

**ELŐTERJESZTÉS**  
Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
2022. november 25-én tartandó testületi ülésére  
**A településfejlesztési terv közbenső szakmai véleményezése során állami  
főépítési, valamint beérkezett javaslatok megtárgyalása**

A Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze KE/8/185-7/2022. levelében *egyeztetést kezdeményez* a részére megküldött, Lv/121-110/2022. iktatószámú véleményezési anyaggal kapcsolatban. Az egyeztetés kezdeményezésére azért került sor, mert a beérkezett véleményezési dokumentációban - állami főépítész asszony véleménye szerint - a 2022. június 15-én kelt közbenső szakmai véleményük csak részben került átvezetésre, ezért a 314/20212. (IX.8.) Korm. rend 39 §. (1) bekezdése szerinti egyeztetést indokoltnak tartja.

**A közbenső szakmai véleményben foglaltak maradéktalan átvezetése érdekében az alábbi határozatok módosítását javasoljuk:**

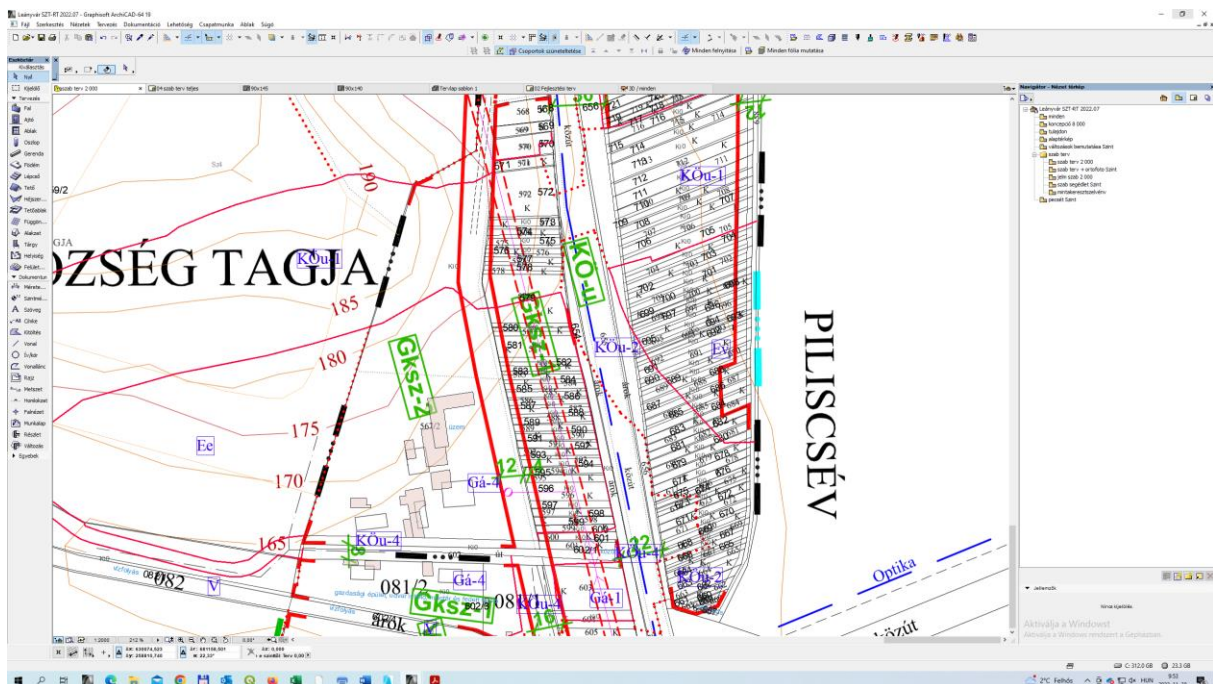
**Főépítési észrevételek a 74/2022. (XI.12.) L.K.Ö. Kt határozathoz:**

A terület a hatályos terven Gksz terület volt. A tervező javaslatot tett arra, hogy a 10-es út menti terület ne épüljön be, mint Gksz, de azt a terület tulajdonosa (Babicsek Norbert) megvétózta.

A hatályos tervet mellékletként beraktuk, amelyen látható, hogy Gksz—1 terület volt. Tehát nem keletkezik új beépítésre szánt terület. Ez a főépítési iroda szempontjából nagyon fontos.

A helyes megfogalmazás ez lenne:

A Leányvár 567/6,568, és 569 hrsz-ú, valamint 579-600 hrsz-ú területek **a településtervezetében szereplő** mezőgazdasági övezet (Mt-á) besorolását **a hatályos szabályozási tervben foglaltaknak megfelelően a véleményezési anyagban** gazdasági övezet (Gá-5) besorolásúra módosítja.



**HATÁROZATI JAVASLAT A  
2022.11.25-I ÜLÉSRE**

...../2022. (XI.25.) L.K.Ö.Kt. határozata

**Leányvár településterv véleményezési szakaszában Babicsek Norbert részéről beérkezett lakossági kérésről szóló 74/2022. (IX.12.) L.K.Ö. Kt. határozat módosításáról**

- 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 Babicsek Norbert kérelmezőtől érkezett észrevétel alapján hozott 74/2022. (IX.12.) L.K.Ö. Kt határozatában szereplő döntést az alábbiak szerint módosítja:

A Leányvár 567/6,568, és 569 hrsz-ú, valamint 579-600 hrsz-ú területek a településterv tervezetében szereplő mezőgazdasági övezet (Mt-á) besorolását a hatályos szabályozási tervben foglaltaknak megfelelően gazdasági övezet (Gá-5) besorolásúra módosítja.

**Felelős:** képviselő-testület

**Határidő:** azonnal

**Főépítési észrevételek alapján módosított 73/2022. (XI.12.) L.K.Ö. Kt határozat:**

**Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
121/2022. (XI.25.) L.K.Ö.Kt. határozata a 73/2022. (IX.12.) L.K.Ö. Kt határozatának  
módosításáról  
a településfejlesztési terv, közbenső szakmai véleményezése során beérkezett  
javaslatok megtárgyalása**

Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településfejlesztési terv, rendezési terv közbenső szakmai véleményezése során az állami főépítési javaslatokat, valamint szakhatósági észrevételeket megtárgyalta és az alábbi összegzést készítette:

1. Leányvár község gazdasági területeinek közcsatornával történő ellátása esetén a közcsatornára történő rákötés kötelező.
2. A jövőkép „szlogenszerű” megfogalmazása: **„Élhető, hagyományőrző falu.”**
3. **Falusi turizmus és szálláshely szolgáltatás a véleményezési anyagban kiadottaknak megfelelően – egyes helyeken – továbbra is biztosított.**
4. A fejlesztési tervlapot a képviselő-testület **nem kívánja kiegészíteni.**
5. A helyi építési szabályzat mellékletében az alábbi b), d), f), h), j), m) és o) sajátos jogintézményekkel kíván élni a képviselő-testület:
  - a) építésjogi követelmények,
  - b) **tílalmak,**
  - c) telekalakítás,
  - d) **elővásárlási jog,**
  - e) kisajátítás,
  - f) **helyi közút céljára történő lejegyzés,**
  - g) útépitési és közművesítési hozzájárulás,
  - h) **településrendezési kötelezések**

- i) kártalanítási szabályok,
- j)\* **településrendezési szerződés,**
- (k)\* összevont telepítési eljárás,
- l)\* településképi véleményezési eljárás,
- m)\* **településképi bejelentési eljárás,**
- n)\* közterület-alakítás,
- o)\* **településképi követelmények.**

6. Az oldalkert minimális méretét a helyi építési szabályzat szerint a **kialakult állapotnak megfelelően szabályozza (3 méterben)** a képviselő-testület.
7. Falusi turizmus, szolgáltatás és vendéglátás a **véleményezési anyagban kiadottaknak megfelelően – egyes helyeken – továbbra is biztosított.**
8. A szabályozási tervlapon a Kápolna utcában meglévő 179/1. hrsz. ingatlan egy részét közösségi zöldterületként szabályozza a rendezés terv.
9. A tervezet a ki nem épült Kápolna utcától nyugatra fekvő területet Mt-1 jelű övezetbe sorolja.
10. A településterv tervezetében 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. – **A Templom utca délkeleti vége változatlanul Lf-7 övezeti besorolású.**
11. A Várdomb utca észak-nyugati végén pihenőpark található, melyet a tervezet az utca többi részéhez hasonlóan Lf-2 övezetbe sorol. **A terület a hatályos rendezési tervben is lakóterületként szerepel, amely besorolást továbbra is meg kívánja tartani a képviselő-testület.**
12. Vasút utcától délre húzódó közlekedési területnek (Köu-4), mi a szerkezeti jelentősége, mit közelít meg, illetve mihez kapcsolódik?  
**A Vasút utcától délre húzódó közlekedési terület (Köu-4) a valóságban valóban nem funkcionál útként, hanem egy fás, bokros terület.**  
**A képviselő-testület úgy dönt, hogy a 148/3. hrsz-ú ingatlan a csatlakozó területekhez hasonlóan mezőgazdasági terület besorolást kap.**
13. A Vaskapu pusztai ipari területen a lakóépületek is Gip-1 övezetbe tartoznak, kérjük felülvizsgálni, hogy lakóterületbe sorolhatók-e. **A képviselő-testület nem kívánja lakóterületbe sorolni az épületeket. A Vaskapu pusztai iparterület besorolása Gip-1.**
14. Javasoljuk, hogy a helyi építési szabályzat, illetve a településképi rendelet rendelkezzen a napelemek elhelyezhetőségéről.  
**A település teljes területe tájképvédelmi terület (Vaskapu melletti kis kiterjedésű terület kivételével). A megyei terv 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) tájképvédelmi terület övezetében, kivéve a települési területeket,

**A képviselő-testület úgy dönt, hogy a megyei terv előírásainak megfelelően a településtervben nem került kijelölésre olyan övezet (megújuló energiaforrások elhelyezésére szolgáló különleges terület) amely lehetővé teszi napelempark létesítését Leányvár területén.**

15. 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 nem helyezhetnek el az ingatlan használói, tulajdonosai. **Ez a rendelkezés a lakókocsik és lakautók tiltásáról szól. A képviselő-testület kizárólag a GKSz övezetbe engedi a lakókocsit és a lakóautót.**
16. NIF Zrt. véleménye: Jelezzük, hogy a szabályozási tervlapon, az M 100 autóút teljes területe KÖu-I-be van sorolva, amit javaslunk 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. **A NIF Zrt.-től megkapott adatszolgáltatás alapján a szabályozási tervlap módosítása megtörtént.**
17. DINP véleménye: A 148/4 hrsz-ú ingatlan szintén a Natura 2000 hálózat része. A Panoráma utca menti részén zöldterületet jelölnék 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. **A terület ezen része a hatályos rendezési terven is közpark volt, ez a besorolás nem új tervi elem. A Panoráma utca mentén kialakuló jelentős lakóterület környezetében nincs lehetőség máshol megfelelő méretű zöldterületet, közösségi zöldterületet, játszóteret stb. kijelölni. A terület korábban közparkba sorolt részének egy kisebb kiterjedésű területe továbbra is zöldterület, a többi része pedig mezőgazdasági terület. A tervezett közpark mérete a hatályos tervhez képest csökken.**

Dorog város

18. 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.

**A Leányvár 06/6 helyrajzi számú ingatlan beerdősült része véderdő besorolást kap.**

19. 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 közművesíttesség mértékéről, pl. az egyedi szennyvízkezelés (tisztított szennyvíz szikkasztása) megvalósítható-e a településen. **A HÉSZ tervezet 25. §-ban új szabályozási elemként megjelenik.**
20. 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, 2022. november 25.

**Fári Csaba**  
polgármester