



LEÁNYVÁR

TH-21-02-26

2021. Szeptember

Tárgyalásos eljárás

záró szakmai véleményezés


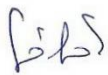






TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA



TÉR-HÁLÓ

Leányvár
Településszerkezeti és szabályozási terv módosítása
2021. szeptember
Tárgyalásos eljárás
Végső szakmai véleményezési tervdokumentáció
TH-21-02-26

Felelős tervező:	Németh Géza TT/1É 08/0065/08	
Településtervező:	Gyárfás Henriett TT 08-0442	
	Leitner Attila É3-08-0386	
Közlekedéstervező:	Bogár Zsolt K-1d-1/08-0102	
Közműtervező:	Horváth Ervin TE-T 18-0033 TV-T 18-0033	
Tájrendezési tervező:	Szűcs Gábor TK/1 01-5078	

Tartalomjegyzék

1. TERVEZÉSI FELADAT	4
1.1. Rendezési tervi előzmények	4
1.2. A tervmódosítás előzményei	4
1.3. A rendezési tervmódosítás eljárása	4
1.4. A tervezési feladat meghatározása	4
1.4.1. A rendezési tervmódosítás által érintett területek	4
1.4.2. A településrendezési tervmódosítás célja	5
2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	5
3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS	5
3.1. Jóváhagyandó munkarészek	6
3.3. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása	7
3.3.1. Magyarország Területrendezési Terve	7
3.3.3. A tervezési terület övezeti érintettsége	8
3.4. A biológiai aktivitásérték számítás	10
4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS	11
4.1. Rendelet tervezet	14
4.2. A szabályozási terv módosításának várható hatásai	14

1. TERVEZÉSI FELADAT

1.1. Rendezési tervi előzmények

A település hatályba lévő **településrendezési eszközei**:

- Leányvár településszerkezeti terve
- Leányvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2004.(IV.26.) számú önkormányzati. rendelete

(A hatályos terv az eltelt időben többször módosult. (15/2008.(XI.19.); 12/2013.(IX.17.); 8/2017.(IX.27.); 16/2017.(XII.15.) és a 6/2019.(X.14.) önkormányzati rendelet.) Egységes szerkezetű tervlapok nem állnak rendelkezésre. Településszerkezeti terv határozat száma sajnálatos módon nem áll rendelkezésre. A szerkezeti terv módosítására egy alkalommal került sor 120/2008.(XI.18.).

A rendezési terv előzményeként elkészült a község településfejlesztési koncepciója, melyet a képviselőtestület a 22/2003 (V.13.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott.

A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. tv. rendelkezéseinek megfelelően 2017. év folyamán elkészült **Leányvár Településképi Arculati Kézikönyve** (16/2017.(XII.15.) kt. hat.), valamint Leányvár **településképi rendelete**. Leányvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének 117-2017 (XII.15.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről.

1.2. A tervmódosítás előzményei

2019 évben a NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. megbízásából elkezdődött a „Budapest-Esztergom P+R parkolók kapacitás fejlesztése” elnevezésű projekt, amely érinti a Leányvár területén található P+R parkoló területét is.

A kapacitásbővítés megvalósításához szükségessé vált Leányvár településrendezési tervének módosítása is.

A rendezési tervmódosítás alapja a TRENCON Tanácsadó és Tervező Kft által a NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. megbízásából készített megvalósulási terv. (Megvalósulási terv Piliscsaba – Esztergom vasútvonal szakasz és műtárgyépítési, valamint a kapcsolódó ideiglenes biztosítóberendezési, távközlési, közműkiváltási, kábelkiváltási munkák tervezése és megvalósítása)

1.3. A rendezési tervmódosítás eljárása

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § alapján

„(6) A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása

a) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,”

Jelen dokumentáció tehát a településrendezési tervmódosítás **partnerségi véleményezésre** előkészített anyaga.

1.4. A tervezési feladat meghatározása

1.4.1. A rendezési tervmódosítás által érintett területek

A rendezési termódosítás által érintett helyrajzi számok:

Leányvár 02., 03/1-2., 655., 902/4., 903-909. hrsz

1.4.2. A településrendezési termódosítás célja

A rendezési termódosítás célja: a P+R parkoló bővítése számára lehetőséget biztosítson a rendezési terv.

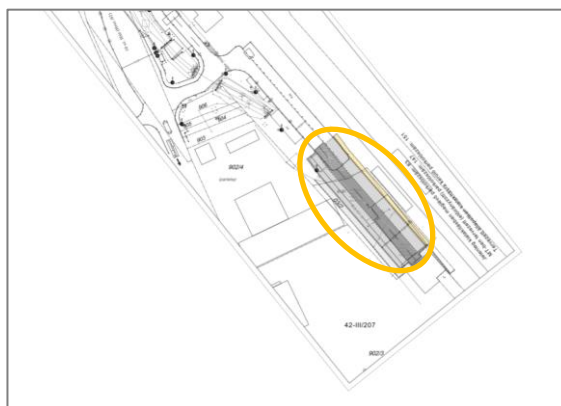
A rendezési terv módosítása alapjául a TRENECON Tanácsadó és Tervező Kft által készített megvalósulási terv szolgál.

2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

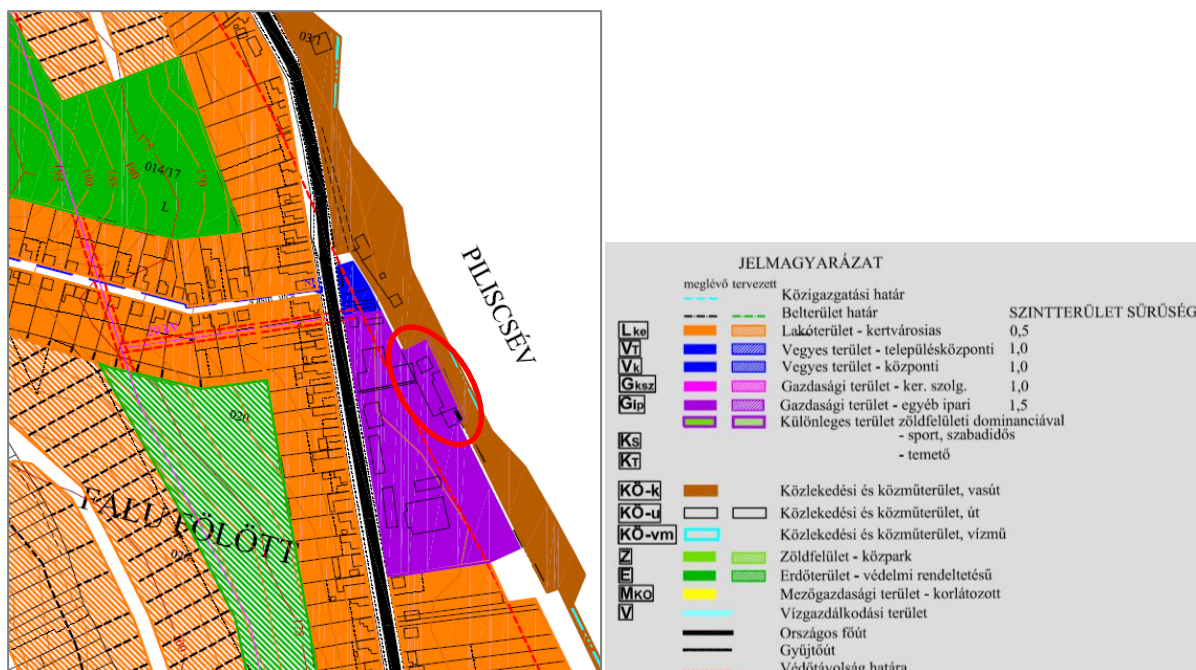
Jelen tervdokumentációban megfogalmazott módosítások a településfejlesztési koncepció céljainak megvalósítását, elősegítését szolgálják, a terv elhatározásai szervesen illeszkednek a dokumentumban rögzített fő fejlesztési célkitűzésekhez, elképzelésekhez, fejlesztési irányokhoz.

3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS

A településen a területfelhasználás a 03/2 hrsz. tekintetében változik. A vasútvonal és gazdasági terület között található parkoló folytatásában további parkolófelület kialakítása tervezett. A megvalósulási tervek szerint a meglévő parkoló tovább nyúlik dél-kelet felé a 03/2 hrsz.-ú ingatlan területének igénybevételével. Szükséges tehát a 03/2 hrsz.-ú ingatlan területét is közlekedési területbe átsorolni.



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből:



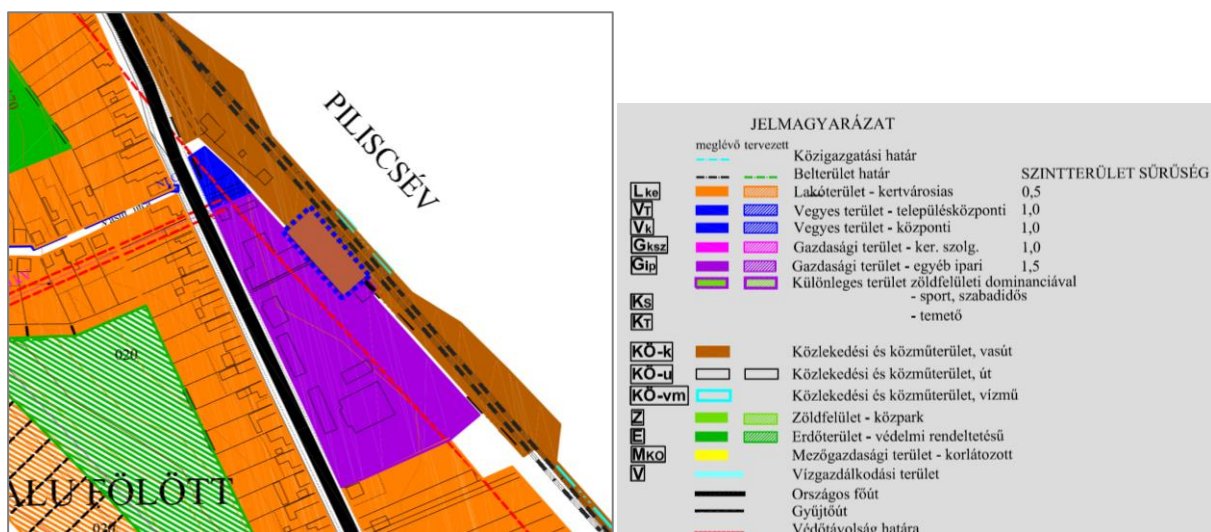
3.1. Jóváhagyandó munkarészek

Leányvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..... határozat tervezete a településszerkezeti terv
módosításáról

Leányvár Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a határozattal elfogadott Leányvár településszerkezeti tervét a módosítja a TH-21-02-26 számú tervdokumentáció TSZT/M számú tervlapja szerint.

A 03/2hrs.ú ingatlan gazdasági területfelhasználásból közlekedési és közműterület területfelhasználásba kerül.

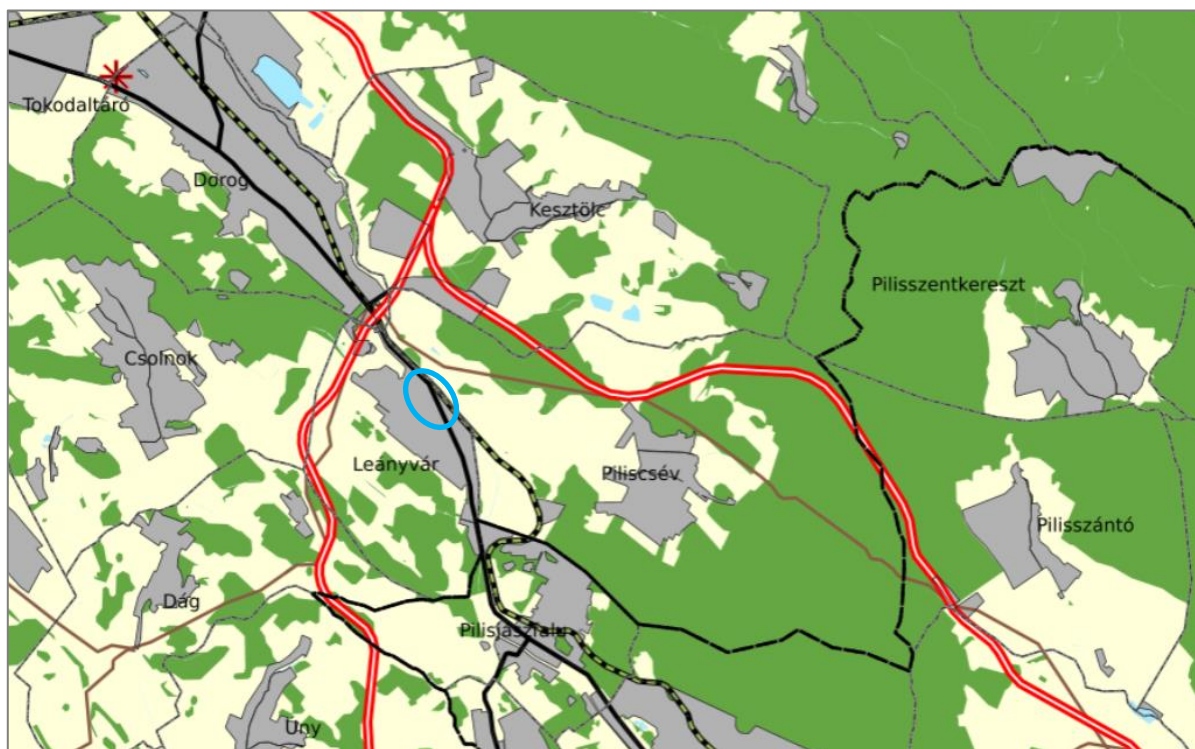
Melléklet: TSZT/M számú településszerkezeti termódosítás tervlapja M=1:2 000 felbontású



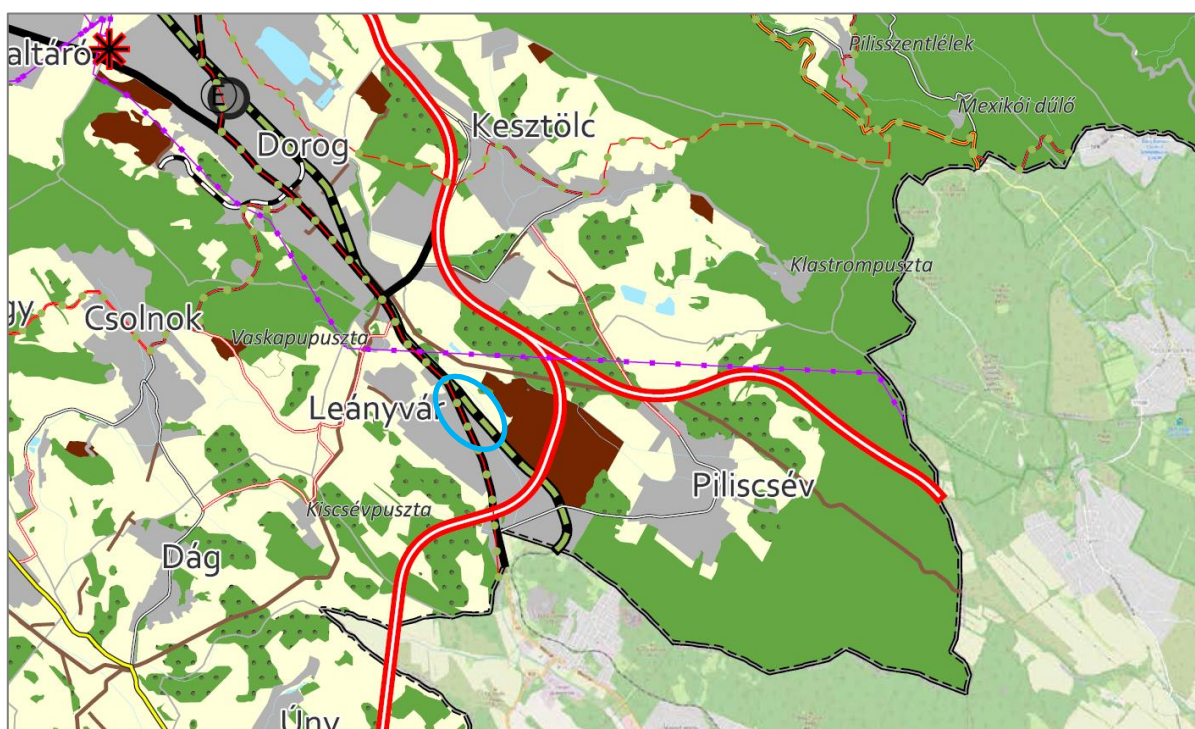
3.3. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása

3.3.1. Magyarország Területrendezési Terve

Magyarország Területrendezési Terve (OTrT) és a Megyei Területrendezési Terv (MTrT) a tervezési területet **települési térségbe** sorolja.



OTrT kivonat



MTrT kivonat

A tervezési területet **országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények** közül a 10 sz. főút és az országos törzshálózati vasúti pálya érinti.

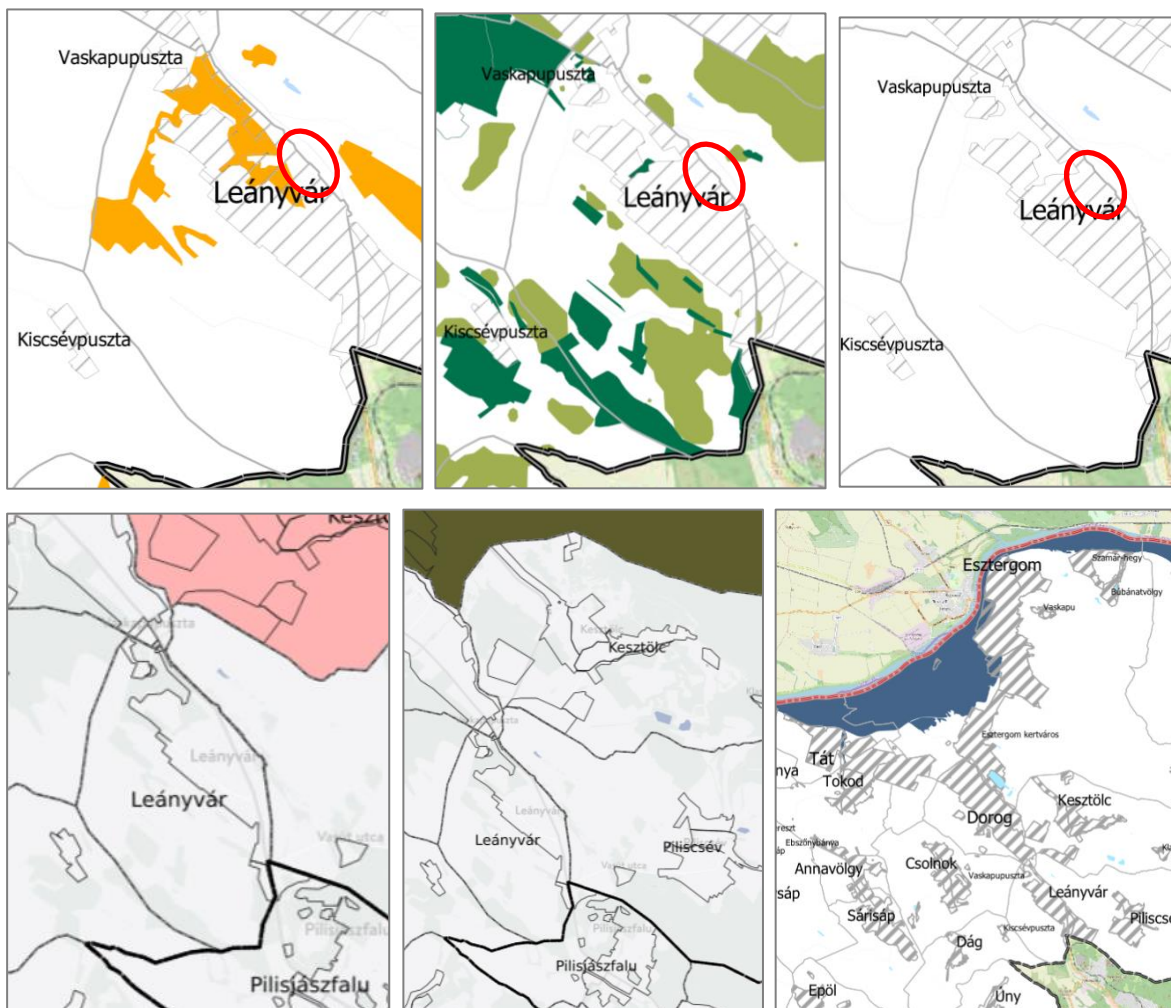
Az OTTrT előírásai szerint a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető, így a közlekedési terület kijelölésének nincs akadálya.

3.3.3. A tervezési terület övezeti érintettsége

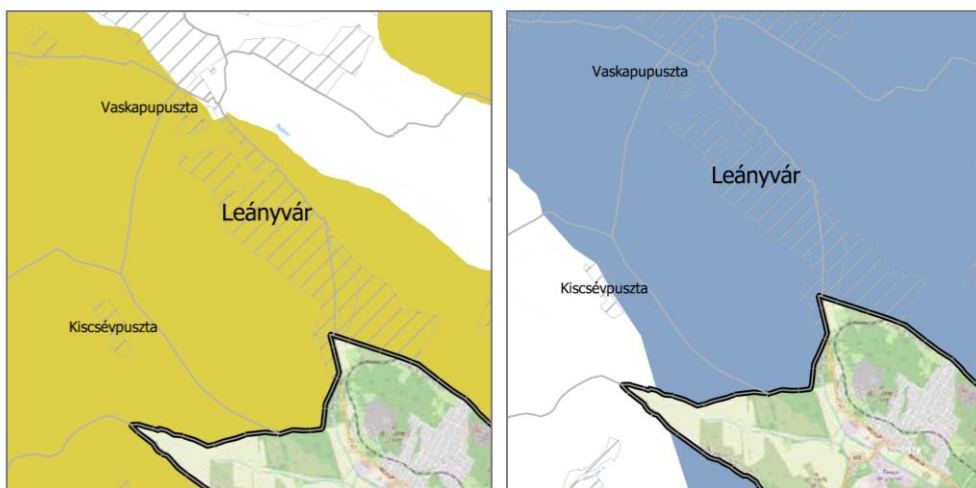
Az OTTrT által meghatározott **övezetek** közül a tervezési területet

- ökológiai hálózat övezete
- erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- kiváló termőhelyi adottságú szántók ill. jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- világörökség és világörökség várományos terület övezete
- honvédelmi és katonai célú terület övezete
- VTT-tározók övezete

nem érinti:



Az OTTrT által meghatározott **övezetek** közül a településteljes területét érinti a tájképvédelmi terület övezete és vízminőség-védelmi terület övezete.

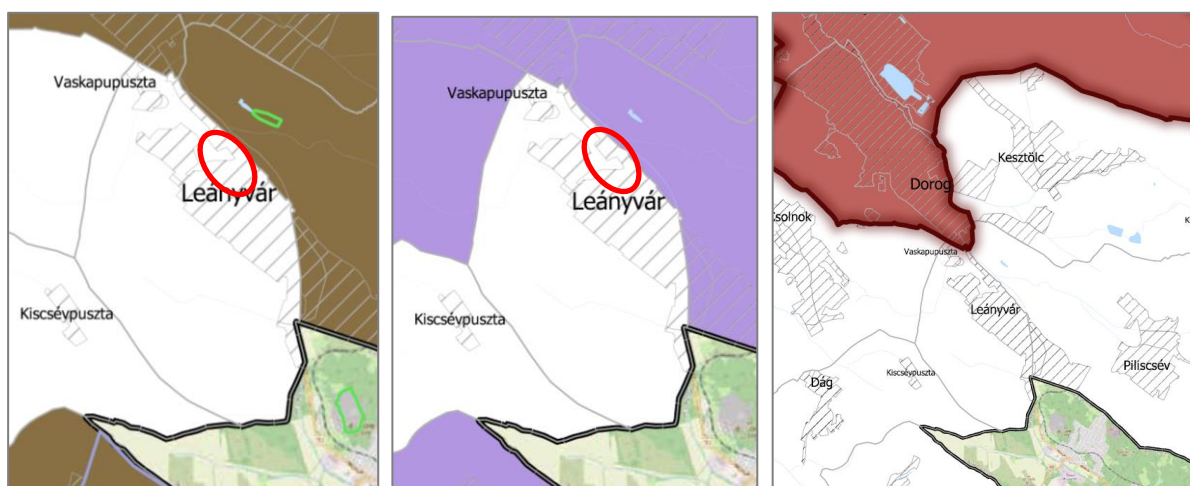


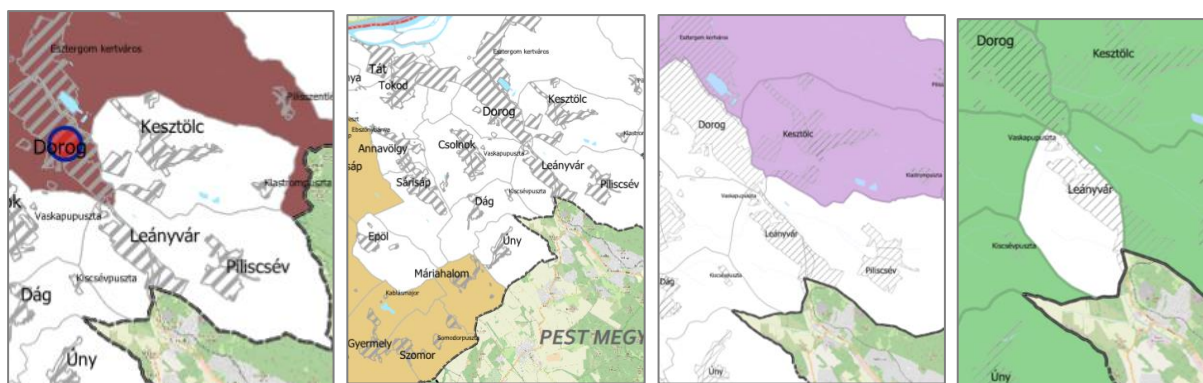
A településen tervezett P+R parkolóbővítés ezen övezetekre releváns hatással nincs.

Az MTrT által meghatározott **övezetek** közül a tervezési területet

- ásványi nyersanyagvagon övezete
- földtani veszélyforrás terület övezete
- térszervező települések övezetével
- Duna mente komplex turizmus-fejlesztési térség övezete
- Duna mente térség övezete
- Pilisi Sziklák Natúrpark (tervezett)
- Esztergom és térsége településhálózat egyedi övezetével
- majorsági táj övezetével
- szőlőkataszteri területtel érintett települések övezetével
- Zsugorodó kertés területök övezete

nem érinti:





3.4. A biológiai aktivitásérték számítás

Az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény előírja, hogy

„újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékéhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”

(Biológiai aktivitásérték: a településekre egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték.)

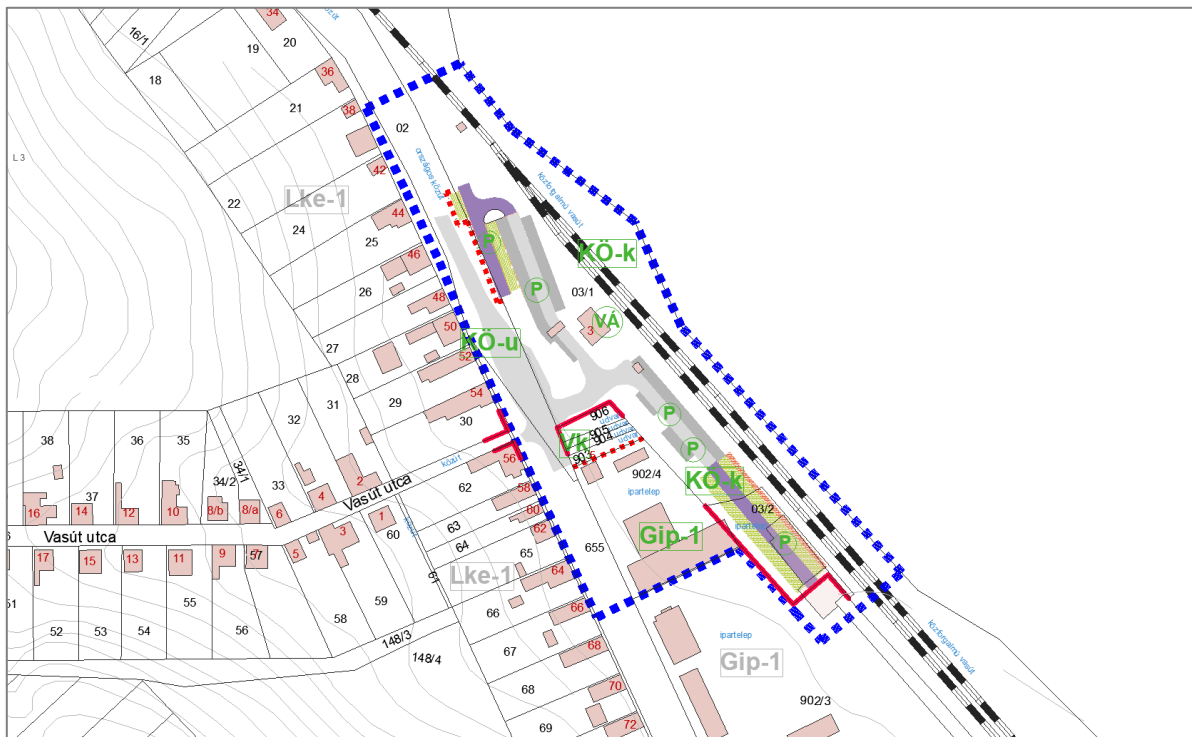
A rendezési terv módosítása során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

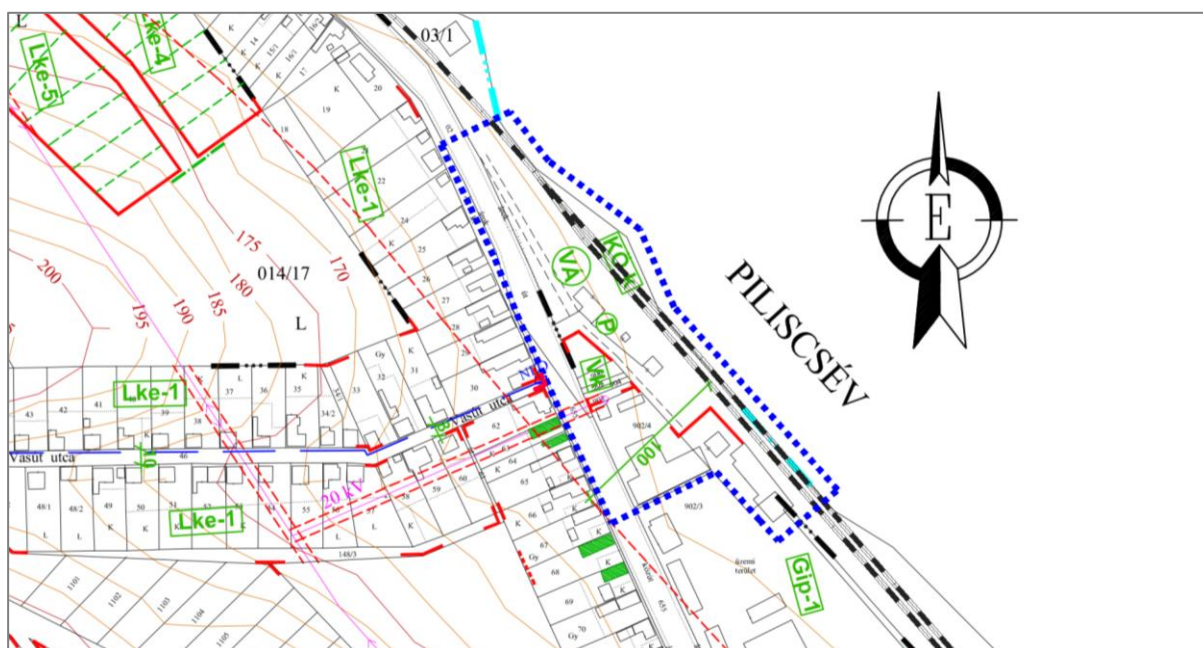
A helyi építési szabályzat az alábbiak szerint módosul:

A rendelet szövegében módosítás nem szükséges, csak a rendelet melléklete a szabályozási terv módosul.

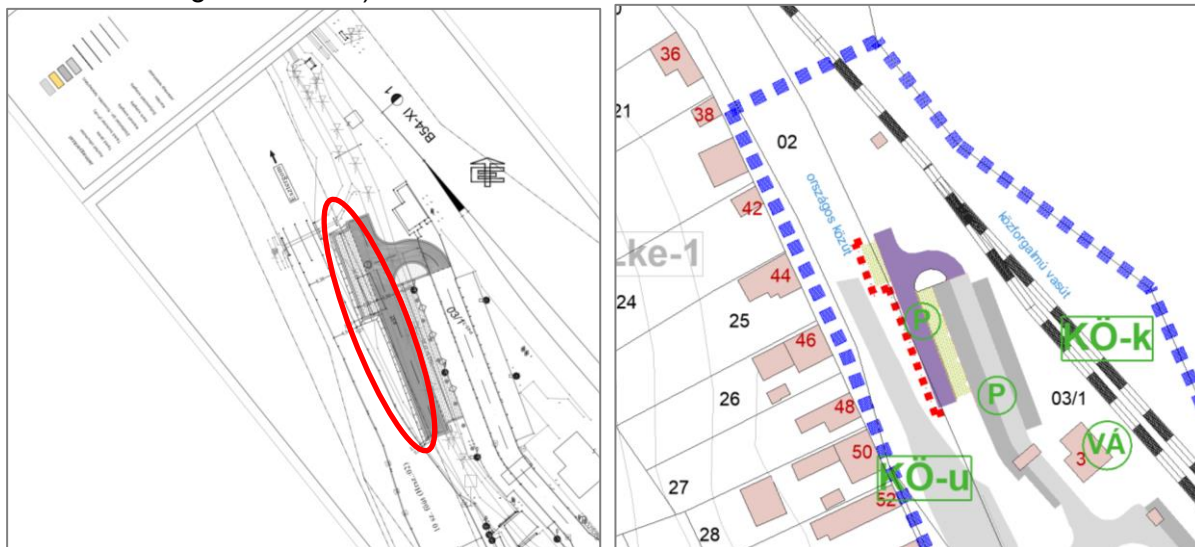
A szabályozási terv módosításával érintett területen tájékoztató elemként feltüntetésre kerül a P+R parkoló területe (burkolata).



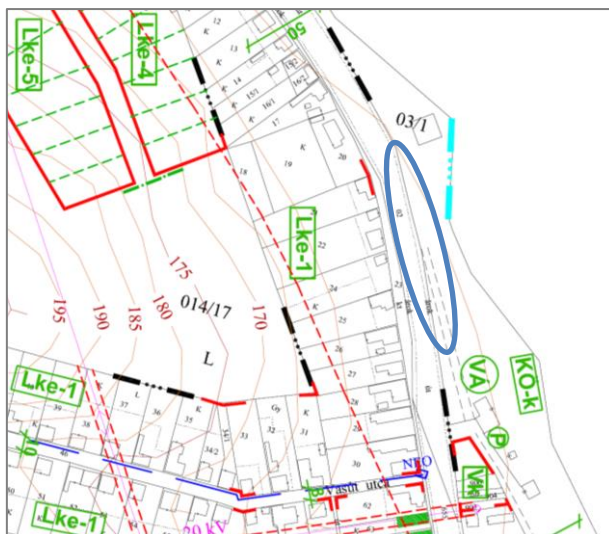
Hatályos szabályozási terv:



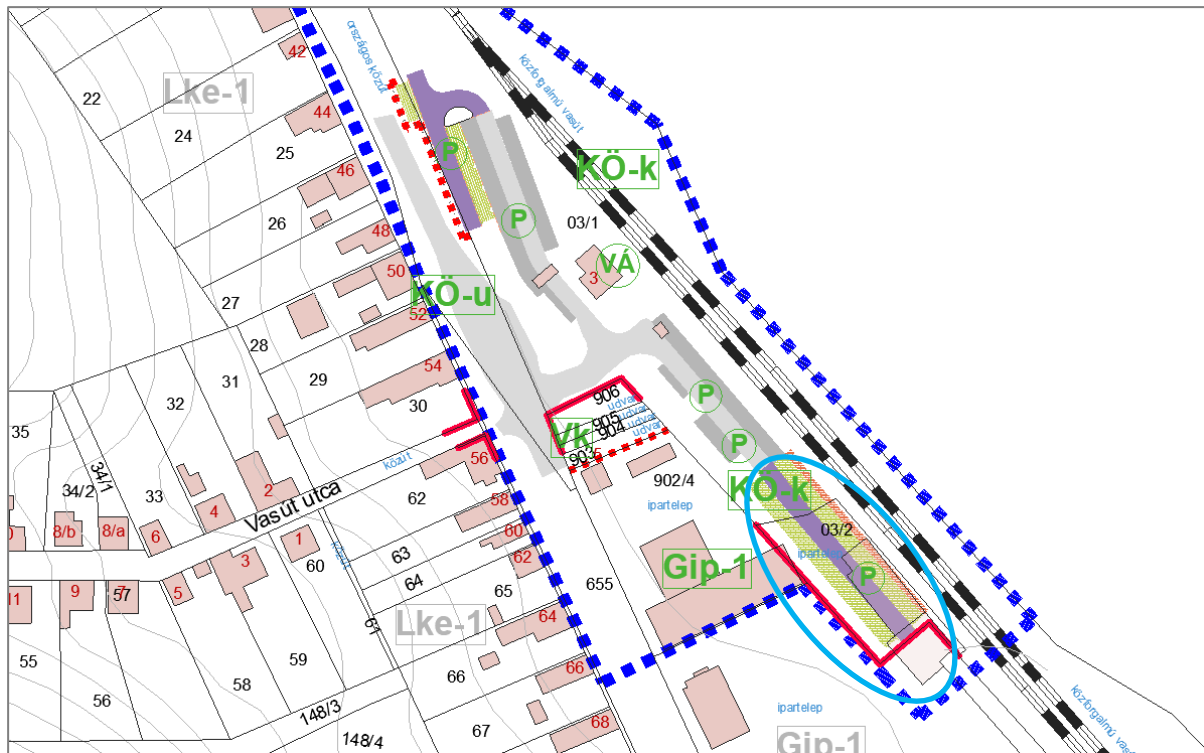
Övezeti határ kerül feltüntetésre a vasút (03/1 hrsz) és a 10. sz. főút (02 hrsz.) tervezett határára, mert a szükséges parkolófelület kialakítása a 10. sz. főút területének kis mértékű igénybevételével jár. (A szükséges területigény a NIF Zrt., mint megrendelő ill. a TRENCON Tanácsadó és Tervező Kft., mint tervező részéről a Magyar Közút NZrt.-vel történt egyeztetés után került meghatározásra)



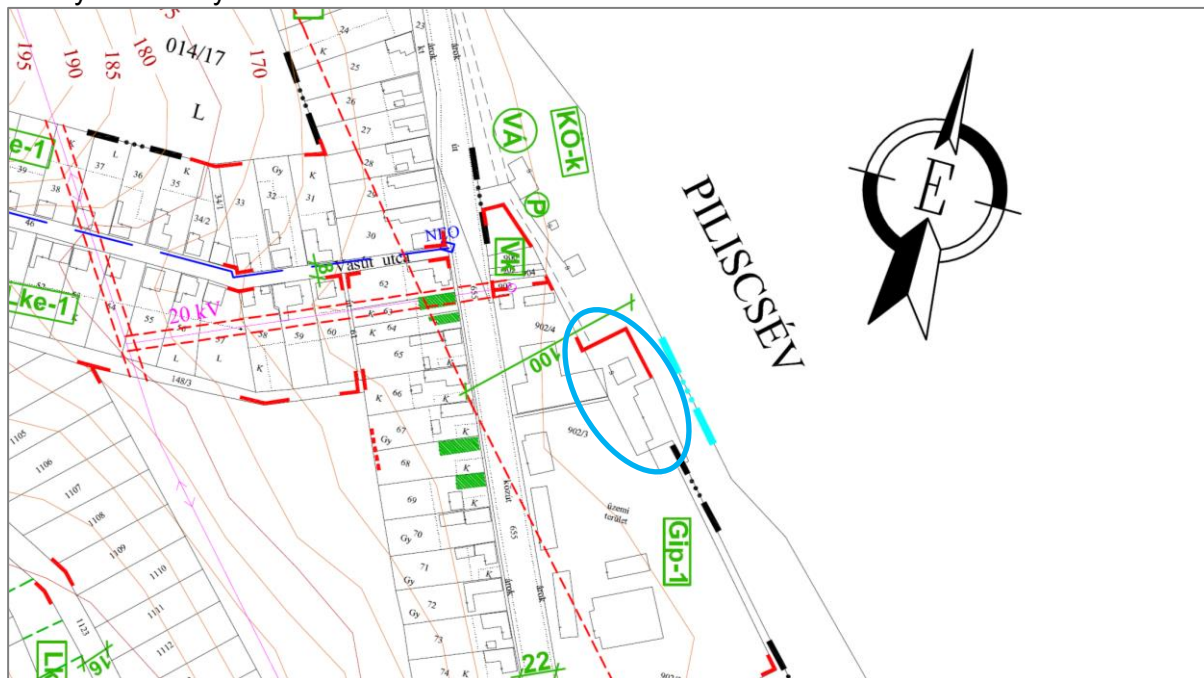
Az övezeti határt a hatályos terv nem tartalmazta, vélhetően azért, mert a telekhatár egyben az övezeti határvonal is volt.



A 03/2hrs.-ú ingatlan a településszerkezeti termódosításnak megfelelően közlekedési és közműterületként kerül szabályozásra. A területet a hatályos szabályozási terv alkalmazott ábrázolásának megfelelően szabályozási vonal választja el a szomszédos gazdasági területtől.



Hatályos szabályozási terv a területről:



4.1. Rendelet tervezet

Leányvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..... rendelet tervezete a 4/2004.(IV.26.) számú
önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat
módosításáról

Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § -ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró véleményező, valamint a Leányvár Község Önkormányzat Képviselő testülete a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2017.(VIII.22.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§. A HÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapon a jelen rendelet mellékletét képező TH-21-02-26 munkaszámú SZT//M jelű tervlap „módosítással érintett terület határa” jellel határolt területére vonatkozóan a TH-21-02-26 munkaszámú SZT/M jelű tervlap lép életbe.

.....
jegyző

.....
polgármester

A rendelet kihirdetésre került: Leányvár, 2021

.....
jegyző

Melléklet

TH-21-02-26 munkaszámú SZT/M számú Szabályozási tervlap M=1:2 000 felbontású

4.2. A szabályozási terv módosításának várható hatásai

A település területén belül szabályozási eszközökkel is biztosított lesz a vasútállomáshoz tartozó P+R parkoló bővítése számára szükséges terület.

A tervezési területen biztosítottak lesznek az építésjogi feltételek.

A tervezett parkolók megépítésével megszűnik a jelenlegi parkolóterület túlterheltsége.

A szabályozási tervmódosítás előírásai a jelenleg hatályos szabályozási tervhez képest önkormányzati pénzügyi kötelezettségvállalással nem járnak.

