

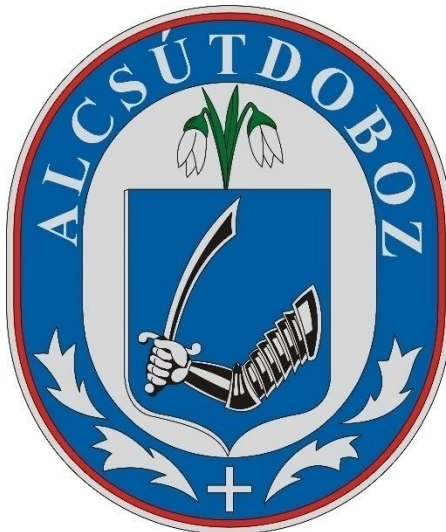


H-1016 BUDAPEST,
NAPHEGY U. 26.

ALCSÚTDOBOZ

településrendezési eszközök (ezen belül: helyi építési szabályzat) módosítása végső szakmai véleményezési dokumentáció

(314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (1) d) pontja szerinti *állami főépítési eljárás*)



PLANNER-T Kft.

2020. október hó



H-1016 BUDAPEST,
NAPHEGY U. 26.

ALCSÚTDOBOZ

településrendezési eszközök (ezen belül: helyi építési szabályzat) módosítása végső szakmai véleményezési dokumentáció

(314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 40. § szerinti végső szakmai véleményezési szakasz)

(314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§ (1) d) pontja szerinti állami főépítési eljárás)

Törzsszám: P.07/2020

Felelős tervező:

HORVÁTH GERGELY s.k.

okl. építészmérnök

vezető településtervező

Országos Tervezői Névjegyzék-szám: TT/1 01-1120

Konzulensek:

Közlekedés:

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

Tájtervezés, zöldfelületek,
környezetvédelem:

AUER JOLÁN s.k.

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

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

Ügyvezető:

HORVÁTH GERGELY s.k.

Budapest, 2020. október hó

TARTALOMJEGYZÉK

ALCSÚTDOBOZ

településrendezési eszközök (ezen belül: helyi építési szabályzat) módosítása **végző szakmai véleményezési dokumentáció**

(314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§ (1) d pontja szerinti állami főépítési eljárás)

Törzsszám: P.07/2020

Bevezetés

A tervezett módosítás ismertetése

(Alátámasztó munkarész)

Jóváhagyandó munkarész

(Önkormányzati rendelettel jóváhagyandó munkarész)

Helyi építési szabályzat módosítása (önkormányzati rendelet-tervezet)

Budapest, 2020. október hó

Bevezetés

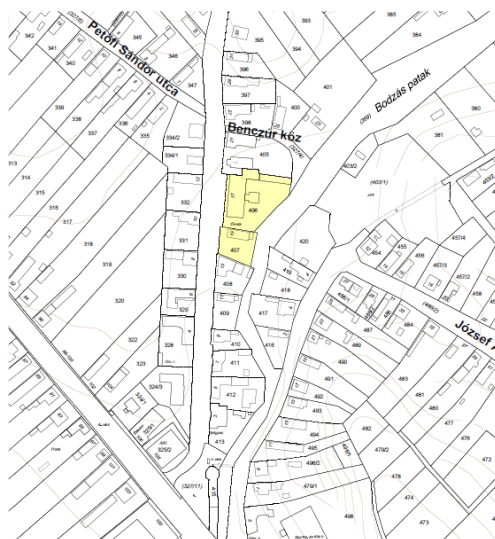
Alcsútdoboz Település Önkormányzata - jogszabályi kötelezettségének eleget téve - új településrendezési eszközök készítését határozta el, ezért megrendelte azok kidolgozását. Az új településrendezési eszközök készítése előtt (azzal párhuzamosan) a településfejlesztési koncepció felülvizsgálatára is sor 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 majd a *környezeti értékelés* fogja tartalmazni.

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 foglalva. 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; a (2010-ben a 17/2010.(V.27.) Képviselőtestületi határozattal és 9/2010.(VI.2.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott) módosítások, továbbá a négy évvel ezelőtt (2016-ban a 37/2016.(II.29.) Képviselő-testületi határozattal és 5/2016.(III.1.) önkormányzati rendelettel) jóváhagyott „módosítás-csomag”, valamint a tavaly (2019-ben a 12/2019.(IX.16.) önkormányzati rendelettel) jóváhagyott módosítás.

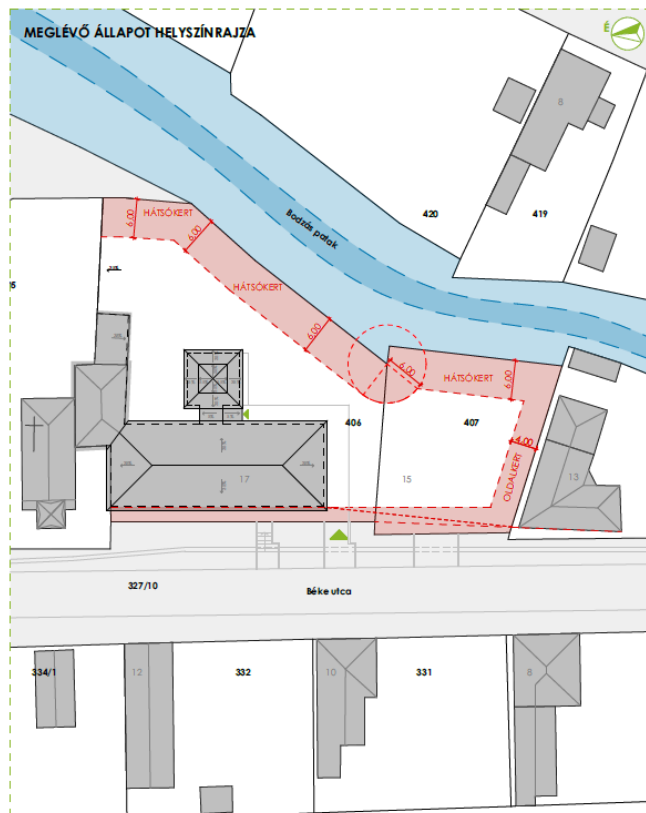
Az új terv - több éves időtartamú - munkálatainak elvégzését megelőzően egy adott beruházás előkészítése érdekében **az Önkormányzat szükségesnek ítélte, hogy a hatályos HÉSZ egyes rendelkezéseinek megváltoztatása (az építési hely meghatározásának pontosítása) ennél hamarabb**, a jogszabályi lehetőségek (314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet átmeneti rendelkezései) kihasználásával **elkészüljön**, ezért megbízta Tervezőirodánkat ezen HÉSZ-módosítás elkészítésével.

A tervezett módosítás ismertetése

Az Önkormányzat a közeljövőben a Béke út 17. sz. (406 hrsz.) alatti Háromhárs Óvoda bővítését (tornaszobával), valamint az óvoda telkén egy **új bölcsőde** megépítését tervezi, pályázati források igénybe vételével. A tervezett bővítéshez, a megfelelő nagyságú óvoda-bölcsőde udvar kialakításához megvásárolták a szomszédos, 407 hrsz. ingatlant, melyen lévő régi épületet elbontották, és sor került a két ingatlan összevonására (az adott ingatlanokat lásd az alábbi alaptérkép-részleten).



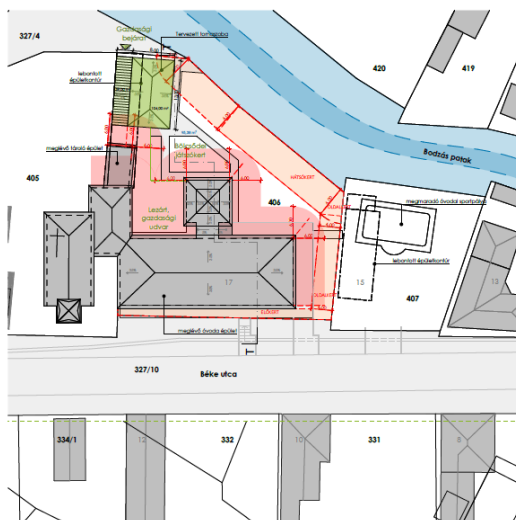
A tervezett bölcsőde adott területen történő elhelyezhetősége kapcsán az építész tervezők (FEJÉR Tervező és Mérnökiroda Kft.) arra a következtetésre jutottak, hogy a tervezett új bölcsőde-épületet a meglévő óvoda-épület mögött, a Bodzás patak felőli telekrészen lenne célszerű elhelyezni (lásd az alább mellékelt - FEJÉR Tervező és Mérnökiroda Kft. által készített helyszínrajzon).



FEJÉR
TERVEZŐ ÉS MÉRNÖKIRODA KFT.
FEJÉR Tervező és Mérnökiroda Kft.
8086 Felsőút, Fő utca 221., Cg.07-09-02751

FEJELŐS ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:
Benedek Dóra
okl. építészmérnök
E 01-6745
benedek.dora@fejerterv.com
+36-30-174-6903

I. Ütem
Tornaszoba
Benczúr köz felőli gazdasági bejárat



II. Ütem
Bölcsőde épület a patak felőli telekhatárra illesztve



JELMAGYARÁZAT:
 - HÉSZ & OTÉK SZERINTI MIN. OLDALKERT, HÁTSÓKERT
 - MEGLÉVŐ ÉPÜLETTŐL TARTANDÓ TŰZTÁVOLLÁS
 - BODZÁS PATAK TELKE, HR12.369
 - TERVEZETT ÉPÜLETKÖRÜK

Tanulmányterv / ALCSÚTDOBOZI
ÓVODA BŐVÍTÉSE

"B" verzió beépítési koncepció
T1-01 | M = 1:500 A3 | 2020. 10. 13.

FEJÉR
TERVEZŐ ÉS MÉRNÖKIRODA KFT.
FEJÉR Tervező és Mérnökiroda Kft. | 8086 Felsőút, Fő utca 221., c@fejerterv.com: 07-09-02751

Az adott terület rész a hatályos (9/2002.(X.01.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott) HÉSZ mellékletét képező belterületi szabályozási terv szerint a „településközpont vegyes terület” építési övezetbe, ezen belül (a „korabeli” jelölés szerinti) „TV₁-K-60(40)/7,5(4,5)-300(300)” jelű (a hatályos jogszabályok szerint „Vt” jelű) építési övezetbe tartozik (lásd az alább mellékelt tervlap-részleten).



(2002-ben jóváhagyott belterületiszabályozási terv részlete)

A hatályos (9/2002.(X.01.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott) HÉSZ 8.§ (2) c) (valamint 8.§ (3) c) pontjaiban ezen („TV₁” valamint a „TV₂” jelű) építési övezetekre vonatkozóan rögzítésre került, hogy ezen építési övezetekben az „oldal- illetve hátsókert minimális mérete az OTÉK szerinti érték”, vagyis: a hátsókert minimális mérete 6 m.

Jelen esetben az építész tervezők által adott tájékoztatás szerint - a telekadottságokból, meglévő beépítettségéből adódóan - ezen hátsókert-méret nem tartható, ezért a tervezők - az Önkormányzat egyetértésével és támogatásával - javasolják ezen településközpont vegyes építési övezetben a hátsókert minimális mértékének **0 m-ben történő meghatározását**. Mivel ezen probléma más - „Vt” övezetbe tartozó - telkek esetében is előfordulhat, ezért ezen előírást (hátsókert minimális mérete 0 m) az összes „településközpont vegyes építési övezetbe” tartozó területeken kezdeményezzük, és a jelenleg készülő új tervben (teljeskörű terv-felülvizsgálatban) is így szerepeltetjük.

Fentiek előrebocsátásával javasoljuk az Helyi Építési Szabályzatról szóló 9/2002.(X.01.) önkormányzati rendelet következő oldalán mellékelt módosítását.

A jelen terv-módosítás az adott építési övezetekben a helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik, így az egyeztetési eljárás a 314/2012.(XI.8.) Korm.rendelet 32.§ (1) d) pontja szerinti **állami főépítési eljárás** (a 32.§ (6a) bekezdés d) pontja értelmében).

(Jóváhagyandó munkarész)

Alcsútdoboz Települési Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2020.(..) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról szóló 9/2002.(X.01.) önkormányzati rendelet módosításáról

Alcsútdoboz Települési Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. 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.) Korm. rendelet (6) bekezdés cc) pontja szerint a véleményezési jogkörben eljáró

Fejér Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész, valamint a partnerségi egyeztetésben érintettek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ A Helyi Építési Szabályzatról szóló 9/2002.(X.01.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 8. § (2) bekezdés c) pontja helyébe az alábbi előírás lép:

„8. § (2) c) A megengedhető legnagyobb építménymagasság 4,5 m (intézmény esetében 7,5 m). Az épületeket a közterület (közút) felől a kialakult állapothoz igazodó (a szomszédos épületek átlagát figyelembe vevő) előkerttel, a kialakult állapotnak megfelelő (jellemzően oldalhatáron álló) beépítési móddal kell elhelyezni. **Az oldalkert minimális mérete az OTÉK szerinti, illetve az a) pont szerinti esetben csökkentett érték, a hátsókert minimális mérete 0 m.**”

2.§ A Rendelet 8. § (3) bekezdés c) pontja helyébe az alábbi előírás lép:

„8. § (3) c) A megengedhető legnagyobb építménymagasság a kialakult beépítés szerinti érték (illetve új építés esetén 7,5 m). **Az oldalkert minimális mérete az OTÉK szerinti érték, a hátsókert minimális mérete 0 m.**”

3.§ E rendelet a jóváhagyását követő napon lép hatályba.

Alcsútdoboz, 2020.

polgármester

jegyző

(Helyi Építési Szabályzat módosítása)