

Leányvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2023. (IX. 20.) önkormányzati rendelete

Leányvár Község Helyi Építési Szabályzatáról

Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pontja alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek véleményének kikérésével, Leányvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2017. (VII.22.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. §

Leányvár Község közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, továbbá építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 16/2017.(XII.15.) önkormányzati rendelete, valamint e rendelet betartásával kell.

2. A rendelet mellékletei

2. §

E rendelet mellékletei

1. melléklet: Leányvár Község Szabályozási Terve,
2. melléklet: Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata,
3. melléklet: Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések táblázata.
4. melléklet: Sajátos jogintézmények táblázata.

II. Fejezet
Szabályozási elemek

3. Kötelező szabályozási elemek

3. §

- (1) A szabályozási terv vonalas szabályozási elemei:
- a) szabályozási vonal, szabályozási vonal meglévő határvonalon,
 - b) építési övezet, övezet határa, jele.
- (2) A szabályozási terv felületként megjelenő szabályozási elemei:
- a) építési hely
 - b) telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész
 - c) telek be nem építhető része
 - d) telken belül zöldfelületként kialakítandó terület

4. Más jogszabály által elrendelt korlátozó elemek

4. §

- (1) A szabályozási terv más jogszabály által elrendelt szabályozási elemei:
- a) nyilvántartott régészeti lelőhely,
 - b) helyi jelentőségű védett érték,
 - c) műemlék
 - d) országos ökológiai hálózat
 - e) Natura 2000 terület
- (2) Védőterületek, védősávok: közlekedési és közmű infrastruktúra elemek védősávja

5. Javasolt szabályozási elemek

5. §

- (1) A szabályozási terv javasolt szabályozási elemei:
- a) javasolt telekhatár,
 - b) javasolt megszüntető jel
- (2) A javasolt szabályozási elemek nyomvonalától – a vonatkozó jogszabályok és e rendelet betartása mellett – rendeletmódosítás nélkül is el lehet térni.

6. Tájékoztató elemek

6. §

- A szabályozási terv tájékoztató szabályozási elemei:
- a) földrészlet határ,
 - b) alrészlet határ,
 - c) épület,
 - d) szintvonal,
 - e) művelési ág, minőségi osztály,
 - f) helyrajzi szám,
 - g) országos közút és helyi gyűjtőút tengelye,
 - h) vasút tengelye,
 - i) villamosenergia főelosztó hálózat (120 kV),
 - j) nagynyomású gázvezeték
 - k) nagyközépnomású gázvezeték
 - l) tervezett kerékpárút

m) vasútállomás,

7. Védőterületek, védőtávolságok

7. §

(1) A szabályozási tervlapon jelölt védőterületek, védőtávolságok tekintetében az ezeket elrendelő jogszabályokban szereplő előírások az irányadóak.

(2) A temetők 50 m-es környezetében kegyeletsértő, zajos tevékenység elhelyezését lehetővé tévő funkciójú/rendeltetésű épület/építmény nem helyezhető el.

8. §

(1) A 120 kV nagyfeszültségű vezetékek mentén a tengelytől mért 20-20 méteres, a szélső száltól mért 13-13 méteres védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának hozzájárulásával helyezhető el.

(2) A nagynyomású gázvezeték tengelytől mért 20-20 méteres védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának hozzájárulásával helyezhető el

(3) A nagyközépnomású gázvezeték tengelytől mért 6-6 méteres védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának hozzájárulásával helyezhető el.

III. Fejezet

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

8. Telkek beépítési módjára vonatkozó rendelkezések

9. §

(1) A tervezési területen belül a beépítési módok az alábbiak:

- a) SZ: szabadon álló,
- b) O: oldalhatáron álló
- c) Z: zárt sorú
- d) K: kialakult

(2) Kialakult beépítés módú az a telek, ahol e rendelet elfogadásakor, jogszerűen meglévő, az ingatlan nyilvántartásban szereplő, de a telken belül az (1) a)-c) pontjától eltérően elhelyezkedő épület(ek) áll(nak).

(3) Az építési helyet az építési övezetben előírt beépítési mód figyelembevételével, a következők szerint kell meghatározni:

- a) Az előkert méretét:
 - aa) az utcában jellemzően kialakult állapotnak kell megfeleltetni, az új épületet a meglévő épületek vonalára kell építeni. Ha az utcában nem egységes a kialakult előkert méret, akkor a szomszédos telkek előkert méretének átlagát kell figyelembe venni.
 - ab) ha nincs kialakult állapot, akkor 5,0 méternek kell tekinteni.
 - ac) gazdasági és különleges terület építési övezeteiben – kizárólag portaépület számára – 0 méternek kell tekinteni

- b) Az oldalkert mérete szabadon álló beépítési módnál az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság fele
- c) Az oldalkert mérete oldalhatáron álló beépítési mód esetén
 - ca) kialakult beépítésnél: a jogszerűen meglévő, az ingatlan nyilvántartásban szereplő épület esetén a meglévő érték
 - cb) új épület elhelyezésénél: 3,0 méter
- d) A hátsókert mértéke 25 m telekmélységig 3 méter minden más esetben az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értéke, de legalább 6,0 méter

(4) Terepszint alatti építmény csak az építési hely határain belül helyezhető el.

(5) Saroktelek oldalhatáros beépítése esetén, amikor az építési hely a közterülettel határos, ott nyílás nyitható, és előkertet kialakítani nem kötelező

(6) Amennyiben egy területen a javasolt telekhatárral jelölt telekosztás nem a terven jelölt javasolt telekhatár mentén valósul meg, vagy egy adott területen módosulnak a szabályozási terven ábrázolt telekhatárok: ott az építési helyet értelemszerűen a kialakult telekhatártól kell értelmezni, az építési hely a telekhatárral együtt mozgatható.

(7) Az O/Z jelű beépítési módnál - oldalhatáros beépítési mód alkalmazása esetén - a terület speciális adottságaira tekintettel a telkek beépítési módjára az alábbi rendelkezések vonatkoznak:

- a) 14 méternél kisebb telekszélesség esetén az oldalkert mértéke: kialakult
- b) 14-16 méter telekszélesség esetén az oldalkert mértéke: 3 méter
- c) 16 méternél nagyobb telekszélesség esetén az oldalkert mértéke: 4 méter
- d) meglévő oldalhatáros beépítés esetén az oldalkert mértéke: a jogszerűen meglévő, az ingatlan nyilvántartásban szereplő épületnek meglévő érték

(8) Az O/Z jelű beépítési módnál zárt sorú beépítés esetén, a zárt sorúan csatlakozó épületrész legfeljebb 10 méter mélységű lehet, az ehhez csatlakozó udvari szárny oldalhatáron állóan helyezhető el. Amennyiben a szomszédos ingatlanon meglévő épület van, a beforduló épületrészen (udvari szárny) tűzfalat kell kialakítani.

(9) Fekvőtelek esetén: a hátsókert minimális mérete 4 méter. Ha a telek előtt a közlekedési terület szabályozási szélessége minimum 9 méter, akkor az épület 2 méter előkert elhagyásával telepíthető. Az épület előkert elhagyásával is elhelyezhető, ha a telek előtt a közlekedési terület szabályozási szélessége minimum 12 méter.

9. Magánutakra vonatkozó rendelkezések

10. §

(1) Magánút Leányvár közigazgatási területén bárhol kialakítható.

(2) A magánút legkisebb szélessége:

- a) legfeljebb 50 méter hosszú magánút esetén 5 méter,
- b) legfeljebb 100 méter hosszú magánút esetén 10 méter,
- c) minden más esetben 12 méter.

(3) A 200 métert meghaladó hosszúságú magánutat, végfordulóval kell kialakítani.

10. A telekalakítás általános szabálya

11. §

Lakóterületen a saroktelkek minimum 16 méteres mélység esetén oszthatók meg, az övezeti paraméterek figyelembevétele mellett és un. fekvőtelekként építhetők be, az épületmagassággal megegyező méretű oldalkert figyelembevételével.

12. §

Telekigényes közműlétesítmény és magánút számára telek bármely övezetben és bármely építési övezetben kialakítható. A telek nagyságára és beépíthetőségére, a környezetében lévő övezeti és építési övezeti előírásokat nem kell alkalmazni.

13. §

Meglévő, már beépült területen, amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület vagy közlekedési terület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek akkor is kialakítható és az övezeti előírások szerint beépíthető, ha annak paraméterei az építési övezetre, övezetre vonatkozó előírásoktól eltérnek.

11. A közművekre vonatkozó rendelkezések

14. §

Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek kiépítéséről, vagy szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

15. §

A meglévő közművek szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé váló közművet el kell bontani, felhagyott közmű nem hagyható a helyén.

16. §

Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

17. §

Belterületen a közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni

18. §

Új beépítés esetén az építési telekhez önálló közmű-bekötések létesítendőek.

19. §

Ingatlanon áthaladó, más telket ellátó közművezeték nyomvonalát és annak szükséges védőtávolságát építési tevékenység során figyelembe kell venni.

20. §

A szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

21. §

A gazdasági területek kivételével 300 m²-nél nagyobb alapterületű épület elhelyezését lehetővé tevő telken a csapadékvíz helyben tartását, és helyben történő felhasználását biztosítani kell.

22. §

Belterületen a villamosenergia, valamint elektronikus hírközlési hálózat létesítése vagy meglévő rekonstrukciója során a földkábeles kialakítástól csak indokolt esetben (pl. aránytalan nagy költségek) lehet eltérni

23. §

A lakóterületek és vegyes területek kivételével a teljes közművel nem rendelkező területeken lakóépület hiányos közművesítettség esetén is elhelyezhető abban az esetben, ha biztosított a villamos energia ellátása, az ivóvíz ellátása, valamint a keletkező szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik.

24. §

A gazdasági területeken a közüzemi csatornahálózat kiépítését követően a közüzemi hálózatra történő rákötés kötelező.

12. Gépjárműelhelyezés a település területén

25. §

A település területén saját telken belül egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani minden lakás, és üdülő önálló rendeltetési egysége után.

26. §

Húsz, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kialakítani, a zöldfelületek közvetlen terhelésének megakadályozása végett. Az összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba

27. §

(1) A település területén intézményi, egészségügyi, kulturális, szolgáltató funkció esetén az OTÉK által előírt parkoló szám közterületen is kialakítható a jogszabálynak megfelelően, amennyiben az a telek 200 m-es körzetében megvalósítható.

(2) Mindenképpen a telken belül vagy közvetlenül a telek előtti közterületszakaszon biztosítandók a fenti funkciójú ingatlanok közvetlen működéséhez szükséges parkolók (árufeltöltés stb.) valamint a mozgáskorlátozottak számára kialakított előírás szerinti számú parkoló.

IV. Fejezet

Tájvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi követelmények

13. Táj-és természetvédelem, az élő környezet védelme

28. §

- (1) A meglevő értékes növényzet védelmét az építmények elhelyezésénél figyelembe kell venni.
- (2) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közterületi növényzet elhelyezhetőségének.
- (3) Az országos közút külterületi szakasza mentén – műszaki lehetőség esetén – fasor, illetve többszintes kialakítású zöldsávot kell telepíteni.
- (4) A vízfolyások rendezése, karbantartása, vízmosások megkötése csak a természeti és táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon, természetes módon történhet.

14. Zöldfelületek kialakítására vonatkozó rendelkezések

29. §

- (1) Háromszintes növényállományúnak akkor minősül a zöldfelület, ha minden 150 m²-ére:
 - a) legalább 1 db nagy lombkoronájú fa,
 - b) legalább 40 db cserje, valamint
 - c) a nem beépített és nem burkolt telekrészen kívül gyeper, vagy bármilyen talajtakaró növényzet telepítése megtörtént.
- (2) A felszíni parkolókat – függetlenül azok közterületi, vagy telken belüli elhelyezkedésétől – 4 parkoló helyenként legalább 1 db, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítésével kell beültetni.

V. Fejezet

Egyes építményfajtákra vonatkozó sajátos követelmények

15. Pavilon jellegű építmények

30. §

Pavilon jellegű építmény csak időszakos eseményekhez kapcsolódóan, vendéglátó rendeltetéssel, külső árusítással létesíthető vagy üzemeltethető, határozott időtartamra maximum 30 napra.

16. Állattartás céljára szolgáló épületek

31. §

Új nagy létszámú ill. nagyüzemi állattartó épületek a lakó és intézményi rendeltetésű területek határától 300 méteren belül nem építhetők.

17. Egyéb épületek, építmények

32. §

Az épületek használatát kiegészítő funkciójú épületek (járműtároló, egyéb tároló építmények, kisipari vagy barkács műhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet, kazánház) a fő funkciót hordozó épülettel azonos telekhatárra csatlakozó építési helyen belül építhetők.

33. §

Konténer falusias lakóterületen belül nem helyezhető el (kivétel képez az építés idejére ideiglenesen max. 180 napig elhelyezett konténer).

34. §

Felvonulási épület csak ideiglenesen, az építési munka bejelentett időtartamára létesíthető.

35. §

Lakhatás céljára szolgáló lakókocsi, lakóautó Leányvár közigazgatási területén nem helyezhető el.

VI. Fejezet

Övezeti előírások – beépítésre szánt területekre

18. Beépítésre szánt területek

36. §

(1) A beépítésre szánt terület a beépítés jellemzői alapján az alábbi helyi építési övezetekre tagolódik:

- a) lakóterület (L)
- b) gazdasági terület (G)
- c) különleges terület (K)

(2) Az övezeti előírásokat az általános előírásokkal együttesen kell alkalmazni.

37. §

Ahol a szabályozási terv szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítést a szabályozási vonalon kell elhelyezni.

19. Falusias lakóterületek (Lf)

38. §

(1) Lakóterületen (L):

- a) 700 m²-nél nagyobb építési telken maximum 3 rendeltetési egység helyezhető el, amelyből 2 rendeltetés lehet lakó rendeltetés.
- b) 700 m²-nél kisebb építési telken maximum 2 rendeltetési egység helyezhető el amelyből 1 rendeltetés lehet lakó rendeltetés.

(2) Lakóterületen a megengedett rendeltetési egységeket egy épülettömegben kell elhelyezni.

39. §

Lakóterületen (L) mezőgazdasági, erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági-, kisüzemi-, kisipari rendeltetés legfeljebb a beépíthető terület 50%-án helyezhető el.

20. Gazdasági területek (G)

40. §

A gazdasági terület a településen a sajátos építési használata szerint lehet:

- a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- b) ipari gazdasági terület (Gip)
- c) általános gazdasági terület (Gá)

41. §

(1) A gazdasági területeken (G) az újonnan beépítésre kerülő telkek esetében:

- a) előkert min. 5 m
- b) oldalkert min. 5 m
- c) hátsókert min. 10 m

(2) Kialakult (K) beépítési mód esetén az építési hely a telek teljes területe, a meglévő épületek felújíthatók, bővítésük, illetve új építmény elhelyezése pedig az OTÉK-nak az épületek közötti legkisebb távolságra vonatkozó rendelkezéseit, valamint e rendelet 2. mellékletének előírásait betartva lehetséges.

42. §

Gazdasági területen (Gksz, Gip, Gá) a beépítési paraméterekben szereplő minimális zöldfelületi arány legalább 50%-án háromszintes növényállományt kell telepíteni – műszaki lehetőség esetén – a telekhatárok mentén.

43. §

Gazdasági területen (Gksz, Gip, Gá) – kivéve a Gá-3 jelű övezet területén - az övezetekben előírt legnagyobb épületmagasságtól egyedi esetekben - ha azt a technológia megköveteli - a beépített terület 10%-ában el lehet térni, legfeljebb 25 méteres magasságig.

44. §

A Gá-3 jelű övezet területén az építmény legmagasabb pontja max: 6,5 m lehet.

45. §

A Gá-4 jelű övezetben a telkek gépjárművel történő megközelítése a 10 sz. főút felől nem engedélyezett.

46. §

(1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen (Gksz) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül elhelyezett lakó rendeltetés (szolgálati és tulajdonosi lakás együttesen) nem haladhatja meg a gazdasági rendeltetésű épületrész alapterületének 50%-át.

(2) Ipari gazdasági (Gip) és általános gazdasági (Gá) területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül elhelyezett lakó rendeltetés (szolgálati lakás) nem haladhatja meg a gazdasági rendeltetésű épületrész alapterületének 20%-át.

21. Különleges terület (K)

47. §

A település területén belül a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv az építési sajátosságainak, a területek céljainak, használatának, funkciójának megfelelően a következő beépítésre szánt különleges területet határozza meg: Különleges temető terület (K-T)

48. §

A különleges temető (K-T) területen a beépítési paraméterekben szereplő minimális zöldfelületi arány legalább 50%-án háromszintes növényállományt kell telepíteni – műszaki lehetőség esetén – a telekhatárok mentén.

49. §

Különleges temető (K-T) területen az övezetekben előírt legnagyobb épületmagasságtól egyedi esetekben - ha azt a funkció megköveteli - a beépített terület 10%-ában el lehet téni, legfeljebb 15 méteres magasságig.

VII. Fejezet

Övezeti előírások – beépítésre nem szánt területekre

50. §

A beépítésre nem szánt terület az alábbi helyi övezetekre tagolódik:

- a) közlekedési terület (KÖ)
- b) közmű terület (Közm)
- c) zöldterület (Zkp)
- d) erdőterület (E)
- e) mezőgazdasági terület (M)
- f) vízgazdálkodási terület (V)
- g) különleges terület (Kb)

22. Közlekedési területek (KÖ)

51. §

A közlekedési területek tagolása a településen:

- a) gyorsforgalmi út területe KÖu-1
- b) főút területe KÖu-2
- c) országos mellékút és helyi gyűjtőút területe KÖu-3
- d) kiszolgáló út területe KÖu-4
- e) egyéb közlekedési terület (kötöttpályás közlekedési terület, vasút) KÖe

52. §

Új utak és utcák kialakításánál a közlekedési területen legalább egyoldali fasor helyét biztosítani kell.

23. Közmű terület (Közm)

53. §

A közműterület (Közm) építési övezetében a közműellátás mértéke kizárólag a közműhálózat üzemeltetéséhez, valamint a telephely fenntartásához szükséges közüzemi, vagy közcélú szolgáltatásokra terjed ki.

54. §

A közműterületen (Közm), amennyiben a műszaki lehetőség engedi a telekhatár mentén 1 méter szélességben háromszintes növényállományt kell telepíteni.

24. Zöldterületek (Z)

55. §

A zöldterületek tagolása a településen: közpark (Zkp)

56. §

Zöldterületen (Zkp) az előírt minimális zöldfelület legalább 40%-án háromszintes növényállományt kell kialakítani

25. Erdőterületek (E)

57. §

Az erdőterületek a településen az erdő területfelhasználási célja és az elhelyezhető épületek, építmények szerint:

- a) védelmi célú erdő (Ev),
- b) egyéb erdő (Ee),

58. §

A védelmi célú erdőben (Ev) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, egyéb műtárgyak, kizárólag akkor alakíthatók ki, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák meg.

26. Mezőgazdasági területek (M)

59. §

A mezőgazdasági területek tagolása a településen az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használat, a tájképi és környezetvédelmi érzékenység alapján:

- a) kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- b) általános mezőgazdasági terület (Má)
- c) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)

60. §

(1) Kertes mezőgazdasági (Mk) terület beépítésénél az OTÉK előírásai alkalmazandók.

(2) Általános mezőgazdasági területen (Má) az építési hely határvonalai:

- a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m
- b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 15 m

c) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 15 m

61. §

Általános (Má) és tájgazdálkodási mezőgazdasági (Mt) területen a mezőgazdasággal összefüggő lakó rendeltetés nem haladhatja meg a területre maximálisan megengedett beépítettség mértékének 50%-át. Az övezetben max. 150 m² bruttó alapterületű lakóépület építhető.

62. §

Általános (Má) és tájgazdálkodási mezőgazdasági (Mt) területen az övezetekben előírt legnagyobb épületmagasságtól legfeljebb 7,5 méteres magasságig el lehet térni. A technológia célú építmények magassága max. 25 méter lehet.

27. Vízgazdálkodási területek (V)

63. §

A vízgazdálkodási területen (V) belül, a medrek partja mentén a karbantartási munkálatok elvégezhetősége érdekében 3-3 méteres parti sávot szabadon kell hagyni.

28. Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb)

64. §

A különleges beépítésre nem szánt területek tagolása a településen: Nagy kiterjedésű sportolási célú terület (Kb-Sp)

65. §

A beépítésre nem szánt különleges területeken (Kb-Sp) az övezeti paraméterekben szereplő minimális zöldfelületi arány 20%-án háromszintes növényállományt kell telepíteni – műszaki lehetőség esetén – a telekhatárok mentén.


VIII. Fejezet Záró rendelkezések

66. §


Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 4/2004(IV.26.) önkormányzati rendelet.

67. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.


Fári Csaba
polgármester




Balázs Márta
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2023. szeptember 20. napján




Balázs Márta
jegyző

1. melléklet a 11/2023. (IX. 20.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Leányvár szabályozási terv 2023.06.29.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a 11/2023. (IX. 20.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 2. melléklet a szabályzathoz_építési övezetek, övezetek_Leányvár 2023.07.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet a 11/2023. (IX. 20.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 3. melleklet a szabályzathoz rendeltetesek_Leanyvar 2023.07.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

4. melléklet a 11/2023. (IX. 20.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 4. melléklet a szabályzathoz_sajátos jogintézmények_Leányvár 2022.11.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Végső előterjesztői indokolás

Általános indokolás

Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pontja alapján, Leányvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2017. (VII.22.) önkormányzati rendelete szerint biztosított véleményezési jogkörében eljáró Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal, Állami Főépítési Iroda; Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal, Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály; Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság; Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Országos Vízügyi Főigazgatóság; Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Komárom-Esztergom Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatal, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály; Közlekedésért felelős miniszter /Innovációs és Technológiai Minisztérium, Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság/; Légiközlekedési hatóság, /Innovációs és Technológiai Minisztérium, Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkár, Repülőtéri és Légiforgalmi Hatósági Főosztály/; Katonai légügyi hatóság /Honvédelmi Minisztérium, Állami Légügyi Főosztály/; Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal, Közlekedési Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Útügyi Osztály; Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály; Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály; Pest Vármegyei Kormányhivatal, Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály, Erdőfelügyeleti Osztály; Honvédelemért felelős miniszter /Honvédelmi Minisztérium, Honvédelmi Miniszter/; Komárom-Esztergom Vármegyei Rendőr-főkapitányság; Pest Vármegyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály, Bányafelügyeleti Osztály; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala; Országos Atomenergia Hivatal; Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály; továbbá Komárom-Esztergom Vármegyei Önkormányzat; Dorog Város Önkormányzata, Piliscsév Község Önkormányzata; Pilisjászfalu Község Önkormányzata; Dág Község Önkormányzata; Csolnok Község Önkormányzata, Leányvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2017.(VIII.22.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el: biztosított véleményezési jogkörében eljáró Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal, Állami Főépítési Iroda; Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal, Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály; Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság; Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Országos Vízügyi Főigazgatóság; Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Komárom-Esztergom Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatal, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály; Közlekedésért felelős miniszter /Innovációs és Technológiai Minisztérium, Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság/; Légiközlekedési hatóság, /Innovációs és Technológiai Minisztérium, Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkár, Repülőtéri és Légiforgalmi Hatósági Főosztály/; Katonai légügyi hatóság /Honvédelmi Minisztérium, Állami Légügyi Főosztály/; Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal, Közlekedési Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Útügyi Osztály; Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály; Komárom-

Esztergom Vármegyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály; Pest Vármegyei Kormányhivatal, Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály, Erdőfelügyeleti Osztály; Honvédelemért felelős miniszter /Honvédelmi Minisztérium, Honvédelmi Miniszter/; Komárom-Esztergom Vármegyei Rendőr-főkapitányság; Pest Vármegyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály, Bányafelügyeleti Osztály; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala; Országos Atomenergia Hivatal; Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály; továbbá Komárom-Esztergom Vármegyei Önkormányzat; Dorog Város Önkormányzata, Piliscsév Község Önkormányzata; Pilisjászfalu Község Önkormányzata; Dág Község Önkormányzata; Csolnok Község Önkormányzata partnerek véleményének kikérésével megalkotta helyi építési szabályzatát.



- 1. Szabványosított terv
- 2. Szabványosított terv
- 3. Szabványosított terv
- 4. Szabványosított terv
- 5. Szabványosított terv
- 6. Szabványosított terv
- 7. Szabványosított terv
- 8. Szabványosított terv
- 9. Szabványosított terv
- 10. Szabványosított terv
- 11. Szabványosított terv
- 12. Szabványosított terv
- 13. Szabványosított terv
- 14. Szabványosított terv
- 15. Szabványosított terv
- 16. Szabványosított terv
- 17. Szabványosított terv
- 18. Szabványosított terv
- 19. Szabványosított terv
- 20. Szabványosított terv
- 21. Szabványosított terv
- 22. Szabványosított terv
- 23. Szabványosított terv
- 24. Szabványosított terv
- 25. Szabványosított terv
- 26. Szabványosított terv
- 27. Szabványosított terv
- 28. Szabványosított terv
- 29. Szabványosított terv
- 30. Szabványosított terv
- 31. Szabványosított terv
- 32. Szabványosított terv
- 33. Szabványosított terv
- 34. Szabványosított terv
- 35. Szabványosított terv
- 36. Szabványosított terv
- 37. Szabványosított terv
- 38. Szabványosított terv
- 39. Szabványosított terv
- 40. Szabványosított terv
- 41. Szabványosított terv
- 42. Szabványosított terv
- 43. Szabványosított terv
- 44. Szabványosított terv
- 45. Szabványosított terv
- 46. Szabványosított terv
- 47. Szabványosított terv
- 48. Szabványosított terv
- 49. Szabványosított terv
- 50. Szabványosított terv
- 51. Szabványosított terv
- 52. Szabványosított terv
- 53. Szabványosított terv
- 54. Szabványosított terv
- 55. Szabványosított terv
- 56. Szabványosított terv
- 57. Szabványosított terv
- 58. Szabványosított terv
- 59. Szabványosított terv
- 60. Szabványosított terv
- 61. Szabványosított terv
- 62. Szabványosított terv
- 63. Szabványosított terv
- 64. Szabványosított terv
- 65. Szabványosított terv
- 66. Szabványosított terv
- 67. Szabványosított terv
- 68. Szabványosított terv
- 69. Szabványosított terv
- 70. Szabványosított terv
- 71. Szabványosított terv
- 72. Szabványosított terv
- 73. Szabványosított terv
- 74. Szabványosított terv
- 75. Szabványosított terv
- 76. Szabványosított terv
- 77. Szabványosított terv
- 78. Szabványosított terv
- 79. Szabványosított terv
- 80. Szabványosított terv
- 81. Szabványosított terv
- 82. Szabványosított terv
- 83. Szabványosított terv
- 84. Szabványosított terv
- 85. Szabványosított terv
- 86. Szabványosított terv
- 87. Szabványosított terv
- 88. Szabványosított terv
- 89. Szabványosított terv
- 90. Szabványosított terv
- 91. Szabványosított terv
- 92. Szabványosított terv
- 93. Szabványosított terv
- 94. Szabványosított terv
- 95. Szabványosított terv
- 96. Szabványosított terv
- 97. Szabványosított terv
- 98. Szabványosított terv
- 99. Szabványosított terv
- 100. Szabványosított terv

Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI										
Övezeti jel / kód	beépítés módja	a telek					az épület megengedett		a telek	
		kialakítható legkisebb területe	beépíthető legkisebb területe	legnagyobb beépítettsége		legkisebb zöldfelületi aránya	legkisebb / legnagyobb		közmuellátási mértéke és módja	
				terepszint alatt	terepszint felett		épület magassága			
		m ²	m ²	%	%	%	min. és / vagy max.		közmuvesítetttség	
							m			
min.	max.									
Tt_min	Tt_b	B_ta	B_tf	Z_min	Ém		Km			
Lf-1	O	700	300	30	30	40	3	7	teljes	
Lf-2	SZ	1000	1000	30	30	40	3	7	teljes	
Lf-3	O	400	350	30	30	40	3	7	teljes	
Lf-4	SZ	700	600	30	30	40	3	7	teljes	
Lf-5	O	300	300	30	30	40	3	7	teljes	
Lf-6	O/Z	350	300	30	30	40	3	5	teljes	
Lf-7	O	700	700	30	30	40	3	7	teljes	
Lf-8	O/Z	400	400	30	30	40	3	7	teljes	
Lf-9	O/Z	800	600	30	30	40	3	6	teljes	
Gksz-1	K/SZ	500	500	50	50	25	3	6	részleges*	
Gksz-2	K/SZ	1000	1000	50	50	25	3	9	részleges*	
Gip-1	K/SZ	1000	1000	50	50	25	3	9	részleges*	
Gá-1	K/SZ	1000	1000	60	60	25	3	9	részleges*	
Gá-2	K/SZ	1000	1000	50	50	25	3	7.5	részleges*	
Gá-3	K/SZ	3500	3500	25	25	25	3	6	részleges*	
Gá-4	K/SZ	1000	1000	60	60	25	3	9	részleges*	
K-T	SZ	1000	1000	40	40	40	3	9	részleges	
Köu-1	SZ	-	-	10	10	-	3	9	részleges	
Köu-2	SZ	-	-	10	10	-	3	7	részleges	
Köu-3	SZ	-	-	10	10	-	3	6	részleges	
Köe	SZ	-	-	10	10	-	3	6	részleges	
Közm	SZ	-	-	10	10	-	-	7	részleges	
Zkp	SZ	-	-	3	3	70	3	6	hiányos	
Ev	-	-	-	0.2	0.2	-	-	7	hiányos	
Ee	-	-	-	0.5	0.5	-	-	7	hiányos	
Mk	O	-	-	10	10	60	3	6	hiányos	
Má-1	-	-	-	0	0	90	-	-	-	
Má-2	SZ	-	-	6	6	-	-	7.5	hiányos	
Mt-1	-	-	-	0	0	90	-	-	-	
Mt-2	SZ	-	-	3	3	-	-	4.5	hiányos	
V	SZ	-	-	3	3	-	-	5	hiányos	
Kb-Sp	SZ	-	-	10	10	40	3	12	részleges	

K - kialakult

* A gazdasági területeken a közüzemi csatornahálózat kiépítését követően a közműellátás előírt mértéke: teljes közművesítetttség

4. melléklet a szabályzathoz_sajátos jogi intézmények_Leányvár 2022.09

Az alkalmazott sajátos jogi intézmények

A	B	C	D	E
Sajátos jogi intézmény típusa	Elrendelő önkormányzati döntés száma	A sajátos jogi intézménnyel érintett telek helyrajzi száma vagy területének egyéb meghatározása	A sajátos jogi intézmény közbeli hatálya	A sajátos jogi intézményhez kapcsolódó helyi építési szabályzatban meghatározott követelmények hivatkozása
Elővásárlási jog		A tervezett sportpálya területe: 852/2 hrsz., 824 hrsz., 0818 hrsz., 794 hrsz., 789-792 hrsz., továbbá valamennyi kisajátítással érintett ingatlan		
Kisajátítás		A Rendezési Terv Tervlapja alapján, valamennyi helyi közút céljára történő lejegyzéssel ill. helyi közpark céljára történő lejegyzéssel (azaz szabályozási vonallal) érintett, nem az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan		
Helyi közút céljára történő lejegyzés		A Rendezési Terv Tervlapja alapján, valamennyi helyi közút céljára történő lejegyzéssel (azaz szabályozási vonallal) érintett, nem az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan		
Helyi közpark céljára történő lejegyzés		A Rendezési Terv Tervlapja alapján, valamennyi helyi közpark céljára történő lejegyzéssel érintett, nem az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan		
Településrendezési kötelezés (telken belül - háromszintes növényállománnyal - kötelezően kialakítandó zöldfelület)		A Rendezési Terv Tervlapján jelölt helyen		hész. 31.§

