

LEÁNYFALU



TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

5.

URBAN-LIS STÚDIÓ • 2017.JANUÁR
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

ELFOGADVA A 3/2017.(I.12.) KT. HATÁROZATTAL



K I V O N A T

Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének

2017. január 12-én

megtartott, nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

A képviselő-testület **6 igen egyhangú** szavazattal a következő határozatot hozta:

Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének **3/2017.(I.12.) számú határozata**

Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az új településszerkezeti tervet a hozzátartozó tervlapokkal elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelősök: Loszmann János polgármester, dr. Filep Julianna jegyző

dr. Filep Julianna sk.
jegyző

Loszmann János sk.
polgármester

A kivonat hitelül:

Leányfalu, 2017. január 13.


dr. Filep Julianna
jegyző

Szerzők

I. GENERÁL TERVEZŐ

VÁROSRENDEZÉS		URBAN-LIS STÚDIÓ KFT.
Liszkay Krisztina	vezető településtervező okleveles építésmérnök	TT/1 01 – 1455
Vásárhelyi Kinga	okleveles építésmérnök városépítési- városgazdálkodási szakmérnök	TT 01 – 3723
Szczuka Levente	okleveles településmérnök, okleveles tervező építésmérnök	TT 01 – 6111
Herczeg Mónika	okleveles kertésmérnök	K1 01– 5026
Tarr-Sipos Zsuzsa	okleveles településmérnök	
Krébesz András	GIS	

II. SZAKÁGI TERVEZŐK

GAZDASÁG - TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS		
Soóki-Tóth Gábor	okleveles építésmérnök okleveles ingatlanszakértő szakmérnök	
ZÖLDFELÜLETEK - KÖRNYEZETVÉDELEM		PERSOL 2000 BT.
Sólyom Rudolf	okleveles kert és tájépítésmérnök	TK 01 – 5053
KÖZLEKEDÉS		MOBIL CITY BT.
Macsinka Klára PhD	okleveles építőmérnök	K1d– 1 13-1017
KÖZMŰVEK		KÉSZ KFT.
Hanczár Zsoltné	gépészmérnök városépítési- városgazdálkodási szakmérnök	TV-T-01-2418 TE-T-01-2418 TH-T-01-2418
Bíró Attila	okleveles építőmérnök	TV-T-01-2456 TE-T-01-2456 TH-T-01-2456
Csima-Takács Judit	okleveles tájépítész	
RÉGÉSZET		ALKMAEON FORTIS
Adorján dr. Gyuricza Anna	okleveles régész	szakértői azonosító: B5COGJ

Tartalomjegyzék

SZERZŐK	1
TARTALOMJEGYZÉK	2
TSZT TÉRKÉPEK JEGYZÉKE	2
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA	3
I. TERÜLETFELHASZNÁLÁS	3
I.1. Beépítésre szánt területek	3
I.2. Beépítésre nem szánt területek	4
I.3. Meghatározott arányú területfelhasználás	6
I.4. Területfelhasználási egységek összefoglaló táblázata	7
II. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	8
II.1. Országos szintű védelmek és lehatárolások	8
II.2. Helyi szintű védelmek	9
II.3. Javasolt elemek	9
III. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER	10
III.1. A beépített településrészt tagoló, rendszeralkotó zöldfelületi elemek	10
III.2. Területi elemek	10
III.3. Lineáris elemek	11
IV. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	12
IV.1. Országos szintű védelmek	12
IV.2. Helyi szintű védelmek	13
V. KÖZLEKEDÉS	14
V.1. Közúti közlekedés	14
V.2. Közösségi közlekedés	15
V.3. Vízi közlekedés	15
V.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés	15
VI. KÖZMŰELLÁTÁS	16
VI.1. Víziközművek	16
VI.2. Energiaellátás	17
VI.3. Elektronikus hírközlés	18
VII. KÖRNYEZETVÉDELEM	19
VII.1. Levegőtisztaság-védelem	19
VII.2. Zaj- és rezgésterhelés	19
VII.3. Felszíni és felszín alatti vizek	19
VII.4. Talajvédelem	20
VIII. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐSÁVOK ÉS KORLÁTOZÁSOK	20
VÁLTOZÁSOK – BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK	21
1. Változással érintett területek – nem kialakult területek	21
2. Különleges intézkedést igénylő területek	21
3. Új beépítésre szánt terület kijelölése	22
A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE	23
A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL, A BATRT-VEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	24
1. A BATrt térségi szerkezeti tervével való összhang	24
2. Az országos és térségi övezetekkel való összhang	26
A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE	29

TSZT térképek jegyzéke

Területfelhasználási tervlap	m=1:6 000
Védelmi és korlátozási tervlap	m=1:6 000

Településszerkezeti terv leírása

I. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Leányfalu településszerkezeti tervének területfelhasználási tervlapja rögzíti a beépítésre szánt területfelhasználási kategóriák területi lehatárolását.

1.1. LAKÓTERÜLETEK

Az Lke kertvárosi lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Lke kertvárosi lakóterület területfelhasználásban az alábbi területek tartoznak:

a Móricz Zsigmond út nyugati oldala menti területsáv a déli településhatártól az Alszeghy Kálmán térig, a településközponti és a központ körüli zónában a Pince hegy és a Kerek hegy alsó részei, továbbá a Móricz Zsigmond út keleti oldalán két területsáv, a Seres utca és az Alszeghy Kálmán tér közötti valamint a Petőfi Sándor utcától délre.

Az Lke-ü kertvárosias lakóterület üdülővel laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, ahol a létrehozható építési övezetek előírt legkisebb zöldfelületi mértéke 60%, azaz magasabb, mint az OTÉK által az Lke területfelhasználáshoz meghatározott 50%. Az Lke-ü területfelhasználás létrehozását az indokolja, hogy a korábbi üdülőterületeken a lakófunkció jelenléte egyre erősebb, a településrendezési eszközök OTÉK felmentéssel korábban is biztosították a lakó funkció létesítését egyes üdülőterületeken. A mára kialakult lakódominancia azonban szükségessé teszi a kertvárosi besorolást, ahol értelemszerűen az üdülőfunkció is megőrizhető.

Lke-ü kertvárosi lakóterület üdülővel területfelhasználásban az alábbi területek tartoznak:

a Pince hegy és a Kerekhegy magasabban fekvő részei az Lke területfelhasználáshoz kapcsolódva, a Móricz Zsigmond út menti területsáv az Alszeghy Kálmán tértől északra a településhatárig, valamint a Móricz Zsigmond út déli szakasza menti terület, mely Lke területfelhasználáshoz kapcsolódik.

1.1. VEGYES TERÜLETEK

A Vt településközponti vegyes terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

Vt településközponti vegyes terület területfelhasználásban az alábbi területek tartoznak:

a település központjában, a Móricz Zsigmond út két oldalán koncentráltan elhelyezkedő területek a Gyulai Pál utca és a Petőfi Sándor utca között.

A Vi intézményterület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére

szolgál.

Vi intézményterület területfelhasználásban az alábbi területek tartoznak:

a Móricz Zsigmond út mentén az Lke területsávban pontszerűen kijelölt területek, a Szent Imre herceg utca intézményei, valamint A Panoráma és Boldogtanyai út menten egy-egy terület, a termálfürdőől északra elhelyezkedő távlatos fejlesztési terület, valamint a Móricz Zsigmond út keleti oldalán a Seres utcától északra eső terület.

1.2. ÜDÜLŐTERÜLETEK

Az Üh hétfélig házas területen elsősorban a 6,0 m beépítési magasságot meg nem haladó, legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek helyezhetők el.

Üh hétfélig házas területfelhasználásban az alábbi területek tartoznak:

a település északi részén a Tökös mező környezetében még beépítetlen vagy alig beépült területek, a település déli részén a beerdősült, és a feltároló látvány szempontjából érzékeny területek, továbbá a Móricz Zsigmond úttól keletre a kemping és az Lke besorolású terület közötti tömb.

Az Üh-L kialakult lakófunkcióval vegyes hétfélig házas területen elsősorban a 6,0 m beépítési magasságot meg nem haladó, legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek helyezhetők el, illetve OTÉK felmentéssel lakóépületek.

Üh-L kialakult lakófunkcióval vegyes hétfélig házas területfelhasználásban az alábbi területek tartoznak:

a település déli részén a Móricz Zsigmond úttól keletre elhelyezkedő területsáv.

Az Üü-S nagyterületű speciális előírást igénylő üdülőházas területen olyan – általában – kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdültábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdültői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdültési célú tartózkodásra alkalmas.

Üü-S nagyterületű speciális előírást igénylő üdülőházas területfelhasználásban az alábbi területek tartoznak:

a Móricz Zsigmond úttól keletre a volt kemping területe, és a Petőfi Sándor utcától északra lévő terület, a Móricz Zsigmond úttól nyugatra a Gyulai Pál utca s a Mátyás király utca közötti terület, valamint a Tökös mező környezetében a még beépítetlen területek egy része.

1.3. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

K-TF különleges termálfürdő területe területfelhasználásba a termálfürdő területe tartozik.

K-Rek különleges rekreációs terület területfelhasználásba a település északi részén a Móricz Zsigmond út keleti oldalán lévő terület tartozik.

2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Leányfalu településszerkezeti tervének területfelhasználási tervlapja rögzíti a beépítésre nem szánt területfelhasználási kategóriák területi

lehatárolását.

2.1. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLETEK

Kö-U közúti közlekedési területfelhasználásba a 11-es főút, a Móricz Zsigmond út területe tartozik, valamint a hajóállomás megközelítését biztosító közterületek a jelenlegi használatnak megfelelően. Kö-U területfelhasználásban rögzített a beépült hegyoldal – a Pince hegy és a Kerek hegy – belső feltáró utcahálózatának távlatos fejlesztését biztosító, meglévő és távlatban kialakítható szakaszokból álló belső feltáró gyűjtőúti nyomvonal: a Hunyadi János utca – Hársfa utca – Panoráma utca – Pándi Lajos utca – Gyöngyvirág utca – Erkel Ferenc utca mentén. Továbbá a Gyulai Pál utca egy szakasza a 11-es főút és a gyűjtőúti nyomvonal között.

Kö-Sz szennyvízátelő területfelhasználásba a volt kempingtől délre lévő szennyvízátelő területe tartozik.

2.2. ZÖLDTERÜLETEK

A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

Zkp közpark területfelhasználásba a település parkként kialakított területei tartoznak elsősorban a településközpontban és a Duna-part mentén.

Zkp-Sp közpark sport és rekreációs funkcióval területfelhasználásba a településközpontban lévő sportpálya tartozik.

2.3. ERDŐTERÜLETEK

Ev védelmi erdőterület területfelhasználásba kerülnek a korábbiakkal megegyezően a település közigazgatási területének nyugati felén található erdőségek, melyek a Duna-Ipoly Nemzeti Park országosan védett területei. Az Duna mentén elhelyezkedő erdősáv északi része a vízműterület mentén és déli részének döntő része újonnan kerül Ev területfelhasználásba. A Móricz Zsigmond út keleti oldalán a település északi részén szintén újonnan kerül kijelölésre Ev védelmi erdőterület, mely kompenzálja a Sorg-villa telkén Ev területfelhasználásba sorolt terület csökkenését.

Ek közjóléti erdőterületbe kerül a Duna menti parti sáv településközponti szakasza a termálfürdőtől északra lévő fejlesztési területtől dél felé egészen az Erkel utcáig, valamint a déli partsávban az Akácós csónakház környezetében.

2.4. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A hatályos TSZT-ben V-Vv vízműterület és védőterülete területfelhasználásba sorolt terület esetében figyelembe kell venni az BATrT-t, mely mezőgazdasági térséget határoz meg.

M-rét mezőgazdasági területfelhasználás – rét (vízmű és védőterületei) területhasználat kerül ezért rögzítésre a korábbi V-Vv besorolás helyett, melynek területi kiterjedése kismértékben kerül pontosításra: a terület csökken a Móricz Zsigmond út mentén újonnan kijelölt erdősáv területével, illetve nő a hrsz.:2764/15 ingatlan miatt, mely az adatszolgáltatás szerint a vízbázis belső védőzónájához tartozik.

2.5. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

A vízgazdálkodási területekben változás a korábbiakhoz képest, hogy a V-Vv területfelhasználás megszűnik – lásd előző pont. A további területfelhasználások a korábbiaknak megfelelnek:

- o **V-Vm vízfolyások, vízmosások** besorolásba az ingatlan-

nyilvántartás szerint ennek megfelelő ingatlanok kerülnek – ez a hatályoshoz képest kismértékű növekedést jelent,

- o **V-Vg vízműgépházak** besorolásba a Berkenye utcai és a Boldogtanyai víztárolók kerülnek – a terület nagysága változatlan,

- o **V-VD Duna** besorolásba értelemszerűen a Duna vízfelülete kerül – a terület nagysága változatlan.

2.6. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Az OTÉK létrehozta a különleges beépítésre nem szánt területek kategóriáját, mely lehetővé teszi, hogy a valós használatnak jobban megfelelő besorolásba kerüljenek egyes területek.

Kb-T temetőterület besorolásba kerül a temető területe, mely korábban beépítésre szánt különleges területként volt rögzítve.

Kb-Kt fásított köztér, sétány területfelhasználásba kerülnek korábbi Z-FK területek az Alszeghy Kálmán tér környezetében, illetve a Petőfi Sándor utcában, a római katolikus templom előtt a keresztúttnak helyet adó, a Dóra-patak menti területsáv.

3. MEGHATÁROZOTT ARÁNYÚ TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A Sorg-villa helyzete és jövőbeli hasznosítása érdekében szükséges a **meghatározott arányú** területfelhasználás bevezetése, mely az **Ev és az Lke területfelhasználás** tekintetében határozza meg a 3/5 Ev és 2/5 Lke arányt. A területfelhasználási kategóriák területi kijelölése részletes szabályozás keretében kell, hogy megtörténjen. Ennek ismertetésére a „Változások – beavatkozások és ütemezések” fejezetben kerül sor.

Az arányok TSZT-ben rögzített egyértelmű meghatározásával a területi mérleg mind az Ev, mind az Lke területfelhasználás tekintetében pontosan számítható.

LEÁNYFALU TSZT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZATA		
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓD	JEL	beépítési sűrűség
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**		
Lakóterületek		
Kertvárosias lakóterület	Lke	0,2-0,6
Kertvárosias lakóterület üdülővel	Lke-ü	0,2-0,3
Vegyes területek		
Településközponti vegyes terület	Vt	1,0-1,7
Intézményterület	Vi	1,0
Üdülőterületek		
Kialakult, lakófunkcióval vegyes hétvégházak terület	Üh-L	0,2-0,3
Hétvégházak terület	Üh	0,15-0,2
Nagyterületű, speciális előírást igénylő üdülőházas terület	Üü-S	0,2-0,5
Különleges területek		
Különleges-Termálfürdő területe	K-TF	1,2-1,5
Különleges rekreációs terület	K-Rek	0,03
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK		
Közülekedési- és közműterületek		
Közülekedési célú közterület	Kö-U	
Szennyvízátemelő terület	Kö-SZ	
Zöldterületek		
Közpark	Zkp	
Közpark sport és rekreációs funkcióval	Zkp-Sp	
Erdőterületek		
Védelmi (védett) erdőterület	Ev	
Közülekedési erdő	Ek	
Mezőgazdasági területek		
Mezőgazdasági terület – rét (vízmű és védőterületei)	M-rét	
Vízgazdálkodási területek		
Vízműgépházak területe	V-Vg	
Vízfolyások, vízmosások területe	V-Vm	
Duna	V-VD	
Különlegesi területek		
Különleges beépítésre nem szánt temetőterület	Kb-T	
Különleges beépítésre nem szánt fásított köztér, sétány	Kb-Kt	

**A beépítésre szánt területeken a közművesítettség mértéke teljes, melynek pontosítására a HÉSZ-ben kell, hogy sor kerüljön a gáz energia ellátás és a közterületi csapadékvíz-elvezetés tekintetében.

II. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELLEM

Leányfalu településszerkezeti tervének védelmi és korlátozási tervlapja rögzíti a táj- és természetvédelmi elemeket.

1. ORSZÁGOS SZINTŰ VÉDELMEK ÉS LEHATÁROLÁSOK

A Duna-Ipoly Nemzeti Parkot a Duna-Ipoly Nemzeti Park létesítéséről szóló **34/1997. (XI. 20.) KTM rendelet** hozta létre, melynek 1. sz. melléklete rögzíti a védett területek helyrajzi számos listáját települési bontásban.

Leányfalu közigazgatási területén belül

- o **az országosan védett terület** a település nyugati részét borító erdőségeket foglalja magába egészen a belterületi határig,
- o **a fokozottan védett terület** az országosan védett területen belül, annak északi részén helyezkedik el.

A források ex lege védelemben részesülnek a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény értelmében.

Leányfalu külterületén az alábbi 7 forrás található:

- o Vörös Meteor forrás
- o Zerge forrás
- o Csaba-kút
- o Latinca forrás
- o Névtelen forrás I-III.

A források a Duna-Ipoly Nemzeti Park területén belül helyezkednek el, védelmük ez által biztosított.

Leányfalu belterületén, a Pándi Lajos utcában, a hrsz.: 1366 ingatlanon található a termál- és gyógyvíz forrás, mely a termálfürdőt látja el.

A Natura 2000 területek – az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek – az alábbiak Leányfalu területén:

- o **Különleges madárvédelmi terület**
 - **5.2. Börzsöny és Visegrádi-hegység (HUDI10002)** – kiterjedése a település nyugati erdőségeit foglalja magába.
- o **Különleges természetmegőrzési területek**
 - **5.16. Duna és ártere (HUDI20034)** – kiterjedése a település keleti oldalán, a Duna mentét kíséri végig.
 - **5.40. Pilis és Visegrádi-hegység (HUDI20039)** – kiterjedése a település nyugati erdőségeit foglalja magába.

A területek kiterjedését az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V.1.) KvVM rendelet helyrajzi számos listája rögzíti.

A Nemzeti Ökológiai Hálózat lehatárolása az alábbi kategóriák szerinti bontásban található meg Leányfalun:

- o **magterület** – a Duna-Ipoly Nemzeti Park területéhez tartozó területek,
- o **pufferterület** – a település beépített részei és a nemzeti park területei közötti jellemzően beépítetlen területek,
- o **ökológiai folyosó** – a település belterületét átszelő völgyek, vízmosások, patakvölgyek sávjai, a Duna és a Duna melletti galériaerdő beépítésre nem szánt területei.

A természetvédelmi lehatárolások a Duna-Ipoly Nemzeti Park adatszolgáltatása szerint kerültek rögzítésre.

2. HELYI SZINTŰ VÉDELMEK

A településszerkezeti terv a helyi természeti értékek védelméről szóló 11/2016.(VII.21.) ök. rendeletben helyi védelem alá helyezett elemeket rögzíti az alábbiak szerint:

- o A **helyi jelentőségű gyógyforrás lelőhely** – a Pándi Lajos utcában a hrsz.: 1366 ingatlanon található.
- o A **helyi védelem alatt álló településképi jelentőségű vízmosások**
- o A **helyi védelem alatt álló településképi jelentőségű parkok, intézménykertek:**
 - Móricz park – a Helytörténeti Gyűjtemény előtt,
 - Szt. Erzsébet park – a római őrtorony szomszédságában
 - Faluház előtti park,
 - a Klein villa és a könyvtár előtti park
 - a Móricz Zsigmond Általános Iskola és a Tündérvilla Óvoda kertje,
 - a Termálfürdő.
- o A **helyi védelem alatt álló településképi jelentőségű fasorok:**
 - Móricz Zsigmond köz – japán akác fasor
 - Petőfi sétány - fái
 - Petőfi Sándor utca - fái
 - Sportpálya – fái
 - Gyulai Pál utca – vadgesztenye fasor
 - Mátyás király utca – vadgesztenye fasor
 - Móricz Zsigmond út – vadgesztenye fasor
 - Szent Imre herceg utca – hársfa és vadgesztenyefa fasor

3. JAVASOLT ELEMOK

A településszerkezeti terv védelemre, korlátozásra javasolja az **erdőmaradványos területeket**. Itt a beépítés korlátozásával a beerdősült egybefüggő területek megőrzése a cél.

III. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

1. A BEÉPÍTETT TELEPÜLÉSRÉSZT TAGOLÓ, RENDSZERALKOTÓ ZÖLDFELÜLETI ELEMÉK

Leányfalu nagy, egybefüggő és országos védeltséget élvező természeti területei között – a nemzeti park és a Duna menti területek között – többszörös kapcsolatot biztosítanak a beépített településrész zöldfelületi rendszerének egyes elemei: elsősorban a hegyről levezető vízmosságok mentén található beerdősült, vagy erdőmaradványos területek, a jelentős méretű idős növényállományú kertek, és intézménykertek, a meghatározó fasorok.

A beépített településrészt tagoló zöldfelületi sávok északról dél felé haladva az alábbi nyomvonalakon rajzolódnak ki: a Seres utca vonalában, a Makkos utca – Hunyadi János utca – Jázmin utca vonalában, a Mátyás király utca - Gyulai Pál utca – Szendrey Júlia utca-Petőfi Sándor utca vonalában, az Erkel Ferenc utca – Galamb utca vonalában, a Vadrózsa utca és az Akácok út mentén, valamint a Híd utca – Határ út vonalában.

A vízmosságok területét a megfelelő beépítésre nem szánt területfelhasználási kategóriába való sorolása (V-Vm) biztosítja. Az azokat kísérő beerdősült területeket az erdőmaradványos lehatárolás rögzíti. Ezek jellemzően a nemzeti ökológiai hálózat ökológiai folyosó vagy puffertérület lehatárolásaival részben egybe esnek.

2. TERÜLETI ELEMÉK

A település zöldfelületi rendszerének területei elemei az alábbiakból állnak:

- a közpark besorolású parkok
- zöldfelületi intézmények és intézménykertek
- Duna-part
- beépítésre szánt területek – jellemzően magántelkek – zöldfelületei.

2.1. KÖZPARKOK, PARKOSÍTOTT TERÜLETEK

Közpark (Zkp) területfelhasználási kategóriában rögzíti a TSZT

- o a helyi védelemben is részesülő 3 parkot:
 - Móricz park – a Helytörténeti Gyűjtemény előtt,
 - Szt. Erzsébet park a római őrtoronnyal
 - Faluház előtti park.
- o továbbá
 - a Polgármesteri Hivatal mögötti területet (játszótér),
 - a Duna parti sétányt a Petőfi Sándor utcától a Névtelen utcáig és a hajóállomás környezetét.

Sport és rekreációs funkciójú közpark (Zkp-Sp) területfelhasználásként határozza meg a TSZT a sportpálya területét.

2.2. ZÖLDFELÜLETI INTÉZMÉNYEK ÉS INTÉZMÉNYKERTEK

A zöldfelületi rendszer részét képezik, azok a zöldfelületi intézmények és intézménykertek, melyek az intézmény funkciójának megfelelő területfelhasználási kategóriába soroltak, de zöldfelületük, kertjük települési szinten is meghatározó.

Az zöldfelületi intézmények:

- temető
- termálfürdő
- üdülőházas területek (Fortuna üdülő és oktatási központ, volt kemping)

olyan területfelhasználásban rögzítettek, ahol övezeti szinten a zöldfelületi minimum magas kell, hogy legyen (60-70%). Ezek a

jellemzően több hektár nagyságú magas zöldfelületi arányú területek a település zöldfelületi rendszerének meghatározó elemei.

Az intézménykertek, ha nem is használhatók mindenki által, egy-egy kisebb közösség számára teremthetnek kellemes használatot. Ebbe a körbe tartozik az általános iskola, óvoda, a Faluház, a templomkertek, az idősoththonok kertje.

2.3. DUNA-PART

A Duna partján húzódó sétány és ártéri erdősáv a település zöldfelületi rendszerének fontos eleme. Az erdő egyes szakaszai Ev védelmi, míg mások Ek közjóléti erdő területfelhasználásba soroltak. A sétány a Zkp közpark besorolást kapott a Petőfi Sándor utcától a Névtelen utcáig. A közpark és a közjóléti erdő besorolású területek szolgálnak a Duna-parti rekreáció helyszínéül.

Az Ev besorolásban az ártéri erdő védelme az elsődleges.

Az Ek besorolásban a településközponti és rekreációs Duna-parti sávok egységes fejlesztését irányozza elő a területen rögzített közterületalakítási terv a Duna-part rekreációs partszakaszain, melynek részletes ismertetésére a „Változások – beavatkozások és ütemezések” fejezetben kerül sor.

2.4. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ZÖLDFELÜLETEI

A beépítésre szánt területek zöldfelületeinek mértékét a meghatározásra kerülő építési övezetek legkisebb kialakítandó zöldfelületi paraméterei határozza meg. A magánkertek hálózata összességében a települési szintű zöldfelületi rendszer részét alkotja.

3. LINEÁRIS ELEMOK

A település zöldfelületi rendszerének lineáris elemei:

- a fasorok,
- a Szt. Anna templom előtti keresztút.

A TSZT a helyi védelem alatt álló kilenc fasort (lásd a tájrendezési és természetvédelmi fejezetben) rögzíti. A Szt. Anna templom előtt a Dórapatak mentén kialakított parkosított keresztút különleges beépítésre nem szánt fásított köztér területfelhasználásba sorolt, az egyik helyi védelem alatt álló fasor is itt található.

IV. ÖRÖKSÉGVÉDELME

Leányfalu településszerkezeti tervének védelmi és korlátozási tervlapja rögzíti az épített örökség elemeit.

1. ORSZÁGOS SZINTŰ VÉDELMEK

1.1. ORSZÁGOS MŰEMLÉKI VÉDETTSÉGEK ÉS MŰEMLÉKI KÖRNYEZETEK

Leányfalun országos műemléki védettséget élvez:

megnevezés	hrsz	törzsszám	azonosító
1. Móricz-villa	1586/3; 1586/4	10638	7111
2. Római őrtorony romjai	1431	7092	7110
3. Sorg-villa	2100	11051	15476
melléképületei			
Sorg-villa	2100	11051	15477
Sorg-villa kertje	2100	11051	15478
Sorg-villa, melléképületei és kertje	2100	11051	11313
4. Szent Anna kápolna	1564; 1565/2	11362	12377

A **Sorg-villát** a 19/2003.(XII.19.) NKÖM rendelet nyilvánította műemlékké, egyben a Sorg-villa műemléki környezetét is kijelölve.

A **Szent Anna kápolnát** a 9/2009.(III.6.) OKM rendelet nyilvánította műemlékké, egyben a kápolna műemléki környezetét is kijelölve.

A Forster Központ védelmi ügyiratként jelölte meg az alábbiakat:

- A **római őrtorony** esetében - Mh. I. 1771/1970. ÉVM 86490/1970. MM, 1208/5/1971. OMF
- A **Móricz villa** esetében - 381/1991. OMF.

A Móricz – villával kapcsolatban a 4/2016.(I.11.) MvM rendelet 50.§-a megszüntette a 1586/6 és a 1586/7 hrsz-ú ingatlanok műemléki védettségét, tekintettel arra, hogy azokon műemléki érték nem található. A rendelet egyben kijelölte a Móricz –villa műemléki környezetét is.

A Római őrtorony romjainak nincs rendelettel kijelölt műemléki környezete, ezért itt a szomszédság alapján kell értelmezni azt.

A Móricz-villa a Római őrtorony romjai és a Szent Anna kápolna közel vannak egymáshoz – egymás műemléki környezetében is benn vannak – a műemléki környezetük gyakorlatilag összeér.

1.2. RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

Leányfalun található

- az egyedi, kiemelten védett régészeti lelőhely a 10674 azonosító számú Leányfalu – Római őrtorony, valamint
- további 7 nyilvántartott régészeti lelőhely.

megnevezés	azonosító
1. Római őrtorony	10674
2. Móricz Zsigmond út 169.	10675
3. Pekár-villa	10676
4. Móricz Zsigmond út 143.	10677
5. Rigó utca	10678
6. Öreg Dunára dűlő	10679
7. Hunyadi utca	10680
8. Dér-dűlő	10681

1.3. VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET

A TSZT a 27/2015.(VI.2.) MvM rendeletmelléklete szerint rögzíti a Világörökség várományos helyszíneket.

A leányfalui római őrtorony és környezete Ripa Pannonica néven **„A Római Birodalom határai – A dunai limes magyarországi szakasza”** nevű nemzetközi sorozathelyszín kiterjesztésként szerepel a magyar világörökségi várományos helyszínek listáján:

„RPH 50 Leányfalu- Benzinkút-Cipri 2 őrtorony”.

Az **„Esztergom és Visegrád középkori magyar királyi központok, valamint az egykori Pilisi királyi erdő területe”** világörökség várományos helyszín a Pilis és Visegrádi-hegység, királyi erdő a visegrádi királyi központtal, valamint a Keszthely, Klostrom-pusztán pálos kolostor helyszín megjelölés is érinti Leányfalu erdeit.

2. HELYI SZINTŰ VÉDELMEK

A településszerkezeti terv az épített örökség helyi védelméről szóló 12/2016.(VII.21.) ök. rendeletben helyi védelem alá helyezett elemeket rögzíti az alábbiak szerint:

Egyedi védelem:

- helyi védett épület 1. kategória
- helyi védett épület 2. kategória
- helyi védett épület 3. kategória
- helyi védett objektum

Területi védelem:

- helyi védett utcakép
- helyi védett településkarakter
 - településképi szempontból kiemelt terület
 - rálátás kiemelt védelme
 - rálátás védelme

V. KÖZLEKEDÉS

1. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

1.1. ORSZÁGOS ÚTHÁLÓZAT

Országos főutak

Meglévő, megmaradó:

- 11. sz. (Budapest – Esztergom - Tát) másodrendű főút, Útkategória: K.IV.B. és B.III.a.C.

Országos mellékutak

Meglévő, megmaradó:

- 11309. j. Határcsárda-Szigetmonostori komphoz vezető út, Útkategória: B.VI.c.C.
- 11311. j. Leányfalu – Pócsmegyeri révhez vezető út, Útkategória: B.VI.c.C.
- 11312. j. Leányfalusi hajóállomáshoz vezető út, Útkategória: B.VI.c.C.

1.2. TELEPÜLÉSI ÚTHÁLÓZAT

A TSZT az alábbiak szerint rögzíti a települési úthálózatot:

Főúthálózati elemek: az országos főút átkelési szakasza.

- Móricz Zsigmond út (11. sz. főút belterületi szakasza), Útkategória: B.III.a.C.

Települési mellékutak

A település **gyűjtőútjai** (útkategória: B.V.c.C.):

Meglévő, megmaradó:

- Erkel utca
- Gyöngyvirág utca
- Gyulai Pál utca a 11. sz. főút és a Panoráma utca közötti szakasza
- Panoráma utca Gyulai Pál utca és a Hársfa utca közötti szakasza
- Hunyadi János utca a 11. sz. főút és a Hársfa utca közötti szakasza

Tervezett:

- Gyöngyvirág utca és Pándi Lajos utca között haladó új útszakasz
- Pándi Lajos utca
- Hársfa utca

Kiszolgáló utak

A település egyéb útszakaszai (útkategória: B.VI.d.D.) kiszolgáló, vagy lakóutcák.

Kiemelt jelentőségű kiszolgáló utak:

- Kerékhegyi utca – Sasülés utca
- Petőfi Sándor utca – Puszta Sándor utca
- Gyulai Pál utca a Panoráma utca fölötti szakasza
- Panoráma utca a Hársfa utca fölötti szakasza
- Mátyás király utca
- Komáromi utca – Kossuth Lajos utca
- Hunyadi János utca a Hársfa utca fölötti szakasza
- Erdész utca
- Tavasz utca
- A Pócsmegyeri révhez vezető út

A TSZT a 11-es számú országos főút, valamint a település meglévő és tervezett gyűjtőútjainak területét Kö-U közúti közlekedési területfelhasználásban rögzíti. Ez utóbbi biztosítja a beépült hegyoldalak, a Kerek hegy és a Pince hegy belső feltáró úthálózatának távlatos területigényét.

A kiszolgáló utakat a TSZT nem sorolja közlekedési területfelhasználásba, azok általános közlekedési területek az egyes területfelhasználási egységeken belül.

2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

2.1. KÖZÚTI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A távlatban is meghatározó helyközi közúti közösségi közlekedés a 11-es számú főúton bonyolódik. A településen az alábbi buszmegállók találhatók: Akácos utca, Boldogtanyai út, Erkel Ferenc utca, Pócsmegyeri rév, Alszeghy Kálmán tér, Seres utca, Tavasz utca.

2.2. VÍZI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A közúti közösségi közlekedés alternatívája lehet a távlatban Nagymaros és Százhalombatta között tervezett modern agglomerációs kishajójárat, melynek Leányfalu egy megállóval lenne a része. Ennek helye a meglévő hajóállomás.

3. VÍZI KÖZLEKEDÉS

A TSZT feltünteti a

- meglévő hajóállomást – mely ma a menetrendszerinti kiránduló hajójáratokat szolgálja ki április és szeptember között,
- a pócsmegyeri révet – mely személyszállítást biztosít a Leányfalu és Pócsmegyer települések között,
- a kompikötőt a – mely gépjármű- és személyszállítást biztosít Szentendre (Leányfalu déli határa) és Szigetmonostor között.

4. KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A TSZT a Duna parton, a Petőfi sétányon a meglévő kerékpárutat feltünteti.

Az EuroVelo6 Duna menti kerékpárút tervezett nyomvonala áthalad a településen

- a Petőfi sétányon meglévő kerékpárúton a gyalogos és a kerékpáros forgalom elválasztása szükséges,
- a Névtelen utcától északra a TSZT a Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ megvalósíthatósági tanulmánya (2013) szerint rögzíti a tervezett nyomvonalváltoztatokat. Ezek közül a főúttól távolabb, a vízműterület szélén jelölt változat a preferált,
- alternatív nyomvonalként rögzíti a TSZT a vízműterület földútján potenciálisan kijelölhető kerékpárutat Tahitótfalu felé.

Az EuroVelo6 –hoz kapcsolódó elemek:

- tervezett szakaszt rögzít a TSZT a településközpontba való bevezetés érdekében a Gyulai Pál utcában
- a TSZT feltünteti egy Pócsmegyerre vezető kerékpáros és gyalogos híd kijelölésének potenciális sávját, melynek pontos helye egyelőre nem kristályosodott ki a Duna-part központi szakaszán.

További biztonságos gyalogos-átkelőhelyek kijelölése szükséges a 11. sz. főút átkelési szakaszán, különös tekintettel a buszmegállók megközelíthetőségére.

VI. KÖZMŰELLÁTÁS

1. VÍZIKÖZMŰVEK

1.1. VÍZELLÁTÁS

Vízbázis A TSZT rögzíti a Duna mentén a Leányfalui vízbázist, a parti szűrészű kutakat, melyek többek között Leányfalu vízellátását is biztosítják. Az állami tulajdonban lévő vízmű területeket a TSZT vízgazdálkodási területfelhasználásban rögzíti, egyben feltünteti a hidrogeológiai védőövezetet:

- belső védőövezet,
- küldő védőövezet
- védőövezet „A” zóna határa
- védőövezet „B” zóna határa.

Regionális ivóvízvezeték A TSZT feltünteti a regionális ivóvízvezetékét, melynek egyik ága a vízbázistól indítva a Dunával párhuzamosan halad egyrészt déli irányba a Seres utcáig, majd a Petőfi sétány alatt halad tovább. A Zerge utca vonalától a Móricz Zsigmond úton, majd a Duna parton halad és lép át Szentendre területére. A regionális hálózat másik ága a vízbázistól indítva a Dunával párhuzamosan halad északi irányba, és lép be Tahitótfalu területére. A vezeték védőtávolsága mindkét oldalon 5-5 méter.

A regionális hálózatról kapcsolat Leányfalu hálózatával csak az Erkel utcánál kiépített műtárgynál van. A Berkenye utcai 2x600 m3 tározó, valamint a magasabban fekvő területek ellátását biztosító Boldogtanyai 2x400 m3-es tározó a TSZT-ben vízgazdálkodási területfelhasználásba sorolt.

1.1. TERMÁLVÍZ

Termálkút A hrsz.: 1366 ingatlanon üzemel Leányfalu termálkútja. A kitermelt víz hasznosítása a település termálfürdőjében történik, a termálvízvezeték a Pándi Lajos utca – Gyulai Pál utca vonalában éri el a termálfürdőt.

A TSZT termálforrásként rögzíti a kutat, és feltünteti az ingatlan helyi védelmét is (helyi jelentőségű gyógyforrás lelőhely).

1.2. SZENNYVÍZELVEZETÉS

Regionális szennyvízcsatorna A TSZT feltünteti a regionális szennyvízcsatorna vezetéket, mely Leányfalu közigazgatási területén, a Duna parton és a Móricz Zsigmond utca Duna felőli oldalán halad végig. A szennyvíz befogadója a Szentendrei Regionális Szennyvíztisztító Telep. A vezeték védőtávolsága 3-3 méter.

Leányfalun elválasztott rendszerű a szennyvízelvezetés és a kiépülés is eszerint történik. Az elválasztott rendszerű csatornahálózattal összegyűjtött szennyvizet regionális csatornahálózatba vezetik.

Szennyvízátemelők A regionális és a helyi hálózat jellemzően gravitációsan üzemel, a hálózat mélypontjain szennyvízátemelők segítik a továbbvezetést. Ezeket a TSZT a védőtávolságukkal együtt rögzíti:

A regionális hálózat szennyvízátemelői:

- Kürt utca-Móricz Zsigmond út
- Kemping melletti
- Móricz Zsigmond út 99.

Helyi hálózat szennyvízátemelői:

- Akácos úti átemelő
- Petőfi sétány (Erkel utca sarkánál)
- Kemping utca északi végén.

A szennyvízátemelők védőtávolsága 150 méter, mivel sem búzzárral

sem zajvédelemmel nem rendelkeznek. Az átemelők többsége hullámtéri területen helyezkedik el, ezért az árvízszint emelkedése az átemelők felépítményének átépítését fogja igényelni, melynek során a búzzáróvá tétel és a zajvédelem megoldandó. Így a védőtávolság 20 méterre csökkenthető.

A TSZT a tervezett szennyvízelvezető hálózat szennyvízátemelőit is rögzíti, melyek kialakítása búzzáróval és zajvédelemmel együtt biztosítandó, így védőtávolságok 20 méter.

Leányfalun a szennyvíz közcsatornás elvezetésének települési szintű kiépítése kiemelt fontosságú, mert:

- Leányfalu kiemelten érzékeny vízbázis védelmi területen fekszik
- a vízbázis hidrogeológiai védelme biztosítandó.

1.3. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

Vízvezetés útja

Leányfalu jelentős hányadán a csapadékvíz elvezetése megoldatlan. A településen a topográfiai adottságok alapján, a természet alakította ki a vízvezetés útját. A mélyvonalakon vízfolyások, árkok haladnak, a nagyobb szintkülönbségű területeken a természet komolyabb vízmosásokat-horhosokat alakított ki. A településszerkezeti terv a földhivatali nyilvántartás szerinti vízmosásokat vízgazdálkodási területfelhasználásban rögzíti. Azonban ezek jelenleg nem alkotnak a befogadóig összefüggő rendszert.

1.4. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, ÁRVÍZVÉDELEM

Nagyvízi meder – első rendű védvonal

Leányfalu településszerkezeti tervének védelmi és korlátozási tervlapja rögzíti a

- **nagyvízi meder lehatárolását**

a Közép Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján (2016. február).

A 2013-ban a Dunán levonult árhullám miatt a MÁSZ-t felülvizsgálták, ez több helyen is a víz 11-es úton történő átfolyását vetíti elő. Tekintettel arra, hogy a 11-es út a Dunakanyar ki nem váltható feltáró útja, amelynek használatát katasztrófavédelmi szempontból is folyamatosan fenn kell tartani a TSZT rögzíti az

- **Első ütemben kialakítandó elsőrendű védelmet adó védvonalat**

A 11-es út keleti oldalán.

A nagyvízi meder területén a már beépült és már korábban beépítésre szánt területek védelmére a TSZT kijelöli a

- **Első ütemben helyi védelem számára kijelölt I. rendű védvonalat,**

mely távlatban stabil I. rendű védvonallá alakítandó.

A nagyvízi mederben korábban már beépítésre szánt területeket a településszerkezeti terv továbbra is fenntartja. Ezért a HÉSZ-ben a nagyvízi mederben való építésre vonatkozóan előírásokat kell rögzíteni és értelemszerűen a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokat is be kell tartani.

A vízminőség-védelem szempontjából betartandók a hatályos magasabb szintű jogszabályok előírásai (hatályba lépéskor 1995. évi LVII. törvény valamint a 147/2010.(IV.29.) Korm. rendelet).

2. ENERGIAELLÁTÁS

2.1. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

22 kV-os elosztóhálózat

A vizsgálatok szerint a település villamosenergia ellátásának üzemeltetője a Budapesti ELMŰ Hálózati Kft. A villamosenergia ellátásának bázisa a nagymarosi alállomás és a pomázi alállomás.

A településszerkezeti terv a 22 kV-os villamosenergia gerinc elosztóhálózatot rögzíti a külterületen.

A 22 kV-os hálózat és a transzformátorokról táplált kiefeszültségű hálózat jellemzően oszlopokra szerelve épült ki. Javasolt távlatban a földalatti elhelyezés az üzembiztos szolgáltatás érdekében, mivel Leányfalu magas kockázatú viharkárnak kitett település, továbbá a közterületek esztétikusabb kialakítása és a potenciális utcafásítás elősegítése érdekében is.

Közvilágítás A közvilágítás általános javítása szükséges mennyiségi és minőségi szempontból egyaránt. Jelentősebb közvilágítás fejlesztési igény várható az üdülőterületből lakóterületi funkcióra váltó területeken.

2.2. FÖLDGÁZ ELLÁTÁS

A település földgázellátásának szolgáltatója a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. A település gázellátásának bázisa a Szentendrei gázfogadó és gáznyomáscsökkentő állomás.

A településen belül a gázelosztás középnyomású hálózattal épült ki, a belterület szinte minden utcájában. A még nem kialakult területeken, ahol a gázellátás sem megoldott, jelentkezik hálózatfejlesztési igény. A hálózatfejlesztés műszaki megoldását a ténylegesen jelentkező igény kielégítésekor kell meghatározni, amelyet a szolgáltatási törvény értelmében a szolgáltatónak kell megoldani. A prognosztizált igények kielégítése várhatóan bázisfejlesztést is fog igényelni.

2.3. MEGÚJULÓ ÉS EGYÉB ENERGIAHORDOZÓ

A környezetterhelést javítva és várhatóan energiagazdálkodási szinten is érzékelhetően a megújuló energiahordozók közül a nap energiája hasznosítható. Kiseb hatással a föld energia hasznosításának a terjedése is várható, de energiagazdálkodási szintű hatása minimális marad. Mindkettő hasznosítás telken belül megvalósítandó beruházású és hatású.

A napkollektorok és napelemek üzemeltetése érdekében a villamosenergia közhálózatot fel kell készíteni az üzembiztos „ad-vesz” rendszerre. A napkollektorok és napelemek elhelyezése továbbá építész esztétikai kérdés, mely a HÉSZ-ben kezelendő.

3. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Vezetékes hírközlés Leányfalu vezetékes távközlési ellátását a Magyar Telekom Zrt biztosítja.

A kábel TV szolgáltatást is kiépítésre került, a domináns szolgáltató a UPC Zrt.

Az infokommunikációs technológia széleskörű alkalmazási lehetőségének a biztosítása településfejlesztő hatással is bír. Az „otthonról” történő kapcsolat-tartás és munkavégzés a Budapest felé történő ingázást csökkentheti.

Vezeték nélküli hírközlés Leányfalu közigazgatási területén a vezetékek nélküli szolgáltatás nem mindenhol áll teljes lefedettséggel rendelkezésre, a beltéri lefedettség bizonytalan. A domináns szolgáltatók: a Magyar Telekom, a Vodafone és a Telenor.

A településen jelenleg üzemelő, vezetékek nélküli szolgáltatást segítő műszaki létesítmény nincs és a szolgáltatók tájékoztató nyilatkozata szerint nem is terveznek létesítményt telepíteni, mivel a tágabb térségben rendelkezésre álló műszaki berendezésekkel biztosítják az ellátást.

VII. KÖRNYEZETVÉDELEM

1. LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM

A TSZT rögzíti Leányfalu légszennyezettségi besorolását a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet alapján:

- **Légszennyezettségi agglomeráció, 1. Budapest és környéke**, ahol a légszennyezettségi zónabesorolás a következő: Kéndioxid (SO₂): E, Nitrogéndioxid (NO₂): B, Szénmonoxid (CO): D, PM₁₀ B, Benzol E, Talajközeli ózon (O₃): O-I, PM₁₀ Arzén (As) F, PM₁₀ Kadmium (Cd) F, PM₁₀ Nikkel (Ni) F, PM₁₀ Ólom (Pb) F, PM₁₀ benz(a)pirén (BaP) B.

A település légszennyezettségi viszonyok tekintetében kedvező helyzetű, amit a hegyek erdei és a Duna közelségének kedvező hatásai okoznak.

2. ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

Leányfalu zaj- és rezgésvédelmi besorolása: fokozottan védett.

Közüti közlekedési eredetű zajterhelés a 11-es út mentén jelentkezik, forgalomból számított referencia zajterhelés alapján az út mentén a mértékadó zajterhelés igen jelentős.

11-es út 30 m-es sávjában zajtól védendő funkciók elhelyezése ilyen zajterhelés mellett csak fokozott zajvédelmi képességű épületszerkezetek illetve aktív zajvédelem mellett létesíthetők. Minden a 11-es út melletti telken javasolt részletes zajvizsgálat készítése arra vonatkozóan, hogy az új épület környezetében a vonatkozó zajterhelési határértékek teljesülnek, illetve azok teljesüléséhez milyen zajvédelmi intézkedések meghozatala szükséges.

A települést vasúti és légi közlekedés zajhatása nem érinti.

A településen jelentősebb zajterhelési problémák nincsenek.

3. FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK

Leányfalu a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti vízminőség-védelem szempontjából:

- **fokozottan érzékeny kategóriába, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő települések közé sorolt.**

A leányfalut érintő felszíni vizek minőségének megóvása, javítása a felszíni víztestek jó állapotának elérése és fenntartása érdekében

- **a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004.(VII.21.) Korm. rendelet** előírásait is be kell tartani.

3.1. LEÁNYFALUI VÍZBÁZIS

A Leányfalui Vízbázis védőterületének felülvizsgálata megtörtént, kijelölt határozat módosításának kiadására KTVF: 6003-3/2010. iktató számmal került sor 2010. augusztus 11.-i dátummal a Közép-Dunavölgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség által.

A településszerkezeti terv a fentieknek megfelelően rögzíti a hidrogeológiai védőövezetet:

- belső védőövezet,
- küldő védőövezet
- védőövezet „A” zóna határa
- védőövezet „B” zóna határa.

A vízbázis védőterületén belül a biztonságba helyezési tervben, a vízbázis védőidomainak lehatárolását meghatározó határozatban, valamint a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet vonatkozó előírásait,

területhasználati korlátozásait be kell tartani.

3.2. FELSZÍNI VÍZFOLYÁSOK

Leányfalu legjelentősebb felszíni vízfolyás a Duna, melyet a településszerkezeti terv vízgazdálkodási területfelhasználásban rögzít. A folyó hullámtere, a nagyvízi meder a Közép-Dunavölgyi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján (2014. szeptember) került lehatárolásra. Az árvízi védelemmel kapcsolatosan a településszerkezeti terv meghatározza

- az I. rendű védvonalat a 11-es út Duna felőli oldalán és
- az első ütemben helyi védelem számára kijelölt védvonalat – mely távlatban stabil I. rendű védvonallá alakítandó.

Duna menti településeken megépült szennyvíztisztító létesítményeknek köszönhetően a Duna vízminősége sokat javult, így a fővenystrand létesítés, kijelölés potenciális lehetőség Leányfalu, ennek helyszíne a Duna-part központi szakaszán lehetséges.

A települést érinti a Duna Szob-Baja közötti (AEP444) felszíni víztest.

Jelentős vízfolyás a Dóra-patak, mely állandó vízfolyásnak tekinthető, a településszerkezeti terv vízgazdálkodási területfelhasználásban rögzíti. A patak Leányfalu területén ered, vízforrását a település védett forrásai és a csapadék biztosítja.

Leányfalu harmadik vízfolyása a Akácós út menti patak a település déli részén, mely Szentendrén ered, és nem tekinthető állandó vízfolyásnak, a településszerkezeti terv vízgazdálkodási területfelhasználásban rögzíti.

A patakok felső szakasz jellegűek. A település belterületi részein kívül mindenhol a víz alakítja a medret. A települési szakaszokon sincs mindenhol kiépített vízmeder, így kisebb-nagyobb mértékben változhat. A patakok medrének stabilizálása a település belterületi szakaszain mérnöki biológiai módszerekkel javasolható és szükséges.

4. TALAJVÉDELEM

A település építésföldtani adottságai kedvezőtlenek. A vízmosásokban, árkokban (pl. Dóra-patak) sok helyen található oligocén kori kiscelli agyag. Ezen az agyagon, mint jó csúszópályán, hatalmas hegymúlások alakultak, illetve alakulhatnak ki (pl. Rekettyés-tó környéke). A felszín közelében lévő domináns anyagok, (andezit törmelék, agyag és mállott tufa) gyakran kővérek, erősen térfogatváltozók, azaz csúszásfelületek kialakulására hajlamosak.

Ezért szükséges a településrendezési eszközökben a földcsúszás- és erózió által fokozottan veszélyeztetett területek lehatárolása, melyet a korábbiakkal megegyezően rögzít a TSZT. A geotechnikai kategóriájú felszínmozgás-veszélyes területek lehatárolása domborzat, lejtőkategóriák, és a meredek falú vízmosásoktól való távolság alapján történt 2005-ben, a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Budapesti Bányakapitánysága a területek további fenntartását tartja indokoltnak.

A HÉSZ-ben szükséges a geotechnikai kategóriák – A, B, C, D – megkülönböztetése és az egyes kategóriákhoz tartozó építési korlátozások és előírások meghatározása.

VIII. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK ÉS KORLÁTOZÁSOK

1. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK

Lásd az előző fejezeteket, melyekben a más jogszabályokban rögzített védelmek és korlátozások is ismertetésre kerültek.

Változások – beavatkozások és ütemezések

1. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK - NEM KIALAKULT TERÜLETEK

A településszerkezeti terv területfelhasználási tervlapja rögzíti a **változással érintett területeket** az alábbi bontásban:

- **Nem kialakult terület:**
 - északi beépítetlen terület,
 - rekreációs célú terület,
 - Móricz Zsigmond út melletti intézményterület,
 - üdülőterület a kemping mellett,
 - termálfürdőtől északra lévő terület.
- **Nem kialakult terület, távlatban Lke-ü területfelhasználás** (részletes szabályozás keretében):
 - üdülőterület a Tökös mező környezetében,
 - üdülőterület a déli településrészén.

A nem kialakult terület jellemzője, hogy

- nem vagy alig beépült és /vagy
- hiányos a feltárása, infrastruktúrája,
- ezért távlatban változás várható a területen.

2. KÜLÖNLEGES INTÉZKEDÉST IGÉNYLŐ TERÜLETEK

2.1. RÉSZLETES SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK

A településszerkezeti terv területfelhasználási tervlapja rögzíti a **részletes szabályozást igénylő területeket**:

- A **nem kialakult területeken**, ahol az adott terület igénybevétele kizárólag a részletes szabályozás alapján lehetséges;
- egyes **kiemelt jelentőségű és/vagy központi területeken** (településközpont, termálfürdő), ahol a terület igénybevétele kizárólag a részletes szabályozás alapján lehetséges;
- a **nem kialakult, távlatban Lke-ü területfelhasználással** jelölt területeken, ahol a részletes szabályozás alapján jelölhető ki az Lke-ü területfelhasználás és az annak megfelelő övezet, részletes szabályozás hiányában a területre az Üh besorolás vonatkozik;
- a **Sorg-villa területén**, ahol a meghatározott arányú területfelhasználással jelölt területen a részletes szabályozás alapján jelölhető ki az Lke területfelhasználás és az annak megfelelő övezet, részletes szabályozás hiányában a területre az Ev besorolást kell figyelembe venni.

Az első két esetben a részletes szabályozás szükséges a területek igénybevételéhez.

A második két esetben a részletes szabályozás készítése egy olyan eszköz, mely a TSZT-ben rögzített távlatos átalakulások irányába való elmozdulást jelent.

A részletes szabályozást igénylő terület jelölés nem a potenciálisan készítendő szabályozási terv területi lehatárolását rögzíti, hanem azt a területet amelynek az átalakulása, fejlesztése övezeti szabályozásnál részletesebb előírásokat, szabályozási elemeket igényel. A potenciálisan készítendő szabályozási terv területi lehatárolását akkor kell meghatározni, amikor annak készítése esedékessé válik.

A részletes szabályozás településrendezési szerződés keretében is készülhet.

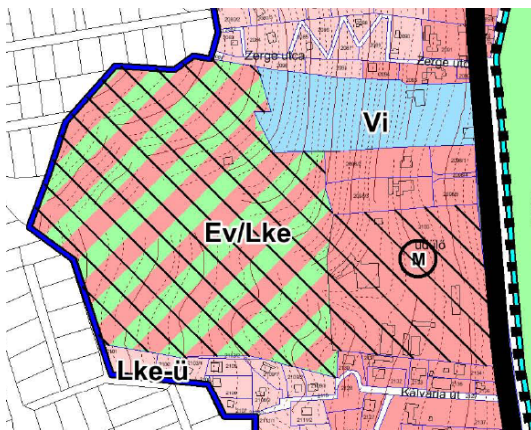
2.2. KÖZTERÜLETALKÍTÁSI TERV A DUNA-PART REKREÁCIÓS PARTSZAKASZAIN

A településszerkezeti terv a Duna-part rekreációs partszakaszain a közterületalkítási terv sajátos jogintézményét rögzíti a közjóléti erdő területfelhasználásba sorolt területeken és a kapcsolódó parti sétány közterületein.

A közterületalkítási terv készítése nem kötelező és nem feltétele a Duna menti parti területek igénybevételének. Ugyanakkor a mellette lévő területek - termálfürdő a tőle északra lévő terület – fejlesztése esetén a parti sáv és a fejlesztési terület között kialakítandó funkcionális összhang megteremtésének lehet az eszköze, valamint a vízi közlekedés fejlesztése során a szükséges infrastruktúra kialakításának tisztázására is alkalmas lehet.

A közterületalkítási terv településrendezési szerződés keretében is készülhet.

3. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE – SORG-VILLA



TSZT területfelhasználási tervlap



TSZT védelmi és korlátozási tervlap

Új beépítésre szánt terület egyetlen helyen határoz meg a TSZT: a Sorg-villa telkén.

Az ingatlan érzékenységeire való tekintettel a TSZT bevezeti a meghatározott arányú területfelhasználást, mely az **Ev és az Lke területfelhasználás** tekintetében határozza meg a legalább 3/5 Ev és legfeljebb 2/5 Lke arányt egy összesen cca. 5 ha nagyságú területen. A TSZT így 2 ha nagyságú Lke területfelhasználást határoz meg újonnan, de annak helyét nem rögzíti pontosan.

Az új beépítésre szánt terület kijelölhetősége:

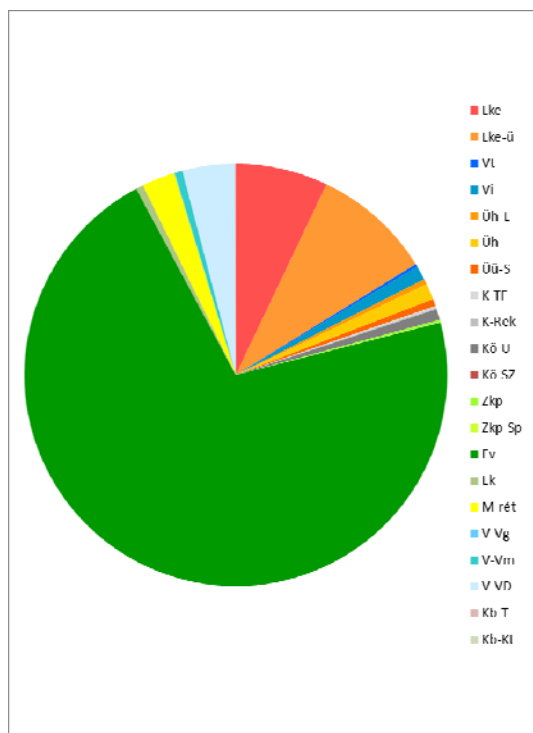
- A BATrT erdőgazdálkodási térségén belül kerül sor a kijelölésre, a BATrT 1100,35 ha erdőgazdálkodási területet tart nyilván Leányfalun, melynek 15%-át, azaz 165 ha-t nem kell erdő területfelhasználásba sorolni >>> így a 2 ha Lke területfelhasználás kijelölhető.
- A terület nem tartozik az Országos Erdőállomány Adattárba >>> így az Lke területfelhasználás kijelölhető.
- A település egészére számított erdő területfelhasználás területének megőrzése érdekében a TSZT új Ev erdősáv kijelölését rögzíti a Móricz Zsigmond út mentén a vízmű terület mellett több, mint 2 ha területtel >>> így az Lke területfelhasználás kijelölhető.
- A település egészére számított biológiai aktivitásérték nem csökken >>> így az Lke területfelhasználás kijelölhető.

Az összesen cca. 5 ha nagyságú területet érintő meghatározott arányú területfelhasználáson belül az Ev és Lke területfelhasználási kategóriák térbeli területi kijelölése részletes szabályozás keretében kell, hogy megtörténjen. A részletes szabályozást, azon belül a Lke övezet kijelölését, az alábbiak figyelembevételével kell megalkotni:

- Az országos ökológiai folyosó területén beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.
- Az országos ökológiai folyosó, azon belül a vízműs határainak kijelölésével a vízműs és a vízműs határáról számított 30 méteres távolságra, valamint azon túl a földcsúszás és erózió által fokozottan veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások tartandók be.
- Az építés számára igénybe vehető helyszín kijelölése során a kilátás és rálátás szabályait meg kell alkotni.
- A meglévő műemlék épületegyüttes védelme biztosítandó.

A település területi mérlege

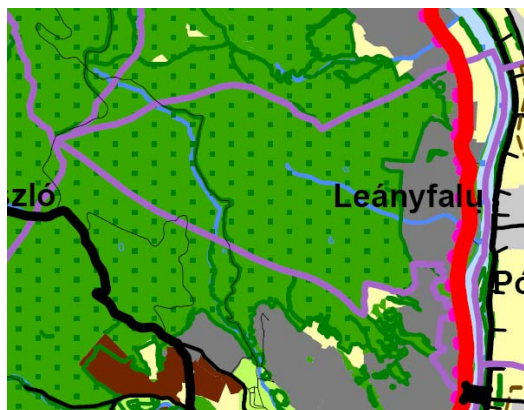
4. TERÜLETI MÉRLEG



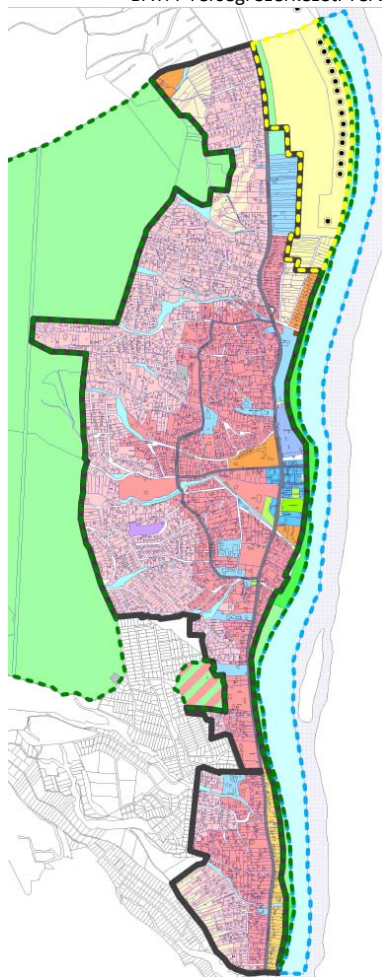
LEÁNYFALU TSZT TERÜLETI MÉRLEG		
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓD	JEL	TERÜLET ha
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		306,56
Lakóterületek		
Kertvárosias lakóterület	Lke	108,59
Kertvárosias lakóterület üdülővel	Lke-ü	140,37
Vegyes területek		
Településközponti vegyes terület	Vt	3,57
Intézményterület	Vi	16,43
Üdülőterületek		
Kialakult, lakófunkcióval vegyes hétvégi házias terület	Üh-L	6,23
Hétvégi házias terület	Üh	19,11
Nagyterületű, speciális előírást igénylő üdülőházias terület	Üh-S	8,25
Különleges területek		
Különleges Termálfürdő területe	K-TF	2,60
Különleges rekreációs célú terület	K-Rek	1,41
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK		1 229,60
Közeledési- és közműterületek		
Közeledési célú közterület	Kö-U	12,70
Szennyvízátemelő terület	Kö-SZ	0,10
Zöldterületek		
Közpark	Zkp	2,57
Közpark sport és rekreációs funkcióval	Zkp-Sp	0,81
Erdőterületek		
Védelmi (védett) erdőterület	Ev	1 093,44
Közzéléti erdőterület	Ek	8,67
Mezőgazdasági területek		
Mezőgazdasági terület - rét (vízmű és védőterületei)	M-rét	39,00
Vízgazdálkodási területek		
Vízműgépházak területe	V-Vg	0,66
Vízfolyások, vízműsások területe	V-Vm	9,12
Duna	V-VD	61,00
Különleges beépítésre nem szánt területek		
Különleges beépítésre nem szánt temetőterület	Kb-T	1,19
Különleges beépítésre nem szánt fásított köztér, sétány	Kb-Kt	0,34
Összesen		1 536

A területrendezési tervvel, a BATrT-vel való összhang igazolása

1. A BATrT TÉRSÉGI SZERKEZETI TERVÉVEL VALÓ ÖSSZHANG



BATrT Térségi Szerkezeti Terv



TSZT-területfelhasználás – BATrT térségi területfelhasználás

- Városias települési térség
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség

1.1. BUDAPEST AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

BATrT – KIINDULÁSI ADATOK

Térségi területfelhasználási kategóriák	területe (ha)	arány (%)
városias települési térség	332,75	21,67
erdőgazdálkodási térség	1100,35	71,67
mezőgazdasági térség	40,93	2,67
vízgazdálkodási térség	61,32	3,99
Összesen:	1535,35	100,00

A BATrT térségi területfelhasználási kategórián belül a BATrT vonatkozó előírásainak betartásával, azokkal összhangban lehet területfelhasználást kijelölni a TSZT-ben.

Leányfalu települészerkezeti terve ennek megfelel az alábbiak szerint.

1.2. VÁROSIAK TELEPÜLÉSI TÉRSÉG

A BATrT Városias települési térség térségi területfelhasználási kategóriába sorolta a jelenlegi és tervezett belterület.

Ezen belül bármely területfelhasználás kijelölhető a TSZT-ben.

Összhang igazolásra nincs szükség.

1.3. ERDŐGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG

A BATrT Erdőgazdálkodási térség térségi területfelhasználási kategóriába sorolta a Leányfalu nyugati erdősegeit, a Duna menti galéria erdő területét, valamint a Sorg-villa telkének egy részét.

BATrT 6. § (1) Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni.

Erdőgazdálkodási térség területe:	1100,35 ha (BATrT adat)
TSZT-ben tervezett erdő területfelhasználás területe:	1100,06 ha

A BATrT-ben erdőgazdálkodási térségnek jelölt terület 99,8%-a Ev vagy Ek védelmi vagy közjóléti erdő területfelhasználásba került a TSZT-ben.

MEGFELEL

A Sorg-villa telkének erdőgazdálkodási térségbe sorolt területe egy részén távlatban Lke területfelhasználást rögzít a TSZT összesen 2 ha mértékig. Ennek kompenzációjára új erdőterület kerül kijelölésre a Móricz Zsigmond út keleti oldalán a vízműterület mellett. A nyugati erdősege és a galéria erdő teljes mértékben erdő területfelhasználásba került.

BATrT 6. § (1)...A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.

A 229/2005. (XII.20.) TSZT-ben rögzített Ev védelmi erdőként besorolt területfelhasználás	1080,86 ha
---	------------

TSZT-ben tervezett Ev védelmi erdőterület területfelhasználás	1093,44 ha
---	------------

MEGFELEL

Az országosan védett területen elhelyezkedő védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületeket a korábbiakkal megegyezően védelmi erdő területfelhasználásban rögzíti a TSZT. E tekintetben változás nincs. A belterületre eső, illetve a már korábban is beépítésre szánt területre eső egyes védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületeket nem védelmi erdő területfelhasználásba sorolta a korábbi TSZT részben a valós állapotnak megfelelően (pl.: vízműsítés), részben tekintettel a már korábban is beépítésre szánt területi kijelölésekre. Ezeket az új TSZT változatlan formában fenntartja.

Ezen túlmenően a Duna menti ártéri erdő egyes szakaszait is védelmi erdő területfelhasználásba javasolja, így az Ev védelmi erdőterületek összességében nőnek.

BATrT 6. § (2) Az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága – a település közigazgatási területére vetítve – összességében nem csökkenhet.

A 229/2005. (XII.20.) TSZT-ben rögzített erdőként besorolt területfelhasználás (Ev+Ee-Á)	1102,06 ha
TSZT-ben tervezett erdőterület területfelhasználás (Ev +Ek)	1102,11 ha

MEGFELEL

A Sorg villa telkén korábban jelölt erdőterület 2 ha nagyságú részének lke területfelhasználásba sorolása miatt új erdőterület kerül kijelölésre a Móricz Zsigmond út keleti oldalán a vízmű területek mellett több, mint 2 ha területtel.

Ez biztosítja, hogy az összesített erdő területfelhasználás nem csökken, hanem kismértékben nő.

OTrT 7. § (1) Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.



Erdőtagok - Nébih honlap

Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület	1080,1 ha (100%) (becsült Nébih honlap alapján)
Ebből nem erdő területfelhasználásba sorolt terület	5,1 ha (0,47%) (becsült Nébih honlap alapján)

Az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület 99,5%-a Ev védelmi erdő területfelhasználásba került a TSZT-ben.

MEGFELEL**1.4. MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG**

A BATrT Mezőgazdasági térség térségi területfelhasználási kategóriába sorolta a Leányfalu északi részén a vízbázis, a vízműutak és védőterületük környezetét cca. 41 ha területi kiterjedésben. A TSZT a területet a Vízműterület és védőterülete területfelhasználásban rögzíti.

BATrT 7. § (1) A **mezőgazdasági térség** legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.

Tekintettel arra, hogy Leányfalu közigazgatási területén máshol mezőgazdasági térséget a BATrT nem rögzít, itt kell cca. 36,9 ha területet mezőgazdasági (vagy természetközeli) területfelhasználásban tartani a TSZT-ben.

Tekintettel a terület valós használatára a TSZT létrehozza a M-rét Mezőgazdasági terület – rét (vímű és védőterületei) területfelhasználási kategóriát. Ebbe a területfelhasználásba 39 ha terület kerül, mely a terület 95,1%-a.

MEGFELEL

1.5. VÍZGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG

A BATrT Vízgazdálkodási térség térségi területfelhasználási kategóriába sorolta A Duna vízfelületét 61 ha területi kiterjedéssel.

OTrT 6.§ (2) e) a vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni;

A TSZT A Duna vízfelületét ugyancsak 61 ha kiterjedéssel V-VD vízgazdálkodási térség területfelhasználásba sorolta.

MEGFELEL

1.6. MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT

A TSZT rögzíti az országos műszaki infrastruktúra-hálózatokat:

- az országos közúthálózat részeként a **11-es számú főutat**,
- az országos kerékpárút-törzshálózat elemeként a **felső-Dunamente kerékpárutat (6-os jelű EURO Velo)** és
- a nemzetközi és országos jelentőségű **vízi utak közül a Szentendrei –Dunát.**

2. AZ ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEKEL VALÓ ÖSSZHANG

A megalapozó vizsgálat megállapította, hogy Leányfalut mely országos és térségi övezetek érintik, a TSZT ezekkel összhangban van az alábbiak szerint.

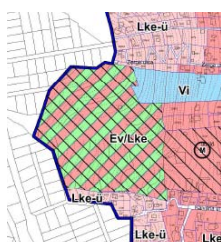
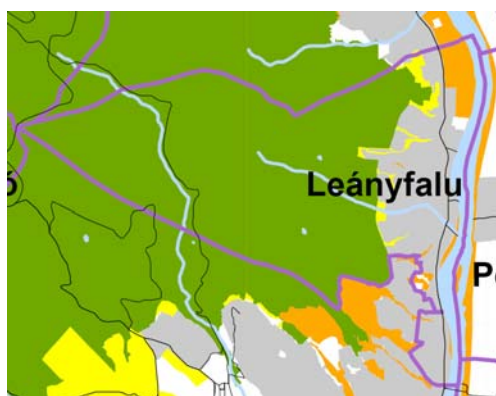
2.1. NEMZETI ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT (BATrT)

Magterület övezetben új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

MEGFELEL

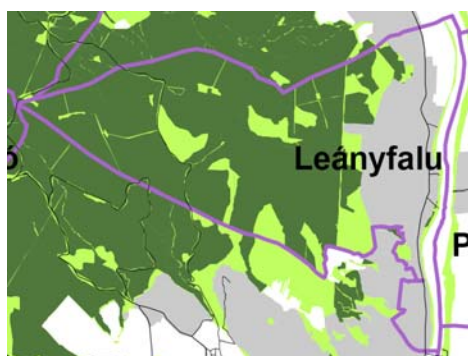
Pufferterületen új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

MEGFELEL



Ökológiai folyosó övezetben új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. **MEGFELEL**

A Sorg-villa területén rögzített Ev/Lke meghatározott arányú területfelhasználást részletes szabályozás keretében kell meghatározni, úgy, hogy az Lke területfelhasználás az ökológiai folyosó lehatároláson kívül kerüljön rögzítésre. Így az ökológiai folyosó övezetre vonatkozó előírás teljesül.



2.2. KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐ (BATrT)

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület csak az országosan védett területen belül, a Duna-Ipoly Nemzeti Park területén került rögzítésre. itt új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

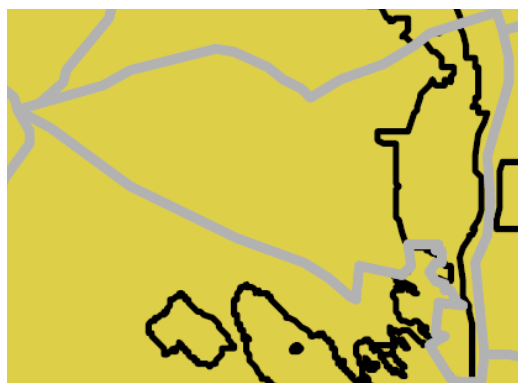
MEGFELEL

2.3. TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET (OTrT)

A BATrT az övezet lehatárolását meg nem pontosította.

A megalapozó vizsgálat megállapította a tájjelleg, a Duna felől feltáruuló látvány megőrzendő elemeit: az egybefüggő erdőségeket, az erdő és a beépített terület találkozásánál – a még megmaradt izolációs / puffer zónát. A településképi szempontból kiemelten kezelendő erdőmaradványos területi lehatárolás szolgálja a puffer területek fennmaradását a beépült hegyoldalon.

MEGFELEL



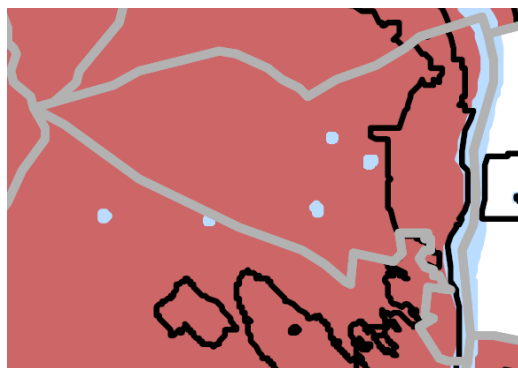
2.4. VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET (OTrT)

A leányfalui római őrtorony és környezete a római limes magyarországi szakasza Ripa Pannonica néven „A Római Birodalom határai” nevű nemzetközi sorozathelyszín kiterjesztéseként szerepel a magyar világörökségi várományos helyszínek listáján:

„RPH 50 Leányfalu- Benzinkút-Cipri 2 őrtorony”.

A hrsz.: 1431 ingatlan Zkp zöldterület közpark területfelhasználásban van, mely megfelelő környezetet biztosít a műemléki védelem alatt is álló őrtorony számára.

MEGFELEL



2.5. ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET (OTrT)

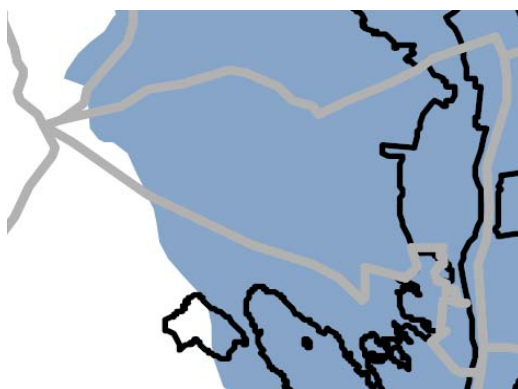
A Leányfalui vízbázisok védelmére a hidrogeológiai védőidom kijelölése megtörtént, a TSZT ezeket feltünteti:

- belső védőövezet
- külső védőövezet
- védőövezet A zóna
- védőövezet B zóna

A település hidrogeológiai adottsága a településen a szennyvíz közcsonatnás elvezetésének a település szintű kiépítését kiemelt feladattá teszi. A helyi építési szabályzatban erre vonatkozóan szükséges előírásokat meghatározni.

A felszíni vizek tekintetében a TSZT-ben területi lehatárolás nem szükséges, a HÉSZ-ben kell majd a vonatkozó előírásokat rögzíteni, amennyiben a magasabb rendű jogszabályokon túl az szükséges.

MEGFELEL



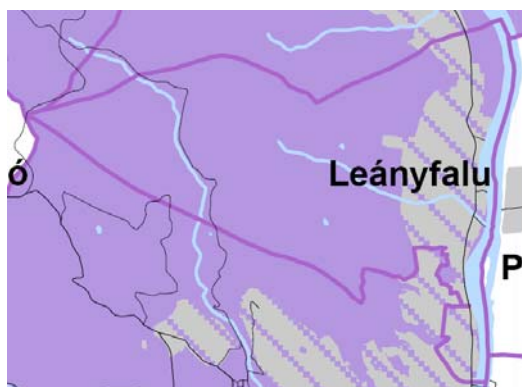


2.6. NAGYVÍZI MEDER (OTRT)

A nagyvízi meder területének lehatárolását a TSZT rögzíti.

A nagyvízi meder területén belül új beépítésre szánt terület kijelölésére nem került sor. A TSZT a már korábban is beépítésre szánt területek besorolását azonban továbbra is változtatás nélkül fenntartja.

MEGFELEL



2.7. FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET (BATRT)

A TSZT lehatárolja a földcsúszás- ill. erózió által fokozottan veszélyeztetett területet a hegyoldalakon a már korábban kijelöltek szerint.

A terület geotechnikai kategorizálása és az egyes kategóriákra vonatkozó előírások meghatározása a helyi építési szabályzatban szükséges.

MEGFELEL

Biológiai aktivitásérték számítási eredménye

1. A TSZT SZÁMÍTOTT BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉKE

11 471,6

2. A TSZT BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉKÉNEK SZÁMÍTÁSA

LEÁNYFALU TSZT BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA				
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓD	JEL	BAÉ mutató	terület ha	BAÉ
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			306,56	
Lakóterületek				
Kertvárosias lakóterület	Lke	2,7	108,59	293,19
Kertvárosias lakóterület üdülővel	Lke-ü	3,2*	140,37	449,18
Vegyes területek				
Településközponti vegyes terület	Vt	0,5	3,57	1,79
Intézményterület	Vi	0,5	16,43	8,22
Üdülőterületek				
Kialakult, lakófunkcióval vegyes hétvégi házas terület	Üh-L	3,0	6,23	18,69
Hétvégi házas terület	Üh	3,0	19,11	57,33
Nagyterületű, speciális előírást igénylő üdülőházas terület	Üü-S	2,7	8,25	22,28
Különleges területek				
Különleges-Termálfürdő területe	K-TF	3,0	2,60	7,80
Különleges rekreációs terület	K-Rek	3,0	1,41	4,23
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			1 229,60	
Közeledési- és közműterületek				
Közeledési célú közterület (229/2005.(XII.20.) TSZT-ben csak az országos hálózat elemei)	Kö-U	0,5	12,70	6,35
Szennyvízátemelő terület	Kö-SZ	0,2	0,10	0,02
Zöldterületek				
Közpark	Zkp	6,0	2,57	15,42
Közpark sport és rekreációs funkcióval	Zkp-Sp	6,0	0,81	4,86
Erdőterületek				
Védelmi (védett) erdőterület	Ev	9,0	1 093,44	9 840,96
Köziéleti erdő	Ek	9,0	8,67	78,03
Mezőgazdasági területek				
Mezőgazdasági terület - rét (vízmű és védőterületei)**	M-rét			
felületminőség: Rét, legelő		6,0**	39,00	234,00
Vízgazdálkodási területek				
Vízműgépházak területe	V-Vg	6,0	0,66	3,96
Vízfolyások, vízműsások területe	V-Vm	6,0	9,12	54,72
Duna	V-VD	6,0	61,00	366,00
Különlegesi területek				
Különleges beépítésre nem szánt temetőterület	Kb-T	3,0	1,19	3,57
Különleges beépítésre nem szánt fásított köztér, sétány	Kb-Kt	3,0	0,34	1,02
Összesen			1536	11 471,61
* OTÉK-hez képes megemelt 60%-os zöldfelület alapján arányosítva számított szorzó				
**a biológiai aktivitásérték differenciált számításával készült				

A biológiai aktivitásérték a korábbi TSZT-hez képest nem csökkent.

Az erre vonatkozó összehasonlító számítást az alátámasztó javaslat tartalmazza.