



Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Főépítésze
2016 Leányfalu, Móricz Zsigmond út 126.

ELŐTERJESZTÉS
Leányfalu Nagyközség Önkormányzata
Képviselő-testületének

2024. november 21-i,
soros nyílt ülésére

Tárgy: Leányfalu Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2017.(I.12.) önkormányzati rendelet módosítása (bölcsőde (1586/7 hrsz) és strandfürdő terület (2684/4 hrsz) építési helyének módosítására vonatkozóan, valamint a boldogtanyai, 2158/1 hrsz-ú területre vonatkozóan)

Tárgyalta: Pénzügyi, Gazdasági és Településfejlesztési Bizottság
Előterjesztő: Farkas István Főépítész

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények:

44/2022.(III.24.) számú képviselő-testületi határozat:

„Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Településrendezési eszközök módosítására vonatkozó (a lakossági kérésnek és a jelenlegi használatnak megfelelő) előterjesztést és egyetért azzal, hogy a Helyi Építési Szabályzatról szóló 1/2017. (I.12.) önkormányzati rendelet a Leányfalu 2158/1, 2158/1/A, 2158/1/B, 2158/1/C, 2158/1/D hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a jelenlegi állapot szerint kerüljön módosításra.

A rendelet módosítását kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás céljából tárgyalásos eljárás keretében fogja a Képviselő-testület tárgyalni.

Felkéri a Polgármestert, hogy a rendelet módosítását készítse elő és terjessze be a Képviselő-testületnek.”

47/2024. (IV.25.) számú képviselő-testületi határozat Leányfalu Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosításáról

- (1) „Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy támogatja Leányfalu Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítását a **1586/7 hrsz-ú, valamint a 2684/4 hrsz-ú** ingatlan területére történő építési hely kijelölésével kapcsolatban.
- (2) Leányfalu Nagyközség Településrendezési Eszközeinek a Leányfalu **1586/7 hrsz-ú, valamint a 2684/4 hrsz-ú** területére történő módosítása során új beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra.

- (3) Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Leányfalu Nagyközség Településrendezési Eszközeinek a Leányfalu **1586/7 hrsz-ú, valamint a 2684/4 hrsz-ú** ingatlanokra történő módosítása c. tervet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet **69. § (1) A** (2)eljárási szabályai szerinti rövidített eljárásban folytatja le.
- (4) Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 7. § (7) bekezdése szerinti, a jelen Határozat mellékletét képező, a terv tartalmát rögzítő Feljegyzést, melyet a település önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője készített.”

96/2024. (VII.30.) számú képviselő-testületi módosító határozat a 44/2022.(III.24.) KT határozat módosításáról:

1. „Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Leányfalu Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (továbbiakban: TRT) módosítását az alábbiak tárgyában támogatja:
A tárgyi **2158/1 hrsz-ú** területen Vi-1 építési övezeten lakó rendeltetést is megengedő (Vt-6) övezeti besorolású építési övezet kialakítása, amely területen a kialakult (13db.) lakásszám lakóépületek fennmaradását teszi lehetővé és a munkásszállás kialakítását tiltja.
2. Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy támogatja Leányfalu Nagyközség Településrendezési tervének módosítását és az egyeztetési eljárást a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 68. § (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja alapján egyszerűsített eljárás keretében bonyolítja le. A tervezett módosítás során a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld-, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”

Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát a határozat 1. mellékletét képező képviselőtestületnek címzett feljegyzést elfogadja.”

107/2024. (IX.30.) számú képviselő-testületi határozat: mely a Leányfalu 2158/1 hrsz-ú területére vonatkozott, és a

108/2024. (IX.30.) számú képviselő-testületi határozat: mely a Leányfalu Bölcsőde (1586/7 hrsz) és Strandfürdő terület (2684/4 hrsz) építési helyének módosítására vonatkozott.

II. Ismertetés:

Az E-tér felületén futó egyeztetések közül:

1. A strand és a bölcsőde területére futó véleményezési eljárása 2024 szeptember 3-án lezárult. Lakossági vélemény nem érkezett.

2. A Boldogtanya TRE módosítás lakossági véleményezési határideje 2024. szeptember 9-e volt. Nem érkeztek észrevételek. Leányfalu Nagyközség a 2158/1 hrsz-ú belterületiintézményi vegyes területén belül a kialakult állapot szerinti területrendezés megvalósítása érdekében településrendezési eszközök eseti módosítása tervezett a terület településközponti vegyes területfelhasználáson és építési övezeten belüli rendezésére.

A döntéseket követően beküldtük Váradi Tibor állami főépítész úrhoz az anyagot záró véleményezésre, mely megérkezett.

- A határozat 1. és 2. számú mellékletét képezi: **Településszerkezeti tervi leírás, térkép**
- A **rendelet módosításra vonatkozó tervezet** az előterjesztés 3. számú mellékletét képezi.

1. HATÁROZATI JAVASLAT:

Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Képviselő -testületének
...../2024. (XI.21.) határozata

Leányfalu Nagyközség településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló
3/2017.(I.12.) KT. határozat módosításáról

Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ban foglaltak alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következő döntést hozza:

1. Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az érintett 2158/1 hrsz-ú módosítási területére vonatkozóan jóváhagyja és elfogadja településszerkezeti tervét (TSZT) az 1. számú melléklet 1. pontja szerinti leírásnak, valamint a jelen határozat 2. számú melléklet szerinti TSZT-M/2 jelű 2. módosítása keretében a településszerkezeti terv ábrázolt módosításainak megfelelően a „módosítással érintett terület” lehatárolással érintett területre vonatkozóan. A 2. melléklet szerinti TSZT jelen módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal ábrázolandók.
2. Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy a TSZT-módosítás összhangban van a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervével. A 2018. évi CXXXIX törvényben meghatározott térségi területi mérleg nem változik az 1. melléklet 4. „A településrendezési tervekkel való összhang igazolása” fejezetben igazoltan.

3. Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja továbbá, hogy a TSZT-t érintő 2024. évben végrehajtott módosítás települési területi mérlege az 1. számú mellékletében lévő leírás 3. pontja szerint módosul.
4. Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a biológiai aktivitásérték egyenleg szinten tartására vonatkozó kötelezettség tekintetében megállapítja, hogy új beépítésre szánt területi kijelölés nem történik, ezért nem teszi szükségessé a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti biológiai aktivitásérték kompenzációt.
5. Jelen határozat kihirdetését követően a TSZT elfogadásáról szóló 3/2017.(I.12.) Képviselő-testületi határozat jelen módosítással együttesen alkalmazandó.
6. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az Étv. 8. § (4) bekezdésének és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 72. § rendelkezései szerint gondoskodjon a módosított településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat), azok hatálybalépésének napján történő közzétételéről, nyilvánosságának biztosításáról, illetve elérhetőségéről.
7. Jelen határozat, az 1. mellékletét képező Településszerkezeti tervi leírás, és a 2. mellékletét képező Településszerkezeti tervlap a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Határidő: azonnal

Felelős: Farkas István főépítész

Rendeletalkotási javaslat: (minősített többség szükséges):

Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a **Leányfalu Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2017.(I.12.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló, .../2024.(XI.21.)** számú önkormányzati rendeletét.

Határidő: azonnal

Felelős: Farkas István főépítész

Farkas István s.k.
főépítész