

# LEÁNYVÁR – 400 HRSZ-Ú TERÜLET TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

- VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ - 314/2012. K. R. 40.§



2019. február HÓ



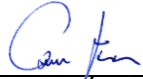

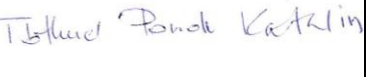
**Z.É. MŰHELY TERÜLETFEJLESZTŐ TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.**


TEL: 06-70/943-62-46

E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

## TERVEZŐK NÉVSORA

### LEÁNYVÁR-400 HRSZ-Ú TERÜLET TSZT, HÉSZ ÉS SZT MÓDOSÍTÁSA

SZAKÁG	NÉV	
Generáltervezés	Z.É.Műhely Kft. Czene Éva 	ügyvezető
Településtervezés	Czene Éva 	vezető településtervező TT/1 12-0160 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
Zöldterületek, táj-, természet és környezetvédelem	Tóthné Pocsok Katalin 	okl. kertészmérnök (táj- és kertépítész) TK 01-5086 és TT1 01-5086
Műszaki grafika	Horog Petra	építészmérnök

Települési főépítész	Papp Zoltán Tamás 	vezető településtervező TT/1É 01-1676 MV-É-M 01-1676
----------------------	--	--

**E módosítás a 314/2012. Korm. r. 45.§ (2) a) pontja szerint, az OTÉK 2012.aug.6-án hatályos tartalmi követelményei és jelmagyarázata alkalmazásával készült!**

### Z. É. Műhely KFT

Székhely: 3123 Cered Vörösmarty u. 4.  
E-mail: ze.muhely@gmail.com  
Tel.: 06-70/943-6246

7/2018  
2018. február hó

314/2012. Korm.r. - 40.§ véleményezési szakasz

# TARTALOMJEGYZÉK

LEÁNYVÁR-400 HRSZ-Ú TERÜLET TSZT, HÉSZ ÉS SZT MÓDOSÍTÁSA

## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

### ALÁTÁMASZTÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

I. ELŐZMÉNYEK .....	4
II. VONATKOZÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS.....	6
III. VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK.....	9
IV. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY.....	16

### ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

Rajzsám	Rajz megnevezése	Méretarány
1.	Földhivatali alaptérkép	M=1: 2000
2.	Leányvár Településszerkezeti terve - kivonat	M=1: 2000
3.	Leányvár HÉSZ - Szabályozási terv- kivonat	M=1: 2000
4.	Területfelhasználási vizsgálat	M=1: 2000
5.	Területfelhasználási és környezetalakítási javaslat	M=1: 2000

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....21

### TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS

### JÓVÁHAGYANDÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Leányvár Településszerkezeti tervének módosítása – Határozat-tervezet

### JÓVÁHAGYANDÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

Rajzsám	Rajz megnevezése	Méretarány
TSZT/M3	Leányvár-400 hrsz terület Településszerkezeti terv módosítása	M=1:1 000

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

24

### JÓVÁHAGYANDÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Leányvár Helyi Építési Szabályzatának módosítása – Rendelet-tervezet

### JÓVÁHAGYANDÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

Rajzsám	Rajz megnevezése	Méretarány
SZT/M3	Leányvár-400 hrsz-ú terület Szabályozási terv módosítása	M=1:1 000

## ALÁTÁMASZTÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

### I. ELŐZMÉNYEK

#### 1. TERVEZÉSI TERÜLETEK, TERVEZÉSI CÉL, TERVI ELŐZMÉNYEK

Leányvár Község Önkormányzatának megbízásából és a terület tulajdonosának költségviselésében, a Z. É. Műhely Területfejlesztő Tervező és Tanácsadó Kft. készíti, Leányvár Településrendezési Eszközeinek részleges módosítása, a 400 hrsz-ú területre vonatkozó tervet. Leányvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének 54/2018. (V.22.) L.K.Ö.Kt. határozata alapján. (lásd: tervirat) (Tervszám: 7/2018)

Leányvár Község Településrendezési Eszközeinek részleges módosítása c. tervet az Önkormányzat a 314/2012.(XI.8.) Korm. rend. 36.§ szerinti ún. teljes eljárás keretében kívánja egyeztetni, az érdekelt államigazgatási egyeztető szervek körében.

Leányvár Község Településrendezési Terve (Településfejlesztési Konceptiója, Településszerkezeti terve és leírása, Szabályozási terve és Helyi Építési Szabályzata) 2003. és 2004. között került jóváhagyásra az alábbiak szerint:

- Leányvár Község Településfejlesztési Konceptiója - 22/2003.(V.13.) számú határozat,
- Leányvár Község Településszerkezeti terve és leírása - 21/2004 (III.29.) Kt.sz. határozat,
- Leányvár Szabályozási terve és Helyi Építési Szabályzata - 4/2004. (III.29.) sz. rendelet.

Jelen tervmódosítás jóváhagyandó munkarészei Leányvár község 2004-ben jóváhagyott Településszerkezeti tervének TSZT/M3 rajzszámú módosítása, illetve 2004-ben jóváhagyott Szabályozási tervének SZT/M3 rajzszámú módosítása lesznek.

A településrendezési eszközök módosításáról az Önkormányzat 2018. júliusában értesítette ki - a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 37. §, ún. előzetes tájékoztatási szakaszban foglaltak alapján, és az észrevételeik megküldése érdekében, - az államigazgatási egyeztető szerveket, valamint a szomszédos települések Önkormányzatait és a partnereket.

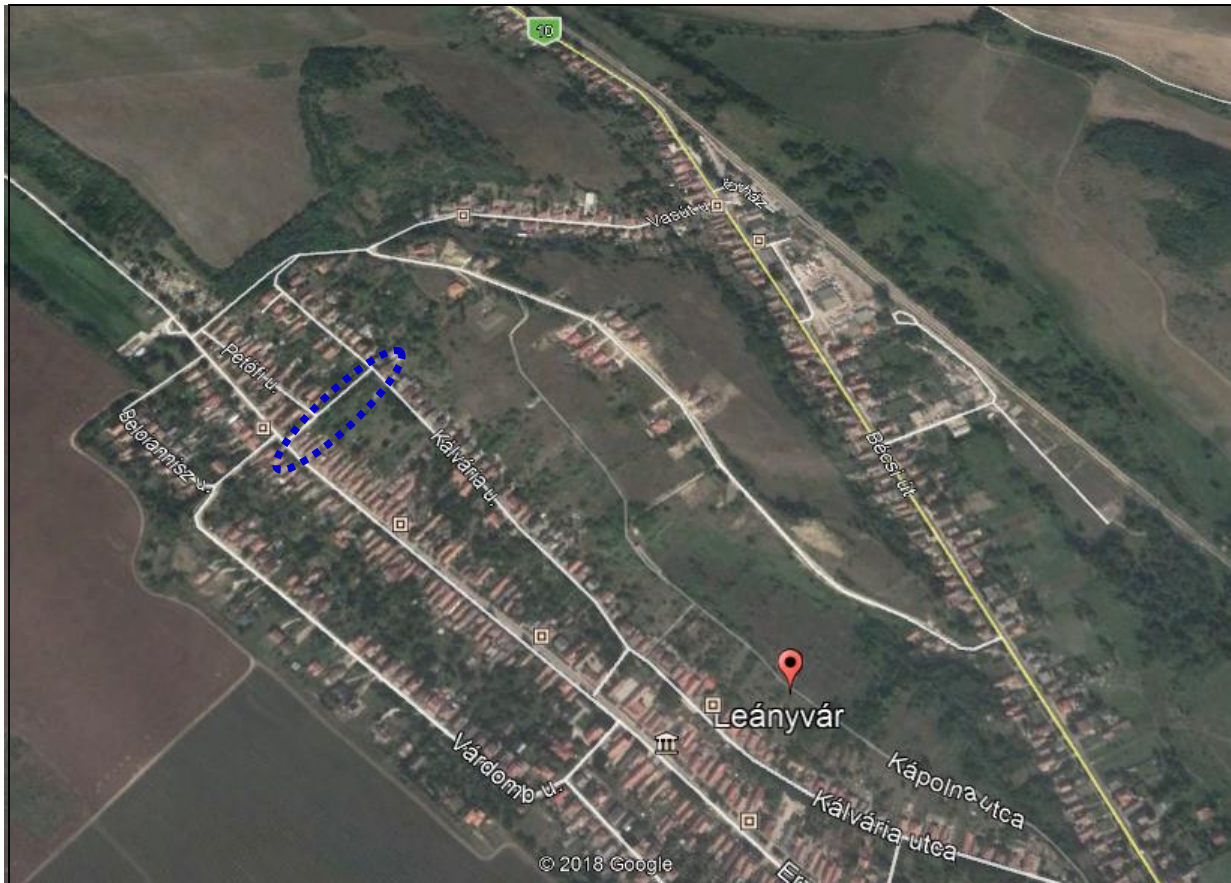
Az előzetes tájékoztatási szakaszban, a biológiai aktivitás érték szinten tartása miatt hivatkozott üzemterv szerint 11/A, 11/B, 11/D erdőtagokként erdőtervezett részének Településszerkezeti tervben erdőterületbe való átsorolásra, - a BAÉ pótlás biztosítása céljából - nincs szükség, mivel az érintett 400 hrsz-ú telek a HÉSZ előírásai alapján nem lesz megosztható, így annak zöldfelülete a területfelhasználáson belüli differenciált számítás alapján, elegendő a BAÉ pótlására. A továbbiakban a tervmódosítás csak a 400 hrsz-ú terület tartalmazza.

Az államigazgatási egyeztető szervek és a szomszédos Önkormányzatok a tervezett fejlesztéssel kapcsolatban elvi kifogással nem éltek, valamint 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet értelmében környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartották szükségesnek.

## Tervezési feladat:

A termódosítás a 400 hrsz-ú ingatlan Zöldterületi övezeti (Z) besorolásának kertvárosias lakóterületbe, Lke-2 övezetbe való átsorolása, miután a területet, amelyen jelenlegi is található beépítés, az Önkormányzat nem kívánja zöldterületként kisajátítani.

## Tervezési terület bemutatása:



A tervezéssel érintett 400 hrsz-ú terület, a település belterületének északi részén, a Kálvária utcát és az Erzsébet utcát összekötő utca mentén található, a településszerkezeti terven közparkként jelölt, meglévő beépítéssel rendelkező telek.

Az Erzsébet utca mentén lévő terület meglévő, kiépített közműkapcsolatokkal rendelkezik. A terv célja, hogy a meglévő beépítettség állapotának megfelelően módosítsa a településrendezési eszközöket, a 400 hrsz-ú területre. A telek beépítésre nem szánt „Z” zöldterületfelhasználásból kerül, beépítésre szánt „Lke ” kertvárosias lakó területfelhasználásba.

**Összefoglalva tehát, a terület kertvárosias lakóterületbe (Lke-2) történő átsorolása a meglévő beépítés figyelembevételével történik.**

## II. ORSZÁGOS ÉS MEGYEI RENDEZÉSI TERVEK

### 1. Országos területrendezési terv - OTRT

A tárgyi módosítás az egyes törvények területrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi CCXXIX. törvénnyel (továbbiakban: **MTv.**) módosított Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban: **OTrT**) előírásaival, valamint Komárom megye Területrendezési Tervéről szóló **Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlés 25/2011 (XII.15.)** számú önkormányzati rendeletével módosított a **22/2005. (IX. 29.)** számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: **KEMTrT**) előírásaival az alábbiak szerint összhangban van.

Leányvár község közigazgatási területe az **OTrT Szerkezeti Terve** szerint a települési térséghez tartozó jellemzően belterületi, illetve beépítésre szánt településrészen túl a **vegyes területfelhasználású térséghez tartozó terület**. A község területét országos, illetve térségi infrastruktúra hálózati elemként a 10-es számú országos főút érinti.

#### ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV











#### 2. SZ. MELLÉKLET: AZ ORSZÁG SZERKEZETI TERVE

##### RÉSZLET AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV SZERKEZETI TERVÉBŐL

(AZ ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE)



##### Jelmagyarázat

-  erdőgazdálkodási térség
-  mezőgazdasági térség
-  vegyes területfelhasználású térség
-  vízgazdálkodási térség
-  települési térség
-  település közigazgatási határa
-  megyehatár
-  10-es számú főút
-  nem a transz-európai vasúti áru fuvarozási hálózat részét képező országos törzshálózati vasúti pálya
-  1. sz. tervezési terület

## Térségi övezetek

### OTrT országos övezetei

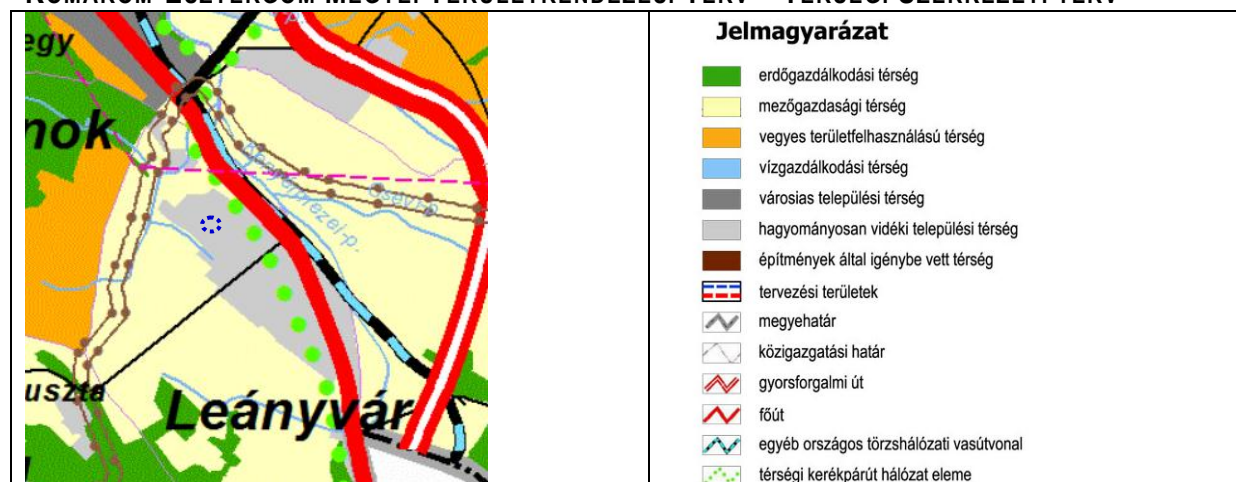
Az OTrT övezetei közül az alábbiak érintik Leányvár közigazgatási területét, valamint a módosítással (területfelhasználás-változással) érintett területet:

Az OTrT országos övezetei		Leányvár közigazgatási területének érintettség	Módosítással érintett terület érintettsége
3.1	Az országos ökológiai hálózat övezete	nem	—
3.2	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	nem	—
3.3	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	nem	—
3.4	Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	nem	—
3.5	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	nem	—
3.6	Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem	—
3.7	<b>Országos vízminőség védelmi terület</b>	<b>igen</b>	<b>+</b>
3.8	Nagyvízi meder területének övezete	nem	—
3.8	Vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósítható vízkár-elhárítási célú szükséggtározók területének övezete	nem	—
3.9	Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete	nem	—

## 2. Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Terv – KEMTrT

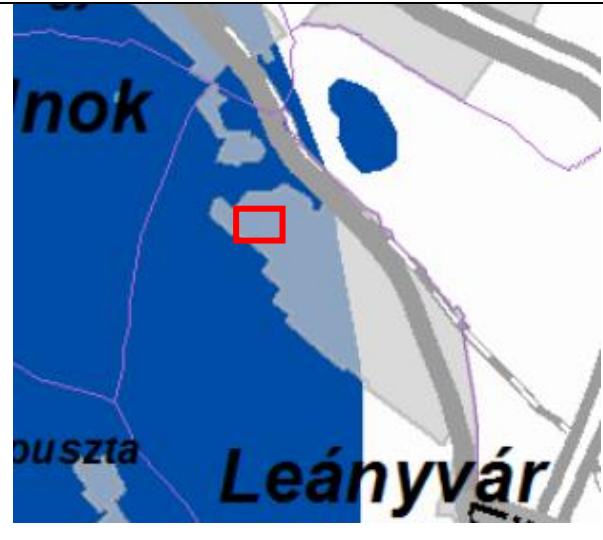


Az alábbiakban a Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Terv – (továbbiakban KEMTrT) Leányvár község jelen tervezési területére meghatározott területfelhasználási kategóriái kerülnek bemutatásra.

### KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERV – TÉRSÉGI SZERKEZETI TERV



A tervezési terület településszerkezeti termódosítással érintett része, KEMTrT szerint hagyományosan vidéki települési térség övezetébe tartozik. Jelen termódosítás illeszkedik a KEMTrT-hez.

A FEJLESZTÉSI TERÜLETET A KEMTrT ALÁBBI TÉRKÉPI MELLÉKLETEI ÉRINTIK:

	<p><b>3/7. KIEMELTEN ÉRZÉKENY FELSZÍN ALATTI VÍZMINŐSÉG TERÜLET ÖVEZETE</b></p> <p>■ Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi terület</p> <p><b>AZ ÖVEZET A 400. HRSZ. INGATLANT ÉRINTI!</b></p> <p><b>AZ ÖVEZETET AZ OTrT (MTV.) MEGSZÜNTETTE.</b></p>
	<p><b>3/13. A FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE</b></p> <p>■ Földtani veszélyforrás területe</p> <p><b>AZ ÖVEZET A 400-Ú HRSZ. INGATLANT ÉRINTI!</b></p>
	<p><b>3/14. VÍZERÓZIÓNAK KITETT TERÜLET ÖVEZETE</b></p> <p>■ Vízerózióknak kitett terület</p> <p><b>AZ ÖVEZET A 400. HRSZ. INGATLANT ÉRINTI!</b></p>

**A FEJLESZTÉSI TERÜLETET A KEMTRT ALÁBBI TÉRKÉPI MELLÉKLETEI NEM ÉRINTIK:**

- 3.1. sz. melléklet Magterület övezete, Ökológiai folyosó övezete, Pufferterület övezete
- 3.2. sz. melléklet Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- 3.3. sz. melléklet Kiváló termőhelyi adottságú erdőtelepítésre alkalmas terület övezete
- 3.4. sz. melléklet Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete OTrT(Mtv.) megszüntette,
- 3.5. sz. melléklet Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete OTrT(Mtv.) megszüntette
- 3.6. sz. melléklet Világörökség és világörökség-várományos terület övezete, Történeti települési terület övezete OTrT(Mtv.) megszüntette
- 3.8. sz. melléklet Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete OTrT(Mtv.) megszüntette
- 3.9 sz. melléklet Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete
- 3.10. sz. melléklet Fejlesztési Alközpont és Együtt tervezhető térségek övezete OTrT(Mtv.) megszüntette
- 3.11. sz. melléklet Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete, Honvédelmi terület övezete
- 3.12. sz. melléklet Nagyvízi meder övezete OTrT(Mtv.) megszüntette
- 3.15. sz. melléklet Szélerózióknak kitett terület övezete OTrT(Mtv.) megszüntette

### III. VIZSGÁLATOK

#### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK

Az alábbi táblázatban a tervezési területre vonatkozóan, külön-külön kerülnek az alátámasztó vizsgálati és javaslati munkarészek szöveges formában bemutatásra.

#### ALAPTÉRKÉP

Jelen termv módosításokhoz szükséges földhivatali alaptérkép, a tervezési területet illetően, az állami alapadatokat tartalmazza.

<b>A 400 hrsz-ú zöldterület módosítása beépítésre szánt kertvárosias lakó területté</b>	<b>TSZT, HÉSZ SZT mód.</b>
<b>Feladat:</b> A 400 hrsz-ú beépítésre nem szánt zöldterület módosítása, beépítésre szánt kertvárosias lakóterületté.	
<p><b><u>VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK:</u></b>  <b>Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai:</b>                  A 400 hrsz-ú terület Leányvár Község közigazgatási területének középső részén, a település belterületének északi részén, a Kálvária utcát és az Erzsébet utcát összekötő utca mentén található, a településszerkezeti terven közparkként jelölt, meglévő beépítéssel rendelkező telek.  <b>A módosítással érintett terület nagysága:</b> 1765 m<sup>2</sup></p>	

### Hatályos TSZT és HÉSZ előírások és módosításaik és indokai:

A 400 hrsz-ú terület hatályos TSZT és SZT besorolása „Z” zöldterület, melynek előírásai az alábbiak:

#### **KIVONAT A HÉSZ 10. § ZÖLDTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI (Z)**

##### **Zöldterületek**

##### **10. §**

1. Zöldterület (Z) a közparkként szabályozott közterület, és az utak melletti önálló, de közfunkcióra alkalmatlan zöld felület.
2. Közpark területének legalább 60%-át növényzettel fedetten kell kialakítani.
3. Közpark területén az OTÉK 27. § szerinti építmények legfeljebb 3,5 méter homlokzatmagassággal alakíthatók ki a terület 2%-ának mértékéig.

### TERVEZETT TSZT és HÉSZ előírások és módosításaik valamint indokaik:

A kialakult beépítést és teleknagyságot alapul véve, jelen módosítás során a 400 hrsz-ú telek, a környezetében található területek kertvárosias lakóterületi területfelhasználásába kerül besorolásra, Lke-2 építési övezetbe, azzal a kiegészítéssel, hogy a meglévő beépítést, valamint a telek adottságait figyelembe véve, szabályozási tervlapon rögzített építési határvonallal körülhatárolt építési helyet kell alkalmazni az alábbiak szerint:

b)(Lke-2) O/ 30/ 4,5/ 800 jelű építési övezet

Kialakítható telekterület: min. 800 m<sup>2</sup>, kialakítható telekszélesség min. 18 m

Beépíthető telekterület: min. 600 m<sup>2</sup>, beépíthető telekszélesség min. 12 m

Beépítési mód: oldalhatáron álló

Beépítettség: maximum 30 %

Építménymagasság: maximum 4,5 m

Zöldfelület: minimum 50 %

Építési hely:

előkert: minimum 5 m általános esetben, kiépült utcákon a kialakult homlokzatvonal miatt minimum 3 m ,

*kivéve, a szabályozási terven jelölt építési hely esetén,*

oldalkert: minimum 6 m, ill. OTÉK 36. § szerint, ill. min. 4 m a kialakult beépítéseknél 14 m, vagy keskenyebb telekszélesség esetén,



*kivéve, a szabályozási terven jelölt építési hely esetén,*

hátsókert: minimum 6 m a 50 m-nél kisebb telekhosszúság esetén  
minimum 20 m az 50 m-nél nagyobb telekhosszúság esetén,

*kivéve, a szabályozási terven jelölt építési hely esetén,*

**Vízrajz:** A tervezési területet vízfolyás nem érinti. A terület északi határán egy nyíltvízű árok található, az önkormányzati tulajdonban lévő út szabályozási területén belül.

**Tulajdonvizsgálat:** A módosítással érintett 400 hrsz-ú terület magántulajdonban van.

<b>Beépítési vizsgálat és javaslat:</b>	
<b>jelenlegi beépítés</b>	<b>tervezett beépítés</b>
	
<p>A területen jelenleg is található egy földszintes beépítés, amely a szabályozási tervlapon a saroktelken feltüntetésre kerülő építési helyen belül helyezkedik el.</p>	<p>A beépítés a 400 hrsz-ú területen tervezetten az oldalkert minimális 4m-es betartása mellett és az SZT lapon rögzített építési helyet figyelembe véve.</p>
<p><b>Közlekedés</b> Közlekedési szempontból jelen termódosítás nem okoz változást.</p>	
<p><b>Közművesítés vizsgálat és javaslat:</b> Közmű szempontból jelen termódosítás nem okoz változást. A terület meglévő funkciót tartalmaz, ezért tényleges területfelhasználás szempontjából nem történik változás. A terület meglévő, kiépített közműkapcsolatokkal rendelkezik. Jelen termódosítás nem igényel közműellátás szempontjából fejlesztést.</p>	
<p><b>Régészeti lelőhely vizsgálata:</b> A területet nem érinti régészeti lelőhely, és nem érinti műemlék, sem műemléki környezet.</p>	

**Biológiai aktivitás érték (BIA érték) egyensúly**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 8.§ (2) bek. b) és c) pontja szerint, a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitásértéke, az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg nem csökkenhet, az átminősítés előtti aktivitásértékhez képest. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet, mint a törvényben hivatkozott külön jogszabály előírásai szerint kell számítani.

A terv célja, hogy a 400 hrsz-ú területre vonatkozóan, a kialakult állapotnak megfelelően módosítsa a településrendezési eszközöket. Ennek alapján a telek beépítésre nem szánt „Z” zöldterületi területfelhasználásból átminősítésre kerül, beépítésre szánt „Lke” kertvárosias lakó területfelhasználásba.

A termódosítás tehát a **hatályos TSZT meghatározásához képest, új beépítésre szánt területet jelöl ki, így a hatályos jogszabályi előírások alapján a biológiai aktivitásérték számítás alapján visszapótlás szükséges** a biológiai aktivitásérték egyensúlyának megőrzése érdekében.

Összességében megállapítható, hogy a módosítással járó BIA értékcsökkenés a terv szintjén és természetben is visszapótolható, így a **változtatás nem eredményez biológiai aktivitásérték csökkenést**, a biológiai aktivitásérték mérlege **+0,005 BIA –érték növekmény**.

**BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS**  
a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján

<b>Igénybe vett területek:</b>				
<b>Jelenlegi területhasználat</b>		<b>terület (ha)</b>	<b>értékmutató</b>	<b>aktivitásérték</b>
1.	Zöldterület	0,1765	6,0	1,05
<b>Összesen:</b>		<b>0,1765</b>		<b>1,05</b>
<b>Tervezett területhasználat</b>		<b>terület (ha)</b>	<b>értékmutató</b>	<b>aktivitásérték</b>
1.	kertvárosias lakóterület	0,0331	2,7	0,089
2.	háromszintes növényzet a telek	0,1059	7,0	0,741
3.	védőfásítás	0,0375	6,0	0,225
<b>Összesen:</b>		<b>0,1765</b>		<b>+1,055</b>
<b>Különbözet:</b>				<b>+0,005</b>

## **KÖRNYEZETVÉDELEM ÉS ZÖLDFELÜLETEK**

### **KÖRNYEZETVÉDELEM**

A termvmódosítás tartalma, nagyságrendje, környezeti adottságai miatt az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1.§ (3) bek. a) pontja alá tartozik, amelynél a várható környezeti hatások jelentősége alapján a szabályozási terv kidolgozója nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat elkészítését. A módosítás megvalósulása következtében nem várható jelentős környezeti hatás, olyan megoldandó környezetvédelmi feladat, ami külön környezetvédelmi intézkedést igényelne.

A Rendelet 4.§. (2) bekezdése értelmében, a Rendelet 2. számú mellékletében meghatározott szempontok alapján a várható környezeti hatások jelentősége az alábbiak szerint értékelhető:

- A tervezett módosítás várható környezeti hatásai nem lesznek jelentős mértékűek, mivel
- a termvmódosítás nem szab korlátozó keretet más tevékenységek telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire, vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan
  - a termvmódosítás kis területet érint,
  - a termvmódosítással érintett terület sérülékeny földtani elemet, vízbázis-védelmi területet, védett vagy védelemre tervezett épített és természeti értéket nem érint,
  - a terület környezeti terheltsége jelenleg alacsony, a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség az érintett területen nincs és a kertvárosias lakóterület funkcióját tekintve a távlatban sem várható,
  - a termvmódosítással érintett területen a környezetet jellemzően nem terhelő kertvárosias lakóterület kap helyet,
  - a terv megvalósulása nem jár természeti erőforrás igénybe vételével,
  - a tervezett változtatás várható környezeti hatásai nem jelentősek, a környezeti hatások hatásterülete a módosítással érintett területen belül határozhatók meg,

ezért az Önkormányzat, mint a terv kidolgozója a 2/2005.(I.11.) sz. Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészítését jelen esetben nem tartja szükségesnek.

A Településszerkezeti terv módosítása és a szabályozási terv környezetvédelmi alátámasztó munkarésze, a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bek. a) pontja szerinti környezeti vizsgálat tartalmi követelményeinek figyelembe vételével készül, így vizsgálja és értékeli a változtatás környezetre

gyakorolt hatásait, tartalmazza a környezet jó állapotának megőrzéséhez szükséges műszaki feltételek meghatározását.

A hatályos Településszerkezeti terv és Szabályozási terv alapján zöldterületként meghatározott 400 hrsz-ú területen jelenleg egy jelenleg nem működtetett vendéglő épülete áll, ami nincs érdemi befolyással a környezet állapotára.

A terület szomszédsága minden irányban a hatályos településszerkezeti terv és a tényleges használat szerint is meglévő kertvárosias lakóterület.

### **Levegőtisztaság- védelem**

A levegőtisztaság-védelmi zónabesorolás alapján a nitrogéndioxid és a szilárd légszennyező anyag szempontjából a légszennyezettség meghaladja a településen a határértéket, ami a terület országos főúttal határos fekvéséből adódóan az adott helyen is jellemző lehet.

A jelenleg zöldterületként meghatározott területen álló vendéglő épülete használaton kívüli. A 10-es számú főút mellett a vezetékes gázellátás kiépült.

A terület szomszédságban részben kialakult, részben tervezett ipari gazdasági és kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeket határoz meg a hatályos településszerkezeti terv.

A jelenlegi tényleges területhasználat szerint beépített telek jelentős fás zöldfelülettel rendelkező terület. A módosítás kapcsán a biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében előírt háromszintes növényállomány kialakítása és a kötelező fásítás eredményeként a telek zöldfelületi intenzitása a későbbiekben tovább növekszik, ami kedvező a lakókörnyezet levegőminősége szempontjából.

A tervmódosítással érintett területen jelenleg nincs bejelentés kötelezett légszennyező pontforrás és a távlatban sem várható ennek létesítése.

### **A felszíni- és a felszín alatti vizek védelme**

A település területe része az *egyes törvények területrendezéssel összefüggő módosításáról* szóló 2013. évi CCXXIX. törvénnyel (továbbiakban: **MTv.**) módosított *Országos Területrendezési Tervről* szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban: **OTrT**), az OTrT (Mtv.) 3/7. sz. mellékletében meghatározott Országos vízminőség-védelmi terület övezetének, továbbá Komárom-Esztergom megye Területrendezési Terv (KEMTrT) Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetének, mely övezetet az OTrT (Mtv.) megszüntetett.

Leányvár területe a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet meghatározása szerint a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny területek közé tartozik, kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület. A módosítás területe sérülékeny földtani környezetű vízbázist, illetve vízbázis védőterületet nem érint. A településen kiépült a szennyvízcsatorna hálózat, de a belterület déli periferiáját a szennyvíz csatornahálózat gerincvezetéke még nem érte el. A telken keletkező szennyvizet az Erzsébet utcában (10-es számú főút) rendelkezésre álló szennyvízcsatornába kell vezetni. Szennyezett víz talajba, vagy felszíni vízbe kerülését minden lehetséges műszaki eszközzel meg kell akadályozni.

A Komárom-Esztergom megyei Területrendezési Terv (KEM TrT) Földtani veszélyforrás területének és a Vízérőzióknak kitett terület övezeteinek része a település területe, de a módosítás területe nem érintett.

A terület korábbi használatából eredő akkumulálódott talajszennyezés nem ismert.

A területen a felszíni- és a felszín alatti vizeket, valamint a talajt szennyezéssel veszélyeztető tevékenységet nem folytatnak és ilyen jellegű tevékenységgel a fejlesztés kapcsán sem kell számolni.

A felszíni vizek befogadója a Kenyérmezői patak, amely a Duna irányába vezeti le az összegyűjtött csapadékvizet. A felszíni vizeket a befogadó élővizekbe csak a hatályos jogszabály, a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet előírásainak megfelelő minőségben és módon lehet bevezetni.

A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II.7.) Korm. rendelet szerint Leányvár közigazgatási területe nitrátérzékeny karsztos terület, ahol a felszínen vagy 10 m-en belül a felszín alatt mészkő, dolomit, mész- és dolomitmárga képződmények találhatók.

### **A termőföld és a talaj védelme**

A tervmódosítással érintett terület a hatályos szerkezeti terv szerint a belterület zöldterületeként meghatározott, az ingatlan-nyilvántartás szerint belterületi kivett telek. A 400 hrsz-ú belterületi telek nem tartozik a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény hatálya alá.

### **Zaj- és rezgésvédelem**

A települési környezeti zajvédelem követelményeit a zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet és a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló új 27/2008. (XII.3) KVM-EüM együttes rendelet előírásai határozzák meg.

A közlekedési eredetű zaj- és rezgésterhelés ellen védendő laza beépítésű kertvárosias lakóterület, illetve a zaj- és rezgés ellen védendő építmények megengedett zajterhelési határértékei a vonatkozó jogszabály szerint lakóutcától, átmenő forgalom nélküli kiszolgáló úttól származó zajra **55/45 dB nappal/éjjel** értékek; gyűjtőúttól származó zajra **60/50 dB nappal/éjjel** értékek, főúttól származó zajra **65/55 dB nappal/éjjel** értékek,.

A település zajviszonyait elsősorban a 10. sz. főút közúti közlekedése okozta zajterhelés határozza meg.

Az üzemi eredetű zaj- és rezgésterhelés ellen védendő laza beépítésű kertvárosias lakóterület, illetve a zaj- és rezgés ellen védendő építmények megengedett zajterhelési határértékei **50/40 dB nappal/éjjel** értékek. A településen működő üzemi létesítményekre vonatkozóan lakossági panaszok nem jellemzőek. A tervmódosítással érintett területen és környezetében jelenleg nincs üzemi zajforrás és a távlatban sem várható annak kialakítása. Üzemi eredetű zajkeltés és terhelés a területen jelenleg nincs. A terület környezetében kertvárosias lakóterületek vannak, így a szomszédos lakóterületeken sem várható üzemi zajforrás telepítése, így üzemi zajterhelésből eredő környezeti konfliktus kialakulása az építési övezeti besorolásnak megfelelő területhasználat esetén nem várható.

### **Hulladékgazdálkodás**

A települési szilárd hulladék gyűjtésének és elszállításának a feltételei a településen biztosítottak. A szervezett szemétszállítást szolgáltató bevonásával az önkormányzat biztosítja. A települési hulladékkal együtt kezelhető termelési hulladékokat a szervezett szemétszállítás keretében, 110 l-es, 220 l-es kukák, illetve 1100 l-es konténerek igénybevételével lehet elszállítani. A tervmódosítással érintett 400 hrsz-ú telek területét is érinti a települési hulladék gyűjtését és elszállítását végző szolgáltató. A területhasználat jellegét figyelembe véve a heti egyszeri szemétszállítási gyakoriság elegendő.

A korszerű hulladékgazdálkodási elvek teljesülése érdekében a település belterületén gondoskodni kell a keletkező hulladékok újrahasznosítását segítő szelektív hulladékgyűjtés és kezelés feltételeiről. A területen keletkező zöldhulladék gyűjtése, elszállítása és újrahasznosítása a település szervezett szemétszállításának keretében biztosítható.

A területen keletkező, a települési hulladékokkal együtt nem gyűjthető és nem kezelhető veszélyes hulladékok elkülönített és biztonságos gyűjtéséről, tárolásáról és elszállításáról a hulladék tulajdonosának gondoskodnia kell.

A veszélyes hulladékok gyűjtése, tárolása és elszállítása a 98/2001. (VI. 15.) Korm. rendelet előírásai szerint történhet.

## **ZÖLDFELÜLETEK**

A módosítás a hatályos településszerkezeti tervben a 400 hrsz-ú telek zöldterületi kijelölésének módosítására irányul. A telek Erzsébet utca felőli oldalán egy épület áll. A telek északi felén jelentős faállomány áll, de a terület zöldterületi célú kisajátítása és ennek hiányában a kialakítása nem történt meg. Az önkormányzat a telek zöldterületi célú kisajátításának költségeit nem tudja vállalni, ezért a képviselő-testület döntött a 400 hrsz-ú telekre vonatkozóan a településrendezési eszközök módosításáról, a területfelhasználás és szabályozás változtatásáról.

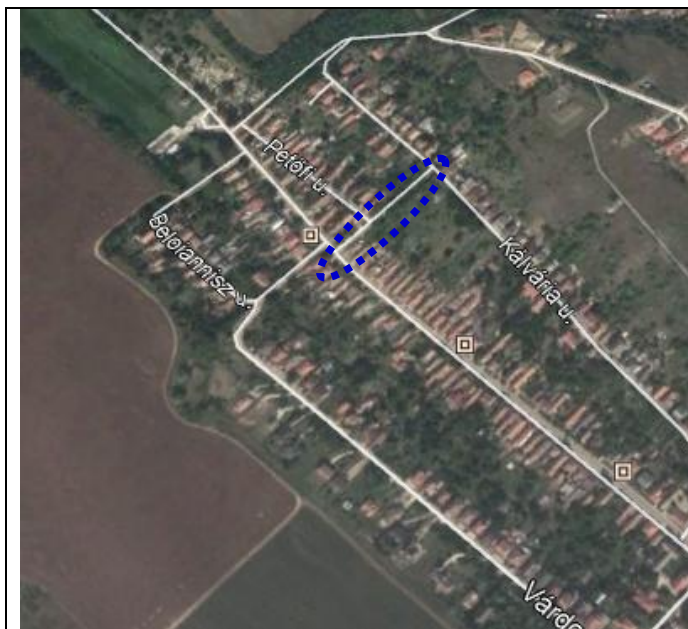
A tervezett zöldterület (Z) helyett a kialakult állapothoz illeszkedő kertvárosias lakóterületi (Lke) kijelölésre irányuló módosítás a környezet minőségét nem befolyásolja kedvezőtlenül. Az épített környezeti értékeket a szabályozott terület nem érinti, a környező területek rendeltetésszerű használatát, fejlesztési lehetőségüket nem korlátozza. A módosítással érintett telek a beépítésre nem szánt zöldterületből beépítésre szánt kertvárosias lakóterületté válik, ezért a biológiai aktivitásértékének megtartása érdekében a telek kötelező zöldfelületét a szabályozási terve jelölt helyen többszintes fás növényzetű intenzív zöldfelületként szükséges kialakítani.

Az építési telkek zöldfelületeinek növénytelepítésénél a termőhelyi adottságok figyelembe vétele mellett a térségben honos fás növényzet fa- és cserjefajainak, azok faiskolai változatainak alkalmazása javasolt.

## IV. ÖRÖKSÉGVÉDELEMI HATÁSTANULMÁNY

### BEVEZETÉS

#### Tervezési területek bemutatása



A tervezéssel érintett 400 hrsz-ú terület, a település belterületének északi részén, a Kálvária utcát és az Erzsébet utcát összekötő utca mentén található, a településszerkezeti terven közparkként jelölt, meglévő beépítéssel rendelkező telek.

Az Erzsébet utca mentén lévő terület meglévő, kiépített közműkapcsolatokkal rendelkezik. A terv célja, hogy a meglévő beépítettség állapotának megfelelően módosítsa a településrendezési eszközöket, a 400 hrsz-ú területre. A telek beépítésre nem szánt „Z” zöldterületfelhasználásból kerül, beépítésre szánt „Lke” kertvárosias lakó területfelhasználásba.

Összefoglalva tehát, a terület kertvárosias lakóterületbe (Lke-2) történő átsorolása a meglévő beépítés figyelembevételével történik.

#### Tervezési területek bemutatása

A település egészére, a Településszerkezeti terv és Szabályozási terv készítésének keretében készült Örökségvédelmi hatástanulmány. Amely alapján elmondható, hogy jelen területeken és azok környezetében nem található sem régészeti lelőhely, sem országos vagy helyi védelemre javasolt épített, illetve természetvédelmi érték.

A 400 hrsz-ú terület Leányvár Község közigazgatási területének középső részén, a település belterületének északi részén, a Kálvária utcát és az Erzsébet utcát összekötő utca mentén található, a településszerkezeti terven közparkként jelölt, meglévő beépítéssel rendelkező telek.

**A módosítással érintett terület nagysága:** 1765 m<sup>2</sup>

### A tervi előzmények

Jelen termódosítás feladata a tervezési terület átsorolása, meglévő területhasználati állapotoknak megfelelően. Tehát jelen termódosítás során, a tervezési területre megállapítható, hogy Örökségvédelmi-, településképi-, tájvédelmi szempontból változás nem történik.

## 2. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

(a tér- és időbeli folyamatok szöveges és összehasonlító térképi vagy grafikus megjelenítése)

Jelen Településszerkezeti terv és Szabályozási termódosítás során a tervezett területhasználat lényegében nem változik, a terület beépítésének jellege nem változik meg, hiszen nem történik változás a meglévő tényleges területhasználat vonatkozásában sem.

## **2.1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÉS TÁJHASZNÁLATI VÁLTOZÁS**

### **2.1.1. A TELEPÜLÉSHÁLÓZAT VÁLTOZÁSA**

Jelen Szabályozási termódosítás során a településhálózat közlekedési szempontból nem változik.

### **2.1.2. A TÁJHASZNÁLAT VÁLTOZÁSA**

A változás, azaz jelen termódosítás, a 400 hrsz-ú terület, módosítása nem jelent tényleges tájhasználatváltozást.

## **2.2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI, TERÜLETHASZNÁLATI ÉS BEÉPÍTETTSÉGI VÁLTOZÁS**

Jelen Szabályozási termódosítás során területhasználat változás nem történik, beépítési és funkcionális feltételek változatlanok maradnak. A valós állapotoknak megfelelően történik meg a településszerkezeti termódosítás, az önkormányzat korábbi döntésének módosításával.

## **2.3. INFRASTRUKTURÁLIS VÁLTOZÁS**

Jelen Szabályozási termódosítás során infrastrukturális változás sem történik.

## **2.4. NÉPESSÉG, ÉLETMÓD, TÁRSADALOM, KULTÚRA VÁLTOZÁSA**

Fentiek alapján elmondható, hogy miután a módosítás során a területhasználatban funkcionális változás nem történik, így jelen terv szerint e területnek a felhasználása a társadalomra, a munkahelyképzésre jelen módosítás szempontjából nem gyakorol a meglévőtől eltérő hatást.

## **3. HATÁSELEMZÉS**

### **3.1. TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSHÁLÓZATI KÖVETKEZMÉNYEK**

A történeti településhálózattal kapcsolatos változás jelen terv kapcsán nem áll fenn.

### **3.2. TERMÉSZETI, TÁJI HATÁSOK ÉS 3.3. TELEPÜLÉSKÉP FELTÁRULÁSÁNAK VÁLTOZÁSAI**

A változás, azaz jelen termódosítás, mind 400 hrsz-ú terület átsorolását jelentik, a meglévő beépítésnek, ill. meglévő erdőterületnek megfelelően.

Tehát a módosítás nem jelent tájhasználatváltozást, ill. településkép változást.

### **3.4. RÉGÉSZETI EMLÉKEK FELTÁRTHATÓSÁGÁNAK, MEGMARADÁSÁNAK, BEMUTATHATÓSÁGÁNAK VAGY PUSZTULÁSÁNAK LEHETŐSÉGEI**

Leányvár Településrendezési terve szerint a tervezési területeken nincs régészeti lelőhely. Ennek értelmében régészeti lelőhelyre, azaz a régészeti emlékekre semmilyen hatása nincs jelen termódosításnak. Mindemellett kiemelendő, hogy a helyi Építési Szabályzat a régészeti értékekre, lelőhelyekre, az előkerülő régészeti leletre vonatkozó előírásokat tartalmazza.

### **3.5. TÖRTÉNETI TÉRBELI RENDSZEREK ALAKULÁSA**

Jelen Szabályozási termódosítás nincs hatással történeti térbeli rendszerek alakulására.

### **3.6. MŰEMLÉKI EGYÜTTESEK, MŰEMLÉKEK ESZMEI, HASZNÁLATI ÉS ESZTÉTIKAI ELENTŐSÉGÉNEK ALAKULÁSA A TÁJBAN, TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN, ÉPÍTETT KÖRNYEZETBEN, A TELEPÜLÉS ÉLETÉBEN**

Jelen területen, illetve annak környezetében műemléki védetség alatt álló épület, építmény, objektum nem található.

### **3.7. MŰEMLEKEK MEGÚJULÁSÁNAK ÉS FENNTARTHATÓSÁGÁNAK GAZDASÁGI ESÉLYEI**

A területen, illetve annak környezetében műemlék nem található, ennek értelmében műemlékkel kapcsolatos kötelezettség a területen nem áll fenn.

### **3.8. TELEPÜLÉSKARAKTER VÁLTOZÁSAINAK HATÁSAI**

A változás, azaz jelen termódosítás, mind a 400 hrsz-ú terület átsorolását jelenti, a meglévő beépítésnek megfelelően.

Tehát a módosítás nem jelent tájhasználatváltozást, ill. településkép változást.

### **3.9. KÖRNYEZETI TERHELÉSEK ÉS AZ ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MŰSZAKI ÁLLAPOTÁNAK ÖSSZEFÜGGÉSEI**

Jelen terület környezetében helyi védett épületek találhatóak, melyeket jelen módosítás nem érint hátrányosan.

### **3.10. FOLYAMATOK IRÁNYÍTÁSA, VISSZAFORDÍTHATÓSÁGA**

A 3.9. fejezetben bemutatott környezeti állapotok nem indokolnak olyan folyamatok elindítását, amelyeket irányítani, visszafordítani szükséges.

### **3.11. KÁRENYHÍTÉS LEHETŐSÉGE, KÖLTSÉGE, ILLETVE ELLENTÉTELEZÉSEK LEHETŐSÉGEI**

Fentiek alapján nincs környezete vagy épített értéket károsító hatás, így a kárenyhítés lehetősége nem áll fenn.

## **4. ÖSSZEFOGLALÓ**

Jelen Szabályozási termódosítás során a terület meglévő területhasználata, és beépítése szempontjából szükséges a módosítás. Miután a módosítás során a meglévő területhasználat, ill. a beépítettség nem változik, ezért megállapítható, hogy jelen módosítás sem a tájat, sem a természetet, sem a településképet, így a település településkarakterét sem változtatja meg. Változás és hatása abban van, hogy a rendezési tervbe a beépült terület beépítésre szánt területfelhasználásba került átsorolásra.

## **5. NYILATKOZATOK**

A tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak.

Az Örökségvédelmi Hatástanulmány készítője, Leányvár- 400 hrsz-ú terület TSZT és SZT módosítás (TSZT/M3 és SZT/M3) terv tervezője, Czene Éva, településtervező jogosultsággal rendelkezik (Nógrád Megyei Építész Kamarai tervezői névjegyzék száma: TT/1 12-0160, így a 4/2003.(II.20.)NKÖM rendelet 6.§ (1). bek. b) pontja értelmében jelen tanulmány elkészítésére jogosult.

Budapest, 2018. november 28.

Czene Éva  
városrendezési tervező

## TERVIRATOK



**PILISCSEVI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL  
LEÁNYVÁRI KIRENDELTSÉGÉNEK JEGYZŐJE**

2518 Leányvár Erzsébet utca 88.

Tel/Fax: (33) 509-930, (33) 509-931, (30) 689-4848

www.leanyvar.hu

jegyzo@leanyvar.hu

### JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

*Leányvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2018. május 22-én  
tartott képviselő-testületi ülésének jegyzőkönyvéből*

**Leányvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
54/2018. (V.22.) L.K.Ö.Kt. határozata  
Leányvár településszerkezeti tervének módosításáról**

- 1) Leányvár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Településszerkezeti tervmódosítása céljával az alábbiakat határozza el **Leányvár Településszerkezeti tervén:**
  - A Leányvár, Erzsébet utca 162. szám alatt lévő 400 hrsz-ú területet a hatályos Zöldterület (Z) területfelhasználásból Lke-2 övezetbe sorolja át.
- 2) A helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításával kapcsolatos háromoldalú szerződés tervezetét elfogadja, és annak megkötésére felhatalmazza Hanzelik Gábor polgármestert.

Felelős: Hanzelik Gábor polgármester

Határidő: azonnal

Leányvár, 2018. május 28.

A jegyzőkönyv hitelül:



Hanzelik Gábor  
polgármester s.k.

## ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

### ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
1.	Földhivatali alaptérkép	M=1: 2 000
2.	Leányvár Településszerkezeti terve - kivonat	M=1: 2 000
3.	Leányvár HÉSz - Szabályozási terv- kivonat	M=1: 2 000
4.	Területfelhasználási vizsgálat	M=1: 2 000
5.	Környezetalakítási javaslat	M=1: 2 000

**LEÁNYVÁR – 400 HRSZ-Ú TERÜLET  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV , HELYI ÉPÍTÉSI  
SZABÁLYZAT ÉS  
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA**

**ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ**

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS**

**2018. február HÓ**

**Z.É. MŰHELY TERÜLETFEJLESZTŐ TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓKFT.**  
TEL: 06-70/943-62-46 E-MAIL: [ZE.MUHELY@GMAIL.COM](mailto:ZE.MUHELY@GMAIL.COM)

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2018. (.....) önkormányzati határozata

A ...../2004. (.....) Kh. számú Képviselő-testületi határozat módosításáról  
Leányvár településszerkezeti tervének módosításáról

### A Településszerkezeti Terv tervlapja az alábbiak szerint módosul:

terület	TSZT jelenlegi területhasználat		TSZT tervezett területhasználat
400 hrsz	Z Zöldterület	→	Lke kertvárosias lakóterület

**A változtatás nem eredményez biológiai aktivitásérték csökkenést, a biológiai aktivitásérték mérlege +0,005 BIA –érték növekmény.**

Fentieknek megfelelően Leányvár Község közigazgatási területére jóváhagyott Településszerkezeti tervlapon a részterületre vonatkozó módosítás átvezetésre kerül.

Leányvár Község **21/2004. (III.29.) Kh. számú Képviselő-testületi** határozat mellékletét képező TSZT tervlap területére, hatályát veszti, és helyébe a jelen határozat 1.sz mellékletét képező TSZT-3 M jelű Településszerkezeti tervmódosítás c. tervlap lép.

E határozat 2019. ....-én, a kihirdetését követő ..... napon lép hatályba.

Felelős: Hanzelik Gábor polgármester

.....  
Hanzelik Gábor  
polgármester

.....  
BaumstarkTiborné  
jegyző

### 1.sz. melléklet

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarán
TSZT/ M3	Leányvár-400 hrsz terület Településszerkezeti terv módosítása	M=1:1 000

**LEÁNYVÁR – 400 HRSZ TERÜLET  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV HELYI ÉPÍTÉSI  
SZABÁLYZAT ÉS  
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA**

**ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ**

**SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS – SZT/M1**

**2018. február HÓ**

**Z.É. MŰHELY TERÜLETFEJLESZTŐ TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓKFT.**  
TEL: 06-70/943-62-46 E-MAIL: [ZE.MUHELY@GMAIL.COM](mailto:ZE.MUHELY@GMAIL.COM)

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

### RENDELET-TERVEZET

Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2018. (.....) Kt. sz. rendelete<sup>1</sup>

Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
Helyi Építési Szabályozásáról szóló  
4/2004. (III.29.) sz. rendelete módosításáról

Leányvár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. (a továbbiakban: Ötv.) 16.§ (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6/A. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

*Leányvár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló ... önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:*

### I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

#### A rendelet hatálya

1.§ A rendelet területi hatálya kiterjed Leányvár Község közigazgatási területére.

„A Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testületének Helyi Építési Szabályozásáról szóló 4/2004. (III.29.) sz. rendelete (továbbiakban: HÉSZ) mellékletét képező 1. szabályozási tervlapjának tervezési területre vonatkozó normatartalma helyébe jelen rendelet 1. mellélete szerinti szabályozási tervmódosítás (SZT/M3) megnevezésű tervlapjának a tervezési területre vonatkozó normatartalma lép.

2.§. A HÉSZ 4.§ (1) bekezdés az alábbi b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b)(Lke-2) O/ 30/ 4,5/ 800 jelű építési övezet

Kialakítható telekterület: min. 800 m<sup>2</sup>, kialakítható telekszélesség min. 18 m

Beépíthető telekterület: min. 600 m<sup>2</sup>, beépíthető telekszélesség min. 12 m

Beépítési mód: oldalhatáron álló

<sup>1</sup> az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült

Beépítettség: maximum 30 %  
Építménymagasság: maximum 4,5 m  
Zöldfelület: minimum 50 %

**A szabályozási terven jelölt helyen 10 m széles háromszintes növényzet kialakítása kötelező.**

Építési hely:

előkert: minimum 5 m általános esetben, kiépült utcákon a kialakult homlokzatvonal miatt minimum 3 m ,  
*kivéve, a szabályozási terven jelölt építési hely esetén,*

oldalkert: minimum 6 m, ill. OTÉK 36. § szerint, ill. min. 4 m a kialakult beépítéseknél 14 m, vagy keskenyebb telekszélesség esetén,  
*kivéve, a szabályozási terven jelölt építési hely esetén,*

hátsókert: minimum 6 m a 50 m-nél kisebb telekhosszúság esetén  
minimum 20 m az 50 m-nél nagyobb telekhosszúság esetén,  
*kivéve, a szabályozási terven jelölt építési hely esetén. ”*

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

#### 3.§

(1) E rendelet .....-én, **a kihirdetését követő 30. napon** lép hatályba.

~~(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Leányvár Község Önkormányzat Képviselő testületének 4/2004. (III.29.) sz. Kt. rendelete 1. számú mellékletét képező Szabályozási tervlap jelen rendelet 1. sz. mellékletét képező Szabályozási tervmódosítás területeire vonatkozó normatartalmi helyébe, a jelen rendelet Szabályozási tervmódosítás területeire vonatkozó normatartalmi lépnek.~~

(3) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

~~(4) E rendelet belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2030/06/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.~~

Leányvár, 2019. ....

.....  
Hanzelik Gábor  
polgármester

.....  
Baumstark Tiborné  
jegyző

**1. számú melléklet**

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
<b>SZT/M3</b>	Leányvár – 400 hrsz terület Szabályozási terv módosítása	M=1:1 000