Leányfalu Község Önkormányzat

LEÁNYFALU NAGYKÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

a Leányfalu Bölcsőde (1586/7 hrsz) és Strandfürdő terület (2684/4 hrsz) építési helyének módosítására vonatkozóan

RÖVID ELJÁRÁS
A 419/2021. (VII. 15.) Korm. Rendelet 69. § (1) bek. c) pont szerint
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

MEGRENDELŐ: **Leányfalu Nagyközség Önkormányzat**
2016 Móricz Zsigmond út 126.
Adorján András – polgármester

TERVEZŐ:

Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft.
1133. Budapest, Vág u. 9.1/2
Tel: +3670 205 5001
E-mail: area.plan.hu@gmail.com

2024. július hó

TERVEZŐK NÉVSORA; ALÁÍRÓLAP

Településrendezés: Area Plan Kft.	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	

TARTALOM:

1. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA, ELŐZMÉNYEK, INDOKLÁS 1

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS 2

3. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA 3

5. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT HÉSZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATA 9

5.1. IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK 9

5.2. IGAZOLÁS - ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK-ÖSSZEFOGLALÓ 9

6. RÖVID ELJÁRÁS MUNKAINDÍTÓ HATÁROZATA 12

7. MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZET 14

1. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA, ELŐZMÉNYEK, INDOKLÁS

Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 1586/7 hrsz-on épült bölcsőde és a 2684/4 hrsz-on működő strandfürdő építési helyének módosítását tervezi, melyről a jelen dokumentum 1. mellékleteként csatolt 47/2024(IV.25.) KT. határozatában döntött.

1586/7 hrsz: Az Iciri-Piciri Bölcsőde esetében a 2022-2023 évben megépült bölcsőde elő és oldalkert területét érintő kialakított nyitott terasz építmény fennmaradása érdekében az építési telek Vi-5 építési övezet elő és oldalkerti szabályainak felülvizsgálatára, módosítására van szükség.

A hatályos HÉSZ előírásban szereplő, Vi-5 jelű intézményi területen a vonatkozó hatályos HÉSZ építési hely előírás szerint az épület elhelyezésére a 3. melléklet 12/B táblázata alapján az 10, illetve 2 méteres előkert figyelembevételével, illetve 4 méteres oldalkert betartásával van lehetőség, azonban az elkészült terasz az előkert az Erkel F. utca felől és oldalkert irányába csupán 0,5 méter távolságra van az előkerti és oldalkerti telekhatároktól.

Ennek okán javasolt az építési hely HÉSZ előírásának módosítása a Vi-5 jelű önkormányzati tulajdonú 1586/7 hrsz-ú területekre vonatkozóan a kialakult állapot figyelembevételével, mely területet a 3. fejezet 4. ábra szerinti helyszínrajz mutat be.

2684/4 hrsz: A Strandfürdő területének építési helyére vonatkozóan a hatályos helyi építési szabályzatban az építési helyre vonatkozóan 5m-es előkert került meghatározásra. Ez a méret tévesen volt feltüntetve, hiszen a főépület, sőt a 11-es főút mentén lévő épületek is mind telekhatáron állnak. De a meglévő szauna épülete a Duna felöli oldalon is 5 m-en belüli, a parkoló felé szintén telekhatáros. A kialakult állapot figyelembevételével az építési hely meghatározásának, és a beépítési mód meghatározásának felülvizsgálatára, módosítására van szükség.

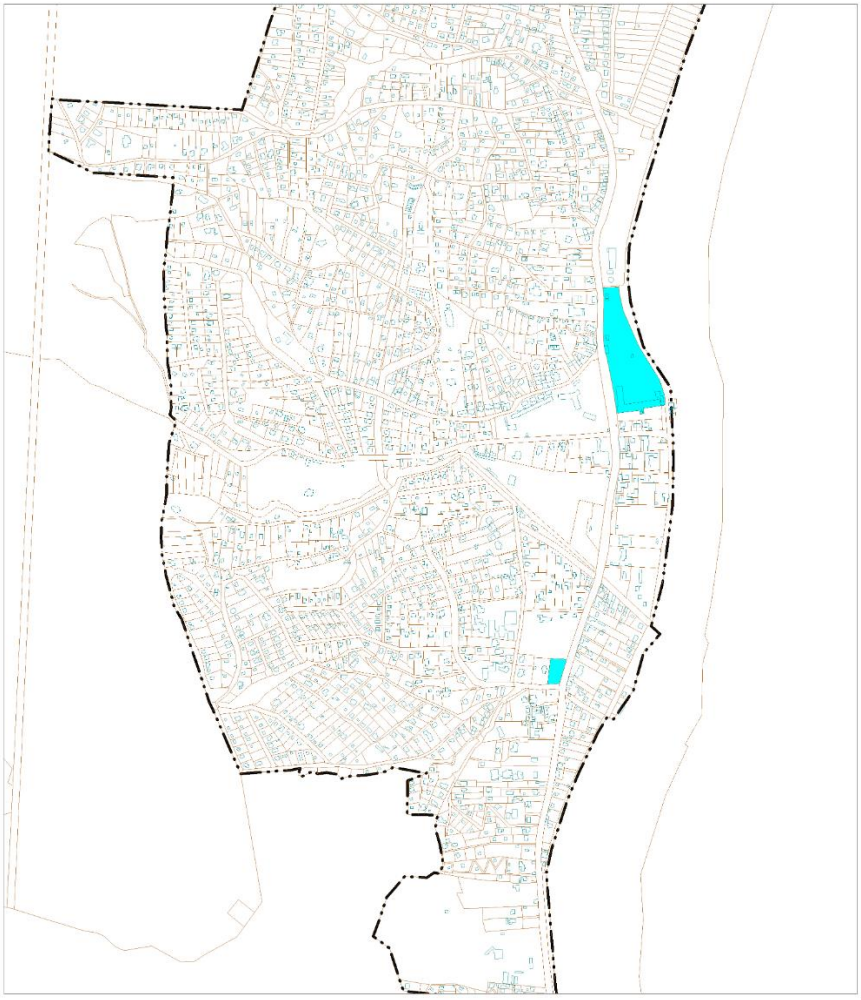
A hatályos HÉSZ előírásban szereplő, K-TF jelű különleges termálfürdő területen a vonatkozó hatályos HÉSZ építési hely előírás szerint az épület elhelyezésére a 3. melléklet 21. táblázata alapján az 5 méteres előkert figyelembevételével és betartásával van lehetőség, azonban a meglévő épületek esetenként telekhatárosak.

Ennek okán javasolt az építési hely HÉSZ előírásának módosítása a K-TF jelű önkormányzati tulajdonú 2684/4 hrsz-ú területekre vonatkozóan a kialakult állapot figyelembevételével, melyet a 3. fejezet mutat be.

A módosítások keretében módosul Leányfalu Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2017. (I. 12.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a Vi-5 és K-TK jelű építési övezetre vonatkozóan. A szabályozási terv módosítására nincs szükség. A település területén egyéb Vi-5 és K-TK jelű építési övezetbe tartozó terület nem található.

Rövid eljárás keretében elvégzendő módosítási feladat, melyekre a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 69. § (1) bek. c) pontja lehetőséget biztosít:

1. ábra: A módosítással érintett területek bemutatása (áttekintő térkép)



2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS

A HÉSZ-módosítást a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 69. § (1) bek. c) pont szerinti okokból *„rövid" eljárás szerint javasolt lefolytatni, amely szerint:*

69. § (1) „A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv rövid eljárásban történő módosítása esetén, ha a módosítás

c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:

ca) 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,

cb) új beépítésre szánt terület vagy új különleges beépítésre nem szánt terület kijelöléssel nem járó, művi értékvédelemmel, környezet-, táj- és természetvédelemmel, vízbázis-védelemmel és földtani veszélyforrással nem érintett övezet, építési övezet határának a módosítása;

cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;"

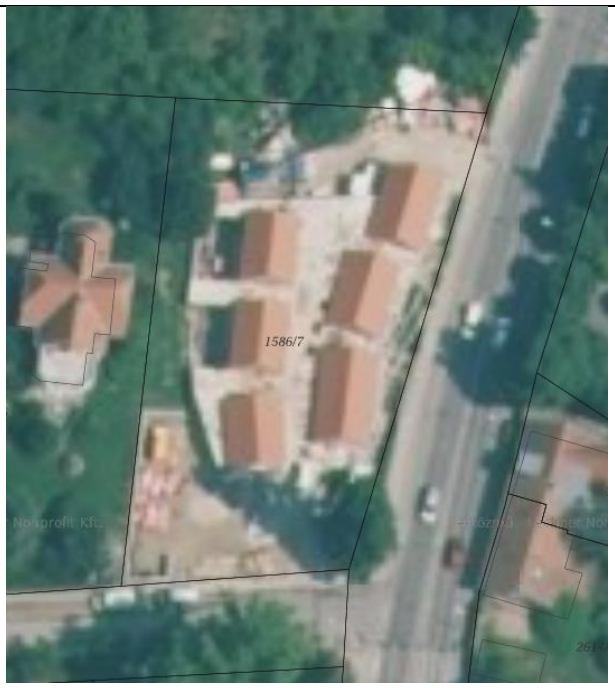
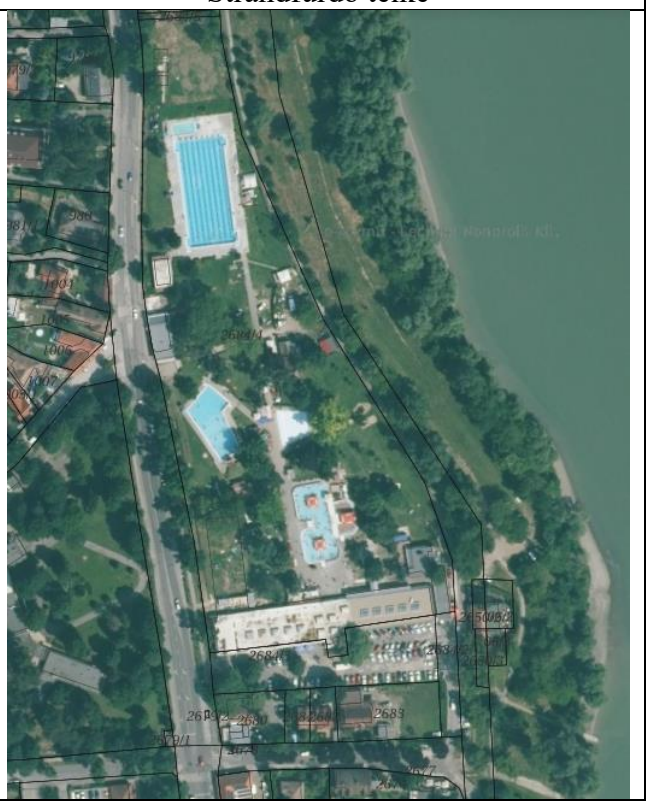
d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása;

e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik, vagy

f) a fejlesztési tervben szereplő cselekvési programra és ezzel összefüggésben a fejlesztési tervlapra, részletes fejlesztési tervlapra terjed ki.*

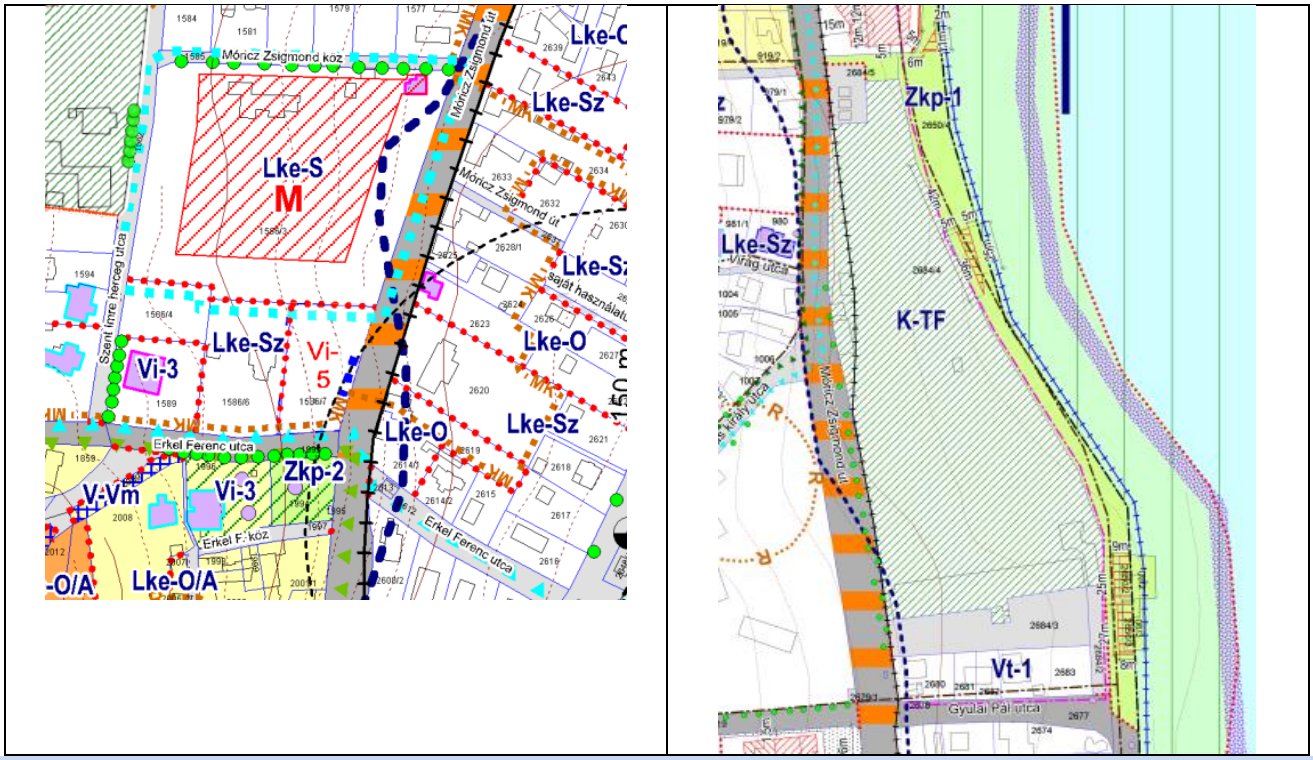
3. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

2. ábra: a Területek E-kozmu légifotója:

Iciri-Piciri Bölcsőde telke	Strandfürdő telke
	

3. ábra: A 1/2017. (I. 12.) Önk. rendelettel elfogadott HÉSZ 1. és 2. melléklet Szabályozási tervi kivonata

Bölcsőde területe: (HÉSZ 1. melléklet)	**Strandfürdő területe** (HÉSZ.2. 2-4 melléklet)
A HÉSZ-t módosító 5/2022. (IV.28.) önkormányzati rendelet sorolta a telket Vi-5 építési övezetbe	

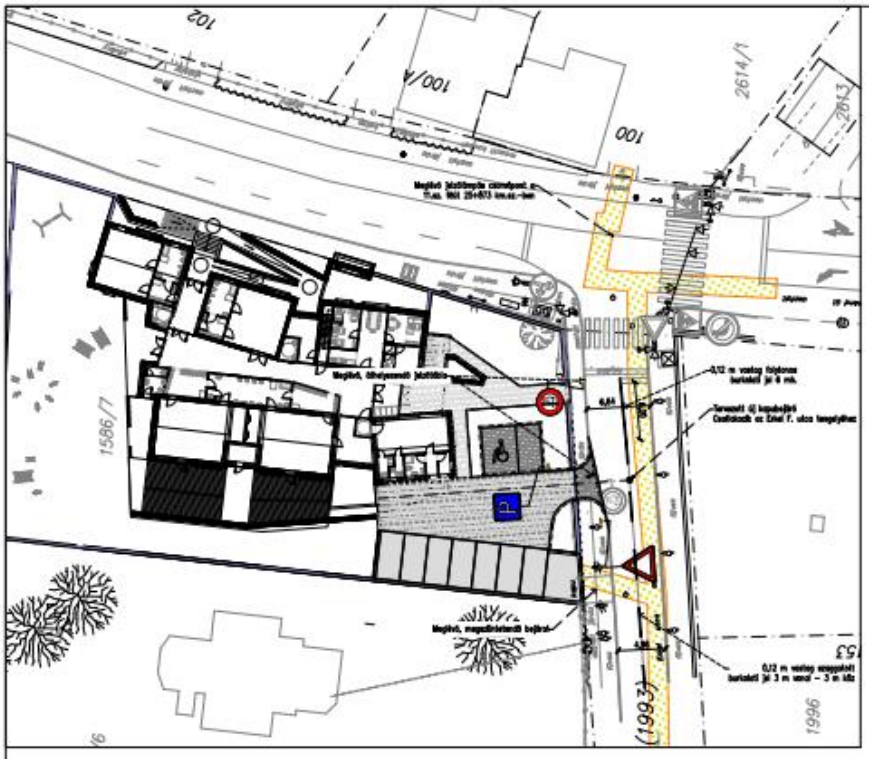


A Vi-5 jelű építési övezetre vonatkozó hatályos építési előírások:

58. § [Vi-1, Vi-2 és Vi-3, Intézményi – és Intézményi intenzív beépítésű vegyes terület építési övezetek előírásai]
(1) [18] A Vi-1, Vi-2, Vi-3 és Vi-5 építési övezetek területe elsősorban intézményi rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
(2) [19] Az építési övezetekben egy telken több főépítmény helyezhető el, kivéve a Vi-5 építési övezet, amely területén legfeljebb egy főépítmény helyezhető el.
(3) [20] Az építési övezetekben a főépítmény
a) igazgatási,
b) szolgáltató, szállás,
c) vendéglátó,
d) kulturális,
e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
f) iroda,
g) egyéb közösségi szórakoztató,
h) sport,
i) szolgálati lakás továbbá kizárólag a Móricz Zsigmond út és a Hunyadi János utca menti telkeken
j) kereskedelmi rendeltetést tartalmazhat, kivéve a Vi-5 építési övezet, amely területén az e) pont szerinti rendeltetések helyezhetők el.
(4) [21] Az építési övezetekben kiszolgáló épületként
a) gépjárműtároló, kivéve a Vi-5 építési övezet,
b) műterem, kivéve a Vi-5 építési övezet,
c) működéshez szükséges építmény helyezhető el.
(5) Az építési övezetek telkei csak teljes vagy legalább a 23. § (2) bekezdés szerinti kielégítő közművesítettség biztosítása esetén építhetők be.
(6) [22] Az építési övezetekben új épület elhelyezése esetén a telken belüli parkolás a főépítmény tömegén belül, vagy fásított felszíni parkolóban oldható meg, kivéve a Vi-5 építési övezet, amely területén fedett parkoló és kerti építmény is kialakítható.

3.melléklet								
	A						B	C
1	**12/B. számú táblázat**							
2	**AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:**							**Vi-5**
3	**1.**	**A TELEK MEGENGEDETT**					mértékegység	megengedett érték
4		legkisebb kialakítható	területe				m^2	**2000**
5			szélessége				m	**20**
6			mélysége				m	–
7		számításba vehető	területe				m^2	nem korlátozott
8		legnagyobb	beépítési mértéke				%	**50**
9			szintterületi mutatója				m^2/ m^2	**1,0**
10			terepszint alatti beépítési mértéke				%	**50**
11		legkisebb	zöldfelületi mértéke				%	**30**
12	**2.**	**A FŐÉPÍTMÉNY MEGENGEDETT MÉRETEI**					mértékegység	megengedett érték
13		legnagyobb	épületmagassága (+oromfalas épület magassági kedvezménye)	ha a tereplejt és	<5%		m	**5,0**
14					≥ 15%		m	**5**
15			a lejtő felőli homlokzat F/L magassági értéke	ha a tereplejt és	≥ 15%		m	**6**
16			beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)				m^2	**nem korlátozott**
17	**3.**	**A KÖZMŰELLÁTÁS MÉRTÉKE ÉS MÓDJA**						
18		**Az építési övezetben a közművesítettség mértéke**						**teljes vagy kielégítő a 23.§ (2) szerint**
19	**4.**	**A TELKEN ELHELYEZHETŐ**					mértékegység	megengedett érték
20		**4.1. főépítmények száma**					db épület	**1**
21		ha a telekterület	<				db épület	–
22			≥				db épület	–
23		**4.2. egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozások**						
24		**lakások száma**					db lakás	**nem létesíthető**
25		ha a telekterület	<				db lakás	–
26			≥				db lakás	–
27		**szállás jellegű rendeltetés**						**nem létesíthető**
28		○ esetén maximálisan létesíthető vendégszobák száma					db szoba	–
29		ha a telekterület	<				db szoba	–
30			<				db szoba	–
31		**kereskedelmi rendeltetés**						**nem létesíthető**
32		○ esetén maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterület					m2	–
33		**4.3. kiszolgáló épület** megengedett						**nem létesíthető**
34		○ rendeltetése					rendeltetés	–
35		○ száma					db épület	–
36		○ beépíthető területből elfoglalt legnagyobb aránya					%	–
37	**5.**	**A TELEK ÉPÍTÉSI HELYÉNEK MEGHATÁROZÁSA**					beépítési mód	**szabadonálló**
38		általános esetben a legkisebb	előkert				m	**Móricz Zs. út felől:2 Erkel F. utca felől:10**
39			hátsókert				m	–
40			oldalkert				m	**4**

4. **ábra: Iciri-Piciri Bölcsőde engedélyezési terv kivonat (**Móricz Zsigmond út 155., hrsz.: 1586/7)



A K-TF jelű építési övezetre vonatkozó hatályos építési előírások:

41. § [Parkoló kialakítására és gépjárművek elhelyezésére vonatkozó általános előírások]
(1) Nem szabad elhelyezni parkolóterületet vagy garázst a 3,5 t-önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
(2) Az egyes rendeltetések számára biztosítandó parkolóférőhelyeket az 5. számú melléklet szerint kell biztosítani.
(3) Az előírások szerint számított telken belüli gépjármű elhelyezési kötelezettségtől eltérni kizárólag a Vt-1, Vt-3 és K-TF építési övezetekben szabad, ahol az legfeljebb 50% közterületi parkolóban is biztosítható.

*71. § [**K-TF jelű, Különleges - Termálfürdő területe építési övezet előírásai]***
(1) A K-TF építési övezet területe elsősorban a fürdőzést, strandolást, az idegenforgalmat és a sportolást, szolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál.
(2) Az építési övezetben egy telken több főépítmény is elhelyezhető.
(3) Az építési övezetben a fő rendeltetésű épület
a) a strandolást, fürdőzést szolgáló,
b) sport,
c) konferencia,
d) vendéglátó,
e) kereskedelmi,
f) iroda,
g) szolgáltató, szórakoztató,
h) egészségügyi,
i) strandolás és sportolás építményeihez tartozó szolgáltató,
j) szolgálati (gondnoki) lakás
k) az üzemeltetési és karbantartó rendeltetést tartalmazhat.
(4) Az építési övezetben kiszolgáló épületként
a) gépjárműtároló,
b) működéshez szükséges építmény helyezhető el.
(5) Az építési övezet telkei csak teljes közművesítettség biztosítása esetén építhetők be.
(6) Az egyéb előírások a 83. § tartalmazza.

(7) A építési övezetben a telek kialakítására, beépítésére, az elhelyezhető épületekre, rendeltetési egységek számára, a közművesítettségre vonatkozó előírásokat a 3. melléklet 21. számú táblázata tartalmazza, a 70. § (2) bekezdés szerinti értelmezéssel.

83. § [A Móricz Zsigmond út – Petőfi Sándor utca- Petőfi sétány – Névtelen utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások]
(2) A K-TF építési övezetben új épület építése, ill. 40 m²-nél nagyobb beépítettséget eredményező épületbővítés estén az épület elhelyezését, ill. a bővítés ésszerű kialakítását a strand területének egészére kiterjedő elrendezési tervvel igazolni kell.

	A				B	C
1	**21. számú táblázat**					
21.	**AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:**					**K-TF**
22.	**A TELEK MEGENGEDETT**				mértékegység	megengedett érték
23.	legkisebb kialakítható	területe			m^2	**20.000**
24.		szélessége			m	**-**
25.		mélysége			m	**-**
26.	számításba vehető	területe			m^2	nem korlátozott
27.	legnagyobb	beépítési mértéke			%	**20**
28.		szintterületi mutatója			m^2/ m^2	**0,7**
29.		terepszint alatti beépítési mértéke			%	**40**
30.	legkisebb	zöldfelületi mértéke			%	**70**
31.	**A FŐÉPÍTMÉNY MEGENGEDETT MÉRETEI**				mértékegység	megengedett érték
32.	legnagyobb	épületmagassága (+oromfalas épület magassági kedvezménye)	ha a tereplejtés	< 15%	m	**9**
33.				≥ 15%	m	**-**
34.		a lejtő felőli homlokzat F/L magassági értéke	ha a tereplejtés	≥ 15%	m	**-**
35.		beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)			m^2	**-**
36.	**A KÖZMŰELLÁTÁS MÉRTÉKE ÉS MÓDJA**					
37.	**Az építési övezetben a közművesítettség mértéke**					**teljes**
38.	**A TELKEN ELHELYEZHETŐ**				mértékegység	megengedett érték
39.	**4.1. főépítmények száma**				db épület	**nem korlátozott**
40.	ha a telekterület	<			db épület	**-**
41.		≥			db épület	**-**
42.	**4.2. egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozások**					
43.	**lakások száma**				db lakás	**1 szolgálati**
44.	ha a telekterület	<			db lakás	**-**
45.		≥			db lakás	**-**
46.	**szállás jellegű rendeltetés**					**nem korlátozott**
47.	○ esetén maximálisan létesíthető vendégszobák száma				db szoba	
48.	ha a telekterület	<			db szoba	**-**
49.		≥			db szoba	**-**
50.	**kereskedelmi rendeltetés**					
51.	○ esetén maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterület				m2	**500**
52.	**4.3. kiszolgáló épület** megengedett					
53.	○ rendeltetése				rendeltetés	**gépjárműtároló, működéshez szükséges építmény**
54.	○ száma				db épület	**nem korlátozott**
55.	○ beépíthető területből elfoglalt legnagyobb aránya				%	**-**
56.	**A TELEK ÉPÍTÉSI HELYÉNEK MEGHATÁROZÁSA**				beépítési mód	**szabadonálló**
57.	általános esetben a legkisebb	előkert			m	**5**
58.		hátsókert			m	**-**
59.		oldalkert			m	**-**

5. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT HÉSZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATA

A tervmódosítás keretében tehát a HÉSZ 3 melléklet 12/a és 21-es táblázatának módosítására van szükség.

- Ezen belül bölcsőde esetén elő és oldalkert méreteire vonatkozó szabályokmódosítása javasolt.
- A Strandfürdő esetén az előkerti méret és a beépítési mód előírás módosítására van szükség.

A szövegezést a HÉSZ-ben módosítani szükséges a HÉSZ módosítás tervezetében bemutatottak szerint.
Ezzel lehetővé válik, hogy a bölcsőde és a strandfürdő telkeire vonatkozó -új övezet bevezetése nélkül- módosított előírás alkalmazásával, kizárólag az építési hely megnövelt méretének előírásával megvalósítható a kialakult állapot fenntartása.
Megállapítható továbbá, hogy környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn. A módosítási területeket nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A bölcsőde területe műemléki környezetbe található.

5.1. IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

Megállapítható, hogy az 1. pontban ismertetett tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását nem teszik szükségessé, a település területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolják, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását nem teszik szükségessé.

5.2. IGAZOLÁS - ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK-ÖSSZEFOGLALÓ

2018. évi CXXXIX. törvény előírásai alapján érintett térségi övezetek:

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Leányfalu település	Vizsgált terület
1.ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,	érintett	nem érintett
4.kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett	nem érintett
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (1. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
6.erdők övezete	érintett	nem érintett
7.erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
8.tájképvédelmi terület övezete (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	érintett
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település	érintett	érintett közvetve
10.vízminőség-védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	érintett strand
11. nagyvízi meder övezete (5. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	érintett Strand
12. VTT-tározók övezete (6. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) A Budapesti Agglomeráció területén nem alkalmazott övezet.)	----	----
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település	nem érintett	nem érintett
5., 7., 8. és 10–12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.		
Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv - térségi övezetek		
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete (8. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete (7. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
14. földtani veszélyforrás terület övezete (9. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) településhatáros lehatárolás.	érintett	érintett közvetve érintett

Tájképvédelmi terület megfelelési igazolás:
A tájképvédelmi terület övezetét érintő tervmódosítási szándék beépítésre szánt és beépültén különleges és intézményi övezeti módosítást határoz meg.
A településképi rendelet előírásokat fogalmaz meg a településkép védelme érdekében. A településképi rendelet meghatároz településképi szempontból meghatározó területeket, melyre külön előírásokat fogalmaz meg a építmények külső megjelenésére vonatkozóan.
A módosítási területek kijelölése nem ellentétes a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal. A terv tájképvédelmi szempontból megfelel.

Világörökség várományos terület övezete megfelelési igazolás:
A világörökség várományos terület övezete közigazgatási határ alapú. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvényLeányfalut világörökség várományos településként jelöli. A módosítási terület világörökséget, világörökség várományos területet nem veszélyeztet. A terv világörökségi szempontból megfelel.

Vízminőség-védelmi terület övezete igazolás:
A *9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 5. § alapján:*
„(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.
(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezésieszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.
Az országos vízminőségvédelmi területet a teljes települést érinti. Az előírásnak megfelelően Leányfalu hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák mind a vízvédelemmel érintett területek lehatárolását, mind azok területére vonatkozó előírásokat.
Az érintettség miatt a helyi építési szabályzatban a közlekedésre, közművesítésre és esetleges szennyezett csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírásokat ennek figyelembevételével kell kialakítani. A módosítási terület kijelölése nem ellentétes az országos vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal. A terv vízminőség védelmi szempontból megfelel.

Nagyvízi meder terület övezete igazolás:
„6. § (1) A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.
(2) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.
(3) A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.”
A terv új beépítésre szánt területet nem jelölki, és a tervezési területen (Strandfürdő) új építmény elhelyezése nem tervezett. A terv a nagyvízi mederre vonatkozó előírásoknak megfelel.

Földtani veszélyforrás terület övezete megfelelési igazolás:
MVM rendelet: „*11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*
(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.
(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.”
Az érintettség a tervezett fejlesztési területek kialakítását nem gátolhatja. A fent idézett előírásnak megfelelően az összhang továbbra is biztosított.

Pest Megye Területrendezési Terv kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak **érintik** (+), illetve **nem érintik** (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási területek
Egyedileg meghatározott megyei övezetek:		
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	--	--
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	--	--
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	+	+
kertes mezőgazdasági területek övezete	--	--
klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	--	--

A turisztikai fejlesztésekhez kapcsolódó fejlesztési szándékot tartalmaz.

„PMTrT 10.§ A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg."

A tervezett strandterületre vonatkozó építési hely módosítás a turisztikai kínálat színvonalát gazdagítja. Elhelyezkedése a belterület szélén természeti környezetben alakult ki.

A fejlesztési szándék a települési látványosságok folytatásaként jelenik meg a településszerkezetben.

Az érintettség a tervezett fejlesztési terület kialakítását erősíti. A fent idézett előírásnakkal a terv összhangban van.

Fentiek alapján tehát a módosítási területek övezeti érintettsége Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásaival nem ellentétesek.

VI. Nyilatkozat

A Leányfalu Településrendezési tervhez szükséges területrendezési tervelőzményeknek való megfeleltetést a területrendezési terv módosítását készítő tervező nyilatkozik, hogy a módosítás megfelel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX törvény** előírásoknak.

Makkai Krisztina, településmérnök

Városépítési-városgazdasági szakmérnök TT 01-4921

Budapest, 2024. július 22.

6. RÖVID ELJÁRÁS MUNKAINDÍTÓ HATÁROZATA

KIVONAT

Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének

2024. április 25-én megtartott

nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület **7 igen 0 nem és 0 tartózkodás mellett** a következő határozatot hozta:

Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
47/2024. (IV.25.) számú határozata

Leányfalu Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosításáról

(1) Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy támogatja Leányfalu Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítását a **1586/7 hrsz-ú, valamint a 2684/4 hrsz-ú** ingatlan területére történő építési hely kijelölésével kapcsolatban.

(2) Leányfalu Nagyközség Településrendezési Eszközeinek a Leányfalu **1586/7 hrsz-ú, valamint a 2684/4 hrsz** hrsz-ú területére történő módosítása során új beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra.

(3) Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Leányfalu Nagyközség Településrendezési Eszközeinek a Leányfalu **1586/7 hrsz-ú, valamint a 2684/4 hrsz-ú** ingatlanokra történő módosítása c. tervet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet **69. §** (1) A (2eljárási szabályai szerinti rövidített eljárásban folytatja le.

(4) Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 7. § (7) bekezdése szerinti, a jelen Határozat mellékletét képező, a terv tartalmát rögzítő Feljegyzést, melyet a település önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője készített.

Határidő: Folyamatos
Felelős: Farkas István főépítész, Adorján András polgármester

dr. Filep Julianna sk.
jegyző

Adorján András sk.
polgármester

A kivonat hiteléül:
Leányfalu, 2024. április 26.

dr. Filep Julianna
jegyző

FELJEGYZÉS

7. MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZET

Leányfalu Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2024 (...) önkormányzati rendelete

Leányfalu Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2017. (I. 12.) önkormányzati rendelet módosításáról

Leányfalu Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontja, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 69.§ (2) bekezdésben rögzített véleményezési szabályok figyelembevételével a partnerek és az állami főépítész véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Leányfalu Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 1/2017. (I. 12.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 12/B táblázat 38. és 40. sor C oszlopa e rendelet 1. melléklete szerint módosul.

2. §

Leányfalu Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 1/2017. (I. 12.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 21. táblázat 56. és 57. sor C oszlopa e rendelet 2. melléklete szerint módosul.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

A 3. melléklet Vi-5 jelű intézményi vegyes építési övezet 12/B. táblázat 42 és 44 sorának C oszlopa a következők szerint módosul.

41	5.	A TELEK ÉPÍTÉSI HELYÉNEK MEGHATÁROZÁSA			beépítési mód	szabadonálló
42		általános esetben a legkisebb	előkert		m	Móricz Zs. út felől:2 Erkel F. utca felől:0
43			hátsókert		m	–
44			oldalkert		m	0

2. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

A 3. melléklet K-TF jelű különleges termálfürdő építési övezet 21. táblázat 56 és 57 sorának C oszlopa a következők szerint módosul.

56.		A TELEK ÉPÍTÉSI HELYÉNEK MEGHATÁROZÁSA			beépítési mód	zártsorú
57.		általános esetben a legkisebb	előkert		m	0
58.			hátsókert		m	–
59.			oldalkert		m	–