

ELŐTERJESZTÉS
LEÁNYVÁR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
2023. MÁJUS 23-ÁN TARTANDÓ
MUNKATERV SZERINTI TESTÜLETI ÜLÉSÉRE

Tárgy: Leányvár Község Önkormányzat Településrendezési tervének felülvizsgálata

Tisztelt Képviselő-testület!

Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testületének településrendezési tervének felülvizsgálata a záró – végső szakmai véleményezi szakaszban van. Ezen eljárás során a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda állami főépítésztől, Faragóné Godó Máriától a megküldött dokumentációval kapcsolatosan hiánypótlást kapott a település. A hiánypótlás lényege többek között, hogy a véleményező szervek megkeresésének igazolásából hiányzik az Országos Atomenergia Hivatal megkeresésének igazolása. Ez a hiányosság a véleményezési anyag megküldésével, majd 15 napos határidő lejártával pótolható.

A főépítész hiánypótlása tartalmazza azon megállapítást is, hogy az új beépítésre szánt területek és az ehhez kapcsolódó zöldterület kijelölés, valamint a település hol lépett vissza meg nem valósult fejlesztés miatt, önkormányzati döntés hiányos. Ezen hiányosság pótlása részletező indoklással ellátott testületi döntéssel az újonnan beépítésre szánt terület kérdésköre rendezhető.

A tervező asszonytól várjuk a hiánypótláshoz szükséges térképszelvényeket. Amint ezek megérkeznek, az előterjesztéshez mellékeljük őket.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot a hiánypótlásban szereplő adatokkal kiegészítve elfogadni szíveskedjenek!

Leányvár, 2023. május 18.

Tisztelettel:

Fári Csaba
polgármester

Melléklet: 1. melléklet KE/8/45-5/2022. ikt. hiánypótlás
2. melléklet részletezői indoklással ellátott határozati javaslat

2. melléklet

HATÁROZATI JAVASLAT

Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. **A Leányvár, belterület 567/6 hrsz-ú ingatlanon új beépítésre szánt területet jelöl ki, a jelenleg zöldterület övezeti besorolás helyett, Gá4 általános gazdasági terület övezetbe sorolja, tekintettel arra, hogy a terület tulajdonosa helyhez kötött beruházásként a terület déli részét már használja, és a terület funkcióinak bővítését tervezi.**
2. **Leányvár, belterület 613, 614, valamint 615/1 hrsz-ú ingatlanokon új beépítésre szánt területet jelöl ki, a jelenleg zöldterület övezeti besorolás helyett Gá1 általános gazdasági terület övezetbe sorolja, melynek indoka, hogy az ingatlanok területén jelenleg gazdasági célra szolgáló épületegyüttes található.**
3. **A képviselő-testület az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület kiváltására a Gá1 gazdasági övezet besorolású, 852/4 hrsz-ú területet, - melynek egy része jelenleg is beerdősült - jelöli ki. A 852/4 hrsz-ú ingatlan besorolása Ev-re (véderdő) változik.**

Felelős: Fári Csaba polgármester

Határidő: azonnal

Részletező indoklás a képviselő-testület határozatához:

A Leányvár 567/6 hrsz-ú, valamint a 613,614 és 615/1 hrsz-ú területek a jelenlegi rendezési terv szerint zöldövezet besorolásúak. Ezt módosítottuk a településtervezetében gazdasági övezetre, mivel itt egy működő üzem van. Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal főépítész irodájának jelzése alapján ez a terület a településtervezetében gazdasági területként szerepel. Mivel itt új gazdasági terület jön létre, a zöldterület pótlásáról gondoskodni kell. Ezek a területek beépítésre szánt területek lesznek, ezért ki kell jelölni ennek megfelelően egy nem beépítésre szánt területet. Az önkormányzatnak meg kell vizsgálnia, hogy melyik gazdasági övezetet tudja területarányosan csökkenteni annak érdekében, hogy új gazdasági övezetet alakítson ki, illetve gondoskodnia kell legkevesebb 5 %-os zöldterület meglétéről is. A 2018. évi CXXXIX tv. 12. § (3) bekezdése alapján: „Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg **a területnövekmény legkevesebb 5 %-ának megfelelő kiterjesztésű, legalább 50 %-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni.**” Erre azért van szükség, mert a településtervezetben van olyan gazdasági terület, ami nincs beépítve, addig nem lehet újat kijelölni csak úgy, ha egy másik területnél visszalépünk.

Az építési tv. előírja, hogy 7.§ (3) bek. e) – a település beépítésre szánt területe csak olyan **használati célra** növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja.*

Az OTvT is előírja, hogy 12.§ (1) bek c)* új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

Az új beépítésre szánt területek adatai:

Az érintett helyrajzi szám: 567/6 hrsz ingatlan

Az érintett terület: 567/6 hrsz ingatlan területének egy része mellékelt térkép szerint



Hatályos és tervezett terület-felhasználás jelkulcsa:

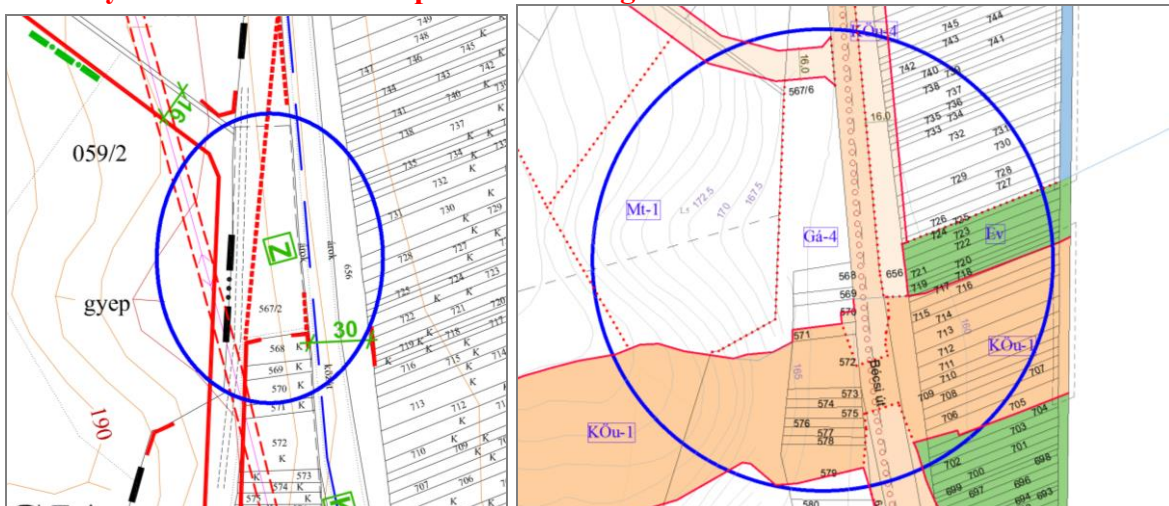
hatályos: Z és KÖ-u (zöldterület és közlekedési terület)

tervezett: Gá-4 (általános gazdasági terület, azzal a különleges előírással, hogy a területen a gazdasági tevékenység mellett az állattartás is megengedett)

A tervezett terület-felhasználás pontos megnevezése: általános gazdasági terület

Tervezett használati cél: a területen a kialakult gazdasági funkciók, tevékenységek mellett állattartás is folyik, a tervezett jövőbeni cél, hogy a gazdasági tevékenység mellett megmaradjon az állattartás is.

A hatályos és a tervezett térképrészletek kivágatai:

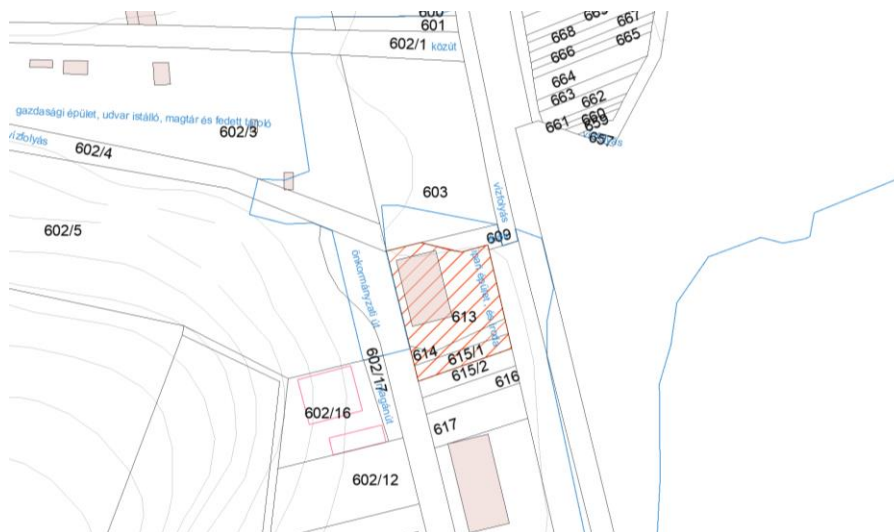


A módosítás leírása és indoklása:

Leányvár területén a Gá-4 jelű építési övezet máshol nem került kijelölésre. A terület a meglévő és működő gazdasági terület folytatásában található, annak fejlesztési területe, azonos tulajdonosi háttérrel. Olyan gazdasági terület, amely a gazdasági tevékenység mellett az állattartást is megengedi nem található Leányvár területén.

Az érintett helyrajzi szám: 613, 614, 615/1 hrsz ingatlan

Az érintett terület: 613, 614, 615/1 hrsz ingatlan a mellékelt térkép szerint



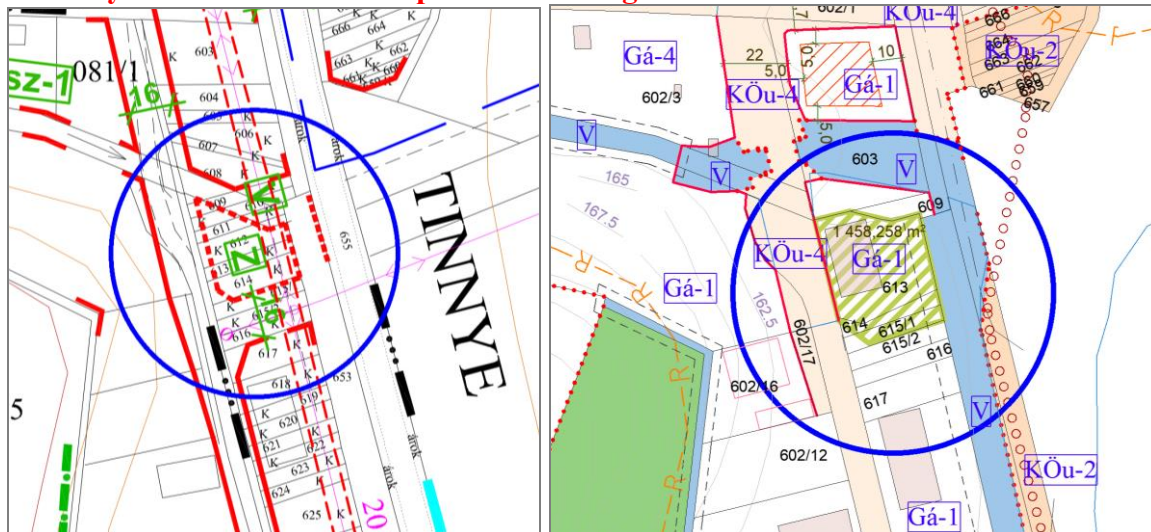
Hatályos és tervezett terület-felhasználás jelkulcsa:

hatályos: Z és V (zöldterület és vízgazdálkodási terület)

tervezett: Gá-1 (általános gazdasági terület)

A tervezett terület-felhasználás pontos megnevezése: általános gazdasági terület

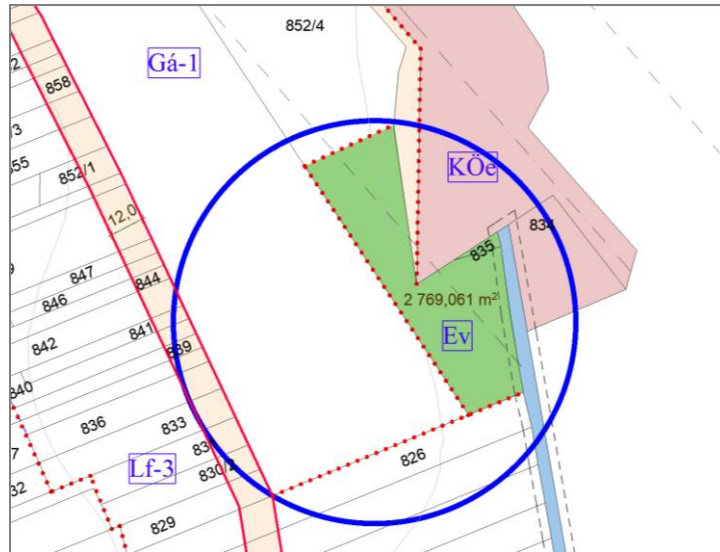
A hatályos és a tervezett térképrészletek kivágatai:



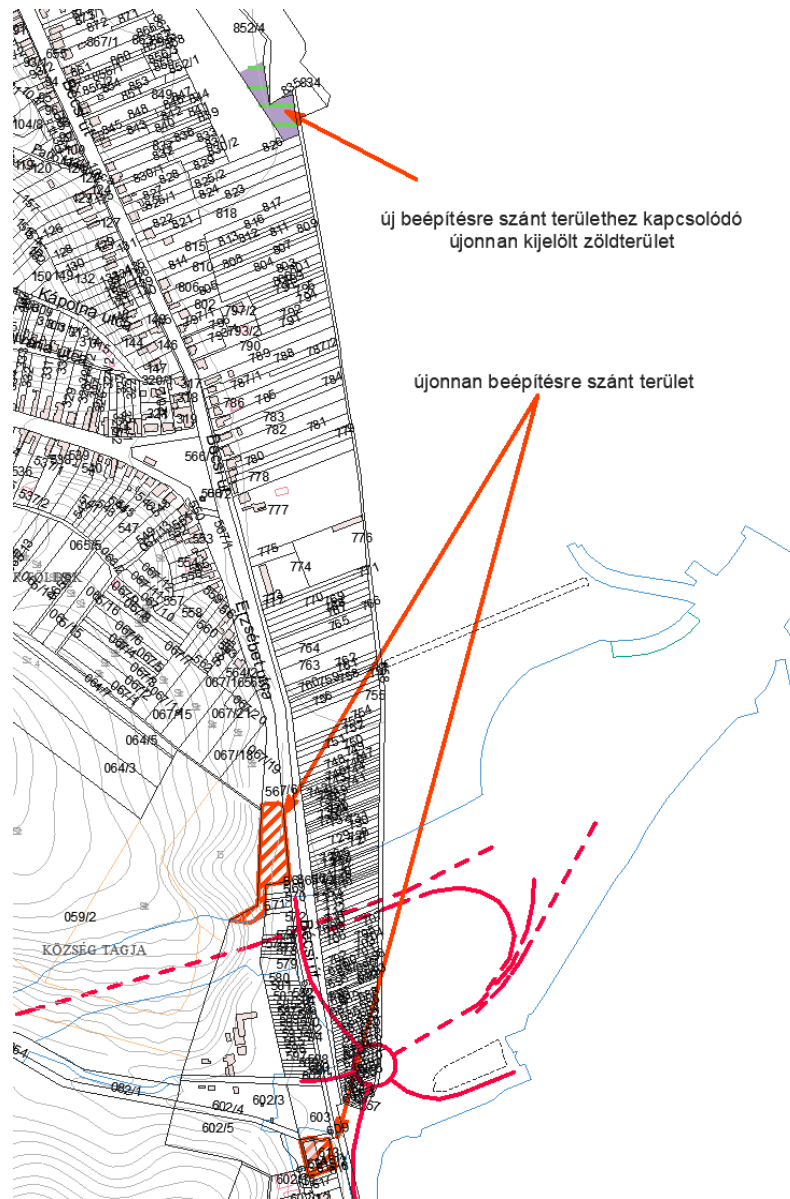
A módosítás leírása és indoklása:

Az érintett területen az elmúlt időszakban megépült egy üzem, a terület gazdasági területként üzemel. A terület alaptérképi nyilvántartása: ipari épület, és iroda, az ingatlanon egy működő üzem található.

Újonnan kijelölt védelmi rendeltetésű erdőterület a 852/4 hrsz ingatlan területén: 2 769 m², amely terület meghaladja a minimálisan teljesítendő 5%-ot.



Térképi bemutatása annak, hogy nincs a település területén azonos besorolású üres, még be nem épült terület, valamint annak térképen történő bemutatása, hogy hol lépett vissza meg nem valósult fejlesztés miatt:



A képviselő-testületi döntés az alábbiakat kell, hogy tartalmazza:

1. Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Leányvár, belterület 567/6 hrsz-ú ingatlanon új beépítésre szánt területet jelöl ki, a jelenleg zöldterület övezeti besorolás helyett, G4 általános gazdasági terület övezetbe sorolja, tekintettel arra, hogy a terület tulajdonosa helyhez kötött beruházásként a terület déli részét már használja, és a terület funkcióinak bővítését tervezi.
2. Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Leányvár, belterület 613, 614, valamint 615/1 hrsz-ú ingatlanokon új beépítésre szánt területet jelöl ki, a jelenleg zöldterület övezeti besorolás helyett G4 általános gazdasági terület

övezetbe sorolja, melynek indoka, hogy az ingatlanok területén jelenleg gazdasági célra szolgáló épületegyüttes található.

- 3. A képviselő-testület az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület kiváltására a Gál gazdasági övezet besorolású, 852/4 hrsz-ú területet, - melynek egy része jelenleg is beerdősült - jelöli ki. A 852/4. hrsz-ú ingatlant besorolása Ev-re (véderdő) változik.**

Leányvár, 2023. 05.18.

Fári Csaba
polgármester s.k.