felülvizsgálat technikai szempontból is indokolt, hiszen - bár rendelkezésre áll egy korábbi terv-módosítás kapcsán - a Földhivatatól 2008. júliusában megvásárolt (a település teljes közigazgatási területét tartalmazó) digitális alaptérkép - ennek „frissítése” az új terv készítéséhez feltétlenül szükséges.

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 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* egyeztetésével kezdődik, az eljárás a **314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézmények (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 Alcsútdoboz Község Önkormányzata a 86/2000.(XII.12.) sz. határozatával alkotta meg.

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

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

- Alcsútdoboz Község Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2002.(X.01.) önkormányzati rendelete (Alcsútdoboz Község Helyi Építési Szabályzata; mellékletei: a belterületi, valamint külterületi szabályozási terv),
- „Diósalja (volt zártkert) melletti terület” szabályozási terve (jóváhagyva a 13/2003.(XII.17.) önkormányzati rendelettel, illetve szerkezeti terv-módosítás a 63/2003.(XII.15.) Képviselő-testületi határozattal),
- „Máriavölgy - golfpálya melletti terület (Pannónia Golf & Country Club - 0178/13 hrsz. és környezete), valamint tervezett golfpálya-bővítés (096/34, 35 hrsz. és környezete) szabályozási terv és HÉSZ” (jóváhagyva a 9/2006.(IX.30.) önkormányzati rendelettel, illetve a szerkezeti terv-módosítás a 45/2006.(IX.15.) Képviselő-testületi határozattal),
- „Bicske-Póc-tető” területének Alcsútdoboz közigazgatási területét érintő módosítása (jóváhagyva 2008-ban),
- 2010-ben jóváhagyott módosítások (Göbölpuszta térsége, Réz-hegy alja, Szent György puszta térsége, belterület északi része, 173 és 174 hrsz.-ú ingatlanokra tervezett utcanyitás elhagyása - jóváhagyva a 9/2010.(VI.2.) önkormányzati rendelettel, illetve szerkezeti terv-módosítás a 17/2010.(V.27.) Képviselő-testületi határozattal),
- 2016-ban jóváhagyott módosítások (volt Petőfi laktanya térsége, Arborétum melletti területek - jóváhagyva a 5/2016.(III.1.) önkormányzati rendelettel, illetve szerkezeti terv-módosítás a 37/2016.(II.29.) Képviselő-testületi határozattal).

Alcsútdoboz Település Önkormányzatának 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 további, konkrét programpontjai (előzetesen):**

- A Golfpálya (Máriavölgy) tervezett megvalósításának pontosítása, esetleg a tervezett fejlesztési terület csökkentése; a műemléki környezet hatályos jogszabályok szerinti feltüntetése.
- Hatvanpuszta: a hatályos terv szerinti „G-Mű” helyett más építési övezetbe sorolandó (ami a mezőgazdasági hasznosítás mellett a lakó funkciót is lehetővé teszi). A műemléki védeltséget itt is csak a hatályos jogszabályban előírt mértékig kell feltüntetni.
- A Vérti és Ginza vadaskertek erdőit szinte mindenhol gazdasági rendeltetésűbe szükséges átsorolni (itt erdőtervi változás is tervezett).
- A tervezett szálloda környékén és a Váli vizes projekt kapcsán az „ökológiai folyosó” határát a jogszabályi keretek közt módosítani szükséges.
- A Vértesacsáig tervezett vasúti nyomvonal pontosítandó.
- Az Arborétum tervezett beépíthetőségénél számolni kell a régi kastély visszaépítésének lehetőségével. Ezen területen a funkcionális belső lehatárolás is szükséges úgy, hogy a kastélyt idegenforgalmi célokra is lehessen használni (pl.: lakó-, turizmus-, múzeum funkciók).
- A Rézhegy feletti, kb. 5,5 ha területen (0191 hrsz.) lehetőséget kell biztosítani idegenforgalmi célú beépíthetőségre (pl. szálloda, turizmus, rekreáció).
- A Póc-tető/Budapest Gate terület Alcsútdobozra átnyúló részének területfelhasználási, szabályozási pontosítása (mivel a területet a korábbiakban is egységesen kellett kezelni, elképzelhető itt esetleg a közigazgatási határ módosítása).
- A Máriavölgy megközelítéséhez a Golfpálya központi épülete és a falu között igényként merült fel egy járda/kerékpárút építése, a fasonon kívül.
- A faluközpontban (327/11 hrsz.-ú, önkormányzati tulajdonú területen) helyi piac kialakítása.
- A Bem utcai 293 hrsz.-ú helyi kezelésű út régi nyomvonalán parkolóhelyek kialakítása.
- A 960/1 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanon, a 327/8 hrsz.-ú főút és az árok (Bodzás patak) között parkolóhelyek kialakítása.

- A 407 és 408 hrsz.-ú ingatlanok előtt parkolóhelyek kialakítása, ugyanitt gyalogos átkelőhely kialakítása a 331 és 407 hrsz.-ú területek között, a 327/10 hrsz.-ú közúton.
- Az 560/3 hrsz.-ú út csapadékvíz-elvezetésének megoldására szabályozási javaslat.
- A 466/1 hrsz.-ú közút melletti árok és járda külön helyrajzi számon történő lejegyzése (ennek szabályozási tervi vonzata).
- A 320 hrsz.-ú ingatlanon tervezett „Garzon lakótelep” funkciójának megváltoztatása (kereskedelmi, szolgáltatási funkcióra történő alkalmassá tétele).

### **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.