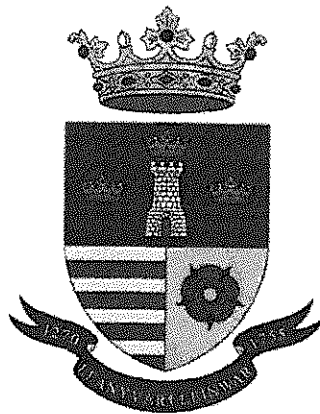


**Leányvár Község Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének**



**7. számú**  
**JEGYZŐKÖNYVE**

**2017. szeptember 26-án**  
**18.00- 18.30 órakor**  
**megtartott**  
**rendkívüli képviselő-testületi üléséről**

Felvéve Leányvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2017. szeptember 26. napján (hétfő) 18:00 órakor megtartott **rendkívüli képviselő-testületi** ülésén.

**Az ülés helye:** Leányvár Község Önkormányzati Hivatalának Tanácsterme  
(2518. Leányvár, Erzsébet utca 88.)

**Meghívót kaptak:**

**Leányvár Község Önkormányzata Képviselő-testület tagjai:**

Hanzelik Gábor polgármester  
Molnár-Bánffy Kata alpolgármester  
Balogh András képviselő  
Csobán Zoltán László képviselő  
Misikné Lóczy Irén képviselő  
Papp Pál képviselő  
Pfluger Antal képviselő

**Meghívott vendégek:**

Baumstark Tiborné jegyző  
Valek Zsuzsanna jegyzőkönyv-vezető

**Az ülésen megjelentek:**

**Leányvár Község Önkormányzata Képviselő-testület tagjai:**

Hanzelik Gábor polgármester  
Molnár-Bánffy Kata alpolgármester  
Balogh András képviselő  
Csobán Zoltán László képviselő  
Misikné Lóczy Irén képviselő  
Papp Pál képviselő  
Pfluger Antal képviselő

**Meghívott vendégek:**

Baumstark Tiborné jegyző  
Valek Zsuzsanna jegyzőkönyv-vezető

*Hanzelik Gábor polgármester köszönti a megjelenteket. A Képviselő-testület meghatározott létszáma 7 fő. A jelen lévő képviselők száma 7 fő. Megállapítja, hogy a képviselő-testület határozatképes.*

*Hanzelik Gábor polgármester ismerteti a napirendi pontokat. Hozzászólás nincs, ezért a polgármester szavazásra teszi fel az ülés napirendi pontját.*

*Leányvár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 7 egybehangzó igen szavazattal az alábbi határozatot hozta*

**Leányvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
73/2017. (IX.26) L.K.Ö.Kt. határozata  
a testületi ülés napirendjéről**

Leányvár község Képviselő-testülete egyetért a testületi ülés napirendi pontjaival az alábbiak szerint:

1) A helyi építési szabályzatról szóló rendelet módosítása  
Előadó: Hanzelik Gábor polgármester

Határidő: azonnal  
Felelős: Hanzelik Gábor polgármester

### Napirendi pontok tárgyalása

## 1. A helyi építési szabályzatról szóló rendelet módosítása

Hanzelik Gábor polgármester ismerteti az írásbeli előterjesztést.

*Megvitatást követően Hanzelik Gábor polgármester szavazásra teszi fel az 1.) számú előterjesztést.*

*Leányvár Község Önkormányzatának Képviselő-testület 7 igen szavazattal az alábbi rendeletet alkotja.*

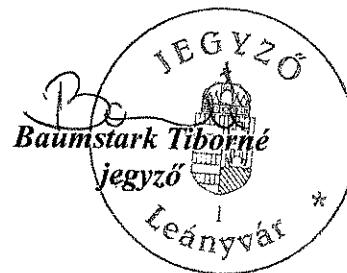
**Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
8/2017. (IX.27.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 4/2004. (IV.26.)  
önkormányzati rendelet módosításáról**

1. melléklet

*Egyéb észrevétel, hozzászólás nem lévén Hanzelik Gábor polgármester megköszönte a részvételt és az ülést 18.30 órakor bezárta.*



K.m.f.









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

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

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

**I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**A rendelet hatálya**

**1. §**

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

**A szabályozás elemei**

**2. §**

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

## Terület-felhasználás

### 3. §

#### 1.<sup>1</sup> Beépítésre szánt területek:

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

#### 2. Beépítésre nem szánt területek:

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

## II. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA

### Lakóterületek szabályozása

#### 4. §

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

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

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

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

Beépíthető telekterület: min. 400 m<sup>2</sup>, beépíthető telekszélesség min. 12 m

Beépítési mód: oldalhatáron álló

Beépítettség: maximum 30 %

Építménymagasság: maximum 4,5 m

Zöldfelület: min. 50 %

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

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

Kialakítható telekterület: min. 800 m<sup>2</sup>, kialakítható telekszélesség min. 18 m

Beépíthető telekterület: min. 600 m<sup>2</sup>, beépíthető telekszélesség min. 12 m

Beépítési mód: oldalhatáron álló

Beépítettség: maximum 30 %

Építménymagasság: maximum 4,5 m

Zöldfelület: minimum 50 %

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

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

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

homlokzatvonal miatt minimum 3 m

oldalkert: minimum 6 m, ill. OTÉK 36. § szerint, ill. min. 4 m a kialakult beépítéseknél 14 m, vagy keskenyebb telekszélesség esetén  
hátsókert: minimum 6 m a 50 m-nél kisebb telekhosszúság esetén  
minimum 20 m az 50 m-nél nagyobb telekhosszúság esetén

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

Kialakítható telekterület: min. 800 m<sup>2</sup>, kialakítható telekszélesség min. 18 m

Beépíthető telekterület: min. 600 m<sup>2</sup>, beépíthető telekszélesség min. 12 m

Beépítési mód: oldalhatáron álló

Beépítettség: maximum 30 %

Építménymagasság: maximum 6,0 m

Zöldfelület: minimum 50 %

Építési hely: előkert: minimum 5 m

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

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

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

Kialakítható telekterület: min. 1000 m<sup>2</sup>, kialakítható telekszélesség min. 20 m

Beépítési mód: szabadon álló

Beépítettség: maximum 25 %

Építménymagasság: maximum 4,5 m

Zöldfelület: min. 65 %

Építési hely: előkert: min. 5 m

oldalkert: min. 3 m

hátsókert: min 10 m

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

Kialakítható telekterület: min. 1000 m<sup>2</sup>, kialakítható telekszélesség min. 20 m

Beépítési mód: szabadon álló

Beépítettség: maximum 25 %

Építménymagasság: maximum 5,0 m

Zöldfelület: minimum 65 %

Építési hely: előkert: min. 5 m

oldalkert: min. 3 m

hátsókert: min. 10 m

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

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

Beépítési mód: zárt sorú

Beépítettség: maximum 30 %

Építménymagasság: maximum 4, 5 m

Zöldfelület: minimum 40 %

Építési hely: előkert: kialakult homlokzatvonal szerint

hátsókert: min. 6 m

2. Állattartó, vagy műhely (vállalkozási) épület beépíthető alapterülete maximum a telekterület 5%- a (A 25-30%-on belül). E célú melléképület a telek utcafronti határától min. 20 m távolságra építhető.
3. 10 m<sup>2</sup> beépített alapterületet meghaladó állattartó épület csak az állategészségügyi szakhatóság

bevonásával engedélyezhető.

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

### Vegyes területek

#### 5. §

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

Oldalkert: minimum 3 m. ill. OTÉK 36. § szerint

Hátsókert: minimum 6 m

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

#### **Lakó és vegyes területek általános előírásai**

##### **6. §**

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

#### **Gazdasági terület**

##### **7. §**

1. A gazdasági területek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek, és egyéb iprai gazdasági területek.
2. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) az OTÉK 19. §-ában meghatározott gazdasági tevékenység elhelyezésére szolgáló övezet.
  - a) A (Gksz-1) Sz/50/9,0/1000 jelű építési övezet beépítési paraméterei:  
Kialakítható telekterület: min. 1000 m<sup>2</sup>  
Beépítési mód: szabadon álló  
Beépítettség: maximum 50 %  
Építménymagasság: maximum 9,0 m  
Zöldfelület: min 20 %, ezen belül a telekhatár mentén körben fasor telepítendő  
Építési hely: elő, oldal és hátsó kert min. 5-5 m

b)<sup>3</sup> A (Gksz-1\*) Sz/50/9,0/1000 jelű építési övezet beépítési paramétere:

Kialakítható telekterület: min. 900 m<sup>2</sup>

Beépítési mód: szabadonálló

Beépítettség: max. 50 %

Építménymagasság: max. 9,0 m

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

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

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

Kialakítható telekterület: min. 5000 m<sup>2</sup>

Beépítési mód: szabadon álló

Beépítettség: maximum 40 %

Építménymagasság: maximum 9,0 m

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

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

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

Kialakítható telekterület: min. 500 m<sup>2</sup>

Beépítési mód: szabadon álló

Beépítettség: maximum 50 %

Építménymagasság: maximum 6,0 m

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

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

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

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

Kialakítható telekterület: minimum 1000 m<sup>2</sup>

Beépítési mód: szabadon álló

Beépítettség: maximum 50 %

Építménymagasság: irányadó 9,0 m, technológiai szükségességből meghaladható

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

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

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

Kialakítható telekterület: min. 5000 m<sup>2</sup>

Beépítési mód: szabadon álló

Beépítettség: maximum 50 %

Építménymagasság: irányadó 9,0 m, technológiai szükségességből meghaladható

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

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

### Különleges területek

#### 8. §

1.<sup>4</sup> Különleges terület a szabályozási terv szerint lehatárolt

- sport-szabadidős terület (Ks)
- temető (KT)
- tájgondozási központ (Ktk)

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

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

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

rendezvényeket kiszolgáló terület.

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

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

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

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

4.<sup>5</sup> Különleges terület – táj gazdálkodási központ (Ktk) területén a gyepterületek fenntartását szolgáló legeltetési állattartás, a bemutatást, a lovasturizmust szolgáló állattartást, továbbá az ökológiai ismeretterjesztést szolgáló gyermek táborozás, gyermekrehabilitáció és az azokhoz kapcsolódó turizmus építményei létesíthetők.

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

Kialakítható telekterület: 6000m<sup>2</sup>

Beépítési mód: szabadonálló

Beépítettség: max 5%

Épület építménymagassága: maximum 4,5

Az épület magastetővel létesíthető

Zöldfelület: minimum 80%

Előkert, oldalkert: minimum 5 m

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

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

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

### **III. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA** **Közlekedési és közműterületek**

#### **9. §**

1. A szabályozási terv a belterületen megkülönböztet szabályozási szélességgel nem jelölt, kialakultnak elfogadott és szabályozási vonallal és szabályozási szélességgel jelölt kialakítandó közlekedési és közműterületet. (KÖu)
2. A külterületen közútként (KÖu) az országos közutakat és a helyi gyűjtő utakat szabályozza a terv a tervezett telekterület szabályozásával és a védőtávolsággal.

Országos főút a 10-es út és a tervezett Esztergom - Zsámbék út 40 m-es telekszélességgel.

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

## **Zöldterületek**

### **10. §**

1. Zöldterület (Z) a közparkként szabályozott közterület, és az utak melletti önálló, de közfunkcióra alkalmatlan zöld felület.
2. Közpark területének legalább 60%-át növényzettel fedetten kell kialakítani.
3. Közpark területén az OTÉK 27. § szerinti építmények legfeljebb 3,5 méter homlokzatmagassággal alakíthatók ki a terület 2%-ának mértékéig.

## **Erdőterület**

### **11. §**

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

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

## **Mezőgazdasági terület**

### **12.§**

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

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

## **Általános mezőgazdasági terület**

### **13.§**

1. Általános mezőgazdasági területen (Má) a növénytermesztés az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és - szolgáltatás építményei, továbbá lakóépület helyezhető el.

2. Általános mezőgazdasági területek Má 1 övezetében az (1) bekezdés szerinti építmények kialakításának feltételei:

Beépíthető telek területe:

gazdasági- és lakóépület esetén: min. 6 000 m<sup>2</sup>

Kialakítható legkisebb telek(földrészlet) területe: min. 6 000 m<sup>2</sup>

Beépítési mód: szabadon álló

Beépítettség mértéke: maximum 3%

Épület építménymagassága: maximum 6,0 m

Építési terület: Előkert: minimum 10 m

Oldalkert: minimum 10 m

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

gazdasági épület esetén:	min. 50 000 m <sup>2</sup> (5,0 ha)
lakóépület esetén:	min. 100 000 m <sup>2</sup> (10,0 ha)
Kialakítható legkisebb telek(földrészlet) területe:	min. 10 000 m <sup>2</sup> (1,0 ha)
Beépítési mód:	szabadon álló
Beépítettség mértéke:	maximum 3%
Épület építménymagassága:	maximum 6,0 m
Építési terület:	Előkert: minimum 10 m
	Oldalkert: minimum 10 m

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

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

#### **Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület**

##### **14.§**

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

#### **Vízgyűjtőterület**

##### **15.§**

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

#### **IV. KÖRNYEZETVÉDELMI SZABÁLYOZÁS**

##### **Környezetterhelési határértékek**

##### **16.§**

1. Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatóságok előírásában megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a

környezetükre.

A káros környezeti hatás értékét a területen már meglévő "háttér" értékekkel együtt kell figyelembe venni.

A terhelési határértékek zaj- és rezgésvédelem, talajvédelem, radioaktivitás, a levegő tisztaságának védelme és a vízminőség tekintetében az építési engedély megkérésekor hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni.

2. A területről elvezetendő csapadékvíz minőségének a VI. kategóriájú határértékeknek kell megfelelnie. A vízfolyásba közvetve vagy közvetlenül csapadékvíz és tisztított szennyvíz csak vízjogi engedély alapján vezethető.
3. Közműpótló berendezés csatornázott területen nem tervezhető.
4. A belterületen olyan létesítmény nem tervezhető, amely zajvédelmi szempontból védőtávolság betartását igényli.
5. Üzemi létesítményekben folytatott tevékenységektől származó zaj megengedett egyenértékű A-hangnyomásszintjei :
  - a) lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű):
    - nappal - 50 dB
    - éjjel - 40 dB
  - b) üdülőterület, egészségügyi terület, védett természeti terület kijelölt része:
    - nappal - 45 dB
    - éjjel - 35 dB
  - c) gazdasági terület és különleges terület
    - nappal - 60 dB
    - éjjel - 50 dB

### **Környezetvédelmi általános előírások**

#### **17. §**

1. Beépítési feltételek:

Az építési telken építési területen a szabályozási előírásoknak megfelelő építmény akkor helyezhető el, ha

  - a) a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz ellátás biztosított,
  - b) a keletkező szennyvíz és csapadékvíz elvezetése megoldott,
  - c) a használat során keletkező hulladék elszállítása, ártalmatlanítása biztosított,
  - d) az építmény és a tervezett tevékenység nem befolyásolja károsan a föld alatti és felszíni vizek, mozgását és tisztaságát.
2. A területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, illetve építhetők, amelyek légszennyezőanyag-kibocsátása nem haladja meg a tevékenység vagy az építmény helye szerinti kibocsátási határértékeket.
3. 2 MW-nál nagyobb teljesítményű szélerőművekre környezeti hatástanulmányt kell készíteni.

### **Talajvédelem**

#### **18. §**

1. A közigazgatási területen olyan tevékenységek folytathatóak, amelyek során szennyező és környezetet veszélyeztető anyagok nem kerülnek a talajba, illetve a talajra.
2. A talaj és a felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvizet elszikkasztani tilos.
3. Talajvédelmi létesítmények területén építmény nem helyezhető el.

4. A földfeltöltéshez használt anyagokat a felhasználásuk előtt minősíteni kell.
5. Állattartás hígtrágya technológiával nem engedélyezhető.
6. Állattartásból eredő szennyvíz (csurgalék víz) kommunális csatornába nem köthető, zárt szennyvíztároló létesítendő.

#### **Vizek védelme**

##### **19. §**

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

#### **Levegőtisztaság-védelme**

##### **20. §**

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

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

#### **Zaj és rezgésvédelem**

##### **21. §**

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

#### **Hulladékgazdálkodás**

##### **22. §**

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

## V. KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEK

### 23.§

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

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

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

-120 kV-os légvezeték védőtávolsága oszloptól 18 m, szélső vezetéktől 13 m.
10. Az elektromos hálózat és a távközlési hálózat fejlesztése, felújítása, kapacitásbővítése, valamint bekötése során belterületen légvezeték nem építhető, helyette földkábelekkel kell az ellátást megoldani.

## VI. HELYI ÉRTÉKVÉDELMI SZABÁLYOZÁS

### Az értékvédelem hatálya

## **24. §**

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

### **Építészeti védelem**

## **25. §**

1. Az országos műemléki védettségű épületekre magasabb jogszabály vonatkozik, a szabályozási terv ehhez csak a műemléki környezet határát jelöli ki, melyen belül az építési eljárásba műemléki hatóság bevonandó.
2. Az önkormányzat védelemben részesítheti a helytörténeti, településképi szempontból fontos épületeket, településszerkezeti elemeket, együtteseket. Erről az önkormányzat külön rendeletben dönt. A védett objektumokról nyilvántartást vezet, és a védelmet az ingatlan-nyilvántartásba bevezeteti.
3. A védelemben részesített épületen bármilyen beavatkozás (építés, felújítás, átalakítás, bontás, funkcióváltás), illetve ezekre hatósági engedély kiadása csak tervtanács illetve szakértők véleményének beszerzésével lehetséges.  
Él-es tervező esetén a szakvélemény beszerzése nem szükséges.
4. A védett épületek állagmegóvásához, a történetileg hiteles architektúra visszaállításához a tulajdonos az önkormányzattól támogatást igényelhet, az önkormányzat támogatást adhat, eseti testületi döntés alapján.
5. A védett épületek tömegét, tetőhajlásszögét, homlokzat-, párkány-, és gerincmagasságát, nyílásarányait felújítás esetén meg kell tartani, illetve azokat (korábbi szakszerűtlen beavatkozás esetén) helyre kell állítani.
6. Szabálysértést követ el, aki a védett építészeti értékeken engedély nélkül változtatást eszközöl, és a törvény adta keretek közt építésrendészeti pénzbírsággal sújtható.

### **Területi védelem**

## **26. §**

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

### **Természetvédelem**

## **27. §**

1. A helyi jelentőségű természeti értékek és területek védetté nyilvánítását egy külön eljárás keretében kell végrehajtani. A rendezési terv ehhez javaslattal szolgál.
2. A (vz)-vel jelölt védett zöld területeken a természeti állapot megőrzendő. Bármilyen gazdasági tevékenység, tereprendezés, növényirtás vagy telepítés a természetvédelmi hatóság engedélye alapján végezhető.
3. A beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt területeken a fejlesztés, építés miatt kivágandó fák pótlásáról telken belül vagy közterületen gondoskodni kell a telek tulajdonosának. A kivágandó fák

helyett előnevelt fákat kell telepíteni. A kötelezően elültetendő fák törzsátmérője összegének a kivágott fa 1 m magasságában mért törzsátmérője 1,5-szeresének kell lennie.  
Fák telepítésekor előnyben kell részesíteni az őshonos lombos fafajtaikat.

## VII. ÉPÍTÉSI KORLÁTOZÁS

### 28.§

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

## VIII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### 29.§

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

Bánffy Miklós sk.  
polgármester

Bognárné dr. Solymoskövi Veronika sk.  
jegyző



# JELENLÉTI ÍV

## Leányvár község Képviselő-testületének

2017. szeptember 26-án tartott rendkívüli képviselő-testületi üléséről

### Leányvár Község Önkormányzata részéről

Hanzelik Gábor polgármester

Molnár-Bánffy Kata alpolgármester

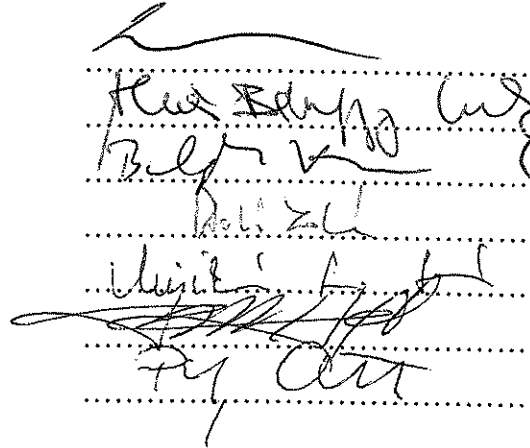
Balogh András képviselő

Csobán Zoltán képviselő

Misikné Lóczy Irén képviselő

Papp Pál képviselő

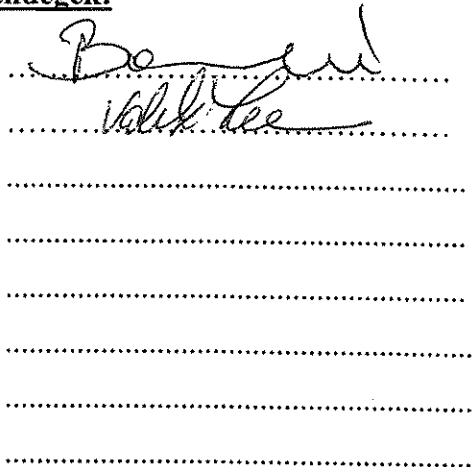
Pfluger Antal képviselő

  
The block contains five handwritten signatures on a dotted line background, corresponding to the list of council members on the left. The signatures are: Hanzelik Gábor, Molnár-Bánffy Kata, Balogh András, Csobán Zoltán, and Misikné Lóczy Irén. The signature for Papp Pál is crossed out with a large scribble.

### Meghívott vendégek:

Baumstark Tiborné jegyző

Valek Zsuzsanna jegyzőkönyv-vezető

  
The block contains two handwritten signatures on a dotted line background, corresponding to the list of invited guests on the left. The signatures are: Baumstark Tiborné and Valek Zsuzsanna. Below these are several empty dotted lines for additional signatures.





## LEÁNYVÁR KÖZSÉG POLGÁRMESTERE

2518 Leányvár Erzsébet utca 88.

Tel/Fax: (33) 509-930, (33) 509-931

[www.leanyvar.hu](http://www.leanyvar.hu)

[polgarmester@leanyvar.hu](mailto:polgarmester@leanyvar.hu)

### *M e g h í v ó*

*Tisztelettel meghívom Leányvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének*

**2017. szeptember 26-án (kedd) 18.00 órakor**

*tartandó rendkívüli képviselő-testületi ülésére.*

*Az ülés helye: Önkormányzati Hivatal Tanácssterme*

#### *Napirendi pontok:*

- 1) A helyi építési szabályzatról szóló rendelet módosítása

Előadó: Hanzelik Gábor polgármester

Leányvár, 2017. szeptember 22.





## ELŐTERJESZTÉS

Leányvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2017. szeptember 26. napján  
tartandó rendkívüli ülésére

**Tárgy:** Helyi Építési Szabályzat módosítása

### Tisztelt Képviselő-testület!

Debkowski Mónika a Leányvár, Erzsébet utca 137. szám alatti, 474/1 hrsz.-ú ingatlan beépítésével kapcsolatban fordult Hivatalunkhoz.

Megkeresésében, mint a fenti ingatlan tulajdonosa arról adott tájékoztatást, hogy szándékában áll a jelenleg beépítetlen telken családi házat építeni. Az épület tervezése közben felmerült az igény a hatályos településrendezési előírások pontosítására.

Ennek oka, hogy a helyi építési szabályzat a tárgyi ingatlant is magába foglaló építési övezetben legalább 3 méter előkert kialakítását írja elő. Az Erzsébet utca érintett szakaszára azonban az utcavonalra pozícionált, előkert nélküli, úgynevezett fésűs beépítés a jellemző. Az előírás betartása hátrányosan érintené a hagyományosan kialakult, egységes utcaképet.

Fentiek alapján az ingatlan tulajdonosa kezdeményezte a helyi építési szabályzatról szóló 4/2004. (IV.26.) sz. önkormányzati rendelet módosítását annak érdekében, hogy a meglévő beépítéshez jobban illeszkedő, a környezet adottságait figyelembe vevő épület építésére nyíljon lehetősége. Egyúttal vállalta a módosítással kapcsolatban felmerülő költségek megfizetését.

A fentiek alapján a képviselő-testület 53/2017. (VI.12.) L.K.Ö. Kt. határozata értelmében a helyi építési szabályzat módosítására vonatkozó eljárás lezajlott, a tervezethez vélemény nem érkezett, ezért a testület 61/20147. (VIII.21.) L.K.Ö. Kt. határozatában döntött a partnerségi eljárás lezárásáról és felhatalmazta a polgármestert az állami főépítész hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal záró szakmai véleményének megkérésére.

Az állami főépítész záró szakmai véleménye az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

A főépítész vélemény alapján kérem a képviselő-testületet, hogy az előterjesztés 2. mellékletét képező rendelettervezetet fogadja el.

Leányvár, 2017. szeptember 22.

Hanzelik Gábor  
polgármester



**KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL**

**Ügyszám:** KE/8/94-2/2017.

**Ü.i.:** Pintér Krisztina

**Tel.:** (34)515-160

**Hiv. szám:** 853-4/2017.

**Tárgy:** Leányvár község helyi építési szabályzatának módosítása, állami főépítési eljárás - záró szakmai vélemény

**Hanzelik Gábor**

**polgármester**

**Leányvár Község Önkormányzata**

**2518 Leányvár**

**Erzsébet u. 88.**

2017. szeptember 21.		Érkezési szám: 1205	
853-5		Küldési cím: Leányvár	

**Tisztelt Polgármester Úr!**

„Leányvár helyi építési szabályzatának módosítása, végső szakmai véleményezési dokumentáció” megnevezésű, 2017. szeptember 5-én érkezett, állami főépítési eljárásban záró szakmai véleményezéshez készült anyagot kérésére áttekintettem.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. §-a és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Elj.) 42/A § (4) bekezdés szerint az alábbi záró szakmai véleményt adom:

**A településen hatályos helyi építési szabályzat:**

- Leányvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének „a helyi építési szabályzatról” szóló 4/2004. (IV.26.) rendelete (továbbiakban: HÉSz).

**A beérkezett tervdokumentáció:**

Jelen szakmai véleményem alapja a Lőrinczy Ádám (1126 Budapest, Németszőlgyi út 14/a. okl. településmérnök, TT 01-6351) által elkészített „Leányvár helyi építési szabályzatának módosítása, végső szakmai véleményezési dokumentáció” megnevezésű, 2017. augusztus keltezésű dokumentáció. A tervezési munkát a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte.

Az Elj. 42/A. § (1) bekezdése alapján az állami főépítési eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a záró szakmai vélemény megkérése előtt véleményezteteti a partnerekkel a 29/A. § szerint. A polgármester a beérkezett véleményt ismerteti a képviselő-testülettel, amely elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

Kormány megbízotti Kabinet - Állami Főépítész

Címe: 2800 Tatabánya, Bárdos László utca 2.

Tel.; (34) 515-158; fax: 515-109; e-mail: fopezitesz@komarom.gov.hu

[www.kormanyhivatal.hu](http://www.kormanyhivatal.hu)

Az Eljr. 42/A. § (2) bekezdése értelmében az (1) bekezdésben foglaltakat követően a polgármester elektronikus úton záró szakmai véleményt kér az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel.

Az Eljr. 42/A. § (3) bekezdése szerint a kérelemhez mellékelni kell

- a) a partnerségi egyeztetést lezáró döntést,
- b) a településrendezési eszköz tervezetét, és
- c) a tervezett módosítás rövid összefoglaló indokolását és az alátámasztó javaslatot.

**Megküldött dokumentumok:**

- Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testületének 53/2017. (VI.12.) számú határozata a HÉSz módosítására irányuló eljárás megindítása tárgyában;
- az Eljr. 42/A. § (3) bekezdés a) pontja szerinti döntés: Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testületének 61/2017. (VIII.21.) számú határozata a partnerségi egyeztetés lezárásáról;
- jóváhagyandó munkarészként Leányvár község HÉSz módosítása (tervezet);
- alátámasztó munkarészként megalapozó vizsgálat a HÉSz módosításához és főépítési állásfoglalás a tartalmi elemekről.

**Az egyeztetési folyamat:**

Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testületének 61/2017. (VIII.21.) számú határozatával döntött a partnerségi egyeztetés lezárásáról, egyúttal felhatalmazta a polgármestert, hogy „a helyi építési szabályzat módosításának tervezetét az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak záró szakmai véleményezés céljából megküldje”.

**Tervezési feladat:**

Az Lke-1 övezetre megállapított építési hely pontosítása, vagyis az, hogy az előkertek elvárt mérete a meglévő beépítésre tekintettel, differenciált szabályozással kerüljön meghatározása. Az „előkert: min. 3 m”-es meghatározása helyett, „előkert: kialakult állapot szerint, ennek hiányában 3 m”-es előírás meghatározása.

**Záró szakmai vélemény:**

Leányvár község helyi építési szabályzata módosítására irányuló **záró szakmai véleményem egyetértő, javasolom annak testületi jóváhagyását, az alábbiak figyelembevételével.**

**Felhívom a figyelmet,** hogy a HÉSz-t módosító önkormányzati rendeletet a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendeletben (továbbiakban: IRM rendelet) és a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben (Jat.) foglaltak alapján kell megalkotni.

**A rendelet bevezető részének megszővegezése ellentétes** az IRM rendelet 55. § (5) bekezdésében, 58. § (1) bekezdésében és 1. melléklet 7.1.1.1. pontjában foglaltakkal.

Önkormányzati rendelet bevezető részének a megszővegezésekor az önkormányzat feladatköröként az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés megfelelő

pontját, a helyi önkormányzatokról szóló törvénynek a feladatkört megállapító rendelkezését vagy más törvénynek a feladatkört megállapító rendelkezését kell feltüntetni.

Ha a rendelet előkészítése során valamely szerv véleményezési jogkörrel rendelkezik, akkor a bevezető részben a véleményezésben részt vett valamennyi szerv (teljes nevének) felsorolásával kell a véleményezés tényét jelölni. Ezzel együtt meg kell jelölni azt a jogszabályhelyet is, mely a véleményezési jogkör gyakorlását biztosítja, ami ebben az esetben a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 42/A. § (2) bekezdése. Így a bevezető részben a „állami főépítési hatáskörben eljáró Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal” szövegrész kell írni.

**További teendők:**

Az Eljr. 43. §-a szabályozza a településrendezési eszköz elfogadási és hatálybaléptetési szakaszát, melynek (1) bekezdés c) pontja szerint az legkorábban – az állami főépítési eljárás esetén – az elfogadást követő napon lép hatályba.

Az Eljr. 43. § (2) bekezdés szerint a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról, továbbá az elfogadott településrendezési eszközt vagy módosítását az elfogadást követő 15 napon belül

- a) rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi
  - aa) az önkormányzati honlapon hirdetményben és
  - ab) az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, és
- b) megküldi hitelesített pdf és a ba) és bb) alpont szerinti szervnek szerkeszthető – jogszabályban meghatározottak szerinti nyilvántartásra alkalmas – digitális formátumban az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt
  - ba) a Lechner Tudásközpont részére,
  - bb) az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak,
  - bc) az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy
- c) a megküldés helyett digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi a b) pont ba)-bc) alpontja szerinti szerveknek.

Az Eljr. 43. § (3) bekezdése szerint, amennyiben az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, **haladéktalanul kezdeményezi** a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos **törvényességi felüyeleti eljárás lefolytatását.**

**Az elfogadott településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet - digitális adathordozón, \*.pdf formátumban és papíralapon is kérem megküldeni.**

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy az *Építésügy Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról* szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés e) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-mellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

Záró szakmai véleményemet az Eljr. 42/A.§ (4) bekezdése alapján adtam ki.

A kiadmányozási jog a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Kormány megbízottjának a kiadmányozás rendjéről szóló 42/2017. (II.15.) számú utasítása III. fejezetének 5. a) pontjában foglaltakon alapul.

**Tatabánya, 2017. szeptember 19.**

**Tisztelettel:**

**Dr. Kancz Csaba**

kormány megbízott nevében és megbízásából:



**Faragóné Godó Mária**  
megyei állami főépítész

## RENDELET TERVEZET

## Leányvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének

... /2017. (IX.27.) önkormányzati rendelete

**a helyi építési szabályzatról szóló 4/2004. (IV.26.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Leányvár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42/A. § (2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkör alapján állami főépítési hatáskörben eljáró Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, továbbá a partnerségi egyeztetés szabályaiban megjelöltek véleményének kikérésével az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a következőket rendeli el:

**1.§**

Leányvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 4/2004. (IV.26.) önkormányzati rendelet 4.§ (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

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

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

Beépíthető telekterület: min. 400 m<sup>2</sup>, beépíthető telekszélesség min. 12 m

Beépítési mód: oldalhatáron álló

Beépítettség: maximum 30 %

Építménymagasság: maximum 4,5 m

Zöldfelület: min. 50 %

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

**2.§**

E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

.....  
Hanzelik Gábor  
polgármester

.....  
Baumstark Tiborné  
jegyző