

**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.<br>Czene Éva<br> | ügyvezető                                                                                  |
| Településtervezés | Czene Éva<br>                     | vezető településtervező<br>TT/1 12-0160<br>városépítési és városgazdálkodási<br>szakmérnök |
|                   | Farkas Szilvia<br>                | településtervező                                                                           |
| Közlekedés        | Heckenast Judit<br>               | közlekedésmérnök<br>MMK 01-5295 és K1d-1                                                   |
| Műszaki grafika   | Farkas Szilvia<br>               | 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 tervmódosításokat 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:

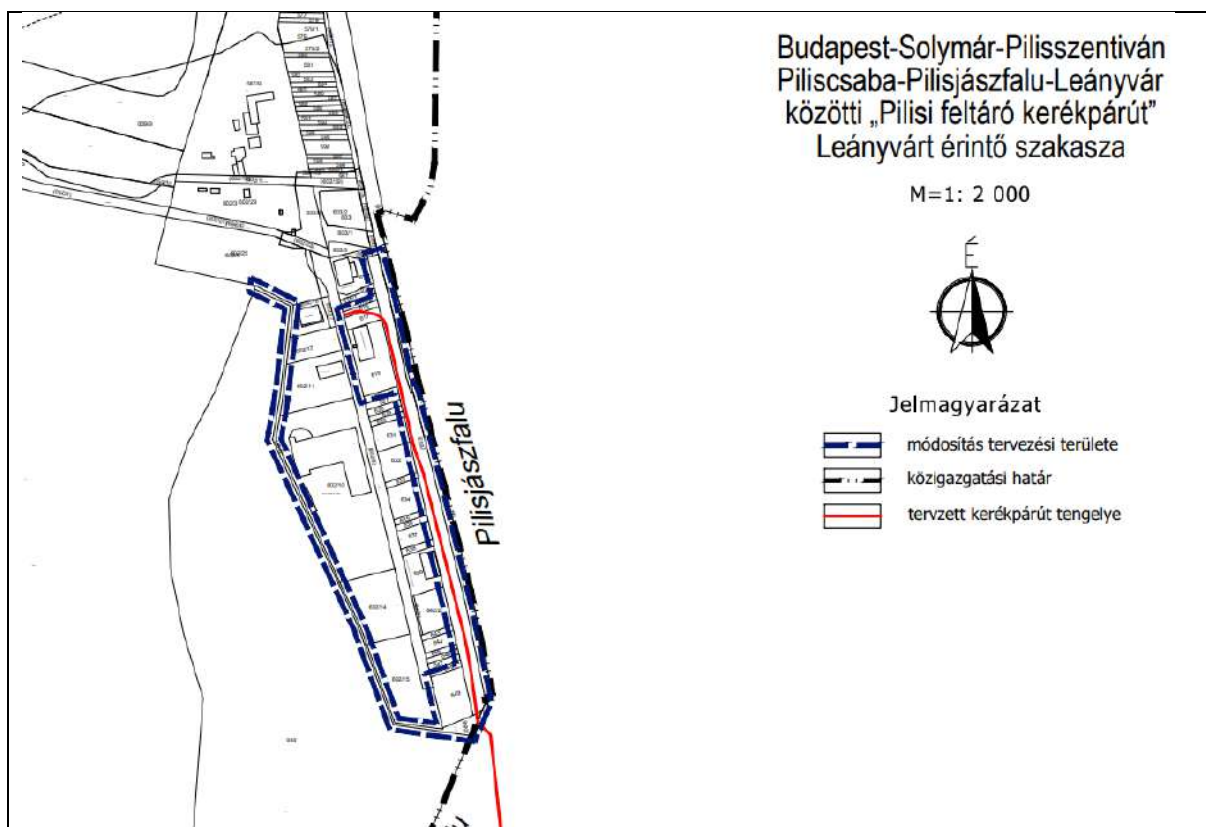
1. kerékpárút Budapest-Solymár-Pilisszentiván-Piliscsaba-Pilisjászfalu menti kerékpárút tervezésével érintett szakaszon, Leányvár közigazgatási területén

|            |                           |                                                                                                                                                               |                                                                                               |
|------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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

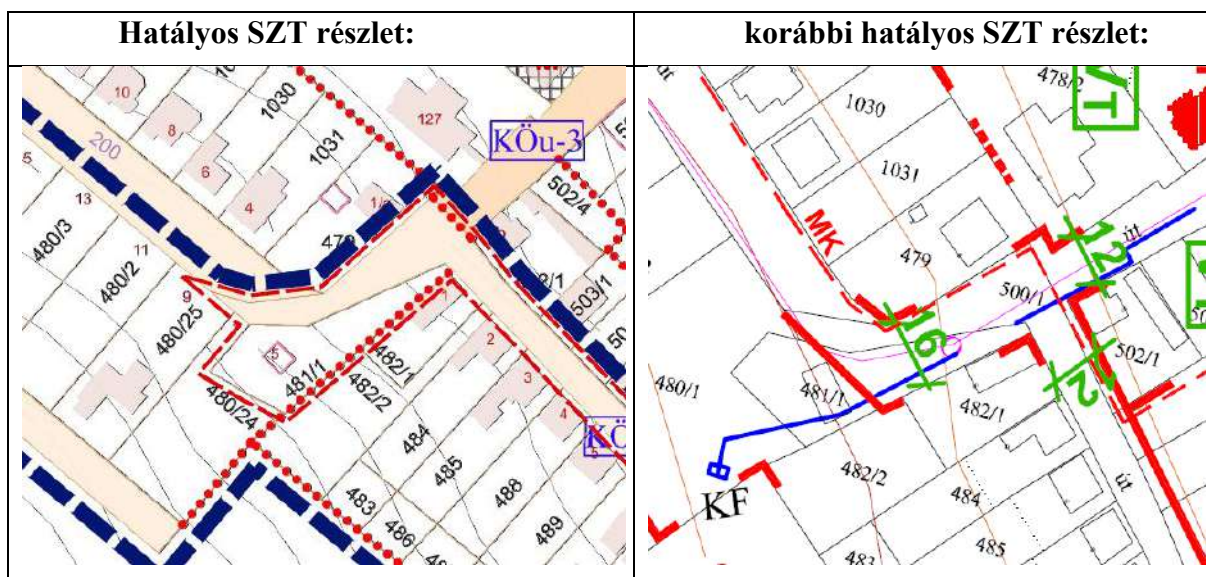
A módosítással új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

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:**

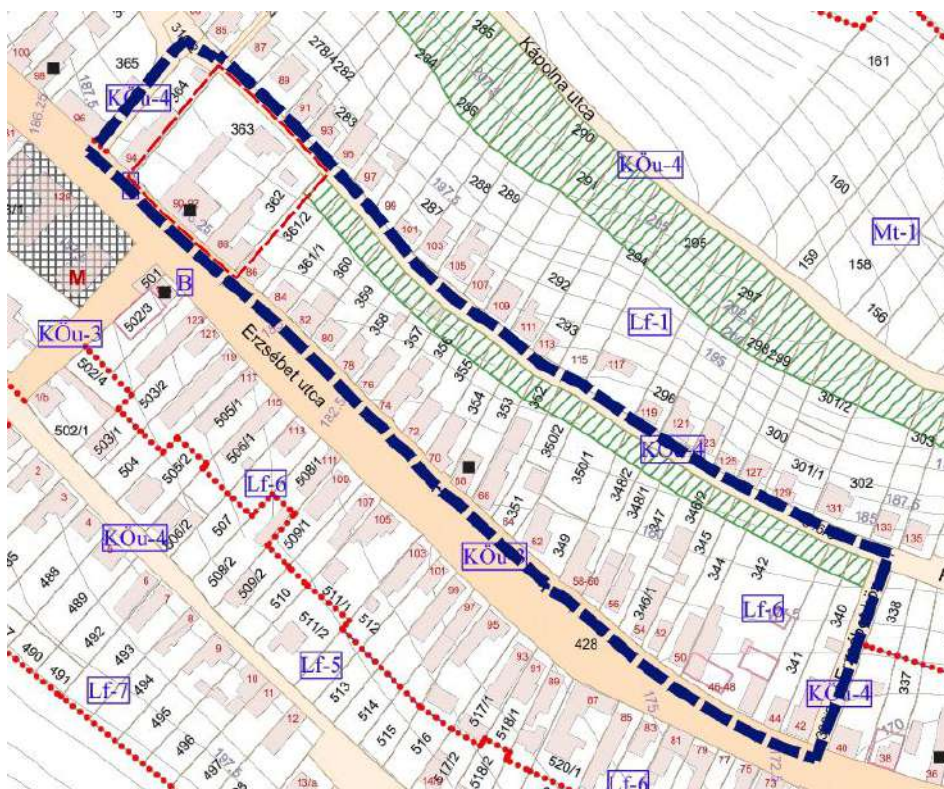
A Képviselő-testület hozzájárul a Leányvár, belterület 481/1 hrsz-ú magántulajdonban lévő ingatlanon a korábban hatályos szabályozási terv által tartalmazott szabályozási vonalak pótlásához, amelyek az új településterv készítésekor lekerültek a területről. Jelen módosítás során, geodéziai felmérés alapján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

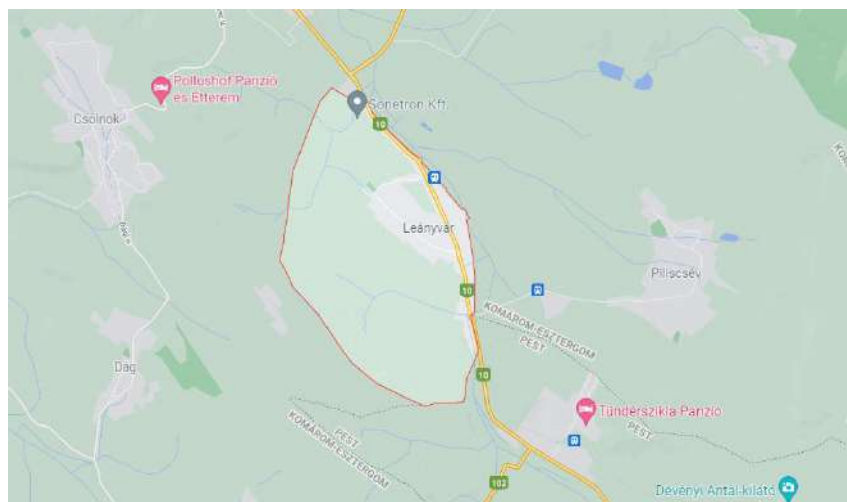
A tervegyeztetés nyilvánossága, azaz a lakosság, az egyház és a civilszervek, szervezetek körében történő egyeztetés, a 419/2021. Korm. rendelet szerint történik.

## II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

### 1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

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

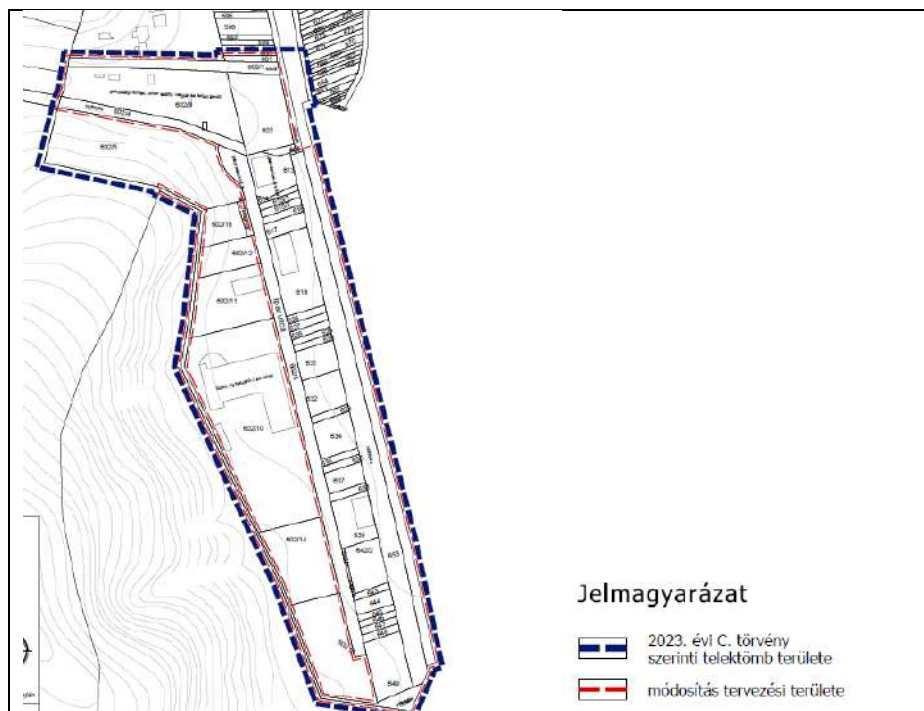
Leányvár Község Komárom-Esztergom megye délkeleti határán, a 10-es sz. főút mellett fekszik.



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.

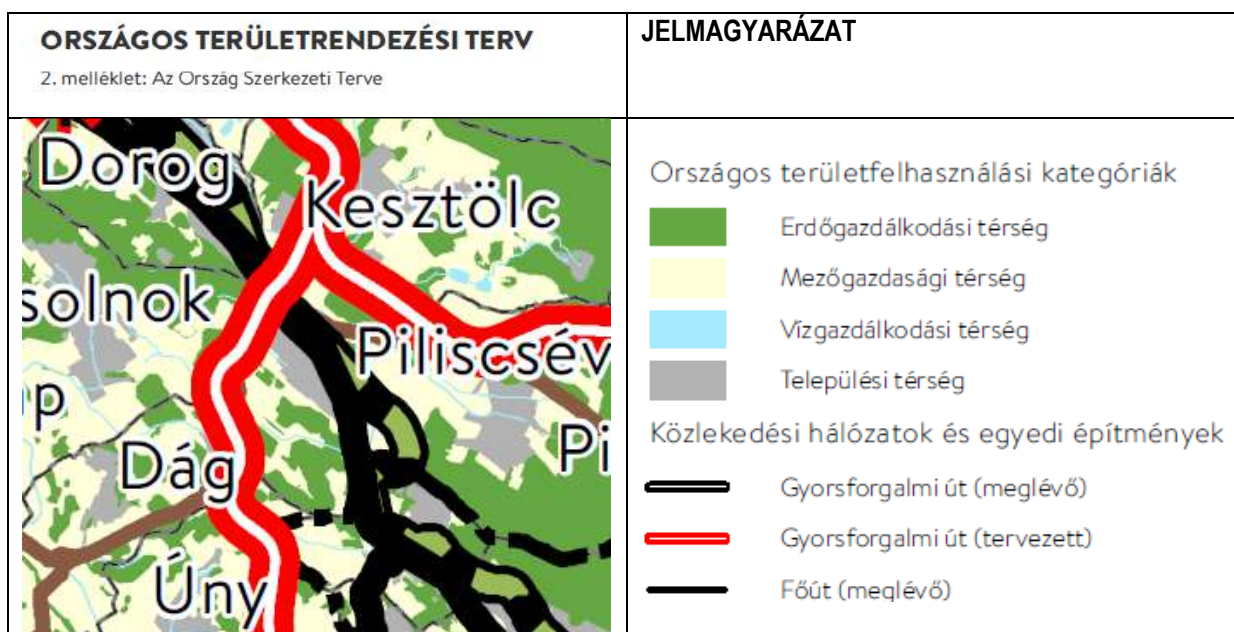


## 1.2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉGÉNEK IGAZOLÁSA

### 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



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 találhatók.**

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.**

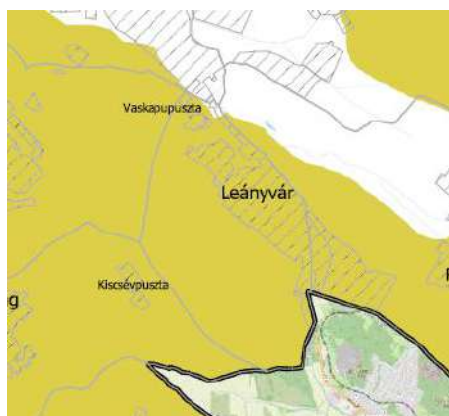
### TÉRSÉGI SZERKEZETI TERV

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 puffertérületének 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,**

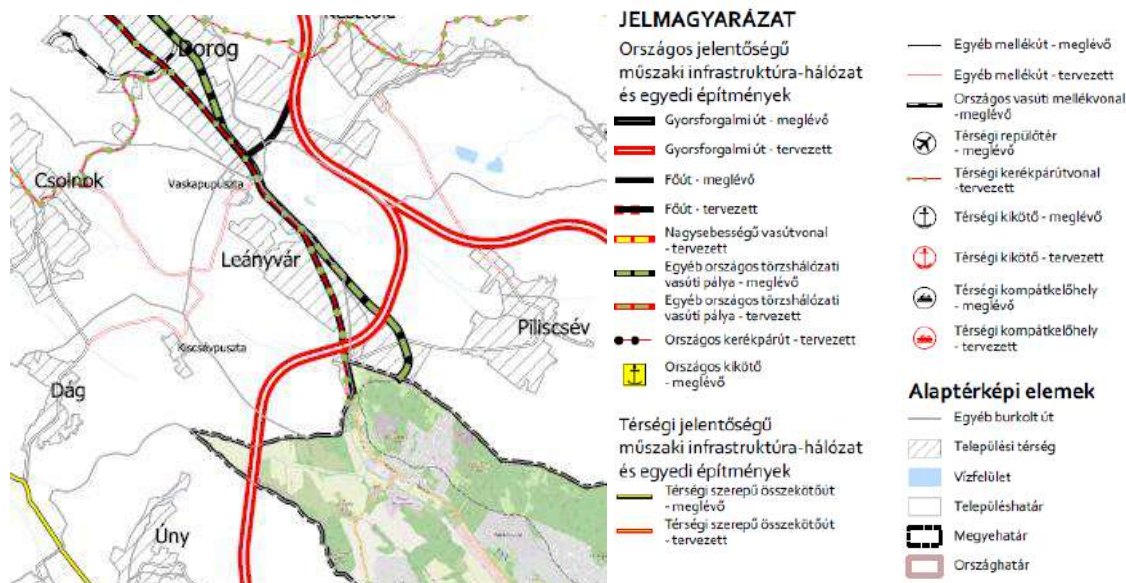
3.15. melléklet szőlőkataszteri területtel érintett települések övezete: **a települést nem érinti,**

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.

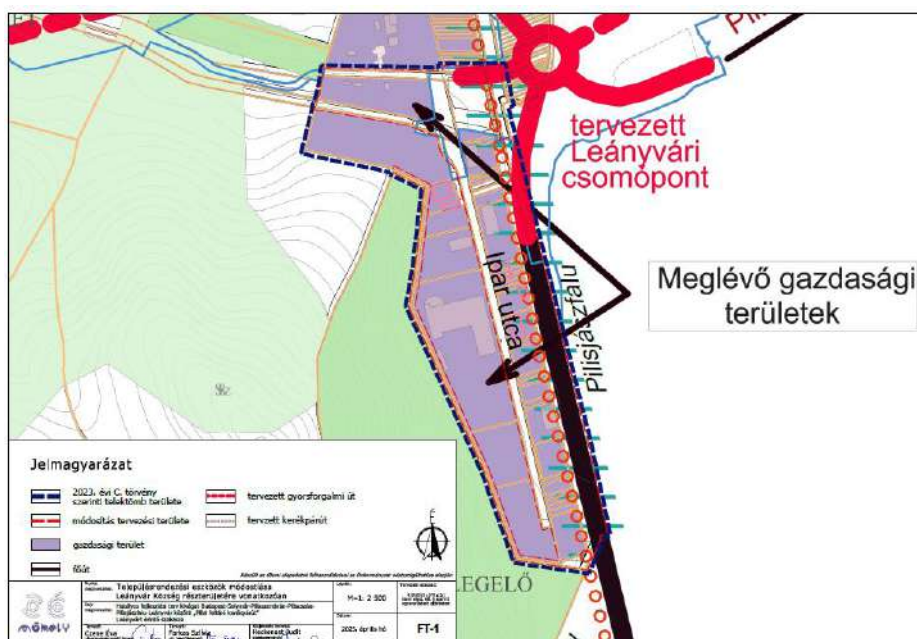
##### 1. Budapest-Solymár-Pilisszentiván-Piliscsaba-Pilisjászfalu menti kerékpárút tervezésével érintett szakaszon, Leányvár közigazgatási területén

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.

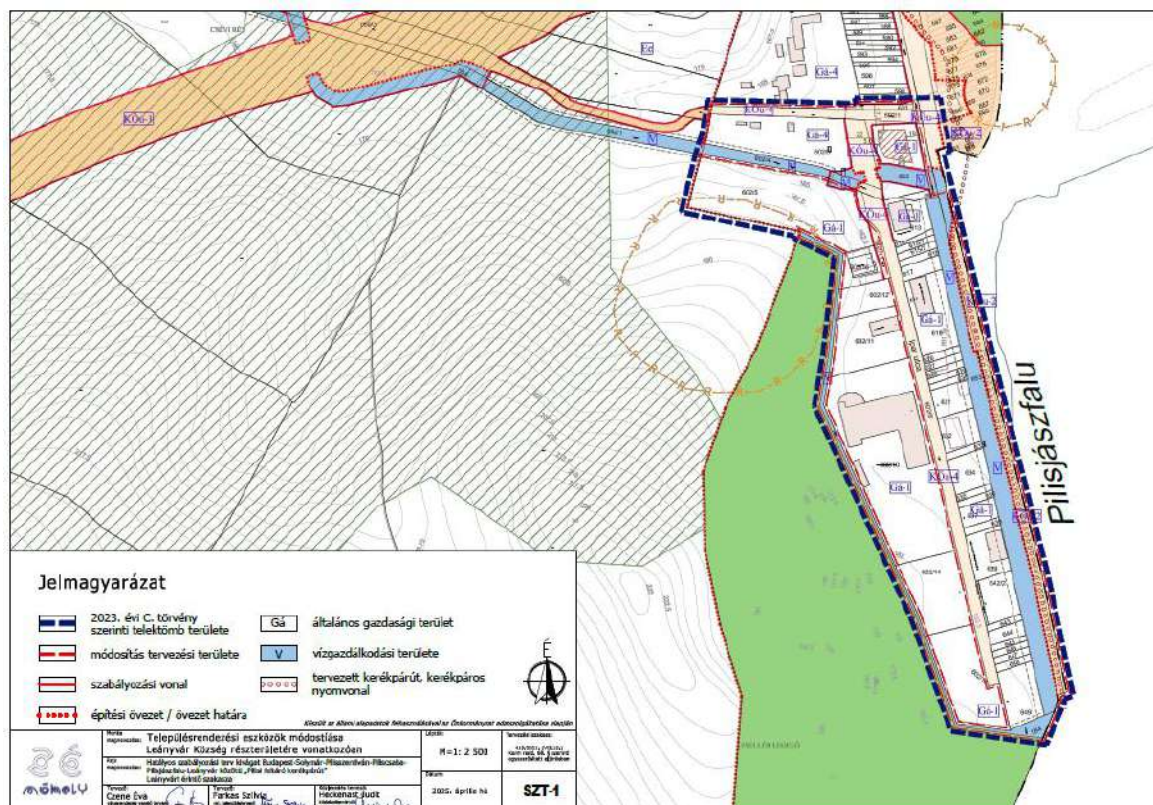
A kerékpárút miatt szükséges területigénybevétel az elkészült úttervek adatszolgáltatásként megkapott kisajátítási vonalainak megfelelően kerül be a Településrendezési eszközökbe, szerkezeti és szabályozási szinten is. A 10.sz. főút érintett szakaszának nyugati oldalát a Kenyérmezei patak területe szegélyezi. 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.

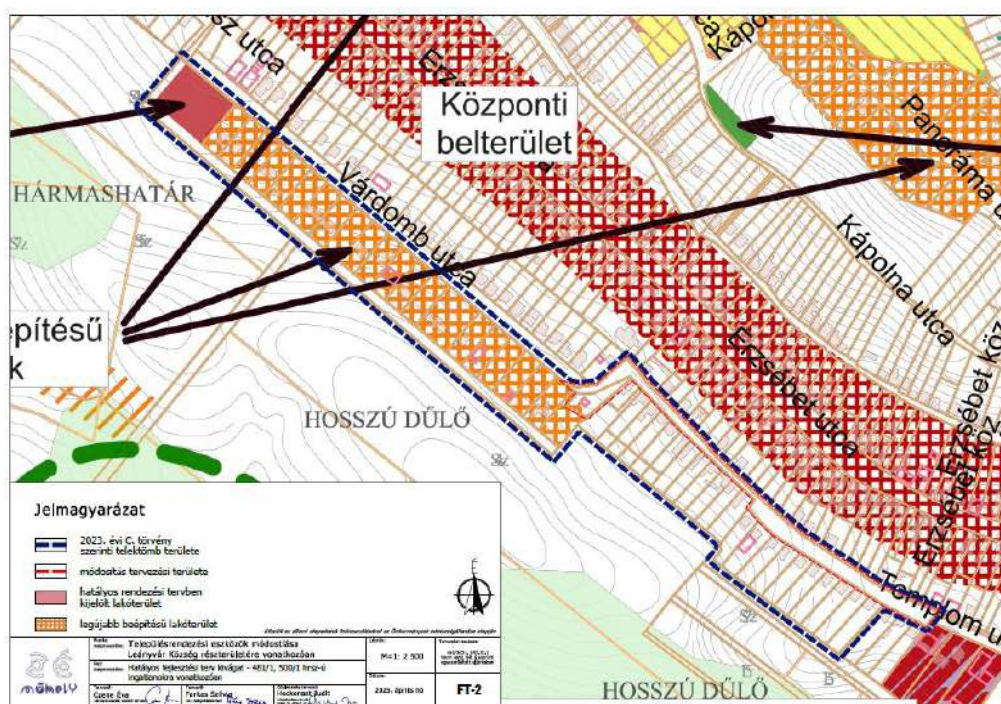
### 1.4.3. Leányvár Község hatályos Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási tervi melléklete



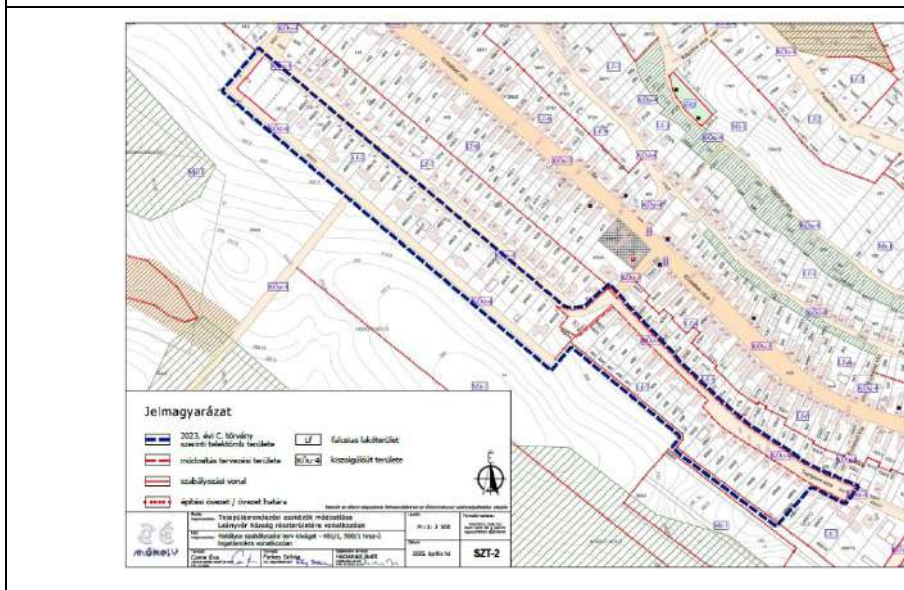
A hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) szerint, az érintett terület vízgazdálkodási övezetben, valamint ipari gazdasági építési övezetben található.

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

Hatályos Fejlesztési terv kivonat:



## Hatályos SZT kivonat:

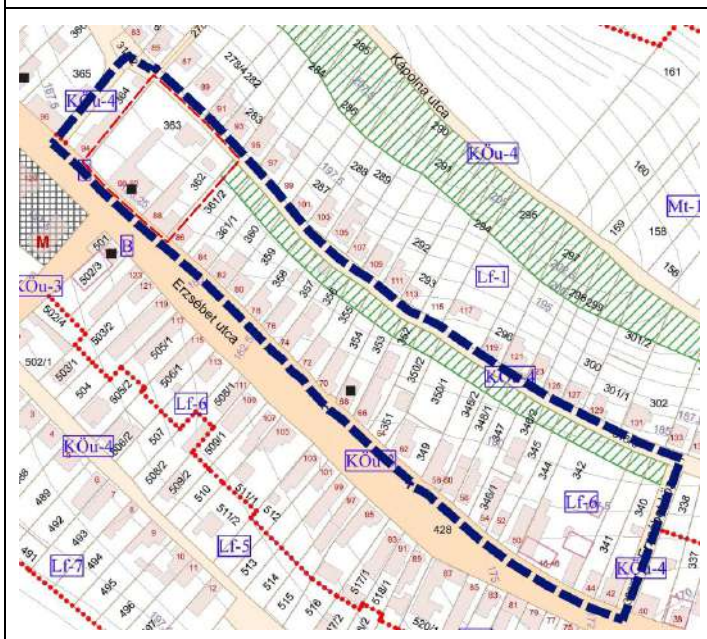


A telekmegosztással érintett módosítási területen csak a 481/1 hrsz-ú telek melletti, meglévő helyi kiszolgálóút (Várdomb utca) közterülethatárának a kialakult állapot szerinti korrekciója történik, aminek semmilyen a közlekedést, forgalmat befolyásoló hatása nincs, mivel a valóságban már jelenleg is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

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. KÖRNYEZETVÉDELME

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.

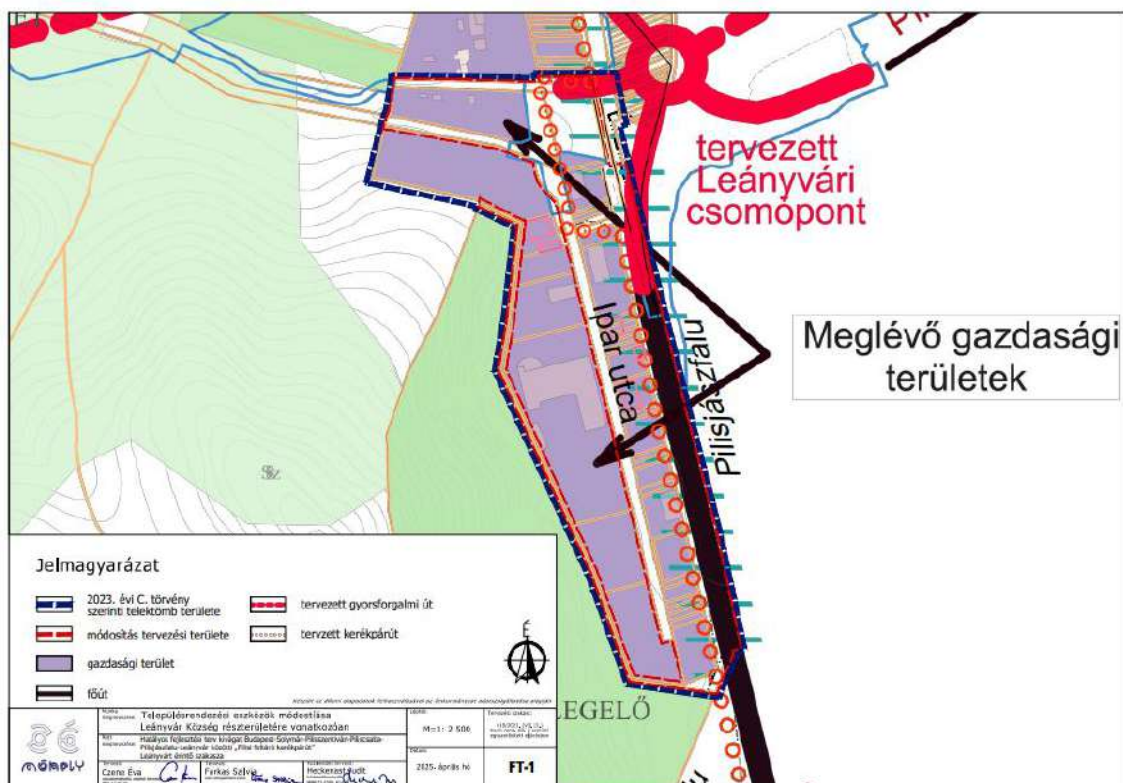
### III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT MUNKARÉSZEI

#### 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:



- A. 2. sz. és a 3. sz. tervezési területek és tervezési feladatok 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 építészetről 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 tervmódosítás 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 visszapotlással 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

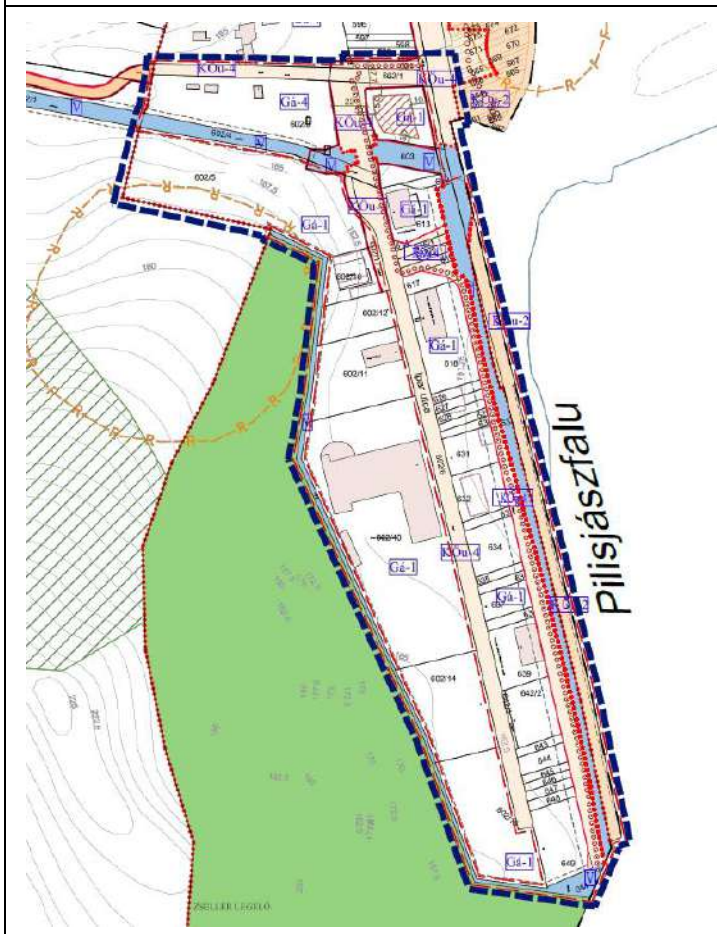
**A SZABÁLYOZÁS CÉLJAINAK ÉS ESZKÖZEINEK ISMERTETÉSE, AZOK ÖSSZEFÜGGÉSEI, A SZABÁLYOZÁS ALAPELVE, A VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK JAVASLATA, A SZABÁLYOZÁS ESZKÖZEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA**

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

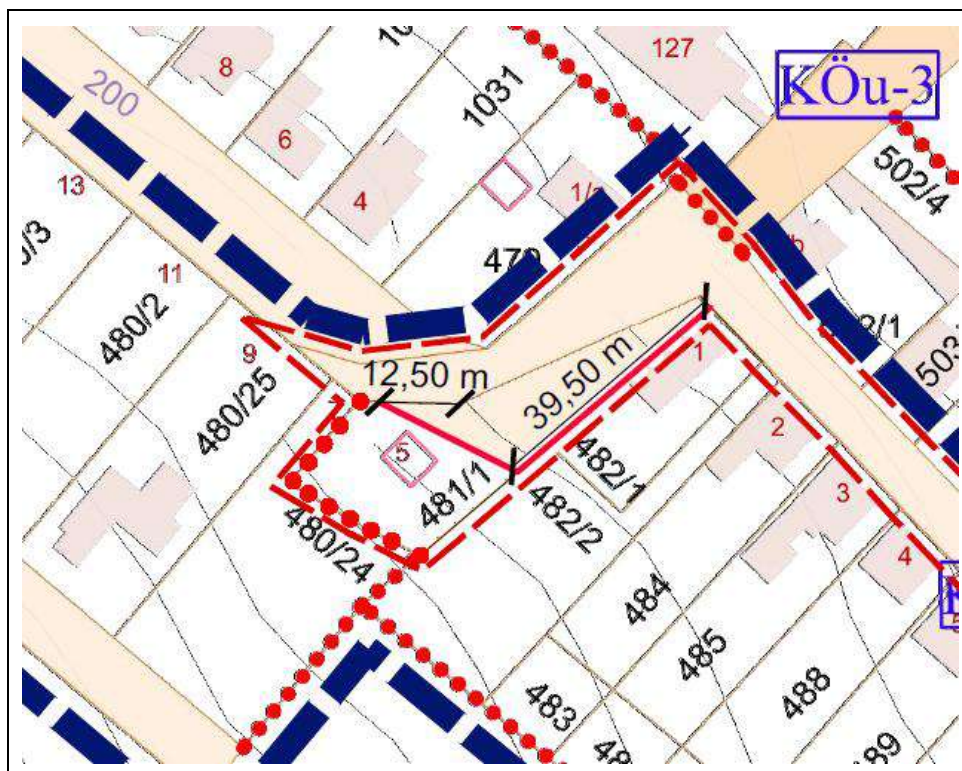
**Az 1. sz. fejlesztési terület HÉSZ módosítást nem igényel, csak SZT módosítás történik:**

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

SZT lap javasolt módosítása:

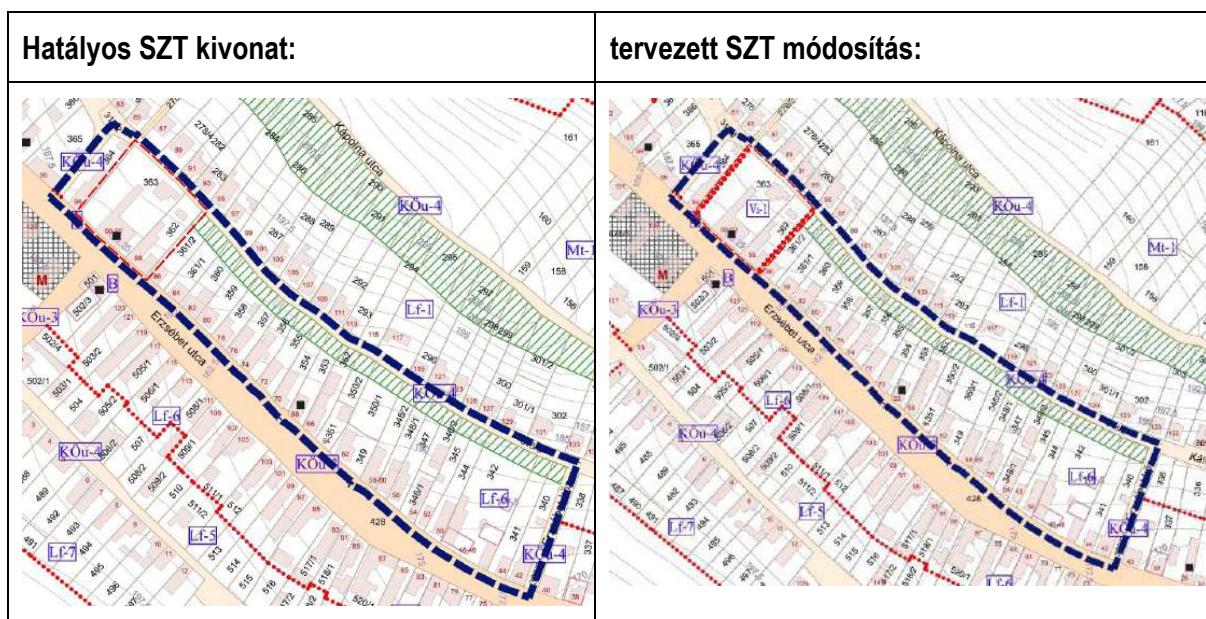


Az 2. sz. fejlesztési terület HÉSZ módosítást nem igényel, csak SZT módosítás történik, a korábban hatályos SZT lapnak megfelelően:



### 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 tervmódosítás 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 foglaltak 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.

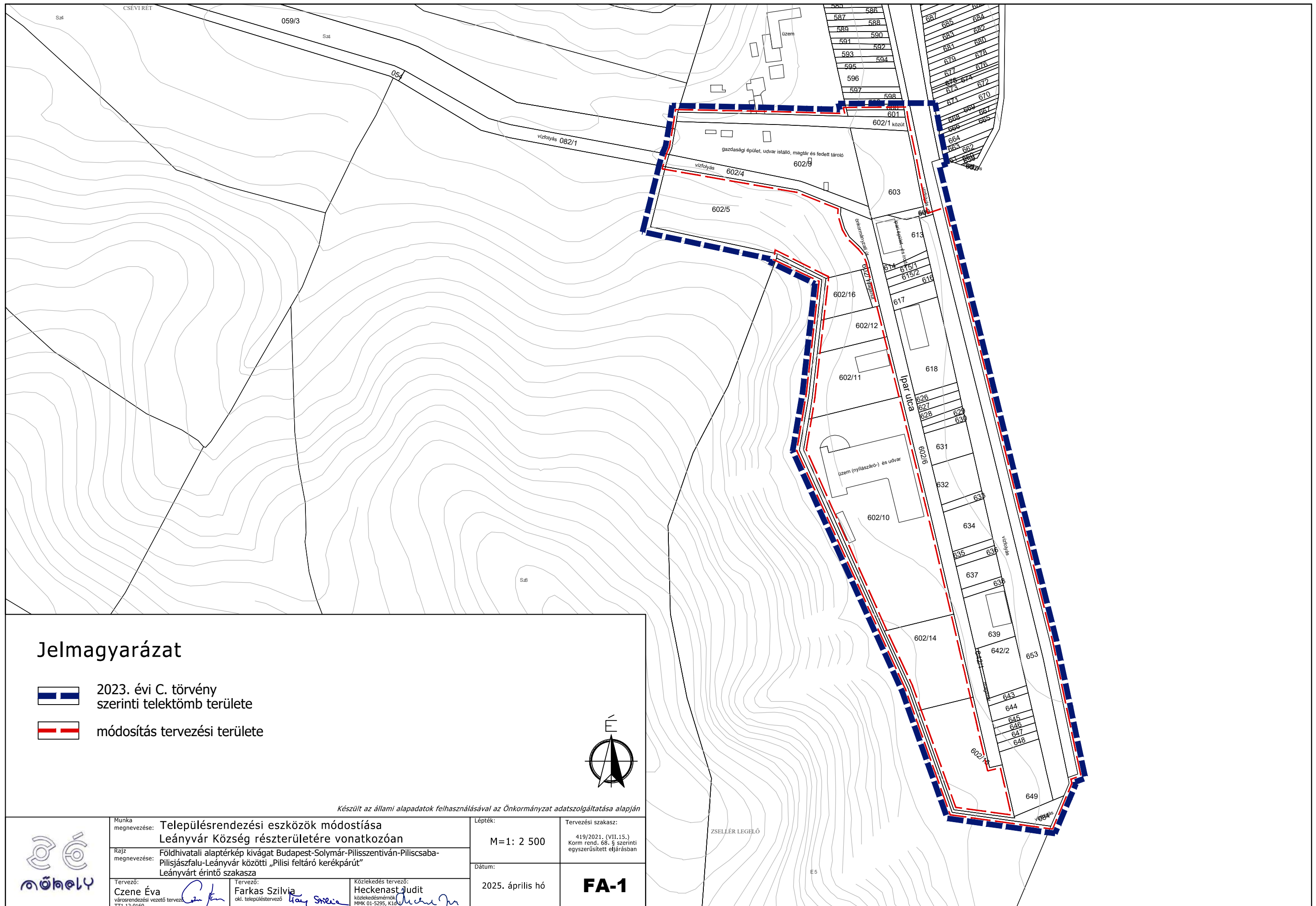
A tervezett változtatás nem eredményez a környező területek hasznosításában meghatározó nagyságrendű változást.

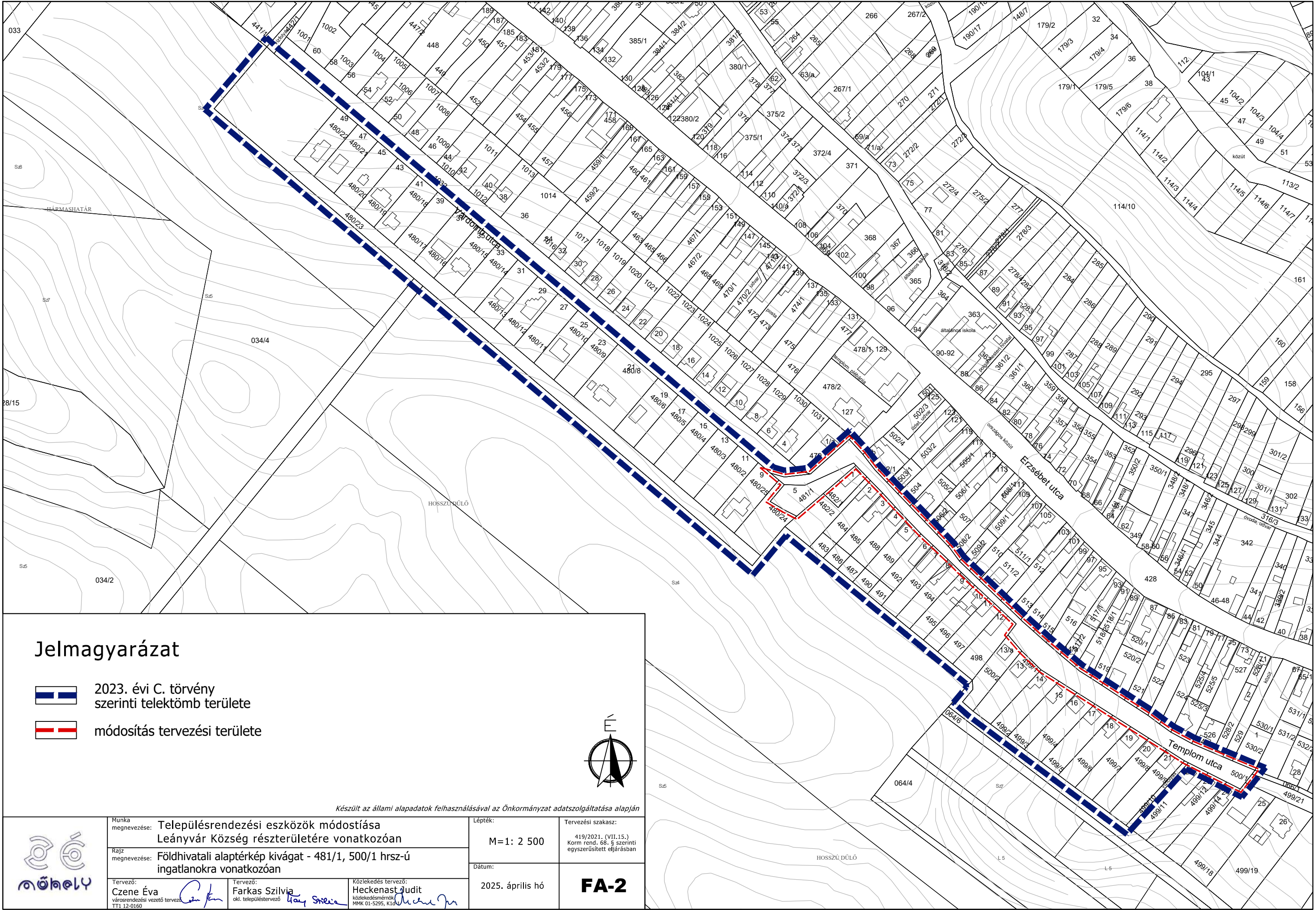
### **Az ismertett környezeti következmények alapján a következők állapíthatók meg:**

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.

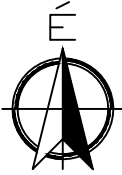
## ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK



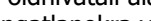
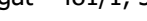


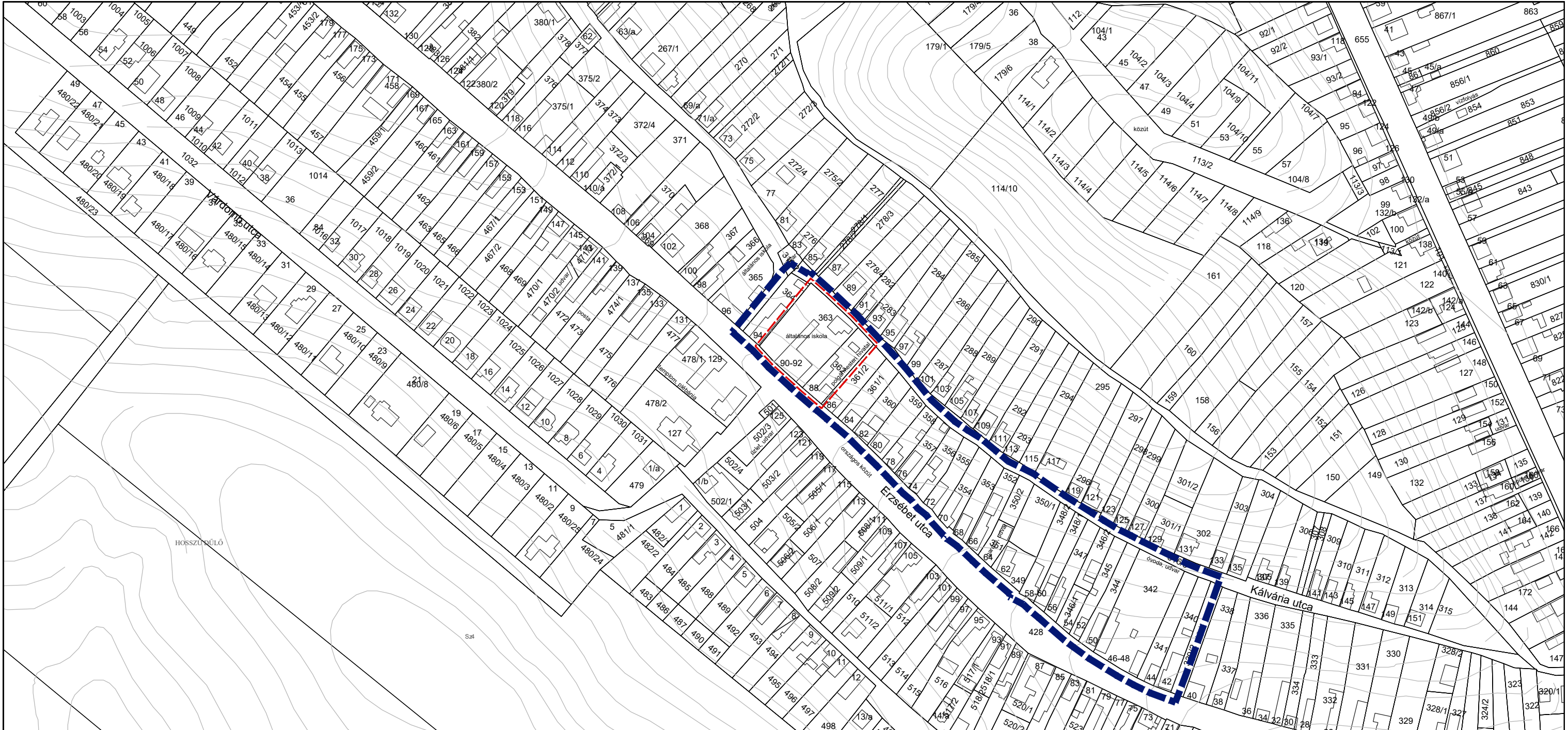
Jelmagyarázat

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



Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

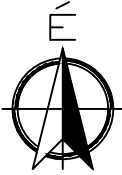
|                                                                                     |                                                                                                                                                              |                                                      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



**Jelmagyarázat**

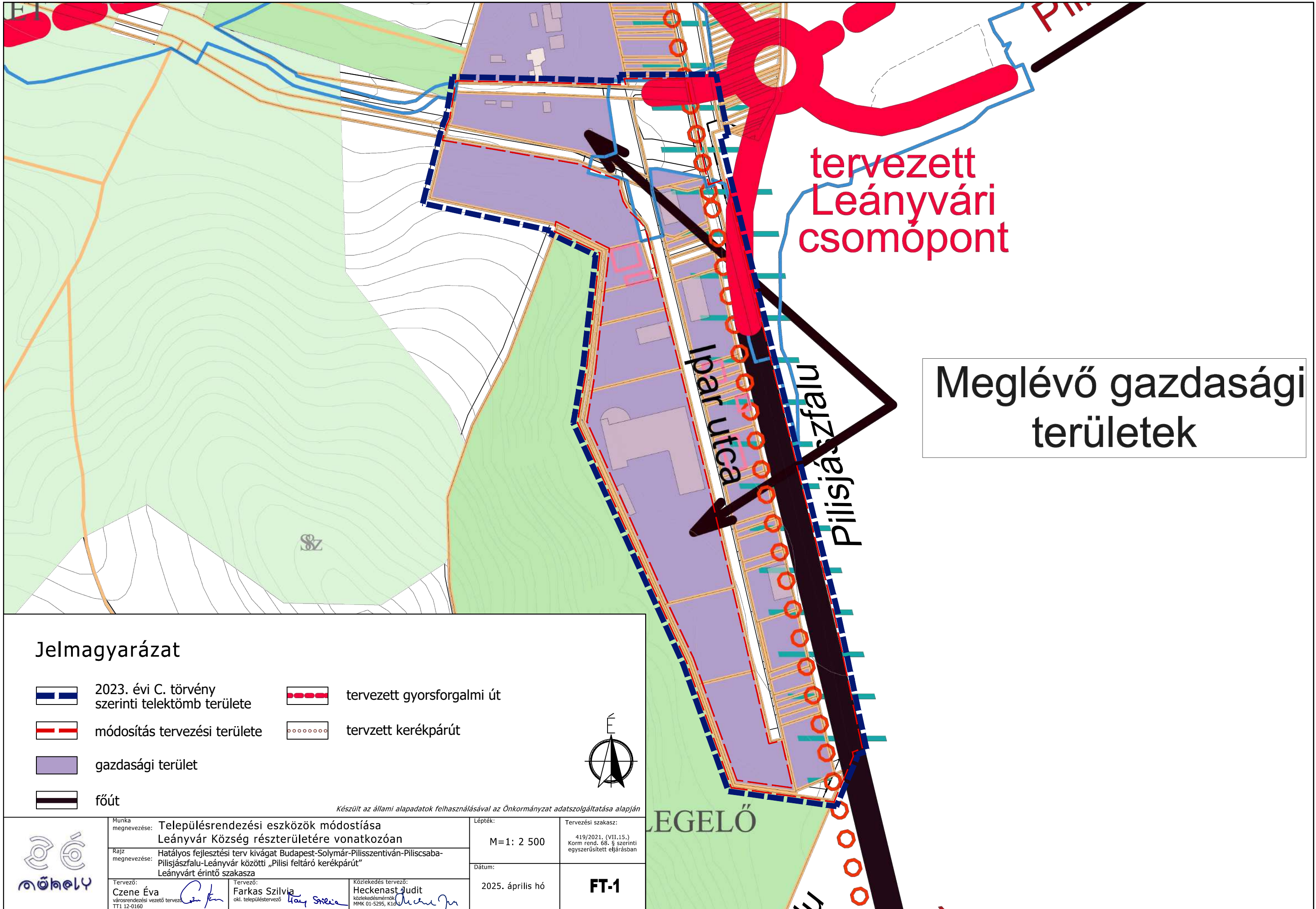
 2023. évi C. törvény szerinti telektömb területe

 módosítás tervezési területe



Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

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

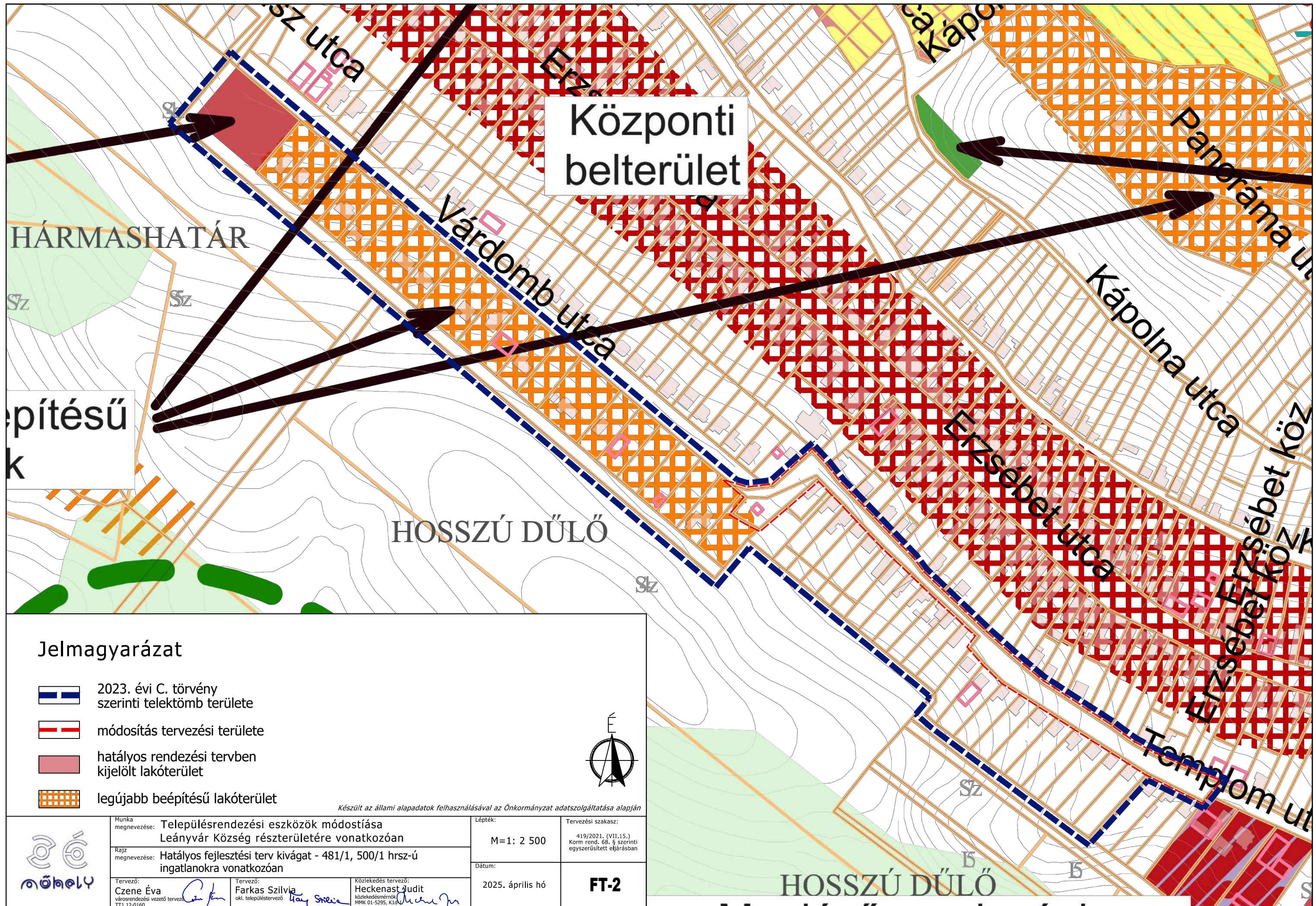


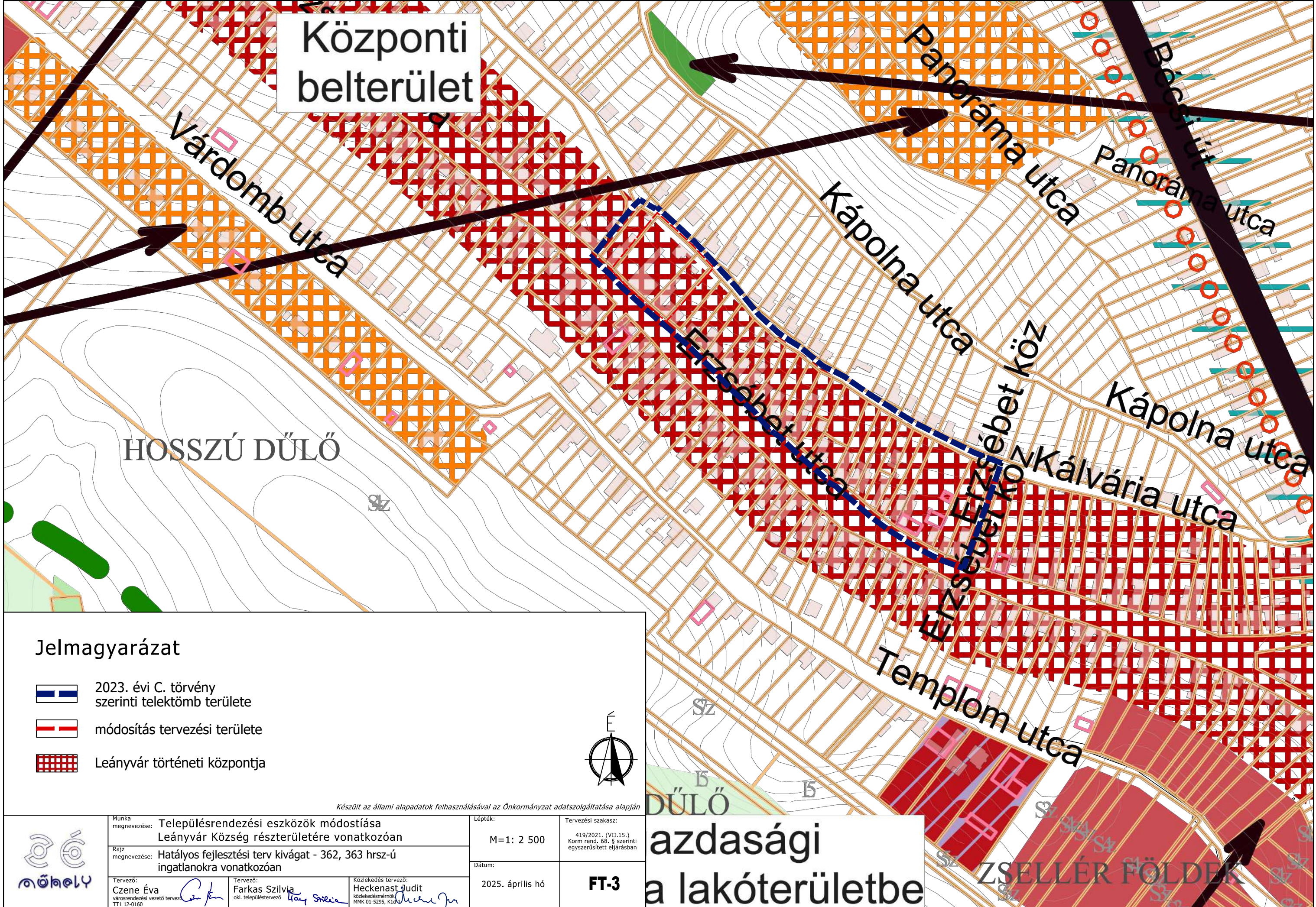
# Jelmagyarázat

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

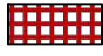
Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

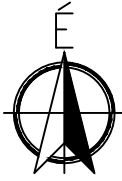
|                                                                                    |                                                                                                                                                                                     |                                                  |                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Munka megnevezése: 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 Budapest-Solymár-Pilisszentiván-Piliscsaba-Pilisjászfalu-Leányvár közötti „Pilisi feltáró kerékpárút” Leányvárt érintő szakasza | Dátum: 2025. április hó                          | FT-1                                                                                       |
| Tervező: Czene Éva<br>városrendezési vezető tervező                                |                                                                                                                                                                                     | Tervező: Farkas Szilvia<br>okl. településtervező | Közlekedés tervező: Heckenast Judit<br>közlekedésmérnök<br>MMK 01-5295, K1d                |



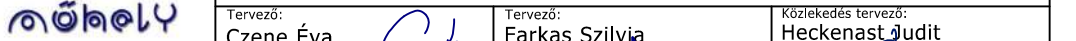


Jelmagyarázat

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

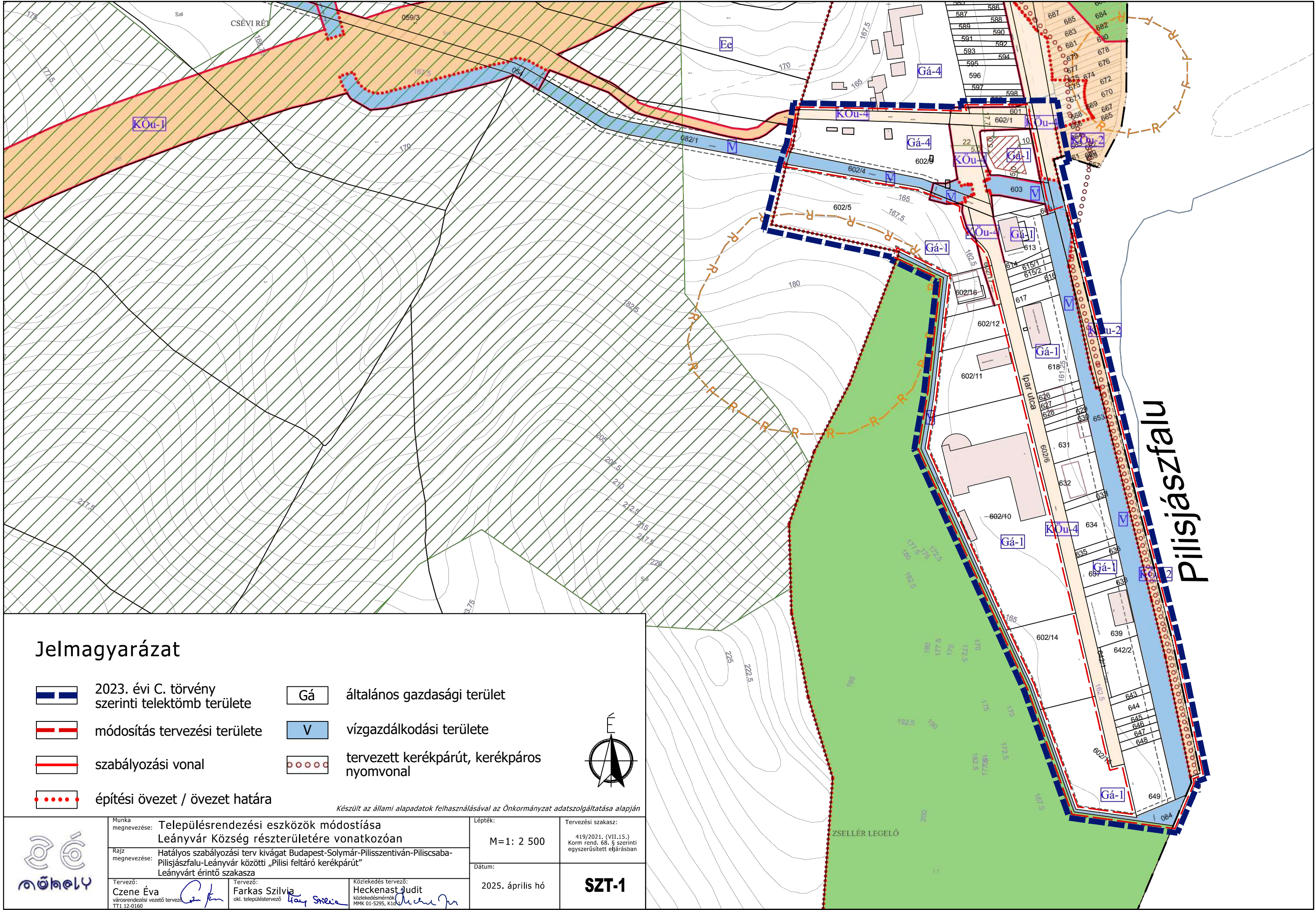


Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

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

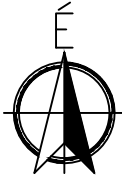
gazdasági  
a lakóterületbe

ZSELLÉR FÖLDEK



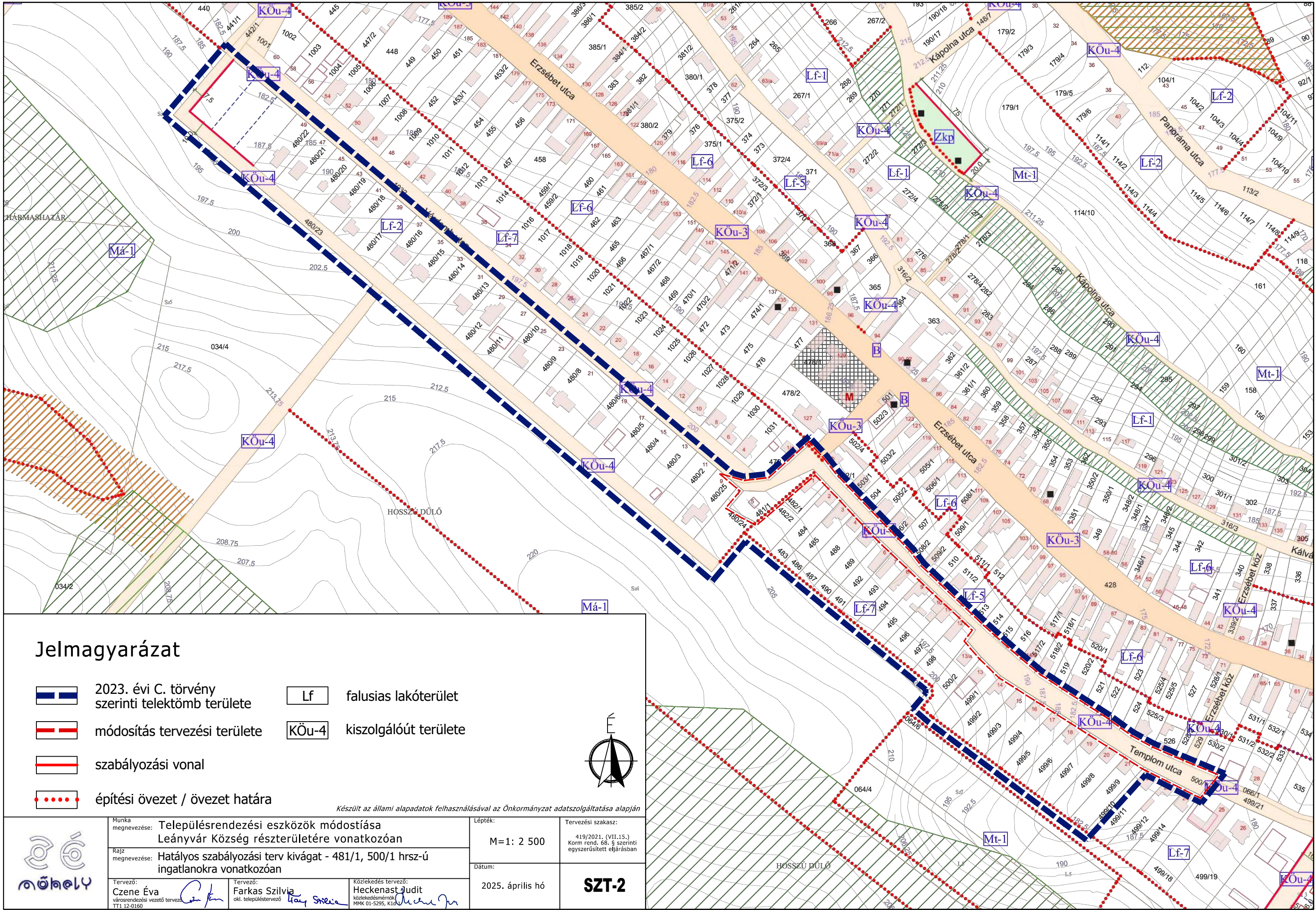
Jelmagyarázat

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



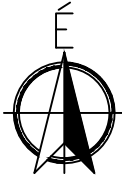
Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

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



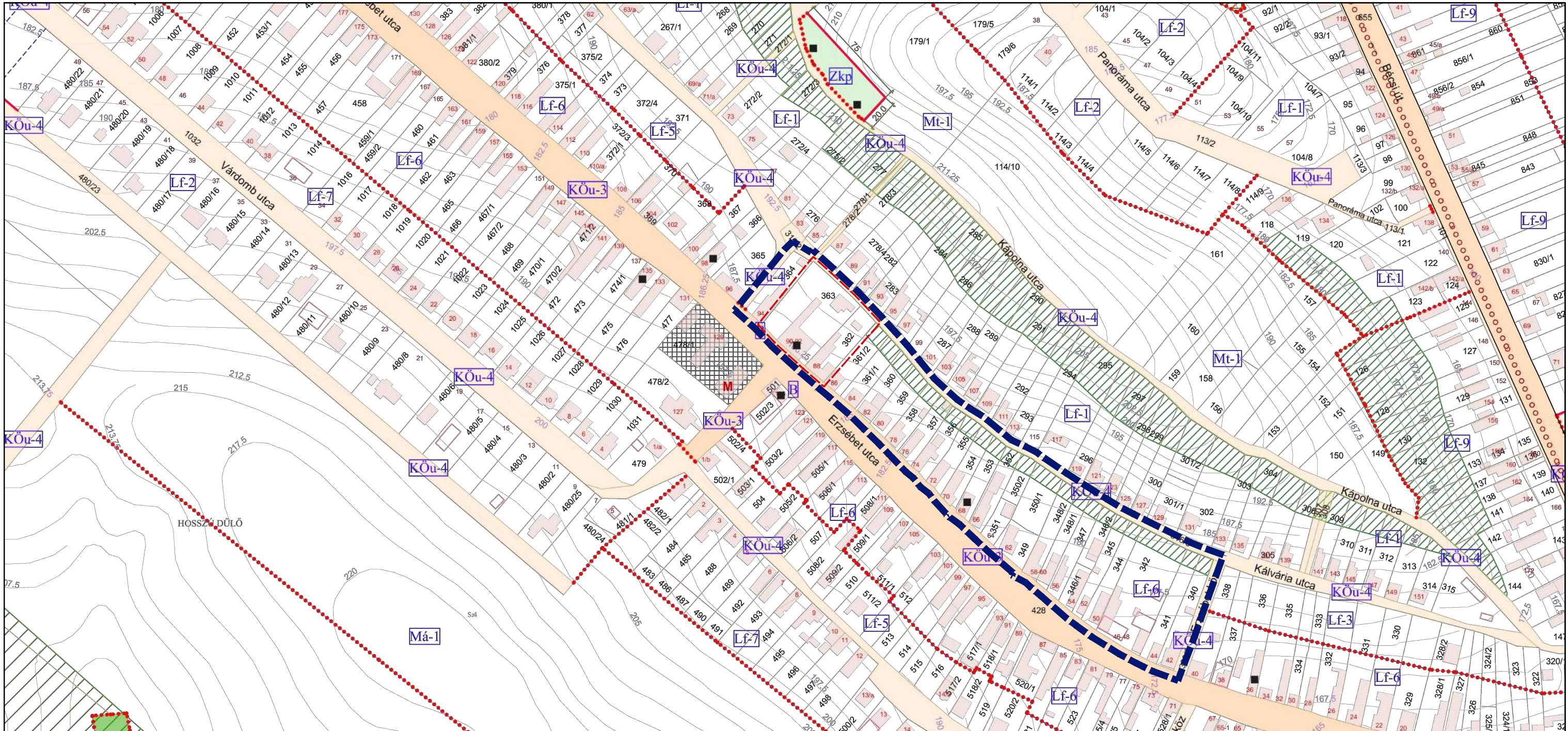
# Jelmagyarázat

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: 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 - 481/1, 500/1 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan  | Dátum: 2025. április hó                          | <b>SZT-2</b>                                                                               |
|  | Tervező: Czene Éva<br>városrendezési vezető tervező                                                  | Tervező: Farkas Szilvia<br>okl. településtervező | Közlekedés tervező: Heckenast Judit<br>közlekedésmérnök                                    |



## 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:                                     | Településrendezési eszközök módostítása<br>Leányvár Község részterületére vonatkozóan |                                                                                | Lépték:          | M=1: 2 500   |
|  | Rajz megnevezése:                                      | Hatályos szabályozási terv kivágat - 362, 363 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan         |                                                                                | Dátum:           |              |
|  | Tervező:<br>Czene Éva<br>városrendezési vezető tervező | Tervező:<br>Farkas Szilvia<br>okl. településtervező                                   | Közlekedés tervező:<br>Heckenast Judit<br>közlekedésmérnök<br>MMK 01-5295, K10 | 2025. április hó | <b>SZT-3</b> |

**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”

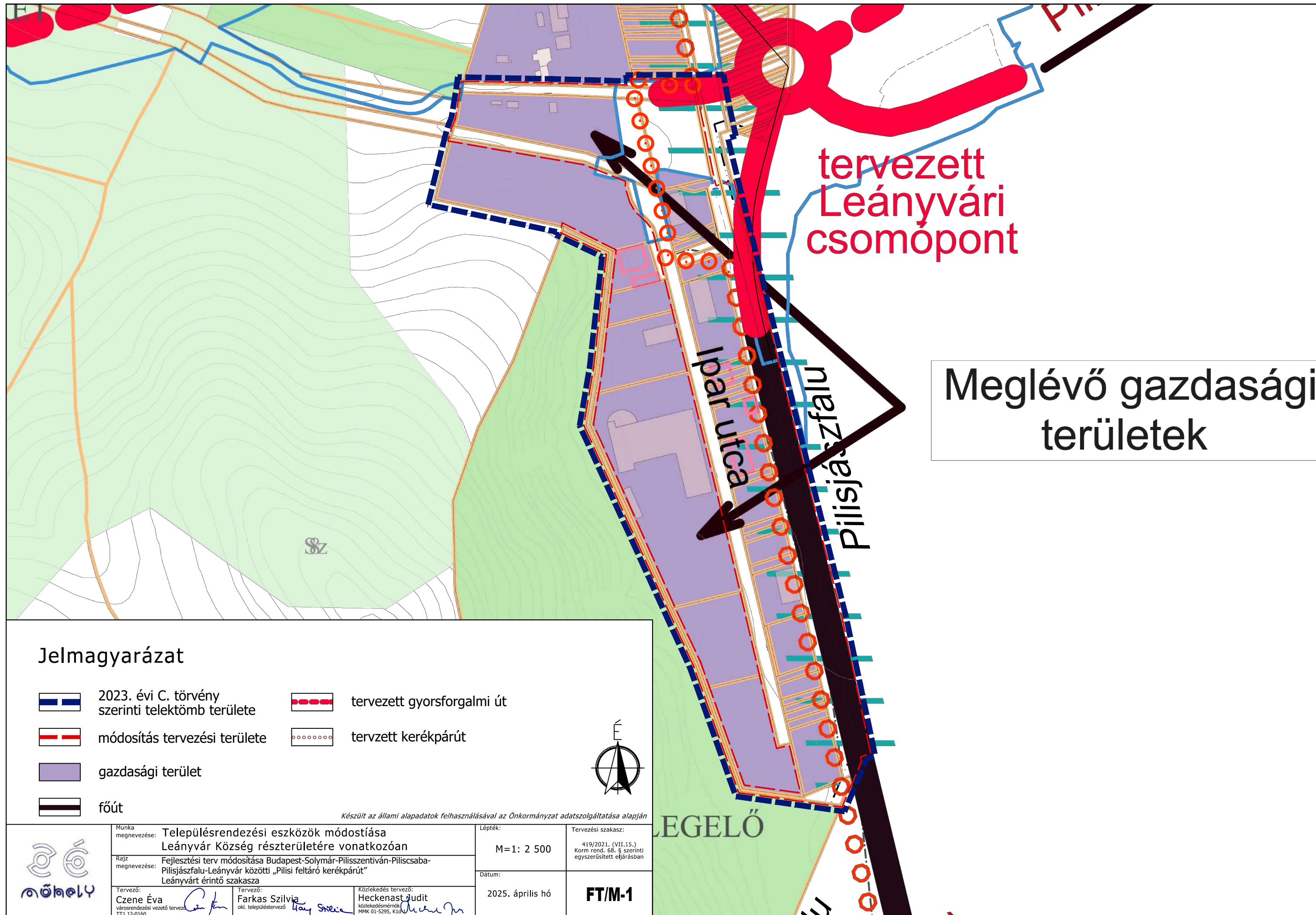
E határozat a kihirdetését követő napon 2025. ....-én lép hatályba.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

#### 1. melléklet

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



# 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 építészetről 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 építészetről 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

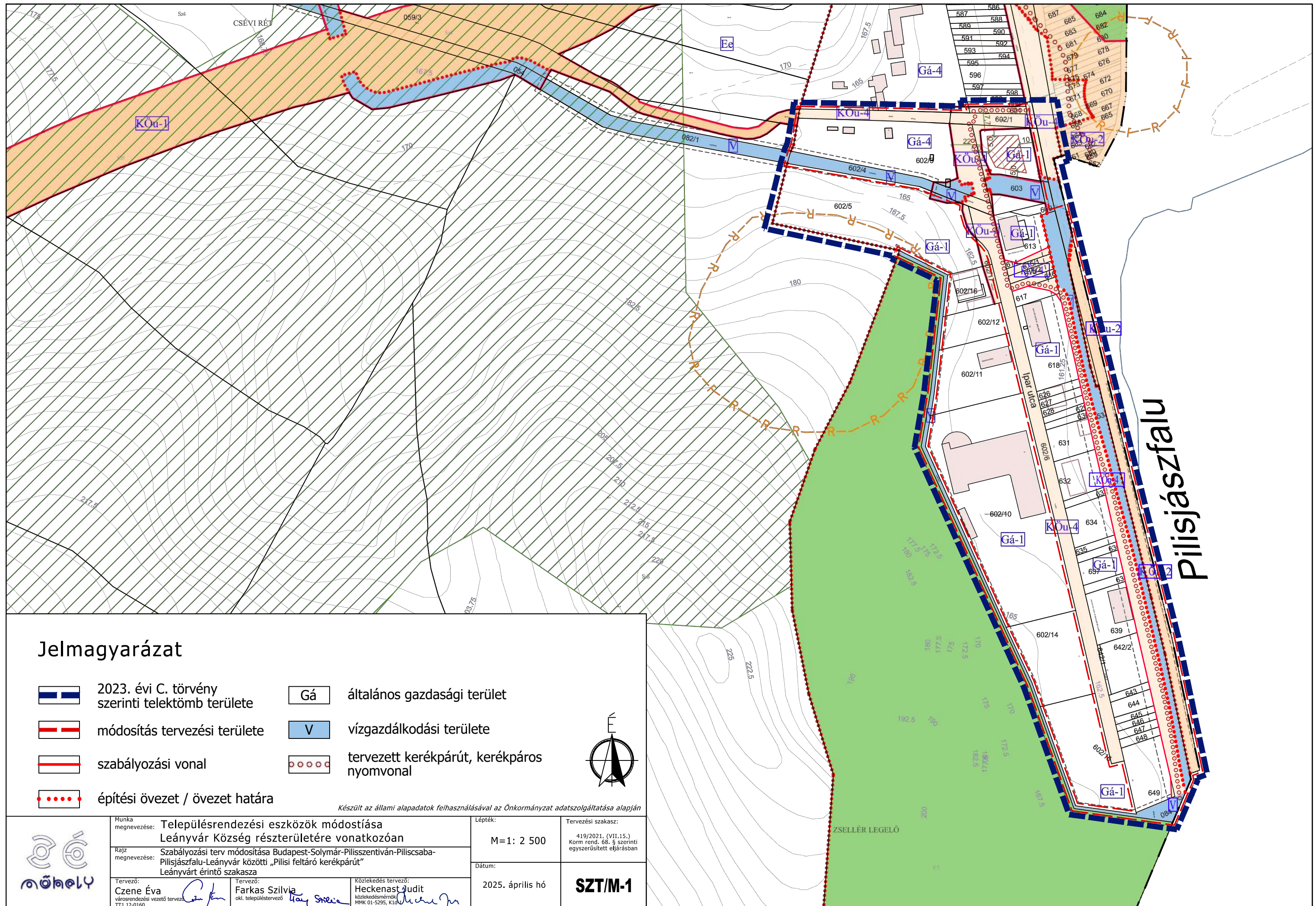
„1.melléklet

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

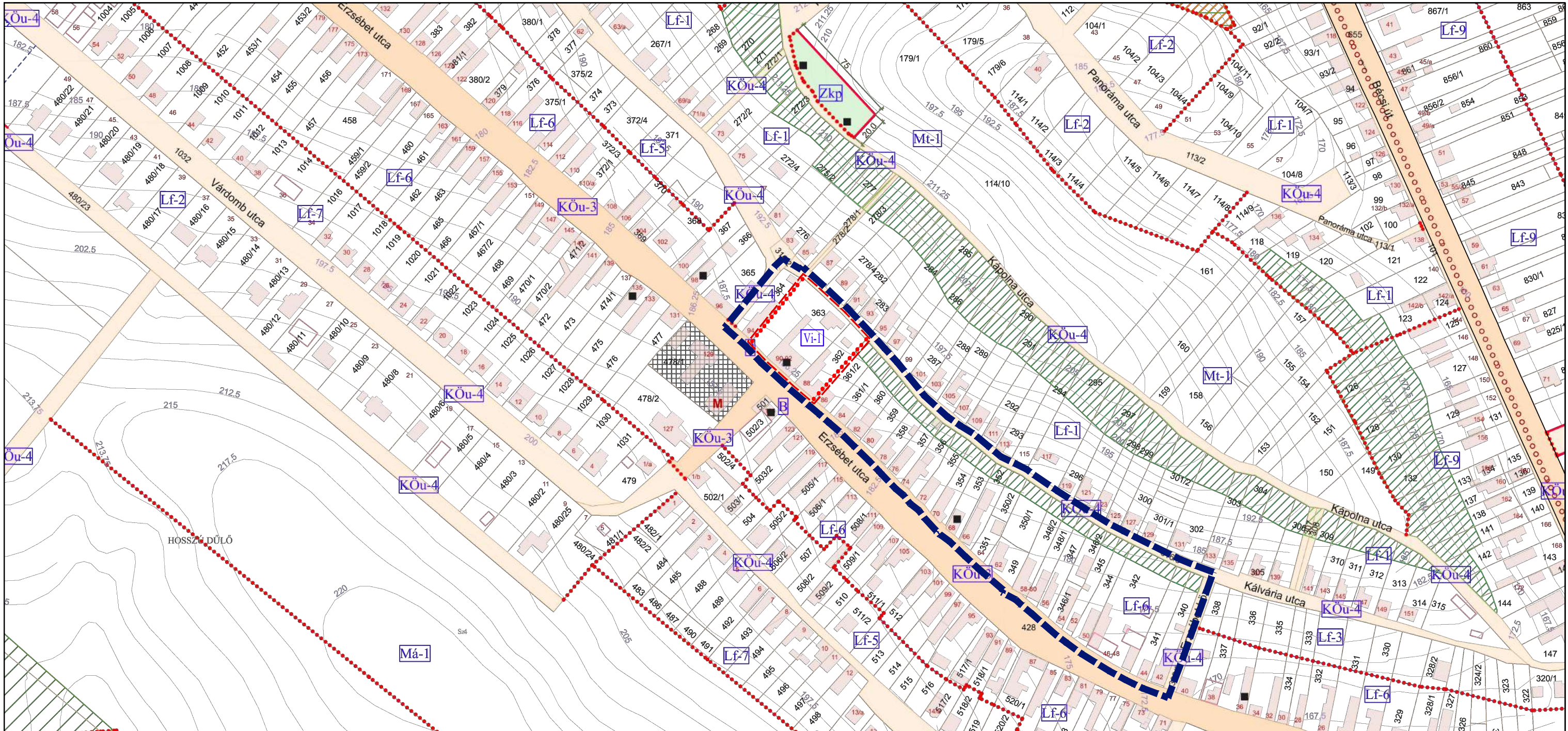
Az 1. melléklet módosítása, a módosítási terület által lehatárolt területen.

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

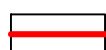
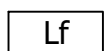
| <b>Rajzsám</b> | <b>Rajz megnevezése</b>                                                                                                                                                        | <b>Méretarány</b> |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <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        |

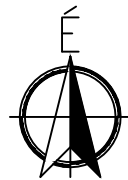






## Jelmagyarázat

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



Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

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

Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata

| AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI |                   |                                       |                                     |                  |                          |    |                                     |                        |                     |                                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|----|-------------------------------------|------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| Övezeti<br>jel / kód                                               | beépítés<br>módja | a telek                               |                                     |                  |                          |    |                                     | az épület megengedett  |                     | a telek                           |
|                                                                    |                   | kialakítható<br>legkisebb<br>területe | beépíthető<br>legkisebb<br>területe |                  | legnagyobb beépítettsége |    | legkisebb<br>zöldfelületi<br>aránya | legkisebb / legnagyobb |                     | közműellátási<br>mértéke és módja |
|                                                                    |                   |                                       | m <sup>2</sup>                      | m <sup>2</sup>   | %                        | %  |                                     | %                      | épület magassága    | közművesítetttség                 |
|                                                                    |                   |                                       |                                     |                  |                          |    |                                     |                        | min. és / vagy max. |                                   |
|                                                                    |                   |                                       |                                     |                  |                          |    |                                     |                        | m                   |                                   |
|                                                                    |                   |                                       |                                     |                  |                          |    |                                     |                        | min.                |                                   |
| T <sub>t_min</sub>                                                 | T <sub>t_b</sub>  | B <sub>ta</sub>                       | B <sub>tf</sub>                     | Z <sub>min</sub> | Ém                       |    | Km                                  |                        |                     |                                   |
| Lf-1                                                               | O                 | 700                                   | 300                                 | 30               | 30                       | 40 | 3                                   | 7                      | teljes              |                                   |
| Lf-2                                                               | SZ                | 1000                                  | 1000                                | 30               | 30                       | 40 | 3                                   | 7                      | teljes              |                                   |
| Lf-3                                                               | O                 | 400                                   | 350                                 | 30               | 30                       | 40 | 3                                   | 7                      | teljes              |                                   |
| Lf-4                                                               | SZ                | 700                                   | 600                                 | 30               | 30                       | 40 | 3                                   | 7                      | teljes              |                                   |
| Lf-5                                                               | O                 | 300                                   | 300                                 | 30               | 30                       | 40 | 3                                   | 7                      | teljes              |                                   |
| Lf-6                                                               | O/Z               | 350                                   | 300                                 | 30               | 30                       | 40 | 3                                   | 5                      | teljes              |                                   |
| Lf-7                                                               | O                 | 700                                   | 700                                 | 30               | 30                       | 40 | 3                                   | 7                      | teljes              |                                   |
| Lf-8                                                               | O/Z               | 400                                   | 400                                 | 30               | 30                       | 40 | 3                                   | 7                      | teljes              |                                   |
| Lf-9                                                               | O/Z               | 800                                   | 600                                 | 30               | 30                       | 40 | 3                                   | 6                      | teljes              |                                   |
| 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 közműellátás előírt mértéke: teljes közművesítetttség

## Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések

| Általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet / építési övezet jele)                                          |      |      |      |      |      |      |      |      |      | Folyóvíz lakóterület |   |         |         | Intézményi vagyos terület | Kereskedelemi szolgáltató gazdasági terület |      |      | Ipari gazdasági terület | Általános gazdasági terület |      |     |       |       | Beépítésre szánt különleges terület | Közüti közlekedési terület |      |     | Egyéb közlekedési terület (vasút) | Kamraelhelyezési terület | Közpark zöldterület | Erőderület |      |      |      |   | Mezőgazdasági terület |   | Vízgazdálkodási terület | Beépítésre nem szánt különleges terület |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|----------------------|---|---------|---------|---------------------------|---------------------------------------------|------|------|-------------------------|-----------------------------|------|-----|-------|-------|-------------------------------------|----------------------------|------|-----|-----------------------------------|--------------------------|---------------------|------------|------|------|------|---|-----------------------|---|-------------------------|-----------------------------------------|--|
|                                                                                                                                                                                 | Kf-1 | Kf-2 | Kf-3 | Kf-4 | Kf-5 | Kf-6 | Kf-7 | Kf-8 | Kf-9 | Vi-1                 |   | Élksz-1 | Élksz-2 |                           | Gi/p-1                                      | Gd-1 | Gd-2 | Gd-3                    | Gd-4                        | Gd-5 | K-T | Köu-1 | Köu-2 | Köu-3                               | Köe                        | Közm | Zkp | Ev                                | Ec                       | Mk                  | Md-1       | Md-2 | Mt-1 | Mt-2 | V | Kb-Sp                 |   |                         |                                         |  |
| 1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység                                                                                                                                      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                      |   |         |         |                           |                                             |      |      |                         |                             |      |     |       |       |                                     |                            |      |     |                                   |                          |                     |            |      |      |      |   |                       |   |                         |                                         |  |
| 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    | -                    |   |         |         |                           |                                             |      |      |                         |                             |      |     |       |       |                                     |                            |      |     |                                   |                          |                     |            | 2    |      |      |   |                       |   |                         |                                         |  |
| 1.2. iroda                                                                                                                                                                      | X    | 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    | 1                    | X | X       |         | T                         | X                                           | 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    | 1                    | X | X       |         | T                         | T                                           | T    | T    | T                       | T                           | T    | T   | T     | T     | T                                   | -                          | -    | -   | -                                 | T                        | T                   | T          | T    | X    | T    | X | -                     | - |                         |                                         |  |
| 1.6. egészségügyi                                                                                                                                                               | X    | X    | x    | x    | x    | x    | x    | x    | x    | X                    | X | X       |         | T                         | X                                           | X    | T    | X                       | X                           | T    | -   | -     | -     | -                                   | -                          | -    | -   | -                                 | -                        | -                   | -          | -    | -    | -    | - | -                     | X |                         |                                         |  |
| 1.7. szociális                                                                                                                                                                  | X    | X    | x    | x    | x    | x    | x    | x    | x    | X                    | T | T       |         | T                         | T                                           | T    | T    | T                       | T                           | T    | -   | -     | -     | -                                   | -                          | -    | -   | -                                 | -                        | -                   | -          | -    | -    | -    | - | -                     | X |                         |                                         |  |
| 1.8. hitéleti                                                                                                                                                                   | X    | X    | x    | x    | x    | x    | x    | x    | x    | X                    | T | T       |         | T                         | T                                           | T    | T    | T                       | T                           | X    | -   | -     | -     | -                                   | -                          | -    | -   | -                                 | -                        | -                   | -          | -    | -    | -    | - | -                     |   |                         |                                         |  |
| 1.9. igazgatási                                                                                                                                                                 | X    | X    | T    | T    | T    | X    | X    | T    | T    | X                    | T | T       |         | T                         | T                                           | T    | T    | T                       | T                           | T    | -   | -     | -     | -                                   | -                          | -    | -   | -                                 | -                        | -                   | -          | -    | -    | -    | - | -                     |   |                         |                                         |  |
| 1.10. óvoda, bölcsde                                                                                                                                                            | X    | X    | X    | X    | X    | X    | X    | X    | X    | X                    | T | T       |         | T                         | X                                           | X    | T    | T                       | T                           | X    | T   | -     | -     | -                                   | -                          | -    | -   | -                                 | -                        | -                   | -          | -    | -    | -    | - | -                     |   |                         |                                         |  |
| 1.11. nevelési                                                                                                                                                                  | X    | X    | X    | X    | X    | X    | X    | X    | X    | X                    | T | T       |         | T                         | T                                           | T    | T    | T                       | T                           | T    | -   | -     | -     | -                                   | -                          | -    | -   | -                                 | -                        | -                   | -          | -    | -    | -    | - | -                     | X |                         |                                         |  |
| 1.12. oktatási                                                                                                                                                                  | X    | X    | X    | X    | X    | X    | X    | X    | X    | X                    | T | T       |         | T                         | X                                           | X    | T    | T                       | T                           | X    | T   | -     | -     | -                                   | -                          | -    | -   | -                                 | -                        | -                   | -          | -    | -    | -    | - | -                     | X |                         |                                         |  |
| 1.13. kulturális                                                                                                                                                                | X    | X    | X    | X    | X    | X    | X    | X    | X    | X                    | T | T       |         | T                         | T                                           | T    | T    | T                       | T                           | T    | -   | -     | -     | -                                   | -                          | -    | -   | -                                 | -                        | -                   | -          | -    | -    | -    | - | -                     |   |                         |                                         |  |
| 1.14. közösségi szórakoztató                                                                                                                                                    | X    | X    | X    | X    | X    | X    | X    | X    | X    | X                    | T | T       |         | T                         | T                                           | T    | T    | T                       | T                           | T    | -   | -     | -     | -                                   | -                          | -    | X   | -                                 | -                        | -                   | -          | -    | -    | -    | - | -                     | X |                         |                                         |  |
| 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                        | -                   | -          | -    | -    | -    | - | -                     | X |                         |                                         |  |
| 1.17. vendéglátó                                                                                                                                                                | X    | X    | X    | X    | X    | X    | X    | X    | X    | X                    | X | X       |         | T                         | X                                           | X    | X    | T                       | 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                         | T                                           | T    | 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    | -   | -     | -     | -                                   | -                          | -    | -   | -                                 | -                        | -                   | -          | -    | -    | -    | - | -                     | T |                         |                                         |  |
| 1.20. munkásszállás                                                                                                                                                             | T    | T    | T    | T    | T    | T    | T    | T    | X    | T                    | 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    | T                       | X                           | T    | -   | -     | -     | -                                   | -                          | -    | -   | -                                 | -                        | -                   | -          | -    | -    | -    | - | -                     | X |                         |                                         |  |
| 1.22. sport                                                                                                                                                                     | T    | T    | T    | T    | T    | T    | T    | T    | X    | X                    | T | X       |         | 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                       | X                           | T    | -   | -     | -     | -                                   | -                          | -    | -   | -                                 | X                        | -                   | -          | -    | -    | -    | - | -                     | - |                         |                                         |  |
| 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       |         | X                         | T                                           | T    | T    | T                       | T                           | T    | -   | -     | -     | -                                   | -                          | -    | -   | -                                 | -                        | -                   | -          | -    | -    | -    | - | -                     |   |                         |                                         |  |
| 1.26. gazdasági                                                                                                                                                                 | T    | T    | T    | T    | T    | T    | T    | T    | T    | T                    | X | X       |         | X                         | X                                           | X    | X    | X                       | X                           | T    | -   | -     | -     | -                                   | -                          | -    | -   | -                                 | X                        | -                   | -          | -    | -    | -    | - | -                     | - |                         |                                         |  |
| 1.27. raktár, tárolás                                                                                                                                                           | T    | 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    | - | X                     |   |                         |                                         |  |
| 1.28. mező-és erdőgazdasági üzemi                                                                                                                                               | T    | 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    | T                       | X                           | T    | -   | -     | -     | -                                   | -                          | -    | -   | X                                 | X                        | 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    | T    | T                       | X                           | T    | -   | -     | -     | -                                   | -                          | -    | -   | -                                 | X                        | T                   | X          | T    | X    | X    | - | T                     |   |                         |                                         |  |
| 1.31. üzemanyagtöltő                                                                                                                                                            | T    | T    | T    | T    | T    | T    | T    | T    | T    | T                    | X | X       |         | X                         | X                                           | X    | T    | T                       | X                           | T    | X   | X     | T     | X                                   | -                          | -    | -   | -                                 | T                        | T                   | -          | T    | -    | -    | - | -                     | T |                         |                                         |  |
| 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    | -   | -                                 | -                        | -                   | -          | -    | -    | -    | 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                                   | X                          | -    | -   | -                                 | -                        | -                   | -          | -    | -    | -    | - | -                     |   |                         |                                         |  |
| 1.34. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint                                                                                                          |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                      |   |         |         |                           |                                             |      |      |                         |                             |      |     |       |       |                                     |                            |      |     |                                   |                          |                     |            |      |      |      |   |                       |   |                         |                                         |  |
| 2. Meléképitmények                                                                                                                                                              |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                      |   |         |         |                           |                                             |      |      |                         |                             |      |     |       |       |                                     |                            |      |     |                                   |                          |                     |            |      |      |      |   |                       |   |                         |                                         |  |
| 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                   | T          | X    | T    | 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                   | T          | X    | T    | X    | X | -                     |   |                         |                                         |  |
| 2.3. hulladékgyűjtő edénytartó                                                                                                                                                  | 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                        | T                   | X          | T    | X    | X    | X |                       |   |                         |                                         |  |
| 2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszékény                                                                                                               | X    | 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. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem                                                                                                                                         | X    | 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. állatot, állatkifutó                                                                                                                                                       | X    | X    | X    | X    | X    | X    | X    | X    | X    | X                    | T | T       |         | T                         | T                                           | T    | T    | T                       | X                           | T    | -   | -     | -     | -                                   | -                          | -    | -   | T                                 | T                        | X                   | T          | X    | T    | X    | T | T                     |   |                         |                                         |  |
| 2.8. trágyatároló                                                                                                                                                               | T    | 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 | T                     |   |                         |                                         |  |
| 2.9. komposztáló                                                                                                                                                                | X    | X    | X    | X    | X    | X    | X    | X    | X    | X                    | T | T       |         | X                         | T                                           | T    | T    | T                       | X                           | T    | -   | -     | -     | -                                   | -                          | -    | -   | T                                 | X                        | X                   | T          | X    | T    | X    | T | T                     |   |                         |                                         |  |
| 2.10. siló                                                                                                                                                                      | T    | T    | T    | T    | T    | T    | T    | T    | T    | T                    | T | T       |         | X                         | T                                           | T    | T    | T                       | X                           | T    | -   | -     | -     | -                                   | -                          | -    | -   | T                                 | X                        | T                   | T          | X    | T    | X    | T | T                     |   |                         |                                         |  |
| 2.11. ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló                                                                                                                                    | T    | T    | T    | T    | T    | T    | T    | T    | T    | T                    | X | X       |         | X                         | X                                           | X    | T    | X                       | X                           | T    | X   | X     | -     | X                                   | X                          | -    | X   | -                                 | T                        | T                   | T          | X    | T    | X    | T | 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    | X   | T                                 | X                        | T                   | X          | X    | X    | X    | X | X                     |   |                         |                                         |  |
| 2.13. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint                                                                                                          |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                      |   |         |         |                           |                                             |      |      |                         |                             |      |     |       |       |                                     |                            |      |     |                                   |                          |                     |            |      |      |      |   |                       |   |                         |                                         |  |
| 3. Egyéb építmények                                                                                                                                                             |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                      |   |         |         |                           |                                             |      |      |                         |                             |      |     |       |       |                                     |                            |      |     |                                   |                          |                     |            |      |      |      |   |                       |   |                         |                                         |  |
| 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    | T    | T                       | X                           | T    | X   | X     | T     | X                                   | T                          | T    | T   | X                                 | T                        | T                   | T          | T    | T    | T    | T | T                     |   |                         |                                         |  |
| 3.2. lakókocsi                                                                                                                                                                  | T    | T    | T    | T    | T    | T    | T    | T    | T    | T                    | X | X       |         | T                         | X                                           | X    | X    | T                       | 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       |         | T                         | x                                           | x    | x    | T                       | T                           | 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:<br>elhelyezhető (X)<br>feltétellel elhelyezhető (F)<br>tiltott (T)<br>nem értelmezhető (-) |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                      |   |         |         |                           |                                             |      |      |                         |                             |      |     |       |       |                                     |                            |      |     |                                   |                          |                     |            |      |      |      |   |                       |   |                         |                                         |  |