

## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Tárgy: A Leányfalu 1485 hrsz., 975 hrsz. és Lepke utca 62/1 hrsz. ingatlanok településrendezési vizsgálatának összevonása, közös telepítési tanulmányterv előkészítése

A három érintett ingatlan (Leányfalu 1485 hrsz., 975 hrsz., Lepke utca 62/1 hrsz.) településrendezési kérdései olyan módosítási igényeket tartalmaznak, amelyek a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet rendelkezései szerint egy eljárási csomagban is előkészíthetők, mivel beépítési, övezeti és szabályozási kérdéseket egyaránt érintenek.

A Képviselő-testület korábban két ügyben már támogató, befogadó döntést hozott:

- 975 hrsz. (Providus-ház) telekredezési és övezeti kérdései
- Lepke utca 62/1 hrsz. építési hely kijelölése és a meglévő épületalapra történő továbbépítés támogatása, ahol a tulajdonos 2.000.000 Ft települési kötelezettséget vállalt

E két ügy tehát már szerepel a településrendezési feladatok között.

A harmadik ügy, a 1485 hrsz. övezeti módosítása eddig nem szerepelt testületi döntésben, ezért szükséges arról állást foglalni, hogy a módosítás befogadható-e és bevonható-e a folyamatba. A szakmai vizsgálat alapján a 1485 hrsz. övezeti módosítása támogatásra javasolt, mivel épületszám-növekedéssel nem jár, településszerkezeti és településképi szempontból megalapozott, és harmonizál a szomszédos ingatlanok rendeltetésével.

A három ügy településszerkezeti és beépítési tartalma alapján indokolt az összevont előkészítés. Ez költséghatékonyabb, átláthatóbb és a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet szerint megengedett. Az összevont eljárás alapját egy közös telepítési tanulmányterv adja, amelynek ki kell terjednie:

- a három ingatlan beépítési lehetőségeire
- a szükséges építési helyek vizsgálatára (különösen: Lepke u. 62/1 hrsz.)
- a közlekedési és közműkapcsolatok bemutatására
- az övezeti harmonizáció településszerkezeti megalapozására

A telepítési tanulmányterv elkészítése után kerülhet sor az eljárás módjának meghatározására, majd ezt követően indítható a HÉSZ módosításának folyamat.

Javaslom, hogy a Képviselő-testület:

1. támogassa a Leányfalu 1485 hrsz. ügyének befogadását
2. rendelje el egy közös telepítési tanulmányterv elkészítését mindhárom érintett ingatlanra
3. a tanulmányterv beérkezése után a főépítész készítsen javaslatot az eljárás módjára a 419/2021. Korm. rendelet szerint
4. a HÉSZ módosítási eljárását a tanulmányterv jóváhagyása után indítsa meg

Kelt: .....

Farkas István  
települési főépítész

## **ELŐTERJESZTÉS**

Tárgy: A Leányfalu 1485 hrsz., 975 hrsz. és Lepke utca 62/1 hrsz. ingatlanok településrendezési vizsgálatának összevonása, közös telepítési tanulmányterv készítése

Előterjesztő: Farkas István települési főépítész

Képviselő-testületi ülés: .../2025.

Ügyiratszám: .../2025.

A Képviselő-testület korábban két településrendezési ügyben támogató döntést hozott, amelyek a településrendezési feladatok között már szerepelnek:

- 975 hrsz. (Providus-ház) telekrendezési és övezeti kérdéseinek rendezése
- Lepke utca 62/1 hrsz. építési hely kijelölése, valamint a meglévő alápincézett épületalapra történő továbbépítés támogatása, ahol a tulajdonos 2.000.000 Ft települési kötelezettséget vállalt

Ezek az ügyek településszerkezeti és beépítési szempontból már befogadott feladatok.

A harmadik ügy, a Leányfalu 1485 hrsz. övezeti módosítása eddig testületi döntésben nem szerepelt, ezért szükséges a befogadási döntés meghozatala. A szakmai vizsgálat alapján a módosítás indokolt, mivel beépítési többletterhelést nem okoz, az övezeti egységesítés településszerkezeti szempontból kedvező, és harmonizál a szomszédos ingatlanok besorolásával.

A három ügy településszerkezeti, beépítési és övezeti tartalma alapján a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet szabályai szerint összevont előkészítésben kezelhető. A kisebb volumenű, azonos jellegű módosítási igények egy csomagban történő előkészítése átláthatóbb, költséghatékonyabb és szakmailag is indokolt.

Az összevont eljárás előkészítéséhez egy közös telepítési tanulmányterv szükséges, amely három ingatlan esetében az alábbiakat tartalmazza:

- a beépítési lehetőségek vizsgálata
- az építési helyek meghatározása (különösen a Lepke utca 62/1 hrsz. ingatlan esetében)
- a közlekedési és közműkapcsolatok bemutatása
- az övezeti harmonizáció településszerkezeti megalapozása

A telepítési tanulmányterv beérkezését követően kerülhet sor az eljárás módjának meghatározására, majd ezt követően a HÉSZ módosítási folyamat megindítására.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem elő.

### **Határozati javaslat**

Leányfalu Nagyközség Képviselő-testülete

1. A Leányfalu 1485 hrsz. ingatlanra vonatkozó övezeti módosítási kérelmet befogadja.
2. Elrendeli, hogy a Leányfalu 1485 hrsz., 975 hrsz. és Lepke utca 62/1 hrsz. ingatlanokra egy közös telepítési tanulmányterv készüljön, amely a három ingatlan beépítési és övezeti kérdéseit összevontan vizsgálja.

3. Felkéri a főépítést, hogy a telepítési tanulmányterv beérkezését követően készítsen javaslatot a településrendezési eljárás módjára a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet alapján.
4. A HÉSZ módosítási eljárását a telepítési tanulmányterv jóváhagyása után indítja meg.

Kelt: .....

Farkas István  
települési főépítész