

## ELŐTERJESZTÉS

Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
2023. március 21-én tartandó testületi ülésére

### **A településfejlesztési terv készítéséhez kapcsolódó egyeztető tárgyaláson elhangzott vélemények megtárgyalása, az eljárás lezárása**

A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze KE/8/185-9/2022. iktatószámom hiánypótlási felhívást küldött Leányvár község településterv készítése tárgyú, Lv/121-113/2022. iktatószámú levelében megküldött záró véleményezési anyaggal kapcsolatban.

Leányvár község polgármestere a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 39. § (1) bekezdése értelmében, a településtervvel kapcsolatos véleményeltérés miatt egyeztető tárgyalást kezdeményezett.

Az egyeztető tárgyalásra 2023. január 25-én 10.00 órakor került során Leányvár Község Önkormányzat tanácstermében. Az egyeztető tárgyaláson megjelent a TÉR-HÁLÓ Kft főépítésze, Németh Géza, valamint Gyárfás Henriett településtervező. A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal állami főépítésze, Faragóné Godó Mária, továbbá Pengő Julianna és Hegedűs Miklós terület- és településrendezési szakügyintézők. A kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya részéről Papp Judit Katalin, valamint a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság képviselőjében Mike Eszter.

Az egyeztető tárgyaláson elhangzott vélemények, észrevételek elfogadása szükséges az alábbiak szerint:

1. A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályának adatszolgáltatása alapján az M100 gyorsforgalmi út felülvizsgálatával kapcsolatban új leőhely került elő, ennek átvezetése szükséges a településterven.
2. **A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság jelzésének megfelelően a Leányvár külterület 025/13 hrsz-ú ingatlan, amely nem Natura 2000 terület Mt2 besorolásba kerüljön, ahol 3 %-ban elhelyezhető épület. A Leányvár külterület 025/9,10/11, a 028/17 és a 028/21 hrsz-ú, Natura 2000 által érintett ingatlanok Mt1 övezetbe kerülnek, ahol egyáltalán nem engedünk épület elhelyezést.**
3. A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága nem javasolja a Panoráma utcában található zöldterületen közpark kijelölését. Ez egy meredek domboldal, amely Natura 2000 terület. Az önkormányzat a javaslat alapján lemond a közpark funkcióról és Mt1 övezetbe sorolja ezt a területet.
4. A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága észrevétele alapján a helyi építési szabályzat elhelyezhető funkciókat tartalmazó 5. mellékletének jelmagyarázat része kerüljön kiegészítésre a nem értelmezhető: „-,„ jelöléssel.
5. A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal főépítészi irodájának kérése alapján
  - a.) a megalapozó vizsgálatból kerüljenek törlésre azok a §-okat, ahol a megyei vagy országos övezet nem érinti a települést, (pl. ásványi nyersanyagok, földtani veszélyforrások)
  - b.) a település gazdaságáról, valamint a víziközművekről szóló fejezet csak diagramokat közölt, ez pár mondatos értelmezéssel kerüljön kiegészítésre,
  - c.) a fejlesztési terv jelmagyarázata hiányos volt, a színek felvezetése történjen meg a jelmagyarázatra,
  - d.) a helyi építési szabályzat 10 §-a értelmében az egyéb telkek és a saroktelkek minimum 16 méteres mélység esetén oszthatók meg, ahhoz, hogy a telkek jól

- beépíthető legyen 2 méteres előkert lett meghatározva, ennek településképi rendelettel való összhangját meg kell vizsgálni,
- e.) a helyi építési szabályzat 24. § (1) bekezdésében módosítva lett az engedéllyel kifejezés, ennek módosítása szükséges a 24. § (2)-(3)-(4)-(5) bekezdésben is,
  - f.) a pavilonok és konténer jellegű építmények elhelyezhetősége nem volt összhangban, a helyi építési szabályzat 54. § (1) és (2) bekezdésének összefésülése szükséges,
  - g.) a lakókocsi és a lakóautó a táblázatban mindenhol engedélyezettnek van jelölve, ez átvezetésre került, mivel a képviselő-testület kizárólag a GKSZ övezetben engedi a lakókocsit és a lakóautót,
  - h.) a helyi építési szabályzat 55. §-ában a javaslat alapján „a nagy létszámú új nagyüzemi állattartó épületek lakó és vegyesterületektől 300 méteren belül nem építhetők” megfogalmazás kerüljön be,
  - i.) a helyi építési szabályzat 37. §, 38. § és 39. §-a szerinti konténer, felvonulási épület és lakhatás céljára szolgáló lakókocsi szabályozását összhangba kell hozni a táblázattal,
  - j.) a helyi építési szabályzat egyéb építményekről szóló fejezetét összhangba kell hozni a táblázattal, továbbá a beépítésre szánt területeknél kerüljön felsorolásra, hogy milyen övezetre tagoljuk, (pl: falusias lakóövezet)
  - k.) a helyi építési szabályzat 54. § és 48. §-ában az építési hely a telek teljes területe volt, mivel ez a meglévő állapotot tükrözte. Ez kerüljön módosításra úgy, hogy a beépítési mód a kialakult, kerüljön meghatározásra a minimális teleknagyság, a minimális épület magasság, a beépítési %, és zöldterület. A táblázatot is módosítani kell e szerint. Az övezeti jelölést módosítani szükséges úgy, hogy csak a valóban kialakultnál legyen és nem minden más helyen,
  - l.) a helyi építési szabályzat 49. §-ában a gazdasági területeken az övezetekben a telkek „*korlátlanul összevonhatók*” kifejezést törölni kell, mivel a maximális telekméretet nem szokták korlátozni,
  - m.) a helyi építési szabályzat 59. §-ában a jelölést javítani kell zkp-re,
  - n.) az Mt2 övezetben 12 méter épületmagasság volt megengedve, ez kerüljön módosításra 7 méter magasságra, melytől technológiai indokoltaság alapján el lehet térni,
  - o.) az övezeti határon átnyúló telekalakításoknál szabályozásra kerüljön, hogy az övezeti határ nem kötelező telekhatár.
6. 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 településterv tervezetében gazdasági övezetre, mivel itt egy működő üzem van. Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal főépítész irodájának jelzése alapján ez a terület a településterv tervezetében gazdasági területként szerepel. Mivel itt új gazdasági terület jön létre, a zöldterület pótlásáról gondoskodni kell. Mivel 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 5 %-os zöldterület meglétéről is. Erre azért van szükség, mert a településtervben 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.*

**A fentiek alapján az alábbi döntés meghozatalát javasoljuk:**

**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.**

**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 G1 általános gazdasági terület övezetbe sorolja, melynek indoka, hogy az ingatlanok területén jelenleg gazdasági célra szolgáló épületegyüttes található.**

**A képviselő-testület az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület kiváltására a G1 gazdasági övezet besorolású, 852/4 hrsz-ú területet, - melynek egy része jelenleg is beerdősült - jelöli ki. A 852/4. hrsz-ú ingatlant besorolása Ee/Ev-re (erdő/véderdő) változik.**

7. A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal főépítési irodájának jelzése alapján a tervlapon szereplő rajzolósi hibák javítása szükséges az alábbiak szerint:
  - a.) a Kápolna utca és a főút mentén az övezet jelölést pótolni kell (Lf2)
  - b.) a zkp jelölés a művelődési ház előtti közparkról lemaradt,
  - c.) a templom fölötti területre az övezeti jel feltüntetése szükséges (Lf7)
  - d.) a rajzon szereplő lila színű jelölés módosítása szükséges, mert ilyen szín nincs,
  - e.) a vasúti parkolónál a rétegek egybecsúszásának javítása szükséges
  - f.) a különböző utak találkozásánál az övezeti határok jelölése lemaradt (elsősorban a vasút találkozásánál kell módosítani)
8. Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testületének korábbi döntései értelmében a TÉR-HÁLÓ Kft. településtervezője által elvégzett módosítások, javítások részletezésre kerültek az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvében az alábbiak szerint:
  - a.) A NIF Zrt. adatszolgáltatása alapján az M100 gyorsforgalmi út területének övezetekre bontása beépítésre került a rendezési tervbe.
  - b.) Dorog Város Önkormányzatának kérése alapján a két önkormányzat között telken belül kötelezően megtartandó erdőt építettünk be a tervbe, területenként 30 méteres zöldsáv kötelező.
  - c.) A mobil hírközlési torony fel lett jelölve a tervlapra.
  - d.) A Katasztrófavédelmi Igazgatóság Vízügyi Hatóságának jelzése alapján a helyi építési szabályzat 25-26. §-ába beépítésre kerültek a szennyvíztisztítóra vonatkozó észrevételek.
  - e.) a szálláshely minden övezetben engedélyezésre került.

*A R. 39. § (2) bekezdése értelmében a véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.*

*A (3) bekezdés alapján a véleményezési szakasz lezárul a (2) bekezdés szerinti döntés dokumentálásával és közzétételével.*

**A végső szakmai véleményezési szakaszban foglaltak maradéktalan átvezetése érdekében az alábbi határozatok elfogadását javasoljuk:**

## **HATÁROZATI JAVASLAT a 2023. március 21-ei ülésre**

...../2023. (III.21.) L.K.Ö.Kt. határozata

**Leányvár településterv végső szakmai véleményezési szakasz során beérkezett vélemények, valamint az egyeztetésről készült jegyzőkönyvben foglaltak elfogadásáról, továbbá a véleményezési szakasz lezárásáról**

I. Leányvár Község Önkormányzat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/1012. (XI.8.) Korm. rendelet 39. § (2) bekezdése értelmében Leányvár község településterv készítés végső szakmai véleményezési szakaszban beérkezett, valamint az egyeztető tárgyalás során elhangzott – jegyzőkönyvbe foglalt – **véleményeket, észrevételeket az alábbiak szerint elfogadja:**

1. A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályának adatszolgáltatása alapján az M100 gyorsforgalmi út felülvizsgálatával kapcsolatban új leőhely került elő, ennek átvezetése szükséges a településterven.
2. **A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság jelzésének megfelelően a Leányvár külterület 025/13 hrsz-ú ingatlan, amely nem Natura 2000 terület Mt2 besorolásba kerüljön, ahol 3 %-ban elhelyezhető épület. A Leányvár külterület 025/9,10/11, a 028/17 és a 028/21 hrsz-ú, Natura 2000 által érintett ingatlanok Mt1 övezetbe kerülnek, ahol egyáltalán nem engedünk épület elhelyezést.**
3. A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága nem javasolja a Panoráma utcában található zöldterületen közpark kijelölését. Ez egy meredek domboldal, amely Natura 2000 terület. Az önkormányzat a javaslat alapján lemond a közpark funkcióról és Mt1 övezetbe sorolja ezt a területet.
4. A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága észrevétele alapján a helyi építési szabályzat elhelyezhető funkciókat tartalmazó 5. mellékletének jelmagyarázat része kerüljön kiegészítésre a nem értelmezhető: „-„ jelöléssel.
5. A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal főépítési irodájának kérése alapján
  - a.) a megalapozó vizsgálatból kerüljenek törlésre azok a §-okat, ahol a megyei vagy országos övezet nem érinti a települést, (pl. ásványi nyersanyagok, földtani veszélyforrások)
  - b.) a település gazdaságáról, valamint a víziközművekről szóló fejezet csak diagramokat közölt, ez pár mondatos értelmezéssel kerüljön kiegészítésre,
  - c.) a fejlesztési terv jelmagyarázata hiányos volt, a színek felvezetése történjen meg a jelmagyarázatra,
  - d.) a helyi építési szabályzat 10 §-a értelmében az egyéb telkek és a saroktelkek minimum 16 méteres mélység esetén oszthatók meg, ahhoz, hogy a telek jól beépíthető legyen 2 méteres előkert lett meghatározva, ennek településképi rendelettel való összhangját meg kell vizsgálni,
  - e.) a helyi építési szabályzat 24. § (1) bekezdésében módosítva lett az engedélyével kifejezés, ennek módosítása szükséges a 24. § (2)-(3)-(4)-(5) bekezdésben is,
  - f.) a pavilonok és konténer jellegű építmények elhelyezhetősége nem volt összhangban, a helyi építési szabályzat 54. § (1) és (2) bekezdésének összefésülése szükséges,
  - g.) a lakókocsi és a lakóautó a táblázatban mindenhol engedélyezettnek van jelölve, ez átvezetésre került, mivel a képviselő-testület kizárólag a GKSZ övezetben engedi a lakókocsit és a lakóautót,

- h.) a helyi építési szabályzat 55. §-ában a javaslat alapján „a nagy létszámú új nagyüzemi állattartó épületek lakó és vegyesterületektől 300 méteren belül nem építhetők” megfogalmazás kerüljön be,
  - i.) a helyi építési szabályzat 37. §, 38. § és 39. §-a szerinti konténer, felvonulási épület és lakhatás céljára szolgáló lakókocsi szabályozását összhangba kell hozni a táblázattal,
  - j.) a helyi építési szabályzat egyéb építményekről szóló fejezetét összhangba kell hozni a táblázattal, továbbá a beépítésre szánt területeknél kerüljön felsorolásra, hogy milyen övezetre tagoljuk, (pl: falusias lakóövezet)
  - k.) a helyi építési szabályzat 54. § és 48. §-ában az építési hely a telek teljes területe volt, mivel ez a meglévő állapotot tükrözte. Ez kerüljön módosításra úgy, hogy a beépítési mód a kialakult, kerüljön meghatározásra a minimális teleknagyság, a minimális épület magasság, a beépítési %, és zöldterület. A táblázatot is módosítani kell e szerint. Az övezeti jelölést módosítani szükséges úgy, hogy csak a valóban kialakultnál legyen és nem minden más helyen,
  - l.) a helyi építési szabályzat 49. §-ában a gazdasági területeken az övezetekben a telkek „korlátlanul összevonhatók” kifejezést törölni kell, mivel a maximális telekméretet nem szokták korlátozni,
  - m.) a helyi építési szabályzat 59. §-ában a jelölést javítani kell zkp-re,
  - n.) az Mt2 övezetben 12 méter épületmagasság volt megengedve, ez kerüljön módosításra 7 méter magasságra, melytől technológiai indoklás alapján el lehet térni,
  - o.) az övezeti határon átnyúló telekalakításoknál szabályozásra kerüljön, hogy az övezeti határ nem kötelező telekhatár.
6. 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 településterv tervezetében gazdasági övezetre, mivel itt egy működő üzem van. Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal főépítészi irodájának jelzése alapján ez a terület a településterv tervezetében gazdasági területként szerepel. Mivel itt új gazdasági terület jön létre, a zöldterület pótlásáról gondoskodni kell. Mivel 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 5 %-os zöldterület meglétéről is. Erre azért van szükség, mert a településtervben 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.*

**A fentiek alapján az alábbi döntés meghozatalát javasoljuk:**

**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 beruházként a terület déli részét már használja, és a terület funkcióinak bővítését tervezi.

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 Gá1 általános gazdasági terület övezetbe sorolja, melynek indoka, hogy az ingatlanok területén jelenleg gazdasági célra szolgáló épületegyüttes található.

A képviselő-testület az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület kiváltására a Gá1 gazdasági övezet besorolását, 852/4 hrsz-ú területet, - melynek egy része jelenleg is beerdősült - jelöli ki. A 852/4. hrsz-ú ingatlant besorolása Ee/Ev-re (erdő/véderdő) változik.

7. A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal főépítész irodájának jelzése alapján a tervlapon szereplő rajzolási hibák javítása szükséges az alábbiak szerint:
  - a.) a Kápolna utca és a főút mentén az övezet jelölést pótolni kell (Lf2)
  - b.) a zkp jelölés a művelődési ház előtti közparkról lemaradt,
  - c.) a templom fölötti területre az övezeti jel feltüntetése szükséges (Lf7)
  - d.) a rajzon szereplő lila színű jelölés módosítása szükséges, mert ilyen szín nincs,
  - e.) a vasúti parkolónál a rétegek egybecsúszásának javítása szükséges
  - f.) a különböző utak találkozásánál az övezeti határok jelölése lemaradt (elsősorban a vasút találkozásánál kell módosítani)
8. Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testületének korábbi döntései értelmében a TÉR-HÁLÓ Kft. településtervezője által elvégzett módosítások, javítások részletezésre kerültek az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvében az alábbiak szerint:
  - a.) A NIF Zrt. adatszolgáltatása alapján az M100 gyorsforgalmi út területének övezetekre bontása beépítésre került a rendezési tervbe.
  - b.) Dorog Város Önkormányzatának kérése alapján a két önkormányzat között telken belül kötelezően megtartandó erdőt építettünk be a tervbe, területenként 30 méteres zöldsáv kötelező.
  - c.) A mobil hírközlési torony fel lett jelölve a tervlapra.
  - d.) A Katasztrófavédelmi Igazgatóság Vízügyi Hatóságának jelzése alapján a helyi építési szabályzat 25-26. §-ába beépítésre kerültek a szennyvíztisztítóra vonatkozó észrevételek.
  - e.) a szálláshely minden övezetben engedélyezésre került.

II. Leányvár Község Önkormányzat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/1012. (XI.8.) Korm. rendelet 39. § (2) bekezdése értelmében **Leányvár község településterv készítés véleményezési szakaszt lezárja.**

III. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármester arra, hogy jelen döntésben megfogalmazott szándékát ismertesse a településterv felülvizsgálati anyagát elkészítő Tér-Háló Bt.-vel.

Felelős: Fári Csaba polgármester

Határidő: azonnal

Kérem a módosított határozatok megvitatását és elfogadását!

Leányvár, 2023. március 6.

**Fári Csaba**  
polgármester