

Előterjesztés Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2022. szeptember 12. napján tartandó munkaterv szerinti testületi ülésére

Tárgy: Településfejlesztési terv, rendezési terv közbenső szakmai véleményezése
során beérkezett vélemények, javaslatok, észrevételek véleményezése

Tisztelt Képviselő-testület!

Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testülete 38/2022. (III.25.) L.K.Ö.Kt. határozatával a településtervek tartalmáról, elkészítésének és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése értelmében Leányvár településterv módosítás tényét, valamint a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti **feljegyzést** az alábbiak szerint fogadta el:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. melléklete szerinti **MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI Leányvár készülő településtervéhez**

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet úgy rendelkezik, hogy a 7 éven belül készült megalapozó vizsgálat - ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot is – felhasználható a településterv készítésénél.

Leányvár településre 2021 évben elkészült a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló - 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti megalapozó vizsgálat. A megalapozó vizsgálat készítése óta eltelet rövid időre való tekintettel annak aktualizálása nem indokolt. A tervezési cél, tervezési feladat ill. tervezési terület változatlan, a **2021. évi megalapozó vizsgálat jelen településterv készítéséhez változtatás nélkül felhasználható.**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. melléklete szerinti **ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI Leányvár készülő településtervéhez:**

- 1.) Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)
- 2.) Településrendezési javaslat
- 3.) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
- 4.) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat
- 5.) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat
- 6.) Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)
- 7.) A módosítással érintett területek bemutatása

Előterjesztés Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2022. szeptember 12. napján tartandó munkaterv szerinti testületi ülésére

8.) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása elkészítése nem szükséges, mert a településen nem kerül sor újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére.

Faragóné dr. Godó Mária Állami Főépítész Leányvár község településtervének készítése (teljes eljárás) közbeni szakmai véleményezési szakaszában KE/8/185-5/2022. iktatószámon adott szakmai véleményében a döntéshozó képviselő-testületet több szabályozási körben kérte a terv átgondolását és újra fogalmazását, melyek az alábbiak :

Megtárgyalást, döntést igénylő vélemények:

Alátámasztó javaslat és környezeti értékelés:

- A környezeti értékelés szerint Leányvár község a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 7/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő települések közé tartozik. Ennek ellenére a gazdasági területek közcsatornára való rákötését nem ösztönzik vagy teszik kötelezővé. Kérjük ezt az ellentmondást feloldani.

TÉR-HÁLÓ Kft. megjegyzés (továbbiakban TH megjegyzés): Ezekon a területeken nem elérhető a közműves csatornahálózat. Ennek ismeretében kell majd döntenie róla....

Településfejlesztési terv:

- Javasoljuk a dokumentum struktúrájának áttekinthetőbbé tételét, a céloknak a korábbi településfejlesztési koncepciókban alkalmazott táblázatszerű összefoglalását, és a jövőkép „szlogenszerű” megfogalmazását.

TH megjegyzés: Mi legyen a szlogen? (Javaslat: Hagyományőrző falu)

- A dokumentum több helyen kiemeli a helyi mikro- és kisvállalkozások támogatását, a falusi turizmus és szálláshely fejlesztést, valamint a lovas turizmus fejlesztését. Ugyanakkor a helyi építési szabályzat és szabályozási terv ezek számára nem biztosít helyet. Kérjük az ellentmondás feloldását.

TH megjegyzés: Én nem látom az ellentmondást. Vannak kisvállalkozások számára letelepedési lehetőséget biztosító gazdasági területek kijelölve a terven. Az Rt.-ben biztosítjuk a lovarda működését a gazdasági területen a 10-es út mellett.

Falusi turizmus és szálláshely esetében, ha szeretné a település, akkor benne lehet hagyni az összes Lf övezetben, mint megengedett rendeltetést.

- A fejlesztési tervlap nagyon szűkszavú, a jelmagyarázata pedig hiányos, kérjük kiegészíteni.

Előterjesztés Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2022. szeptember 12. napján tartandó munkaterv szerinti testületi ülésére

TH megjegyzés: kt. döntés kell, hogy kiegészítsük-e még valamivel és mivel? vagy megfelelő így a településnek. A jogszabály nem határoz meg tartalmi követelményt, a település dönti el / határozza meg a fejlesztési tervlap tartalmát.

Rendezési terv:

- A HÉSz mellékletei közül hiányoznak a sajátos jogintézmények. Valóban nem kíván élni a település ezekkel a lehetőségekkel?

TH megjegyzés: Kíván éli vagy sem?

ÉTV. 17. § A településrendezési feladatok megvalósítását a következő sajátos jogintézmények biztosítják:

- a) építésjogi követelmények,
 - b) tilalmak,
 - c) telekalakítás,
 - d) elővásárlási jog,
 - e) kisajátítás,
 - f) helyi közút céljára történő lejegyzés,
 - g) útépítési és közművesítési hozzájárulás,
 - h) településrendezési kötelezések,
 - i) kártalanítási szabályok,
 - j)* településrendezési szerződés,
 - k)* összevont telepítési eljárás,
 - l)* településképi véleményezési eljárás,
 - m)* településképi bejelentési eljárás, (ez benne van a településképi rendeletben)
 - n)* közterület-alakítás,
 - o)* településképi követelmények. (ezek benne vannak a településképi rendeletben)
- A 7.§ (1) c) pontban írt 3 m helyett az oldalkert minimális méretét az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 35.§ (3) c) pontja 4 m-ben szabályozza.

TH megjegyzés: Az OTÉK úgy fogalmaz, hogy ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik akkor van minimális meghatározott értéke az oldalkertnek. Ezzel tehát nem kell foglalkozni.

OTÉK: Az oldalkert legkisebb szélessége

a) a helyi építési szabályzatban megállapított érték,

Előterjesztés Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2022. szeptember 12. napján tartandó munkaterv szerinti testületi ülésére

b) a helyi építési szabályzat által elismert kialakult állapot vagy

c) az a) és b) pontban foglaltak hiányában szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén a 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott legkisebb távolság fele, az oldalhatáron álló beépítési mód esetén 4,0 m.

- *Az elhelyezhető és tiltott rendeltetések című táblázat szerint szolgáltató, vendéglátó, szállás jellegű, nem zavaró hatású gazdasági, mező- és erdőgazdasági üzemi stb. – jellemzően helyi kisvállalkozásként is végezhető - funkciók csak az Lf-9 jelű építési övezetben engedélyezettek. Lf-9 övezetbe csak a 10. sz. út keleti oldalán fekvő terület tartozik. A településfejlesztési terv több helyen kiemeli a helyi mikro- és kisvállalkozások támogatását, a falusi turizmus és szálláshely fejlesztést, valamint a lovas turizmus fejlesztését. Fontos, hogy a fejlesztési tervben támogatottnak ítélt funkciók számára a rendezési terv helyet biztosítson, ezért javasoljuk az elhelyezhető funkciók átgondolását.*

TH megjegyzés: kt. döntést igényel

- A szabályozási tervlapról hiányzik
 - o a Kápolna utcában meglévő közösségi zöldterület övezete,

TH megjegyzés: mire gondolhatott az ÁF?

Esetleg arra, hogy a kápolna melletti vékony sávot szabályozzuk ki mint közparkot? kt. döntés kell róla



- A tervezet a ki nem épült Kápolna utcától nyugatra fekvő területet Lf-3 övezetbe sorolja. Javasoljuk a területet külön övezetbe sorolni, és javasoljuk a domborzat okán a lakóterületbe sorolás felülvizsgálatát is.

TH megjegyzés: legyen ott lakó vagy sem?

Előterjesztés Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2022. szeptember 12. napján tartandó munkaterv szerinti testületi ülésére

- A Templom utca délkeleti végében Gá-3 építési övezetbe került két lakóház is, viszont Lf-7 övezetbe sorolt az a terület, ahol jelenleg állattartás zajlik.

TH megjegyzés: ez azóta módosításra került, Gá-3 helyett lakó lett (Kati mondta, hogy ez a döntés fogalmazódott meg a településen)

TH megjegyzés: Lf-7 ben valóban van állattartás? azért kérdezem, mert a jelenlegi tervezet szerint tiltott az állattartó épület...

- A Várdomb utca észak-nyugati végén pihenőpark található, melyet a tervezet az utca többi részéhez hasonlóan Lf-2 övezetbe sorol. Kérjük a valós használatnak megfelelő övezetet kijelölni.

TH megjegyzés: átsoroljuk vagy maradjon a lakó? a hatályos terven is lakó volt.

- A Vasút utcától délre húzódó közlekedési területnek (Köu-4), mi a szerkezeti jelentősége, mit közelít meg, illetve mihez kapcsolódik?

TH megjegyzés: a terület jelenleg önkormányzati tulajdonú kivett terület. Én sem értettem, hogy mi célt szolgál, de kivett területként nem sorolható a mezőgazdasági területbe...így útnak jelöltem. Mi legyen vele?

- A Vaskapu pusztai ipari területen a lakóépületek is Gip-1 övezetbe tartoznak, kérjük felülvizsgálni, hogy lakóterületbe sorolhatók-e.

TH megjegyzés: mi legyen vele? én úgy emlékszem határozottan azt mondta a település, hogy ne legyen lakó....

- Javasoljuk, hogy a helyi építési szabályzat illetve a településképi rendelet rendelkezzen a napelemek elhelyezhetőségéről.

TH megjegyzés: rendelkezünk vagy sem?

A megyei terv eleve kimondja, hogy:

A településrendezési eszközökben nem lehet napelempark elhelyezését lehetővé tevő települési területfelhasználási egységet kijelölni

- a) országos ökológiai hálózat magterületének övezetében,
- b) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében,
- c) NATURA 2000 területekkel és védett természeti területtel érintett területeken,
- d) tájékvédelmi terület övezetében, kivéve a települési területeket,

A település teljes területe tájképvédelmi terület (Vaskapu mellett van pár négyzetméter, ami nem tájképvédelmi terület) Szerintem nincs értelme ezzel foglalkozni.

Előterjesztés Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2022. szeptember 12. napján tartandó munkaterv szerinti testületi ülésére

- A tervezet 59. §-a ellentétes az Alaptörvény 32. cikk (3) bekezdésével. Az Étv., és más törvény alapján az önkormányzat nem kapott felhatalmazást a magánautonómiába történő beavatkozásra, így arra sem, hogy magáningatlanon milyen tárgyakat helyezhetnek el az ingatlan használói, tulajdonosai. Itt hívom fel a figyelmét arra, hogy az Alkotmánybíróság 1991 óta követett állandó gyakorlata szerint, ha valamely magatartást központi jogszabályok megengednek, a képviselő-testület rendeletében nem tilthatja meg azt az önkormányzat egész illetékességi területére kiterjedő hatállyal. [Előszőr: 63/1991. (XI. 30.) AB határozat, ABH 1991, 470, 471-472.; lásd még: 17/1998. (V. 13.) AB határozat, ABH 1998, 155, 157-158.] A tervezet a teljes közigazgatási területen nem tilthatja meg ilyen tárgyak elhelyezését, mely a fenti okok miatt jogsértő lenne. A területi tiltást is megfelelő törvényes indokokkal kell alátámasztani.

TH megjegyzés: Tudom, hogy megbeszéltük, hogy ez a tiltás kerüljön bele a HÉSZ-be, de akkor valahogyan át kell fogalmazni

NIF

Jelezzük, hogy a szabályozási tervlapon, az M 100 autóút teljes területe KÖu-I-be van sorolva, amit javasolunk javítani a tervezett melléküti csatlakozások alapján, az útkategóriának megfelelő övezeti jel alkalmazásával. A közlekedési övezeten belül a tényleges kezelői határok alapján az övezeti jelek módosulhatnak.

TH megjegyzés: megkértem tőlük az adatszolgáltatást, hogy mely út területek milyen övezetben legyenek (Ez csak azért érdekes, mert a korábbi M100-as Rt. módosítást vettem át az úthoz (azt egy másik tervezőiroda készítette) és az akkor átment, azzal a módosítással kapcsolatban nem volt ilyen kifogás.)

DINP

A 148/4 hrsz-ú ingatlan szintén a Natura 2000 hálózat része. A Panoráma utca menti részén zöldterületet jelölnek a hatályos településrendezési eszközök, amit jelen felülvizsgálat is megtart. A közpark kialakítása a hatályos településrendezési eszközök 2004. évi jóváhagyása óta nem valósult meg, véleményünk szerint meredekségéből adódóan nem is alkalmas közparknak. Az ingatlan legelő művelési ágára, valamint a Natura 2000 hálózatban betöltött szerepére tekintettel Igazgatóságunk közpark létrehozását nem támogatja a területen. Kérjük e területet az ingatlan többi részével azonos, Mt-1 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetbe sorolni.

TH megjegyzés: maradjon Zkp vagy sem? A hatályos terven is közpark volt, ez nem új tervi elem.

Előterjesztés Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2022. szeptember 12. napján tartandó munkaterv szerinti testületi ülésére

Dorog város

Dorog Város Leányvár Község közigazgatási területével határos ingatlanjainak övezeti besorolása Má, általános mezőgazdasági terület. Ezen területek védelme érdekében kérjük, a Leányvár, 06/6 helyrajzi számú, Gip-1 építési övezeti besorolású ingatlanon, a Dorog, 0281/11 helyrajzi számú ingatlannal határos részén véderdő(sáv) kialakítását.

TH megjegyzés: A teleknek ez a része beerdősült. Átszoroljam?



GYMS Katasztrófavédelem

A HÉSZ 25.§-át (egyedi szennyvízkezelést, -tisztítást megengedi), a 41.§-át (átmeneti tárolás és elszállítás – zárt szennyvíztároló) és a 45.§-át (csak zárt szennyvíztároló) összhangba kell hozni. A hatályos jogszabályi környezet alapján bármelyik elfogadható, csak az Önkormányzatnak döntenie kell a közművesíthettség mértékéről, pl. az egyedi szennyvízkezelés (tisztított szennyvíz szikkasztása) megvalósítható-e a településen.

TH megjegyzés: 41.§ és a 45.§ a törvényesség és ÁF és törvényesség véleménye alapján már törlésre került

Kérem a tisztelt képviselő-testületet, hogy a döntést igénylő kérdésekben foglaljon állást.

Leányvár, 2022. augusztus 30.

Tisztelettel:

Fári Csaba
polgármester