

**LEÁNYVÁR KÖZSÉG TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERVÉNEK,  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK  
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA,  
RÉSZTERÜLETEKRE**

**VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ**

**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

**419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET EGYSZERŰSÍTETT EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS**


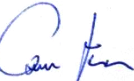



**2 0 2 5 . á p r i l i s h ó**

**Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft.**

TEL: 06-20-397-0610

E-MAIL: [ZE.MUHELY@GMAIL.COM](mailto:ZE.MUHELY@GMAIL.COM)

## TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	
Generáltervezés	Z.É. Műhely Kft. Czene Éva 	ügyvezető
Településtervezés	Czene Éva 	vezető településtervező TT/1 12-0160 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
	Farkas Szilvia 	településtervező
Közlekedés	Heckenast Judit 	közlekedésmérnök MMK 01-5295 és K1d-1
Műszaki grafika	Farkas Szilvia 	településtervező

### Z. É. MŰHELY KFT.

E-mail: ze.muhely@gmail.com

Tel.: 06-20-397-0610

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet egyszerűsített egyeztetési eljárás

# TARTALOMJEGYZÉK

## ALÁTÁMASZTÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

I. ELŐZMÉNYEK .....	4
II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT.....	7
III: ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT.....	19

## ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK .....

Rajzszám	Rajz megnevezése
<b>FA -1</b>	Földhivatali alaptérkép kivágat Budapest-Solymár-Pilisszentiván-Piliscsaba-Pilisjászfalu-Leányvár közötti „Pilisi feltáró kerékpárút” Leányvárt érintő szakaszára vonatkozóan
<b>FA -2</b>	Földhivatali alaptérkép kivágat - 481/1, 500/1 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan
<b>FT -1</b>	Hatályos fejlesztési terv kivágat Budapest-Solymár-Pilisszentiván-Piliscsaba-Pilisjászfalu-Leányvár közötti „Pilisi feltáró kerékpárút” Leányvárt érintő szakasza
<b>FT -2</b>	Hatályos fejlesztési terv kivágat - 481/1, 500/1 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan
<b>SZT -1</b>	Hatályos szabályozási terv kivágat Budapest-Solymár-Pilisszentiván-Piliscsaba-Pilisjászfalu-Leányvár közötti „Pilisi feltáró kerékpárút” Leányvárt érintő szakasza
<b>SZT -2</b>	Hatályos szabályozási terv kivágat - 481/1, 500/1 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan

## JÓVÁHAGYANDÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Leányvár Község Fejlesztési tervének módosítása – Határozat-tervezet.....

Leányvár Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása – Rendelet-tervezet.....

## JÓVÁHAGYANDÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
<b>FT-M/1</b>	Fejlesztési terv módosítása - Budapest-Solymár-Pilisszentiván-Piliscsaba-Pilisjászfalu-Leányvár közötti „Pilisi feltáró kerékpárút” Leányvárt érintő szakaszára vonatkozóan	M=1: 2 500

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
<b>SZT-M/1</b>	Szabályozási tervének módosítása Budapest-Solymár-Pilisszentiván-Piliscsaba-Pilisjászfalu-Leányvár közötti „Pilisi feltáró kerékpárút” Leányvárt érintő szakaszára vonatkozóan	M=1: 2 500
<b>SZT-M/2</b>	Szabályozási terv módosítása – 481/1, 500/1 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan	M=1: 2 500
<b>SZT-M/3</b>	Szabályozási terv módosítása – 362, 363 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan	M=1: 2 500

# ALÁTÁMASZTÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

## I. ELŐZMÉNYEK

### TERVI ELŐZMÉNYEK, TERVMÓDOSÍTÁS CÉLJA

Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 105/2023. (XI.24). számú L.K.Ö.Kt. határozata alapján, 83/2023. (X.17.) számú L.K.Ö.Kt. határozata, valamint a 17/2024. (I.30.) számú L.K.Ö.Kt. határozatában döntött a terület Fejlesztési tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosításáról, a Budapest-Solymár-Pilisszentiván-Piliscsaba-Pilisjászfalu menti kerékpárút tervezésével érintett szakaszon, Leányvár közigazgatási területén, valamint két részterületet érintően az Szabályozási terv és a HÉSZ módosításáról, kiegészítéséről.

Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testülete a termódosításokat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) 68.§ (1) bek. ba) pontja szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás szabályai szerint indítja meg.

A TRE-módosítás fentiek szerinti munkaközi egyeztetési tervdokumentációja elkészült, amelynek partnerségi egyeztetése céljából a terveket a mellékelt dokumentumokban megtekinthetik.

#### A tervezési cél összefoglalása

#### Tervezési területek:

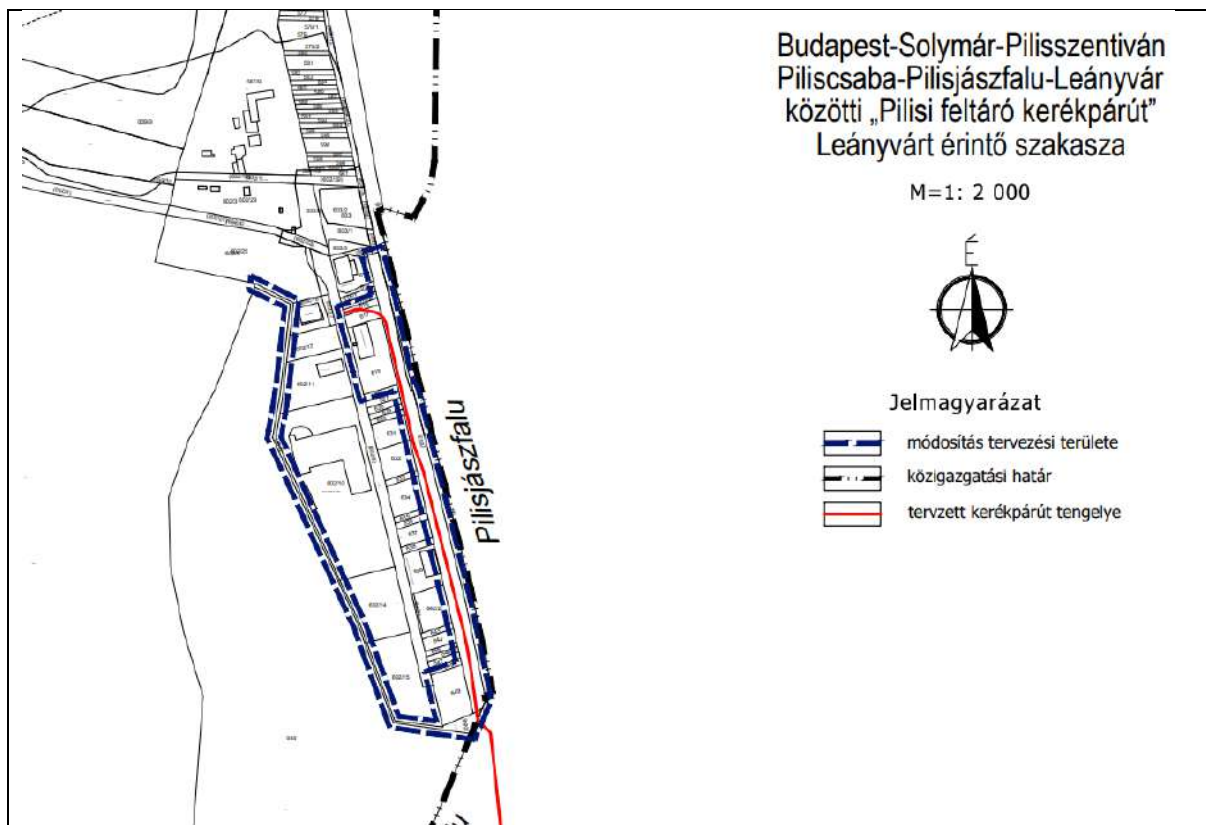
1. kerékpárút Budapest-Solymár-Pilisszentiván-Piliscsaba-Pilisjászfalu menti kerékpárút tervezésével érintett szakaszon, Leányvár közigazgatási területén

6. szakasz	Pilisjászfalu és Leányvár	Új nyomvonalú kerékpárút építése a 10. sz. főút mentén (Piliscsaba/Pilisjászfalu közigazgatási határa – 10. sz. főút és a 11125 j. közút meglévő csomópontja)	Új nyomvonalú, szilárd burkolatú kerékpárút kiépítése, rövid szakaszon vegyes forgalmú útként
------------	---------------------------	---	---

tervezés szakasza Pilisjászfalu és Leányvár településeken

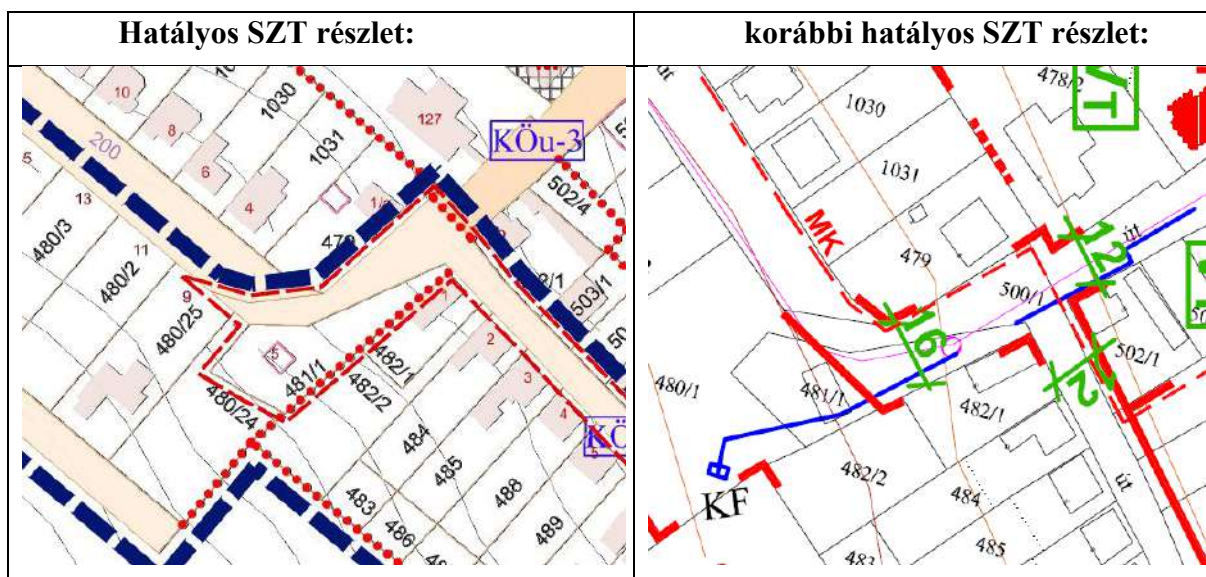
A módosítással új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

Az előzetes vizsgálati dokumentáció (Ügyiratszám: PE-06/KTF/13130-70/2023) (EVD) és az egyszerűsített régészeti dokumentáció (ERD) is elkészült a kerékpárút fejlesztéssel kapcsolatban, az eljárások lefolytatásra kerültek.



**2. A 481/1 hrsz-ú területen a szabályozási vonalat, az utca szélesítés okán pótolni kell:**

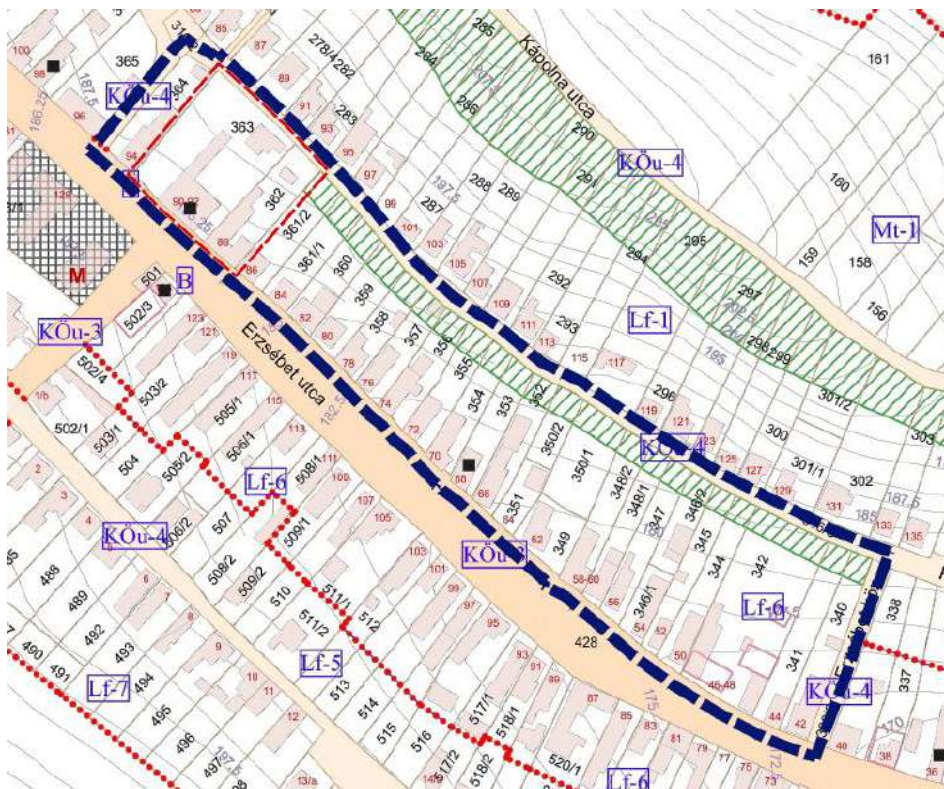
A Képviselő-testület hozzájárul a Leányvár, belterület 481/1 hrsz-ú magántulajdonban lévő ingatlanon a korábban hatályos szabályozási terv által tartalmazott szabályozási vonalak pótlásához, amelyek az új településterv készítésekor lekerültek a területről. Jelen módosítás során, geodéziai felmérés alapján kerül a szabályozási vonal meghatározásra a beépítéseket figyelembevéve az alábbiak szerint:



**3. Annak érdekében, hogy Leányvár belterület 362 hrsz-ú ingatlanon meglévő épület az ingatlannyilvántartásban feltüntethető legyen, Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy döntött, hogy Leányvár Község hatályos 11/2023. (IX. 20.) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzata módosításra kerül.**

A 362 -hrs-ú terület, a Polgármesteri hivatal telke, amelynek a jelenlegi beépítettsége 40%, amely a jelenleg hatályos Lf-6-os jelű építési övezetben meghatározott OTÉK maximummal van szabályozva, ennek okán szükséges a terület övezet módosítása, falusias lakóterületről, intézményi vegyes terület építési övezetre (Vi-1), amely a szomszédos 363 hrsz-ú általános iskola telkét is indokolttá teszi intézményi vegyes övezetbe történő átsorolásra

**Hatályos SZT kivonat:**



**A Képviselő-testület továbbá a 83/2023. (X.17.) számú L.K.Ö.Kt. határozattal döntött a magánutak szabályozására vonatkozó előírások módosításáról:**

A HÉSZ előírásai a magánutak szabályozási előírásaira vonatkozóan módosul a korábbi „legfeljebb 100 méter hosszú magánút esetén 10 méter,” szöveg helyébe, a „ b) legfeljebb 100 méter hosszú magánút esetén 6 méter,” szöveg kerül előírásra.

Leányvár Község Önkormányzatának megbízásából, a Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft. készíti, Leányvár Község Fejlesztési tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének a részterületekre vonatkozó termódosítását és pontosítását.

**A módosításokkal új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.**

A Település Rendezési Eszközök (a továbbiakban: TRE) módosítás tartalmi elemei a Településterv (Fejlesztési terv, Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási tervlap) módosítása.

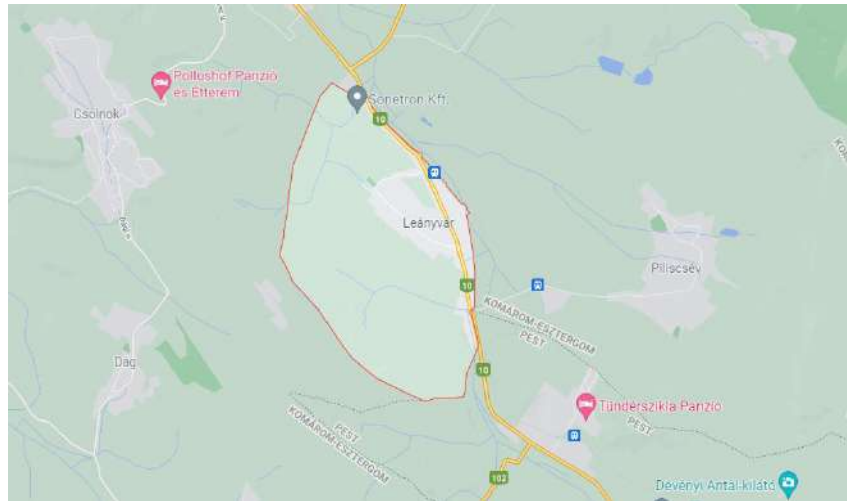
A tervegyeztetés nyilvánossága, azaz a lakosság, az egyház és a civilszervek, szervezetek körében történő egyeztetés, a 419/2021. Korm. rendelet szerint történik.

## II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

### 1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

#### 1.1. A tervezési területek elhelyezkedése, a tervezési területek települési és térségi kapcsolatai

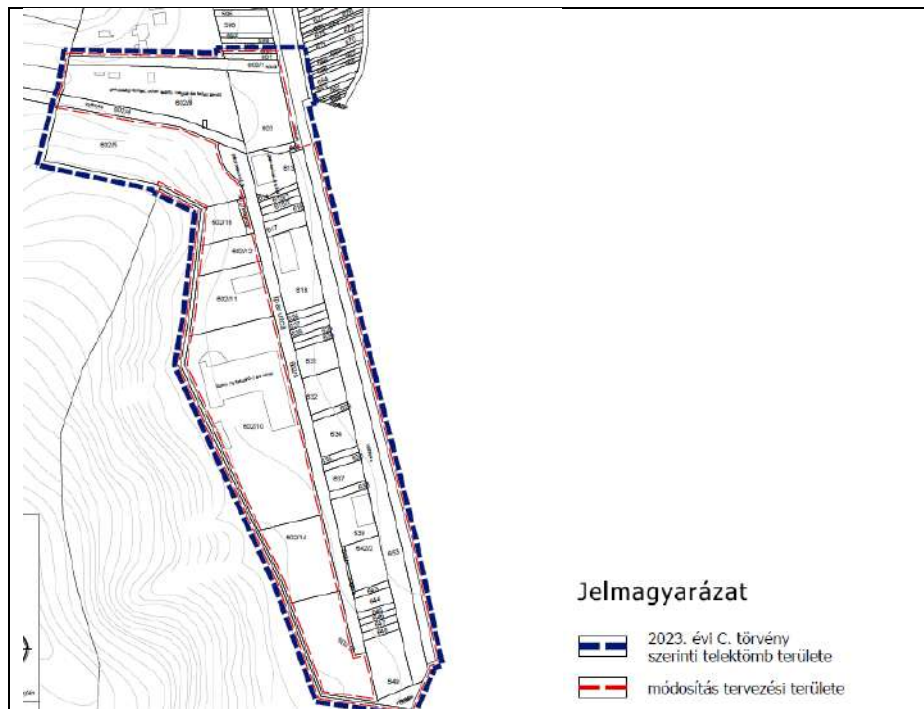
Leányvár Község Komárom-Esztergom megye délkeleti határán, a 10-es sz. főút mellett fekszik.



Leányvár – Google térkép

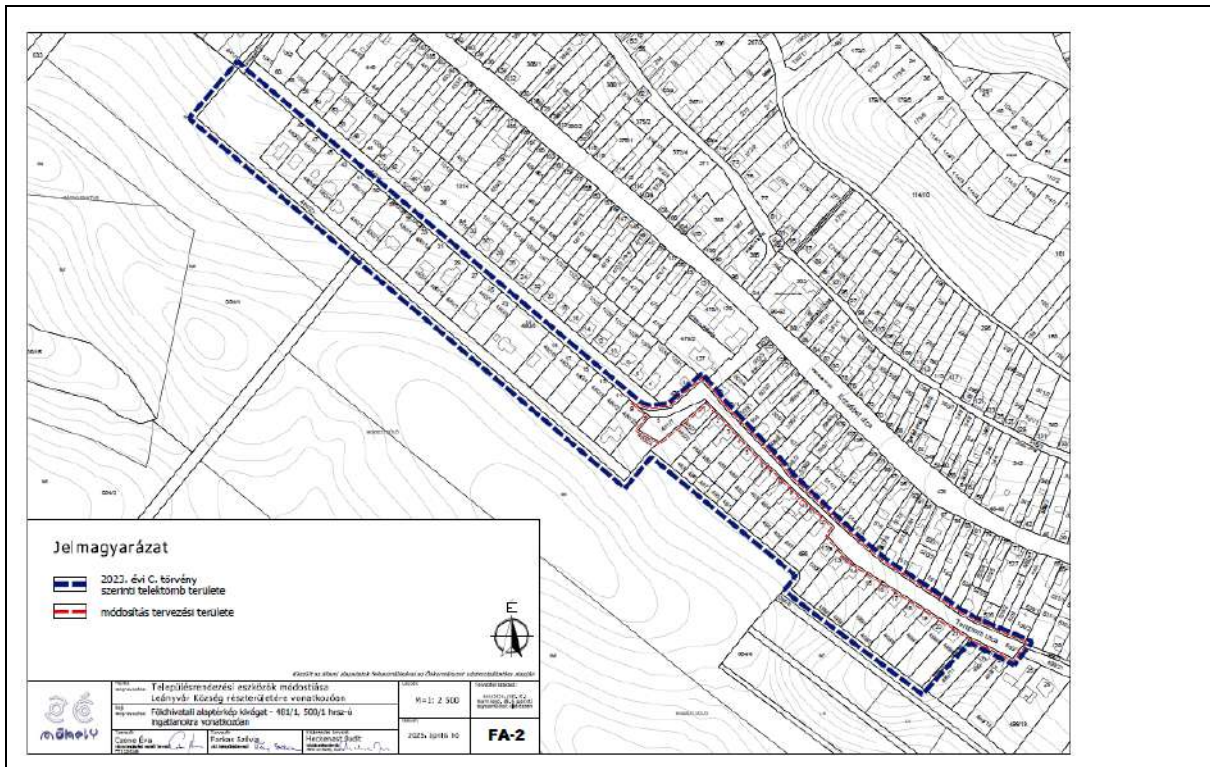
#### Tervezési terület és tervezési feladat:

1. kerékpárút Budapest-Solymár-Pilisszentiván-Piliscsaba-Pilisjászfalu menti kerékpárút tervezésével érintett szakaszon, Leányvár közigazgatási területén



A tervezett kerékpárút módosítási területe Leányvár Község közigazgatási területének déli részén, a 10 sz. főút mentén található.

## 2. A 481/1 hrsz-ú terület



A módosítás tervezési területe a belterület nyugati szélén található, a Várdomb utca és a Templom utca találkozásánál.

3. **Annak érdekében, hogy Leányvár belterület 362 hrsz-ú ingatlanon meglévő épület az ingatlannyilvántartásban feltüntethető legyen, Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy döntött, hogy Leányvár Község hatályos 11/2023. (IX. 20.) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzata kiegészítésre kerül.**

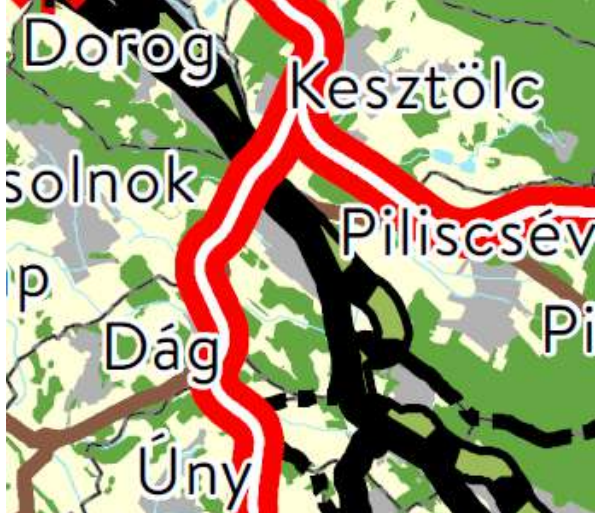







## 1.2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉGÉNEK IGAZOLÁSA

### AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV (A TOVÁBBIAKBAN: OTRT)

A 2019. március 16-án hatályba lépett, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) II. fejezete tartalmazza az Országos Területrendezési Tervet (a továbbiakban: OTRT), amely magában foglalja az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat.

### OTRT ORSZÁG SZERKEZETI TERVE VONATKOZÓ RÉSZLETE

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV 2. melléklet: Az Ország Szerkezeti Terve	JELMAGYARÁZAT
	<p>Országos területfelhasználási kategóriák</p> <ul style="list-style-type: none"><li> Erdőgazdálkodási térség</li><li> Mezőgazdasági térség</li><li> Vízgazdálkodási térség</li><li> Települési térség</li></ul> <p>Közlekedési hálózatok és egyedi építmények</p> <ul style="list-style-type: none"><li> Gyorsforgalmi út (meglévő)</li><li> Gyorsforgalmi út (tervezett)</li><li> Főút (meglévő)</li></ul>

Az OTRT Szerkezeti tervlapja szerint, Leányvár Község közigazgatási területe, az erdőgazdasági, a mezőgazdasági és a vízgazdálkodási térség részét képezi, a település belterületi és a külterületi fekvésű, beépítésre szánt területei, a települési térségbe tartoznak. **A tervezési területek közül, az 1.sz. települési térségben és vízgazdálkodási térségben, a 2.sz. és a 3. sz. tervezési területek települési térségben találhatóak.**

A településen halad át a 10-es sz. főút, továbbá egy országos törzshálózati vasútvonal is. A tervezési területeket országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózati elem nem érinti.

**Leányvár Község közigazgatási területét az OTRT 3. mellékletében meghatározott Országos Övezeti Terv alábbi térségi övezetei érintik:**

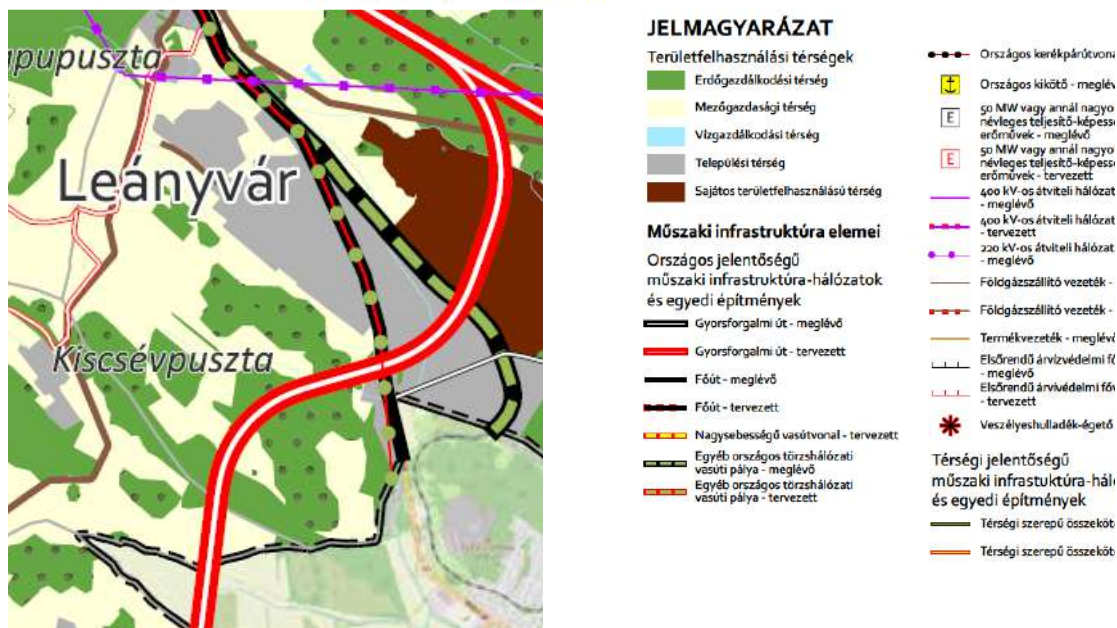
- 3/1. melléklet – Ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffer területének övezete – **települést érinti, a tervezési területeket nem érinti**
- 3/2. melléklet – Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete – **települést nem érinti**
- 3/3. melléklet – Erdők övezete – **települést érinti, a tervezési területeket nem érinti,**
- 3/4. melléklet - Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete – **települést nem érinti**
- 3/5. melléklet – Honvédelmi és katonai célú terület övezete – **települést nem érinti**

## KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE (KEmTrT)

A KEmTrT térségi szerkezeti terve, a település térségi területfelhasználásának és műszaki infrastruktúra-hálózatának térbeli rendjét határozza meg. Leányvár Község közigazgatási területe az erdőgazdasági, a mezőgazdasági és a vízgazdálkodási térség részét képezi, a település belterületi és a külterületi fekvésű, beépítésre szánt területei a települési térségbe tartoznak. A településen halad át a tervezett M100 gyorsforgalmi út tervezett nyomvonala. **A tervezési terület erdőgazdálkodási térségben, mezőgazdasági térségben és települési térségben található.**

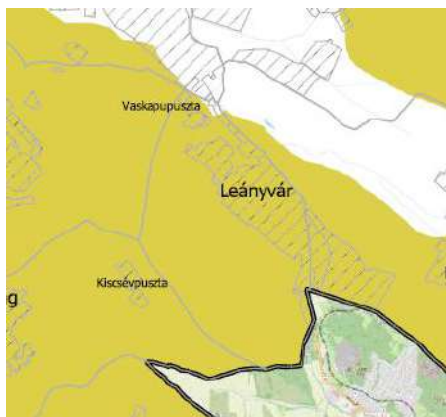
### TÉRSÉGI SZERKEZETITERV

1. melléklet a 6/2020. (VI. 25.) KGy. rendelethez



A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályairól szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 19. § (4) bekezdése és Komárom-Esztergom megye Területrendezési Terve Térségi övezeti szabályozása szerint, az országos és kiemelt térségi övezetek érintettsége a következő:

- 3.1. melléklet ökológiai hálózat magterületének övezete: **a települést nem érinti**,  
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete: a települést érinti, de **a tervezési területet nem érinti**,  
ökológiai hálózat pufferterületének övezete: **a települést nem érinti**,
- 3.2. melléklet kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete: **a települést nem érinti**,  
jó termőhelyi adottságú szántók övezete: **a települést nem érinti**,
- 3.3. melléklet erdők övezete: **a települést érinti, a tervezési területet nem érinti**,  
erdőtelepítésre javasolt terület övezete: **a települést érinti, a tervezési területet nem érinti**,
- 3.4. melléklet tájképvédelmi terület övezete: a települést és **a tervezési területet is érinti**,




#### JELMAGYARÁZAT

##### Szabályozási elemek

 Tájképvédelmi terület övezete


##### Alaptérképi elemek

 Települési terület

 Vízfelület, vízfolyás

 Településhatár

 Megyehatár

 Országhatár

3.5. melléklet világörökségi és világörökségi várományos területek övezete: **a települést nem érinti,**

3.6. melléklet vízminőség-védelmi terület övezete: **a települést és a tervezési területet is érinti,**



#### JELMAGYARÁZAT

##### Szabályozási elemek

 Vízminőség-védelmi terület övezete

##### Alaptérképi elemek

 Települési terület

 Vízfelület, vízfolyás

 Településhatár

 Megyehatár

 Országhatár

3.7. melléklet nagyvízi meder övezete: **a települést nem érinti,**

VTT-tározók övezete: **a települést nem érinti,**

3.8. melléklet honvédelmi és katonai célú terület övezete: **a települést nem érinti,**

3.9. melléklet ásványi nyersanyagvagyon övezete: **a települést nem érinti,**

3.10. melléklet földtani veszélyforrás övezete: **a települést nem érinti,**

3.11. melléklet térszervező települések övezete: **a települést nem érinti,**

3.12. melléklet komplex turizmus fejlesztési térségek övezete: **a települést nem érinti,**

3.13. melléklet naturpark – szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezetei: **a települést nem érinti,**

3.14. melléklet majorsági táj övezete: **a települést nem érinti,**

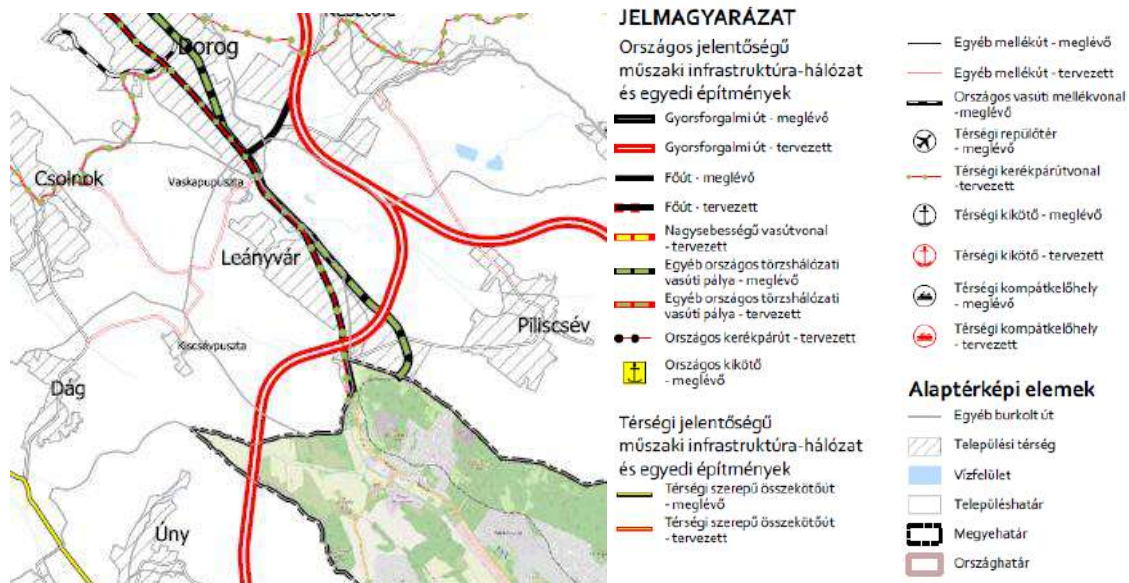
3.15. melléklet szőlőkataszteri területtel érintett települések övezete: **a települést nem érinti,**

3.16. melléklet zsugorodó kertes területek övezete: **a települést nem érinti,**

4.1. dunamenti térség: **a települést nem érinti,**

4.2. naturparkok: **a települést nem érinti,**

4.3. közlekedéshálózat létesítmények: **a települést nem érinti,**



### 1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA

#### 1.3.1. A hatályos településfejlesztési koncepció, és integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

A Településfejlesztési Tervet Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 73/2023. (IX.19.) L.K.Ö.Kt. határozatával jóváhagyta. Leányvár fejlesztési tervében meghatározásra került a település jövőképe, fejlődésének közép-és hosszú távú céljai, feladatai és mindazon településfejlesztési akciók, fejlesztések, intézkedések, amelyeket a település a tervszerű, fenntartható és gazdaságos fejlődés és üzemeltetés érdekében megvalósítani tervez.

### 1.4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK

#### 1.4.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

Leányvár Község Új Településtervének megalkotása 2023-ban történt meg, melynek keretében elkészült a Község új Településfejlesztési terve és Helyi Építési Szabályzata, és annak mellékleteként a Szabályozási Terve.

- Településfejlesztési Terv a 73/2023. (IX.19.) L.K.Ö.Kt. határozat
- Leányvár Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2023. (IX. 20.) önkormányzati rendelet

### A TERÜLETEKRE ÉS KÖRNYEZETÜKRE VONATKOZÓ, HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK:

#### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

A tervezési területre vonatkozóan, az alátámasztó vizsgálati és javaslati munkarészek szöveges formában külön-külön kerülnek bemutatásra.

## 1.4.2. Leányvár Község hatályos Településfejlesztési terve (FT):

A Településfejlesztési Tervet Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 73/2023. (IX.19.) L.K.Ö.Kt. határozatával jóváhagyta.

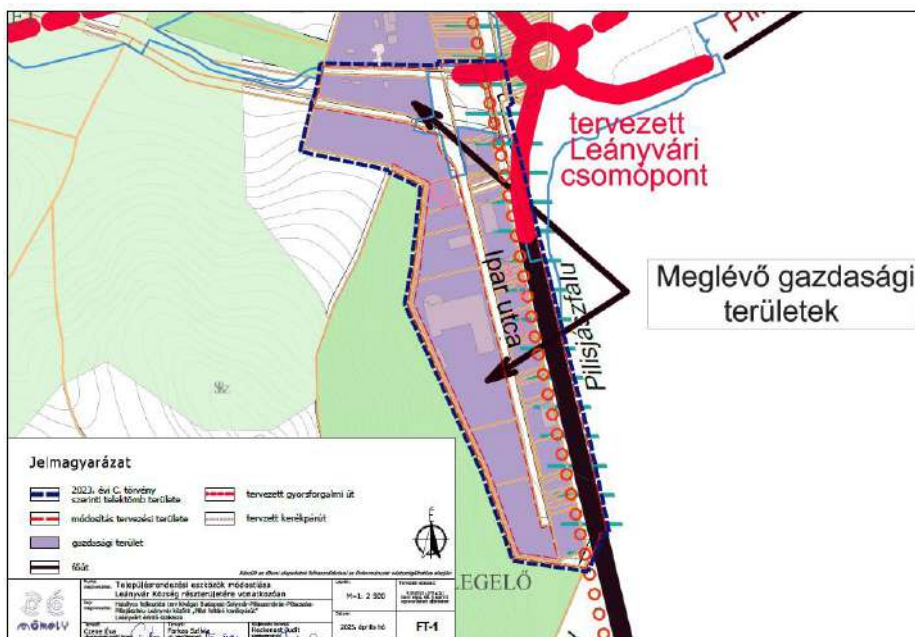
### 1. Budapest-Solymár-Pilisszentiván-Piliscsaba-Pilisjászfalu menti kerékpárút tervezésével érintett szakaszon, Leányvár közigazgatási területén

A hatályos településrendezési tervek a teljes közigazgatási területre elkészültek, az alátámasztó és jóváhagyásra kerülő (rajzi és szöveges) közlekedési munkarészek. A jelen módosítási feladat nem teszi szükségessé a közlekedési javaslatok érdemi megváltoztatását. A hatályos HÉSZ közlekedési előírásai nem változnak.

A magasabb rendű tervek szerint a települést térségi kerékpárút érinti, a Budapest III. kerület - Solymár - Pilisszentiván - Pilisjászfalu - [Dorog] kerékpárút. A kerékpárút Leányvárt (is) érintő szakaszára a Magyar Közút Nonprofit Zrt. megbízásából, "Budapest - megyehatár közötti Pilisi feltáró kerékpárút, kerékpározható közutak tervezése" címmel útépitési tervek készültek. Leányvár szabályozási tervébe beépül a tervek szerinti nyomvonal, illetve kiszabályozásra kerül a kerékpárút számára szükséges közterület.

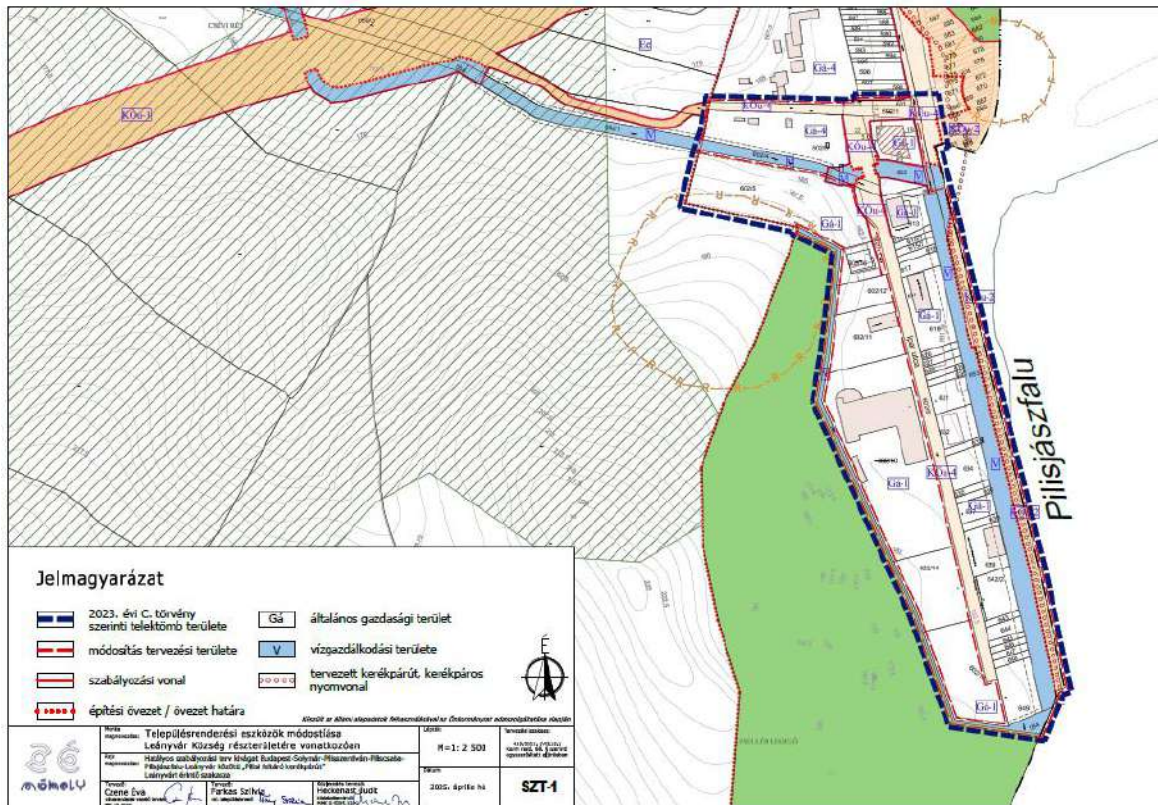
A kerékpárút miatt szükséges területigénybevétel az elkészült úttervek adatszolgáltatásként megkapott kisajátítási vonalainak megfelelően kerül be a Településrendezési eszközökbe, szerkezeti és szabályozási szinten is. A 10.sz. főút érintett szakaszának nyugati oldalát a Kenyérmezei patak területe szegélyezi. Az úttervek szerint ennek a területnek a nyugati széléből kerül leválasztásra a térségi kerékpárút közterülete. A patak ezen a részen árokként halad a főút és a kerékpárút között, egészen a főút körforgalmú csomópontjáig, ahol az útburkolat alatt átvezetve jut el a kelet-nyugati irányú patakáig. A hatályos tervek szerint a patak vízgazdálkodási terület. A körforgalom előtt a kerékpárút az Ipar utcára fordul, és az Ipar utcai csatlakozásnál a tervezési szakasz véget ér.

### Hatályos Fejlesztési terv kivonat:



A Fejlesztési terven a kerékpárút nyomvonala a 10. sz. főút nyugati oldalán fel van tüntetve.

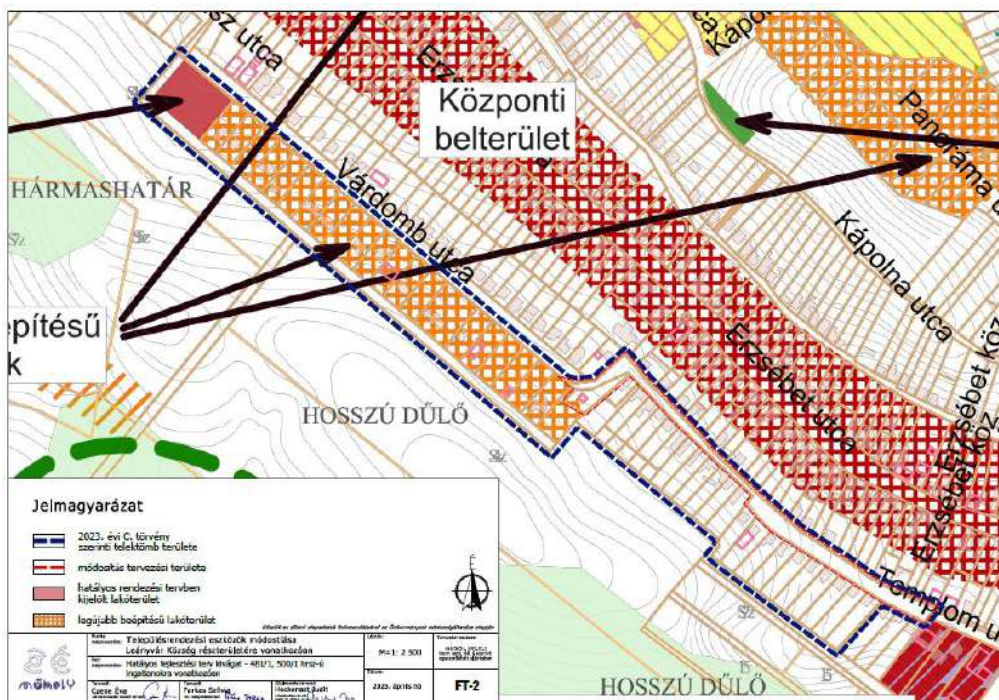
### 1.4.3. Leányvár Község hatályos Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási tervi melléklete



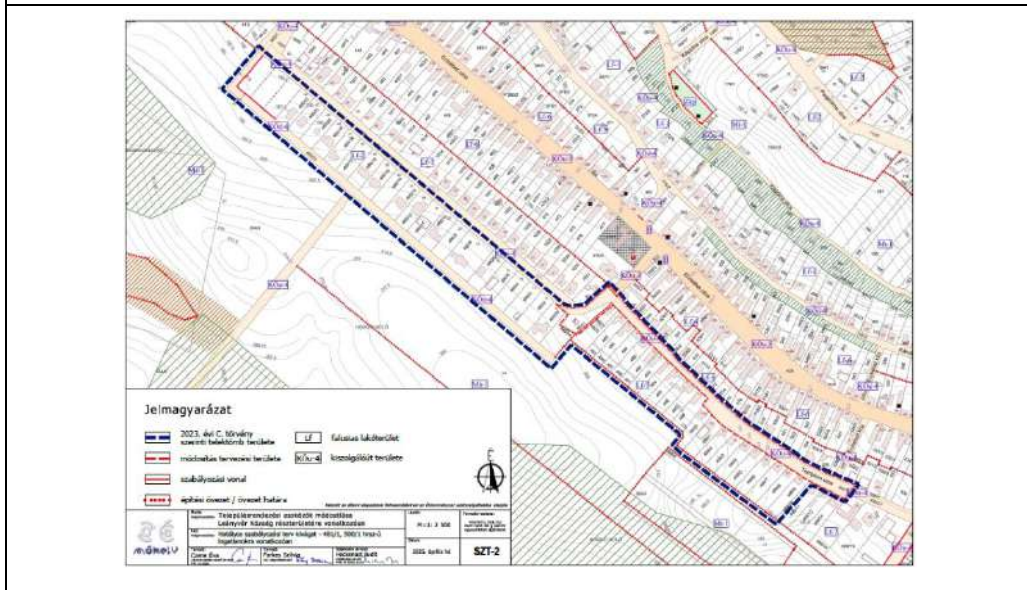
A hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) szerint, az érintett terület vízgazdálkodási övezetben, valamint ipari gazdasági építési övezetben található.

#### 2. A 481/1 hrsz-ú területen a szabályozási vonalat, az utca szélesítés okán pótolni kell:

Hatályos Fejlesztési terv kivonat:



## Hatályos SZT kivonat:

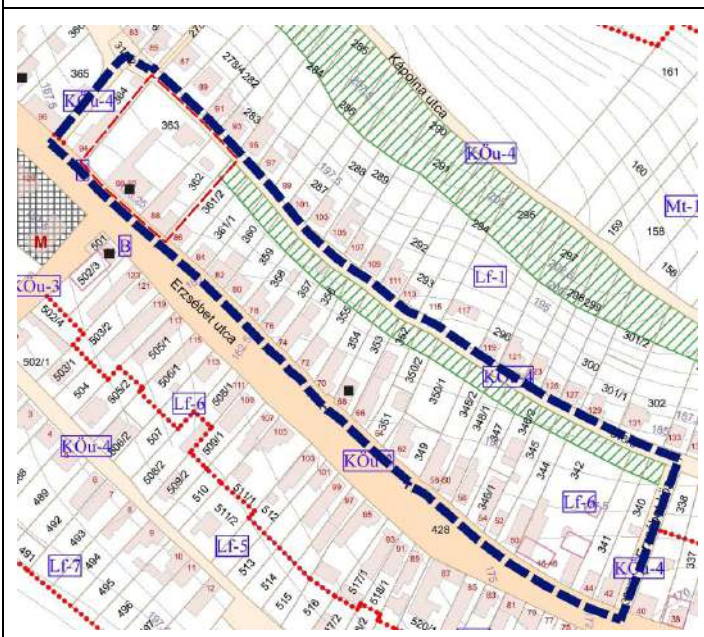


A telekmegosztással érintett módosítási területen csak a 481/1 hrsz-ú telek melletti, meglévő helyi kiszolgálóút (Várdomb utca) közterülethatárának a kialakult állapot szerinti korrekciója történik, aminek semmilyen a közlekedést, forgalmat befolyásoló hatása nincs, mivel a valóságban már jelenleg is így használják az utcát.

### 3. terület:

A 362 -hrsz-ú terület, a Polgármesteri hivatal telke, amelynek a jelenlegi beépítettsége 40%, amely a jelenleg hatályos Lf-6-os jelű építési övezetben meghatározott OTÉK maximummal van szabályozva, ennek okán szükséges a terület övezet módosítása, falusias lakóterületről, intézményi vegyes terület építési övezetre (Vi-1), amely a szomszédos 363 hrsz-ú általános iskola telkét is indokoltá teszi intézményi vegyes övezetbe történő átsorolásra, az alábbiak szerint:

## Hatályos SZT kivonat:



## 1.5. A TERVEZÉSI TERÜLET TÁRSADALMI ÉS HUMÁN INFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI

Nincs jelenleg a tervezési területeknek társadalmi és humán infrastrukturális hatása, kivéve a 3. tervezési feladatot, amely a helyi általános iskola és a polgármesteri hivatal telkeit érint.

## 1.6. TÁJI- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

A területen épített örökségi érték nem található. A területen nyilvántartott régészeti lelőhely nincs.

A terület természetvédelmi szempontból nem áll sem országos, sem helyi oltalom alatt. A terület nem része az országos ökológiai hálózat magterület és az ökológiai folyosó övezetének, de az ökológiai hálózat pufferterület övezetéként meghatározott. Nem része a NATURA 2000 kijelölésű területeknek, természeti értékek nem találhatók rajta.

A helyi építési előírások, a településkép védelmi rendelet településkép-védelmi szempontból nem korlátozzák a területen a területhasználatot, az építést.

A tervezett módosítás nem akadályozza az OTrT Tájképvédelmi terület övezetében lévő területekre vonatkozó előírásainak érvényesülését, betartását.

## 1.7. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

A módosítások nincsenek hatással a település kialakult meglévő és a tervezett zöldfelületi elemeire, azok rendszerére.

**A módosítás kapcsán, új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.** A módosítás nem okoz kedvezőtlen változásokat a táji, környezeti adottságokban. A tervezett módosítás eredményeként a terület tényleges biológiai aktivitásértéke nem változik.

## 1.8. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

### 2.8.1. Területfelhasználás vizsgálata

**1.sz. fejlesztési terület:** részben a Kenyérmezei – patak területe, részben gazdasági terület, ahol az Ipar utca felé bekanyarodik a kerékpárút.



**2.sz. fejlesztési terület:** Az 481/1 hrsz-ú terület, amelyen található beépítések, amelyeket a tervezett szabályozás figyelembe vesz majd.



- 2. sz. tervezési terület: Annak érdekében, hogy Leányvár belterület 362 hrsz-ú ingatlanon meglévő épület az ingatlanyilvántartásban feltüntethető legyen, Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy döntött, hogy Leányvár Község hatályos 11/2023. (IX. 20.) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzata kiegészítésre kerül.**

A területen a meglévő beépítés jelenleg is meghaladja a HÉSZ-ben meghatározott maximális beépíthetőség, 30%-os mértékét, a korábbi beépítések okán.



### **2.8.2. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek a tervezési területen**

Az 1. sz. tervezési terület beépítésre nem szánt területet és beépítésre szánt területet is érint. A 2. sz. tervezési terület beépítésre szánt területeken található, a 3.sz. HÉSZ módosítás szintén beépítésre szánt területeket érint.

### **2.9. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI**

A tervmódosítással érintett területeket nem érinti műemlék, sem helyi épített örökség, sem régészeti lelőhely.

## 2.10. KÖZLEKEDÉS

1. **sz. tervezési terület:** A hatályos településrendezési tervek a teljes közigazgatási területre elkészültek az alátámasztó és jóváhagyásra kerülő (rajzi és szöveges) közlekedési munkarészek. A jelen módosítási feladat nem teszi szükségessé a közlekedési javaslatok érdemi megváltoztatását. A hatályos HÉSZ közlekedési előírásai nem változnak, a FT szerinti közlekedési hálózat, és az SZT pedig közlekedési szempontból csak kisebb pontosításokat kap.

A magasabb rendű tervek szerint a települést térségi kerékpárút érinti, a Budapest III. kerület - Solymár - Pilisszentiván - Pilisjászfalu - [Dorog] kerékpárút. A kerékpárút Leányvárt (is) érintő szakaszára a Magyar Közút Nonprofit Zrt. megbízásából, "Budapest - megyehatár közötti Pilisi feltáró kerékpárút, kerékpározható közutak tervezése" címmel útépitési tervek készültek. A település szabályozási tervébe beépül a tervek szerinti nyomvonal, illetve kiszabályozásra kerül a kerékpárút számára szükséges közterület.

A kerékpárút miatt szükséges területigénybevétel az elkészült úttervek adatszolgáltatásként megkapott kisajátítási vonalainak megfelelően kerül be a Településrendezési eszközökbe, fejlesztési terv és szabályozási terv szinten is. A 10. sz. főút érintett szakaszának nyugati oldalát a Kenyérmezei patak területe szegélyezi. Az úttervek szerint ennek a területnek a nyugati széléből kerül leválasztásra a térségi kerékpárút közterülete. A patak ezen a részen árokként halad a főút és a kerékpárút között, egészen a főút körforgalmú csomópontjáig, ahol az útburkolat alatt átvezetve jut el a kelet-nyugati irányú patakáig.

2. **sz. tervezési terület:** A telekmegosztással érintett módosítási területen csak a 481/1 hrsz-ú telek melletti, meglévő helyi kiszolgálóút (Várdomb utca) közterülethatárának a kialakult állapot szerinti korrekciója történik, aminek semmilyen a közlekedést, forgalmat befolyásoló hatása nincs, mivel a valóságban már jelenleg is így használják az utcát.
3. **sz. tervezési terület:** A 362 hrsz-ú terület az Erzsébet utca mentén található.

## 2.11. KÖZMŰVESÍTÉS

### Jelenlegi közműellátás helyzetértékelése

A tervezési területek teljes közműellátással rendelkeznek. A teljes közműellátás keretében így kiépült a vezetékes ivóvíz ellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás, a termikus célú energiaellátásra a vezetékes földgázellátás, valamint elektronikus hírközlés vezetékes hálózata.

## 1.12. KÖRNYEZETVÉDELEM

A módosítás kapcsán, új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. A fejlesztés következtében a forgalom várhatóan nem nő meg jelentősen. A tervezett létesítmények megvalósítása kapcsán tett szabályozási módosításoknak nem várható negatív hatása a környezetre, zöldterületi hálózatra.

A tervezett fejlesztés a Község településképi megjelenését, látványát nem zavarja.

A terület fekvéséből, környezeti (pl. hidrogeológiai-) adottságaiból adódó tájhasználati konfliktusok (pl. felszín alatti vizek szennyeződés-érzékenysége) elkerülésére a hatályos építési övezeti előírások megfelelőek, az előírások betartása kötelező. A csapadékvizek rendezett gyűjtését, szükség szerinti késleltetett és a vízminőség-védelmi előírásoknak megfelelő minőségben történő, rendezett elvezetését meg kell oldani.

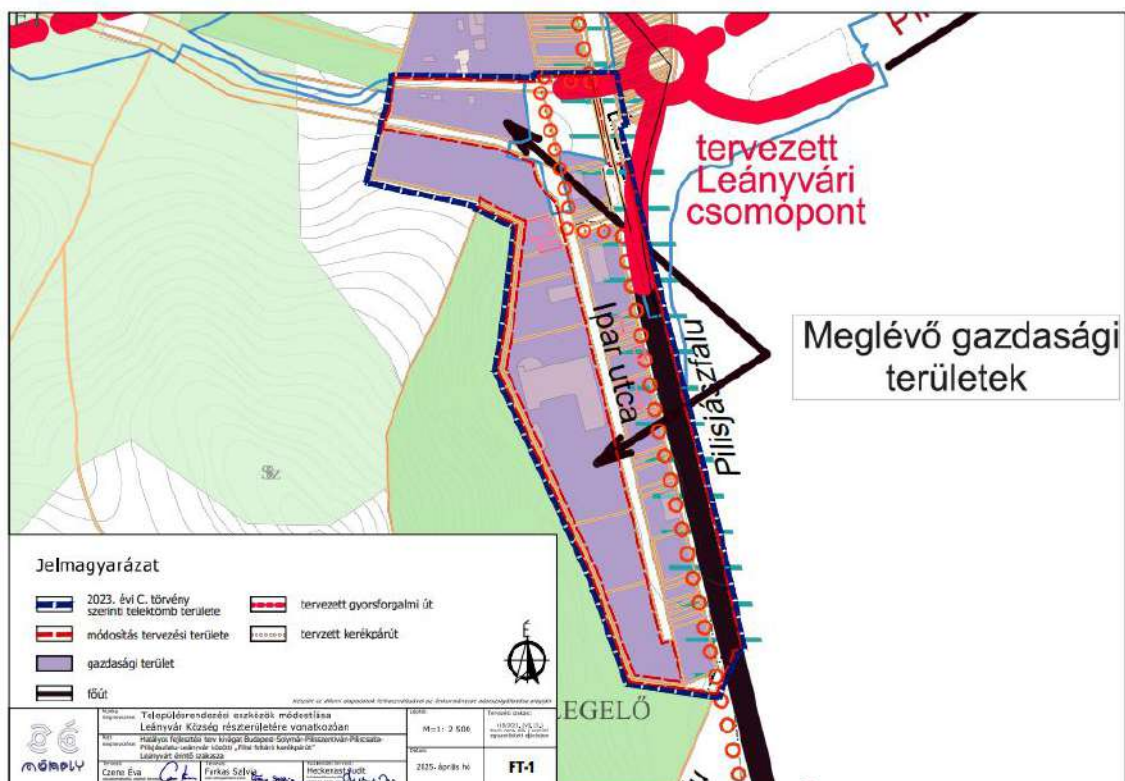
# III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT MUNKARÉSZEI

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

### A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFELESZTÉSI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

**A tervezett fejlesztésekkel kapcsolatban az 1. sz. fejlesztési területen szükséges a Településfejlesztési terv (FT) módosítása, az alábbiak szerint:**

- 1. sz. tervezési terület:** A kerékpárút miatt szükséges területigénybevétel az elkészült úttervek adatszolgáltatásként megkapott kisajátítási vonalainak megfelelően kerül be a Településrendezési eszközökbe, fejlesztési terv szinten:



2. sz. és a 3. sz. tervezési területek és tervezési faladatok kapcsán nem szükséges a fejlesztési terv módosítása.

### 3.3. A TERÜLETI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉSEK IGAZOLÁSA;

#### 3.3.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJÁT IGAZOLÓ TÉRKÉP ÉS LEÍRÁS

lásd. 1.2. fejezet.

### 3.4. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

#### 3.4.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A módosítások kapcsán, új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. A módosítás nem okoz kedvezőtlen változásokat a táji, környezeti adottságokban, a kialakult tájhasználatban.

#### 3.4.2. Biológiai aktivitás érték

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 8.§ (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmények teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (TTkr.) 18.§ előírásainak megfelelően, a rendezési terv alátámasztó munkarészeiben kell igazolni. Az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg, a település közigazgatási területének **biológiai aktivitás értéke** az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. **A termódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.** A vonatkozó jogszabály, a TTkr. 9. melléklete alapján számítható biológiai aktivitásérték nem csökken a módosítás előtti aktivitásértékhez képest, mivel az új beépítésre szánt terület kijelölés a Méptv. 7. §. és 8. § előírásainak, ezzel együttesen a 8. § (3) bekezdés e) pontjában is hivatkozva a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek megfelelő visszapótlással történik.

#### 3.4.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

A tervezett módosítás, a jellege és nagyságrendje figyelembevételével, tájképvédelmi szempontból és a településkép védelme szempontjából sem kifogásolható.

### 3.5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

#### 3.5.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai 3.5.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

A módosítás, a település lakosságának zöldfelületi ellátottságára nincs kihatással.

### 3.6. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

- 1. sz. tervezési terület:** A hatályos településrendezési tervek a teljes közigazgatási területre elkészültek az alátámasztó és jóváhagyásra kerülő (rajzi és szöveges) közlekedési munkarészek. A jelen módosítási feladat nem teszi szükségessé a közlekedési javaslatok érdemi megváltoztatását. A hatályos HÉSZ közlekedési előírásai nem változnak, a FT szerinti közlekedési hálózat, és az SZT pedig közlekedési szempontból csak kisebb pontosításokat kap.

A magasabb rendű tervek szerint a települést térségi kerékpárút érinti, a Budapest III. kerület - Solymár - Pilisszentiván - Pilisjászfalu - [Dorog] kerékpárút. A kerékpárút Leányvárt (is) érintő szakaszára a Magyar Közút Nonprofit Zrt. megbízásából, "Budapest - megyehatár közötti Pilisi feltáró kerékpárút, kerékpározható közutak tervezése" címmel útépitési tervek készültek. A település szabályozási

tervébe beépül a tervek szerinti nyomvonal, illetve kiszabályozásra kerül a kerékpárút számára szükséges közterület.

A kerékpárút miatt szükséges területigénybevétel az elkészült úttervek adatszolgáltatásként megkapott kisajátítási vonalainak megfelelően kerül be a Településrendezési eszközökbe, fejlesztési terv és szabályozási terv szinten is. A 10 sz. főút érintett szakaszának nyugati oldalát a Kenyérmezei patak területe szegélyezi. Az úttervek szerint ennek a területnek a nyugati széléből kerül leválasztásra a térségi kerékpárút közterülete. A patak ezen a részen árokként halad a főút és a kerékpárút között, egészen a főút körforgalmú csomópontjáig, ahol az útburkolat alatt átvezetve jut el a kelet-nyugati irányú patakáig. **A hatályos tervek szerint a patak vízgazdálkodási terület. Maga a kerékpárút KÖu-4 (kiszolgáló út területe) övezetbe kerülhet. A körforgalom előtt a kerékpárút az Ipar utcára fordul, és az Ipar utcai csatlakozásnál a tervezési szakasz véget ér.**

2. **sz. tervezési terület:** A telekmegosztással érintett módosítási területen csak a 481/1 hrsz-ú telek melletti, meglévő helyi kiszolgálóút (Várdomb utca) közterülethatárának a kialakult állapot szerinti korrekciója történik, aminek semmilyen a közlekedést, forgalmat befolyásoló hatása nincs, mivel a valóságban már jelenleg is így használják az utcát.
3. **sz. tervezési terület:** A 362 hrsz-ú terület az Erzsébet utca mentén található. A terület nem igényel közlekedés szempontjából kiegészítést. A HÉSZ előírásai a magánutak szabályozási előírásaira vonatkozóan módosul a korábbi „legfeljebb 100 méter hosszú magánút esetén 10 méter,” szöveg helyébe, a „ b) legfeljebb 100 méter hosszú magánút esetén 6 méter,” szöveg kerül előírásra.

### 3.7. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A hatályos településrendezési eszközökhöz a teljes közigazgatási területre elkészültek az alátámasztó és jóváhagyásra kerülő (rajzi és szöveges) közművesítési munkarészek. A jelen módosítási feladat nem teszi szükségessé a közművesítési javaslatok megváltoztatását, a hatályos FT, HÉSZ és SZT közművesítési munkarészei nem változnak.

## 4.SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

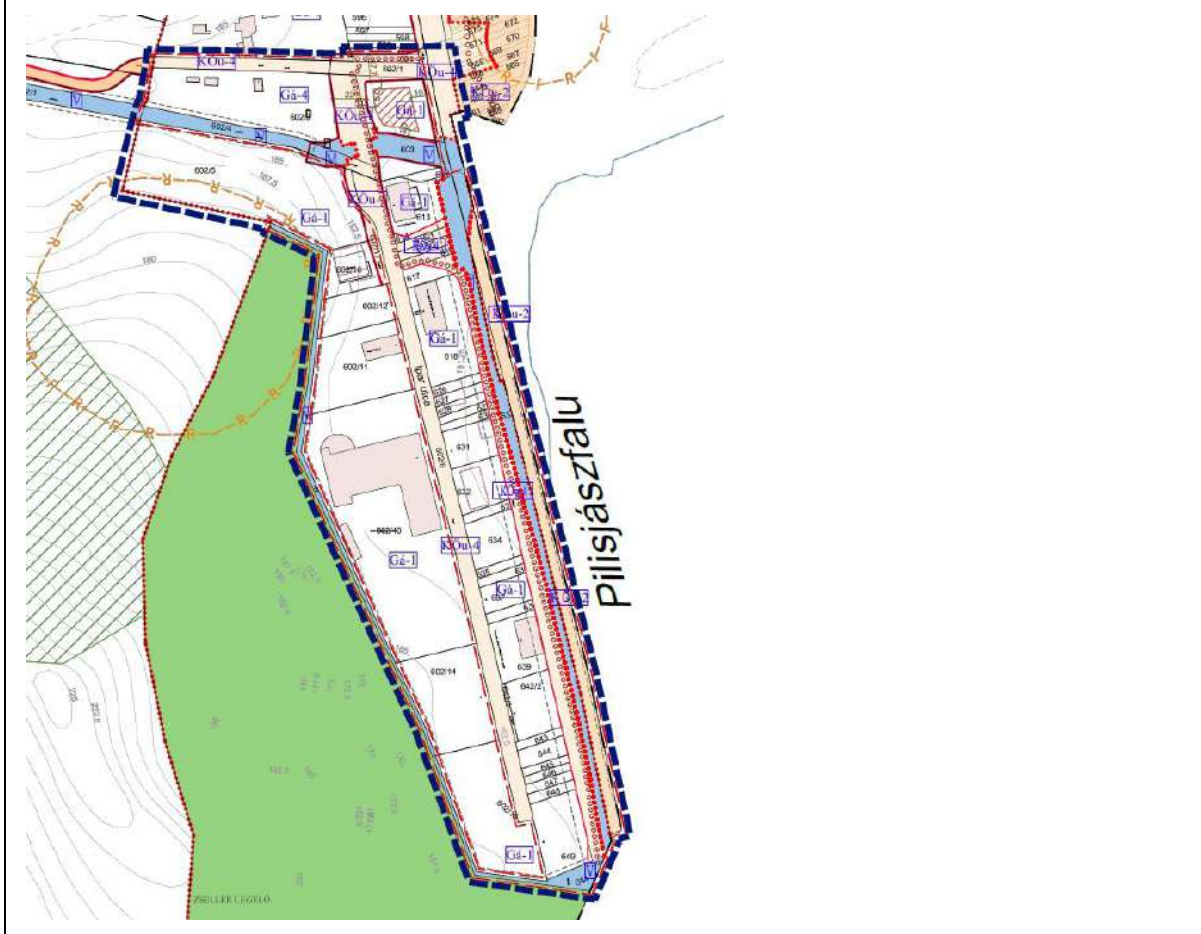
**A SZABÁLYOZÁS CÉLJAINAK ÉS ESZKÖZEINEK ISMERTETÉSE, AZOK ÖSSZEFÜGGÉSEI, A SZABÁLYOZÁS ALAPELVE, A VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK JAVASLATA, A SZABÁLYOZÁS ESZKÖZEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA**

- **A Helyi Építési Szabályzatban (HÉSZ) és az annak mellékletét képező Szabályozási terven (SZT) az alábbi módosítások szükségesek:**

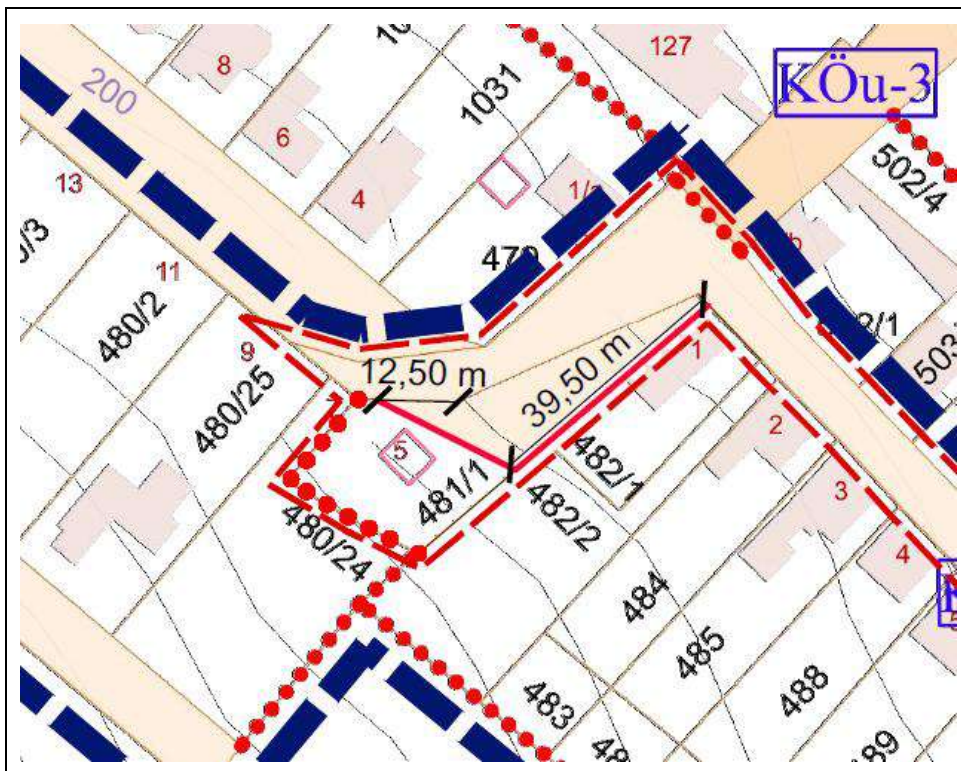
**Az 1. sz. fejlesztési terület HÉSZ módosítást nem igényel, csak SZT módosítás történik:**

A tervezett kerékpárút területe a HÉSZ-ben hatályos KÖu-4 jelű övezetbe kerül átsorolásra.

SZT lap javasolt módosítása:

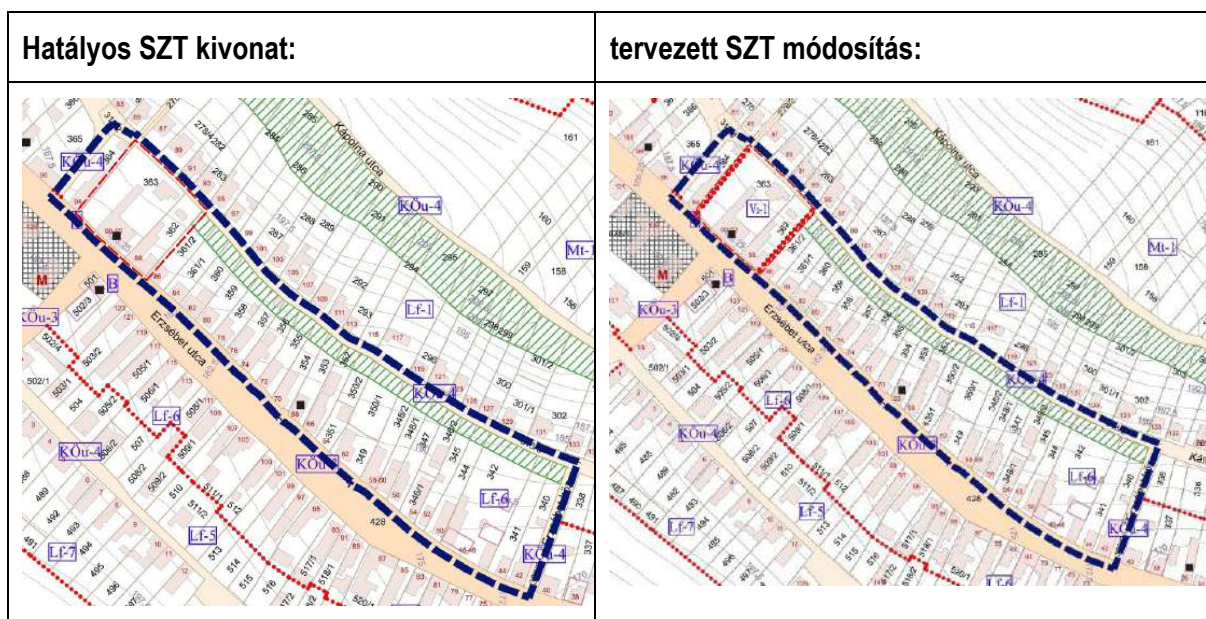


Az 2. sz. fejlesztési terület HÉSZ módosítást nem igényel, csak SZT módosítás történik, a korábban hatályos SZT lapnak megfelelően:



### Az 3. sz. fejlesztési tervezett HÉSZ és SZT módosítást igényel:

A 362 -hrs-ú terület, a Polgármesteri hivatal telke, amelynek a jelenlegi beépítettsége 40%, amely a jelenleg hatályos Lf-6-os jelű építési övezetben meghatározott OTÉK maximummal van szabályozva, ennek okán szükséges a terület övezet módosítása, falusias lakóterületről, intézményi vegyes terület építési övezetre (Vi-1), amely a szomszédos 363 hrsz-ú általános iskola telkét is indokoltá teszi intézményi vegyes övezetbe történő átsorolásra, az alábbiak szerint:



## 5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK, KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A termódosítás az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló, 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KV. Rendelet) hatálya alá tartozik. A KV. Rendelet 1. § (3) bekezdés szerint, a terv megvalósításának várható környezeti hatása jelentőségének alapján dönthető el, a környezeti vizsgálat szükségessége. A terv, illetve program megvalósítása várható környezeti hatásának jelentőségét, a környezeti vizsgálat készítésének szükségességét KV. Rendelet 4. § (1) bekezdése szerint, a rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontok figyelembevételével kell vizsgálni.

A KV. Rendelet 4.§ (3) bekezdésében foglalt figyelembevételével, a 2. sz. mellékletben foglalt szempontok alapján értékelve a változtatásokat, **a terv kidolgozója a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló, 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 1. § (3) a), 4. § (2) bekezdése, valamint 3. számú melléklet II. pontja alapján, a vélemény kérés megtörtént, hogy a tárgyi területre, előzetes tájékoztatásban foglalt változtatási szándékok ismeretében, a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően, a megítélésük szerint, a tervezett változtatások következtében várható-e jelentős környezeti hatás, valamint arra vonatkozóan nyilatkozat kérés, hogy szükségesnek tartják-e, a 2/2005. (I.11.) kormányrendelet szerinti, környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését. **A válaszadók nem tartották szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését, amelyről a képviselő-testület határozattal döntött.** (lásd:terviratok)

A településrendezési eszközök részterületekre kiterjedő módosításának megvalósulása következtében, nem várható jelentős, kedvezőtlen környezeti hatás. A területfelhasználás megváltoztatása (1. sz.

tervezési terület) nem jelent többletterhelést a környezetre.

A terv megvalósulásával a meglévő és tervezett létesítmények környezeti viszonyaiban nem történik érdemi, jelentős mértékű változás. A módosítások nem érintenek környezeti problémákkal terhelt területeket.

A változás nem érinti a településszerkezetet meghatározó fő műszaki infrastruktúra hálózatot, a területfelhasználási elemek alapvető rendszerét.

A fentiek alapján, a módosítás megvalósulása következtében, nem várható jelentős, kedvezőtlen környezeti hatás. A változtatások környezeti hatásainak hatásterülete, a módosítással érintett lehatárolt területeken belül határozható meg.

A terv megvalósulásával a meglévő és tervezett létesítmények környezeti viszonyaiban nem történik kedvezőtlen változás. A módosítások nem érintenek környezeti problémákkal terhelt területeket.

### **A várható környezeti hatások**

A terv, a tervezett változtatások megvalósítása egyszeri. A meglévő környezeti hatások jellege, nagyságrendje nem változik a módosítás következtében.

A változtatások más tevékenységeket, a szomszédos és távolabbi területek használatát várhatóan nem korlátozzák, nem szabnak keretet más tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek, amennyiben a vonatkozó környezetvédelmi előírások teljesülnek. A tervezett változtatások várható környezeti hatása nem jelentős. A tervezett módosítások megvalósítása nem idéz elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.

A módosítási terület nem áll táj- és természetvédelmi szempontú védettség alatt. A tervmódosítással érintett területen természeti és kulturális érték nincs. A hatályos településrendezési eszközök elfogadása idején, aktuális adatszolgáltatás alapján, nyilvántartott régészeti lelőhely a módosítási területet nem érinti.

A vonatkozó hatályos értékvédelmi és környezetvédelmi előírások betartása mellett, a tárgyi módosítás várható környezeti hatása, a közvetlen és tágabb, épített és táji-, természeti környezetben sem lesz jelentős, nem lesz kedvezőtlen.

A területen nincs a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség.

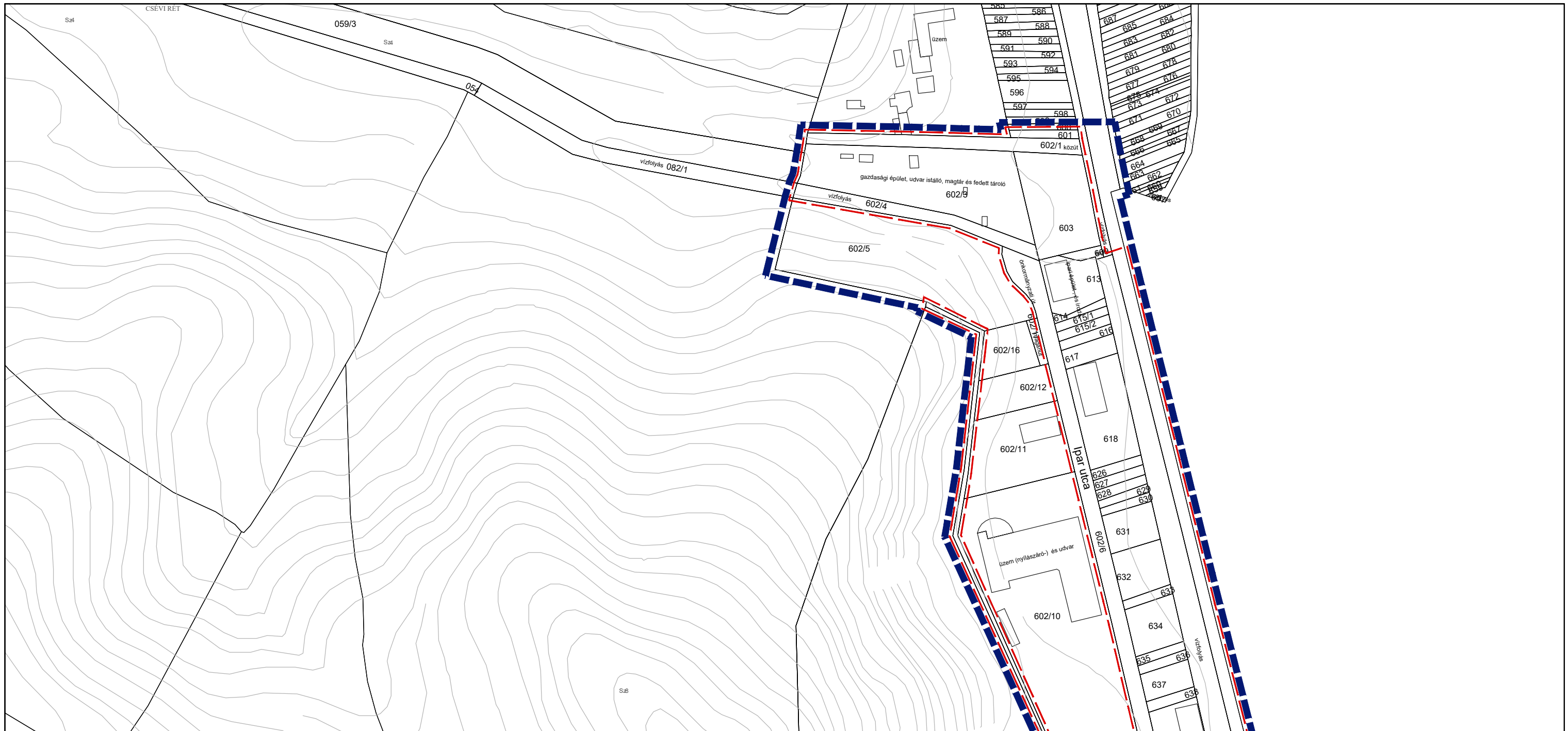
A tervezett változtatás nem eredményez a környező területek hasznosításában meghatározó nagyságrendű változást.

### **Az ismertett környezeti következmények alapján a következők állapíthatók meg:**



A terv módosítása megfeleltethető a vonatkozó környezetvédelmi, értékvédelmi jogszabályokban foglalt előírásoknak. A terv megvalósulásának várható környezeti hatása, a megfelelő intézkedések érvényesítésével várhatóan nem jelentős és nem kedvezőtlen.

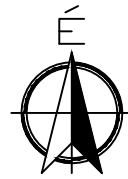
A tervezett változtatás várható környezeti hatásai jelentéktelenek, a környezeti hatások hatásterülete, a tervmódosítással érintett lehatárolt területen belül határozható meg.

# ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK




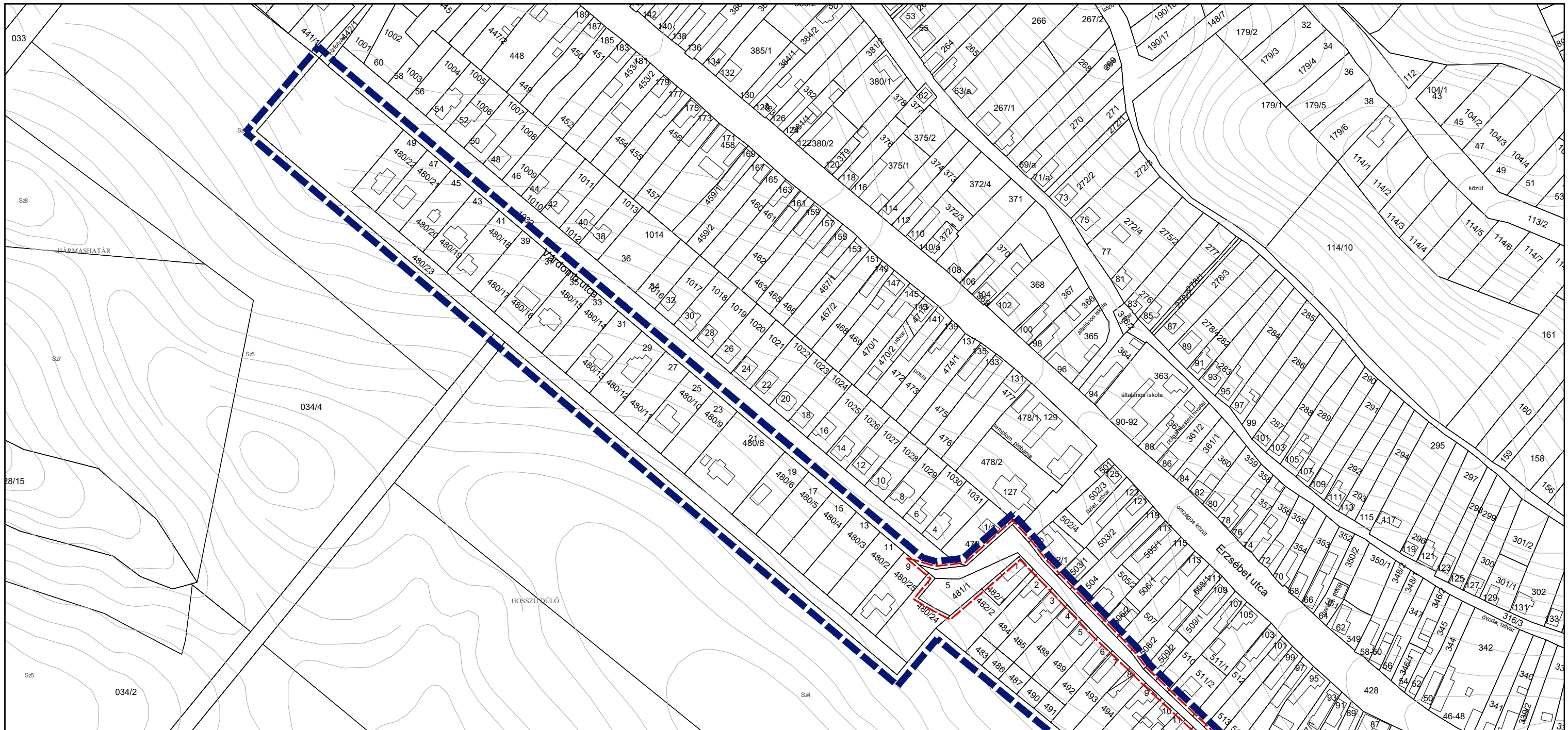
## Jelmagyarázat

-  2023. évi C. törvény szerinti teletkömb területe
-  módosítás tervezési területe





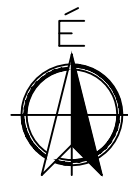
Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	Munka megnevezése: <b>Településrendezési eszközök módosítása Leányvár Község részterületére vonatkozóan</b>	Lépték: <b>M=1: 2 500</b>	Tervezési szakasz: <b>419/2021. (VII.15.) Korm rend. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban</b>
	Rajz megnevezése: <b>Földhivatali alaptérkép kivágat Budapest-Solymár-Piliszentiván-Piliscsaba-Pilisjászfalu-Leányvár közötti „Pilisi feltáró kerékpárút” Leányvárt érintő szakasza</b>	Dátum: <b>2025. április hó</b>	<b>FA-1</b>
Tervező: <b>Czene Éva</b> városrendezési vezető tervező TT1 12-0160	Tervező: <b>Farkas Szilvia</b> okl. településtervező	Közlekedés tervező: <b>Heckenast Judit</b> közlekedésmérnök MMK 01-5295, K10	




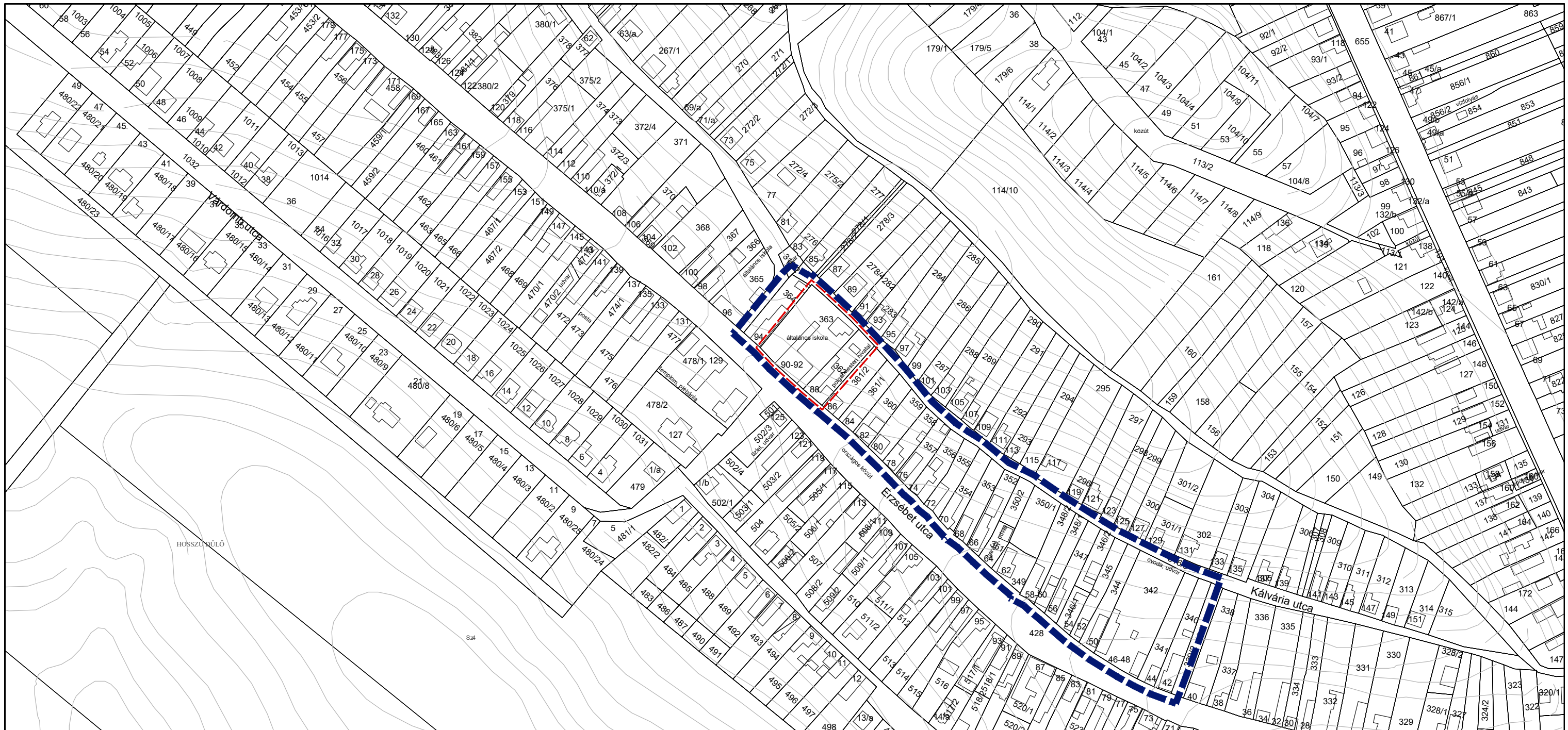
## Jelmagyarázat

-  2023. évi C. törvény szerinti telektömb területe
-  módosítás tervezési területe





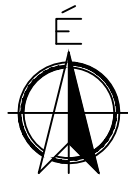
Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	Munka megnevezése:	Településrendezési eszközök módosítása Leányvár Község részterületére vonatkozóan	Lépték:	M=1: 2 500	Tervezési szakasz:	419/2021. (VII.15.) Korm rend. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban
	Rajz megnevezése:	Földhivatali alaptérkép kivágat - 481/1, 500/1 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan	Dátum:	2025. április hó	<b>FA-2</b>	
Tervező:	Czene Éva városrendezési vezető tervező	Tervező:	Farkas Szilvia okl. településtervező	Közlekedés tervező:	Heckenast Judit közlekedésmérnök MMK 01-5295, K10	




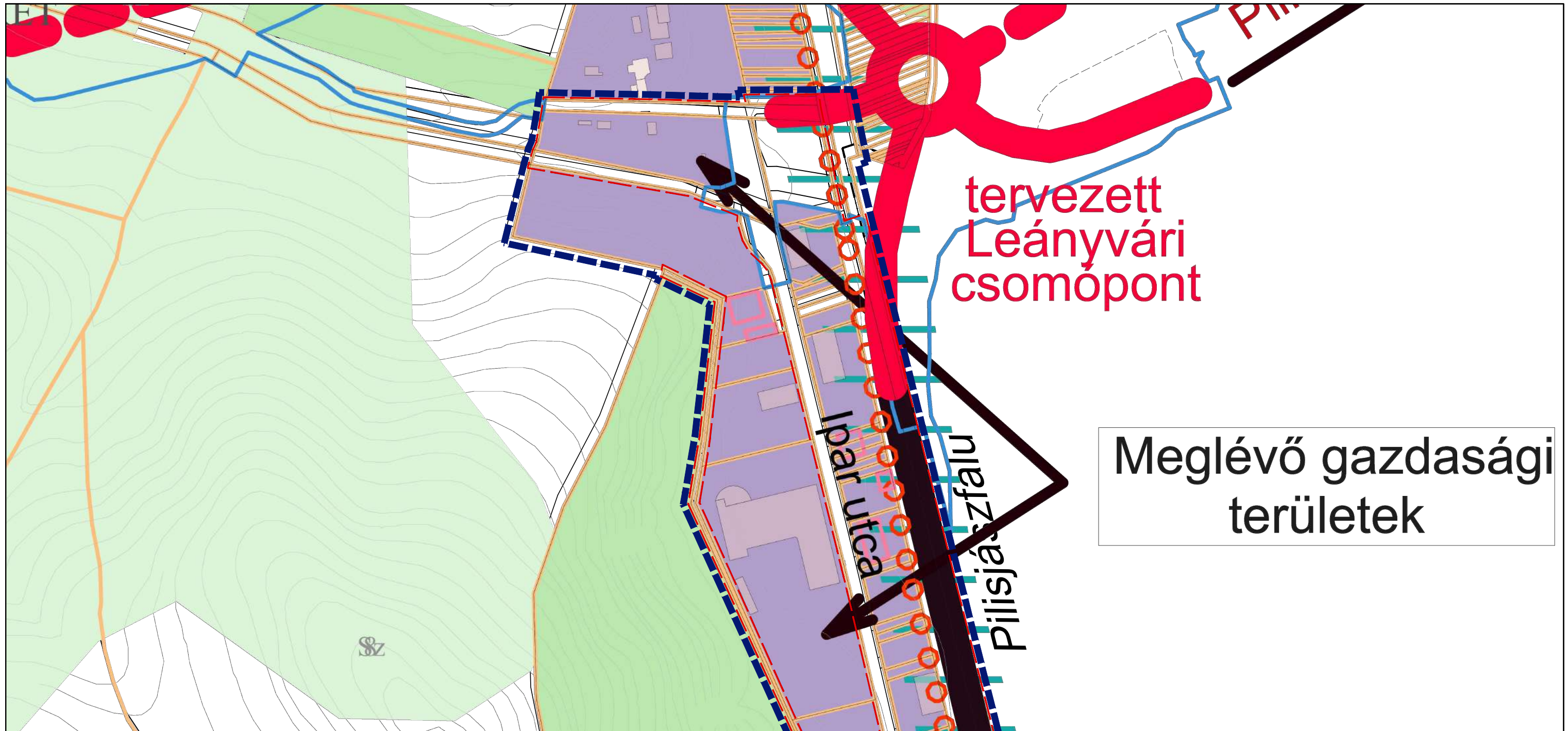
## Jelmagyarázat

-  2023. évi C. törvény szerinti telektömb területe
-  módosítás tervezési területe









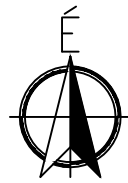
Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	Munka megnevezése: <b>Településrendezési eszközök módosítása Leányvár Község részterületére vonatkozóan</b>	Lépték: <b>M=1: 2 500</b>	Tervezési szakasz: 419/2021. (VII.15.) Korm rend. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban
	Rajz megnevezése: <b>Földhivatali alaptérkép kivágat - 362, 363 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan</b>	Dátum: <b>2025. április hó</b>	<b>FA-3</b>
Tervező: <b>Czene Éva</b> <small>városrendezési vezető tervező</small> <small>TTI 12-0160</small>	Tervező: <b>Farkas Szilvia</b> <small>okl. településtervező</small>	Közlekedés tervező: <b>Heckenast Judit</b> <small>közlekedésmérnök</small> <small>MMK 01-5295, Kft.</small>	




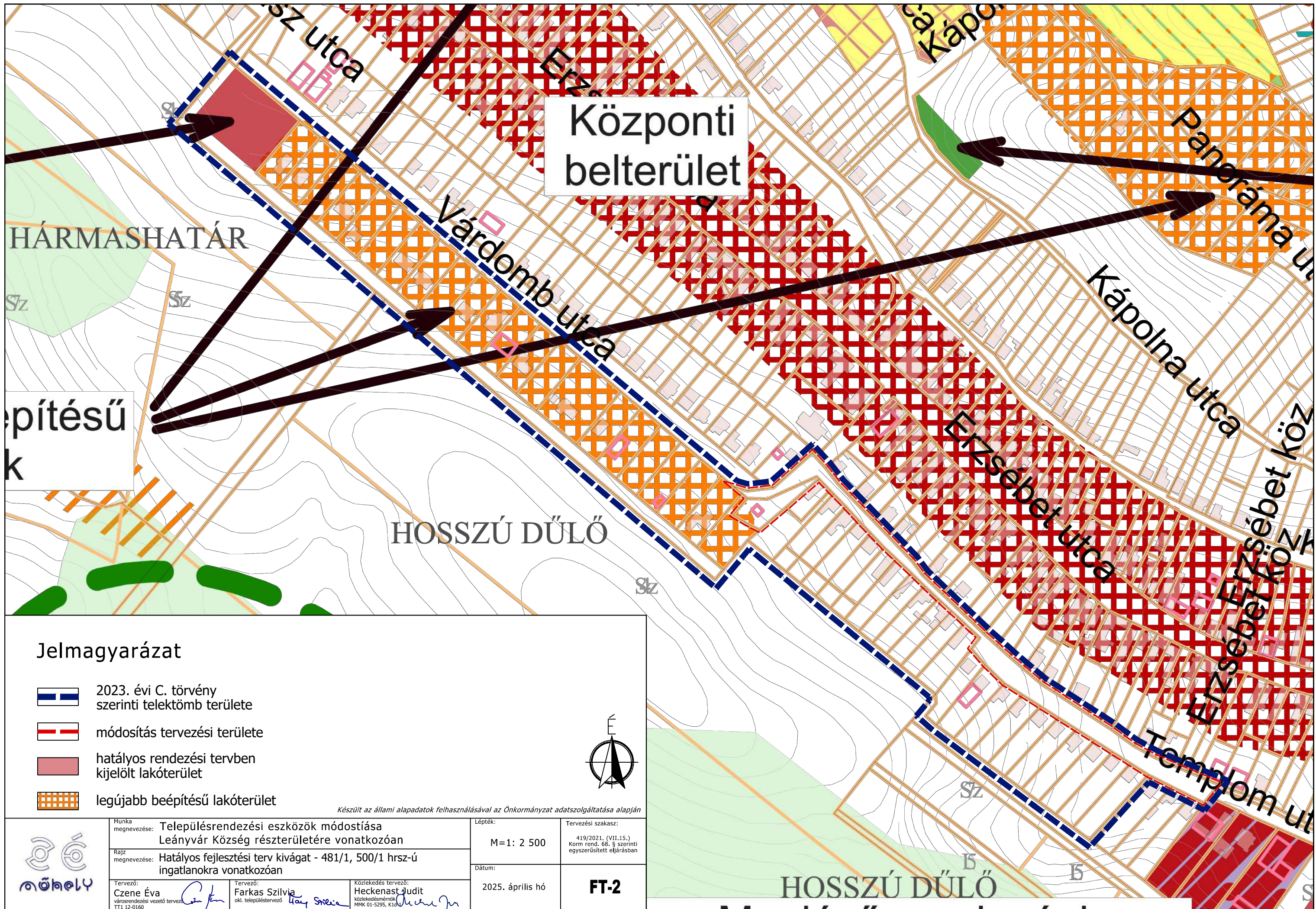
### Jelmagyarázat

-  2023. évi C. törvény szerinti telektömb területe
-  módosítás tervezési területe
-  gazdasági terület
-  főút
-  tervezett gyorsforgalmi út
-  tervezett kerékpárút



*Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján*

	Munka megnevezése: <b>Településrendezési eszközök módosítása Leányvár Község részterületére vonatkozóan</b>	Lépték: <b>M=1: 2 500</b>	Tervezési szakasz: <b>419/2021. (VII.15.) Korm rend. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban</b>
	Rajz megnevezése: <b>Hatályos fejlesztési terv kivágat Budapest-Solymár-Piliszentiván-Piliscsaba-Pilisjászfalu-Leányvár közötti „Pilis feljáró kerékpárút” Leányvárt érintő szakasza</b>	Dátum: <b>2025. április hó</b>	<b>FT-1</b>
Tervező: <b>Czene Éva</b> <small>városrendezési vezető tervező</small> <small>TT1 12-0160</small>	Tervező: <b>Farkas Szilvia</b> <small>okl. településtervező</small>	Közlekedés tervező: <b>Heckenast Judit</b> <small>közlekedésmérnök</small> <small>MMK 01-5295, K1d</small>	







Központi  
belterület

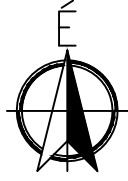
HÁRMASHATÁR

építésű  
k


HOSSZÚ DŰLŐ

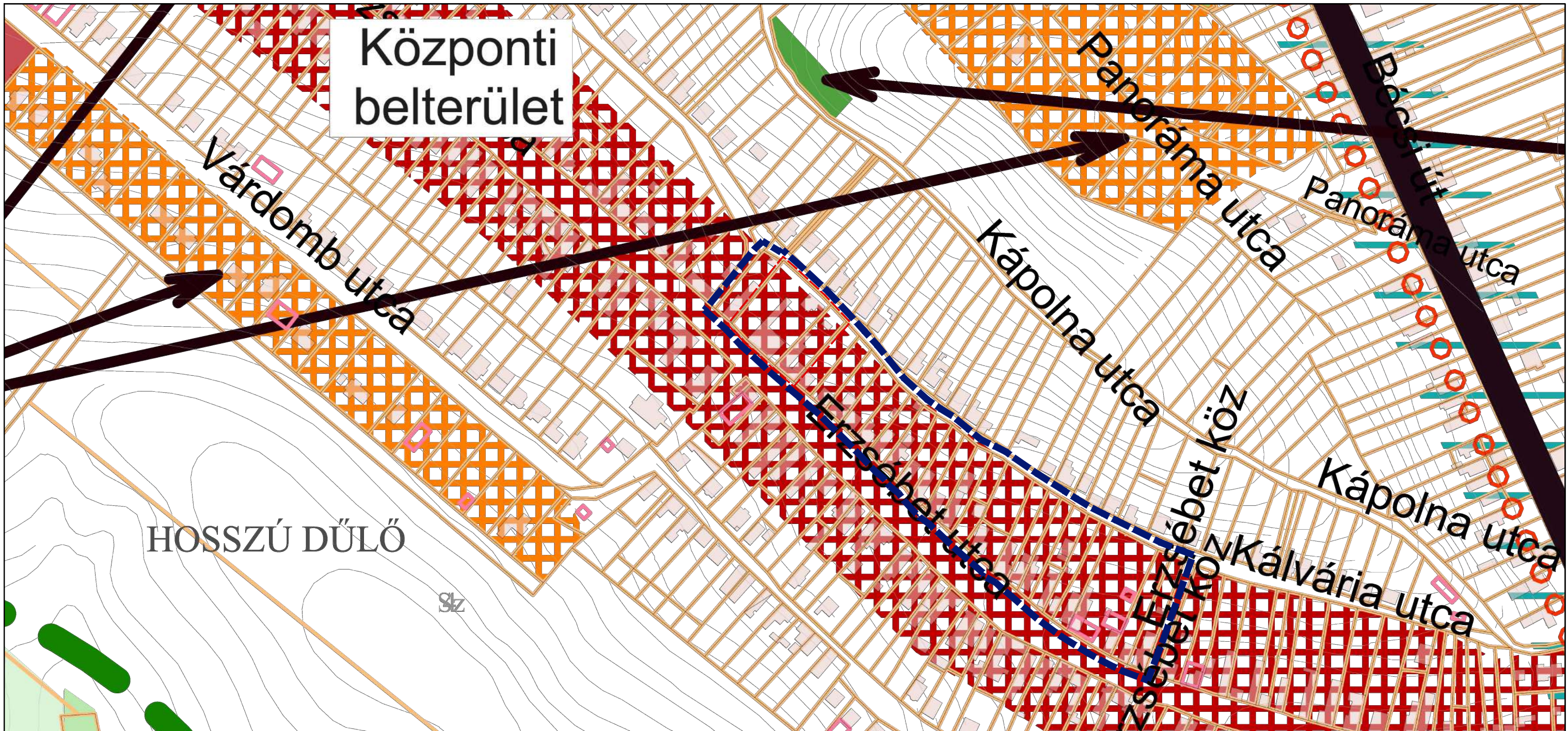
Jelmagyarázat

-  2023. évi C. törvény szerinti telektömb területe
-  módosítás tervezési területe
-  hatályos rendezési tervben kijelölt lakóterület
-  legújabb beépítésű lakóterület



Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	Munka megnevezése: Településrendezési eszközök módostítása Leányvár Község részterületére vonatkozóan	Lépték: M=1: 2 500	Tervezési szakasz: 419/2021. (VII.15.) Korm rend. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban
	Rajz megnevezése: Hatályos fejlesztési terv kivágat - 481/1, 500/1 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan	Dátum: 2025. április hó	<b>FT-2</b>
Tervező: Czene Éva <small>városrendezési vezető tervező</small> <small>TT1 12-0160</small>	Tervező: Farkas Szilvia <small>okl. településtervező</small>	Közlekedés tervező: Heckenast Judit <small>közlekedésmérnök</small> <small>MMK 01-5295, K10</small>	



Központi  
belterület

Várdomb utca

Panoráma utca

Panoráma utca

Kápolna utca

HOSSZÚ DÜLŐ

Elzsebet utca

Elzsebet köz

Kápolna utca

Templom utca

DÜLŐ

Jelmagyarázat

- 2023. évi C. törvény szerinti telektömb területe
- módosítás tervezési területe
- Leányvár történelmi központja

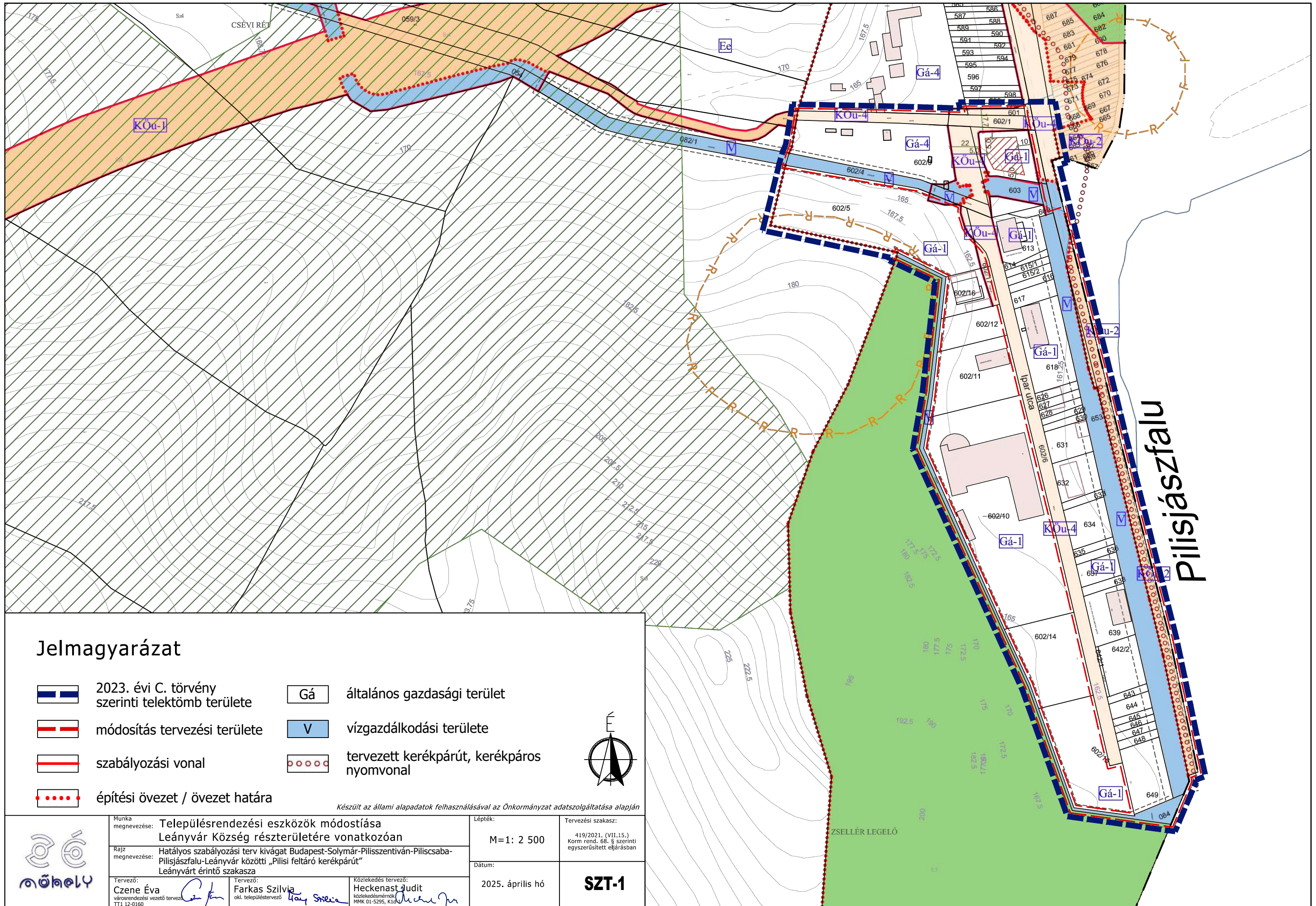


Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	Munka megnevezése: Településrendezési eszközök módosítása Leányvár Község részterületére vonatkozóan	Lépték: M=1: 2 500	Tervezési szakasz: 419/2021. (VII.15.) Korm rend. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban
	Rajz megnevezése: Hatályos fejlesztési terv kivágat - 362, 363 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan	Dátum: 2025. április hó	FT-3
Tervező: Czene Éva városrendezési vezető tervező	Tervező: Farkas Szilvia ökl. településtervező	Közlekedés tervező: Heckenast Judit közlekedésmérnök MMK 01-5295, K1d	








gazdasági  
lakóterületbe

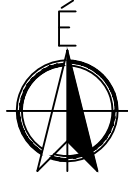
ZSELLÉR FÖLDEK




Pilisjászfalu

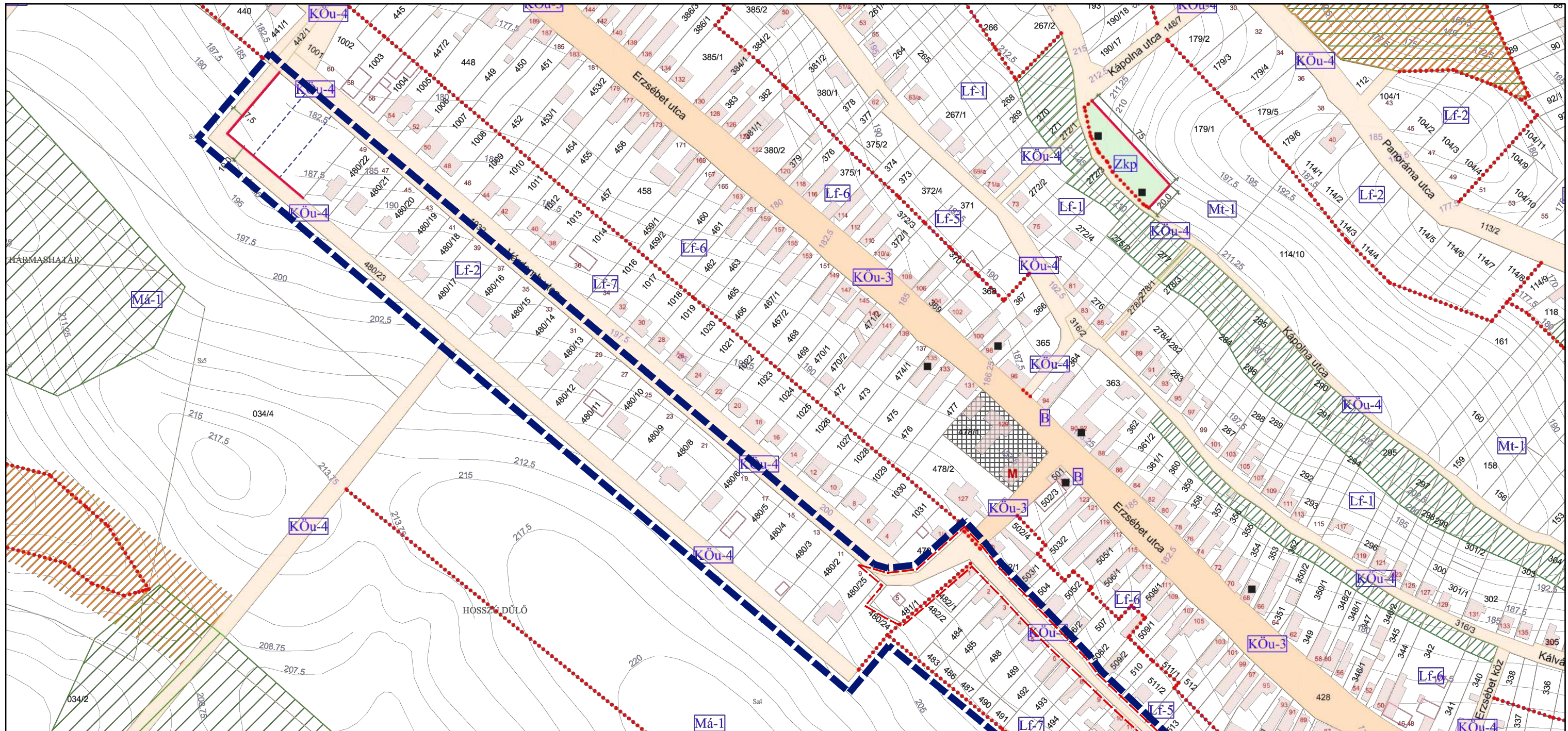
### Jelmagyarázat

-  2023. évi C. törvény szerinti telektömb területe
-  módosítás tervezési területe
-  szabályozási vonal
-  építési övezet / övezet határa
-  Gá általános gazdasági terület
-  V vízgazdálkodási terület
-  tervezett kerékpárút, kerékpáros nyomvonal



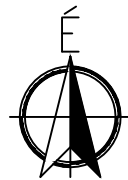
*Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján*

	Munka megnevezése:	Településrendezési eszközök módosítása Leányvár Község részterületére vonatkozóan	Lépték:	M=1: 2 500	Tervezési szakasz:	419/2021. (VII.15.) Korm rend. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban
	Rajz megnevezése:	Hatályos szabályozási terv kivágat Budapest-Solymár-Piliszentiván-Piliscsaba-Pilisjászfalu-Leányvár közötti „Pilis feljáró kerékpárút” Leányvárt érintő szakasza	Dátum:	2025. április hó	<b>SZT-1</b>	
Tervező:	Czene Éva városrendezési vezető tervező TT1 12-0160	Tervező:	Farkas Szilvia okl. településtervező	Közlekedés tervező:	Heckenast Judit közlekedésmérnök MMK 01-5295, K1d	



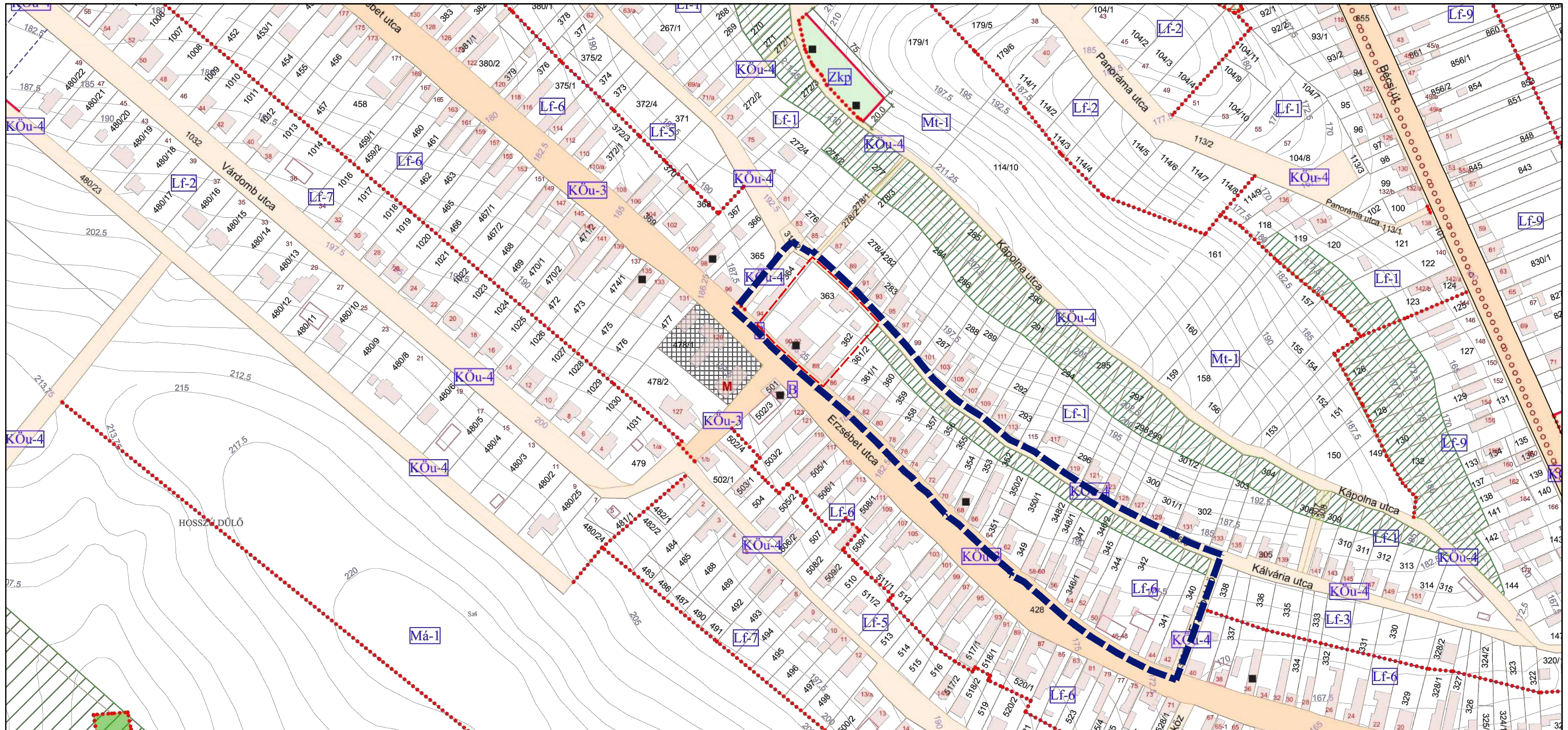
## Jelmagyarázat

- 2023. évi C. törvény szerinti telektömb területe
- módosítás tervezési területe
- szabályozási vonal
- építési övezet / övezet határa
- falusias lakóterület
- kiszolgálóút területe









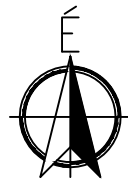
*Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján*

	Munka megnevezése: <b>Településrendezési eszközök módosítása Leányvár Község részterületére vonatkozóan</b>	Lépték: <b>M=1: 2 500</b>	Tervezési szakasz: 419/2021. (VII.15.) Korm rend. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban
	Rajz megnevezése: <b>Hatályos szabályozási terv kivágat - 481/1, 500/1 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan</b>	Dátum: <b>2025. április hó</b>	<b>SZT-2</b>
Tervező: <b>Czene Éva</b> <small>városrendezési vezető tervező</small> <small>TT1 12-0160</small>	Tervező: <b>Farkas Szilvia</b> <small>okl. településtervező</small>	Közlekedés tervező: <b>Heckenast Judit</b> <small>közlekedésmérnök</small> <small>MMK 01-5295, K1</small>	




## Jelmagyarázat

-  2023. évi C. törvény szerinti telektömb területe
-  módosítás tervezési területe
-  szabályozási vonal
-  építési övezet / övezet határa
-  Lf falusias lakóterület
-  telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész



Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	Munka megnevezése: <b>Településrendezési eszközök módosítása Leányvár Község részterületére vonatkozóan</b>		Lépték: <b>M=1: 2 500</b>	Tervezési szakasz: <b>419/2021. (VII.15.) Korm rend. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban</b>
	Rajz megnevezése: <b>Hatályos szabályozási terv kivágat - 362, 363 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan</b>		Dátum: <b>2025. április hó</b>	<b>SZT-3</b>
Tervező: <b>Czene Éva</b> <small>városrendezési vezető tervező</small> <small>TT1 12-0160</small>	Tervező: <b>Farkas Szilvia</b> <small>okl. településtervező</small>	Közlekedés tervező: <b>Heckenast Judit</b> <small>közlekedésmérnök</small> <small>MMK 01-5295, K1</small>		

**LEÁNYVÁR KÖZSÉG TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERVÉNEK,  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK  
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA,  
RÉSZTERÜLETEKRE**

**VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ**

**JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

**419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS**

**2025. április HÓ**

**HATÁROZATI JAVASLAT:**

**Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testülete  
 .../2025. (..... számú határozata  
 Leányvár Község Településfejlesztési terve módosításáról**

Leányvár Község Képviselő-testülete a 73/2023. (IX.19.) L.K.Ö.Kt. határozattal elfogadott Leányvár Község Településfejlesztési Tervét (továbbiakban: FT) alábbiak szerint módosítja:

- 1.) Az FT tervlapja tekintetében az 1. melléklet szerinteknek megfelelően módosul.
- 2.) A határozat mellékletét képezik:
  1. melléklet: A Fejlesztési terv módosítása Budapest-Solymár-Pilisszentiván-Piliscsaba-Pilisjászfalu-Leányvár közötti „Pilisi feltáró kerékpárút”

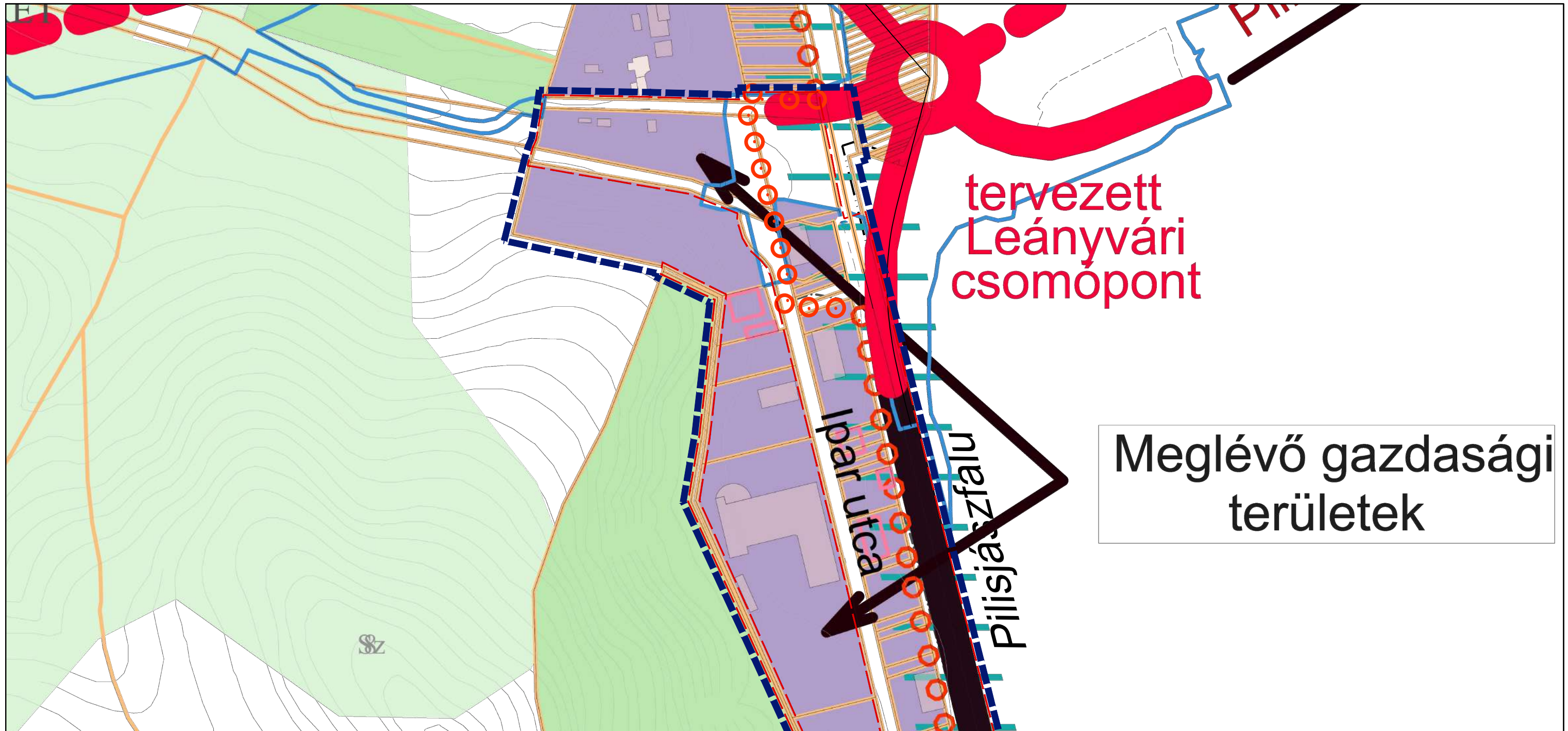
E határozat a kihirdetését követő napon 2025. ....-én lép hatályba.

Határidő: azonnal







Felelős: polgármester

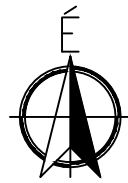
1. melléklet

<b>Rajzszám</b>	<b>Rajz megnevezése</b>	<b>Méretarány</b>
<b>FT-M/1</b>	Fejlesztési terv módosítása - Budapest-Solymár-Pilisszentiván-Piliscsaba-Pilisjászfalu-Leányvár közötti „Pilisi feltáró kerékpárút” Leányvárt érintő szakaszára vonatkozóan	M=1: 2 500




### Jelmagyarázat

-  2023. évi C. törvény szerinti telektömb területe
-  módosítás tervezési területe
-  gazdasági terület
-  főút
-  tervezett gyorsforgalmi út
-  tervezett kerékpárút



*Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján*

	Munka megnevezése: <b>Településrendezési eszközök módosítása Leányvár Község részterületére vonatkozóan</b>	Lépték: <b>M=1: 2 500</b>	Tervezési szakasz: <b>419/2021. (VII.15.) Korm rend. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban</b>
	Rajz megnevezése: <b>Fejlesztési terv módosítása Budapest-Solymár-Pilisszentiván-Piliscsaba-Pilisjászfalu-Leányvár közötti „Piliszi feltáró kerékpárút” Leányvárt érintő szakasza</b>	Dátum: <b>2025. április hó</b>	<b>FT/M-1</b>
Tervező: <b>Czene Éva</b> <small>városrendezési vezető tervező</small> <small>TT1 12-0160</small>	Tervező: <b>Farkas Szilvia</b> <small>okl. településtervező</small>	Közlekedés tervező: <b>Heckenast Judit</b> <small>közlekedésmérnök</small> <small>MMK 01-5295, K10</small>	

# JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ - TERVEZET

## Leányvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025/.... (...) önkormányzati rendelete

### a helyi építési szabályzatról szóló 11/2023. (IX. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról

Leányvár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 62. § (1) bekezdésének a) és b) pontjaiban biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 11. mellékletben meghatározott véleményezésre jogosult szervek és a partnerek véleményének kikérésével, az alábbiakat rendeli el:

#### 1. §

**(1) Leányvár Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2023. (IX. 20.) önkormányzati rendelet 10. § (2) bekezdése helyébe az alábbi (2) bekezdés kerül:**

„9. Magánutakra vonatkozó rendelkezések

„10. § (2) A magánút legkisebb szélessége:

- a) legfeljebb 50 méter hosszú magánút esetén 5 méter,
- b) legfeljebb 100 méter hosszú magánút esetén 6 méter,
- c) minden más esetben 12 méter.”

**(2) Leányvár Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2023. (IX. 20.) önkormányzati rendelet 36. § (1) bekezdése az alábbiak szerint egészül ki:**

„18. Beépítésre szánt területek

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

- a) lakóterület (L)
- b) intézményi vegyes terület (Vi)
- c) gazdasági terület (G)
- d) különleges terület (K)”

**(3) Leányvár Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2023. (IX. 20.) önkormányzati rendelet 39/A. § és 39/B § -al egészül ki:**

„19./A. intézményi vegyes terület (Vi)

39/A. § 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: Intézményi vegyes terület (Vi)

39/B. § Az intézményi vegyes területen lakó rendeltetés nem helyezhető el.”

(3)

**2. §**

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

**3. §**

(1) A HÉSZ. 1. melléklete a jelen rendelet 1. melléklet szerint módosul.

**4. §**

(1) A HÉSZ. 2. melléklete helyébe jelen rendelet 2. melléklete kerül.

**5. §**

(1) A HÉSZ. 3. melléklete helyébe jelen rendelet 3. melléklete kerül.

Leányvár, .....

.....

.....

polgármester

.....

.....

jegyző

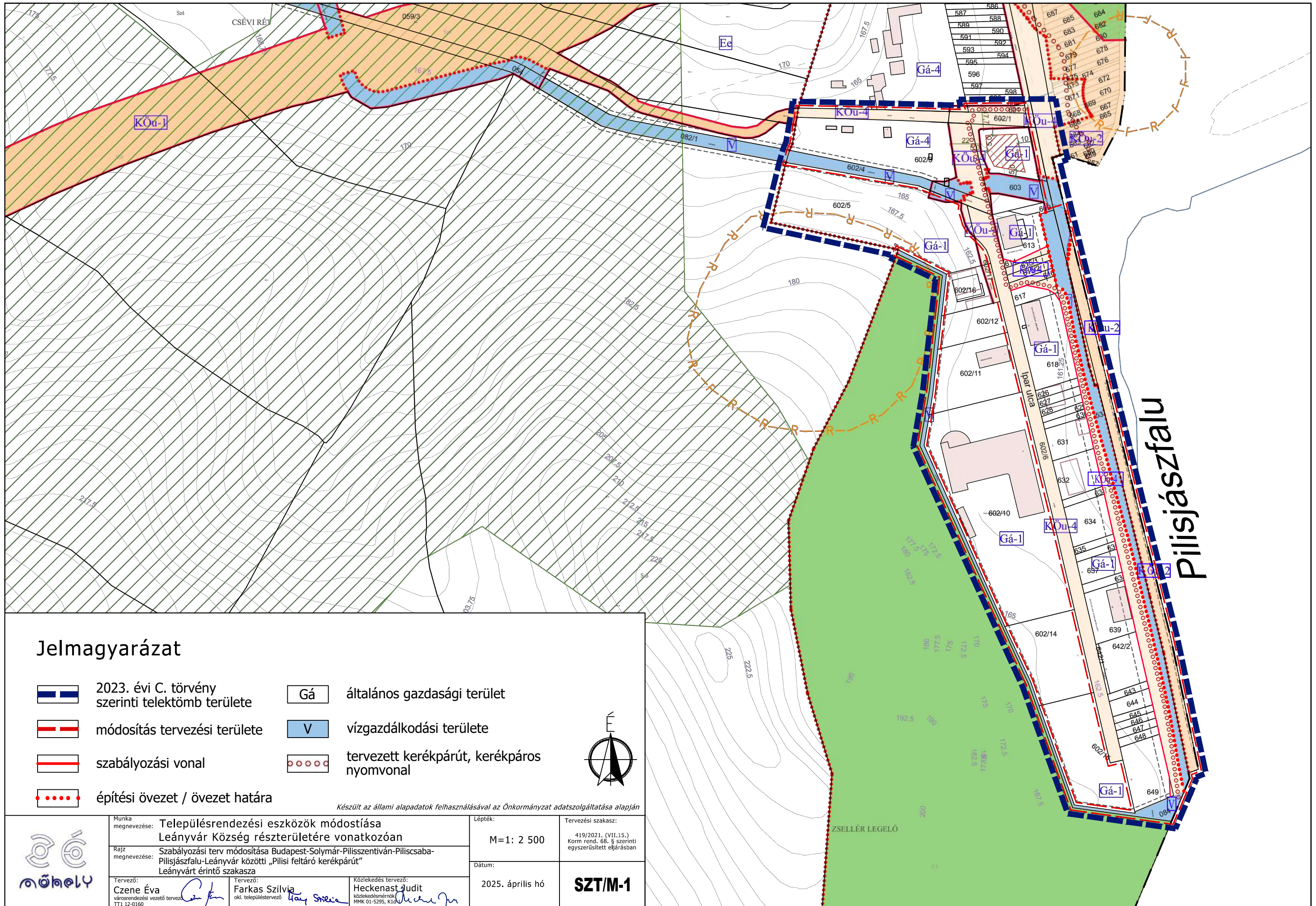
„1.melléklet

a .../... (...) ... Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelethez:

Az 1. melléklet módosítása, a módosítási terület által lehatárolt területen.

(A melléklet szövegét a(z) .....pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

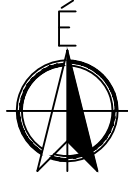
<b>Rajzszám</b>	<b>Rajz megnevezése</b>	<b>Méretarány</b>
<b>SZT-M/1</b>	Szabályozási tervének módosítása Budapest-Solymár-Pilisszentiván-Piliscsaba-Pilisjászfalu-Leányvár közötti „Pilisi feltáró kerékpárút” Leányvárt érintő szakaszára vonatkozóan	M=1: 2 500
<b>SZT-M/2</b>	Szabályozási terv módosítása – 481/1, 500/1 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan	M=1: 2 500
<b>SZT-M/3</b>	Szabályozási terv módosítása – 362, 363 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan	M=1: 2 500



Pilisjászfalu

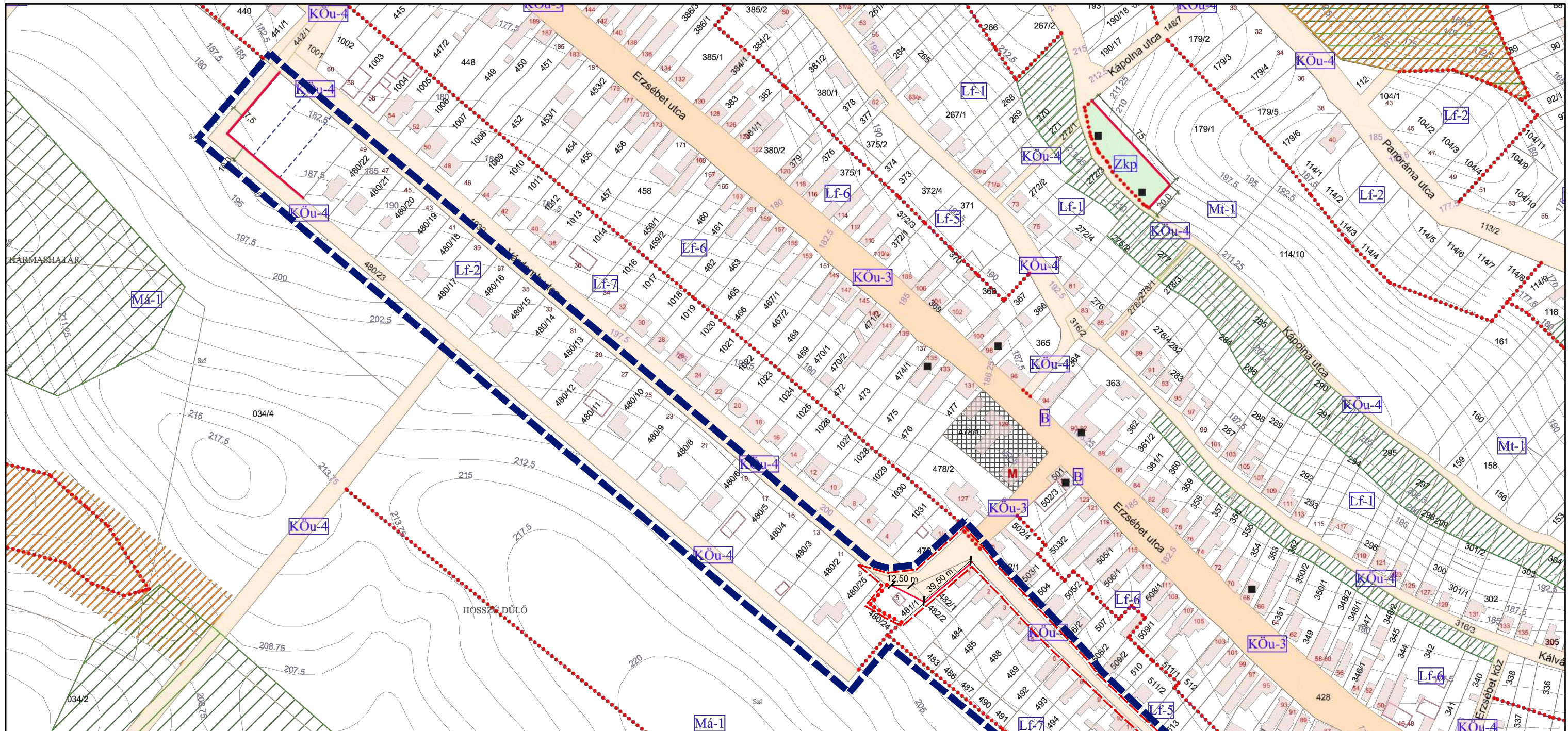
### Jelmagyarázat

- 2023. évi C. törvény szerinti telektömb területe
- módosítás tervezési területe
- szabályozási vonal
- építési övezet / övezet határa
- Gá általános gazdasági terület
- V vízgazdálkodási területe
- tervezett kerékpárút, kerékpáros nyomvonal









*Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján*

	Munka megnevezése: <b>Településrendezési eszközök módosítása Leányvár Község részterületére vonatkozóan</b>	Lépték: <b>M=1: 2 500</b>	Tervezési szakasz: 419/2021. (VII.15.) Korm. rend. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban
	Rajz megnevezése: <b>Szabályozási terv módosítása Budapest-Solymár-Piliszentiván-Piliscsaba-Pilisjászfalu-Leányvár közötti „Pilis feljáró kerékpárút” Leányvart érintő szakasza</b>	Dátum: <b>2025. április hó</b>	<b>SZT/M-1</b>
Tervező: <b>Czene Éva</b> <small>városrendezési vezető tervező</small> <small>TT1-12-0160</small>	Tervező: <b>Farkas Szilvia</b> <small>okl. településtervező</small>	Közlekedés tervező: <b>Heckenast Judit</b> <small>közlekedéstervező</small> <small>MMK 01-5295, K1d</small>	




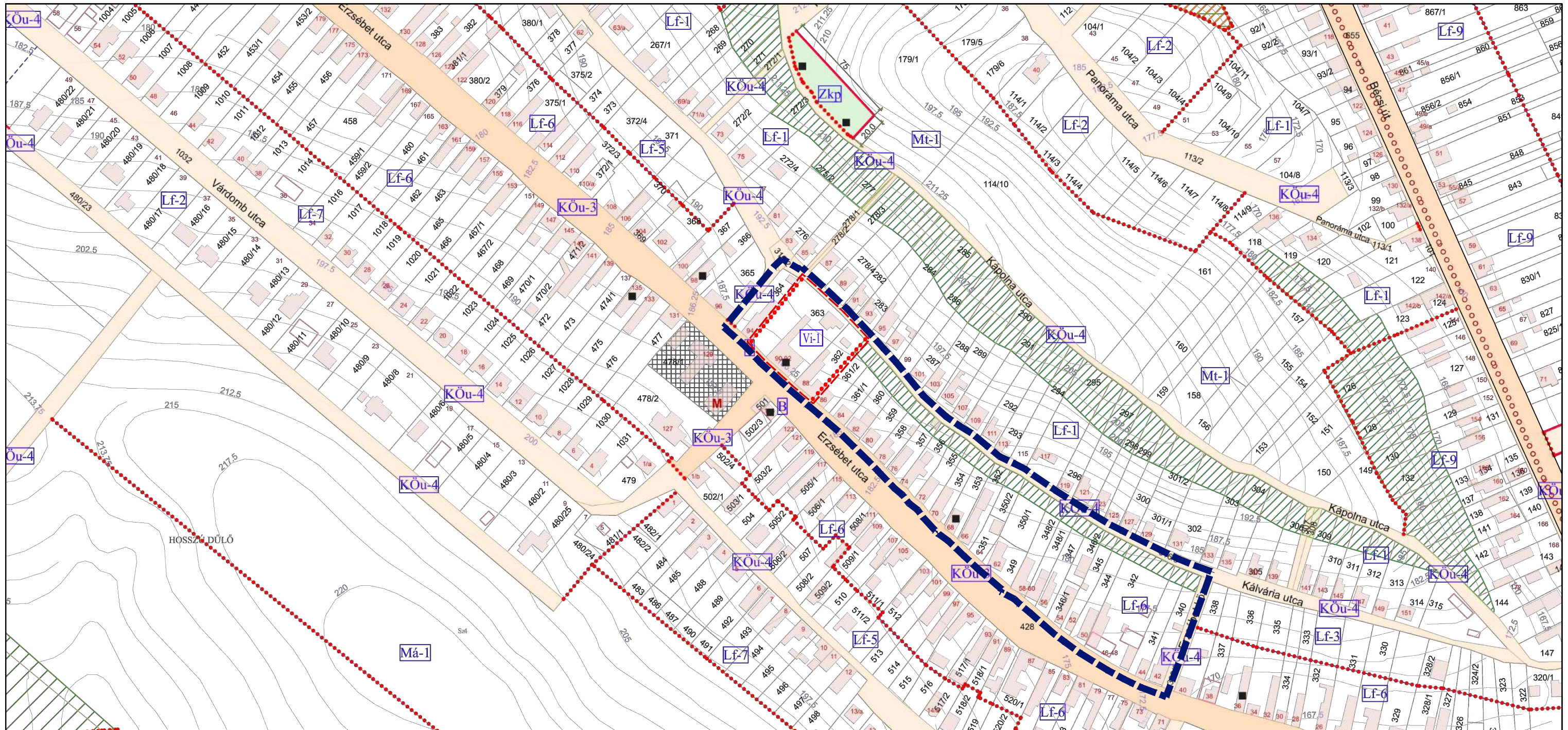
## Jelmagyarázat

-  2023. évi C. törvény szerinti tektömb területe
-  módosítás tervezési területe
-  szabályozási vonal
-  építési övezet / övezet határa
-  falusias lakóterület
-  kiszolgálóút területe



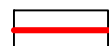

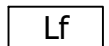



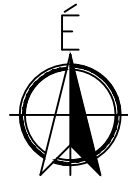
Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	Munka megnevezése: <b>Településrendezési eszközök módosítása Leányvár Község részterületére vonatkozóan</b>		Lépték: <b>M=1: 2 500</b>	Tervezési szakasz: 419/2021. (VII.15.) Korm. rend. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban
	Rajz megnevezése: <b>Szabályozási terv módosítása - 481/1, 500/1 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan</b>		Dátum: 2025. április hó	<b>SZT/M-2</b>
Tervező: <b>Czene Éva</b> <small>városrendezési vezető tervező</small> <small>TT1 12-0160</small>	Tervező: <b>Farkas Szilvia</b> <small>okl. településtervező</small>	Közlekedés tervező: <b>Heckenast Judit</b> <small>közlekedéstervező</small> <small>MMK 01-5295, K10</small>		




## Jelmagyarázat

-  2023. évi C. törvény szerinti telektömb területe
-  módosítás tervezési területe
-  szabályozási vonal
-  építési övezet / övezet határa
-  Lf falusias lakóterület
-  telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész



*Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján*

	Munka megnevezése: <b>Településrendezési eszközök módosítása Leányvár Község részterületére vonatkozóan</b>	Lépték: <b>M=1: 2 500</b>	Tervezési szakasz: 419/2021. (VII.15.) Korm. rend. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban
	Rajz megnevezése: <b>Szabályozási terv módosítása - 362, 363 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan</b>	Dátum: <b>2025. április hó</b>	<b>SZT/M-3</b>
Tervező: <b>Czene Éva</b> <small>városrendezési vezető tervező</small> <small>TT1 12-0160</small>	Tervező: <b>Farkas Szilvia</b> <small>okl. településtervező</small>	Közlekedés tervező: <b>Heckenast Judit</b> <small>közlekedésmérnök</small> <small>MMK 01-5295, K10</small>	

## Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI										
Övezeti jel / kód	beépítés módja	kialakítható legkisebb területe	a telek				az épület megengedett		a telek	
			beépíthető legkisebb területe	legnagyobb beépítettség		legkisebb zöldfelületi aránya	legkisebb / legnagyobb		közmuéllátási mértéke és módja	
				terepszint alatt	terepszint felett		épület magassága			
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	%	%	min. és / vagy max.		közmuéssítettség
			<i>Tt_min</i>	<i>Tt_b</i>	<i>B_ta</i>	<i>B_tf</i>	<i>Z_min</i>	min.	max.	
							m		<i>Km</i>	
							Ém			
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	
Vi-1	O/Z	350	300	30	45	25	3	7	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 közmuéllátás előírt mértéke: teljes közmuéssítettség

Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések

Általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet / építési övezet jele)	Folyóvizek lakóterület									Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület		Ipari gazdasági terület					Általános gazdasági terület					Bérlésre szánt különleges terület			Közuti lakóterület			Egyéb közlekedési terület (vasút)		Közműhelyes terület		Közpark zöldterület		Erőforrás terület		Mezőgazdasági terület				Vízgazdálkodási terület		Bérlésre nem szánt különleges terület
	f-1	f-2	f-3	f-4	f-5	f-6	f-7	f-8	f-9	Mf-1	Gksz-1	Gksz-2	Gip-1	Gip-1	Gip-2	Gip-3	Gip-4	Gip-5	K-T	Köb-1	Köb-2	Köb-3	Köe	Közm	Zkp	Ev	Ee	Mk	Mib-1	Mib-2	Mf-1	Mf-2	V	Kb-Sp								
<b>1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység</b>																																										
1.1. lakás	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	-	-	-	-	-	-	-	-	-	T	T	T	T	-	-	-	-	T	T	X	T	X	-	-								
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	2	2	2	2	2	2	2	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	T	T	T	T	-	-	-	-	T	T	2	T	X	-	-								
1.2. iroda	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	-	X	T	T	X	-	-	-	X	-	T	-	T	-	-	-								
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	1	1	1	1	1	1	1	1	1																				1													
1.3. üdülő	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	T	-	T	-	-	-									
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1														
1.4. szolgálati lakás	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	T	X	X	X	X	X	T	T	T	T	X	-	-	X	X	T	T	X	T	X	-	X								
1.5. tulajdonosi lakás	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	T	X	X	X	X	X	T	T	T	T	X	-	-	X	X	T	T	X	T	X	-	X								
1.6. egészségügyi	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T	T	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
1.7. szociális	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T	T	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
1.8. hitéleti	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T	T	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
1.9. igazgatási	X	X	T	T	T	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
1.10. óvoda, bölcsde	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	X	X	T	T	X	T	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
1.11. nevelési	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	X	X	T	T	X	T	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
1.12. oktatási	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	X	X	T	T	X	T	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
1.13. kulturális	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	X	X	T	T	X	T	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
1.14. közösségi szórakoztató	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	X	X	T	T	X	T	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
1.15. kereskedelmi	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	-	-	X	-	X	-	X	-	-	-	-								
1.16. szolgáltatói	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	-	-	X	-	X	-	X	-	-	-	-								
1.17. vendéglátó	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	-	-	X	-	X	-	X	-	-	-	-								
1.18. szállás jellegű	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	X	X	T	T	X	T	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
1.19. diákszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
1.20. munkásszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
1.21. kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
1.22. sport	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	X	T	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
1.23. nem zavaró hatású gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X	X	X	X	X	X	X	T	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
1.24. nem zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X	X	X	X	X	X	X	T	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
1.26. gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	T	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
1.27. raktár, tárolás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	-	X	X	-	X	X	X	-	X	-	X	-	X	-								
1.28. mező-és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	-	-	-	-	-	-	-	X	X	T	T	X	T	X	-	T								
1.29. állattartási és állattenyésztési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	-	-	-	-	-	-	-	X	T	T	T	X	T	X	-	T								
1.30. mezőgazdasági termék feldolgozási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	T	X	T	X	-	T									
1.31. üzemanyagtöltő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	T	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X						
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
1.34. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint																																										
<b>2. Melléépítmények</b>																																										
2.1. közmű becsatlakozás műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X							
2.2. közműpótló műtárgy	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X							
2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X							
2.4. épület fölötti különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	-	X	-	-	-	-	T	-	T	-	-	-								
2.5. kerti építmény	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	-	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X							
2.6. hűsőtöltő, jégverem, zöldségverem	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	T	X	T	X	T	T								
2.7. állatöl, állatkifutó	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	X	T	-	-	-	-	-	-	-	-	T	T	X	T	X	T	X	T								
2.8. trágyatároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	-	-	-	-	-	-	-	-	T	T	X	T	X	T	X	T								
2.9. komposztáló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	X	T	-	-	-	-	-	-	-	-	-	T	X	X	T	X	T	X	T								
2.10. siló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	-	-	-	-	-	-	-	-	-	T	X	T	X	T	X	T	T								
2.11. ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	-	X	X	-	T	T	T	T	X	T	X	T	X	T								
2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T	T	X	T	X	X	X								
2.13. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint																																										
<b>3. Egyéb építmények</b>																																										
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X								
3.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T								
3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T								
3.4. egyéb, a helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint																																										

Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén:  
 elhelyezhető (X)  
 feltétellel elhelyezhető (F)  
 tiltott (T)  
 nem értelmezhető (-)