

**Előterjesztés Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2022. szeptember 12. napján tartandó ülésére**

**Tárgy: Leányvár Község Önkormányzatának településterv véleményezési szakaszának
partneri egyeztetés elzárásáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

Leányvár Község Önkormányzat véleményezési szakaszában lévő településtervének partneri egyeztetését kezdeményezte a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (1) bekezdés b), c) pontjai, valamint az önkormányzat a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2017. (VIII.22.) L.K.Ö önkormányzati rendelet 2. § (1), (3) bekezdéseire tekintettel, az önkormányzat honlapján, 2022. június közepén.

A partnerségi egyeztetés hirdetményi úton megtörtént, melynek lezárása vált szükségessé. A lakosság részéről a partnerségi egyeztetés során szóbeli- és írásbeli észrevételek érkeztek, melyek megküldésre kerültek településünk főépítéséhez.

A lakosság részéről az alábbi észrevételek, illetve vélemények érkeztek:

1. *Kovács Istvánné Leányvár, Erzsébet utcai lakos tulajdonában van a Leányvár 2024 hrsz-ú, jelenleg szántó művelési ágú terület, amit a településterv Ev övezetbe (erdő védelmi övezet) sorolt. Az ingatlan tulajdonosa kéri, hogy az ingatlanára tervezett véderdőt az önkormányzat ez a jelenleg lakóövezetben lévő telkéről az ői.
Az Ev övezetet a 2023 hrsz-ú önkormányzati területre kérjük módosítani.*
2. *Babicsek Norbert Leányvári lakos kérése, hogy a tulajdonában lévő Leányvár 567/6,568, és 569 hrsz-ú területek mezőgazdasági övezet (Mt-á) besorolás helyett, gazdasági övezet (Gá-5) besorolásúak legyenek. A korábbi rendezési terv szerint ez a terület gazdasági övezet besorolású volt, így a visszamódosításnak nincs akadálya.*
3. *A Leányvár 071 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban lévő földútnak nincs funkciója ezért kérjük megszüntetni. (Tarkövi Mónika virágos kérése) Ez a funkció nélküli földút a képviselő-testület jóváhagyását követően GKsz területbe fog beolvadni.*
4. *A Leányvár 1/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának kérése, hogy az ingatlan GKsz -2 övezeti besorolású legyen, és ne maradjon Vk (vegyes központi besorolású).
A jövőbeli könnyebb hasznosítás érdekében célszerűbb a kérésnek megfelelően gazdasági övezetbe sorolni az adott ingatlant.*
5. *A Leányvári lakos, Schmidt Ferenc, a 499/18,499/19,499/20 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának kérése, hogy a terület lakóövezet Lf-7besorolású legyen, a most Gá-3 gazdasági övezet besorolás helyett.
Az övezet módosításnak nincs akadálya, annál is inkább, mert az ingatlanon lakóépület létesült.*
6. *Hanzelik Gábor leányvári lakos az alábbi észrevételeket tette a tervvel kapcsolatban:*
 - *A településterv több lakóövezeti kategóriát is megjelöl, ahol a beépíthető telekterület 300-350 m². (Lf-1, Lf3, Lf-5, Lf-6, Lf-8). Ez a település Várdomb utca Panoráma utca és Bécsi út Pilis felőli oldalát leszámítva gyakorlatilag a*

teljes települést lefedi. Véleményem szerint nem lehet cél a település ilyen sűrűségű beépítése. Már a meglévő telekállomány is meglehetősen kis telkekből áll. Ez a módosítás ugyanakkora lakóterület mellett a népsűrűség közel megduplázódását is eredményezheti.

Amennyiben a fenti módosítás a meglévő épületállomány építési engedéllyel, vagy egyszerű bejelentéssel történő felújíthatóságát hivatott segíteni, úgy szorítkozzon a szabályozás a meglévő már beépített épületekkel érintett telkekre, tegyen kivételt ez irányba, de további ilyen zsúfolt beépítést ne segítsen elő.

- *Az Lf-2 övezetben a Panoráma utcában a 30%-os beépíthetőség a 7 méteres építménymagassággal párosulva a nagy telekterületekkel hatalmas épületeket is eredményezhet. (Megfontolandó szintterületi mutató meghatározása, hogy a két paraméter együttesen ne legyen kimaxolható.) (Ez az ott lakók érdeke is.)*
- *A Kápolna utca melletti Lf-3 övezet vízmű és kápolna közötti szakasza véleményem szerint nem indokolt. A terület közművel nem ellátott, az utolsó zöld folt a település közepén. Különösen nem indokolt a 350 m²-es telekméretben engedélyezett beépíthetőségi határ. A terület döntő része Önkormányzati tulajdon az út túloldalához hasonlóan, ami nagyon helyesen visszaminősítésre kerül beépítésre nem szánt területté.*
- *Valamennyi lakóövezeti telken 40%-os zöldterületi mutatót irányoz elő a szabályozás. Véleményem szerint ez alacsony. A napjainkban egyre nagyobb problémát jelentő hőhullámok és intenzív esőzések kezelhetetlenül rontják a terület hőérzetét és vízmegtartó képességét.*

A korábbi tervhez képest a zöldterület mutató 10 %-kal emelkedett a jelenlegi tervben, így a zöldterület mutató további emelését nem javasoljuk.

- *A Gá-1 övezetben javaslom növelni a beépíthető telekméretet. (10-es út melletti iparterület.) A jelenlegi elaprózott telekstruktúra "sufniszerű" beépítést eredményezett, ami településképi szempontból előnytelen. Az utóbbi években már szerencsére minőségi ipari épületek valósulnak meg, ezt az irányt is segíthetné a kevesebb, de minőségi épület megvalósítása.*

A már kialakult teleknagyságok ezt már nem teszik lehetővé.

- *Leányvár agglomerációs kistelepülés. Ez ugyan okoz hátrányokat, de jelent előnyöket is. Véleményem szerint nem jó irány, ha a település elveszti falusias, zöld jellegét ezzel az intenzív beépítéssel.*

A fent említettek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem a testület elé elfogadás végett:

Határozati javaslat:

***Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2022. (IX.12.) L.K.Ö.Kt. határozata***

Leányvár településterv véleményezési szakaszának partnerségi egyeztetés lezárásáról

- 1.) *Leányvár Község Önkormányzat településtervének az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. §-a, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (1) bekezdés b), c) pontjai, valamint Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2017. (VIII.22.) önkormányzati rendelet 2. § (5) bekezdésében foglaltak szerint a partnerségi egyeztetést lefolytatta.*
- 2.) *A képviselő-testület az 1.) pont szerinti partnerségi egyeztetés során a partnerektől érkezett észrevételek alapján az alábbi döntéseket hozza:*
 - a) *A Leányvár 2024 hrsz-ú, jelenleg szántó művelési ágú területre tervezett Ev övezetbe (erdő védelmi övezet) sorolt terület funkcióját Lf-10 lakófunkcióra módosítja. Az önkormányzat tulajdonában lévő Leányvár 2023 hrsz-ú ingatlanra - temető bővítés céljára fenntartott - kerül a véderdő övezeti besorolás.*
 - b) *A Leányvár 567/6,568, és 569 hrsz-ú területek mezőgazdasági övezet (Mt-á) besorolását gazdasági övezet (Gá-5) besorolásúra módosítja.*
 - c) *Leányvár 071 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban lévő földutat megszünteti és GKsz övezetbe sorolja.*
 - d) *A Leányvár 1/2 hrsz-ú ingatlan Vk vegyes központi besorolása, GKsz -2 övezeti besorolásra módosul.*
 - e) *A Leányvár 499/18,499/19,499/20 hrsz-ú, Gá-3 gazdasági övezet besorolás Lf-7 lakóövezetre módosul.*
- 3.) *A képviselő-testület a partnerségi egyeztetést lezárja.*

Felelős: képviselő-testület

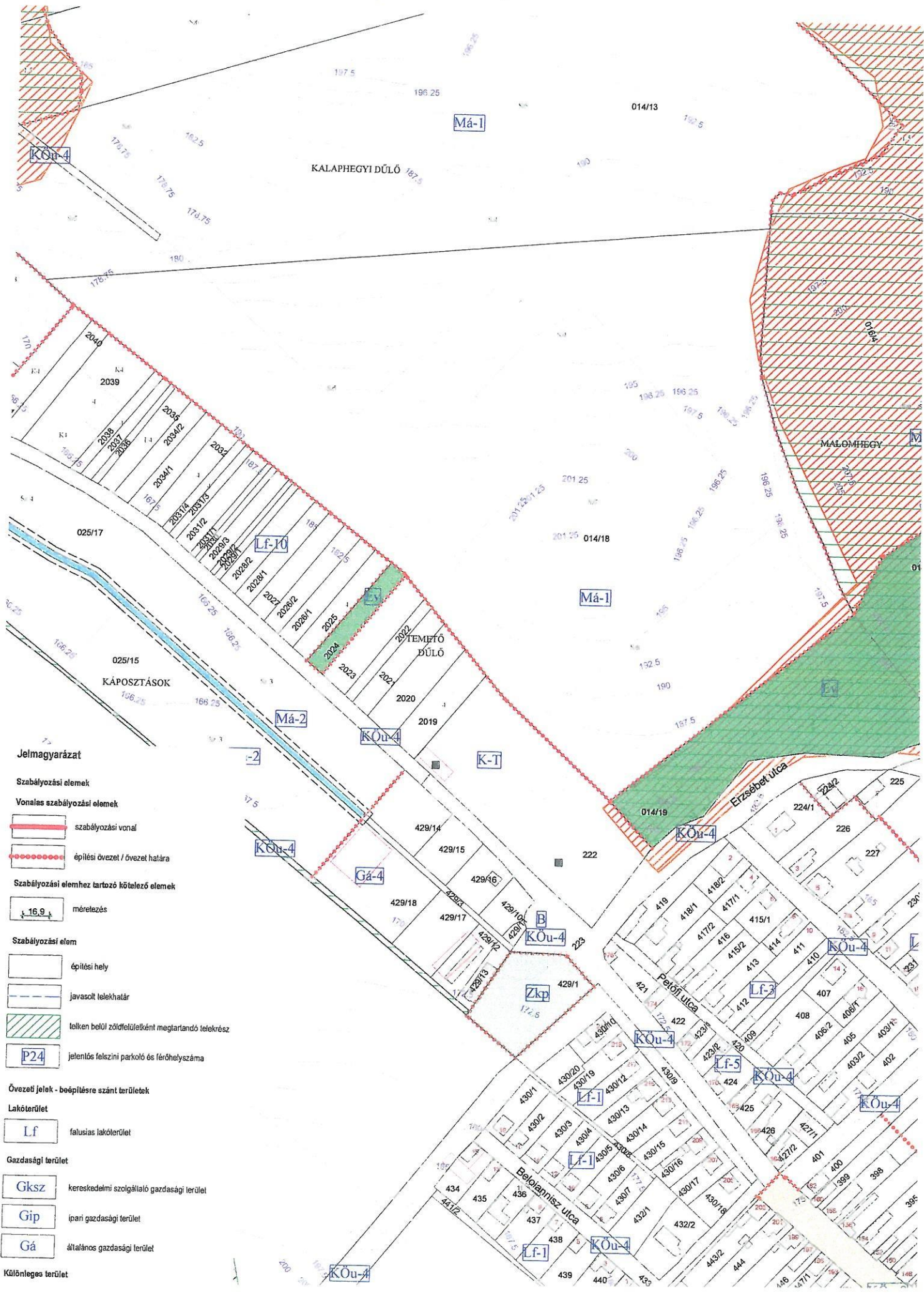
Határidő: 2022. szeptember 12.

Kérem az előterjesztésben foglalt határozati javaslat elfogadását!

Tisztelettel:

Fári Csaba
polgármester

2023, 2024,



Jelmagyarázat

Szabályozási elemek





Vonalas szabályozási elemek

-  szabályozási vonal
-  építési övezet / övezet határa

Szabályozási elemhez tartozó kötelező elemek

-  méretezés

Szabályozási elem




-  építési hely
-  javasolt telekhatár
-  telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész
-  jelentős felszíni parkoló és férőhelyszáma

Övezeti jelek - beépítésre szánt területek

Lakóterület

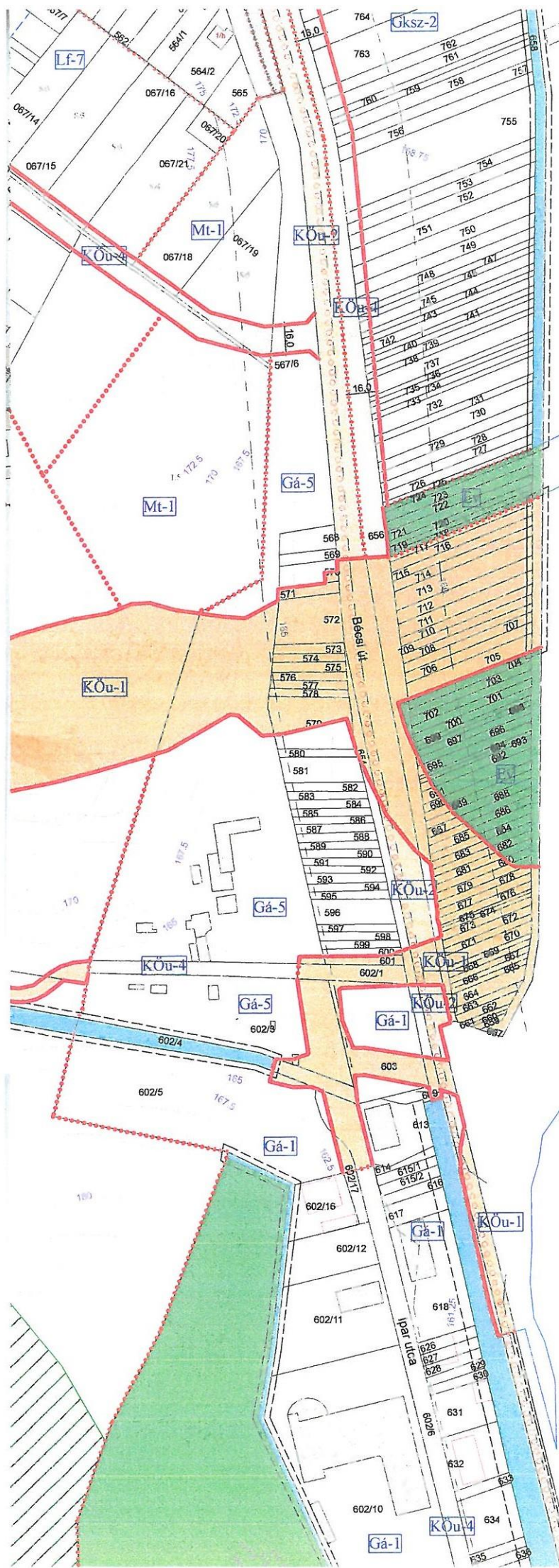
-  falusias lakóterület

Gazdasági terület

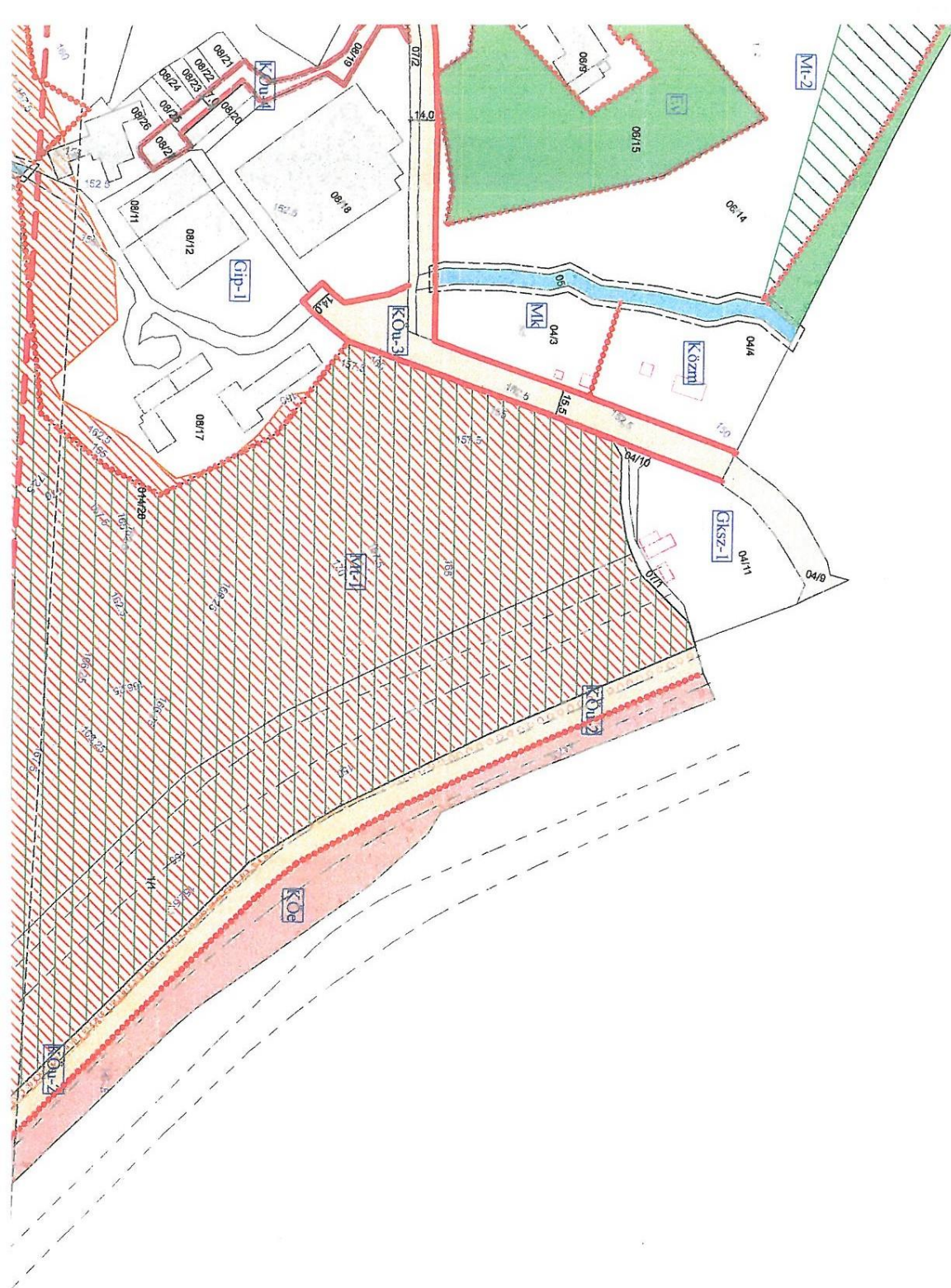
-  kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
-  ipari gazdasági terület
-  általános gazdasági terület

Különleges terület

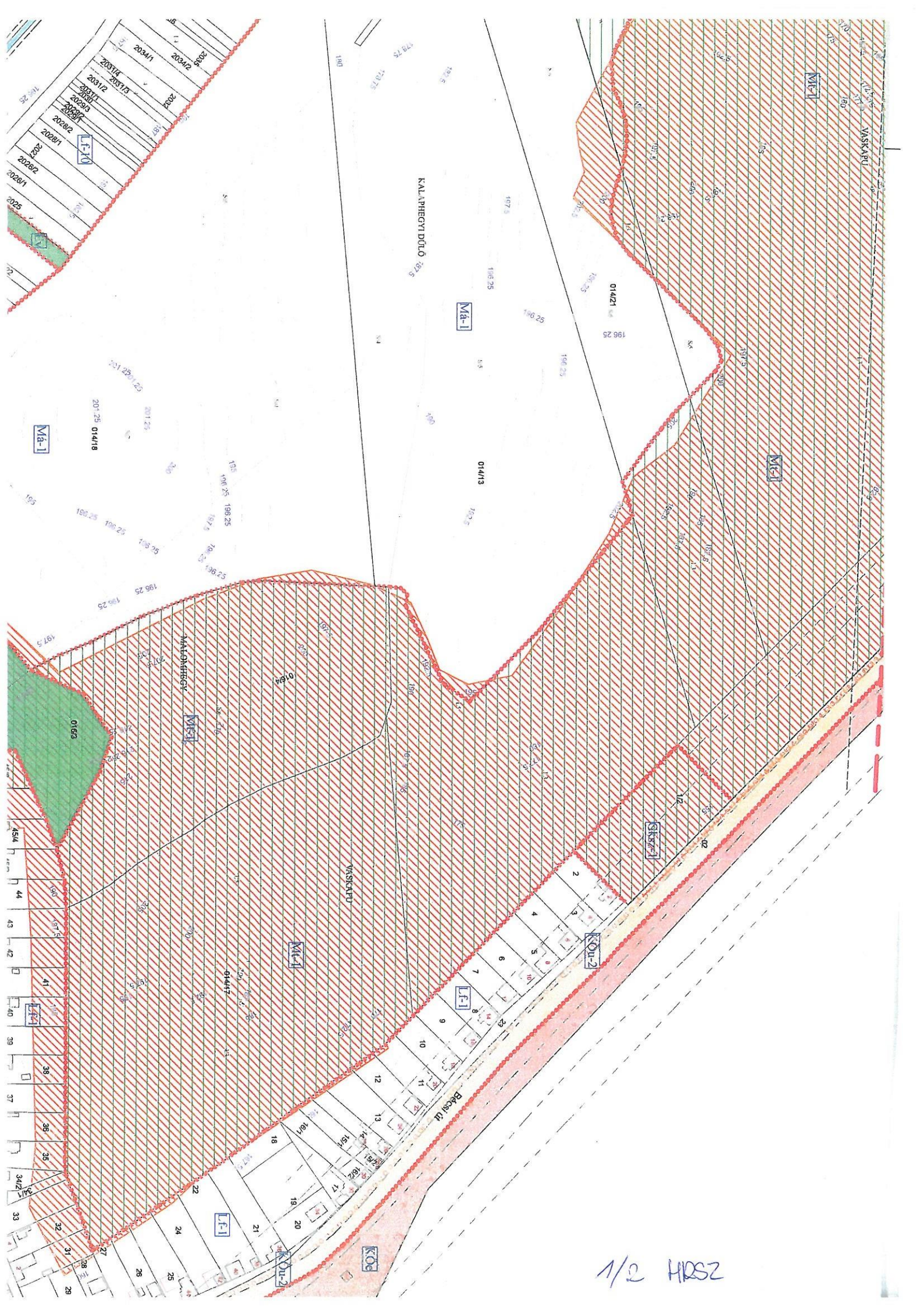
- 



567/6, 568, 569 HRSZ



071 / MRS2



KALANHEGYI DÜLÖ

VASKARU

MANTONHEGY

VASKARU

Bécsi út

1/2 HRSZ

