

**Leányvár Község Önkormányzata Képviselő testületének
4/2004. (IV.26.) sz. rendelete
a helyi építési szabályzatról**

**(Egységes szerkezetben a 15/2008. (XI.19.) önkormányzati rendelettel, a
a 12/2013. (IX.17.) önkormányzati rendelettel,
a 8/2017. (IX.27. önkormányzati rendelettel, továbbá
a 16/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelettel)**

Leányvár község önkormányzatának képviselő testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §-a és az 1997. évi LXXVIII. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény alapján az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1. §

1. A rendelet területi hatálya kiterjed Leányvár község teljes közigazgatási területére.
2. Leányvár község közigazgatási területén területet felhasználni csak a 21/2004. (III.29) sz. határozattal jóváhagyott **szerkezeti terv** terület-felhasználási kategóriáinak figyelembevételével szabad.
3. A rendelet hatálya alá tartozó területen telket kialakítani, épületet és építményt tervezni, kivitelezni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, rendeltetését megváltoztatni, valamint minderre hatósági engedélyt adni az általános érvényű jogszabályok mellett kizárólag e rendelet és a mellékletét képező **szabályozási, telekalakítási tervek** együttes alkalmazásával szabad.
4. E rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

A szabályozás elemei

2. §

1. A község közigazgatási területe bel- és külterületre oszlik meg.
A belterületi határ a szerkezeti terven jelöltek szerint módosítható.
2. A tervezett területfelhasználás illetve telekalakítás végrehajtásáig a jelenlegi területhasznosítás engedélyezett, de bármintemű hatósági engedély (építési, telekalakítási, stb.) csak a szabályozási tervek figyelembevételével adható ki.
3. A szabályozás elemei elsőrendűek vagy másodrendűek.
 - a) Elsőrendű szabályozási elemek:
 - terület-felhasználási egység határa
 - terület-felhasználási egység megnevezése
 - b) Másodrendű szabályozási elemek:
 - szabályozási vonal
 - építési övezet, övezet határa, jele
 - építési övezet, övezet beépítési paraméterei
 - védőtávolságok
 - építési helyek
4. Elsőrendű szabályozási elemek megváltoztatása a szerkezeti terv és a szabályozási terv együttes módosításával történhet.

5. Másodrendű szabályozási elemek megváltoztatása a szabályozási terv módosításával történhet.

Terület-felhasználás

3. §

1.¹ Beépítésre szánt területek:

- lakóterületek: kertvárosias lakó,
- vegyes területek: településközponti vegyes, központi vegyes,
- gazdasági terület: kereskedelmi, szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági
- különleges terület: sport, szabadidős terület, temető, tájgazdálkodási központ

2. Beépítésre nem szánt területek:

- közlekedési és közműterület
- zöldterület: közpark
- erdőterület: védelmi rendeltetésű, gazdasági rendeltetésű
- mezőgazdasági: - általános mg. terület,
- korlátozott funkciójú mg. terület
- vízgazdálkodási terület: vízfolyás

II. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA

Lakóterületek szabályozása

4. §

1. Kertvárosias lakóterület (Lke) a családi házas telektömbök területe.

Lakóépületen kívül elhelyezhetők ebben az övezetben az OTÉK 13. §-ban meghatározott építmények is, de maximum 2 lakóegység építhető és egy épülettömbként, valamint gazdasági célú melléképület (mezőgazdaság, állattartás, tárolás, vállalkozás) szabályozott mértékben.

a)² (Lke-1) O/30/ 4,5/ K jelű építési övezet

Telekterület: „Kialakult”, telekosztással nem csökkenthető, de összevonással növelhető.

Beépíthető telekterület: min. 400 m², beépíthető telekszélesség min. 12 m

Beépítési mód: oldalhatáron álló

Beépítettség: maximum 30 %

Építménymagasság: maximum 4,5 m

Zöldfelület: min. 50 %

Építési hely: előkert: kialakult állapot szerint, ennek hiányában min. 3 m,
oldalkert: min. 6 m, ill. OTÉK 36.§ szerint, ill. min. 4 m a kialakult beépítéseknél 14 m, vagy keskenyebb telekszélesség esetén
hátsókert: min. 6 m az 50 m-nél kisebb telekhosszúság esetén, min. 20 m az 50 m-nél nagyobb telekhosszúság esetén.

b)(Lke-2) O/ 30/ 4,5/ 800 jelű építési övezet

Kialakítható telekterület: min. 800 m², kialakítható telekszélesség min. 18 m

Beépíthető telekterület: min. 600 m², beépíthető telekszélesség min. 12 m

Beépítési mód: oldalhatáron álló

Beépítettség: maximum 30 %

Építménymagasság: maximum 4,5 m

1 Módosította a 15/2008. (XI.19.) önkormányzati rendelet, hatályba lép 2008.11.19. napján

2 Módosította a 8/2017. (IX.27.) önkormányzati rendelet, hatályba lép 2017. 09. 28. napján

Zöldfelület: minimum 50 %

Építési hely: előkert: minimum 5 m általános esetben, kiépült utcákon a kialakult homlokzatvonal miatt minimum 3 m

oldalkert: minimum 6 m, ill. OTÉK 36. § szerint, ill. min. 4 m a kialakult beépítéseknél 14 m, vagy keskenyebb telekszélesség esetén

hátsókert: minimum 6 m a 50 m-nél kisebb telekhosszúság esetén
minimum 20 m az 50 m-nél nagyobb telekhosszúság esetén

c) (Lke-3) O/30/6,0/800 jelű építési övezet

Kialakítható telekterület: min. 800 m², kialakítható telekszélesség min. 18 m

Beépíthető telekterület: min. 600 m², beépíthető telekszélesség min. 12 m

Beépítési mód: oldalhatáron álló

Beépítettség: maximum 30 %

Építménymagasság: maximum 6,0 m

Zöldfelület: minimum 50 %

Építési hely: előkert: minimum 5 m

oldalkert: minimum 6 m, ill. OTÉK 36. § szerint, ill. min. 4 m a kialakult beépítéseknél 14 m, vagy keskenyebb telekszélesség esetén

hátsókert: minimum 6 m a 50 m-nél kisebb telekhosszúság esetén
minimum 20 m az 50 m-nél nagyobb telekhosszúság esetén

d) (Lke-4) Sz/25/4,5/1000 jelű építési övezet

Kialakítható telekterület: min. 1000 m², kialakítható telekszélesség min. 20 m

Beépítési mód: szabadon álló

Beépítettség: maximum 25 %

Építménymagasság: maximum 4,5 m

Zöldfelület: min. 65 %

Építési hely: előkert: min. 5 m

oldalkert: min. 3 m

hátsókert: min 10 m

e) (Lke-5) Sz/25/ 6,0/ 1000 jelű építési övezet.

Kialakítható telekterület: min. 1000 m², kialakítható telekszélesség min. 20 m

Beépítési mód: szabadon álló

Beépítettség: maximum 25 %

Építménymagasság: maximum 5,0 m

Zöldfelület: minimum 65 %

Építési hely: előkert: min. 5 m

oldalkert: min. 3 m

hátsókert: min. 10 m

f) (Lke-6) Z/ 30/ 4,5/ K jelű építési övezet.

Telekterület: „Kialakult”, telekosztással nem csökkenthető, de összevonással növelhető.

Beépítési mód: zárt sorú

Beépítettség: maximum 30 %

Építménymagasság: maximum 4, 5 m

Zöldfelület: minimum 40 %

Építési hely: előkert: kialakult homlokzatvonal szerint

hátsókert: min. 6 m

2. Állattartó, vagy műhely (vállalkozási) épület beépíthető alapterülete maximum a telekterület 5%- a (A 25-30%-on belül). E célú melléképület a telek utcafronti határától min. 20 m távolságra építhető.

3. 10 m² beépített alapterületet meghaladó állattartó épület csak az állategészségügyi szakhatóság bevonásával engedélyezhető.
4. ~~A jelenlegi vagy kialakítandó telekhatáron álló meglévő épületek felújíthatók, de bontásuk esetén az előírt előkert betartandó.~~
5. ~~Az utcakép védelme érdekében a helyileg védett épületek környezetében a nem védett épületekre is vonatkoztatva meg kell őrizni a falusi épületek arányrendszerét (Erzsébet utca).~~
6. ~~A 4,5 m-es maximális építménymagassággal szabályozott építési övezetekben földszintes, vagy földszint + tetőteres épületek építhetők, emeletes épület vagy épületrész nem. A maximum 6,0 m-es építménymagassággal szabályozott lakó övezetekben sem építhető emeletes ház, csak a terepadottság miatt alagsor (garázsszint), majd földszint és legfeljebb tetőtér.~~
7. Min. 20%-os terepemelkedés vagy terepesés esetén garázs az előkertben is elhelyezhető oly módon, hogy
 - a garázkapu utcára nem nyílhat, csak telken belülre,
 - építménymagasság maximum 3,0 m,
 - tetőszerkezet nyeregvető vagy úgynevezett „zöldtető”,
a támfalgarázs földbemélyített (takart) része a pincéhez hasonló módon nem számít bele a beépített alapterületbe.
8. ~~Lke 1-2-3 építési övezetben a beépíthetőség alsó határát el nem érő telekösszevonással a szomszéd lakótelekhez esatolható, vagy beépíthető kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó célra az övezeti paraméterek figyelembevételével.~~

Vegyes területek

5. §

1. Településközponti vegyes terület (Vt) a község központi térségében lévő területe, amely jellemzően intézményi vagy vegyes funkciójú. Lakó-, intézményi-, kereskedelmi-stb. építmények önálló rendeltetési egységeit vegyíti egy telektömbben esetleg egyetlen telken.
2. A (Vt) területen elhelyezhető mindaz, amit az OTÉK 16. §-a nevesít.
3. Központi vegyes terület (Vk) a község külső övezeteiben tervezett intézményterületek, amelyekben önálló lakótelek nem lehet, lakás legfeljebb szolgálati lakásként, nem főépületként jelenhet meg.
4. A (Vk) területen elhelyezhető mindaz, amit az OTÉK 17. §-a nevesít.
5. (Vt) O/80/6,0/800 jelű építési övezet
 Kialakítható telekterület: min. 800 m²
 Beépítési mód: oldalhatáron álló
 Beépítettség: maximum 80 %, lakótelek esetén 30%
 Zöldfelület: minimum 10 %, lakótelek esetén 60%
 Építménymagasság: maximum 6,0 m intézmény esetén, max. 4,5 m lakóépület esetén
 Építési hely: Előkert: a kialakult utcavonal szerint, illetve 5. m
 Oldalkert: minimum 6 m. ill. OTÉK 36. § szerint
 Hátsókert: min. 6 m.
6. (Vk) Sz/40/6,0/1000 jelű építési övezet
 Kialakítható telekterület: min. 1000 m²
 Beépítési mód: szabadon álló
 Beépítettség: maximum 40 %

Zöldfelület: minimum 40 %
Építménymagasság: maximum 6,0 m
Építési hely: Előkert: 5 m
Oldalkert: minimum 3 m. ill. OTÉK 36. § szerint
Hátsókert: minimum 6 m

- (Vt) területen belül állattartó épület nem építhető (lakótelken sem).
- A templom körüli (Vt) területekhez kapcsolódó közterületekre ún. közterület-rendezési terv (út, parkoló, parkosítás) készítendő. Új intézmény építés esetén ehhez beépítési terv is társuljon.

Lakó és vegyes területek általános előírásai

6. §

- Amennyiben telekosztással alakítanak ki új telket, az így kialakított telkek mindegyike meg kell feleljen az előírt minimális telekterületnek.
- Belterületbe vonás minimum egy telektömbre vonatkozóan engedélyezhető.
- ~~Az épületek magas tetővel építendők, tetőhajlásszög 30°-tól 50°-ig engedélyezhető, piros, barna és sötétzöld színben. Hullámpala, nád, műanyag és fémlemezfedés nem engedélyezhető. A tetőhajlásszögek szimmetrikusak legyenek.~~
- ~~Fehér vagy törtfehér színű homlokzat illetve piros (valamely árnyalata) színű tetőhéjazattól eltérő színhasználat esetén az építési engedélyezési tervhez az egész házra kiterjedő színtervet kell benyújtani, melynek elbírálásához a jegyző szakértő közreműködését veszi igénybe.~~
- A hegyoldali beépítések látvány-érzékenysége miatt az alábbi szigorításokat írja elő az önkormányzat:
 - Térfal maximum 1 m lehet,
 - a bontott tömeg elérése érdekében egy homlokzati sík maximum 50 m^2 lehet,
 - az OTÉK építménymagassága átlagos építménymagasságként értelmezhető, ezen túlmenően szabályozzuk az egyes homlokzatok, egy-egy építményszakasz legnagyobb építménymagasságát is: - 4,5 m építménymagasság esetén ez maximum 5,5 m
- 5,0 m építménymagasság esetén ez maximum 6,0 m
 - a tetőgerinc magassága nem haladhatja meg a tényleges építménymagasság + 5,0 m-t.
 - a tetőterasz nagysága maximum . a beépített alapterület 20%-a lehet.
- ~~Terepbeugrás, feltöltés, támfal maximum 1,5 m magas lehet, és 1 m-t meghaladóan építési és talajgazdálkodási engedély köteles.~~
- ~~Kerítés (tömör vagy áttört) maximum 2 m magas lehet. Támfalra építés esetén támfallal együtt, az alsó terepszinttől mérve. Ez vonatkozik a nem építési engedély köteles belső kerítésekre is.~~
- A főépület alapterületén kívüli terepszint alatti létesítmény a telek területének maximum 10%-a mértékéig létesíthető.

Gazdasági terület

7. §

- A gazdasági területek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek, és egyéb iprai gazdasági területek.
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) az OTÉK 19. §-ában meghatározott gazdasági tevékenység elhelyezésére szolgáló övezet.
 - A (Gksz-1) Sz/50/9,0/1000 jelű építési övezet beépítési paraméterei:
Kialakítható telekterület: min. 1000 m^2
Beépítési mód: szabadon álló
Beépítettség: maximum 50 %

Építménymagasság: maximum 9,0 m
Zöldfelület: min 20 %, ezen belül a telekhatár mentén körben fasor telepítendő
Építési hely: elő, oldal és hátsó kert min. 5-5 m

b)³ A (Gksz-1*) Sz/50/9,0/1000 jelű építési övezet beépítési paraméterei:

Kialakítható telekterület: min. **900 m²**

Beépítési mód: szabadonálló

Beépítettség: max. 50 %

Építménymagasság: max. 9,0 m

Zöldfelület: min 20 %, ezen belül a telekhatár mentén körben fasor telepítendő

Építési hely: SZT/M rajkszámú szabályozási terven jelölt építési helyen.

c) A (Gksz-2) Sz/50/9,0/5000 jelű építési övezet beépítési paraméterei:

Kialakítható telekterület: min. 5000 m²

Beépítési mód: szabadon álló

Beépítettség: maximum 40 %

Építménymagasság: maximum 9,0 m

Zöldfelület: min 20 %, ezen belül a telekhatár mentén körben fasor telepítendő

Építési hely: elő, oldal és hátsó kert min. 10-10 m

d) A (Gksz-3) Sz/50/6,0/500 jelű építési övezet beépítési paraméterei:

Kialakítható telekterület: min. 500 m²

Beépítési mód: szabadon álló

Beépítettség: maximum 50 %

Építménymagasság: maximum 6,0 m

Zöldfelület: min 20 %, ezen belül a telekhatár mentén körben fasor telepítendő

Építési hely: elő, oldal és hátsó kert min. 3-3 m

4. Ipari gazdasági terület (Gip) az OTÉK 20 .§-ban meghatározott gazdasági tevékenységek elhelyezésére szolgáló övezet. (Egyéb ipari terület)

a) (Gip-1) SZ/50/9,0/1000 jelű építési övezet beépítési paraméterei:

Kialakítható telekterület: minimum 1000 m²

Beépítési mód: szabadon álló

Beépítettség: maximum 50 %

Építménymagasság: irányadó 9,0 m, technológiai szükségességből meghaladható

Zöldfelület: min 25 %, ezen belül a telekhatár mentén körben fasor telepítendő

Építési hely: elő, oldal és hátsó kert min. 5-5 méter

b) (Gip-2) Sz/50/9,0/5000 jelű építési övezet beépítési paraméterei:

Kialakítható telekterület: min. 5000 m²

Beépítési mód: szabadon álló

Beépítettség: maximum 50 %

Építménymagasság: irányadó 9,0 m, technológiai szükségességből meghaladható

Zöldfelület: min 25 %, ezen belül a telekhatár mentén körben fasor telepítendő

Építési hely: elő, oldal és hátsó kert min. 10-10 méter

Különleges területek

8. §

1.⁴ Különleges terület a szabályozási terv szerint lehatárolt

- sport-szabadidős terület (Ks)

3 Módosította a 12/2013. (IX.17.) önkormányzati rendelet, hatályba lép 2013.10.17. napján

4 Módosította a 15/2008. (XI.19.) önkormányzati rendelet, hatályba lép 2008.11.19. napján

- temető (KT)
- tájgazdálkodási központ (Ktk)

2. Sport- szabadidős terület (KS) a kizárólagosan sportolási, szabadidős illetve a közösségi rendezvényeket kiszolgáló terület.

Beépíthető és kialakítható telek területe:	min. 2000 m ²
Beépítési mód:	szabadon álló
Beépítettség:	maximum 10%
Építménymagasság:	max. 6,0 m
Zöldfelület:	min. 40%
Építési hely: előkert, oldalkert	min. 5-5 m

3. Temető (KT) szabályozott területén csak a rendeltetésének megfelelő építmények alakíthatók ki a következő feltételekkel:

Beépíthető és kialakítható telek területe:	min. 10.000 m ²
Beépítési mód:	szabadon álló
Beépítettség:	maximum 10%
Építménymagasság:	maximum 6,0 m (ravatalozó), maximum 2,5 m (kripta síremlék)
Építési hely: előkert, oldalkert	min. 5-5 m

A temető 50 m-es védőtávolságán belül a temető nyugalma zavaró vagy kegyeletsértő tevékenység nem engedélyezhető.

4.⁵ Különleges terület – táj gazdálkodási központ (Ktk) területén a gyepterületek fenntartását szolgáló legeltetési állattartás, a bemutatást, a lovasturizmust szolgáló állattartást, továbbá az ökológiai ismeretterjesztést szolgáló gyermek táborozás, gyermekrehabilitáció és az azokhoz kapcsolódó turizmus építményei létesíthetők.

Az SZ/5/4,5/6000 jelű építési övezet beépítési paraméterei:

Kialakítható telekterület: 6000m²
 Beépítési mód: szabadonálló
 Beépítettség: max 5%
 Épület építménymagassága: maximum 4,5
 Az épület magastetővel létesíthető
 Zöldfelület: minimum 80%
 Előkert, oldalkert: minimum 5 m

A zöldfelületnek legalább kétszintűnek kell lennie, amely helyben honos ligetesen fásított gyepterület lehet. A szennyvíz elhelyezése zárt szennyvíztárolóban történhet, vagy biológiai szennyvíztisztítóval. A patak partjától számított 20m-en belül épület nem létesíthető.

Az építési övezet területén építési engedély csak a természetvédelmi, tájképvédelmi követelményeket tisztázó elvi engedély alapján adható.

Az 5%-os beépíthetőség általános előírásoktól eltérő helyi rendelkezése a KD. Regionális Állami Főépítész 09-137-9/2008 számú hozzájáruló nyilatkozatán alapul.

III. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA

Közlekedési és közműterületek

9. §

1. A szabályozási terv a belterületen megkülönböztet szabályozási szélességgel nem jelölt, kialakultnak elfogadott és szabályozási vonallal és szabályozási szélességgel jelölt kialakítandó közlekedési és

közműterületet. (KÖu)

2. A külterületen közútként (KÖu) az országos közutakat és a helyi gyűjtő utakat szabályozza a terv a tervezett telekterület szabályozásával és a védőtávolsággal.
Országos főút a 10-es út és a tervezett Esztergom - Zsámbék út 40 m-es telekszélességgel.
3. A közlekedési és közműterületen az OTÉK 26. § (3) szerinti építmények helyezhetők el.
4. A belterületen 5 szabályozási szintet különböztetünk meg.
 - a) országos főút: 10-es út 22-40 m,
 - b) gyűjtőút: Erzsébet utca 16-20 m,
 - c) lakó utak, kiszolgáló utak: 12-16 m,
 - d) egyirányú, vegyes forgalmú utak: 8 m,
 - e) gyalogos út és kerékpárút: 3-4 m.
5. A terven jelölt szabályozási szélességek minimumként értelmezendők.
Ha a telekalakítás úgy kívánja, több lehet, kevesebb nem.
6. Az új utaknál a közművek úgy rendezendők a telken belül, hogy az utak mellett legalább egy oldalon fasor legyen telepíthető.
7. A beavatkozásként értelmezhető szabályozási vonalak, melyek útszélesítést, útvonal korrekciót jelölnek, nem kötelezik az építési telek tulajdonosát és az út tulajdonosát azonnali bontásra, telekalakításra, kisajátításra.
Végrehajtása folyamatos, a két fél megegyezése függvényében ütemezhető.
A szabályozással érintett telkeken azonban semmilyen telekalakítási-, építési engedély nem adható ki, csak a tervezett szabályozás figyelembevételével.
8. A lakó-, és gazdasági területek esetén a parkolást telken belül kell megoldani.
A központi vegyes intézmények és különleges területek esetében vagy a telken belül, vagy az önkormányzat által meghatározott közterületen kell a parkolót kialakítani egyedi tervezés és engedélyeztetés szerint.
9. Az építési-, használatbavételi-, funkcióváltóztatási-, stb. engedélyek kiadásakor az építési hatóságoknak az OTÉK 42. §-a szerinti számú parkoló kiépítését elő kell írnia, és számon kell kérnie.
10. (KÖ-k) jelzéssel a kötöttpályás vasút területét szabályoztuk.
Telke kialakult, nyomvonal-korrekcióval a szabályozás nem számol.
A vasútállomás mellé a forgalmat kiszolgáló személygépkocsi parkoló létesítendő.
11. (KÖ-vm) jelzéssel a közlekedési- és közműterületeken belül meghatározott vízmű telepeket szabályoztuk. Itt csak a vízgazdálkodást kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.
12. Új út építése esetén a közvilágítás is kiépítendő. (belterületen)
13. ~~Belterületen óriásplakát kihelyezése tilos. 1 és 2 m² közötti reklámfelület a közlekedési ill. közterületen építési engedéllyel a közlekedési felügyelet hozzájárulása esetén elhelyezhető.~~

Zöldterületek

10. §

1. Zöldterület (Z) a közparkként szabályozott közterület, és az utak melletti önálló, de közfunkcióra alkalmatlan zöld felület.

2. Közpark területének legalább 60%-át növényzettel fedetten kell kialakítani.
3. Közpark területén az OTÉK 27. § szerinti építmények legfeljebb 3,5 méter homlokzatmagassággal alakíthatók ki a terület 2%-ának mértékéig.

Erdőterület

11. §

1. Erdőterület a földhivatali nyilvántartás szerint erdőművelési ágban nyilvántartott, továbbá a településszerkezeti terv szerint erdősítésre kijelölt terület.
2. Az erdősítésre kijelölt területen a mezőgazdasági használat, korlátozás nélkül folytatható, a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó épületek azonban nem létesíthetők.
3. Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából
 - a) védelmi (Ev),
 - b) gazdasági (Eg),övezetekre tagolódik.
4. A szabályozási terven védelmi erdő övezetként (Ev) szabályozott területen épület nem létesíthető. Az OTÉK 32.§ szerinti építmények csak akkor létesíthetők, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják, és az erdészeti hatóság engedélyezte.
5. Gazdasági rendeltetésű erdő területén (Eg) az erdőgazdálkodáshoz és vadgazdálkodáshoz rendeltetésszerűen kapcsolódó építmények helyezhetők el az erdészeti hatóság engedélye esetén a következő feltételekkel:

Beépíthető telek területe:	10 ha (100 000 m ²)
Beépítési mód:	szabadon álló
Beépítettség:	maximum 0,1%
Építménymagasság:	maximum 4,5 m

Mezőgazdasági terület

12.§

Mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használata, továbbá tájképi és környezetvédelmi érzékenysége szerint a következő terület-felhasználási egységekbe tartozik:

- a) általános mezőgazdasági terület (Má)
- b) korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület (Mko)

Általános mezőgazdasági terület

13.§

1. Általános mezőgazdasági területen (Má) a növénytermesztés az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és - szolgáltatás építményei, továbbá lakóépület helyezhető el.
2. Általános mezőgazdasági területek Má 1 övezetében az (1) bekezdés szerinti építmények kialakításának feltételei:
Beépíthető telek területe:

gazdasági- és lakóépület esetén:	min. 6 000 m ²
----------------------------------	---------------------------

Kialakítható legkisebb telek(földrészlet) területe: min. 6 000 m²

Beépítési mód:		szabadon álló
Beépítettség mértéke:		maximum 3%
Épület építménymagassága:		maximum 6,0 m
Építési terület:	Előkert:	minimum 10 m
	Oldalkert:	minimum 10 m

3. Általános mezőgazdasági területen az Má 2 övezetben az (1) bekezdés szerinti építmények kialakításának feltételei:

Beépíthető telek területe:

gazdasági épület esetén:	min. 50 000 m ² (5,0 ha)
lakóépület esetén:	min. 100 000 m ² (10,0 ha)

Kialakítható legkisebb telek(földrészlet) területe: min. 10 000 m² (1,0 ha)

Beépítési mód:		szabadon álló
Beépítettség mértéke:		maximum 3%
Épület építménymagassága:		maximum 6,0 m
Építési terület:	Előkert:	minimum 10 m
	Oldalkert:	minimum 10 m

4. Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben, ha a családi vállalkozás tagjainak tulajdonában álló telkek (termőföldterületek) összes területe Leányvár igazgatási területén eléri a 20 ha-t, akkor az egyik legalább 1 ha területű telken az (1) bekezdés szerinti építmények a következő feltételekkel is elhelyezhetők

A beépíthető telek területe:	10000 m ²
A beépítési mód:	szabadon álló
Beépítettség:	maximum . 20 %
Épület építménymagassága:	maximum 6,0 m
Az építési terület:	Előkert: min. 10 m
	Oldalkert: min. 10 m

Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület

14.§

1. Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület (Mko) a vízfolyások mentén lévő vízminőségvédelmi szempontból érzékeny, a tájképvédelmi szempontból érzékeny és a természeti területeken lévő mezőgazdasági terület.
2. A korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezeteiben épület nem helyezhető el.
3. Az Mko jelű övezetben telek(földrészlet) osztása csak akkor engedélyezhető ha az új földrészletek területe legalább 5,0 ha. A telkek összevonása korlátozás nélkül engedélyezhető.

Vízgazdálkodási terület

15.§

1. Vízgazdálkodási terület a vízfolyások (V) területe.
2. Vízgazdálkodási területen a vízkár elhárítási, vízgazdálkodási létesítmények helyezhetők el.
3. A Kenyérmezői pataktól 6-6 m-es védőtávolság, kezelői sáv biztosítandó, illetve a 14 m széles telken ez biztosított.
Az egyéb vízfolyások mentén 4-4 m-es védőtávolság, kezelői sáv biztosítandó, nem beépíthető és fával nem betelepíthető.

IV. KÖRNYEZETVÉDELMI SZABÁLYOZÁS

Környezetterhelési határértékek

16.§

1. Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetre.
A káros környezeti hatás értékét a területen már meglévő "háttér" értékekkel együtt kell figyelembe venni.
A terhelési határértékek zaj- és rezgésvédelem, talajvédelem, radioaktivitás, a levegő tisztaságának védelme és a vízminőség tekintetében az építési engedély megkérésekor hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni.
2. A területről elvezetendő csapadékvíz minőségének a VI. kategóriájú határértékeknek kell megfelelnie. A vízfolyásba közvetve vagy közvetlenül csapadékvíz és tisztított szennyvíz csak vízjogi engedély alapján vezethető.
3. Közműpótló berendezés csatornázott területen nem tervezhető.
4. A belterületen olyan létesítmény nem tervezhető, amely zajvédelmi szempontból védőtávolság betartását igényli.
5. Üzemi létesítményekben folytatott tevékenységektől származó zaj megengedett egyenértékű A-hangnyomásszintjei :
 - a) lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű):
 - nappal - 50 dB
 - éjjel - 40 dB
 - b) üdülőterület, egészségügyi terület, védett természeti terület kijelölt része:
 - nappal - 45 dB
 - éjjel - 35 dB
 - c) gazdasági terület és különleges terület
 - nappal - 60 dB
 - éjjel - 50 dB

Környezetvédelmi általános előírások

17. §

1. Beépítési feltételek:
Az építési telken építési területen a szabályozási előírásoknak megfelelő építmény akkor helyezhető el, ha
 - a) a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz ellátás biztosított,
 - b) a keletkező szennyvíz és csapadékvíz elvezetése megoldott,
 - c) a használat során keletkező hulladék elszállítása, ártalmatlanítása biztosított,
 - d) az építmény és a tervezett tevékenység nem befolyásolja károsan a föld alatti és felszíni vizek, mozgását és tisztaságát.
2. A területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, illetve építhetők, amelyek légszennyezőanyag-kibocsátása nem haladja meg a tevékenység vagy az építmény helye szerinti kibocsátási határértékeket.
3. 2 MW-nál nagyobb teljesítményű szélenergia-termelő berendezésekre környezeti hatástanulmányt kell készíteni.

Talajvédelem

18. §

1. A közigazgatási területen olyan tevékenységek folytathatóak, amelyek során szennyező és környezetet

veszélyeztető anyagok nem kerülnek a talajba, illetve a talajra.

2. A talaj és a felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvizet elszikkasztani tilos.
3. Talajvédelmi létesítmények területén építmény nem helyezhető el.
4. A földfeltöltéshez használt anyagokat a felhasználásuk előtt minősíteni kell.
5. Állattartás hígtrágya technológiával nem engedélyezhető.
6. Állattartásból eredő szennyvíz (csurgalék víz) kommunális csatornába nem köthető, zárt szennyvíztároló létesítendő.

Vizek védelme

19. §

1. A közigazgatási területen a szennyvíz nem szikkasztható el. A keletkező szennyvizet csatornahálózatba kell vezetni, ahol erre nincs lehetőség, ott csak zárt rendszerű szennyvíztároló engedélyezhető.
2. Az élővizet terhelő szennyező üzemi vízkibocsátásoknál - a technológiai fegyelem betartása mellett - a vizeket kezelni, tisztítani kell.
3. A szippantott szennyvizek ártalmatlanítása szennyvíztisztító telepen lehetséges.

Levegőtisztaság-védelme

20. §

1. Az égetés közterületen tilos.
2. A közterületen kívüli égetendő hulladék kommunális illetve ipari eredetű hulladékot nem tartalmazhat.
3. Levegőtisztaságvédelmi szempontból Leányvár a 10. zónába és az alábbi zónacsoportba tartozik:

Kéndioxid	F
Nitrogéndioxid	F
Szénmonoxid	F
Szilárd	E
Benzol	F
4. Gázenergia felhasználása esetén, utcafronton és oldalhatáron parapet konvektorok alkalmazása egészségügyi szempontból nem engedélyezhető.

Zaj és rezgésvédelem

21. §

1. Az ipari és szolgáltató tevékenységet gyakorló létesítmények részére a betartandó határértéket a I. fokú környezetvédelmi hatóság a létesítés során írja elő.
2. Lakó és pihenőövezet, valamint az oktatási, egészségügyi intézmények zajvédelmi szempontból védett területnek minősülnek.
3. A szolgáltató tevékenységet végzők zajterhelési határértékei a felsoroltak a 17. § 5. pontban leírtakkal egyezők.
4. A zajterhelési határértékeknek a védendő homlokzat előtt 2,0 m-re 1,5 m magasságban kell érvényesülnie.

Hulladékgazdálkodás

22. §

1. A kommunális hulladékok gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a mindenkor érvényben lévő önkormányzati köztisztasági rendeletben, előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani.

V. KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEK

23.§

1. A meglévő és tervezett vezetékek és műtárgyak számára
 - vízellátás
 - szennyvíz elvezetés
 - csapadékvíz elvezetés
 - vezetékes gázellátás
 - távközlés

a helyigényt a közterületen, elsősorban az utak szabályozási szélességében kell biztosítani, külterületi közutak mentén vezetett közművezetékek elhelyezését a közút kezelőjével való egyeztetés alapján lehet elhelyezni.
2. A tervezett új telkek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakoztatandók, ennek hiányában az érintett közművezetékek szolgalmi jogának rendezése szükséges.
3. A belterületi építési telkeken új közműpótló berendezés már nem engedélyezhető. A telekalakítások során csak a teljes közművesítéssel minősíthető a telek építési telekké, építési engedély csak a teljes közművesítés függvényében adható ki.
4. A fejlesztési területek közműellátását a belterületek közműhálózatára kell kapcsolni.
5. A vízvezetéki hálózatra föld feletti tűzcsapokat kell szerelni. A létesítmények tűzi-víz igényét a tűzvédelmi szabályzat előírásainak megfelelően biztosítani kell.
6. Az ipari szennyvizeket a közcsatornába csak megfelelő előtisztítás után szabad bevezetni. A közcsatornába bevezetett víz minőségének ki kell elégíteni az érvényes előírásokat.
7. A fejlesztési területen a csapadékvizeket fel kell fogni, szükség esetén előtisztítandó, majd nyílt árokban vagy csatornában a befogadó árkokba, patakokba vezethető vízjogi engedély alapján.
8. Az Önkormányzati kezelésű és a Társulati kezelésű vízfolyások mindkét partján 3-3 m szélességű sávot szabadon kell hagyni a mederrel kapcsolatos szakfeladatok ellátása céljából. A Vízügyi Igazgatóság Szakmérnöksége kezelésében lévő vízfolyások mindkét partján 6-6 m szélességű sávot szabadon kell hagyni a mederrel kapcsolatos szakfeladatok ellátása céljából.
9. A közművezetékek védőtávolsága
 - az ivóvíz távvezeték védőtávolsága 2 - 2 m
 - a szennyvíznyomócső védőtávolsága 2 - 2 m
 - a termékvezeték védőtávolsága 5 - 5 m
 - hírközlő távvezeték védőtávolsága 1 - 1 m
 - a középnyomású gáz vezeték védőtávolsága D90 alatt 4 - 4 m
D90 felett 5 - 5 m

-20 kV-os légvezeték védőtávolsága
belterületen oszloptól 4-4 m, szélső vezetéktől 2,5-2,5 m
külterületen oszloptól 6,5-6,5 m, szélső vezetéktől 5-5 m

-120 kV-os légvezeték védőtávolsága oszloptól 18 m, szélső vezetéktől 13 m.
10. Az elektromos hálózat és a távközlési hálózat fejlesztése, felújítása, kapacitásbővítése, valamint

bekötése során belterületen légvezeték nem építhető, helyette földkábelekkel kell az ellátást megoldani.

VI. HELYI ÉRTÉKVÉDELMI SZABÁLYOZÁS

Az értékvédelem hatálya

24. §

- ~~Az értékvédelem kiterjed: védett épületekre, építményekre

védett területekre.~~
- ~~A helyi védelemben részesített objektumokra az örökségvédelmi hatástanulmány javaslatot tesz, azokról döntést az önkormányzat képviselő testülete külön rendeletben hoz.~~
- ~~A védelmi rendelet személyi hatálya kiterjed a védelem alá vont objektumok tulajdonosaira, üzemeltetőire, fenntartóira is. Ezeket a természetes vagy jogi személyeket az Önkormányzat a védelemről és annak vonzatáról értesíteni köteles, illetve a földhivatali ingatlan nyilvántartásba bejegyeztetni köteles.~~

Építészeti védelem

25. §

- ~~Az országos műemléki védettségű épületekre magasabb jogszabály vonatkozik, a szabályozási terv ehhez csak a műemléki környezet határát jelöli ki, melyen belül az építési eljárásba műemléki hatóság bevonandó.~~
- ~~Az önkormányzat védelemben részesítheti a helytörténeti, településképi szempontból fontos épületeket, településszerkezeti elemeket, együtteseket. Erről az önkormányzat külön rendeletben dönt. A védett objektumokról nyilvántartást vezet, és a védelmet az ingatlan nyilvántartásba bevezeteti.~~
- ~~A védelemben részesített épületen bármilyen beavatkozás (építés, felújítás, átalakítás, bontás, funkcióváltoztatás), illetve ezekre hatósági engedély kiadása csak tervtanács illetve szakértők véleményének beszerzésével lehetséges.

É1-es tervező esetén a szakvélemény beszerzése nem szükséges.~~
- ~~A védett épületek állagmegóvásához, a történetileg hiteles architektúra visszaállításához a tulajdonos az önkormányzattól támogatást igényelhet, az önkormányzat támogatást adhat, eseti testületi döntés alapján.~~
- ~~A védett épületek tömegét, tetőhajlásszögét, homlokzat , párkány , és gerinomagasságát, nyílásarányait felújítás esetén meg kell tartani, illetve azokat (korábbi szakszerűtlen beavatkozás esetén) helyre kell állítani.~~
- ~~Szabálysértést követ el, aki a védett építészeti értékeken engedély nélkül változtatást eszközöl, és a törvény adta keretek közt építésrendészeti pénzbírsággal sújtható.~~

Területi védelem

26. §

- ~~Az önkormányzat helyi területi védelem alá helyezi a településtörténeti és régészeti szempontból értékes területeket szabályozási terv szerint. (R jelzéssel)~~
- ~~A védett területeken tereprendezeit, közművesítést, építést csak az önkormányzatnak és a megyei múzeumnak való előzetes bejelentés után, a velük való egyeztetés alapján, a régészeti leletmentést követően lehet végezni.~~

Természetvédelem

27.§

- A helyi jelentőségű természeti értékek és területek védetté nyilvánítását egy külön eljárás keretében kell végrehajtani. A rendezési terv ehhez javaslattal szolgál.
- A (vz)-vel jelölt védett zöld területeken a természeti állapot megőrzendő. Bármilyen gazdasági

tevékenység, tereprendezés, növényirtás vagy telepítés a természetvédelmi hatóság engedélye alapján végezhető.

3. A beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt területeken a fejlesztés, építés miatt kivágandó fák pótlásáról telken belül vagy közterületen gondoskodni kell a telek tulajdonosának. A kivágandó fák helyett előnevelt fákat kell telepíteni. A kötelezően elültetendő fák törzsátmérője összegének a kivágott fa 1 m magasságában mért törzsátmérője 1,5-szeresének kell lennie.
Fák telepítésekor előnyben kell részesíteni az őshonos lombos fafajtaikat.

VII. ÉPÍTÉSI KORLÁTOZÁS

28.§

1. Védőtávolság miatt építési korlátozás alá eső területek:
 - a) külterületi közutak tengelyvonalától számított 50-50 m védőtávolság, illetve országos főút tengelyétől mért 100-100 m védőtávolság, ahol mezőgazdasági területen lakóépület nem építhető, egyéb építmények csak a Közútkezelő állásfoglalása és a Közlekedési Felügyelet szakhatósági nyilatkozata beszerzését követően létesíthetők,
 - b) vasútvonal tengelyétől számított 50-50 m védőtávolság, ahol építmények csak a MÁV és a közlekedési hatóság egyetértésével létesíthetők,
 - c) döngkonténer 500 m védőtávolsága, amelyen belül lakóépület, állattartó telep, élelmiszerfeldolgozó és -tároló nem létesíthető,
 - d) a szabályozási terv szerint vízgazdálkodási területként szabályozott területektől 50 m védőtávolságon belül mezőgazdasági területen épület nem létesíthető.
2. Elővásárlási jog bejegyzéssel kell a terület úthálózatát biztosítani az alábbi területeken:
 - a) Kálvária domb (1. számú melléklet)
 - b) Temető dűlő
 - c) Kalaphegy dűlő
 - d) Zsellérföldek
 - e) Malomhegy

VIII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

29.§

1. A Helyi Építési Szabályzat az új kérelemre indult ügyekben ügyekben alkalmazható.
2. E rendelet 2004. április 13. napján lép hatályba.
3. E naptól minden korábbi településrendezési terv és rendelet hatályát veszti.

Bánffy Miklós sk.
polgármester

Bognárné dr. Solymoskövi Veronika sk.
jegyző