

.../2026.(IV.30.) határozat 1. melléklete

Tárgy: főépítési feljegyzés

Leányfalu Nagyközség Helyi építési szabályzatának módosítása

1485, 975, 62/1 Hrsz.-ú területet érintően

Ügyintéző: Farkas István főépítész

Telefon: +3630 166-2851

E-mail: foepitesz@leanyfalu.hu

Kisebb léptékű módosítási kérelmek érkeztek, a 1485, 975, 62/1 Hrsz.-ú területeket érintően részben az építési hely módosítására, részben övezethatár módosítására és építési övezet váltására vonatkozóan.

A Képviselő-testület befogadta, mivel az a tulajdonos (a lakosság) részéről reális kérések voltak, részben mert kialakult állapot rögzítése, részben pedig reális módosítási igények voltak, így azokra az Önkormányzat telepítési tanulmányterv benyújtását tette szükségessé, és településrendezési szerződést kötött.

Tárgyi tervmódosítási feladatok az alábbiak:

- **A 1485 hrsz.-ú ingatlan** esetében a cél a szomszédos 1487 hrsz.-ú ingatlannal való övezeti összhang megteremtése. A tulajdonos a meglévő épület elbontását követően telekösszevonással kívánja rendezni a 1487 hrsz.-ú telken kialakult túlépítést, amelyhez az ingatlan **Lke-ü2** övezetből **Lke-ü1** övezetbe sorolása szükséges. (SZT módosítási feladat)
- **A 975 hrsz.-ú ingatlan (975/1 és 975/2)** tekintetében a tanulmányterv a korábbi, 419/1999. számú jegyzői határozattal már engedélyezett, de a nyilvántartásban át nem vezetett telekmegosztás ingatlan-nyilvántartási rendezését készíti elő. Az ingatlan jelenlegi **Vi-1** (intézményi) besorolása nincs összhangban a környező telkek lakóövezeti jellegével, ezért a megosztással létrejövő, Mókus utca felőli **1586 m² területű telekrész Lke-O** (kertvárosias lakó) övezetbe sorolása indokolt a hasznosíthatóság érdekében. (TSZT+SZT módosítási feladat)
- **A 62/1 hrsz.-ú ingatlan** (és kapcsolódó telkei) esetében a cél az évtizedekkel ezelőtt megkezdett, de be nem fejezett építmények (garázs, alagút, pince) fennmaradásának és lakóépületté történő fejlesztésének biztosítása. Az ingatlanon jelenleg keresztülfutó övezeti határ (Lke-ü1 és Lke-ü2) bizonytalan jogi helyzetet teremt, így a teljes terület egységes **Lke-ü1** besorolása, valamint egyedi építési hely meghatározása szükséges a városképileg illeszkedő, rendezett állapot eléréséhez. (HÉSZ+SZT módosítási feladat)

A 2024. október 1-től hatályos 419/2021. (VII. 15.) sz. Korm.rendelet 56/A. §(1) és (2) bekezdése alapján az alábbi nyilatkozatot teszem:

Nyilatkozom, hogy a fenti módosítások tekintetében, amelveket a Képviselő-testület a .../2026. (IV.30.) Határozatával támogatott, a Kérelmező által benyújtott telepítési tanulmányterv (készítette: Area Plan Kft. — vezető tervező: Makkai Krisztina) összhangban áll Leányfalu Nagyközség Önkormányzat településrendezési céljaival, azok nem ellentétesek a nagyközség fejlesztési koncepciójával, valamint a megkötött településrendezési szerződés összhangban áll

a – területrendezési szabályokkal, nem érinti a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeit és új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

Nyilatkozom, továbbá, hogy a fenti projektekre a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (5) b) alapján elkészített telepítési tanulmányterv felhasználható a településterv készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében, de az egységes tervdokumentáció készítése érdekében, azt annak összefüggésrendszeréhez aktualizálni kell.

Leányfalu Nagyközség Helyi Építési Szabályzat módosításának véleményezési tervdokumentációjának tartalmi követelményeit a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) b) alapján, egyeztetve az Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft-vel, a következő tartalommal határozom meg.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv és leírás módosítás a 975 hrsz területet érintően

Helyi Építési Szabályzat és mellékletét képező szabályozási terv módosítása a 1485, 975, 62/1 Hrsz.-ú területeket érintően

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A módosítással érintett terület bemutatása (Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat)

2. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

3. Szakági javaslatok

3.1. Településrendezési javaslatok

A TRT-módosítás egyeztetési eljárása a Korm.rendelet 68.§-a szerinti egyszerűsített eljárás szerint kerül lefolytatásra.

Leányfalu, 2026. április 27.

Farkas István s.k.
települési főépítész