



**Lébény város
településrendezési eszközeinek módosítása
2025.**

TH-25-02-04

Aláíró lap

Felelős tervező:

Németh Géza
TT/1É 08/0065/08

Munkatárs:

Leitner Attila
É3-08-0386

Településtervező:

Gyárfás Henriett
TT 08-0442

Közeledéstervező:

Musitz Róbert
Tkö 11-0550

Közműtervező:

Szakács Levente
EN-VI, TE, TH 08-0137

Tájrendezési tervező:

Szűcs Gábor
TK1 05-0480

Önkormányzati főépítész:

Tétényi Éva

Tartalomjegyzék

1. TERVEZÉSI FELADAT	3
1.1. Rendezési tervi előzmények.....	3
1.2. A tervezési feladat ill. a változtatási szándékok ismertetése és a változások indoklása.....	4
1.2. A rendezési termódosítás eljárása.....	15
2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	16
3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	16
3.1. Határozat tervezet	21
3.2. Újonnan beépítésre szánt terület kijelölése.....	21
3.3. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása	26
4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS	27
4.1. Rendelettervezet.....	37

1. TERVEZÉSI FELADAT

1.1. Rendezési tervi előzmények

A település hatályban lévő **településrendezési eszközei**:

- Lébény Város Önkormányzat Képviselő testületének **68/2021. (VII. 15.) határozattal elfogadott településszerkezeti terve**
- Lébény Város Önkormányzat Képviselő testületének **8/2021. (VII. 19.) rendelete Lébény Város Helyi Építési Szabályzatáról**

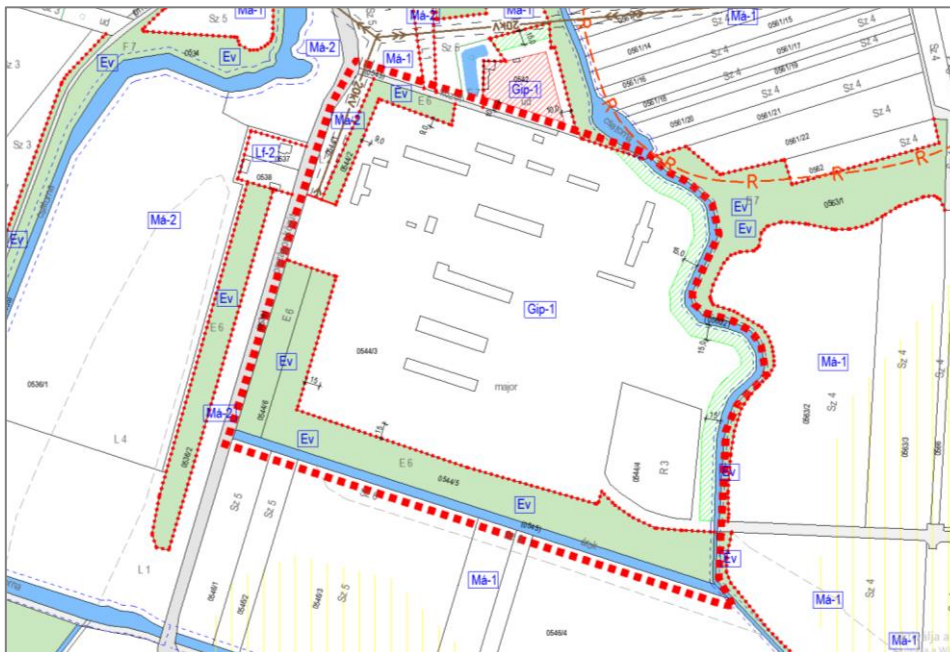
A rendezési terv megalapozására elkészült a város egészére vonatkozó **Megalapozó Vizsgálat a Környezeti Értékelés és az Örökségvédelmi Hatástanulmány**.

2018. év folyamán elkészült a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. tv. rendelkezéseinek megfelelően **Lébény Város Településképi Arculati Kézikönyve**, valamint **Lébény településképi rendelete**. (A településkép védelméről szóló 5/2018. (III.21.) önkormányzati rendelet.)

1.2. A tervezési feladat ill. a változtatási szándékok ismertetése és a változások indoklása

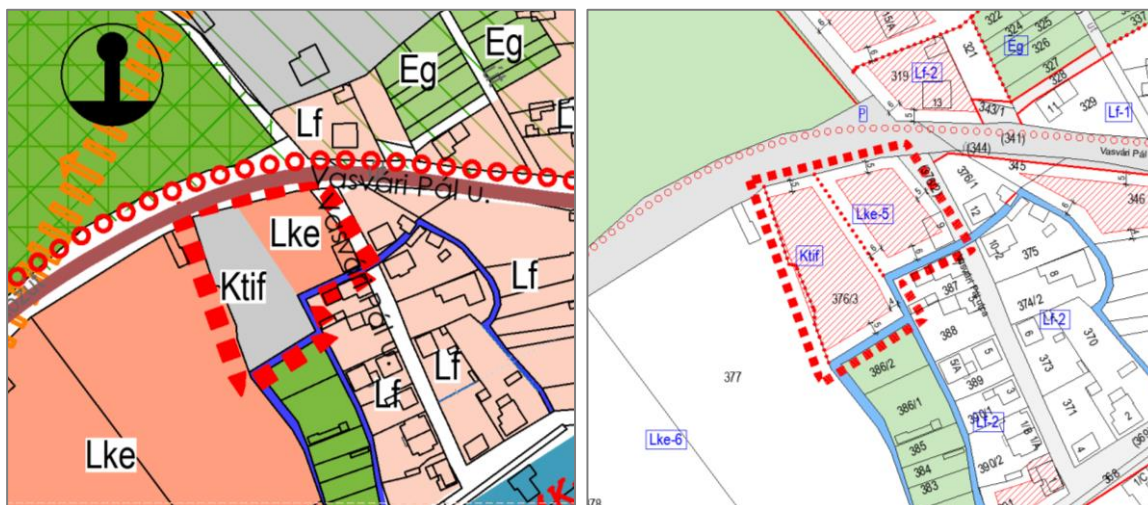
1.sz. módosítás: a „Szigeti-telep” megnevezésű, Lébény 0544/1-16 helyrajzi számokon fekvő ingatlanok, különösképpen a 0544/10 hrsz.-ra, a minimális kimérhető telekméretet 5000 m²-ről 2500 m²-re tervezett csökkentése. A módosítással a tervezett telekméretekkel könnyebb a területek értékesítés, nagyobb az esély a gazdasági funkció megtelepedésére.

Tervezett módosítás: helyi építési szabályzat módosítása



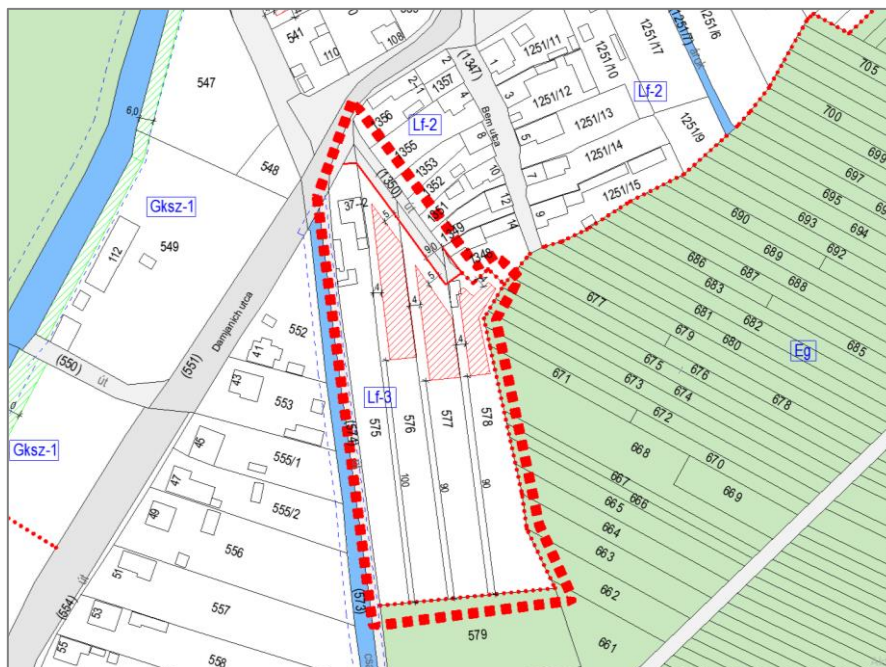
2.sz. módosítás: a 376/4-5 hrsz.-ú telek 2 külön övezeti jelet kapott, az egyik telek beépítésre szánt Lke-5 övezetben (lakóövezet), a másik telek Ktif (idegenforgalmi övezet) övezetben található. A Ktif övezetű telek lakóövezeti területi besorolására érkezett megkeresés az önkormányzathoz. A lakóövezeti besorolással a terület egységesen lakóterületként beépíthető.

Tervezett módosítás: településszerkezeti terv és szabályozási terv módosítása



3.sz. módosítás: a 1350 hrsz.-ú út szabályozási szélessége a hatályos szabályozási term szerint 9,0 m. A telkeket kiszolgáló út két magántelket (hrsz.: 577, 578) szolgál ki, melyek egy tulajdonban vannak. Tervezett a kiszolgáló út szabályzási szélességének 4,0 méterre való csökkentése. (A módosítással a telkekből nem vesz el útnak a szabályozási term.)

Tervezett módosítás: a szabályozási term módosítása



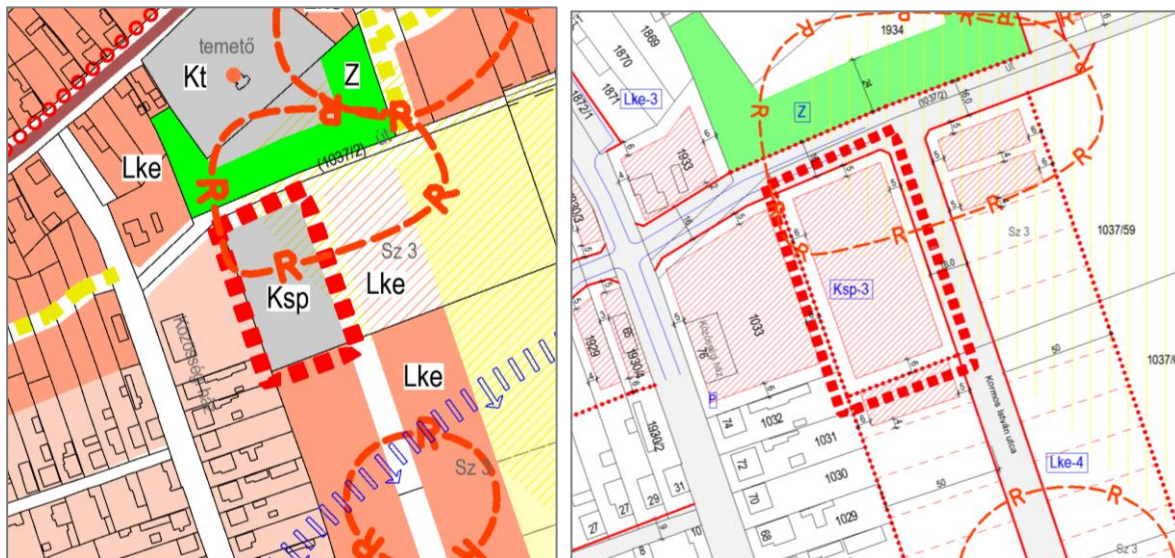
4.sz. módosítás: a területfelhasználás változtatása, és az övezeti paraméterek kidolgozása a 0153/3-6 és 0152 hrsz.-ú ingatlanok területén. Az érintett területen a módosítás célja, hogy a különleges sport és szabadidős terület a valós használat szerint legyen kijelölve.

Tervezett módosítás: településszerkezeti term és szabályozási term módosítása



5.sz. módosítás: a Kormos István utca 1033/4 hrsz.-ú telkén - Ksp övezet helyett - Lke övezet kialakítása. A területfelhasználás változtatása, az övezeti paraméterek kidolgozása a jelzett területen az önkormányzat fejlesztési igényeit szolgálja. A területen lakótelek kialakítása tervezett, a korábbi sport-szabadidős területfelhasználás megszüntetésre kerülne. Az önkormányzat nem ott valósítja meg a korábban tervezett szabadidős fejlesztést, a mellette lévő területekhez hasonlóan a terület lakóövezetbe kerül.

Tervezett módosítás: településszerkezeti terv és szabályozási terv módosítása



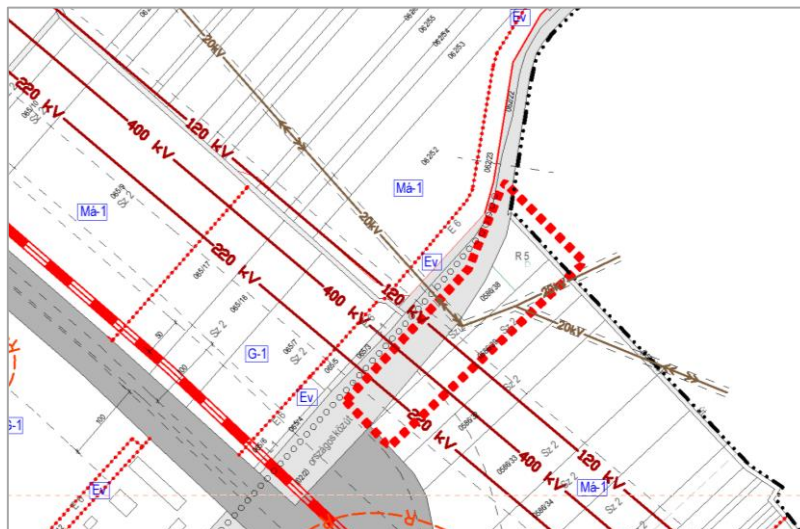
6.sz. módosítás: a Hunyadi utca Fő utca sarkán található 1603 hrsz.- telek megoszthatóságának biztosítás, a tömbben rögzített övezeti paraméter változtatásával. A megosztás során a telek egy része a szomszédos 1604 hrsz.-ú telekhez kapcsolódhat. A tervezett változtatás a 1604 hrsz.-ú telek Lk kisvárosias lakóterületbe való átsorolása. A módosítás nem jár hátrányos hatással a terület használatára és a lakóterületi funkciókra. A min. telekméret 700 m² felett maradhat, mely megfelelő a településközponti fekvésű városias jellegű ingatlanok esetében. Az önkormányzat a rendezési terv módosításával a tulajdonosok kérését támogatja.

Tervezett módosítás: településszerkezeti terv és szabályozási terv módosítása



7.sz. módosítás: a Mosonszentmiklós-Gyártelep felé vezető 8417 sz. országos mellékút melletti 0586/38 hrsz.-ú külterület egy részének igénybevétele szükséges a mosonszentmiklói kamionparkolóhoz tervezett csomópont kialakításához. A 8417 sz. országos mellékút és a Gabex út csomópontja áttervezésre került, a kamionforgalom biztonságos levezetése céljából. A kiépítéshez területre van szükség a 0586/39 hrsz.-ú telekből.

Tervezett módosítás: a szabályozási terv módosítása



8.sz. módosítás: a Fő utca – Károlyháza (Kimle) felé vezető mellékút - melletti 0143/13 hrsz.-ú külterület, övezeti besorolásának változtatása, a beépíthetőség jogi feltételeinek megteremtése érdekében. Szükséges tehát a területen megemelni a beépítés megengedett mértékét 10%-ra. A változtatással a valós állapotnak és jövőbeni igényeknek megfelelően további mezőgazdasági épületek épülhetnek. A területen konkrét építési-beruházási igény jelentkezett.

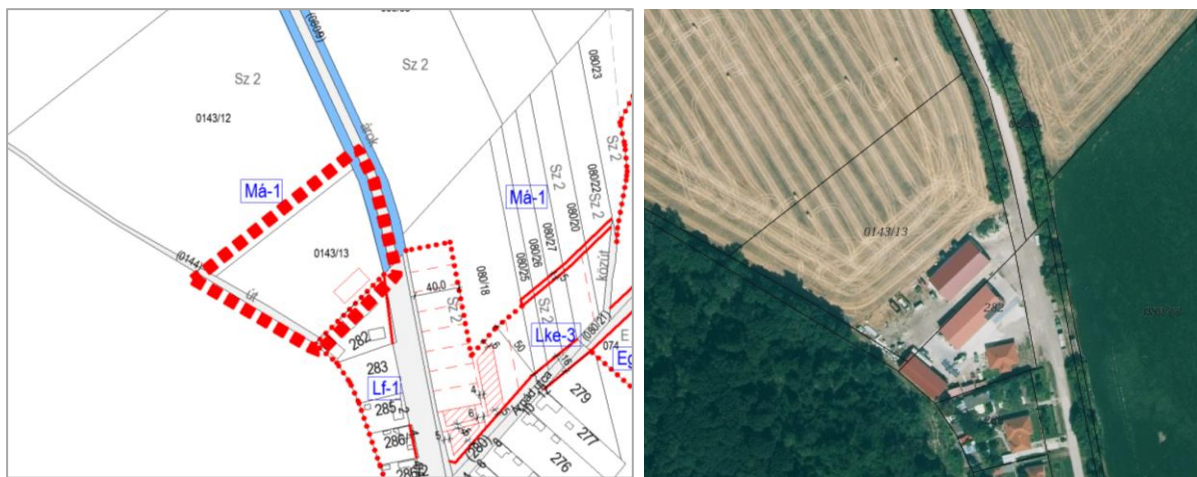
Fenti módosítás kapcsán fény derült a helyi építési szabályzatban egy elírásra. A szabályozási terven Má-1 jelű övezeti jel került a szántó művelési ági ágú területekre és Má-2 jelű övezeti jel került a rét, legelő, gyepek művelési ágú területekre.

A hész-ben azonban tévedésből az alábbi előírás szerepel: Má-1 jelű övezetben csak környezetkímélő mezőgazdasági tevékenység folytatható. Épület nem helyezhető el.

Ez az előírás a rét, legelő, gyepek művelési ágú területek védelmét hivatott szolgálni. Ezen területek védelme érdekében került bele a hész-be ez a korlátozás.

Szükséges tehát a hész-ben javítani: Má-2 jelű övezetben csak környezetkímélő mezőgazdasági tevékenység folytatható. Épület nem helyezhető el.

Tervezett módosítás: a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása



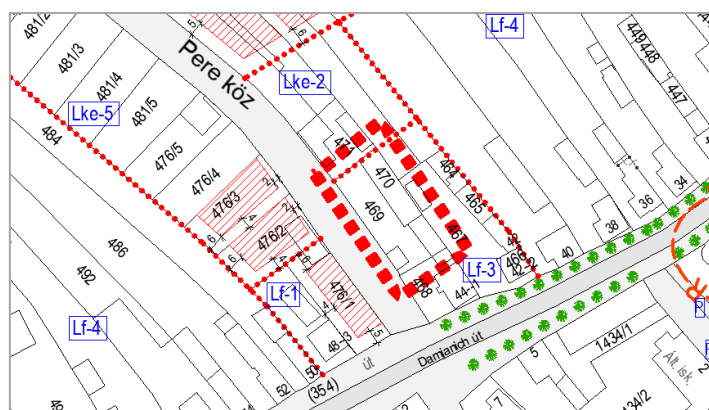
9.sz. módosítás: az Akácfa utca 1033/3 hrsz.-ú telken található többlakásos ház tetőtér beépítési lehetőségének megteremtése szükséges. Az övezetben jelenleg 3 rendeltetési egységet lehet elhelyezni. A módosítással lehetővé válik 6 rendeltetési egység kialakítása, az Lke (kertvárosias) övezet módosításával.

Tervezett módosítás: a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása



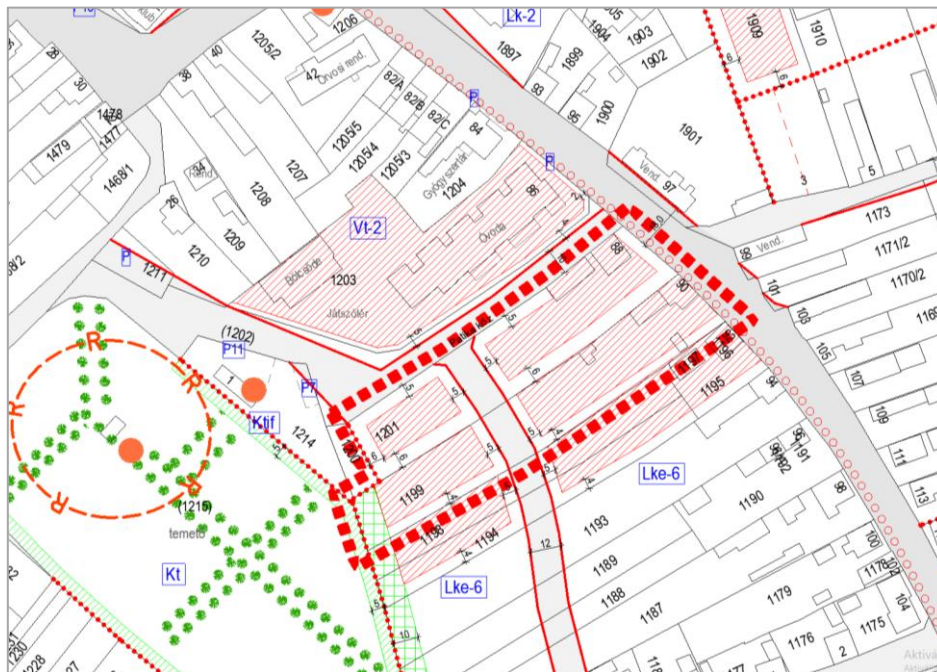
10.sz. módosítás: a Pere-köz 469 hrsz.-ú telken építési hely kijelölése szükséges a meglévő épület jogszerű átalakításához, bővítéséhez. Az építési hely kijelölésével az építésjogi helyzet egyértelművé válik.

Tervezett módosítás: a szabályozási terv módosítása



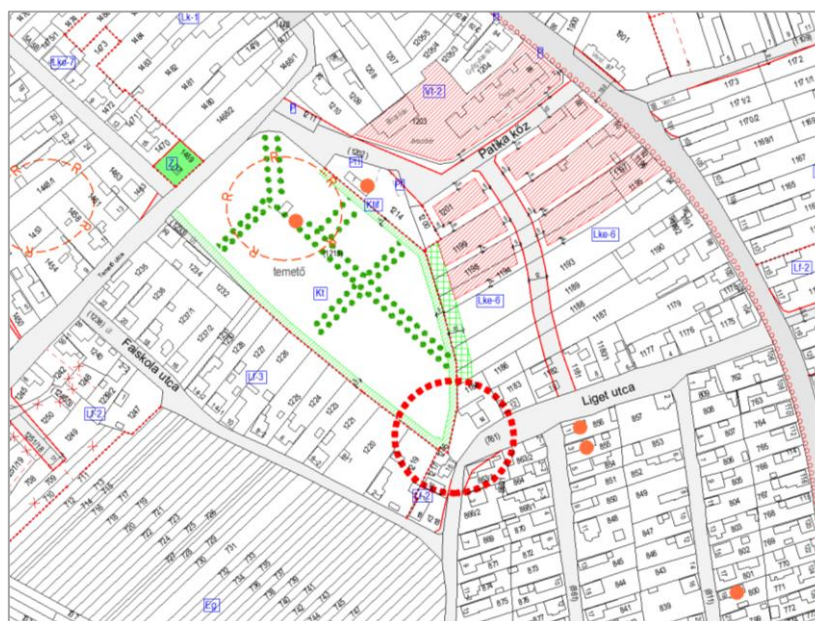
11.sz. módosítás: sajátos jogintézmény keretén belül elővásárlási jog biztosítása az óvoda-bölcsőde bővítésére Patika-köz, 1199, 1201 hrsz.-ú telkeken. A meglévő óvoda és bölcsőde az utcában található, így a bővítési lehetőség nem jelent nagy távolságot a meglévő és a tervezett épületek között, a tervezett intézménybővítés koncentráltan megvalósítható a város központjában.

Tervezett módosítás: a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása



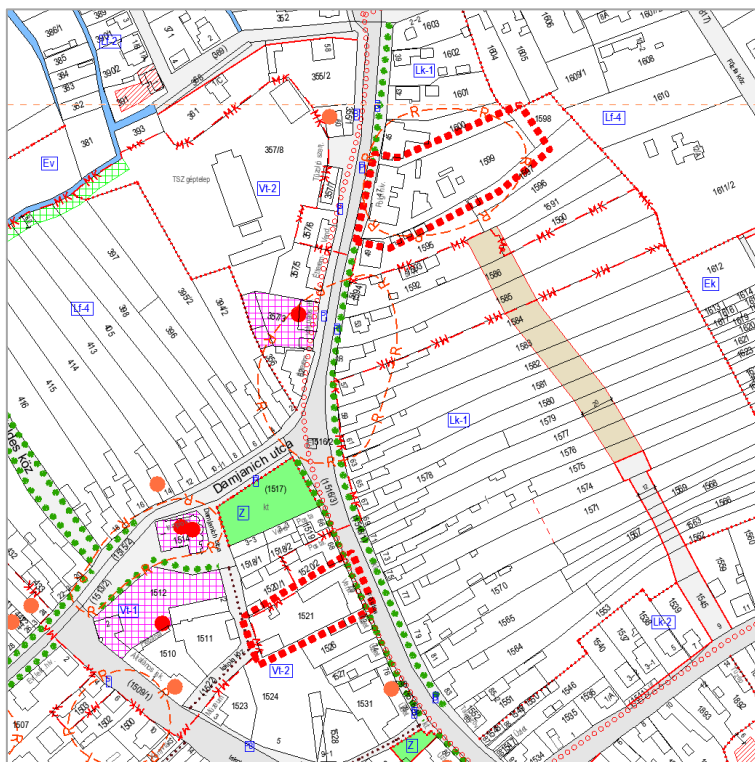
12.sz. módosítás: a római katolikus temetőhöz gyalogos bejárat biztosítása a Liget utca felől, az 1184 hrsz.-en belül. A Liget utcától délre eső lakóterületek lakói könnyebben megközelíthetik a temetőt, racionális javaslat a kialakításra.

Tervezett módosítás: a szabályozási terv módosítása



13.sz. módosítás: a 1599, 1521 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanokon az önkormányzat és az önkormányzat gazdasági telephelye található. A telkeken gazdasági épületek is állnak, illetve további gazdasági, kiszolgáló épületek, tárolók elhelyezése tervezett. A telkeken építési hely kijelölése szükséges a területek racionális kihasználásához. A 1521 hrsz.-ú ingatlanon a megengedett beépítettség felülvizsgálata (növelése) is megoldandó feladat.

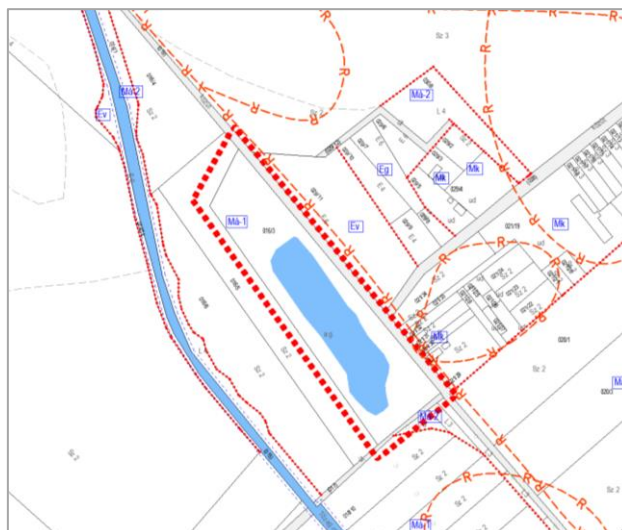
Tervezett módosítás: a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása



14.sz. módosítás (lakossági igények):

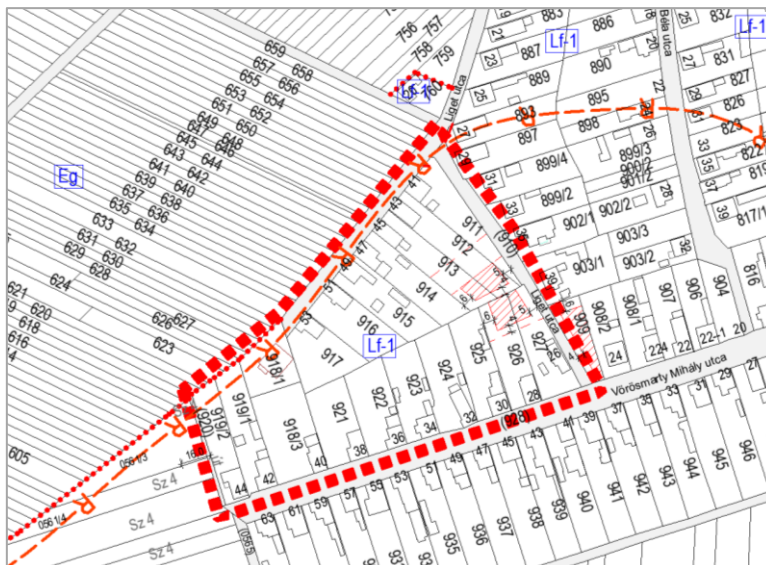
14/a A 016/3 hrsz.-ú terület övezeti besorolásának változtatása (részben beépíthető mezőgazdasági általános övezet létrehozás) A területen a beépítés megengedett tervezett mértéke 10%.

Tervezett módosítás: a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása



14/b A Liget utca 41. sz. (911 hrsz) telek megoszthatóságának biztosítása, övezeti paraméterek változtatása, min. telekméretek csökkentése)

Tervezett módosítás: a szabályozási terv módosítása



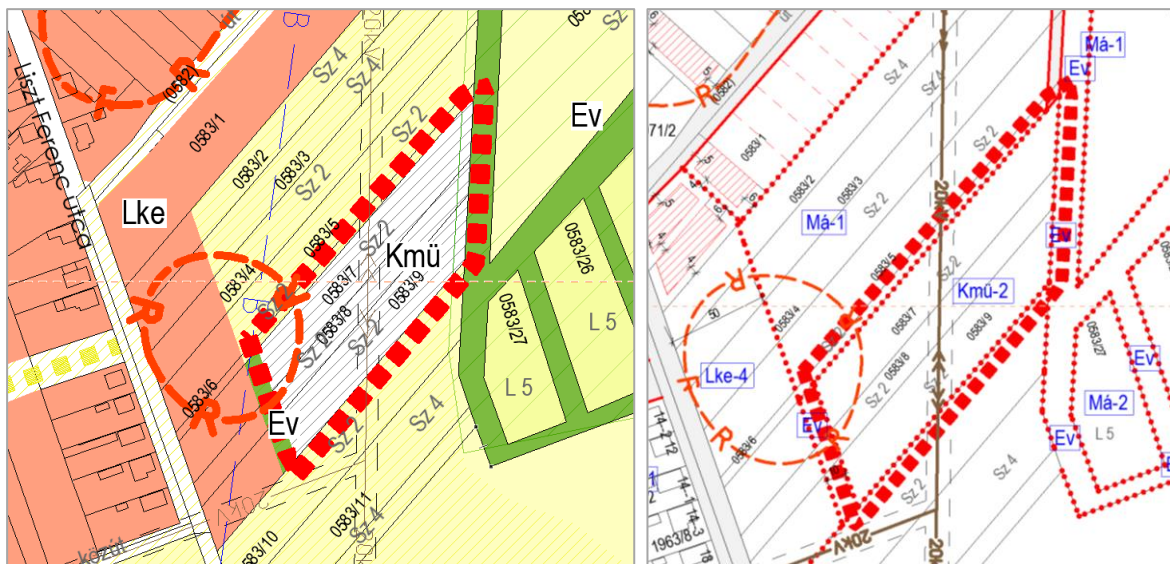
14/c A Damjanich utca 4. sz. alatti és a Földes köz közötti telkek beépíthetőségének, megközelítésének vizsgálata, tömbfeltárási út kialakítása.

Tervezett módosítás: településszerkezeti terv és szabályozási terv módosítása

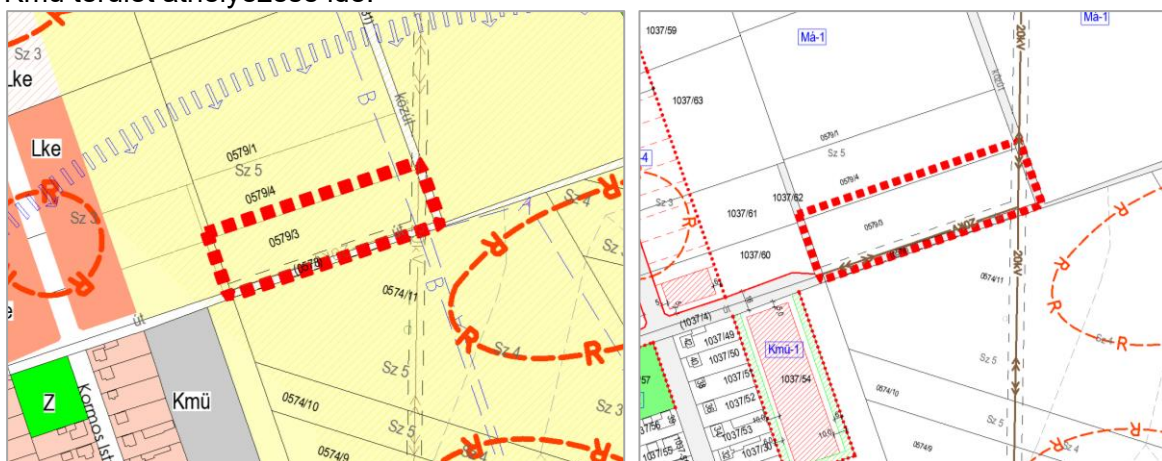


15. sz. módosítás: a 0583/9, 0583/8, 0583/7 hrsz.-u SZ 2 minőségi osztályú külterületi szántó megnevezésű ingatlanon a mezőgazdasági üzemű terület (Kmü) szabályzás megszüntetésével – mely a kérelmező tulajdona - kb. 9 000 m² terület áthelyezésre kerül a 0579/3 SZ 5 minőségi osztályú külterületi telekre. Az érintett területen, mezőgazdasági birtokközpontot, első lépésben egy 500 m² magtárat és egy 500 m² géptárolót létesítene a tulajdonos.

Tervezett módosítás: településszerkezeti terv és szabályozási terv módosítása

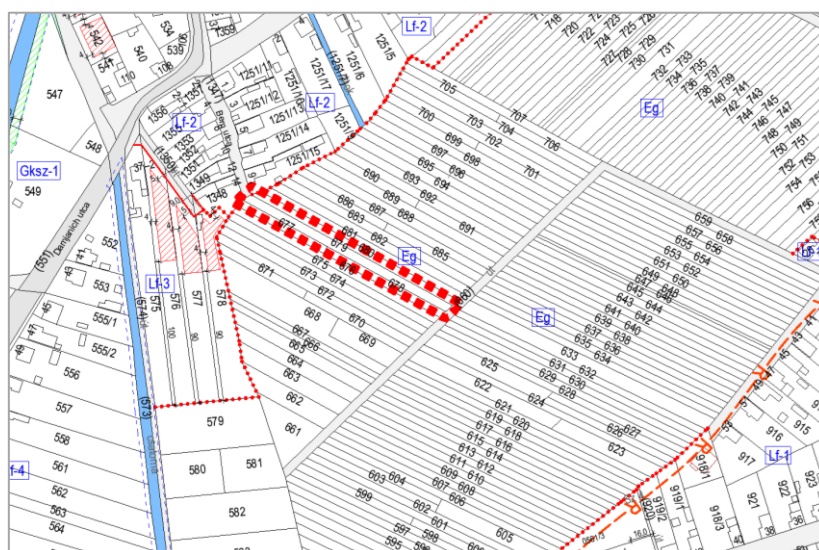


Kmü terület áthelyezése ide:



16. sz. módosítás: a Bem utca folytatásában egy gyalogút kijelölése az erdőn át. A nyomvonalat a lakosság ma is használja. A kitaposott gyalogút csatlakozik az erdőben meglévő utakhoz. Ezt szeretné az önkormányzat legalizálni.

Tervezett módosítás: a szabályozási terv módosítása



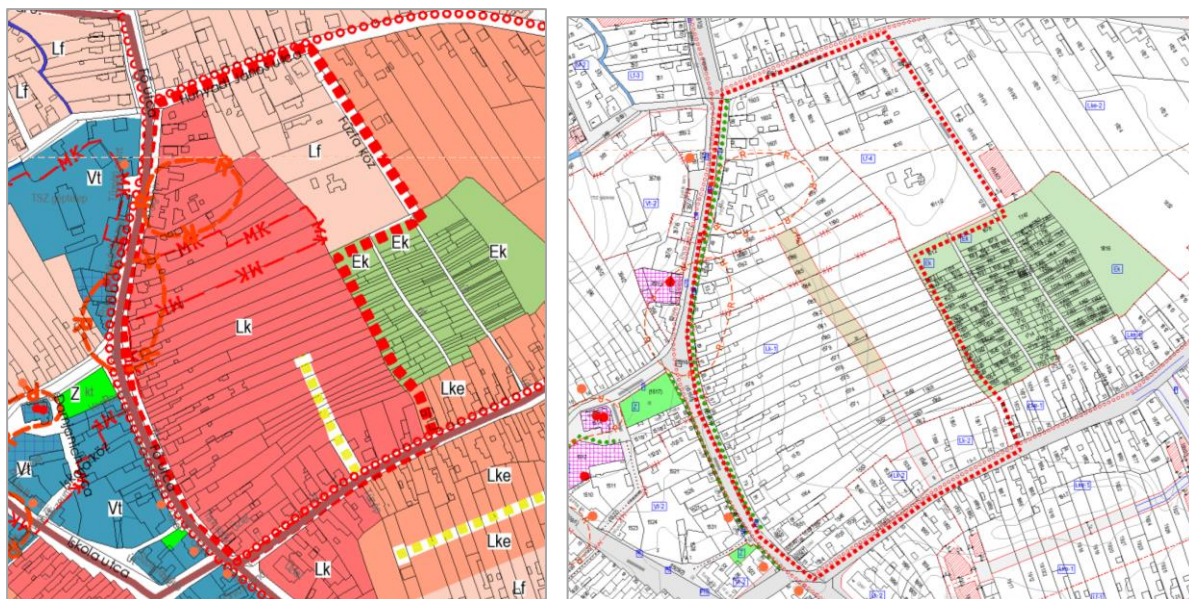
17. sz. módosítás: a Transdanubia Kft. telephelyének tervezett módosítása. (A 2004/17 hrsz.-ú közlekedési területbe sorolt ingatlan gazdasági területbe való átsorolása) Ezzel egyidejűleg a 2003 hrsz-ú gazdasági terület egy része védőerdő területbe kerül.

Tervezett módosítás: településszerkezeti terv és szabályozási terv módosítása



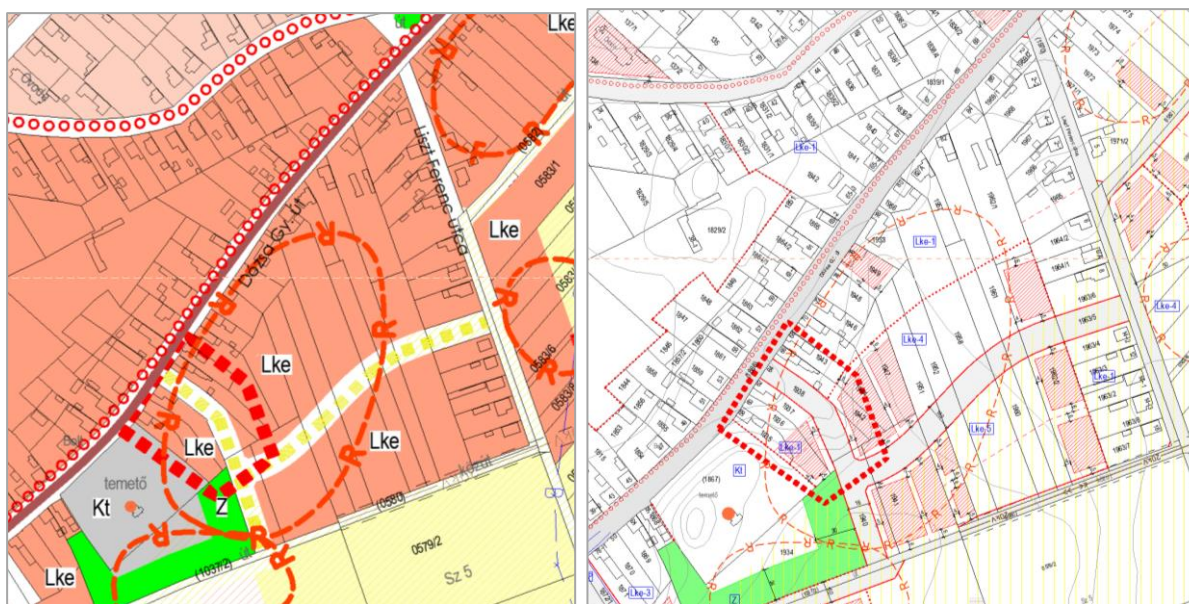
18. sz. módosítás: A Fő utca - Hunyadi utca – Fűzfa köz – Dózsa Gy. utca által határolt tömb tömbfeltárásnak módosítása. A feltárási út meghosszabbítása, valamint az út kikötése a Fűzfa köz felé.

Tervezett módosítás: településszerkezeti terv és szabályozási terv módosítása



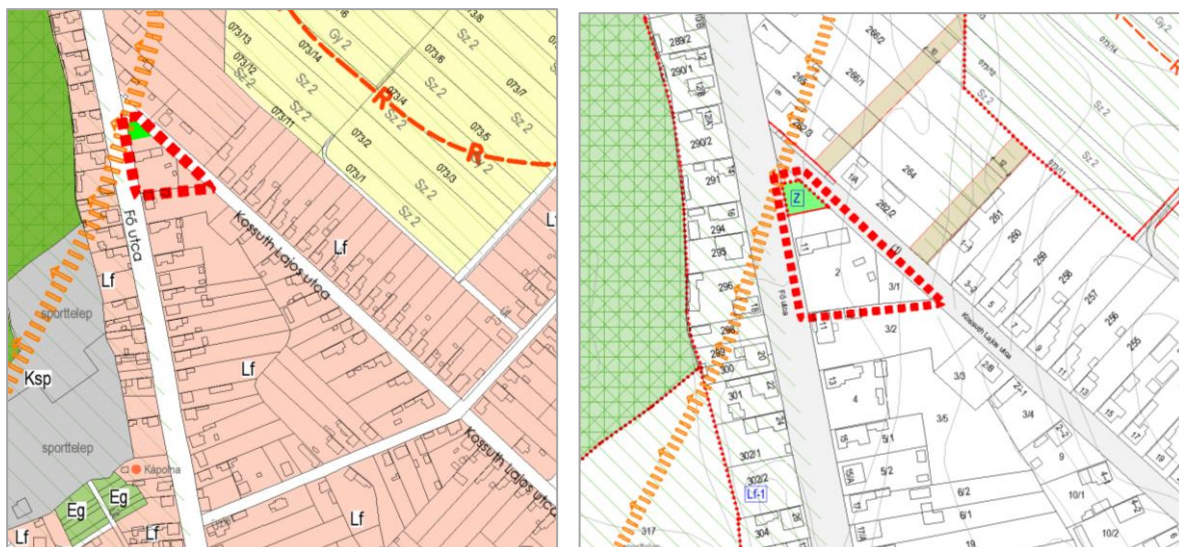
19. sz. módosítás: A Dózsa Gy. utca – Liszt F. utca határolt tömb tömbfeltárásnak módosítása, oly módon, hogy a Dózsa Gy. utcára nyíló 1938 hrsz.-ú ingatlan építési telek maradjon.

Tervezett módosítás: településszerkezeti terv és szabályozási terv módosítása



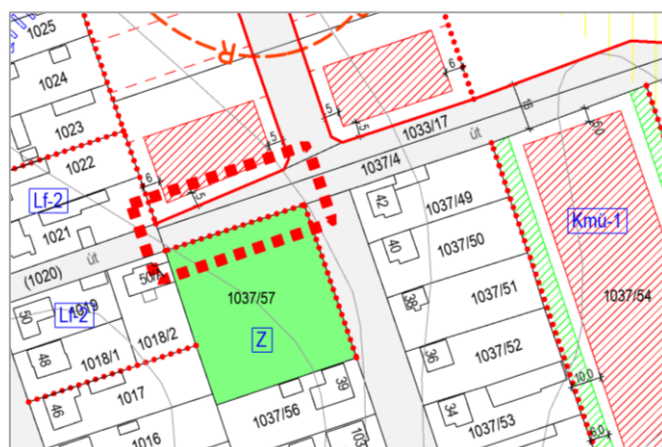
20. sz. módosítás: A 2 hrsz.-ú ingatlanon tervezett közpark (Kossuth L. utca – Fő utca sarka) területének visszasorolása lakóterületbe.

Tervezett módosítás: településszerkezeti terv és szabályozási terv módosítása



21. sz. módosítás: A 1033/17 hrsz.-ú közterület (a játszótér melletti út) szélességének növelése a közterületen való parkolás biztosítása érdekében.

Tervezett módosítás: a szabályozási terv módosítása



1.2. A rendezési tervmódosítás eljárása

A tervmódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére is sor kerül, így a tervmódosítás **tervezett eljárása** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66.§ szerinti általános eljárás**.

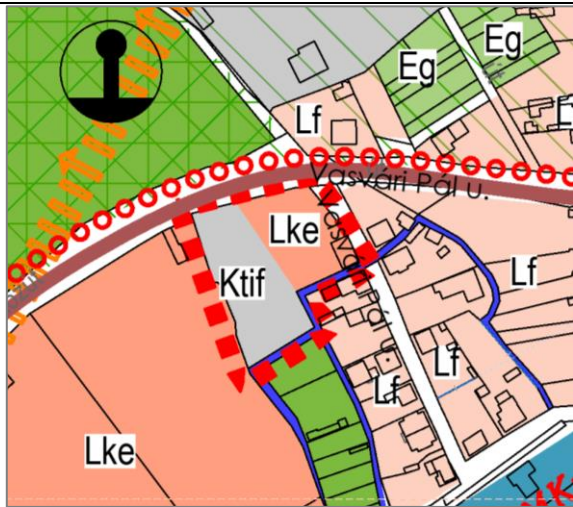
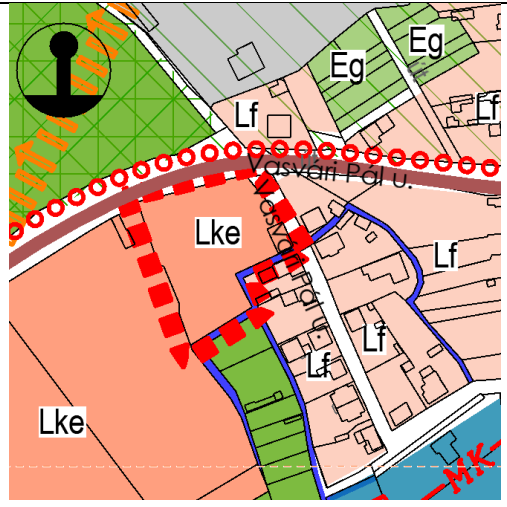
A város a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet ill. a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően vélemény-nyilvánítási kérelemmel fordult a környezet védelméért felelős szervekhez. **A beérkezett vélemények alapján a környezeti vizsgálat elkészült. / a környezeti vizsgálat és értékelés készítésére nem volt szükség.**

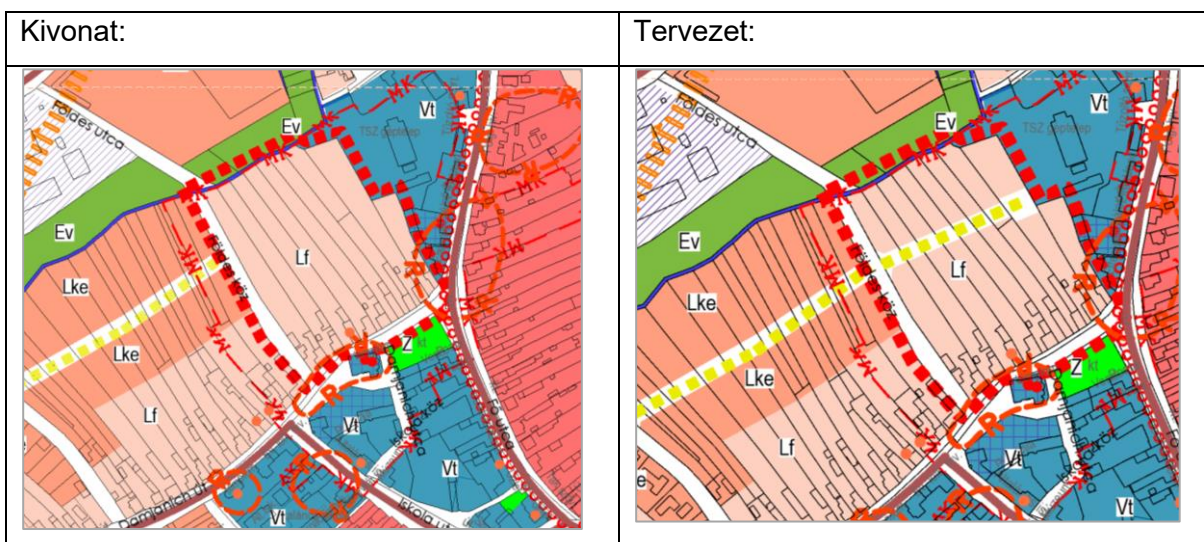
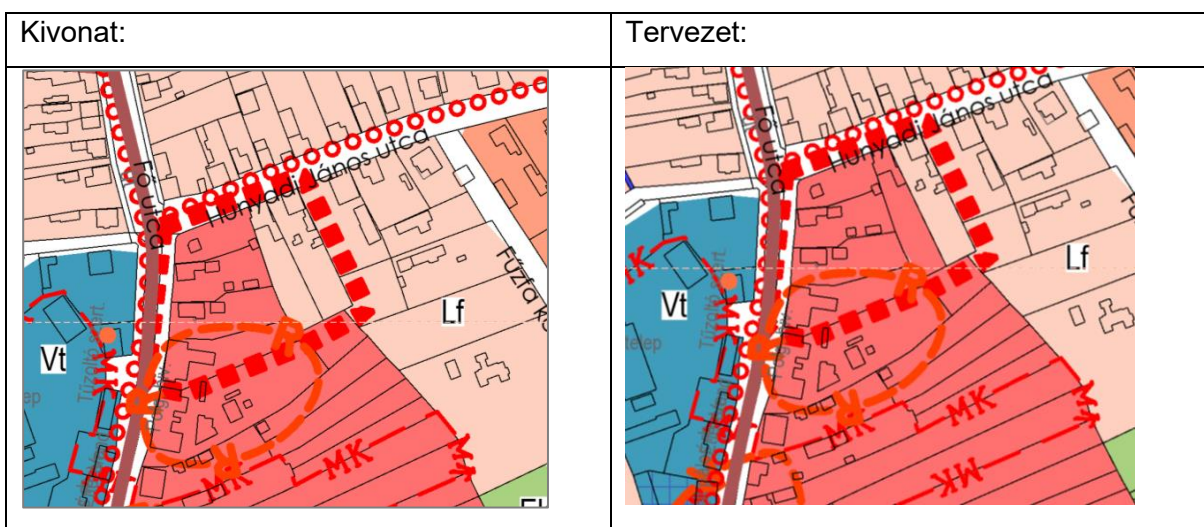
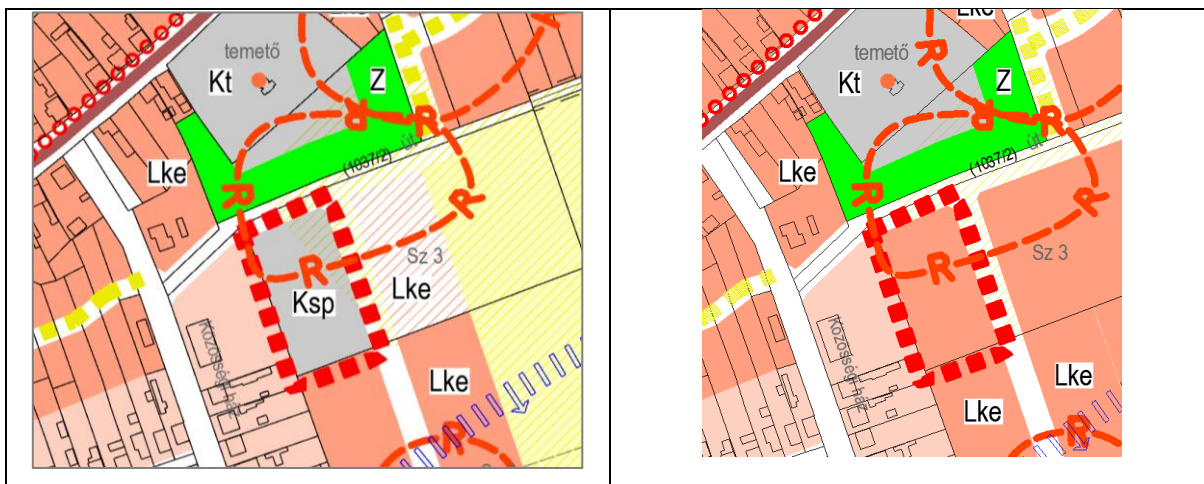
A város a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet ill. a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően a **partnerségi eljárást** lefolytatta. **A partnerek véleményét megismerte és döntött a beérkezett észrevételekről. / A partnerek részéről észrevétel nem érkezett.**

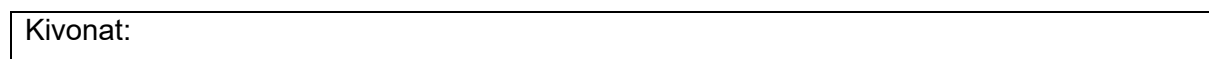
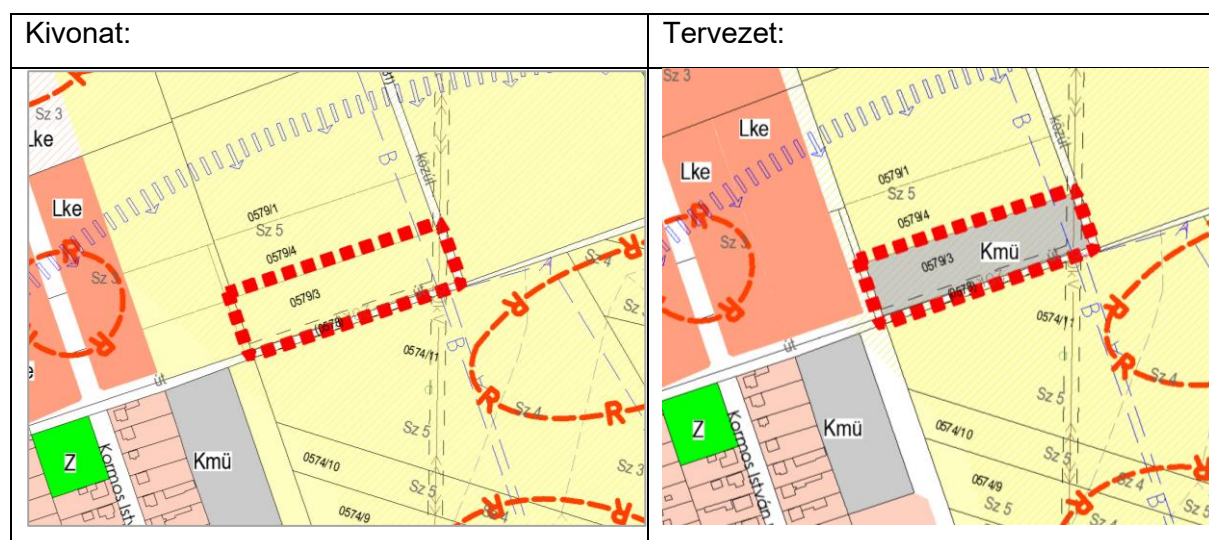
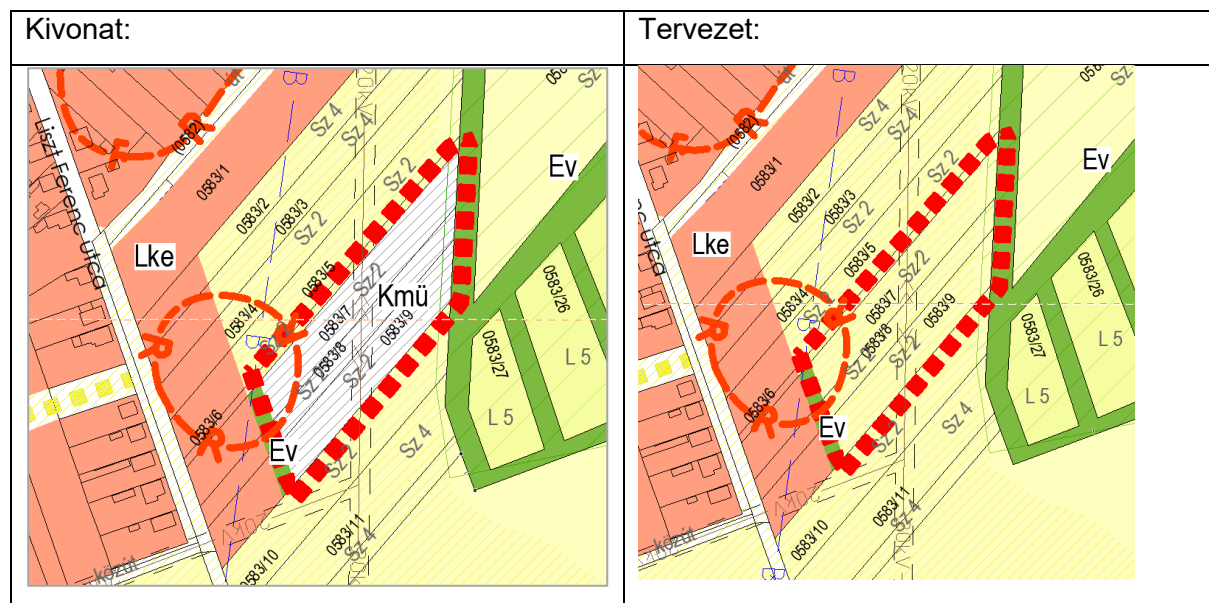
2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Jelen tervdokumentációban megfogalmazott módosítások a településfejlesztési koncepció céljainak megvalósítását, elősegítését szolgálják, a terv elhatározásai szervesen illeszkednek a dokumentumban rögzített fő fejlesztési célkitűzésekhez, elképzelésekhez, fejlesztési irányokhoz.

3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

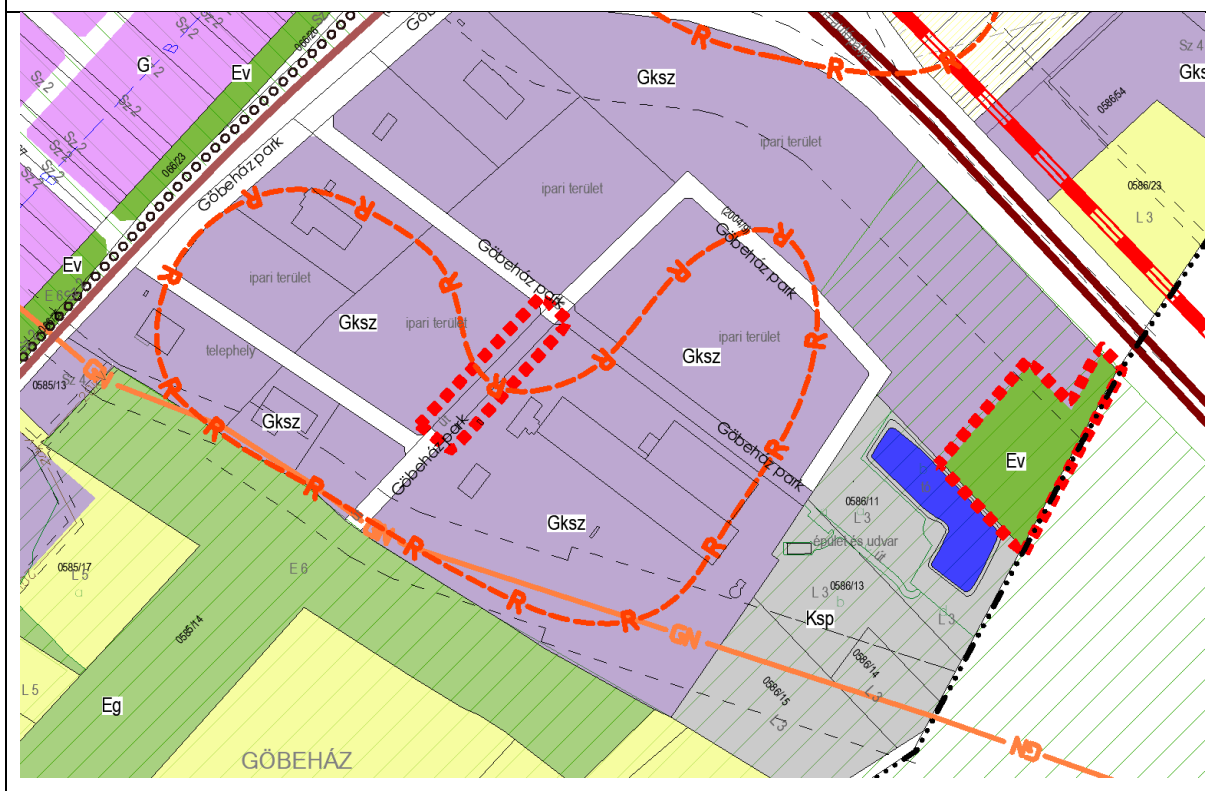
Kivonat: 	Tervezet: 
Kivonat: 	Tervezet: 
Kivonat:	Tervezet:



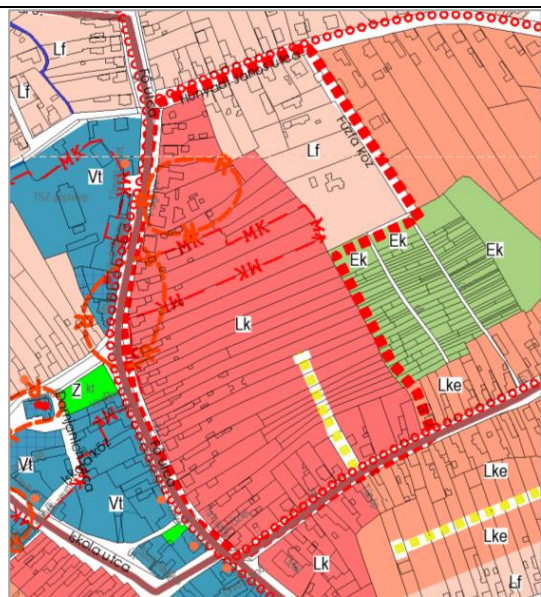




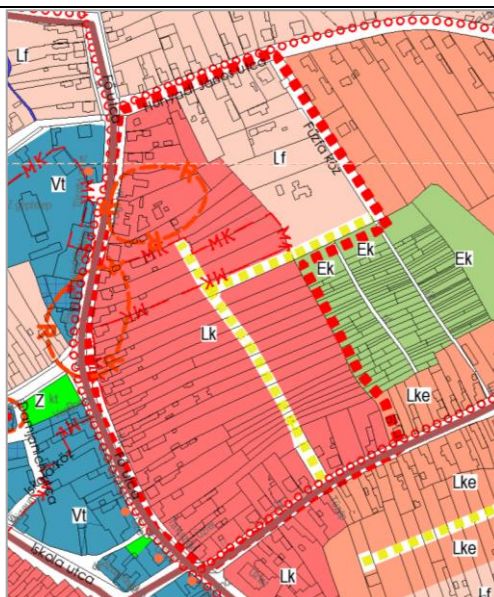
Tervezet:



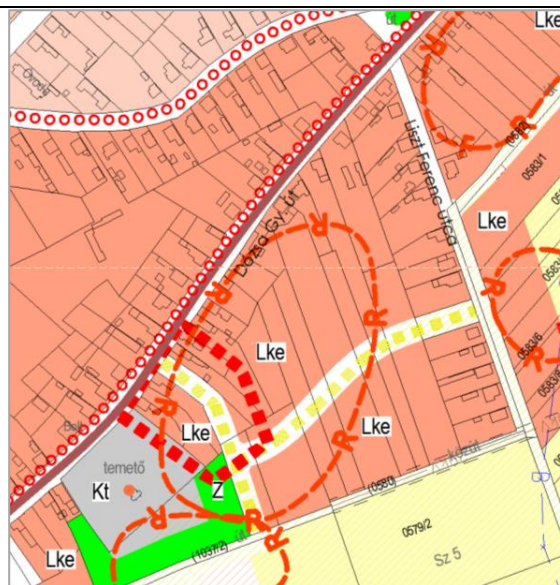
Kivonat:



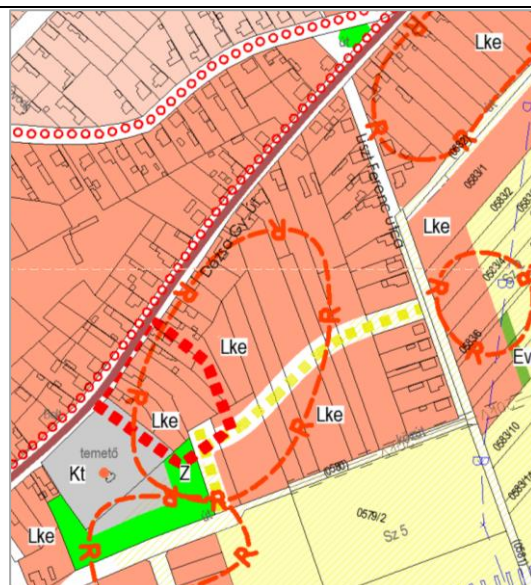
Tervezet:



Kivonat:



Tervezet:



Kivonat:

Tervezet:



3.1. Határozat tervezet

Lébény Város Önkormányzat Képviselő-testületének
határozata a településszerkezeti terv módosításáról

Lébény Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a 68/2021. (VII. 15.) sz. határozattal elfogadott Lébény város településszerkezeti tervét módosítja.

A 68/2021. (VII. 15.) határozat mellékletének helyébe jelen határozat melléklete lép.

Melléklet: SZT jelű településszerkezeti tervlap (egységes szerkezetben)

3.2. Újonnan beépítésre szánt terület kijelölése

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 7.§ (2) bek előírásai szerint:

7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül.

Új beépítésre szánt terület: a 0579/3 hrsz-ú ingatlan

Kiterjedése: 8 000 m²

Tervezett övezet: különleges mezőgazdasági üzemi terület

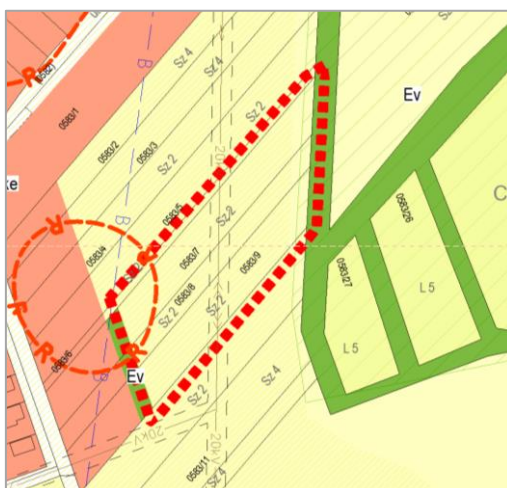


A Méptv. 7.§ előírása teljesítése érdekében a korábban különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolt 0583/7-9 hrsz-ú ingatlanok területét a rendezési terv visszasorolja általános mezőgazdasági területbe.

Csereterület: 0583/7-9 hrsz-ú ingatlanok területe

A mezőgazdasági területbe sorolt terület kiterjedése: 9 600 m²

Tervezett övezet: általános mezőgazdasági terület



Új beépítésre szánt terület: a 2004/17 hrsz-ú ingatlan területe

A beépítésre szánt területbe átsorolt terület kiterjedése: 2 340 m²

Tervezett övezet: kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

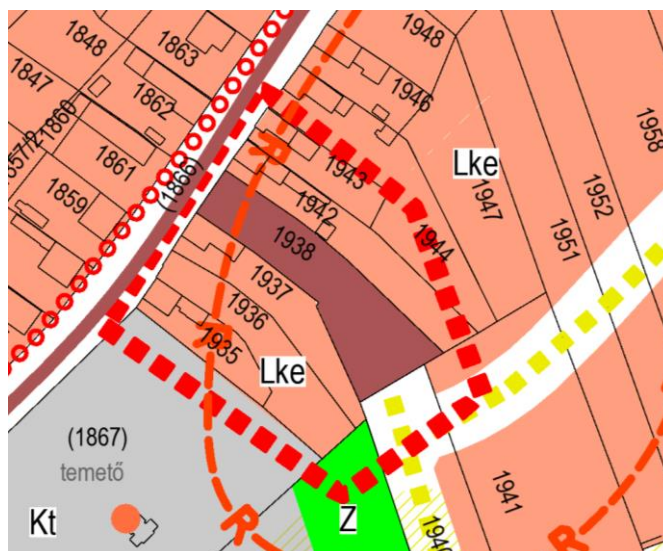


A Méptv. 7.§ előírása teljesítése érdekében a korábban gazdasági lakóterületbe sorolt 2003 hrsz-ú ingatlan területének egy részét a rendezési terv átsorolja védelmi rendeltetésű erdőterületbe.

Új beépítésre szánt terület: a 1938 hrsz-ú ingatlan területe

A beépítésre szánt területbe átsorolt terület kiterjedése: 1 800 m²

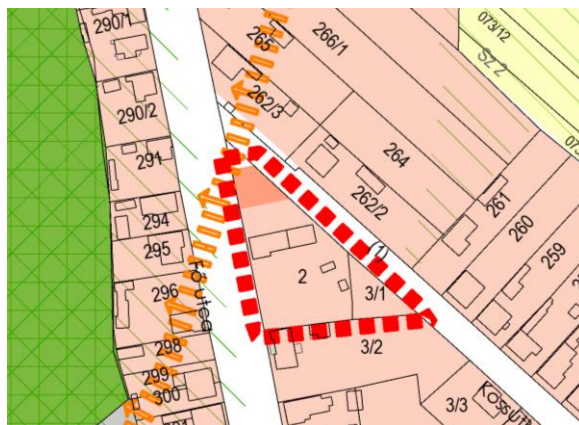
Tervezett övezet: kertvárosias lakóterület



Új beépítésre szánt terület: a 2 hrsz-ú ingatlan egy része

A beépítésre szánt területbe átsorolt terület kiterjedése: 300 m²

Tervezett övezet: falusias lakóterület



Csereterület: 2003 hrsz-ú ingatlan egy része

Az erdőterületbe sorolt rész kiterjedése: 12 150 m²

Tervezett övezet: erdő terület



A tervezett erdőterület a valóságban is egy meglévő erdő területe, amely erdő csatlakozik a Mosonszentmiklós területén található erdőhöz. Az erdő területfelhasználásba sorolt terület egyébként ökológiai folyosó terület is, így a tervezett besorolás a valós használatnak is jobban megfelel, illetve az ökológiai folyosó területéhez is inkább illeszkedő területhasználat, mint a gazdasági terület.



8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

Lébény esetében az új beépítésre szánt területek kijelölése a település területén belül a zöldterület övezet csökkenését nem eredményezi, a zöldterület övezet nagysága nem kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál. Lébény biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területek kijelölésével nem csökken.

A tervezett lakóterületek kialakult lakóterületek, amelyeket csak a rendezési terv sorolt közlekedési területbe és lakóterületbe, így elhelyezkedésüknél fogva csatlakoznak a meglévő lakóterületekhez.

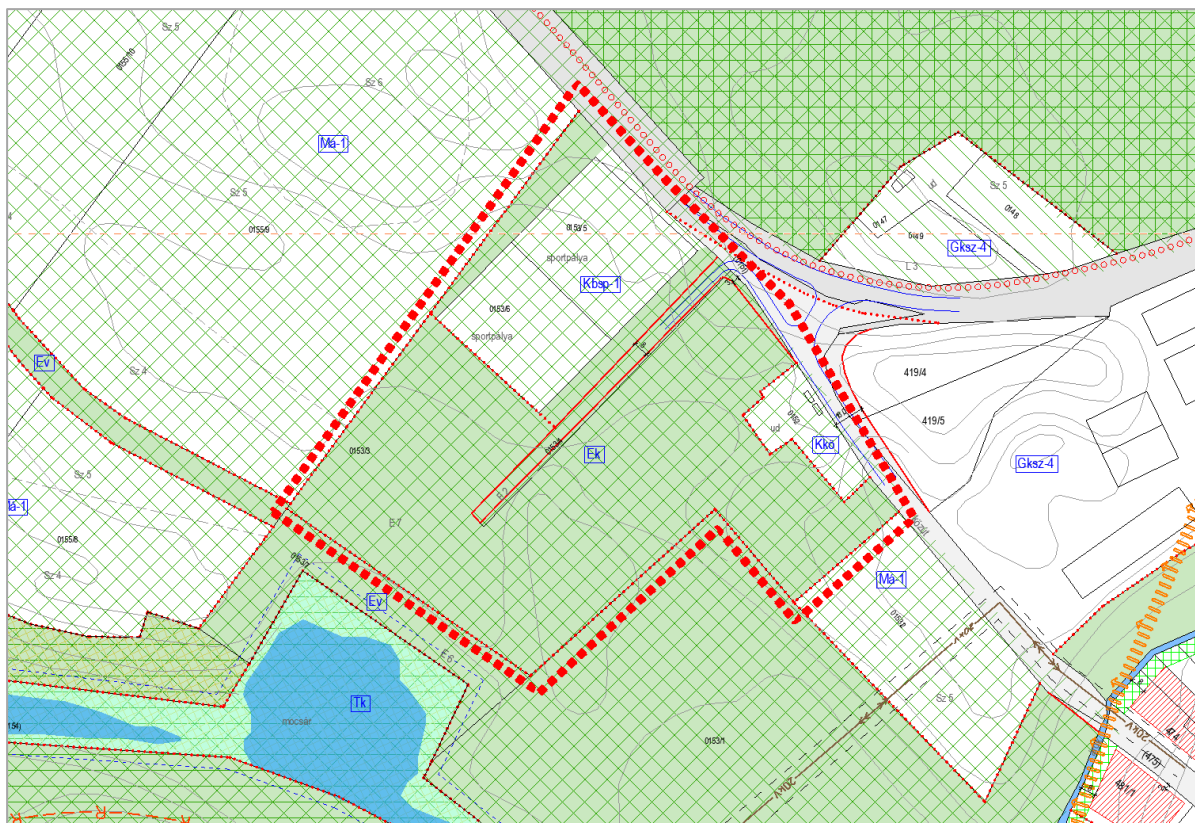
3.3. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása

Magyarország Területrendezési Terve (a továbbiakban: MaTrT) - 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről - előírja, hogy a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni,

Lébény területén az gazdasági terület és a mezőgazdasági üzemi terület kijelölésével a mezőgazdasági térség területe nem csökken, mivel a mezőgazdasági üzemi terület helyett csereterületként mezőgazdasági terület kerül kijelölésre, a gazdasági terület pedig települési térségben található. Ennek okán Lébény területén a mezőgazdasági térség kiterjedése nem változik.

A településszerkezeti terv módosításával érintett egyéb ingatlanok szintén települési térségben találhatóak, amely térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

Az MaTrT által meghatározott övezetek közül a beépítésre nem szánt különleges sport és szabadidős területet erdők övezete, vízminőség-védelmi terület övezete, valamint ökológiai hálózat pufferterületének övezete érinti az alábbiak szerint:



A terület ezen kívül Natura 2000-es terület.

Az MaTrT által meghatározott övezetek közül az egyéb településszerkezeti terv módosításával érintett területeket:

- ökológiai hálózat övezete
- nagyvízi meder övezete
- tájképvédelmi terület övezete részben érinti
- jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- erdők övezete
- honvédelmi és katonai célú terület övezete
- VTT tározók övezete

nem érinti

Győr-Moson-Sopron Vármegye Területrendezési Terveiben meghatározott övezetek a szerkezeti terv módosításával érintett területeket nem érintik.

4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

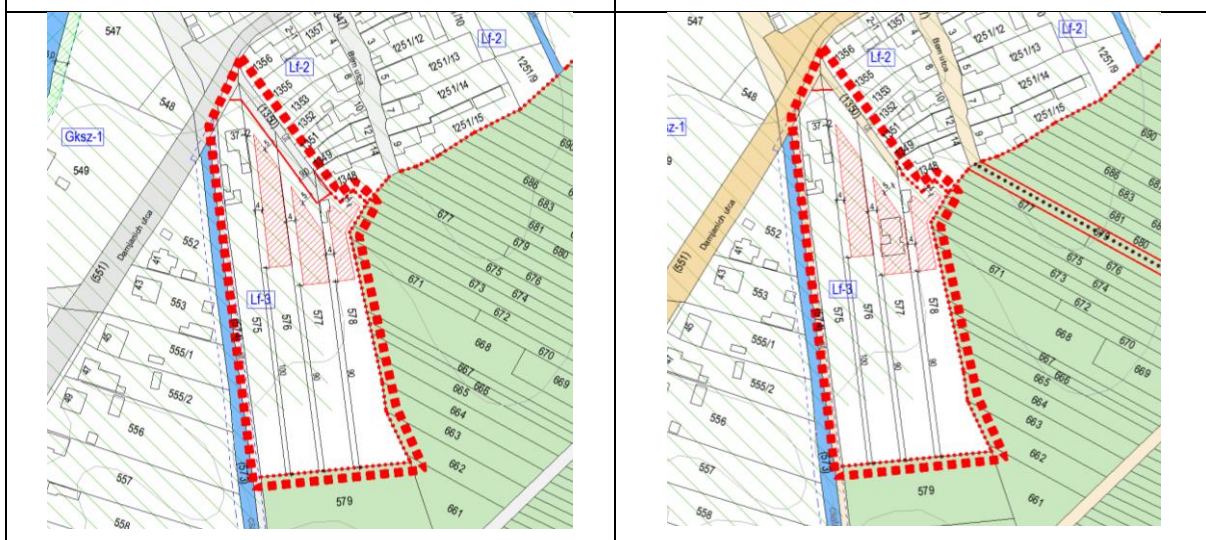
A szabályozási terv tervezett módosítása:

Kivonat:	Tervezet:
----------	-----------



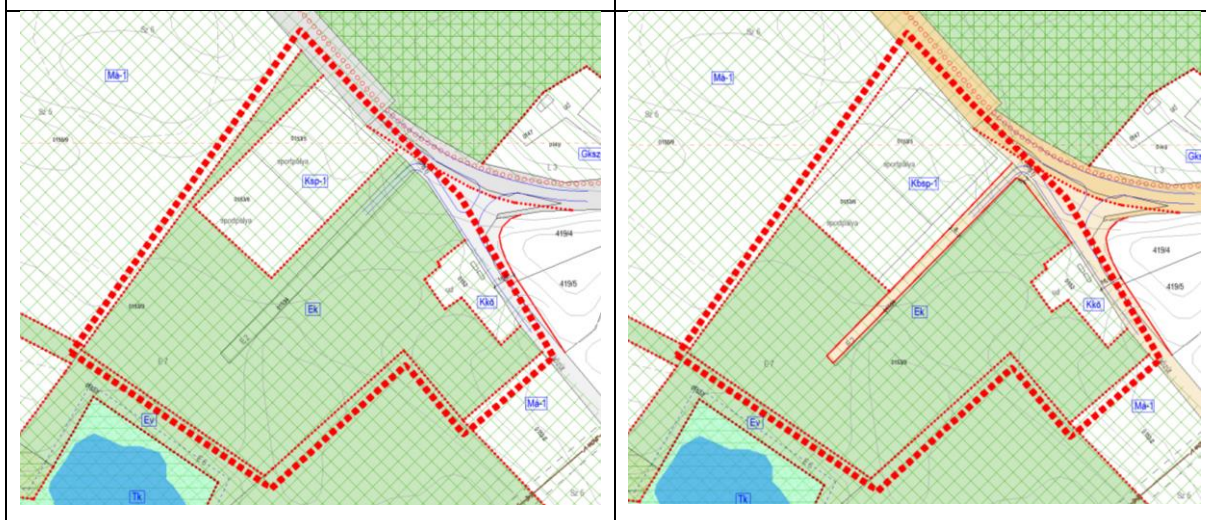
Kivonat:

Tervezet:



Kivonat:

Tervezet:



Kivonat:

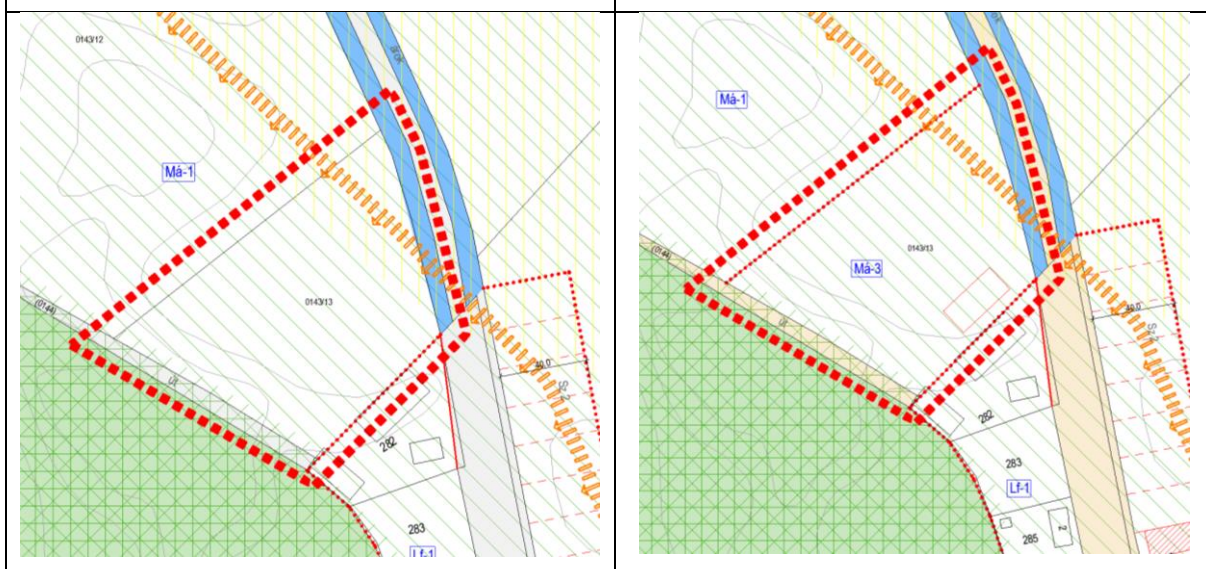
Tervezet:

Kivonat:

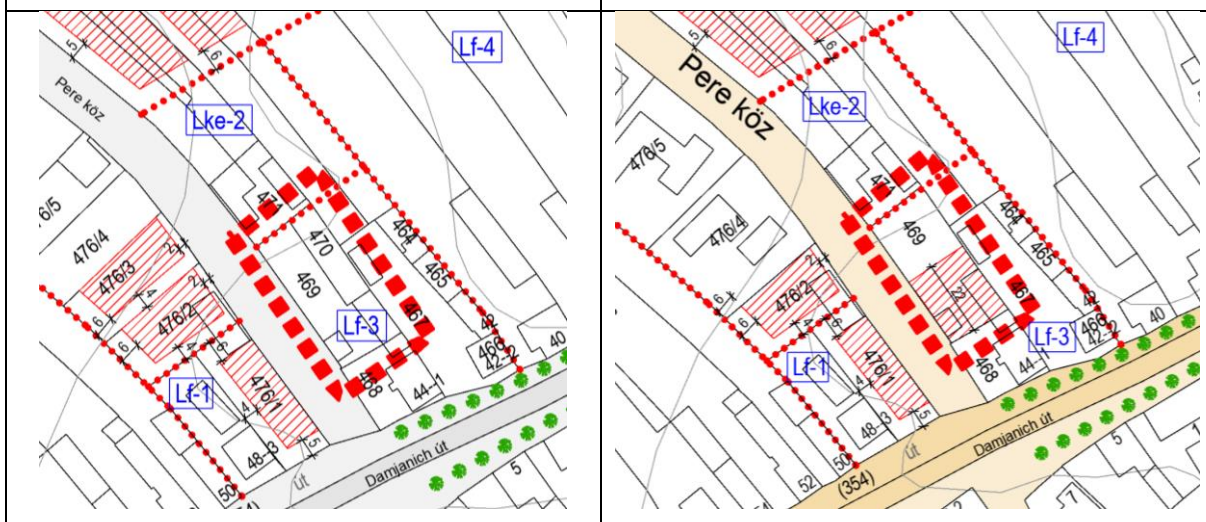
Tervezet:

Kivonat:	Tervezet:
----------	-----------

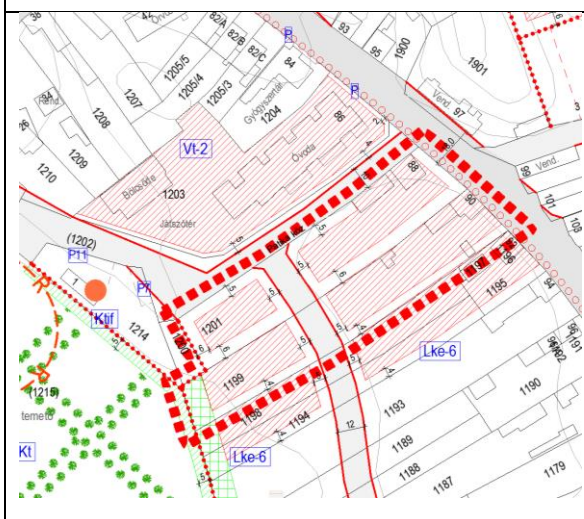
Tervezet:



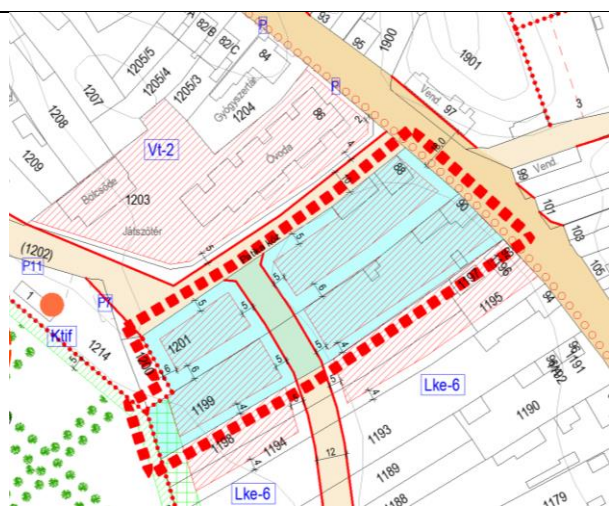
Tervezet:



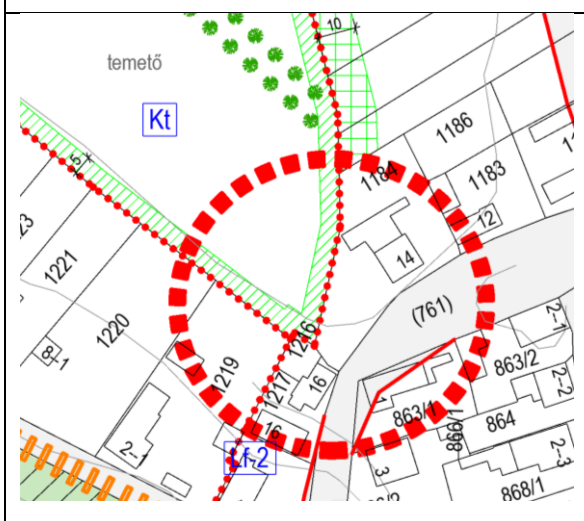
Kivonat:



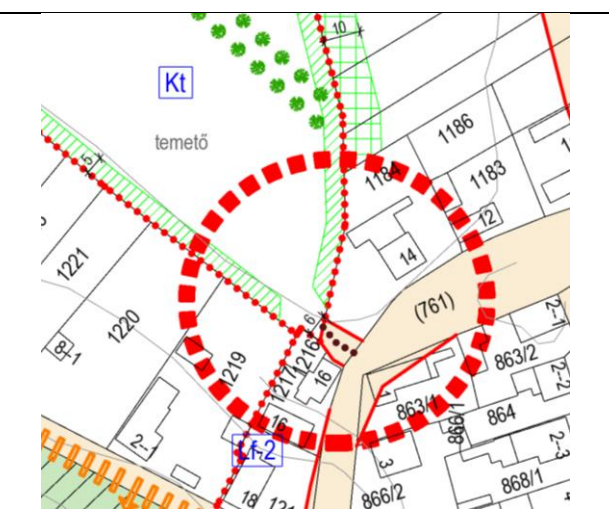
Tervezet:



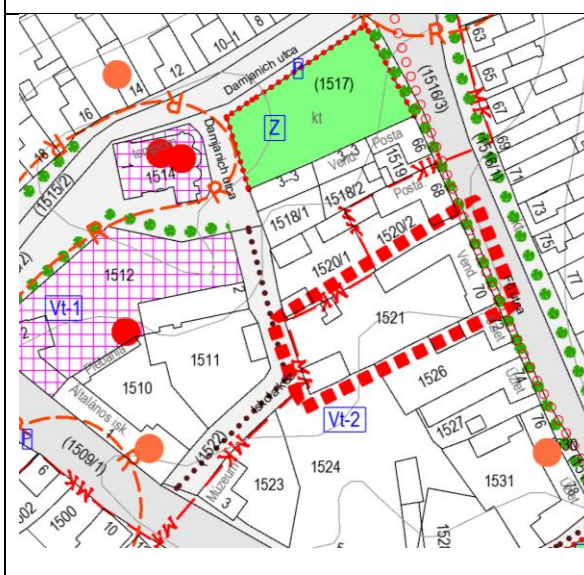
Kivonat:



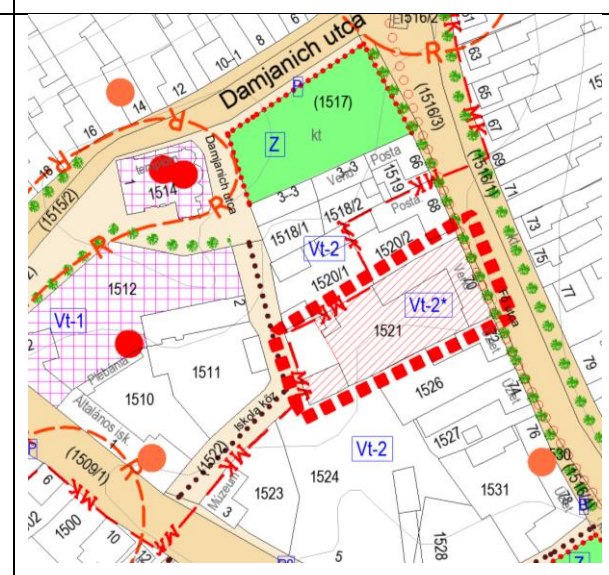
Tervezet:



Kivonat:



Tervezet:



Kivonat:



Tervezet:



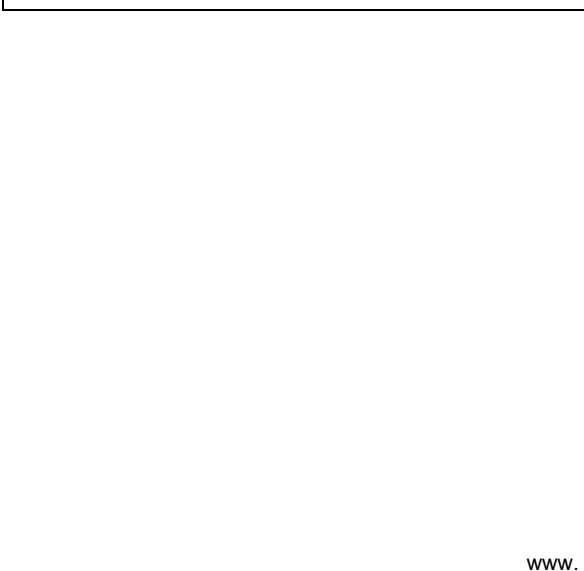
Kivonat:



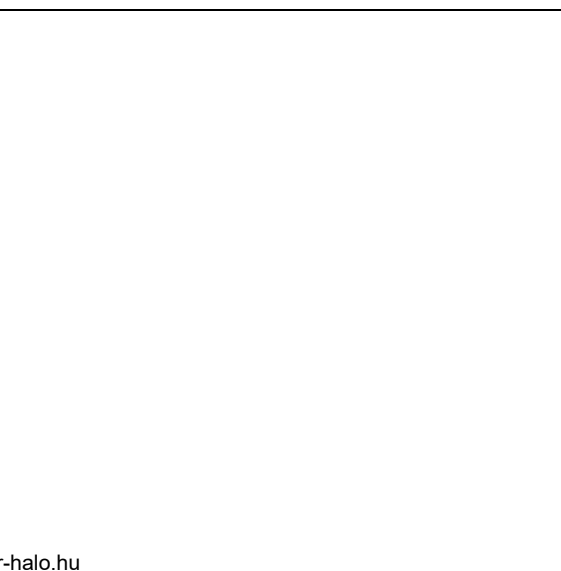
Tervezet:

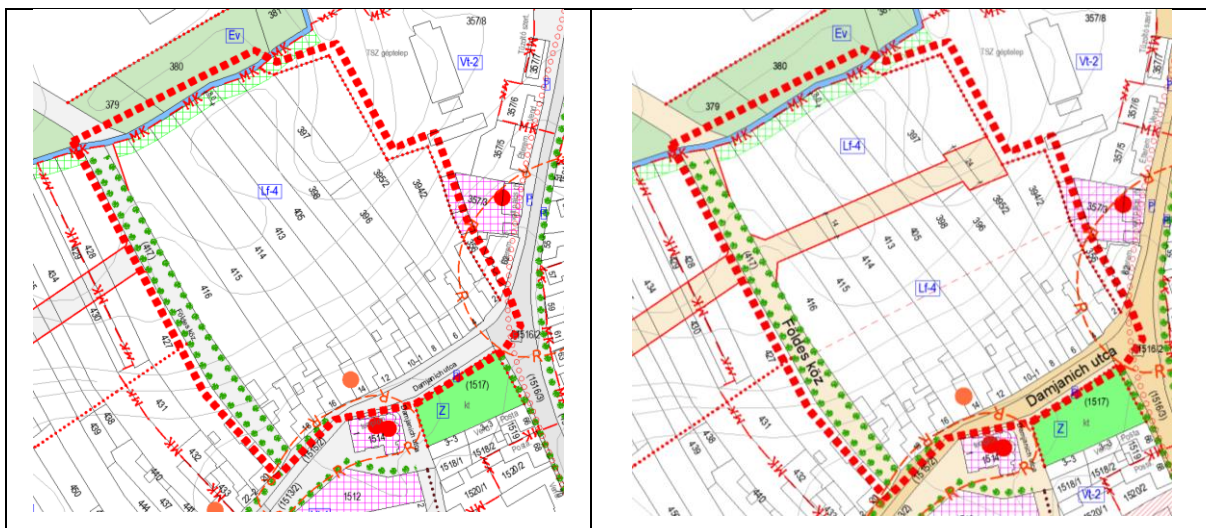


Kivonat:



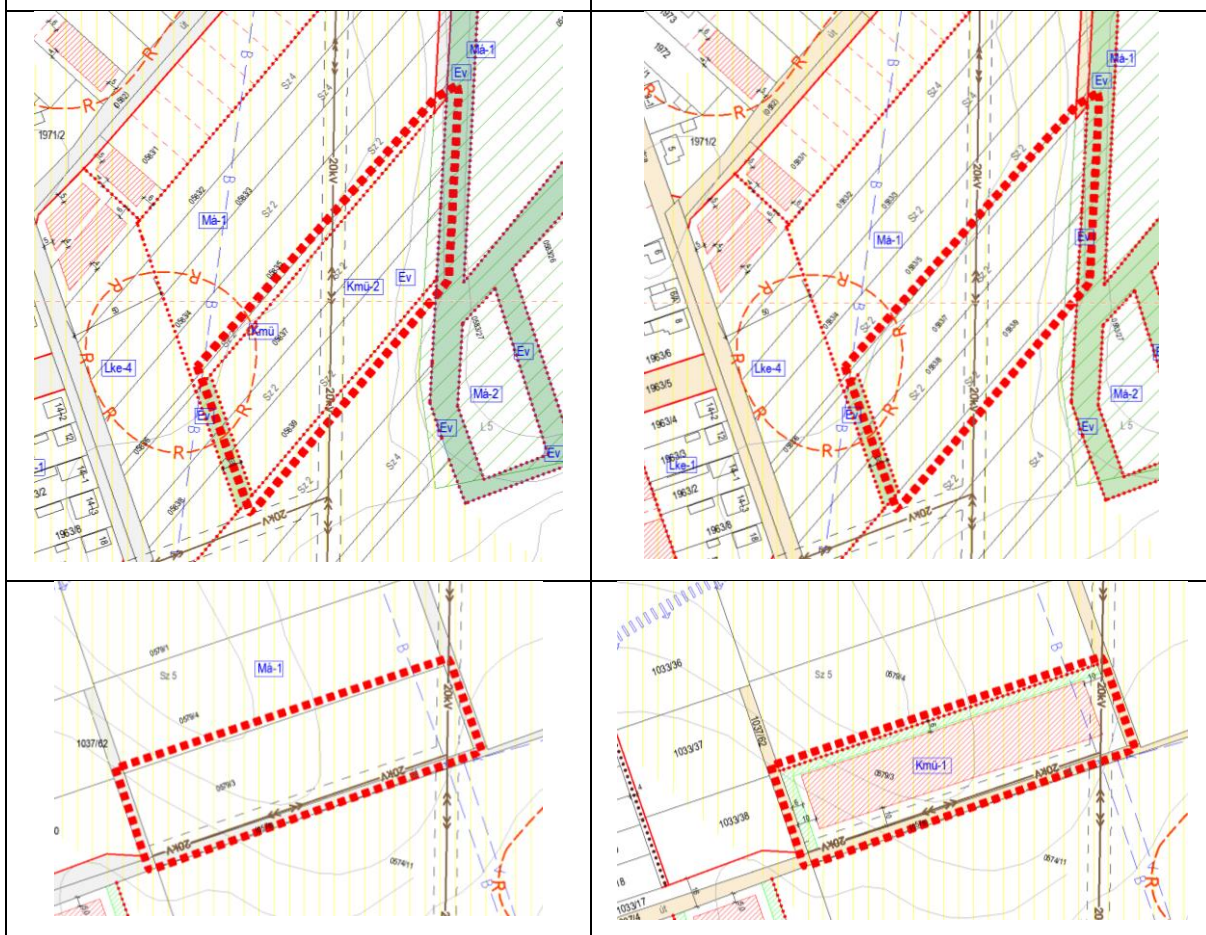
Tervezet:





Kivonat:

Tervezet:

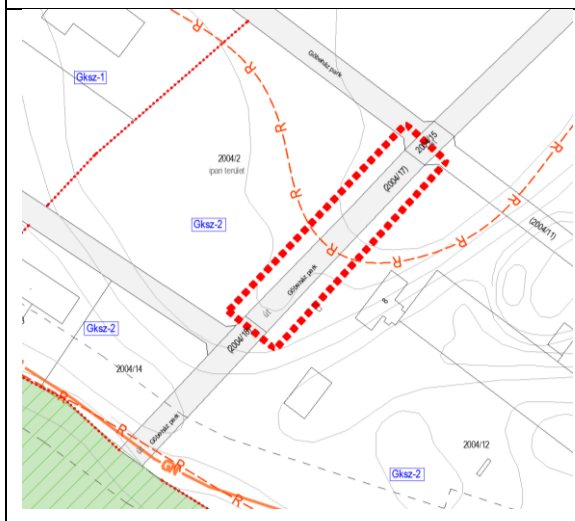


Kivonat:

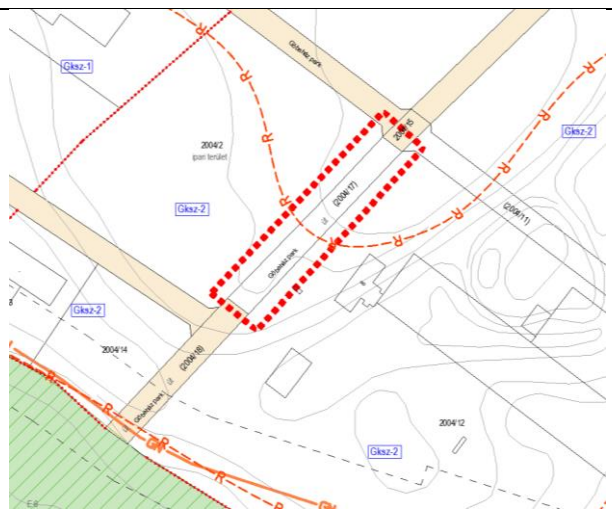
Tervezet:

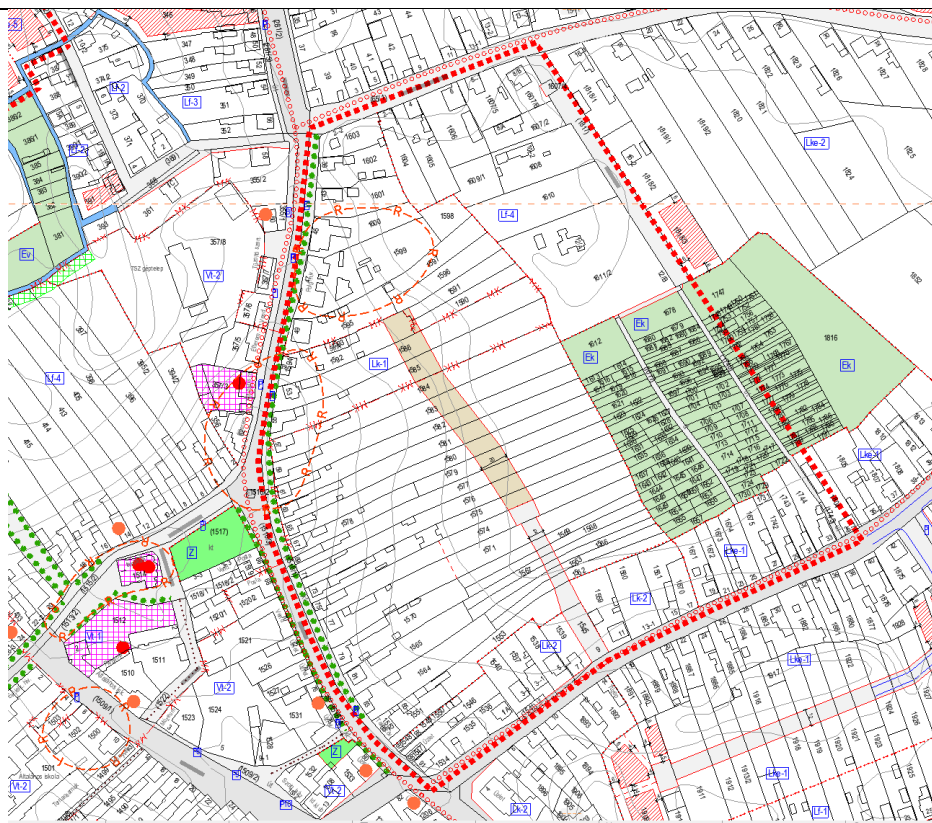


Kivonat:

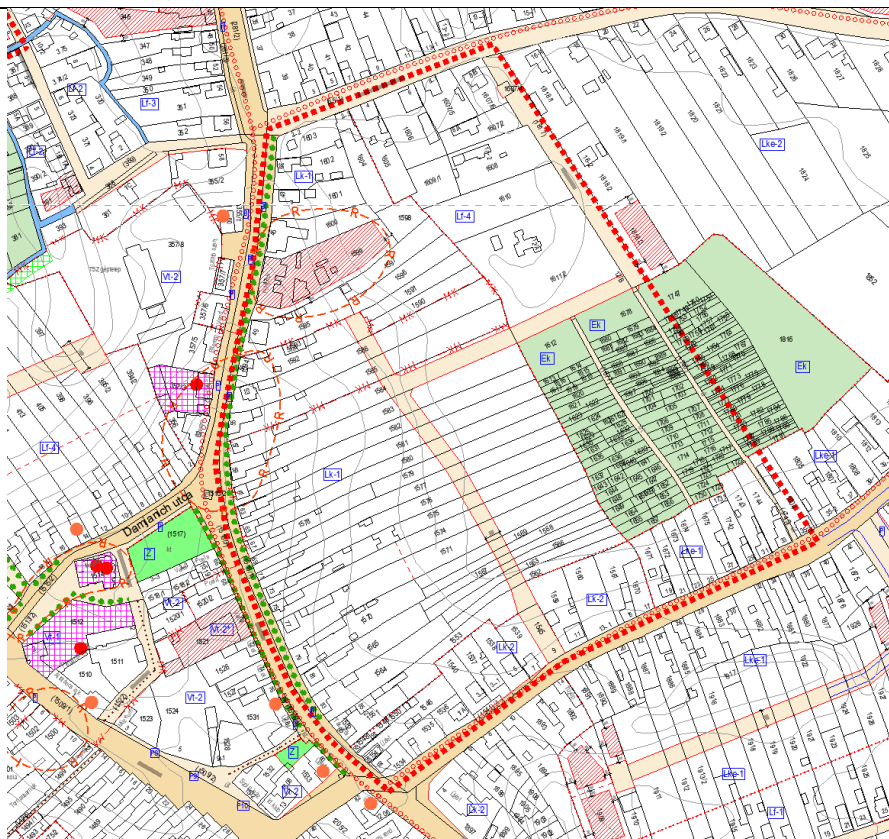


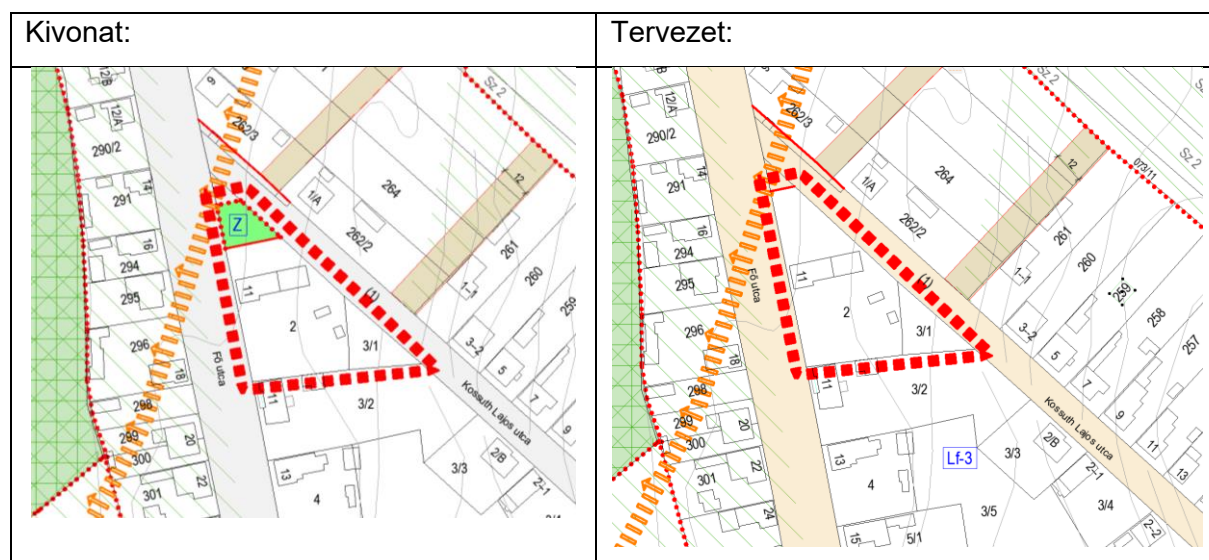
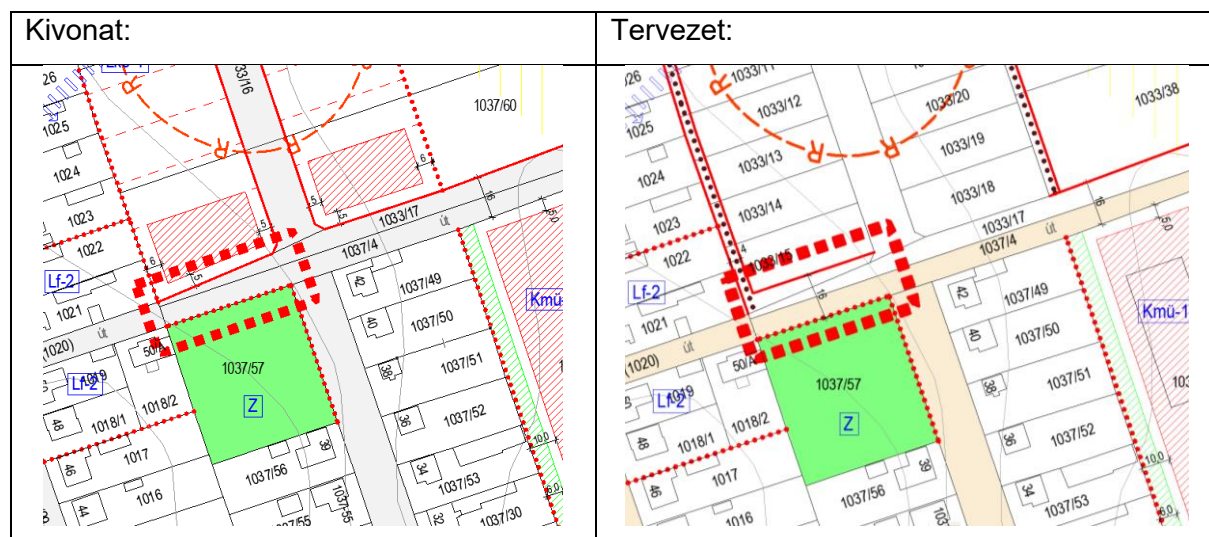
Tervezet:





Tervezet:





4.1. Rendelettervezet

Lébény Város Önkormányzat Képviselő testületének rendelete
a 8/2021. (VII. 19.) rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat módosításáról

Lébény Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 65 - 67.§-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró partnerek és államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § A helyi építési szabályzatról szóló 8/2021. (VII. 19.) önkormányzati rendelet 6. § (5) bekezdése kiegészül az alábbi c) ponttal:

c) elővásárlási joggal érintett terület

2. § A helyi építési szabályzatról szóló 8/2021. (VII. 19.) önkormányzati rendelet 31.§ (5) bekezdése kiegészül az alábbi c) ponttal:

c) Lke-3* övezetben – a kialakult állapotra való tekintettel - max. 6 rendeltetési egység helyezhető el

3. § A helyi építési szabályzatról szóló 8/2021. (VII. 19.) önkormányzati rendelet 45.§ (4) bekezdése kiegészül az alábbi b) ponttal:

b) Kbsp Különleges sport és szabadidős terület

4. § A helyi építési szabályzatról szóló 8/2021. (VII. 19.) önkormányzati rendelet kiegészül az alábbi 46/A.§-al:

46/A.§. (1) A különleges sport és szabadidős övezetben a pihenés és sportolás, testedzés, szabadidős tevékenységet, lovaglást, lovas turizmust szolgáló épületek, építmények, szálláshely szolgáltató létesítmények, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató építmények, a tulajdonos és a személyzet számára szolgálati lakás, a terület fenntartásához kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.

(2) Az övezetben technikai sportok (motocross pálya) egyéb jelentős zajterheléssel járó sportok pályái nem létesíthetők.

5. § A helyi építési szabályzatról szóló 8/2021. (VII. 19.) önkormányzati rendelet 51.§ (7) bekezdése helyébe az alábbi (7) bekezdés lép:

(7) Má-2 jelű övezetben csak környezetkímélő mezőgazdasági tevékenység folytatható. Épület nem helyezhető el.

6. § A helyi építési szabályzatról szóló 8/2021. (VII. 19.) önkormányzati rendelet 51.§ (7) kiegészül az alábbi (8) bekezdéssel:

(8) Má-3 jelű övezetben legnagyobb beépíthetőség 10%

7. § A helyi építési szabályzatról szóló 8/2021. (VII. 19.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező TH-19-02-112 munkaszámú SZ-1 jelű szabályozási tervlap helyébe lép a jelen rendelet 1. mellékletét képező TH-25-02-04 SZ-1 jelű szabályozási tervlap.

8. § A helyi építési szabályzatról szóló 8/2021. (VII. 19.) önkormányzati rendelet 3. mellékletét képező TH-19-02-112 munkaszámú SZ-3 jelű szabályozási tervlap helyébe lép a jelen rendelet 2. mellékletét képező TH-25-02-04 SZ-3 jelű szabályozási tervlap.

9. § A helyi építési szabályzatról szóló 8/2021. (VII. 19.) önkormányzati rendelet 4. melléklet Telekalakítási és beépítési előírások helyébe jelen rendelet mellékletét képező 3 melléklet Telekalakítási és beépítési előírások lép

10. § Jelen rendelet lép hatályba.

.....
jegyző

.....
polgármester

A rendelet kihirdetésre került: Lébény, 2025

.....
jegyző

1 melléklet

TH-25-02-04 munkaszámú SZ-1 jelű szabályozási tervlap

2 melléklet

TH-25-02-04 munkaszámú SZ-3 jelű szabályozási tervlap

3 melléklet

Telekalakítási és beépítési előírások

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Településközpont vegyes terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Szintterületi mutató	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Megengedett legkisebb épületmagasság (m)	Megengedett legnagyobb épület magasság (m)	Építhető terepszint feletti szintek legnagyobb száma
V _r -1	Z	2,0	60	20	900	3,0	6,5	2
V _r -2	Z	2,0	60	20	600	3,0	6,5	2

V ₁₋₂ *	Z	2,0	80	20	600	3,0	6,5	2
--------------------	---	-----	----	----	-----	-----	-----	---

Ipari gazdasági terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Szintterületi mutató	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Megengedett legkisebb épületmagasság (m)	Megengedett legnagyobb épület magasság (m)	Építhető terepsint feletti szintek legnagyobb száma
G _{ipz} -1	SZ	1,5	40	30	5 000	-	9,5	-
G _{ip} -1	SZ	1,5	50	30	2 500	-	9,5	-

Különleges – sport és szabadidős terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Szintterületi mutató	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Megengedett legkisebb épületmagasság (m)	Megengedett legnagyobb épület magasság (m)	Építhető terepszint feletti szintek legnagyobb száma
Kbsp-1	SZ	0,5	9	60	3 000	3,0	7,5	3