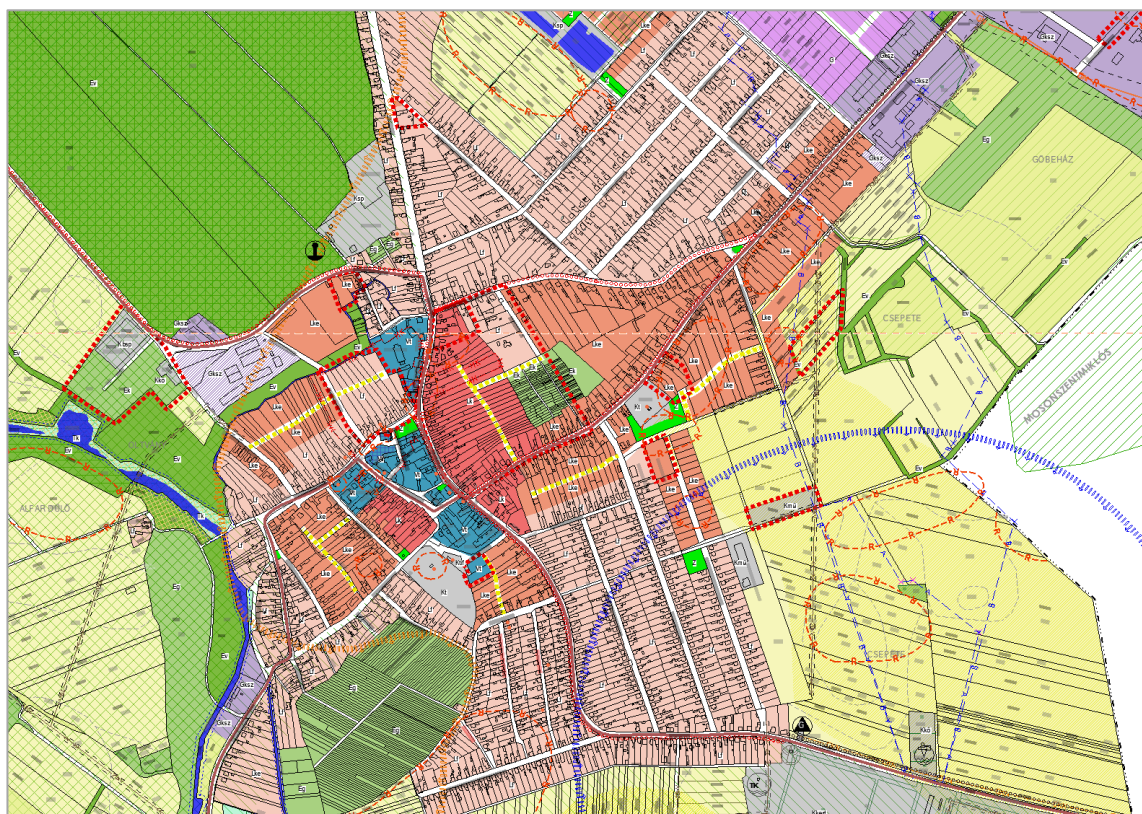




**Lébény város
településrendezési eszközeinek módosítása
2025-2026.**

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 tervmódosítás eljárása.....	7
2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	8
3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	8
3.1. Határozat tervezet	16
3.2. Újonnan beépítésre szánt terület kijelölése.....	17
3.3. Erdőterületből beépítésre nem szánt különleges terület kijelölése.....	19
3.4. BIA számítás.....	21
3.4. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása	21
4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS	22
4.1. Rendelettervezet.....	37
5. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK.....	41
5.1 Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	41
5.2 Közlekedés.....	46
5.4. Örökségvédelem.....	47
5.3. Környezeti Értékelés (külön dokumentálva)	47

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 településképp védelméről szóló 2016. évi LXXIV. tv. rendelkezéseinek megfelelően **Lébény Város Településképi Arculati Kézikönyve**, valamint **Lébény településképi rendelete**. (A településképp 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 terv szerint 9,0 m. A telkeket kiszolgáló út két magántelket (hrsz.: 577, 578) szolgál ki, melyek egy tulajdonban vannak. Tervezett a kiszolgáló út szabályozási szélességének 4,0 méterre való csökkentése. (A módosítással a telkekből nem vesz el útnak a szabályozási terv.)~~

~~Tervezett módosítás: a szabályozási terv módosítása~~

A módosítási pont törlésre kerül az eljárásból.

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 terv és szabályozási terv 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 lakótelkek 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 megemlíteni 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, gyepterületi művelési ági-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, gyepterületi művelési ági-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

A módosítási pont törlésre kerül az eljárásból.

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. Emellett a város Vt jelű településközpont vegyes területfelhasználásba sorolja az óvoda és bölcsőde lehetséges fejlesztési területeit. 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: településszerkezeti terv és 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/a.sz. módosítás: a 1599 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanon az található. A telken gazdasági épületek is állnak, illetve további gazdasági, kiszolgáló épületek, tárolók elhelyezése tervezett. A telken építési hely kijelölése szükséges a terület racionális kihasználásához.

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

13/b.sz. módosítás: a 1521 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanon az önkormányzat gazdasági telephelye található. A telken gazdasági épületek is állnak, illetve további gazdasági, kiszolgáló épületek, tárolók elhelyezése tervezett. A telken építési hely kijelölése szükséges a terület 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~~

A módosítási pont törlésre kerül az eljárásból.

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

14/d A 357/5, 357/6 hrsz.- telkeket tartalmazó Vt övezet paramétereinek változtatása: a rendeltetési egységek számának növelése.

A határozatban szereplő változtatási igény, miszerint több rendeltetés legyen elhelyezhető a területen, a paraméterek módosítása nélkül most is lehetséges. Nincs szükség az előírások megváltoztatására. Fentiekre tekintettel ezt a módosítási pontot nem tartalmazza a dokumentáció.

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

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 feltáró 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

22. sz. módosítás: a Kormos István utcában található játszótérrel szemközti saroktelkekre építési hely kerül feltüntetésre.

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

A város a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően a **véleményezési eljárást** lefolytatta. Az eltérő vélemények tisztázása érdekében a város polgármestere **egyeztető tárgyalást** tartott, amelyről jegyzőkönyv készült.

Képviselő-testület a beérkezett véleményeket és az **egyeztető tárgyalás** jegyzőkönyvét megismerte és döntött a beérkezett észrevételekről.

Az egyeztető tárgyaláson elhangzott vélemények és javaslatok, észrevételek alapján **a dokumentáció átdolgozásra került ill. kiegészült.**

2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

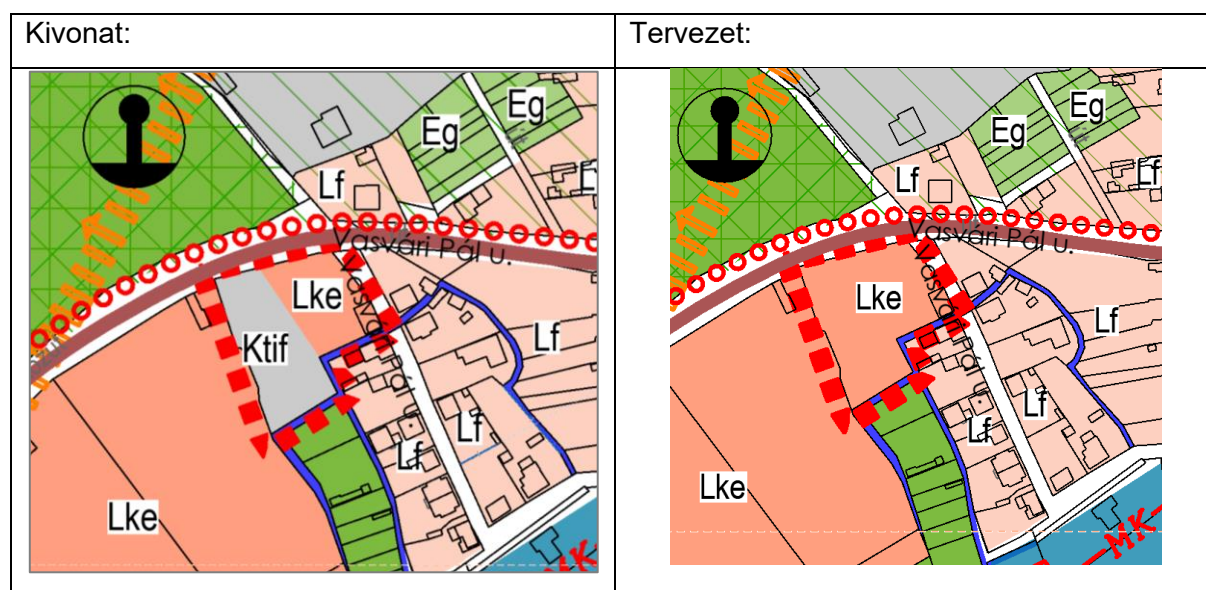
Jelen tervdokumentációban megfogalmazott módosítások a településfejlesztési koncepció céljainak megvalósítását, elősegítését szolgálják, a terv elhatározásai szervesen illeszkednek a dokumentumban rögzített fő fejlesztési célkitűzésekhez, elképzelésekhez, fejlesztési irányokhoz.

3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

1.sz. módosítás: a településszerkezeti terv módosítását nem igényli

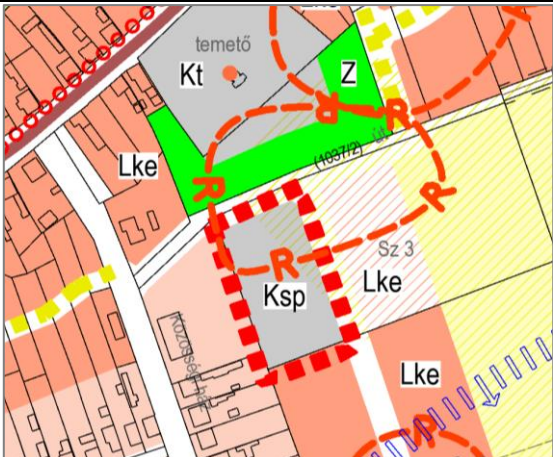
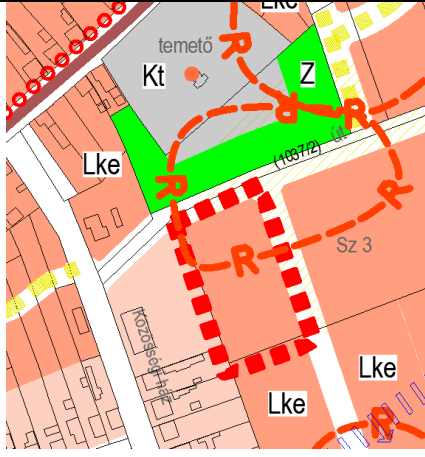
2.sz. módosítási terület

Vasvári Pál u.



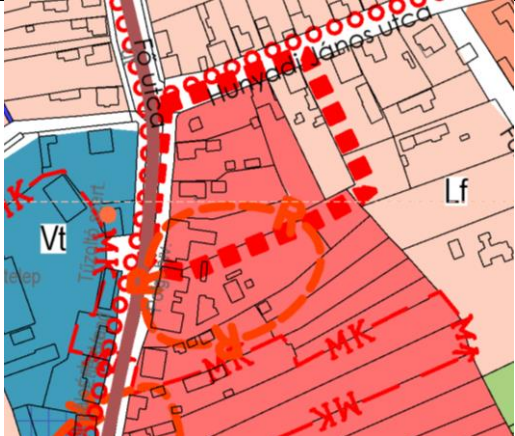
5.sz. módosítási terület

Kormos István utca

Kivonat:	Tervezet:
	

6.sz. módosítási terület

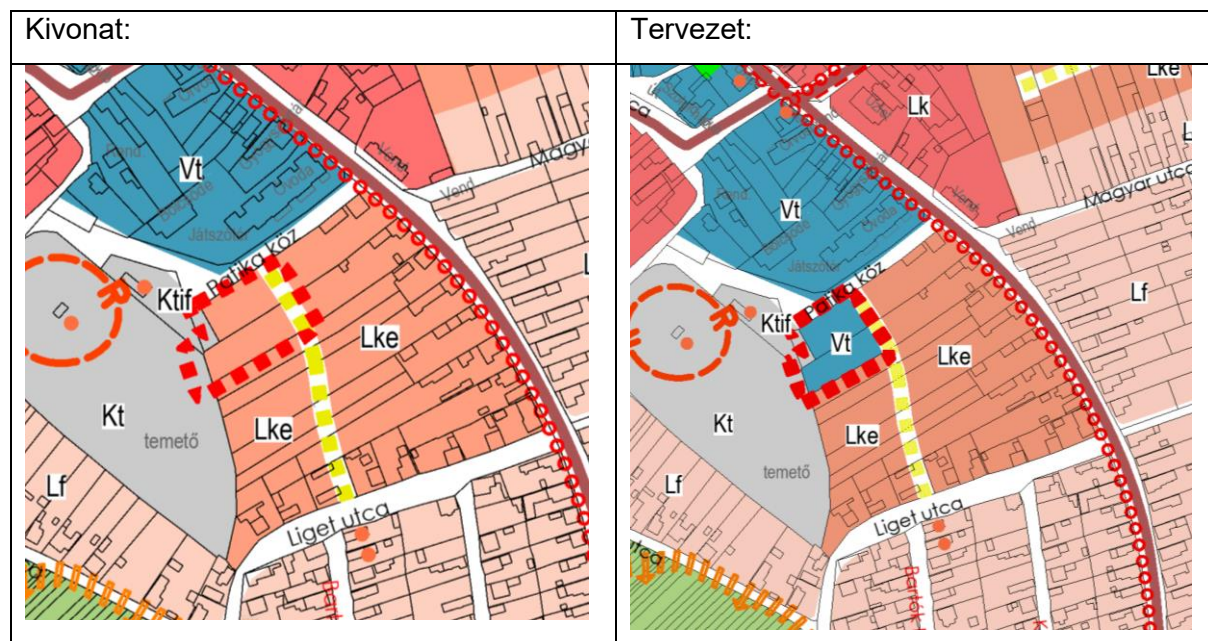
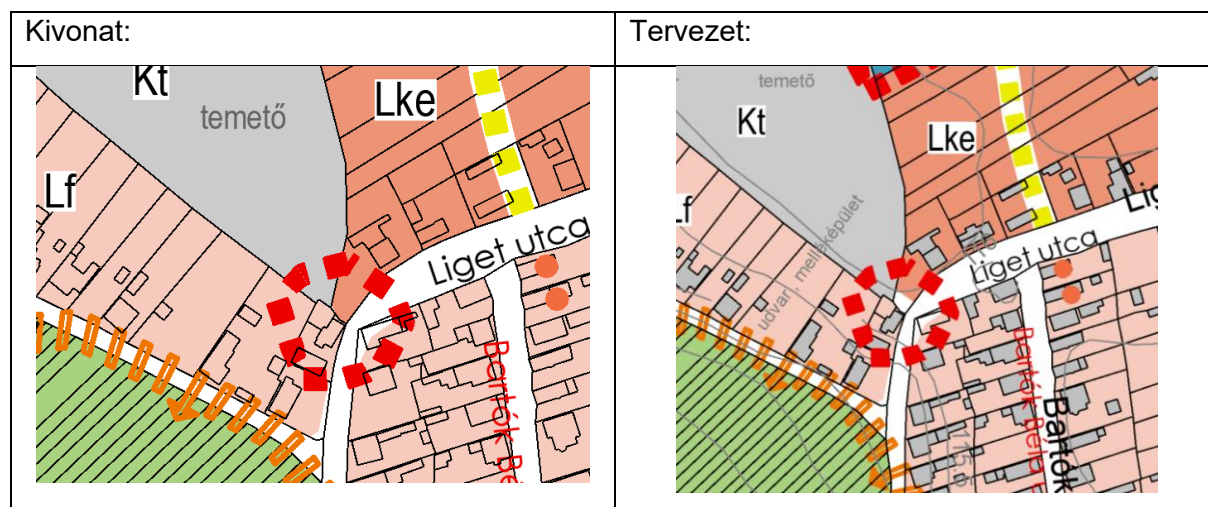
Dózsa György utca

Kivonat:	Tervezet:
	

7-10.sz. módosítás: a településszerkezeti terv módosítását nem igényli

11.sz. módosítási terület

Patika köz Óvoda/bölcsőde fejlesztési területe

**12.sz. módosítási terület****13/a/b-14/a-b.sz. módosítás:** a településszerkezeti terv módosítását nem igényli

14/c.sz. módosítás: a településszerkezeti terv módosítását nem igényli

Földes közből nyíló új utca

Kivonat:	Tervezet:

15.sz. módosítási terület

Kivonat:	Tervezet:

Kmü terület áthelyezése

Kivonat:	Tervezet:

16. sz. módosítás:

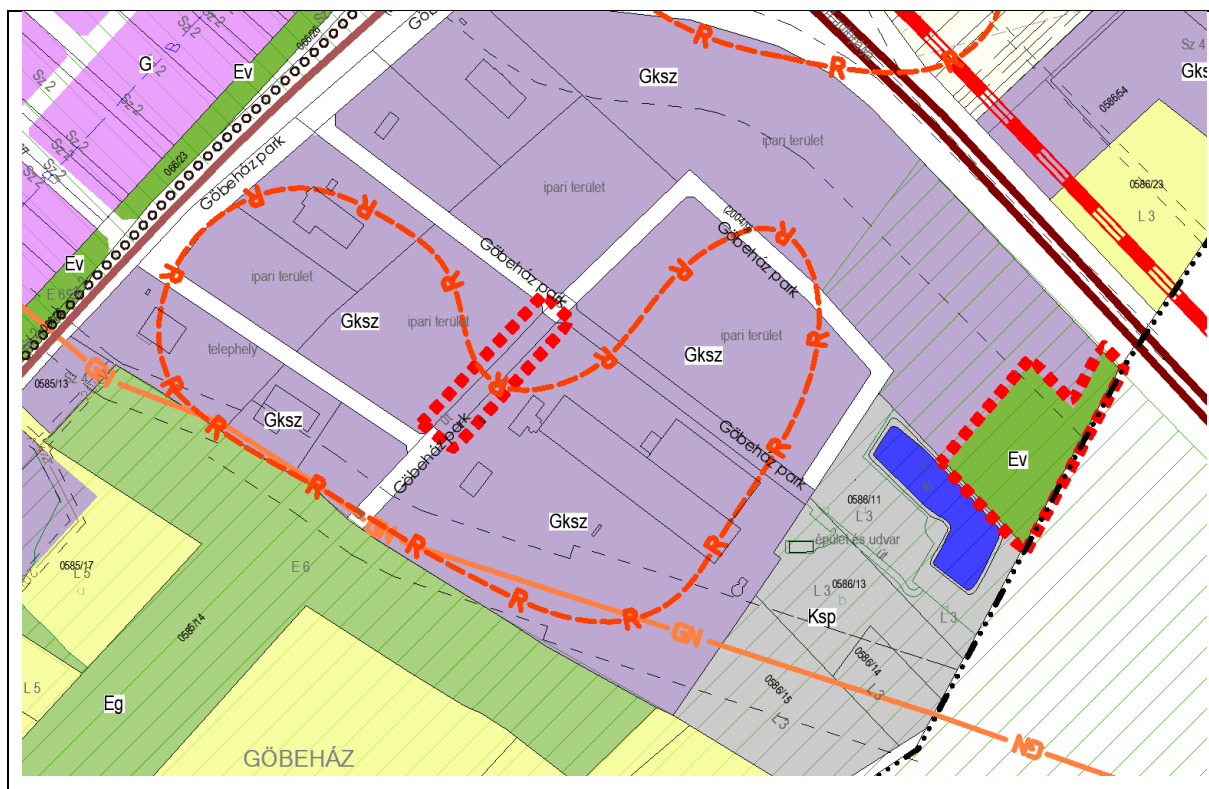
Kivonat:	Tervezet:
	

17.sz. módosítási terület

Transdanubia Kft.

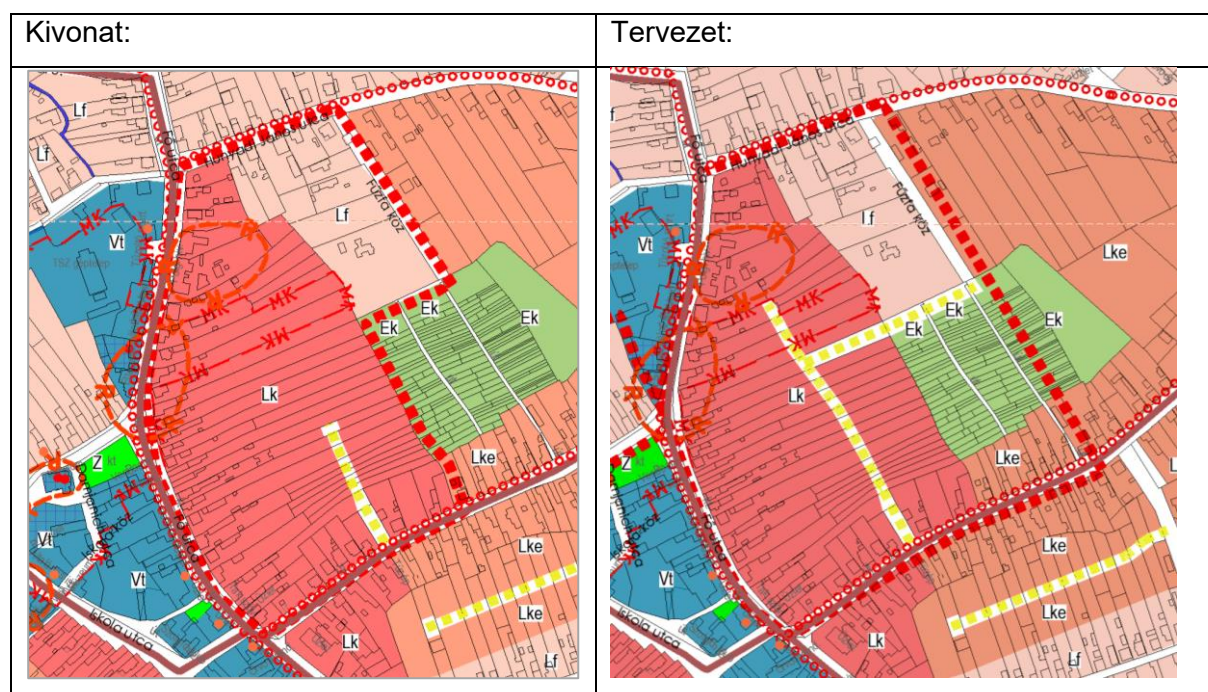
Kivonat:

Tervezet:



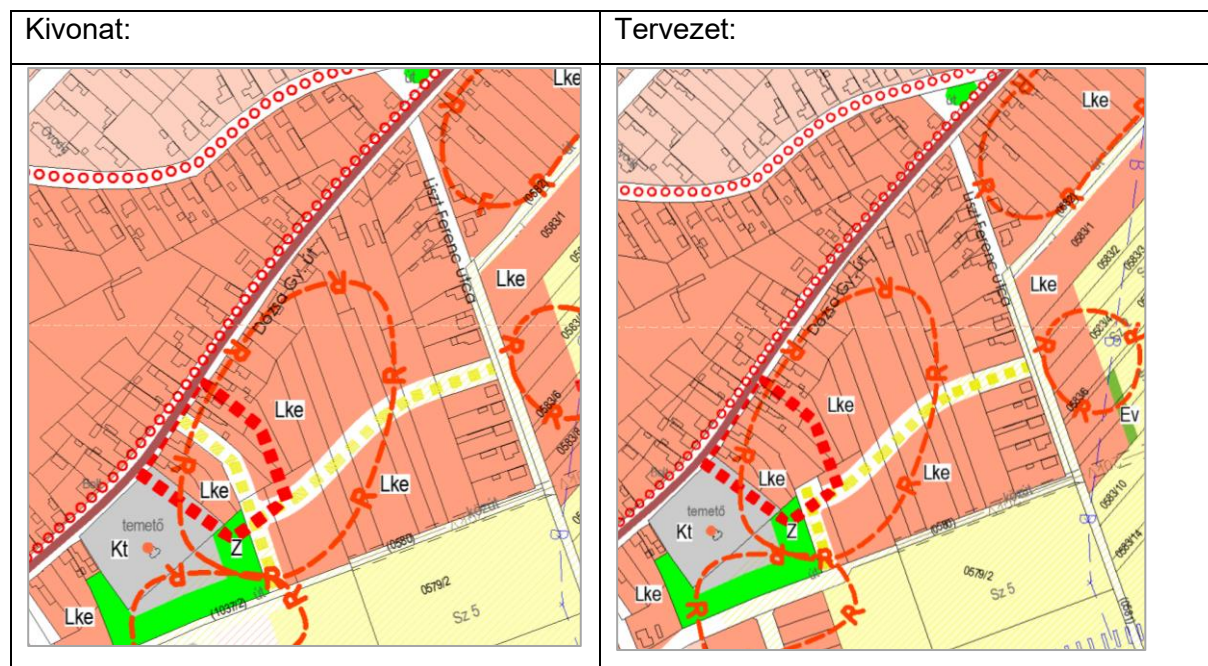
18.sz. módosítási terület

Fő utca - Hunyadi utca – Fűzfa köz – Dózsa Gy. utca által határolt tömb

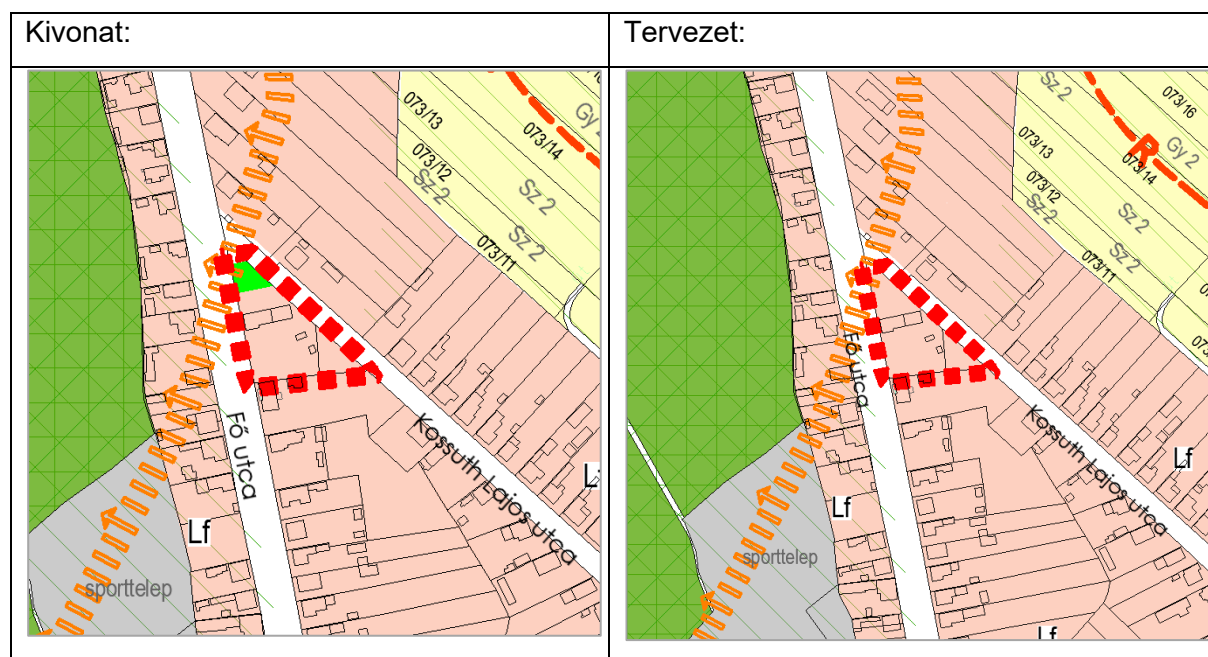


19.sz. módosítási terület

Dózsa Gy. utca – Liszt F. utca határolt tömb

**20.sz. módosítási terület**

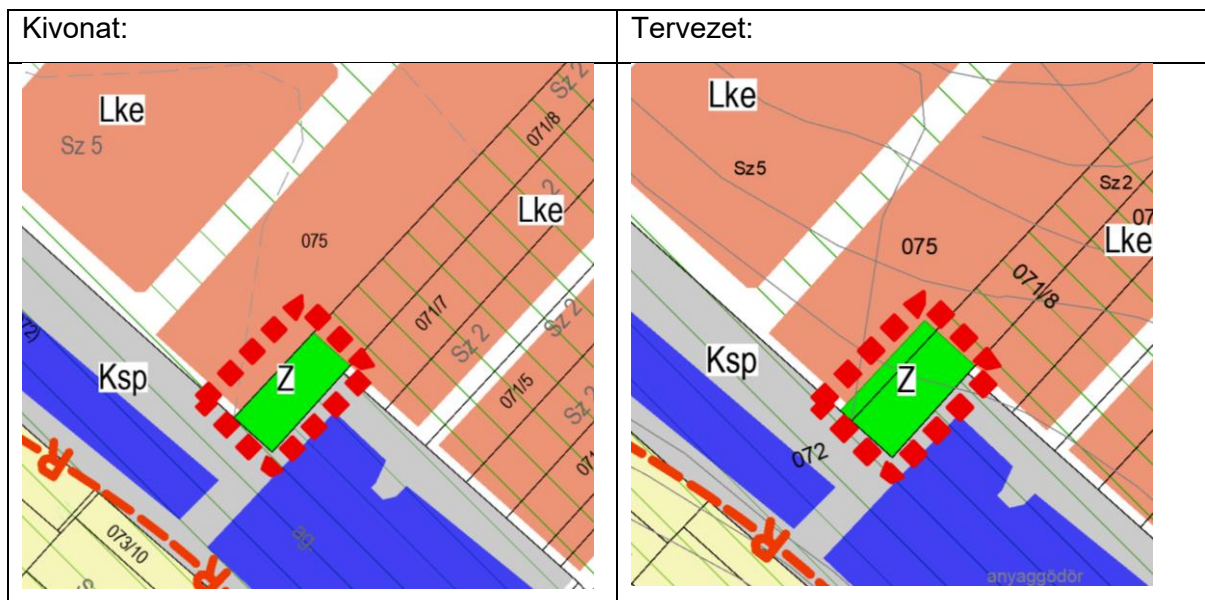
Kossuth L. utca – Fő utca sarka



A tervezett módosításhoz kapcsolódóan, a szükséges **csereterület** biztosítása érdekében az önkormányzat a 075 hrsz-ú ingatlan egy részét zöldterületbe sorolja, amely terület csatlakozik a hatályos terven kijelölt zöldterülethez.

A 075 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajban van.

A kijelölt zöldterület 300 m²-el növekszik.



21-22 .sz. módosítási terület a településszerkezeti terv módosítását nem igényli

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: TSZ-1 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:

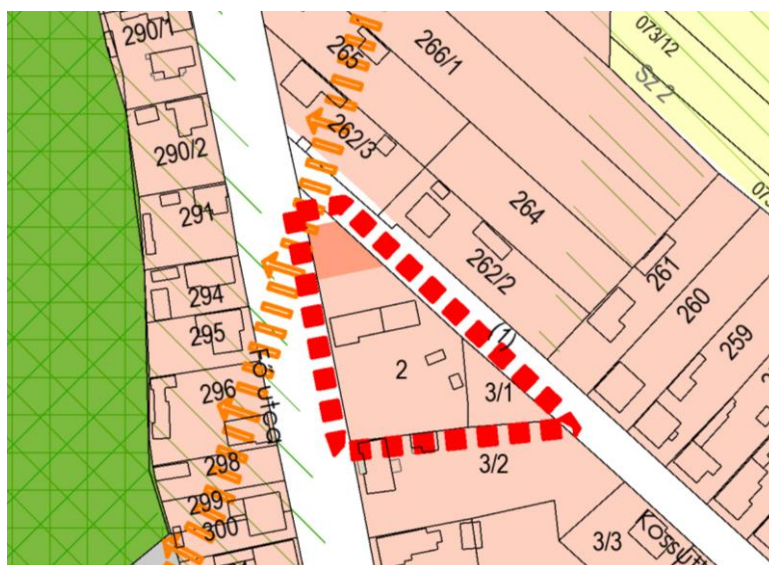
7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

(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 2 hrsz-ú ingatlan egy része

A beépítésre szánt területbe átsorolt terület kiterjedése: 300 m²

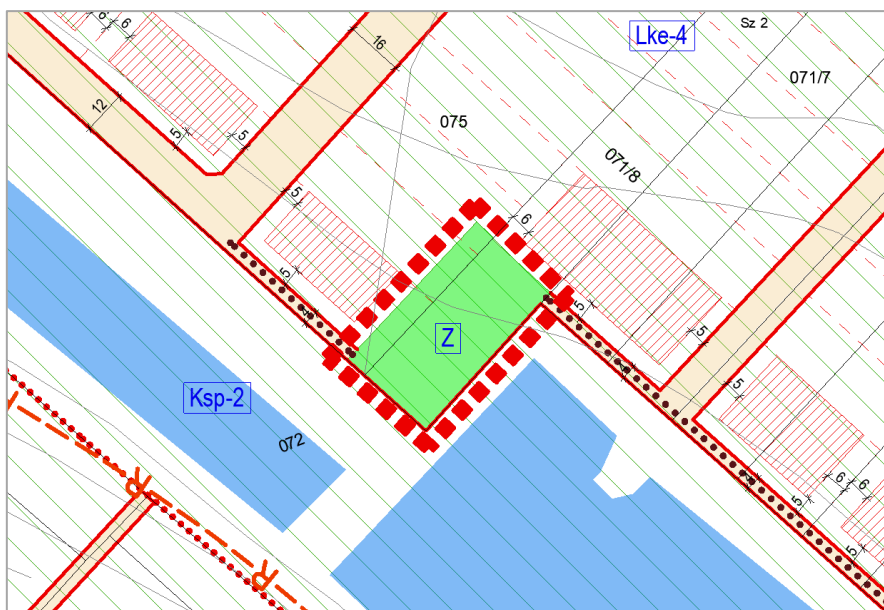
Tervezett övezet: falusias lakóterület



Csereterület: 075 hrsz-ú ingatlan egy része átkerül zöldterületbe. A terület önkormányzati tulajdonban van.

A zöldterületbe sorolt rész kiterjedése: 300 m²

Tervezett övezet: zöldterület (a tervezett közpark területét növeljük meg 300 m²-el)



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 előírányzó 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 lakóterület egy kialakult/beépített telekrész, amelyeket csak a rendezési terv sorolt zöldterületbe, így elhelyezkedésénél fogva csatlakozik a meglévő lakóterületekhez.

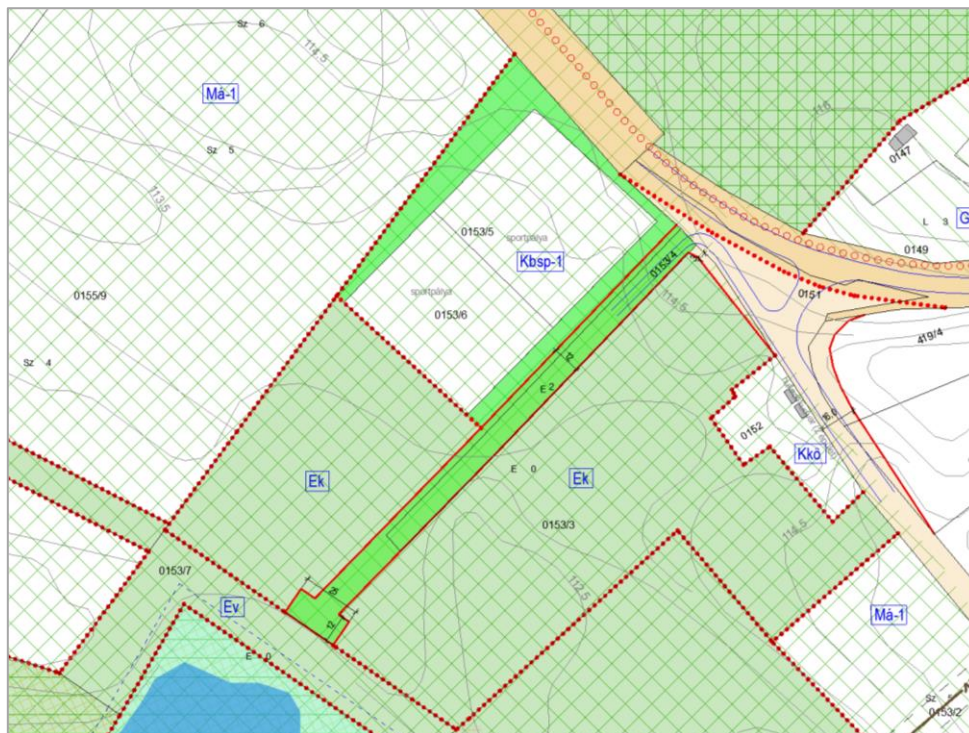
3.3. Erdőterületből beépítésre nem szánt különleges terület kijelölése

Erdőterület átsorolása: a 0153/6 hrsz-ú ingatlan egy része erdőterületből különleges területbe és közlekedési területbe kerül. A 0153/4 hrsz-ú erdőterület közlekedési területbe kerül.

Az átsorolt terület kiterjedése: 5 800 m²

Tervezett övezet: beépítésre nem szánt különleges sport és szabadidős terület ill. közlekedési terület.

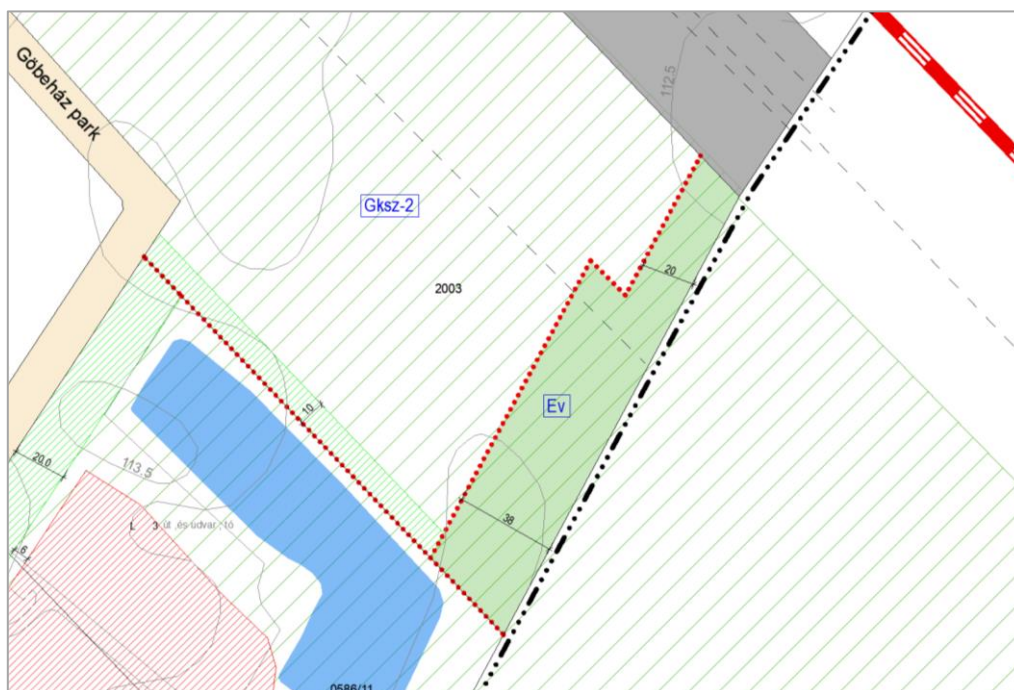
Az alábbi térképen eltérő zöld színnel jelöltük azokat a területrészeket, amelyek erdőterületből átsorolásra kerültek.



Csereterület: 2003 hrsz-ú ingatlan egy része átkerül erdő területfelhasználásba.

A zöldterületbe sorolt rész kiterjedése: 5 800 m²

Tervezett övezet: védőerdő 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.



3.4. BIA számítás

Az újonnan beépítésre szánt területekhez kapcsolódó számítás

Sorszám	HRSZ	Jelenlegi övezet	Tervezett övezet	Terület (m2)	BIA érték a módosítás előtt	BIA érték a módosítás után	Egyenleg
1.	2	Z	Lf	300	1800	720	-1080
1. csere	075	Lf	Z	300	720	1800	1080
						ÖSSZESEN:	0

A település BIA értéke nem csökken

3.4. 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

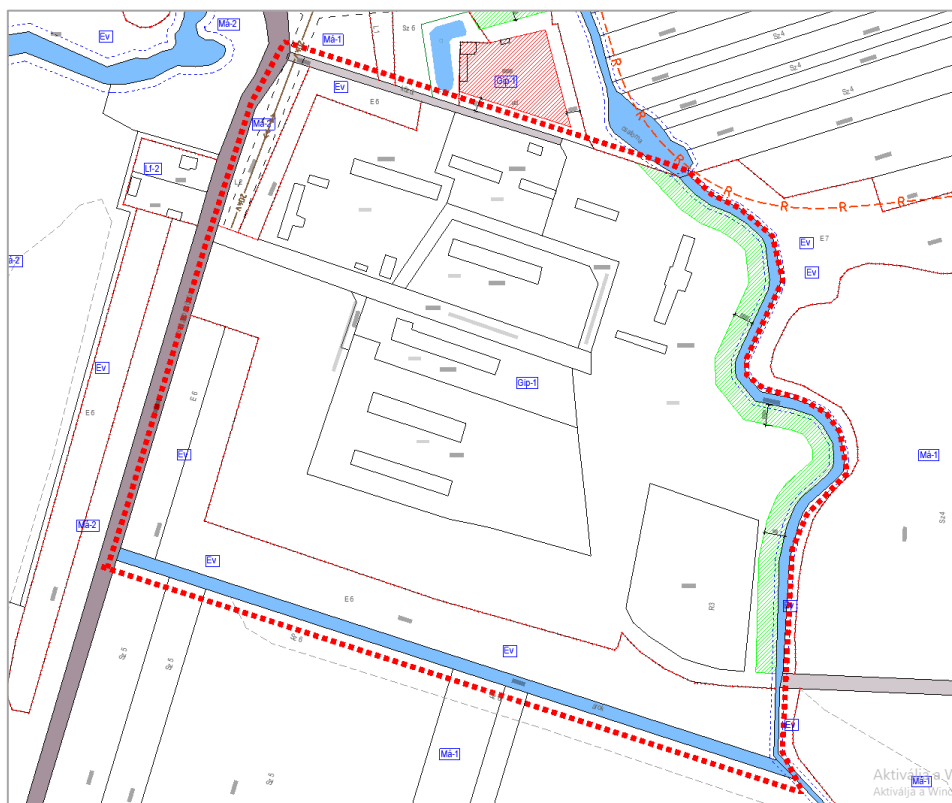
Győr-Moson-Sopron Vármegye Területrendezési Terveében meghatározott övezetek a szerkezeti terv módosításával érintett területeket nem érintik.

4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

A szabályozási terv tervezett módosítása:

1.sz. módosítás

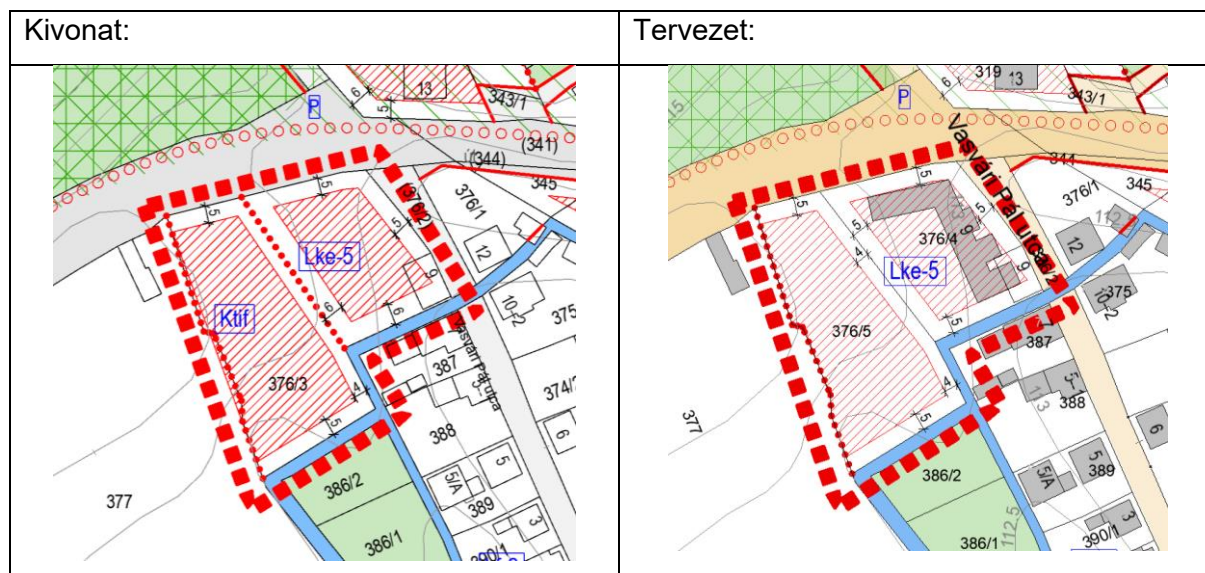
Szigeti-telep: csak Gi-1 övezeti előírásainak módosítása



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 épületmagasság (m)	Építhető terepsínt feletti szintek legnagyobb száma
G _{ip} -1	SZ	1,5	50	30	2 500	-	9,5	-

2.sz. módosítás

Vasvári Pál u.



A területen telkenként marad az építési hely. A helyi építési szabályzat kiegészítésre kerül azzal az előírással, hogy: a 376/5 hrsz-ú ingatlan (ill. annak esetleges felosztása/megosztása után a 376/5 ingatlanból kialakuló hrsz-ok) területén a beépítés feltétele TRSZ megkötése Lébény Város Önkormányzatával, amelyben rögzítik, hogy a területre belterületi kiépítettségű út vezessen.

3.sz. módosítás

Damjanich utcából nyíló utca

Kivonat:	Tervezet:

A módosítási pont törlésre kerül az eljárásból.

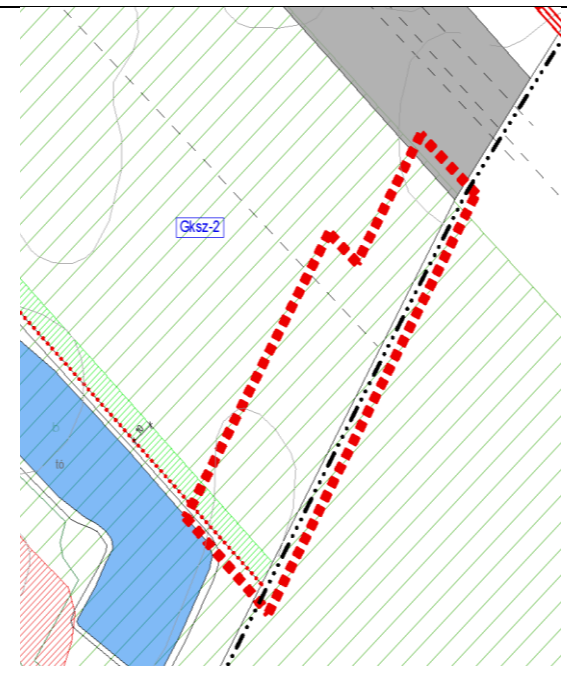
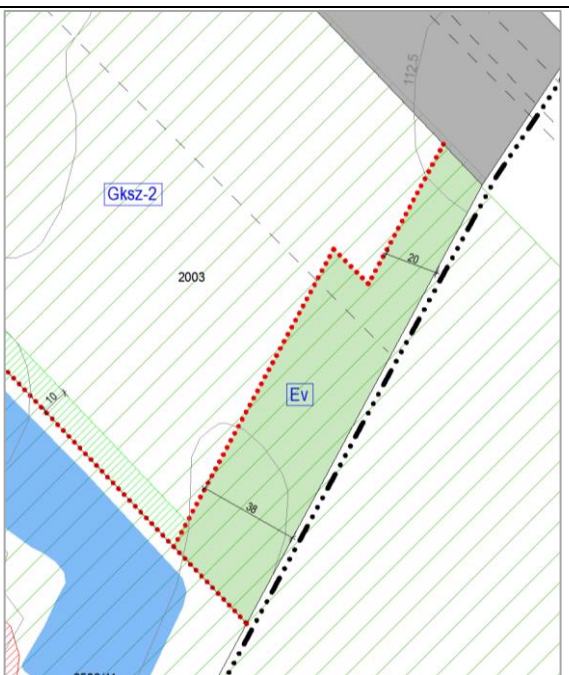
4.sz. módosítás

Különleges beépítésre nem szánt terület és közlekedési terület kijelölése erdő területből.
(Edzőpálya)

Kivonat:	Tervezet:

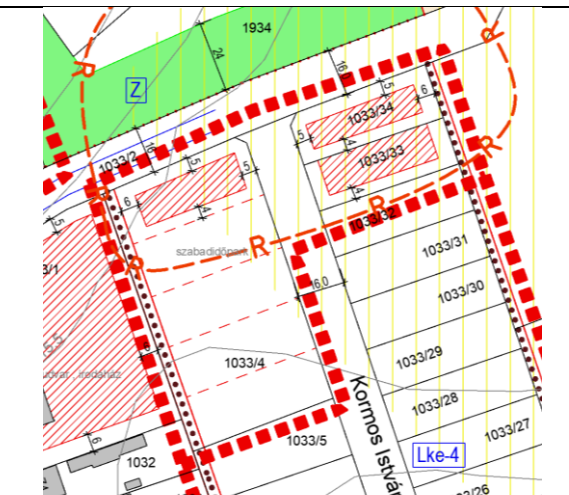
A területen 12 m szabályozási szélességű közút kerül feltüntetésre, végfordulóval.

A területhez kapcsolódó módosítás (**csereterület**) 075 hrsz-ú ingatlan

Kivonat:	Tervezet:
	

5.sz. módosítás

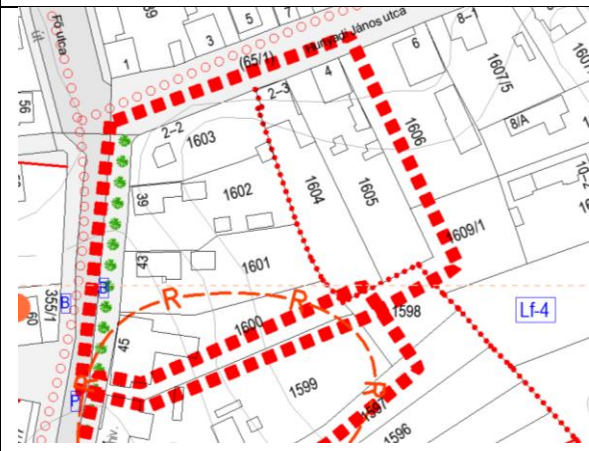
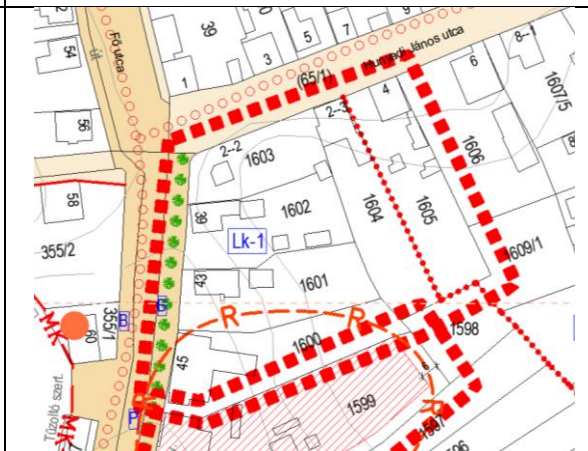
Kormos István u. - Akácfa u.

Kivonat:	Tervezet:
	

A területhez kapcsolódóan, annak környezetében az építési helyek is feltüntetésre ill. korrigálásra kerülnek

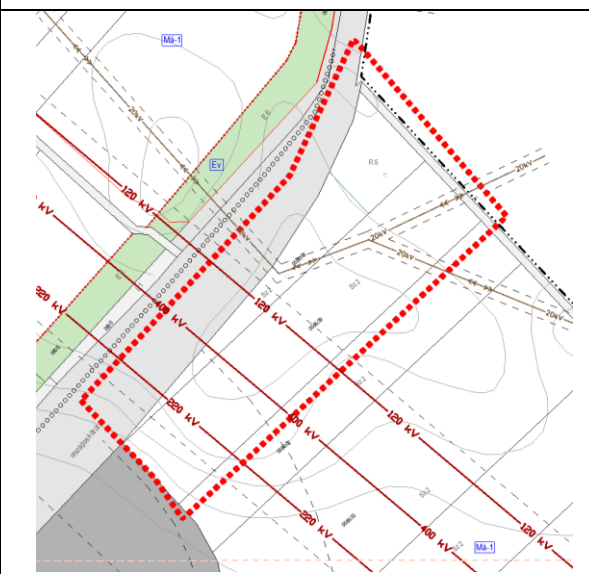
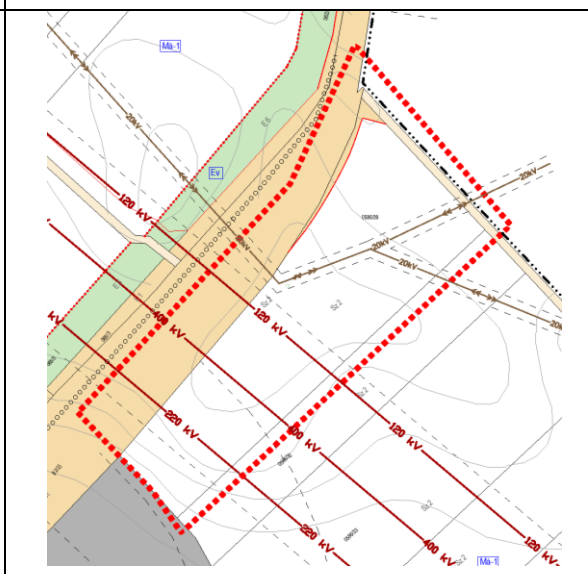
6.sz. módosítás módostás

Hunyadi u – Fő u. sarka

Kivonat:	Tervezet:
	

7.sz. módosítás:

Mosonszentmiklós-Gyártelep felé vezető 8417 sz. országos mellékút

Kivonat:	Tervezet:
	

8.sz. módosítás**Fő u folytatása**

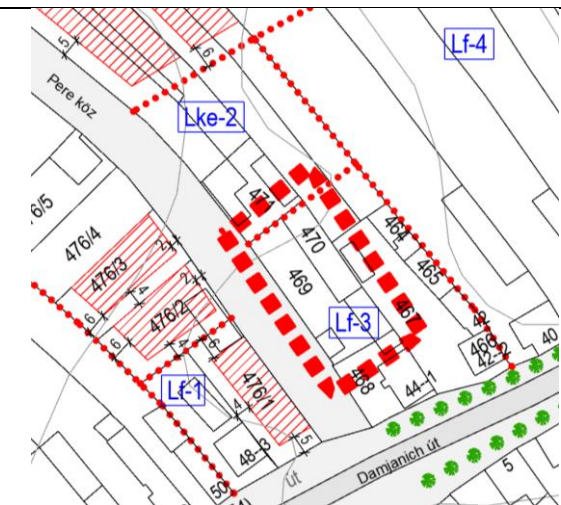
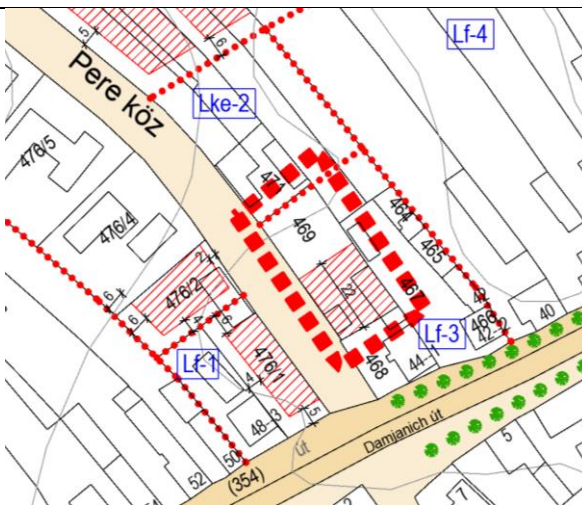
Kivonat:	Tervezet:
	

A módosítási pont törlésre kerül az eljárásból.

9.sz. módosítás

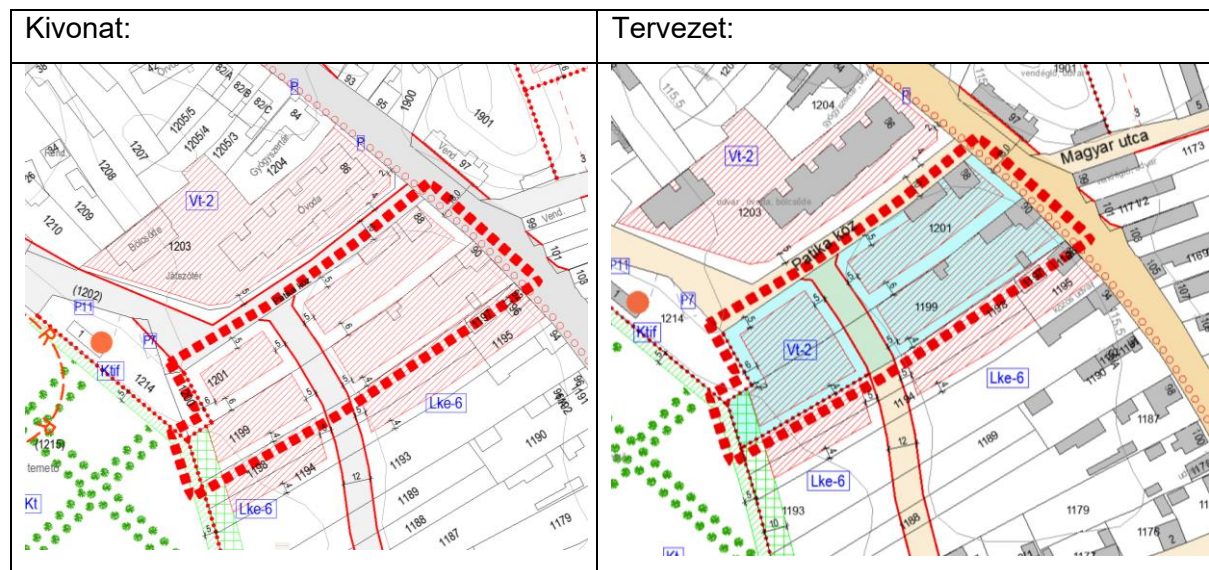
Akácfa utca 1033/3 hrsz.-ú ingatlan esetében a szabályozási terv nem módosul

10.sz. módosítás**Pere köz**

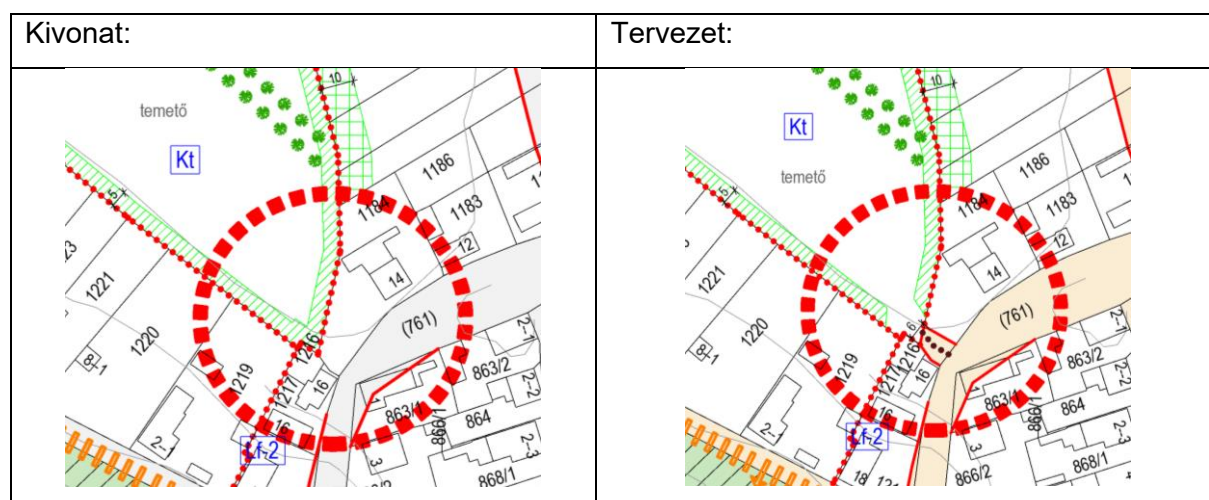
Kivonat:	Tervezet:
	

11.sz. módosítás

Óvoda-bölcsőde bővítési lehetősége

**12.sz. módosítás**

Temető bejárat a Liget u. felől



13/a.sz. módosítás

Az önkormányzat épületének telkén építési hely jelölése

Kivonat:	Tervezet:

13/b.sz. módosítás

Az önkormányzat gazdasági telephelyének telkén építési hely jelölése és az övezeti jel módosítása.

Kivonat:	Tervezet:

14/a.sz. módosítás

Kavicsbánya melletti terület

Kivonat:	Tervezet:

A módosítási pont törlésre kerül az eljárásból.

14/b.sz. módosítás

Kivonat:	Tervezet:
	

A tömbről törlésre kerül az építési hely is.

14/c.sz. módosítás

Damjanich u. – Földes köz

Kivonat:	Tervezet:
	

A tömbben az irányadó telekhatárokhöz méretvonalak kerülnek feltüntetésre. III. a kialakuló új tervezett telekterületekhez megfelelő övezeti jel kerül a tömbre.

15. sz. módosítás:

Liszt F. u mögött és a Kormos István utca mögött

Kivonat:	Tervezet:

A módosításhoz kapcsolódóan a hész-ben rögzítésre kerül a háromszintes növényállomány követelménye.

16. sz. módosítás

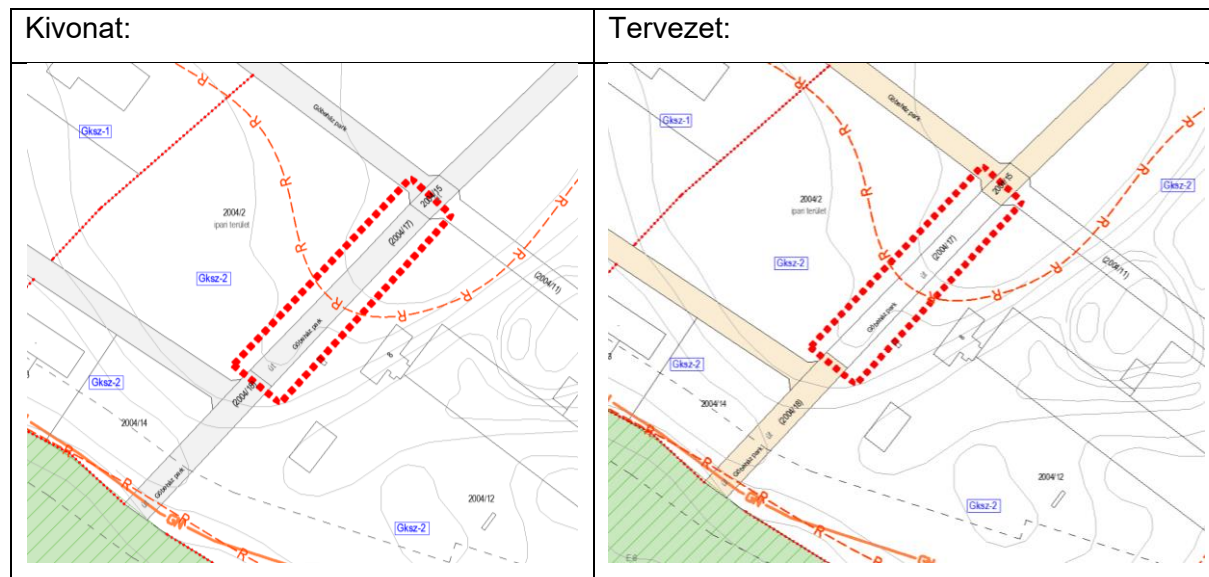
Bem u folytatása - gyalogút

Kivonat:	Tervezet:

A helyi építési szabályzat kiegészítésre kerül azzal az előírással, hogy: a 6 méter szabályozási szélességű gyalogút területén max. 3 méter széles legfeljebb inert, zúzott kavics szórás engedélyezett.

17. sz. módosítás

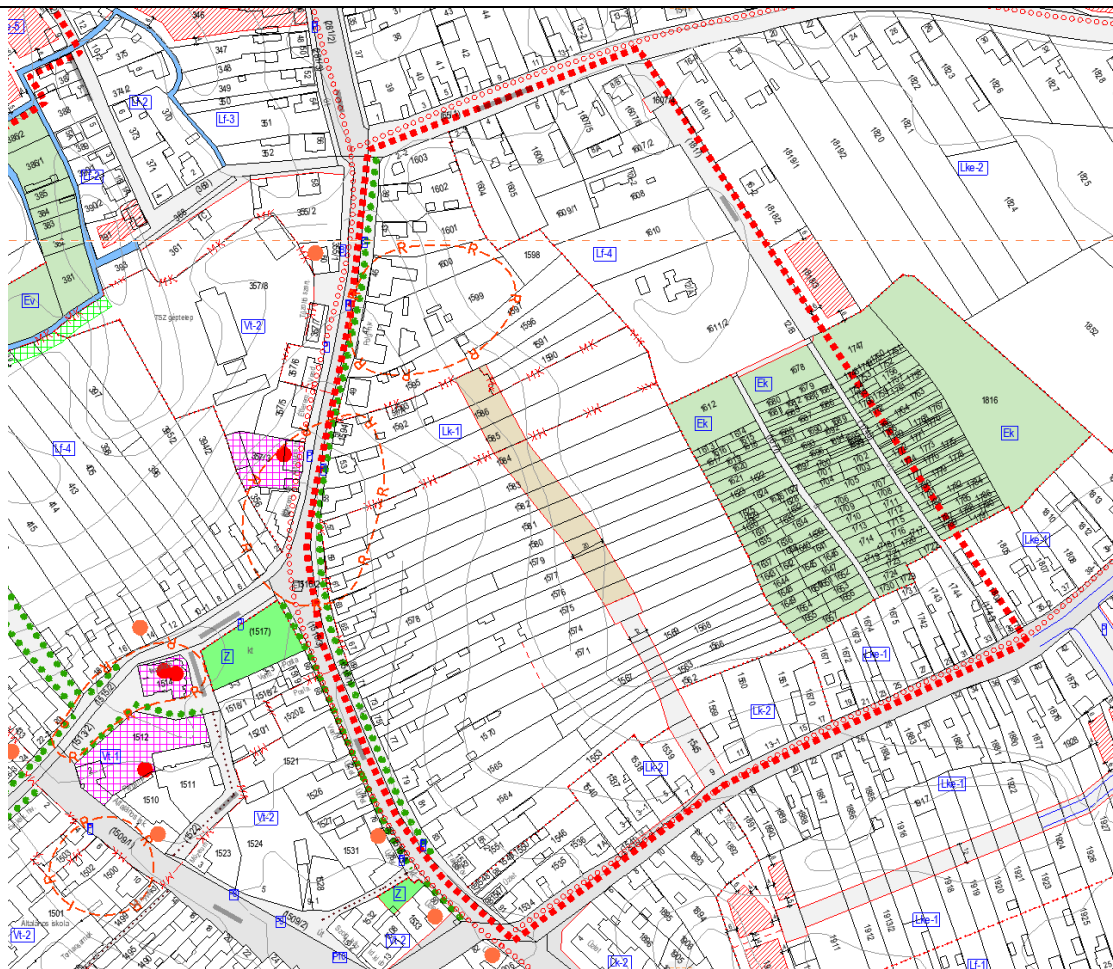
Ipari park, Transdanubia telephelye



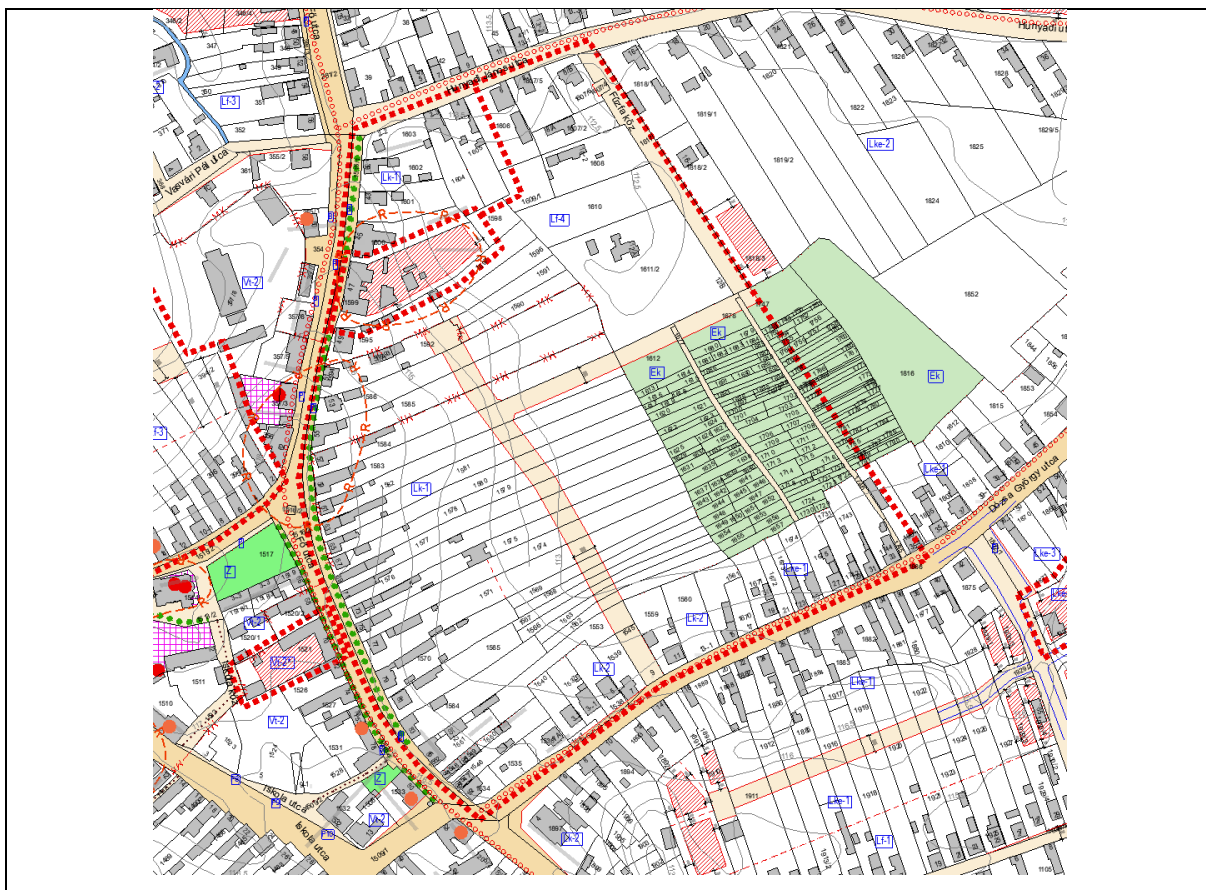
18. sz. módosítás

Fő utca - Hunyadi utca – Fűzfa köz – Dózsa Gy. utca által határolt tömb

Kivonat:



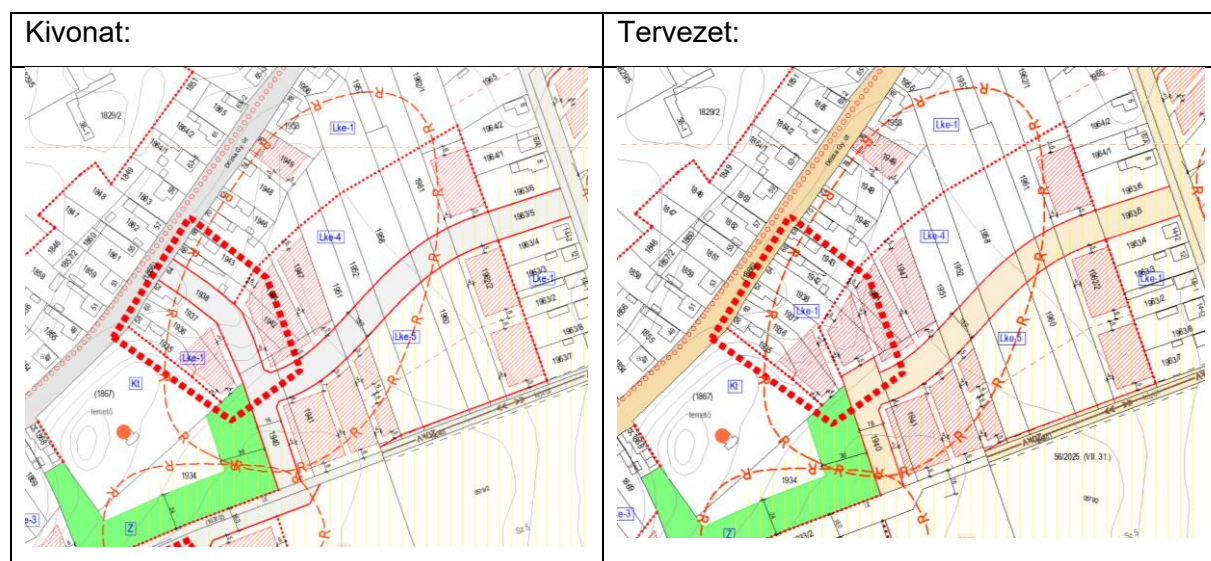
Tervezet:



A jövőbeni funkcióra tekintettel, a tömbfeltároló út tervezett szabályozási szélessége 16 m az út végén fordulóval.

19. sz. módosítás

Dózsa Gy. utca – Liszt F. utca határolt tömb



23. sz. módosítás

Hibajavítás:

A rendezési tervmódosítás készítése során egy képviselő jelezte, hogy talált egy elírást/hibát a helyi építési szabályzatban.

A hész 4. melléklete a Telekalakítási és beépítési előírások az LKe övezetek felsorolásában 7 féle különböző övezetet sorol fel, valamint a szabályozási terven is 7 különböző Lke (lke1-től, Lke-7-ig) övezet szerepel. A Helyi Építési Szabályzat – a rendelet szövege - viszont a 31.§-ban tévesen/hiányosan csak az LKe-5 övezetig szabályoz.

31.§ (5) Kertvárosi lakóterületen:

- a) Lke-1, Lke-2, Lke-3 jelű övezetben max. 3 rendeltetési egység helyezhető el,*
- b) Lke-4, Lke-5 övezetben*
 - ba) 1300 m²-nél nagyobb építési telken maximum 5 rendeltetési egység helyezhető el,*
 - bb) 1000-1300 közötti építési telken maximum 4 rendeltetési egység helyezhető el,*
 - bc) 1000 m²-nél kisebb építési telken maximum 3 rendeltetési egység helyezhető el.*

Az Lke-4 és Lke-5 övezetben jellemzően társasházak állnak, ezért itt több a megengedett rendeltetési egységek száma. Az Lke-6, Lke-7 jellegükben/ beépítésükben, a rendeltetési egységek tekintetében az Lke-1, Lke-2, Lke-3 jelű övezetekhez hasonló területek. Azonban az a) pont felsorolásából kimaradtak.

Az (5) bekezdésnek helyesen így kellett volna szerepelni a hész-ben:

(5) Kertvárosi lakóterületen:

- a) Lke-1, Lke-2, Lke-3 és **Lke-6, Lke-7** jelű övezetben max. 3 rendeltetési egység helyezhető el,*
- b) Lke-4, Lke-5 övezetben*
 - ba) 1300 m²-nél nagyobb építési telken maximum 5 rendeltetési egység helyezhető el,*
 - bb) 1000-1300 közötti építési telken maximum 4 rendeltetési egység helyezhető el,*
 - bc) 1000 m²-nél kisebb építési telken maximum 3 rendeltetési egység helyezhető el.*

A település a megtárgyalta a hibával kapcsolatos észrevételt és a 12/2026.(I.22.) számú határozatában döntött a módosításról.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. § lehetővé teszi, hogy az elírás javítása, rajzi feldolgozásból, eredő hibák javítása rövid eljárásban történjen, amikor az állami főépítész egymagában, szakigazgatási szervek bevonása nélkül dönthet a módosításról.

Erre alapozva a záró véleményezési szakaszra elkészített dokumentációt kiegészítettük a hibajavítással. A hész módosításának tervezét kiegészítjük a 31.§ (5) javításával, amelyből már nem hiányzik az Lke-6, Lke-7 jelű övezetek felsorolása.

Ezzel a hibajavítással elkerülhető, hogy az Lke-6, Lke-7 jelű övezetek területén a kívánatosnál nagyobb lakásszámok alakuljanak ki, kihasználva a hész-ben rejlő joghézagot.

Az egyeztető tárgyaláson elhangzott vélemények, észrevételek alapján továbbá a dokumentáció és a **hész tervezet kiegészül** a BIA táblázattal, mint melléklettel, és rendezésre kerül az építménymagasság/épületmagasság fogalma.

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 építészettről 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 építészettről 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 2.§ kiegészül az alábbi 5. ponttal:

5. beültetési kötelezettséggel érintett terület: a telek azon része, amelyen háromszintes növényállományt kell kialakítani

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

c) elővásárlási joggal érintett terület

3. § A helyi építési szabályzatról szóló 8/2021. (VII. 19.) önkormányzati rendelet 31. § (5) pont helyébe az alábbi (5) pont lép:

(5) Kertvárosi lakóterületen:

a) Lke-1, Lke-2, Lke-3 és Lke-6, Lke-7 jelű övezetben max. 3 rendeltetési egység helyezhető el,

b) Lke-4, Lke-5 övezetben

ba) 1300 m²-nél nagyobb építési telken maximum 5 rendeltetési egység helyezhető el,

bb) 1000-1300 közötti építési telken maximum 4 rendeltetési egység helyezhető el,

bc) 1000 m²-nél kisebb építési telken maximum 3 rendeltetési egység helyezhető el.

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

4. § A helyi építési szabályzatról szóló 8/2021. (VII. 19.) önkormányzati rendelet 31. § kiegészül az alábbi (11) ponttal

(11) Az Lke-5 jelű övezetben a 376/5 hrsz-ú ingatlan (ill. annak esetleges felosztása/megosztása után a 376/5 ingatlanból kialakuló hrsz-ok) területén a beépítés feltétele TRSZ megkötése Lébény Város Önkormányzatával, amelyben rögzítik, hogy a területre belterületi kiépítettségű út vezessen.

5. § 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

6. § 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.

7. § A helyi építési szabályzatról szóló 8/2021. (VII. 19.) önkormányzati rendelet 48. § kiegészül az alábbi (11) ponttal

(11) A 679 hrsz-ú 6 méter szabályozási szélességű gyalogút területén max. 3 méter széles legfeljebb inert, zúzott kavics szórás engedélyezett.

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

(7) Má-1 övezetben a legnagyobb beépíthetőség 3 %.

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

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

10. § 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.

11. § A helyi építési szabályzatról szóló 8/2021. (VII. 19.) önkormányzati rendelet 4. melléklet Telekalakítási és beépítési előírások helyébe jelen rendelet mellékletét képező 2 melléklet Telekalakítási és beépítési előírások lép

12. §. A helyi építési szabályzatról szóló 8/2021. (VII. 19.) önkormányzati rendelet kiegészül az alábbi 7. melléklettel

13. § Jelen rendelet lép hatályba.

.....
jegyző

.....
polgármester

A rendelet kihirdetésre került: Lébény, 2026

.....
jegyző

1 melléklet

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

2 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 _r -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 terepszint 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
Ksp-1	SZ	0,5	20	60	K	3,0	7,5	3
Ksp-2	SZ	0,5	20	60	5 000	3,0	9,0	3
Ksp-3	SZ	1,0	40	30	4 000	3,0	12,0	-

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

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

7 melléklet

Biológiai Aktivitásérték Számítás az újonnan beépítésre szánt területhez

Sorszám	HRSZ	Jelenlegi övezet	Tervezett övezet	Terület (m2)	BIA érték a módosítás előtt	BIA érték a módosítás után	Egyenleg
1.	2	Z	Lf	300	1800	720	-1080
1. csere	075	Lf	Z	300	720	1800	1080
ÖSSZESEN:							0

5. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

5.1 Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás

Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A település területének potenciális vegetációja a lápi erdők, a nem lápos kiemelkedéseken ligeterdők és a Mosoni-sík területén lévő galériaerdőkkel tarkított kiterjedt nedves rétek. Az ember tájalkító tevékenységének köszönhetően a tájhasználatban, napjainkban a nagytáblás szántóföldek és az ültetvényszerű nyárasok dominálnak.

További tájhasználati változást a gazdasági és ipari területek beépülése idézhet elő. A településrendezési terv célja, hogy a területfelhasználási kategóriákat a valós és reálisan tervezhető területhasználathoz igazítsa, ezzel elősegítve a tájszerkezet fennmaradását, a jellegzetes táji elemek megőrzését.

A táji elemek megőrzése és továbbfejlesztése érdekében az alábbi javaslatokat tesszük:

Gondoskodni kell a tájak esztétikai adottságait és a jellegét meghatározó természeti értékek, természeti rendszerek és az egyedi tájértékek fennmaradásáról.

Fontos feladat a vízfolyások környezetének rendezése, az értékes vizes- élőhelyek védelme érdekében. A vízfolyások legalább egyik oldalán honos növényekből álló növényzóna kialakítása javasolt.

A meglévő erdőterületeket meg kell tartani, a tájidegen fajokot a természetből ki kell szorítani, fel kell váltani. Az újabb erdők telepítésénél csak honos és a tájra jellemző fajokot kell ültetni az ökoszisztéma érdekében.

Törekedni kell a termőhelyi adottságokhoz igazodó földhasznosításra, a komplex szemléletű környezet- és tájgazdálkodásra, a környezetet kevésbé terhelő, környezetkímélő gazdálkodási módok alkalmazására. Fontos az erdők vágásérettségi fokának meghosszabbítása, a szálalóvágás előnyben részesítése.

A nagy kiterjedésű monokultúras szántókon mezsgyék, mezővédő erdősávok, fasorok ültetése javasolt. Ezek jótékony hatást gyakorolnak az élővilágra, a település klímájára és a termésmennyiségre egyaránt, alapvető fontosságúak a táj jellegének megőrzéséhez és a szélerózió elleni védelem szempontjából egyaránt.

Az esetleges külterületi fejlesztések során törekedni kell arra, hogy az újabb fejlesztési területek a már meglévő hasonló funkciójú területek közelében helyezkedjenek el, mert így a természetközeli területek kevésbé lesznek az esetleg káros hatások által érintve. Az új fejlesztési területek kialakítása, meglévő területek fejlesztése során kötelező telken belüli védőfásítással, védőerdők telepítésével kívánatos elősegíteni a fejlesztések tájba illesztését. A gazdasági területeket övező védőfásítást – a legjobb hatás elérése érdekében - ajánlott háromszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje) összefüggő, sűrű növényzetből kialakítani.

Természetvédelmi javaslatok

A különböző életközösségek, geológiai, vízrajzi, tájképi értékek megóvásának leghatékonyabb eszközei a védett természeti területek. A védettségi kategóriákba egyrészt az élővilág táj- és természetvédelem szempontjából legértékesebb területeit jelölik. A védettség jogszabályokban, illetve védetté nyilvánítási határozatban rögzített tilalmakat, korlátozásokat jelent az adott területen, amely jelentősen befolyásolja e területek távlati terület felhasználását, hasznosítását, ezek gyakorlatban való alkalmazása fontos feladat.

Lébény közigazgatási területét a Hanság különleges madárvédelmi, valamint kiemelt jelentőségű természetmegőrzési Natura 2000 területei, az ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó és puffertérület övezetei, ex lege védett lápterületek, illetve a Fertő-Hanság

Nemzeti Parok védett területei érintik. A szerkezeti és szabályozási terven feltüntetett övezetek biztosítják az értékes területek védelmét.

Természetvédelmi örökségünk megőrzése érdekében, a természetvédelmi szempontokat nem csupán a védelem alatt álló területeken, hanem minden más területen és tevékenységben is érvényesíteni kell.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló Korm. rendelet értelmében a mocsár és a nádas természetközeli területnek minősülnek. Tervezett természeti területként szükséges kezelni az erdő, gyepterület, nádas, művelési ágú termőföldeket. Ezeken a területeken kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkép, a természetes életközösségek (növénytakasúások) és élőhelyek megőrzésére. (Tvt. 15.§)

A különleges természeti környezet fenntartása érdekében az alábbi javaslatokat tesszük:

Az ökológiai hálózat bővítése, a hálórendszer továbbfejlesztése fontos feladat, a fajok vándorlásának elősegítése érdekében. Az idegenhonos fajok helyett őshonos fajok ültetésére kell törekedni, mivel ezek megfelelő élőhelyet biztosítanak a különböző fajoknak, ezzel növelve a biodiverzitást. A területen található mesterséges élőhelyek (pl. gyengébb minőségű szántók, faültetvények) fokozatos átalakítására van szükség a termőhelynek megfelelő természetes élőhely-típussal.

A területen található felhagyott bányaterületek természetvédelmi célú rehabilitációja javasolt.

Fontos a megmaradt tőzegkészlet védelme a lebomlás és kitermelés megállításával, valamint a tőzeglépcsődési folyamatok újraindítása a lehető legnagyobb területen.

A meglévő, jó természetességű láprétek és kiszáradó láprétek fenntartása mozaikos kaszálással történjen. - Az élőhely-típusok ökológiai vízigényének biztosítását, elsősorban a területen található vizek visszatartásával (lecsapolás, kiszáritás megszüntetése), szükség esetén vízpótlással kell elérni. Fontos a becserjésedésük és erdősítésük megakadályozása. Kiterjedésük növelése az egykori előfordulási területen, főként a funkciójukat veszített csatornák környezetének, valamint a fel nem újítható erdősített területek, továbbá a vízelvezetés nélkül gazdaságosan nem művelhető agrárterületek rovására történhet.

Az értékes orchidea-élőhelyek, az ezüstsávós szénalepke (*Coenonympha oedippus*), a nagy tűzlepke (*Lycaena dispar*) és a zánótboglárka (*Maculinea nausithous*) fajok védelme érdekében kiemelt természetvédelmi cél ezen élőhelyek kiterjedésének növelése az egykori, mára megsemmisült élőhelyeken. A meglévő előfordulási helyek kiemelt védelme és az élőhely-típusok fennmaradásához szükséges kezelések biztosítása javasolt. A beerdősítés, a túlzott cserjésedés és a fűzavar felhalmozódás megakadályozása szükséges a meglévő élőhelyeken. A mocsárrétek és kaszálórétek állapotának fenntartása évi egyszeri, mozaikos kaszálással vagy kíméletes, szakaszos legeltetéssel ajánlott. A gyepek égetése tilos! A kaszálást évente kétszer ajánlott elvégezni a kaszálendő terület középpontjából indulva vagy a táblaszél mellől, az ott élő állatok zárványterületre szorítása nélkül. A kaszálás során vadriasztó lánc használata szükséges. A vízfolyások, csatornák, vízállások mentén a parti növényzet kímélete javasolt. Az egyes élőhely foltok közti átjárás lehetőségét biztosítani kell a csatornák partján és erdő szegélyeken, rendszeres kaszálással kialakított ökológiai folyosók fenntartásával. A nádasodás visszaszorítása és a megfelelő vízellátottság biztosítása, a vízelvezetés megszüntetése szintén fontos feladat.

A keményfás ligeterdők, illetve az enyves éger és magas kőris alkotta ligeterdők védelme érdekében fontos feladat a folyamatos, természetes erdőképzés (fajösszetétel, szerkezet, korosztály) megfelelő erdőborítás kialakítása az élőhely-típusoknak megfelelő termőhelyeken. A terület adottságaihoz mérten nagy kiterjedésű, egy tömbben lévő véghasználati területek, illetve közel egykorú fiatalosok kialakulását meg kell akadályozni, a már meglévő, természetes erdőképzésnek megfelelő erdőket kell kialakítani. Az odvas fák, lábbon száradó és földön fekvő holtfa jelenleginél nagyobb mennyiségben történő biztosítása (megőrzése) javasolt a hozzá kötődő állatvilág védelme érdekében. A vegyszeres gyomirtás (elsősorban siskánád és szeder ellen) megelőzése megfelelő erdőműveléssel történjen. Az állományokban

meglévő, de ott természetes körülmények között nem élő fajok (pl. akác, zöld juhar, erdei fenyő, fekete fenyő, fekete dió) eltávolítása szükséges. Az állományok közé ékelődő vagy a termőhelyen kialakított nem őshonos fafajú faültetvények helyén az eredeti keményfás ligeterdők, vagy enyves éger és magas kőris alkotta ligeterdők helyreállítása a cél. A közönséges denevér (*Myotis myotis*) védelme érdekében ajánlott a búvóhelynek alkalmas odvas fák megőrzése az erdészeti munkák során. Fekete gólya (*Ciconia nigra*), rétisas (*Haliaeetus albicilla*), fekete harkály (*Dryocopus martius*) védelmének kulcsa az idős, fészkelésre alkalmas erdők arányának növelése.

A kisvízfolyásokhoz és állóvizekhez köthető értékes élőhelyek és fajok védelme érdekében fontos a földhasználók érdekeltté tétele az időszakos vízborítású területek megőrzésében. Az úszó és rögzült hínár növényzetben gazdag állóvizeket meg kell őrizni. Kotrások szükségességének felülvizsgálata, lehetőség szerint elhagyása, vagy a csatornák féloldali fenntartásává alakítása javasolt. A lápi szitakötő (*Leucorrhinia pectoralis*) védelme érdekében a lápi jellegű vizek (holtágak, morotvák, egyes csatornák, bizonyos bányatavak) karakterének megőrzése fontos feladat. A Vágó csík (*Cobitis taenia*), Lápi póc (*Umbra krameri*), Réticsík (*Misgurnus fossilis*) védelme érdekében kiemelt cél az eltérő áramlású terek fenntartása, kialakítása.

A Bölömbika (*Botaurus stellaris*), pocgém (*Ixobrychus minutus*), bakcsó (*Nycticorax nycticorax*), nagy kócsag (*Egretta alba*), vörös gém (*Ardea purpurea*), barna rétihéja (*Circus aeruginosus*), cigányréce (*Aythya nyroca*), pettyes vízicsibe (*Porzana porzana*), kis vízicsibe (*Porzana parva*), szarvascsiré (Larus melanocephalus), küszvágó csér (*Sterna hirundo*), szürke gém (*Ardea cinerea*), nyári lúd (*Anser anser*), dankasirály (*Larus ridibundus*) költőhelyéül szolgáló vizes élőhelyek megőrzése, rekonstrukciója kiemelt fontosságú cél. Fontos teendő a gazdálkodók minél nagyobb arányú bevonása az agrárkörnyezetvédelmi és MTÉT programokba a táplálkozóhelyek biztosítása érdekében.

Az invazív fajok felszámolására nagy hangsúlyt kell fektetni, mivel azok kiszorítják a területre jellemző őshonos fajokat, ezzel lecsökkentve a biodiverzitás értékét. A település kül- és belterületén legnagyobb számban megtalálható invazív fajok az alábbiak:

Helyi védelemre javasolt természeti értékek: (lásd: T2 – Tájrendezési javaslat című tervlapon)

- 8417. számú főút D-i szakasza menti idős nyárfák
- 0343/1 hrsz-on található út menti idős éger és kőrisfák
- 0346 hrsz-on található idős fa
- 0191/1 hrsz-on található idős fák
- 1. számú főút menti idős tölgy és kőrisfák
- 098/10 és 0136/2 hrsz-on található idős fűzfák
- a Fő út É-i, M1 autópályáig tartó szakasza menti idős fák (fűz, mirabolán, jegenye, kőris)
- 080/18 hrsz-on található idős jegenye nyár és fűz
- Árpád út menti idős tölgyfa
- 0141/25 hrsz-on található idős tölgy és fűzfák
- Sportpálya melletti idős kőrisek, platánok
- Hunyadi u. 6. sz. alatt lévő idős kőris
- Lébényi Szent Jakab-templom környezetében lévő idős hársfák
- Egészség ház előtt lévő idős platán
- Dózsa György út 19. sz. előtt lévő idős hársfa
- Katolikus temetőben található idős fák
- Damjanich út menti idős fák
- Autópálya mérnökség udvarán található idős tölgy és gyantás cédrus

Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

Alapvetően a hagyományos tájszerkezet kell, hogy domináljon a területhasználati egységek kijelölésénél. A lehetőségek szerint a társadalmi, gazdasági- és természetvédelmi szempontból - a helyi adottságok figyelembe vétele mellett - a tervezés során a legmegfelelőbb megoldásra kell törekedni.

Tájvédelmi, tájképvédelmi javaslataink az alábbiak:

Fontos a hagyományos tájszerkezetbe nem illő ipari-gazdasági területek tájba illesztése. Erre a leghatékonyabb módszer a háromszintes védősávok kialakítása.

Az utak menti fasorok telepítése elengedhetetlen. A fasorok karakteres tájelemek, emellett összekötik a szigetszerűen megjelenő települési zöldfelületeket, ezzel elősegítve a fajok vándorlását és a biodiverzitás növekedését. Nem utolsó sorban segítik az egységes településkép kialakulását.

Fontos feladat az illegális hulladéklerakások felszámolása, az újbóli kialakulásuk megelőzése a környezeti nevelés módszereivel.

Zöldinfrastruktúra fejlesztési javaslat:

A település meghatározó alkotóeleme az épített elemeken kívül a zöldfelület mennyisége és minősége. Az épített elemek esztétikus megjelenéséhez környezetük kialakítása, rendezettsége is hozzátartozik.

Annak érdekében, hogy a települési zöldfelületek elláthassák összetett funkciójukat, mind mennyiségi, mind minőségi szempontból, az alábbiakat kell szem előtt tartani:

A város mikroklimatikus viszonyainak javítása érdekében kiemelt cél a meglévő zöldfelületek rehabilitálása, minőségi megújítása, új települési zöldfelületek kialakítása, zöldfelületi hálózatok létrehozása. A zöldfelületi rendszer fejlesztése a település környezeti állapotának javítását, a vonzó települési környezet megteremtését, a zöldfelületek értékőrző hasznosítását, a városi közterületek környezet, klímatudatos és családbarát megújítását célozza.

Gondoskodni kell az értékes növényzet, fák, fasorok helyi védelem alá helyezéséről és ezt követően azok szakszerű fenntartásáról.

Az utcafásítások esetében ügyelni kell a légvezetékek alá ültetendő növények megfelelő kiválasztására. A nagytermetű fák durva visszavágása, csonkolása esztétikai szempontból előnytelen, ezért ezeken a helyeken ajánlott alacsony fák, illetve közepes termetű cserjék ültetése.

A fasor nélküli lakóutcák fásítása amennyiben a meglévő közterületi szélesség lehetővé teszi, mindenképpen javasolt. A foghíjas utcafásítások kiegészítése, pótlása (természetesen őshonos és tájba illő fajokkal) szintén kívánatos.

A zöldítésre alkalmas helyszínek kihasználása, beültetése átgondolt egységes rendszer alapján történjen.

A településen viszonylag sok idős fa található. Az idős fák segítik az idő folytonosságát, a tudat folytonosságát, ezért kiemelkedő szerepük van egy hely történeti láncolatának megtartásában, a történeti tudat erősítésében. Ők az emlékezet megtartói. Ezért törekedni kell minden idős fa megtartására, megvédésére.

A belterületen lévő kereszték, szobrok védelme, környezetük méltó módon való megtartása fontos feladat.

Zöldfelületi ellátottság alakulása

A településrendezés során elvárás, hogy a tervek gondoskodjanak a közigazgatási területen belül a klimatikus viszonyok megőrzéséről. Cél, hogy a települési klíma javítása érdekében a belterületen a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és a külterületi erdőkből, vízfolyásokból álló egységes és összefüggő zöldfelületi rendszer alakuljon ki.

A legfontosabb zöldfelületi elemek, amelyek a tervezés alapjául szolgáltak:

- Nagy kiterjedésű őshonos tölgyesek és telepített nyárasok alkotta erdők
- Nagy kiterjedésű gyepek
- A vízfolyásokat, utakat kísérő mezsgyék
- Az értékes, idős fasorok
- A jó minőségű mezsgyékkel tagolt szántók
- Közkertek, közparkok
- A gazdasági területek zöldfelületei
- Sportpálya
- és nem utolsósorban a kertes lakóterületek összefüggő kertjei

A településrendezési terveken is feltüntetésre kerültek a felsorolt területi és vonalas jellegű elemek, melyek hálózata Lébény zöldfelületi rendszerét alkotja.

Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

A zöldfelület, mint biológiailag aktív felület, jelentős kondicionáló hatással bír a környezetre: kedvezően befolyásolja a klímát, a levegőminőséget, a vízháztartási viszonyokat, a felszíni és felszín alatti vizek minőségét, megakadályozza a talaj mennyiségi és minőségi romlását. E sokrétű szerepkörnek a zöldfelületek akkor tudnak optimálisan megfelelni, ha rendszerbe, hálózatba szervezettek.

A zöldfelületek ökológiai szerepének erősítése érdekében:

A szigetszerű zöldfelületi elemeket össze kell kötni zöldhálózati elemekkel.

A település utcáinak fásítását pótolni kell.

A vízfolyások menti fás, cserjés zöldfelületi sávokat pótolni kell.

A külterületi utak menti fásítást és mezsgyerendszert erősíteni kell, a termőhelyi viszonyoknak megfelelő őshonos fajok használatával

Csapadékvíz gazdálkodás:

A csapadékvíz-gazdálkodást a települések területén jelentkező csapadékvíz elvezetés és helyben tartás ésszerű és célszerű arányainak meghatározásaként értelmezhetjük.

A települési csapadékvíz-gazdálkodás a település területére hulló csapadékvizet felhasználható és felhasználandó, megújuló természeti erőforrásnak tekinti.

A csapadékvíz kiaknázása alapvetően két irányban lehetséges:

- hasznosítással, ami háztartási és intézményi ivóvízhasználatok egy részének a
- csapadékvízzel való helyettesítését, és
- a hasznosulás elősegítésével, amivel a települési vízgyűjtőn a beszivárgás lehetőségét, és ezzel a talaj vízpótlásának és a talajvíz utánpótlásának növelését érjük el.

A nem vízzáró, elsősorban zöld felületek arányának növelése mellett, mindkét gazdálkodási

irány a víznek legalább időszakos visszatartását igényli a településen. Amíg a csapadék intenzitása kisebb, az egyenlő a beszivárgásával, az eső teljes mértékben be tud szivárogni a talajba, nem keletkezik felszíni lefolyás.

Ebből az következik, hogy a lehetséges esőintenzitások egy tartománya a település burkolatlan felületei alatti talaj-/talajvíztérben helyben marad. A beszivárgás intenzitásánál nagyobb csapadékokból azonban a burkolatlan felületeken is keletkezik lefolyás.

Az éves csapadék mennyiség nagyobb részét a 20mm/óra intenzitású kisebb csapadékok alkotják, amelyek vizét a település területén tudjuk tartani, például a talajvíz/talajnedvesség pótlására. Ezt az ún. zöldinfrastruktúra kiépítésével érhetjük el.

A csapadékvíz megtartás hatékonyságának növelése érdekében javasolt a belterületi ingatlanoknál:

- A növényzettel beültetett terepmélyedést helyezünk el az az ingatlanon, hogy a
- beszivárgás során megszűrődő víz pótolja a talajnedvességet/talajvizet,
- A tetővizek közvetlenül is beköthetők a terepmélyedésekbe, vagy mesterségesen kialakított és növényzettel beültetett mélyfelületekbe, ahol un. esőkerteket hozhatunk létre, az erdők talajának jó csapadékvíz-elvezető képességének mintájára, amely beszivárogtat és párologtat.
- Esővízgyűjtő tartályt használunk, a tartályban visszatartott vizet használjuk az ingatlanon belül (öntözés, egyéb, nem ivóvíz minőséget igénylő vízhasználatok),
- Az út menti beton folyóka helyettesíthető a növényzettel beültetett terepmélyedések és a fűvesített árkok kombinációjával,
- Minden járdához és kocsibeállóhoz alkalmazzunk vízáteresztő szilárd burkolatot.

A településen az árkok nagyrészt gyepes kialakításúak, ami kedvez a csapadékvizek beszivárgásának. Ezek megtartása javasolt. A betonos árkokat vissza kellene alakítani gyepes kialakításúra, hogy a csapadékvizet megtarthassuk, beszivárogtathassuk. Törekedni kell az árkok felújításánál vízmegtartó öblök kialakítására, hogy a felszíni vizeket minél inkább helyben megtartsuk, és minél kevésbé vezessük el. A csapadékvíz megtartására a családi házaknál is törekedni kell, ehhez a szemléletformálás fontos eszköz lehet.

5.2 Közlekedés

A tervezett módosítások közül közlekedési szempontból az alábbiak relevánsak.

7. számú

A 8417 sz. Tét-Lébény összekötő út 35+222,1 km szelvényében található - a kamionparkolókhöz vezető - Cabex utca (Mosonszentmiklós 1366 hrsz.) csomópontjának vonatkozásában Mosonszentmiklós Község Önkormányzata megbízásából 2023 évben a Különút Mérnöki Iroda Kft. készített vizsgálatot (415/2023 msz. alatt), mely a csomópont fejlesztésére két ütemet határozott meg. A vizsgálat távlati, II. ütemként - az alárendelt út forgalmának meghatározott mértékű jövőbeli növekedése esetében - az összekötő úton jobbra kanyarodó sáv létesítését irányozza elő. Az ehhez szükséges burkolatszélesítés, valamint a két út helyszínrajzilag hegyes szögű csatlakozási geometriája miatt a fejlesztés csak a szomszédos 0586/39 hrsz. ingatlan igénybevételeivel valósítható meg. A javasolt szabályozási vonal a fenti vizsgálathoz készített helyszínrajzi vázlat alapján került meghatározásra a vízelvezető árok helyigényének figyelembevételével.

16. számú

A 1347 hrsz. alatti Bem József utca déli végétől délkeleti irányba a 660 hrsz.-ig tartó, jelenleg is használt, mintegy 160 m hosszú gyalogos útvonal részére kerül kiszabályozásra a 679 hrsz. ingatlan területe. A funkcióhoz az ingatlan közel 6,0 m szélessége bőségesen elegendő és kellő tartalékkal rendelkezik egy esetleges, későbbi kerékpárúti kapcsolat kialakításához is. A

gyalogos útvonal kezdetén és végén gépjárművek közlekedését fizikai akadályokkal vagy növényzettel kell megakadályozni.

17. számú

A Transdanubia Kft. telephelyének északnyugat irányú bővítését a Göbeház park út 2004/17 hrsz. alatti szakasza gátolja, ezért az út megszüntetésre kerül. A – jelenleg is már lezárt - útszakasz megszüntetése az ipari terület közlekedését érdemben nem befolyásolja, funkcióját az attól északnyugatra párhuzamosan elhelyezkedő, azonos rangú hálózati elem – lényegében többlet útvonalhossz nélkül – problémamentesen ellátja.

18. számú

A Fő utca - Hunyadi utca – Fűzfa köz – Dózsa Gy. utca (8417 sz. ök. út) által határolt tömb tömbfeltárása déli irányból a jelenlegi szabályozási tervvel azonos módon az országos közút 32+268 km szelvényéből északi irányba – a 1545 hrsz. ingatlan igénybevételével - kialakítandó új helyi közúttal történik. A változás helyszínrajzilag egyrészt abból áll, hogy a korábban kb. 130 m hosszú és csak a közút felől kapcsolattal rendelkező utca északi irányba egyenes vonalban további 150 méterrel meghosszabbításra kerül. További új elemként egy a tervezett utca északi vége előtt kb. 65 méterrel keleti irányba kiinduló, mintegy 175 m hosszú útszakasz is kialakításra kerül, mely új hálózati kapcsolatot biztosít észak felé a 1817 hrsz. alatti Fűzfa köz déli végéhez csatlakozva. Az így kialakuló tömbbelső feltárási út számára a terv 12 méteres szabályozási szélességet irányoz elő, mely méret 5,50 m széles útburkolat és kétoldali 1,25-1,25 m széles padka esetében, egyoldali árok és egyoldali 2,0 m széles járda elhelyezésére elégséges.

5.4. Örökségvédelem

Az örökségvédelem tekintetében a hatályos településrendezési tervhez elkészült örökségvédelmi hatástanulmányban, a településképi rendelteben és településképi arculati kézikönyvben foglaltak figyelembevételével kell eljárni.

A tervezett módosítások az épített örökségi értékeket nem érintik, arra káros hatásuk nem várható.

Az egyes területeken építési tevékenység, tereprendezés stb. esetén az örökségvédelem tekintetében a hatályos településrendezési tervhez elkészült örökségvédelmi hatástanulmányban, a településképi rendelteben és településképi arculati kézikönyvben foglaltak figyelembevételével kell eljárni. A beruházásokkal érintett területekre javasolt előzetes régészeti dokumentáció készítése.

5.3. Környezeti Értékelés (külön dokumentálva)