



LEÁNYFALU NAGYKÖZSÉG

Leányfalu Nagyközség Településrendezési eszközeinek
(TSZT+SZT) módosítására
a 1485, 975, 62/1hrsz-ú ingatlanokat érintően

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ
(egyszerűsített eljárás)

Megrendelő:
Leányfalu Nagyközség Önkormányzata
2016 Móricz Zsigmond út 126.
Adorján András – polgármester

Tervező:



Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft.
1133. Budapest, Vág u. 9.1/2
Tel: +3670 205 5001
E-mail: area.plan.hu@gmail.com

2026.június hó

TERVEZŐK NÉVSORA; ALÁÍRÓLAP

SZAKÁG	NÉV	JOGOSULTSÁG	ALÁÍRÁS
Településrendezés: Area Plan Kft.	Makkai Krisztina	TT/01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina	TT/01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>

Bp. – Leányfalu 2026. június hó

Tartalomjegyzék

1.BEVEZETÉS.....	4
2.A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS	5
3.TERVEZÉSI FELADAT	6
4. INDOKLÁS	7
5.TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK	9
6.MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	10
6.1. A terület rövid bemutatása, jelenlegi kialakult beépítettségének vizsgálata	10
6.2. Településrendezési adottságok.....	11
6.3. Környezetvédelmi adottságok, a javasolt beépítés változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló településrendezési szempontból.....	17
6.4. Közlekedési és közmű összefoglaló településrendezési szempontból.....	18
7. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	22
7.1. Igazolás-országos és térségi területfelhasználási kategóriák.....	22
7.2. Igazolás - országos és térségi övezeti kategóriák összefoglaló.....	23
8.SZAKÁGI JAVASLAT	27
8.1. A Településszerkezeti terv, a HÉSZ és szabályozási terv módosításának javaslata.....	27
8.2. Szabályozási koncepció	34
1. SZÁMÚ MELLÉKLET: helyszínrajz 62/1 és telekosztás 975 hrsz.....	35
2. SZÁMÚ MELLÉKLET: Önk. határozat a településrendezési eszközök módosításáról	37
3. SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a véleményezési szakasz lezárásáról	40

1. BEVEZETÉS

Előzetes Önkormányzati intézkedések:

Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 36/2026. (IV. 30.) sz. Kt. határozatában döntött Leányfalu Nagyközség Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervének módosítása tárgyában (Lásd: 1. melléklet). Döntését a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) b) bb) alpontja alapján hozta meg az 59. § (2) bekezdés követelményeinek megfelelően. A tervezéssel érintett részterületekre vonatkozóan **telepítési tanulmányterv (TTT)** készült, amelyet a Képviselő-testület a 36/2026. (IV. 30.) számú határozatával fogadott el.

A jelen tervmódosítás kapcsán a Tulajdonos és az Önkormányzat településrendezési szerződésben állapodnak meg a fejlesztés részleteiről és a területfejlesztési vállalásokról.

A megbízás:

Leányfalu Nagyközség Önkormányzata és az Area Plan Kft. tervezési szerződést írt alá Leányfalu Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában. A létrejött településrendezési és tervezési szerződés alapján a tervezési feladat Leányfalu Nagyközség Települési Rendezési Eszközeinek (TRE) módosítása 3 részterületre kiterjedően, az alábbi ingatlanok területére vonatkozóan:

Leányfalu, 1485 hrsz.-ú ingatlan

Leányfalu, 62/1 hrsz.-ú ingatlan

Leányfalu, 975 hrsz.-ú ingatlan

Területi tervmódosítások célja:

1. Leányfalu, 1485 hrsz.-ú ingatlan

A tulajdonos célja a szomszédos, **1487 hrsz.-ú** ingatlannal való telekösszevonás, melynek előfeltétele a meglévő épület elbontása és az övezeti határok rendezése.

- **Tervezett beavatkozás:** Az ingatlan **Lke-Ü2** övezetből **Lke-Ü1** övezetbe sorolása.
- **Cél:** A két ingatlan közötti övezeti különbség megszüntetése, a túlépítés rendezése és egységes beépítési paraméterek alkalmazása (max. 15%-os beépítettség).

2. Leányfalu, 975 hrsz.-ú ingatlan (Mókus utca)

A kérelem tárgya a korábbi (419/1999. sz.) hatósági döntéssel már jóváhagyott telekmegosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetése és a funkcionális összhang megteremtése a környező lakóterülettel.

- **Tervezett beavatkozás:** A tervezett **975/1** hrsz.-ú (Mókus utca felőli, 1586 m²) telekrész átsorolása **Vi-1** (intézményi) övezetből **Lke-O** (kertvárosias lakó) övezetbe.
- **Paraméterek:** A kialakítható legkisebb telekméret 1500 m², a beépíthetőség 15%, az épületmagasság 5,0 m. A módosítás biztosítja a terület lakó funkciójú hasznosíthatóságát.

3. Leányfalu, 62/1 hrsz.-ú ingatlan

A kérelem célja a területen korábban létesített, befejezetlen építmények (garázs, alagút, pince) jogi helyzetének rendezése és lakóépületté történő fejlesztése.

- **Tervezett beavatkozás:** Az ingatlanon jelenleg áthúzódó övezeti határ (Lke-ü1 és Lke-ü2) megszüntetése, a teljes terület egységes **Lke-ü1** besorolása, valamint egyedi építési hely kijelölése.
- **Cél:** A bizonytalan jogi helyzet feloldása és a városképileg rendezett, tájba illeszkedő állapot elérése.

2.A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS

Leányfalu Nagyközség Helyi Építési Szabályzatát és szabályozási tervét a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rend. 68.§. és az 1997.évi LXXVIII. Építési törvény alapján a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 2021. július 1-től hatályos eljárási szabályoknak és a tartalmi követelményeknek megfelelően egyszerűsített eljárásban módosítja.

A tervezési folyamat indítása:

A települési Önkormányzat a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet szerint készült településtervezési TSZT-re, HÉSZ-re és mellékletére kiterjedő módosítását indította el a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárással. Ennek keretében a Lechner tudásközpont az E-térben adatszolgáltatást biztosított a tervezéshez.

Környezeti értékelés előzetes egyeztetése:

A környezeti vizsgálat szükségességének megkérdezésével kapcsolatos véleményezési szakasz az E-TÉR területen kívül, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény szerint elektronikus úton történt. A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995.évi LIII. tv.43.§ (5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 1.§. (2) és (3) bekezdése szerinti történik. A véleményezők nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat készítését.

Véleményezési szakasz:

A tervegyeztetés véleményezési szakaszában csak a partnerek adnak véleményt a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 65.§ a szerint.

Leányfalu Önkormányzata a véleményezési szakaszban hirdetményben tájékoztatta a Partnereket a településrendezési eszközök módosításáról és az Önkormányzat felé írásban és/vagy személyesen véleményezhetik a tervet és ezzel párhuzamosan az E-tér területen is biztosított a partnerek véleményezési lehetősége.

A véleményezési szakaszt a .../2026. (.....) Kt. határozattal zárta le. (Lásd:2.melléklet)

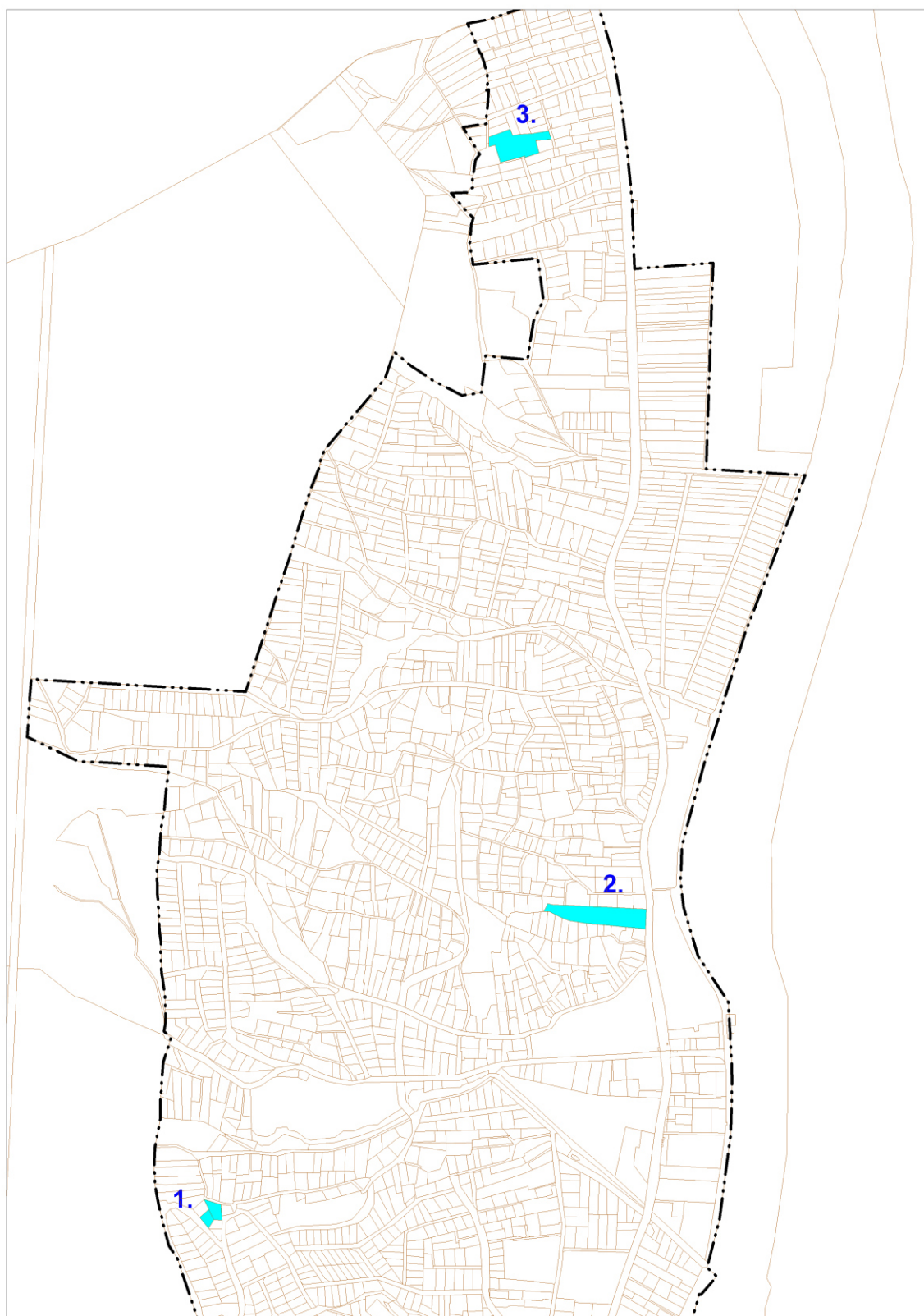
Záró véleményezési szakasz:

A 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 11. sz. mellékeltben szerepeltetett véleményezésre jogosult szervezetek a záró szakaszban véleményezik a tervet.

3. TERVEZÉSI FELADAT

A módosítás az 1. ábrán bemutatott területre terjed ki. A módosítási alátámasztására irányuló rövid helyzetfeltáró leírás készül a szükséges szakági alátámasztó munkarészekkel.

ÁTTEKINTŐ TÉRKÉP-Tervezés által érintett terület
(egyszerűsített eljárás keretében a módosuló terület bemutatásával) 1. ábra



Tervezési terület lehatárolása

A tervezési területek lehatárolását, községen belüli elhelyezkedését az 1 ábra (áttekintő térkép) mutatja be. A változásokat a TSZT 1:10.000 és SZT módosítást 1:4000 léptékben mutatjuk be és dokumentáljuk. Településtervi módosítás a település egyéb területeit nem érinti, a fent leírt TSZT és SZT módosítással érintett területén kívüli településrészekre a jelenleg érvényes településrendezési terv hatályos.

CÉL ÉS TERVEZÉSI FELADAT:

- **A 1485 hrsz.-ú ingatlan** esetében a cél a szomszédos 1487 hrsz.-ú ingatlannal való övezeti összhang megteremtése. A tulajdonos a meglévő épület elbontását követően telekösszevonással kívánja rendezni a 1487 hrsz.-ú telken kialakult túlépítést, amelyhez az ingatlan **Lke-ü2** övezetből **Lke-ü1** övezetbe sorolása szükséges. (SZT módosítási feladat)
- **A 975 hrsz.-ú ingatlan (975/1 és 975/2)** tekintetében a tanulmányterv a korábbi, 419/1999. számú jegyzői határozattal már engedélyezett, de a nyilvántartásban át nem vezetett telekmegosztás ingatlan-nyilvántartási rendezését készíti elő. Az ingatlan jelenlegi **Vi-1** (intézményi) besorolása nincs összhangban a környező telkek lakóövezeti jellegével, ezért a megosztással létrejövő, Mókus utca felőli **1586 m² területű telekrész Lke-O** (kertvárosias lakó) övezetbe sorolása indokolt a hasznosíthatóság érdekében. (TSZT+SZT módosítási feladat)
- **A 62/1 hrsz.-ú ingatlan** (és kapcsolódó telkei) esetében a cél az évtizedekkel ezelőtt megkezdett, de be nem fejezett építmények (garázs, alagút, pince) fennmaradásának és lakóépületté történő fejlesztésének biztosítása. Az ingatlanon jelenleg keresztülfutó övezeti határ (Lke-ü1 és Lke-ü2) bizonytalan jogi helyzetet teremt, így a teljes terület egységes **Lke-ü1** besorolása, valamint egyedi építési hely meghatározása szükséges a városképileg illeszkedő, rendezett állapot eléréséhez. (HÉSZ+SZT módosítási feladat)

A tervezett módosítások nem irányulnak a környezet terhelésének növelésére, céljuk a korábban kialakult állapotok rendezése és a településszerkezeti feszültségek feloldása.

4. INDOKLÁS

A telepítési tanulmányterv (TTT) alapját a Leányfalu Nagyközség hatályos településrendezési eszközeinek (TSZT, SZT, HÉSZ) módosítására irányuló tulajdonosi kezdeményezések képezik. A kérelem célja a jogszabályi összhang megteremtése a kialakult környezeti állapottal, valamint az ingatlanok fenntartható hasznosításának biztosítása az érintett három helyszínen.

Kialakult állapotok és jogi helyzetek rendezése (Településszerkezeti feszültségek feloldása)

Túlépítések megszüntetése telekösszevonással: A **1485 hrsz.-ú ingatlan** esetében a módosítás közvetlen célja egy meglévő épület elbontása után a szomszédos 1487 hrsz.-ú telken korábban kialakult túlépítés jogi és fizikai rendezése. Az övezeti határok egységesítése (Lke-ü2-ből Lke-ü1-be) elengedhetetlen a telekösszevonás végrehajtásához.

Történeti adósságok rendezése az ingatlan-nyilvántartásban: A 975 hrsz.-ú ingatlan (975/1 és 975/2) esetében a módosítás egy több mint 25 éves múltra visszatekintő, a 419/1999. számú jegyzői határozattal már engedélyezett, de a földhivatali nyilvántartásban át nem vezetett telekmegosztás jogi helyzetét teszi tisztába, megteremtve a valós és a nyilvántartási állapot közötti összhangot. A Mókus utca felőli 1586 m² területű telekrész Lke-O övezetbe sorolása szervesen illeszkedik a meglévő szövetbe, és biztosítja a fenntartható, lakó funkciójú hasznosíthatóságot.

Félbehagyott fejlesztések integrálása: A 62/1 hrsz.-ú ingatlan esetében a módosítás lehetőséget biztosít az évtizedekkel ezelőtt megkezdett, de be nem fejezett és torzóként megmaradt építmények (garázs, alagút, pince) tájba illesztésére, biztonságos fennmaradására és lakóépületté történő továbbfejlesztésére.

Telken belüli övezeti megosztottság felszámolása: A 62/1 hrsz.-ú ingatlanon jelenleg keresztülfutó övezeti határ (Lke-ü1 és Lke-ü2) bizonytalan jogi és tervezési helyzetet teremt. A teljes terület egységes Lke-ü1 besorolása megszünteti ezt a kettősséget.

Egyedi építési hely kijelölése: A kötött vagy kedvezőtlen építési helyek felülvizsgálata és a 62/1 hrsz.-ú ingatlannál az egyedi építési hely meghatározása nem a szabályok fellazulását jelenti, hanem a domborzati viszonyokhoz és a már meglévő földalatti műtárgyakhoz való racionális igazodást. Ez növeli a tervezési szabadságot a telektömbön belül, miközben garantálja a biztonságos beépítést.

Településfejlesztési cél, indoklás:

Településképi illeszkedés és funkcionális harmonizáció

Táj- és városképileg rendezett állapot elérése: A befejezetlen építmények és a rendezetlen telekhatárok felszámolása közvetlenül javítja Leányfalu településképiét. A tervezett lakóépület-fejlesztések és a meglévő struktúrák kihasználása rendezett, esztétikus környezetet eredményez.

Önkormányzati és lakossági érdekek egyensúlya

A tervezett módosítások nem irányulnak a zöldfelületek indokolatlan csökkentésére vagy a környezet terhelésének (pl. átmenő gépjárműforgalom, zajterhelés) növelésére.

Az önkormányzat érdeke, hogy a település területén ne maradjanak jogilag rendezetlen, beépíthetetlen vagy elhagyatott, félkész műtárgyakkal terhelt „szürke zónák”. A szabályozás aktualizálásával a magántulajdonosok képessé válnak értéknövelő, a helyi építészeti karaktert tiszteletben tartó beruházások megvalósítására.

5. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- 177/2015. (II. 30.) Kt. határozattal elfogadott Leányfalu Nagyközség településfejlesztési koncepciója
- 3/2017.(I.12.) Kt. határozattal elfogadott Leányfalu Nagyközség településszerkezeti terve (TSZT)

Módosítva: 51/2022.(IV.28.) Kt. határozattal

1/2017.(I.12.) önk. rendelet Leányfalu Nagyközség helyi építési szabályzatáról (HÉSZ)

Módosítva:

- 19/2020.(IV.24.) önk. rendelet Leányfalu Nagyközség helyi építési szabályzatáról
1/2017.(I.12.) önk. rendelet módosításáról
- 5/2022.(VI.29.) önk. rendelet Leányfalu Nagyközség helyi építési szabályzatáról
1/2017.(I.12.) önk. rendelet módosításáról
- 13/2024.(XI.27.) önk. rendelet Leányfalu Nagyközség helyi építési szabályzatáról
1/2017.(I.12.) önk. rendelet módosításáról

A HÉSZ rajzi mellékletei:

1. számú melléklet: Leányfalu Nagyközség Szabályozási terve M=1:4.000 léptékben
2. számú melléklet: Részletes szabályozású területek M=1:2.000 léptékben

6. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

6.1. A terület rövid bemutatása, jelenlegi kialakult beépítettségének vizsgálata

Területi adottságok:

A vizsgálat három elkülöníthető részterületet érint, amelyek Leányfalu belterületén, jellemzően kertvárosias és üdülőterületi környezetben helyezkednek el. Az ingatlanok közös jellemzője, hogy a hatályos szabályozás és a tényleges használat/kialakult állapot között feloldandó ellentmondás feszül.

1. Részterület: 1485 és 1487 hrsz.-ú ingatlanok

Ingotlan elhelyezkedése és infrastruktúrája: Az ingatlanok Sasülés és Sólyom utca mentén találhatóak. A terület teljes közműellátottsággal rendelkezik, a közúti kapcsolat a meglévő utcahálózatról biztosított.

- **Meglévő állapot (Lke-ü2):** A 1485 hrsz. jelenleg üdülőfunkciójú kertvárosias övezetben fekszik, ahol a beépíthetőség szigorúbb (15%), és kiszolgáló épület (garázs, tároló) nem létesíthető. A szomszédos 1487 hrsz.-ú telken álló épület túlépített, és mivel a 2 ingatlan különböző építési övezetben van, ez a jelenleg jogi akadálya a telekösszevonásnak.
- **Tervezett állapot (Lke-ü1):** A cél a két ingatlan egységes Lke-ü1 övezetbe sorolása. Ez lehetővé teszi a telekösszevonást, és a sávós terület-számítási metodika (800–2000 m² között 75%-os beszámítás) révén rendezni a kialakult túlépítést.

2. Részterület: 975 hrsz.-ú ingatlan (Mókus utca-Idősek otthona)

Ingotlan elhelyezkedése és infrastruktúrája: Az ingatlan a Mókus utca mentén fekszik, kertvárosias lakóházak közvetlen szomszédságában. Az összközműves csatlakozások kiépítettek, a közlekedési kapcsolat közvetlen.

- **Meglévő állapot (Vi-1):** A terület jelenleg intézményi övezetbe tartozik, amely elméletileg 25%-os beépíthetőséget és többszintes intézményi funkciókat enged meg. Ez a besorolás azonban idegen a Mókus utca lakókaraktérétől, és akadályozza a korábbi (419/1999. sz.) határozat szerinti telekmegosztás véglegesítését.
- **Tervezett állapot (Lke-O):** A tervezett Lke-O (oldalhatáron álló kertvárosias) övezet létrehozásával a beépíthetőség 20%-ra csökken. Ez a váltás biztosítja a 1586 m²-es leválasztott telekrész önálló lakóingatlanként történő hasznosítását, csökkentve a környezet terhelését az intézményi funkcióhoz képest.

3. Részterület: 62/1 hrsz.-ú ingatlan és környezete

Ingotlan elhelyezkedése és infrastruktúrája: Nagy kiterjedésű (~3457 m²), jelentős tereplejtéssel rendelkező ingatlan, amelyen korábban megkezdett mélyépítési műtárgyak találhatóak. Az infrastruktúra (víz, gáz, villany) rendelkezésre áll.

- **Meglévő állapot (Lke-ü1 / Lke-ü2 vegyesen):** Az ingatlanon jelenleg keresztülfut egy övezeti határvonal, ami ellehetetleníti az egységes építési hely kijelölését. A terepszint

alatti beépítettség (pince, alagút) mértéke meghaladja a jelenleg megengedett paramétereket.

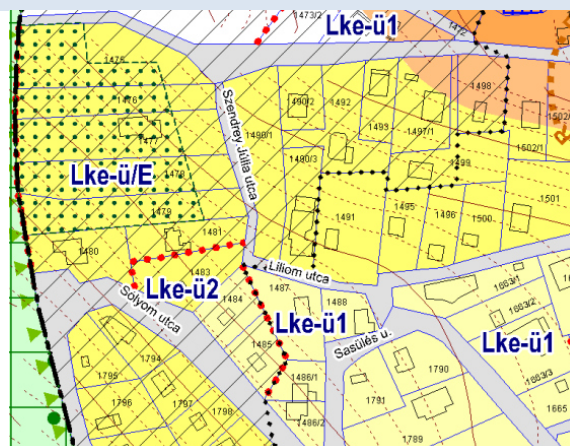
- **Tervezett állapot (Lke-ü1):** Az ingatlan teljes területének Lke-ü1 övezetbe vonása javasolt. A módosítás legfontos eleme a terepszint alatti beépíthetőség 25%-megtartása, ami szükséges a meglévő pincerendszer legalizálásához. A sávos számítási mód garantálja, hogy a 180 m²-es épületenkénti felszíni beépítési korlát mellett a hatalmas telek ellenére is megmaradjon a terület ligetes jellege.

6.2. Településrendezési adottságok

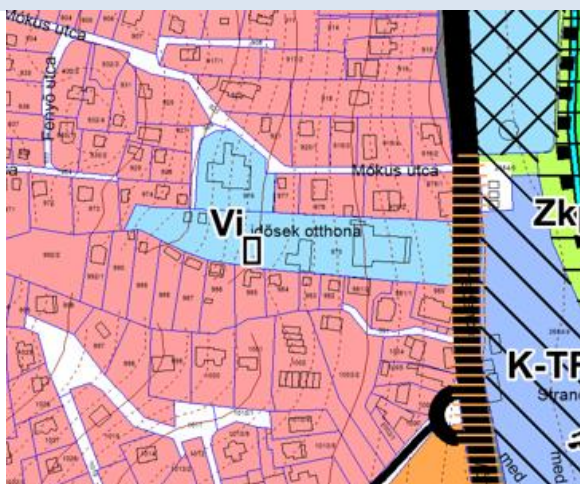
TSZT kivonat 1-es terület



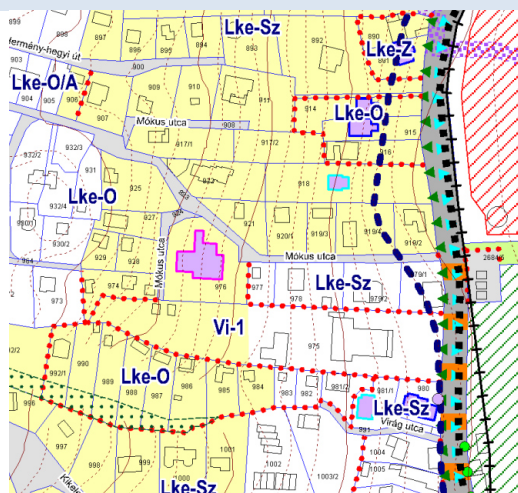
SZT kivonat 1-es terület



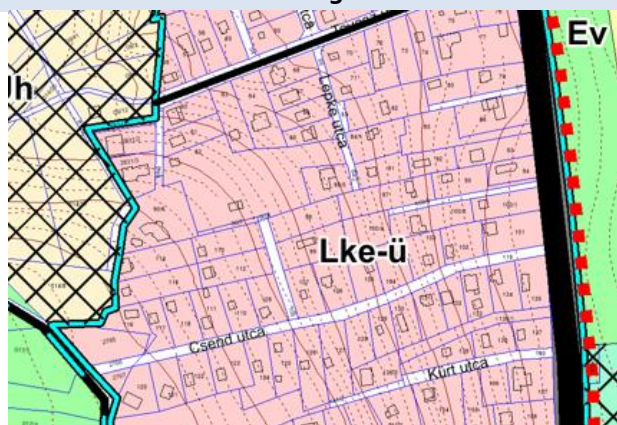
TSZT kivonat 2-es terület



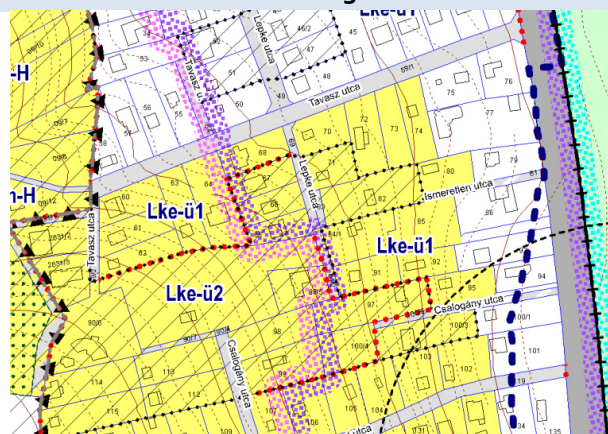
SZT kivonat 2-es terület



TSZT kivonat 3-as terület



SZT kivonat 3-as terület



A hatályos szabályozási terv Lke-ü1, Lke-ü2, Lke-O övezetre vonatkozó előírásai

46. § [Lke-SZ és Lke-O, Szabadonálló- és Oldalhatáron álló beépítési módú kertvárosias lakóterület építési övezetek előírásai]

(1) Az Lke-SZ és az Lke-O építési övezetek területe elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetekben egy telken legfeljebb egy főépítmény helyezhető el.

(3) Az építési övezetekben a főépítmény

- a) lakó,
- b) üdülő,
- c) iroda,
- d) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- e) vendéglátó, a 800 m²-t meghaladó méretű telken továbbá:
- f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- g) kulturális,
- h) szállás jellegű,
- i) nem zavaró hatású kézműipari, rendeltetést tartalmazhat.

(4) Az építési övezetekben kiszolgáló épületként

- a) gépjárműtároló épület,
- b) egyéb tároló épület helyezhető el.

(5) Az építési övezetek telkei teljes vagy legalább a [23. § \(2\) bekezdés](#) szerinti kielégítő közművesítettség biztosítása esetén építhetők be. Az építési övezetekben közcsatorna hiányában az SZT-ben rögzített „Csatornázandó terület” –eken

a) közműpotló kizárólag az alábbi lehatárolásokon kívül létesíthető:

aa) a „Földcsúszás- ill. erózió által fokozottan veszélyeztetett területek” „A”, „B”, „C”, „D” geotechnikai kategóriák

ab) a Hidrogeológiai védőövezet belső és külső védőövezet, A és B zóna

b) a lakó vagy üdülő rendeltetésen kívül egyéb rendeltetés nem létesíthető, és legfeljebb egy lakás vagy egy üdülő helyezhető el a [23. § \(3\)](#) és [\(4\) bekezdés](#)einek figyelembevételével.

(6) Az építési övezetekben új épület elhelyezésénél a telken belüli parkolás elsősorban a főépítmény tömegén belül biztosítandó a [35. § \(2\)](#)-ben foglalt esetek kivételével.

(7) Jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épület nem beépített tetőterének hasznosítása megengedett akkor is, ha a beépítéssel az épület szintterületi mutatója nagyobb lesz, mint az építési övezetben megengedett érték:

a) aha a meglévő tetőtér beépítésével a lakásszám nem lépi túl az övezetben megengedett épületenkénti, vagy telkenkénti lakásszámot, és

b) ha a hasznosítás során a szintterületi mutató többlet kizárólag a meglévő tetőtéri tömeg kihasználásából, és/vagy a tetőszerkezet szükséges cseréje során az eredeti tetőtéri kubatúrának megfelelő tömegű tetőtéri kialakításból adódik.

(8) Az építési övezetekben a telek kialakítására, beépítésére, az elhelyezhető épületekre, rendeltetési egységek számára, a közművesítettségre és az építési helyre vonatkozó előírásokat a [3. melléklet](#) 2. számú táblázata tartalmazza, a [44. § \(2\) bekezdés](#) szerinti értelmezéssel.

51. § [Lke-ü1 és Lke-ü2, Oldalhatáron álló beépítési módú kertvárosias lakóterület üdülőfunkcióval építési övezetek előírásai]

(1) Az Lke-ü1 és az Lke-ü2 építési övezetek területe elsősorban lakó és üdülő rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lke-ü1 építési övezetben elhelyezhető főépítmények száma legfeljebb

- a) egy az 1600 m²-nél kisebb területű telken,
- b) kettő az 1600 m² vagy azt meghaladó területű telken,
- c) három a 4000 m² vagy azt meghaladó területű telken.

(3) Az Lke-ü2 építési övezetben elhelyezhető főépítmények száma legfeljebb

- a) egy a 2000 m²-nél kisebb területű telken,
- b) kettő a 2000 m² vagy azt meghaladó területű telken.

(4) Az Lke-ü1 és az Lke-ü2 építési övezetekben a főépítmény

- a) lakó,
- b) üdülő,
- c) iroda,
- d) üdülő, az Lke-ü1 építési övezetben továbbá
- e) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- f) az 1600 m² vagy azt meghaladó területű telken sport,
- g) a 2000 m² vagy azt meghaladó területű telken
- ga) szállás jellegű,
- gb) vendéglátó rendeltetést tartalmazhat.

(5) Az Lke-ü1 építési övezetben kiszolgáló épületként

- a) gépjárműtároló,
- b) egyéb tároló épület helyezhető el.

(6) Az Lke-ü2 építési övezetben kiszolgáló épület nem létesíthető.

(7) Az építési övezetek telkei teljes vagy legalább a [23. § \(2\) bekezdés](#) szerinti kielégítő közművesítettség biztosítása esetén építhetők be.

(8) Az építési övezetekben új épület elhelyezésénél a telken belüli parkolás a főépítmény tömegén belül biztosítandó, a [35. § \(2\)-ben](#) foglalt esetek kivételével.

(9) Az Lke-ü1 építési övezet területén az 800 m² területet meghaladó méretű telkek esetén

- a) a 800 m² feletti telekterület 75%-ban,
- b) a 2000 m² feletti telekterület 50%-ban

vehető csak figyelembe a beépítési mérték, a szintterületi mutató és a terepszint alatti beépítési mérték számításánál.

(10) Az Lke-ü2 építési övezet területén az 800 m² területet meghaladó méretű telkek esetén a 800 m² feletti telekterület 50%-ban vehető csak figyelembe a beépítési mérték, a szintterületi mutató és a terepszint alatti beépítési mérték számításánál.

(11) Az építési övezetekben a telek kialakítására, beépítésére, az elhelyezhető épületekre, rendeltetési egységek számára, a közművesítettségre és az építési helyre vonatkozó előírásokat a [3. melléklet](#) 6. számú táblázata tartalmazza, az [50. § \(2\) bekezdés](#) szerinti értelmezéssel.

58. § [Vi-1, Vi-2 és Vi-3, Intézményi – és Intézményi intenzív beépítésű vegyes terület építési övezetek előírásai]

(1) ^[18] A Vi-1, Vi-2, Vi-3 és Vi-5 építési övezetek területe elsősorban intézményi rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) ^[19] Az építési övezetekben egy telken több főépítmény helyezhető el, kivéve a Vi-5 építési övezet, amely területén legfeljebb egy főépítmény helyezhető el.

(3) ^[20] Az építési övezetekben a főépítmény

- a) igazgatási,
- b) szolgáltató, szállás,
- c) vendéglátó,
- d) kulturális,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) iroda,
- g) egyéb közösségi szórakoztató,
- h) sport,

i) szolgálati lakás továbbá kizárólag a Móricz Zsigmond út és a Hunyadi János utca menti telkeken

j) kereskedelmi rendeltetést tartalmazhat, kivéve a Vi-5 építési övezet, amely területén az [e\) pont](#) szerinti rendeltetések helyezhetők el.

(4) ^[21] Az építési övezetekben kiszolgáló épületként

- a) gépjárműtároló, kivéve a Vi-5 építési övezet,
- b) műterem, kivéve a Vi-5 építési övezet,
- c) működéshez szükséges építmény helyezhető el.

(5) Az építési övezetek telkei csak teljes vagy legalább a [23. § \(2\) bekezdés](#) szerinti kielégítő közművesítettség biztosítása esetén építhetők be.

(6) ^[22] Az építési övezetekben új épület elhelyezése esetén a telken belüli parkolás a főépítmény tömegén belül, vagy fásított felszíni parkolóban oldható meg, kivéve a Vi-5 építési övezet, amely területén fedett parkoló és kerti építmény is kialakítható.

(7) Jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épület nem beépített tetőterének hasznosítása megengedett akkor is, ha a beépítéssel az épület szintterületi mutatója nagyobb lesz, mint az építési övezetben megengedett érték, amennyiben a hasznosítás során a szintterületi mutató többlet kizárólag a meglévő tetőtéri tömeg kihasználásából, és/vagy a tetőszerkezet szükséges cseréje során az eredeti tetőtéri kubatúrának megfelelő tömegű tetőtéri kialakításból adódik.

(8) Az építési övezetekben a telek kialakítására, beépítésére, az elhelyezhető épületekre, rendeltetési egységek számára, a közművesítettségre és az építési helyre vonatkozó előírásokat a [3. melléklet](#) 11. számú és 12. számú táblázata tartalmazza, az [57. § \(2\) bekezdés](#) szerinti értelmezéssel.

	A			B	C	D	
1	6. számú táblázat						
2	AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:				Lke-ü1	Lke-ü2	
3	1.	A TELEK MEGENGEDETT			mértékegység	megengedett érték	
4			területe	m ²	800	800	
5		legkisebb kialakítható	szélessége	m	20	20	
6			mélysége	m	30	30	
7		számításba vehető	területe	m ²	korlátozott	korlátozott	
8		legnagyobb	beépítési mértéke	%	15	15	
9			szintterületi mutatója	m ² / m ²	0,25	0,2	
10			terepszint alatti beépítési mértéke	%	20	20	
11		legkisebb	zöldfelületi mértéke	%	60	60	
12	2.	A FŐÉPÍTMÉNY megengedett méretei			mértékegység	megengedett érték	
13		legnagyobb	épületmagassága (+oromfalas épület magassági kedvezménye)	ha a tereplejtés < 15%	m	4,5	4,5
14				≥ 15%	m	5	5
15			a lejtő felőli homlokzat F/L magassági értéke	ha a tereplejtés ≥ 15%	m	6	6
16			beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)		m ²	180	150
17	3.	A KÖZMŰELLÁTÁS MÉRTÉKE ÉS MÓDJA					
18		Az építési övezetben a közművesítettség mértéke				teljes vagy kielégítő a 23.§ (2) szerint	
19	4.	A TELKEN ELHELYEZHETŐ			mértékegység	megengedett érték	
20		4.1. főépítmények száma			db épület		
21		ha a telekterület	< 1600 m2 (Lke-ü1)	< 2000 m2 (Lke-ü2)	db épület	1	1
22			≥ 1600 m2 (Lke-ü1)	≥ 2000 m2 (Lke-ü2)	db épület	2	2
23			≥ 4000 m2 (Lke-ü1)			3	
24		4.2. egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozások					
25		lakások száma			db lakás		
26		ha a telekterület	< 1600 m2	< 2000 m2 (Lke-ü2)	db lakás	1	1
27			≥ 1600 m2	≥ 2000 m2 (Lke-ü2)	db lakás	2	2
28			≥ 4000 m2			3	
29		szállás jellegű rendeltetés					nem létesíthető
30		o esetén maximálisan létesíthető vendégszobák száma			db szoba		
31		ha a telekterület	< 2000 m2		db szoba	nem létesíthető	-
32			< 4000 m2		db szoba	6	-
33			≥ 4000 m2			12	-

34		kereskedelmi rendeltetés			nem létesíthető
35		o esetén maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterület	m ²	50	-
36		4.3. kiszolgáló épület megengedett			nem létesíthető
37		o rendeltetése	rendeltetés	gépjárműtároló, egyéb tároló	-
38		o száma	db épület	1	-
39		o beépíthető területből elfoglalt legnagyobb aránya	%	25	-
40	5.	A TELEK ÉPÍTÉSI HELYÉNEK MEGHATÁROZÁSA	beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
41		általános	előkert	m	5
42		esetben a legkisebb	hátsóker	m	6
43			oldalkert	m	5

	A				B	C	D	
1	2. számú táblázat							
2	AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:					Lke-SZ	Lke-O	
3	1.	A TELEK MEGENGEDETT			mértékegység	megengedett érték		
4		legkisebb kialakítható	területe	m ²	800	700		
5			szélessége	m	16	14		
6			mélysége	m	30	25		
7		számításba vehető	területe	m ²	nem korlátozott	nem korlátozott		
8		legnagyobb	beépítési mértéke	%	15	20		
9			sintterületi mutatója	m ² / m ²	0,25	0,3		
10			terepszint alatti beépítési mértéke	%	30	35		
11		legkisebb	zöldfelületi mértéke	%	50	50		
12	2.	A FŐÉPÍTMÉNY MEGENGEDETT MÉRETEI			mértékegység	megengedett érték		
13		legnagyobb	épületmagassága (+oromfalas épület magassági kedvezménye)	ha a tereplejtés	< 15%	m	4,5	
14				≥ 15%	m	5	5	
15			a lejtő felőli homlokzat F/L magassági értéke	ha a tereplejtés	≥ 15%	m	6	
16			beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)	ha a telekterület	< 2400 m ²	m ²	200	200
17					≥ 2400 m ²		300	300
18	3.	A KÖZMŰELLÁTÁS MÉRTÉKE ÉS MÓDJA						
19		Az építési övezetben a közművesítettség mértéke					46.§ (5) szerint	
20	4.	A TELKEN ELHELYEZHETŐ			mértékegység	megengedett érték		
21		4.1. főépítmények száma			db épület	1	1	
22		ha a telekterület		<	db épület	-	-	
23				≥	db épület	-	-	
24		4.2. egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozások						
25		lakások száma			db lakás	2	1	
26		ha a telekterület		<	db lakás	-	-	
27				≥	db lakás	-	-	
28		szállás jellegű rendeltetés						
29		o esetén maximálisan létesíthető vendégszobák száma			db szoba			
30		ha a telekterület		< 800 m ²	db szoba	nem létesíthető	nem létesíthető	
31				≥ 800 m ²	db szoba	6	6	
32		kereskedelmi rendeltetés						
33		o esetén maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterület			m ²	50	50	
34		4.3. kiszolgáló épület megengedett						
35		o rendeltetése			rendeltetés	gépjárműtároló, egyéb tároló		

36		o száma		db épület	1	1	
37		o beépíthető területből elfoglalt legnagyobb aránya		%	25	25	
38	5.	A TELEK ÉPÍTÉSI HELYÉNEK MEGHATÁROZÁSA		beépítési mód	szabadonálló	oldalhatáron álló	
39		általános esetben a legkisebb	előkert		m	5	
40			hátsóker	ha a telekmélység	≥ 20 m	m	6
41					< 20 m		4
42			oldalkert	ha telekszélesség	≤ 25 m	m	5
43					> 25 m		6

	A				B	C	D	
1	11. számú táblázat							
2	AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:					Vi-1	Vi-2	
3	1.	A TELEK MEGENGEDETT			mértékegység	megengedett érték		
4		legkisebb	területe		m ²	5.000	5.000	
5		kialakítható	szélessége		m	20	20	
6			mélysége		m	-	-	
7		számításba vehető	területe		m ²	nem korlátozott	nem korlátozott	
8		legnagyobb	beépítési mértéke	ha a telekterület	< 3000 m ²	%	20	25
9					≥ 3000 m ²			25
10			szintterületi mutatója	ha a telekterület	< 3000 m ²	m ² / m ²	0,6	0,7
11							≥ 3000 m ²	
12		terepszint alatti beépítési mértéke			%	30	35	
13		legkisebb	zöldfelületi mértéke		%	50	50	
14	2.	A FŐÉPÍTMÉNY MEGENGEDETT MÉRETEI			mértékegység	megengedett érték		
15		legnagyobb	épületmagassága (+oromfalas épület magassági kedvezménye)	ha a tereplejtés	< 15 %	m	7,5	8
16						≥ 15 %	m	8
17			a lejtő felőli homlokzat F/L magassági értéke	ha a tereplejtés	≥ 15 %	m	8	9
18			beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)			m ²	nem korlátozott	nem korlátozott
19	3.	A KÖZMŰELLÁTÁS MÉRTÉKE ÉS MÓDJA						
20		Az építési övezetben a közművesítettség mértéke					teljes vagy kielégítő a 23.§ (2) szerint	
21	4.	A TELKEN ELHELYEZHETŐ			mértékegység	megengedett érték		
22		4.1. főépítmények száma			db épület	több épület	több épület	
23		ha a telekterület	$<$		db épület	-	-	
24			\geq		db épület	-	-	
25		4.2. egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozások						
26		lakások száma			db lakás	1 db szolgálati	1 db szolgálati	
27		ha a telekterület	$<$		db lakás	-	-	
28			\geq		db lakás	-	-	
29		szállás jellegű rendeltetés						
30		o esetén maximálisan létesíthető vendégszobák száma			db szoba	nem korlátozott	nem korlátozott	
31		ha a telekterület	$<$		db szoba	-	-	
32			$<$		db szoba	-	-	
33		kereskedelmi rendeltetés						
34		o esetén maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterület			m ²	150	150	
35		4.3. kiszolgáló épület megengedett						
36		o rendeltetése			rendeltetés	gépjárműtároló, műterem, egyéb tároló		

37		o száma		db épület	nem korlátozott	nem korlátozott
38		o beépíthető területből elfoglalt legnagyobb aránya		%	25	25
39	5.	A TELEK ÉPÍTÉSI HELYÉNEK MEGHATÁROZÁSA		beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló
40		általános esetben a legkisebb	előkert	m	10 / 2*	10 / 2*
41			hátsókert	m	10	10
42			oldalkert	m	4,5	4,5

* Kizárólag a Móricz Zsigmond út menti telkek esetében kereskedelmi rendeltetés esetén

6.3. Környezetvédelmi adottságok, a javasolt beépítés változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló településrendezési szempontból

Általános környezeti állapot

A vizsgált területek Leányfalu egyedi, a Duna-kanyar és a Visegrádi-hegység találkozásánál kialakult morfológiájába illeszkednek. Az érintett ingatlanokon és azok közvetlen környezetében jelenleg sem folyik számottevő környezetterhelő tevékenység. A tervezett övezeti átsorolások (Lke-ü₁, Lke-O) célja a lakó- és üdülőfunkciók rendezése, így a fejlesztés léptéke alapján nem várható a környezeti terhelés növekedése.

Domborzati viszonyok és erózióvédelem

- **62/1 hrsz.:** Az ingatlan markáns tereplejtéssel rendelkezik, ami indokolja a terepszint alatti beépítés (pince, alagút) nagyobb arányú (25%) kihasználását. Ez műszakilag kedvezőbb a felszíni támfalhatású építményekkel szemben, mivel csökkenti a tájsebészeti beavatkozások mértékét.
- **1485 és 975 hrsz.:** Lankásabb, jellemzően a Duna irányába lejtő területek. A domborzati adottságok miatt a területek mérsékelten kitétek az erózióknak, ezért a csapadékvíz elvezetése és a rétegvizek kezelése kiemelt tervezési szempont.

Levegőtisztaság-védelem és zajterhelés

A terület közlekedési kapcsolatait figyelembe véve a közúti forgalomból eredő zaj- és légszennyezés mértéke elhanyagolható. A jövőben sem várható olyan mértékű forgalomváltozás, amely a légszennyezettségi adatokat érdemben befolyásolná. A tervezett lakó- és üdülőfunkciók technológiájukból adódóan légszennyező anyag kibocsátásával nem járnak, a fűtési rendszerek korszerűsítése (hőszivattyú, gáz) tovább csökkenti a lokális emissziót.

Talajvédelem és hulladékgazdálkodás

A vizsgált területeken talajszennyezésről vagy illegális hulladéklerakásról nincs tudomásunk. A tervezett építési munkák során (különösen a 62/1 hrsz. terepszint alatti munkáinál) kiemelt figyelmet kell fordítani a talajvédelemre:

- A kitermelt humuszt és az altalajt elkülönítve kell tárolni.
- A deponált humuszos talaj későbbi újrahasznosításáról a zöldfelület-rendezésnél gondoskodni kell.
- Az ingatlanok teljeskörűen be vannak kapcsolva a települési kommunális hulladékgyűjtési rendszerbe.

Növényzet és ökológia

A területek jellemzően intenzív kertvárosi zöldfelülettel rendelkeznek. A meglévő idős faállomány (főként lombhullatók és örökzöldek) megőrzése prioritás. A HÉSZ szerinti 50%-os zöldfelületi minimum szigorú betartása garantálja a biológiai aktivitásérték szinten tartását. A kertek ligetes jellege biztosítja a helyi mikroklíma stabilitását és a településképi illeszkedést.

Vízbázisvédelem

Valamennyi érintett telek Leányfalu ivóvízbázisának hidrogeológiai védőterületén vagy annak közelében fekszik. A burkolt felületek mértékének korlátozása (pl. a 180 m²-es fix korlát és a zöldfelületi mutató) környezetvédelmi szempontból is indokolt, megakadályozva a talajvízbe jutó szennyeződések koncentrációját.

Biológiai aktivitásérték változása

A biológiai aktivitásérték számítását a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szabályozza. A jogszabályi előírások értelmében a település közigazgatási területének összesített biológiai aktivitásértéke nem csökkenhet.

Az érintett ingatlanok (1485, 975, 62/1 hrsz.) esetében az alábbi megállapítások tehetők:

Nincs új beépítésre szánt terület kijelölés: Mivel valamennyi érintett terület jelenleg is belterületi, beépítésre szánt övezetben (Lke, Vi) fekszik, és a módosítás során csupán az övezet altípusa változik (pl. Vi- ből, Lke-O vagy Lke-ü2- ből, Lke-ü1), nem történik újonnan beépítésre szánt terület kijelölése.

A fentiek értelmében biológiai aktivitásérték-kompensáció elvégzése (területcsere) nem szükséges.

Zöldfelületi egyensúly: A módosítás során minden esetben megmarad a minimális 50%-os zöldfelületi arány.

6.4. Közlekedési és közmű összefoglaló településrendezési szempontból

Az érintett ingatlanok Leányfalu belterületi, kiépített szöveiben található, így a műszaki infrastruktúra maradéktalanul rendelkezésre áll.

Közlekedési kapcsolatok:

A vizsgált területek Leányfalu kiépített úthálózatához csatlakoznak, biztosítva a biztonságos gépjármű- és gyalogosforgalmat:

- **1485 és 1487 hrsz.:** Az ingatlanok közvetlen közúti kapcsolattal rendelkeznek a meglévő utcahálózat felől. A telekösszevonást követően a bejáratok optimalizálhatók, csökkentve az utcai csatlakozási pontok számát.
- **975 hrsz. (Mókus utca):** A tervezett lakótelek (1586 m²) a Mókus utca felől közelíthető meg. Az övezeti váltás (Lke-O) következtében a korábbi intézményi besoroláshoz (Vi-1) képest jelentősen csökken a potenciális forgalomvonzás, mivel az övezet telkenként mindössze egy lakás kialakítását engedélyezi.
- **62/1 hrsz.:** A nagy kiterjedésű ingatlan közúti kapcsolata biztosított. A terepviszonyok miatt a belső forgalom jelentős része a terepszint alatti

építményekbe (garázs, alagút) terelődik, mentesítve a felszíni zöldfelületeket a gépjárműmozgástól.

A 62/1 hrsz. esetében a már meglévő terepszint alatti garázsszint és alagút bőségesen elegendő a teljes parkolási igény befogadására, így a közterületek (utcák) parkolási terhelése nem növekszik.

Forgalomgeneráló hatás:

A tervezett övezetmódosítások célja a kialakult állapotok rendezése, nem pedig nagyforgalmú új funkciók telepítése.

- **Lakóforgalom:** A tervezett lakásszám-minimumok (telek méretétől függő korlátok) garantálják, hogy a reggeli és délutáni csúcsidőszakban generált többletforgalom elhanyagolható mértékű, az érintett utcák (pl. Mókus utca) áteresztőképességét nem veszélyezteti.
- **Funkcióváltás hatása:** A 975 hrsz. esetében az intézményi besorolás megszüntetése és lakóövezetté alakítása kifejezetten **forgalomcsökkentő** hatású a szomszédos lakóingatlanok számára.

Gyalogos közlekedés és fenntarthatóság:

Leányfalu dunaparti sétánya és a távolsági autóbusz-megállók (11-es főút mentén) az ingatlanoktól gyalogosan és kerékpárral is elérhető közelségben vannak. Ez ösztönzi a fenntartható közlekedési módok használatát, csökkentve a napi gépjárműhasználat szükségességét.

Összegzés:

A tervezett övezeti átsorolások (Lke-ü1, Lke-O) közlekedési szempontból kedvezőek vagy semlegesek. A parkolási igények 100%-ban telken belül, a **HÉSZ előírásainak megfelelően az épületek tömegében vagy terepszint alatt** teljesülnek, így a fejlesztés nem okoz negatív hatást Leányfalu meglévő közlekedési rendjére.

Közműellátottság (Összközműves területek):

Ivóvíz: A települési gerinchálózatról a bekötések kiépítettek. A tervezett lakásszám-növekedés (összesen max. 2-3 új egység a teljes projektben) a hálózat kapacitását nem veszélyezteti.

Szennyvízelvezetés: A területek a közműves szennyvízhálózatra kötöttek. Az elvezetés gravitációs úton biztosított.

Villamosenergia és Gáz: A hálózatok az utcai frontokon elérhetők, a kapacitásbővítés igény esetén a szolgáltatói hozzájárulások alapján megoldható.

Csapadékvíz-kezelés: A HÉSZ előírásaival összhangban a csapadékvizek telken belüli szikkasztása vagy tárolása szükséges, védve ezzel a közterületi hálózatot a hirtelen lezúduló vizektől.

Összegzés a fejlesztetőségről:

Az infrastrukturális adottságok és a környezeti jellemzők vizsgálata alapján megállapítható, hogy:

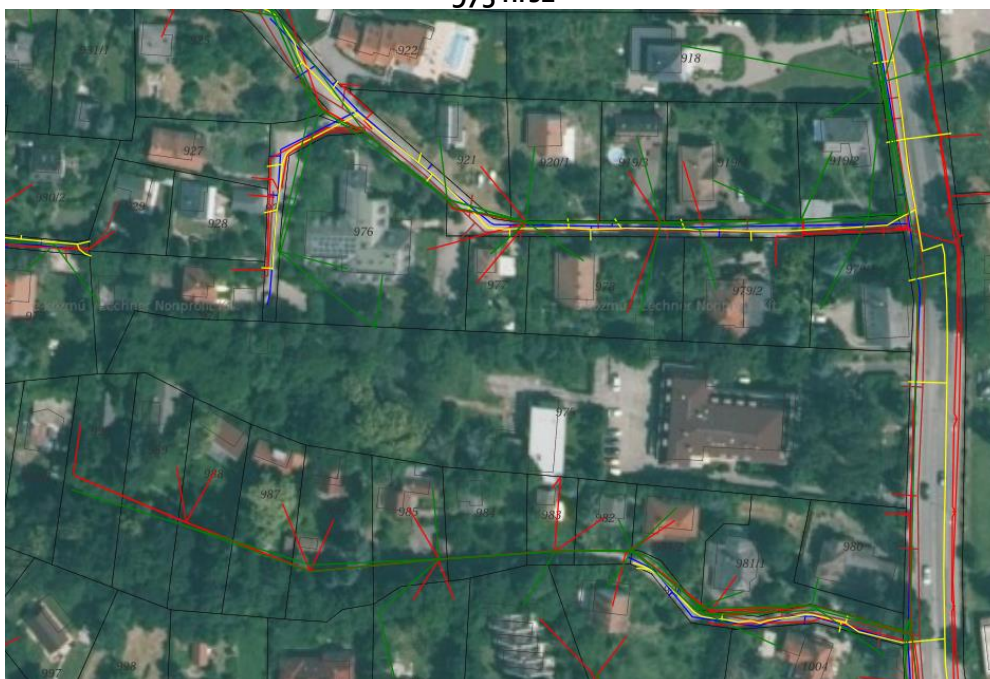
- A tervezett övezeti váltások (Lke-ü₁, Lke-O) nem igényelnek hálózatfejlesztést vagy új közműberuházást.
- A 180 m²-es és 200 m²-es beépítési plafon és a 50%-os zöldfelületi minimum együttes alkalmazása biztosítja, hogy a környezeti terhelés a kertvárosias határértékeken belül maradjon.

A területek közművesítettsége (kivonat az E-közmű adataiból)

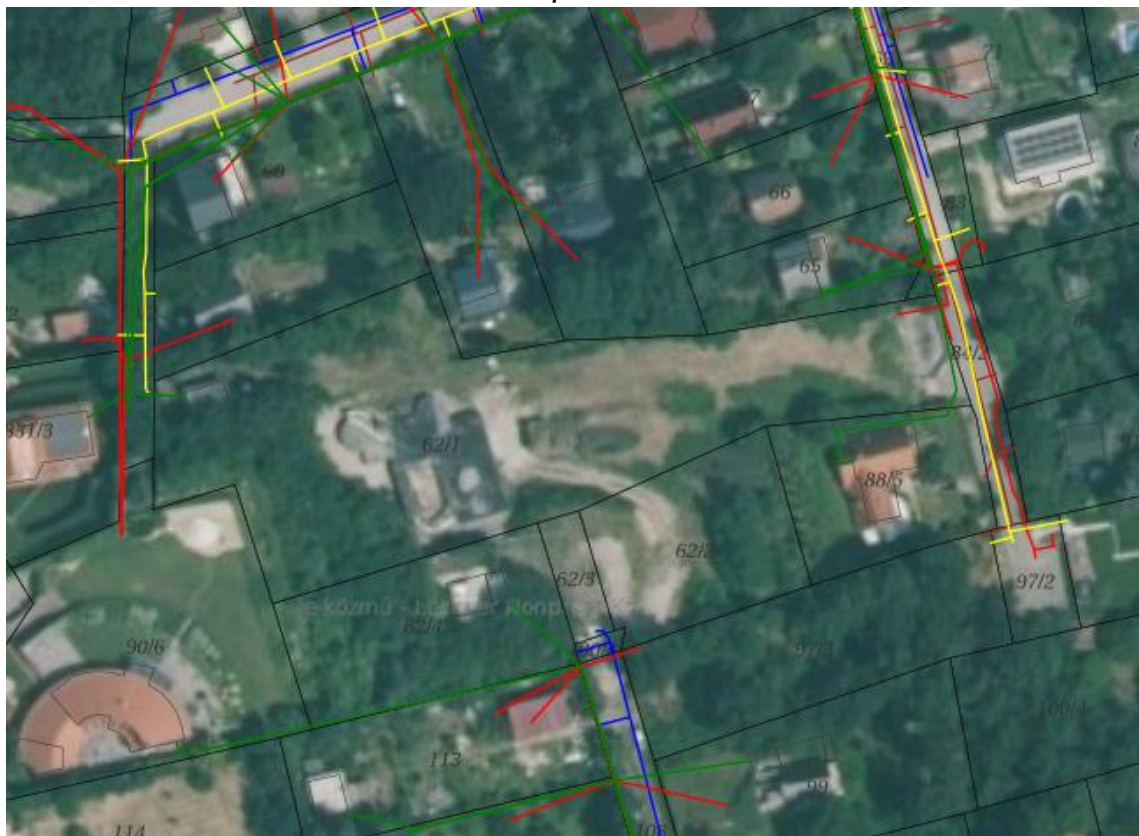
1485-1487 hrsz



975 hrsz



62/1 hrsz



Örökségvédelmi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

Az érintett 2158/1 hrsz-ú területen helyi védelemre javasolt épület nem található. A területen védett épület, építmény, régészeti lelőhely, valamint védett, illetve védelemre érdemes természetes vagy természetközeli növényzet, élőhely (lágyszárú és fás növényzet, illetve ezek társulása) nem található.

Tehát műemlékvédelmi és örökségvédelmi, valamint környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.

7. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

7.1. Igazolás-országos és térségi területfelhasználási kategóriák

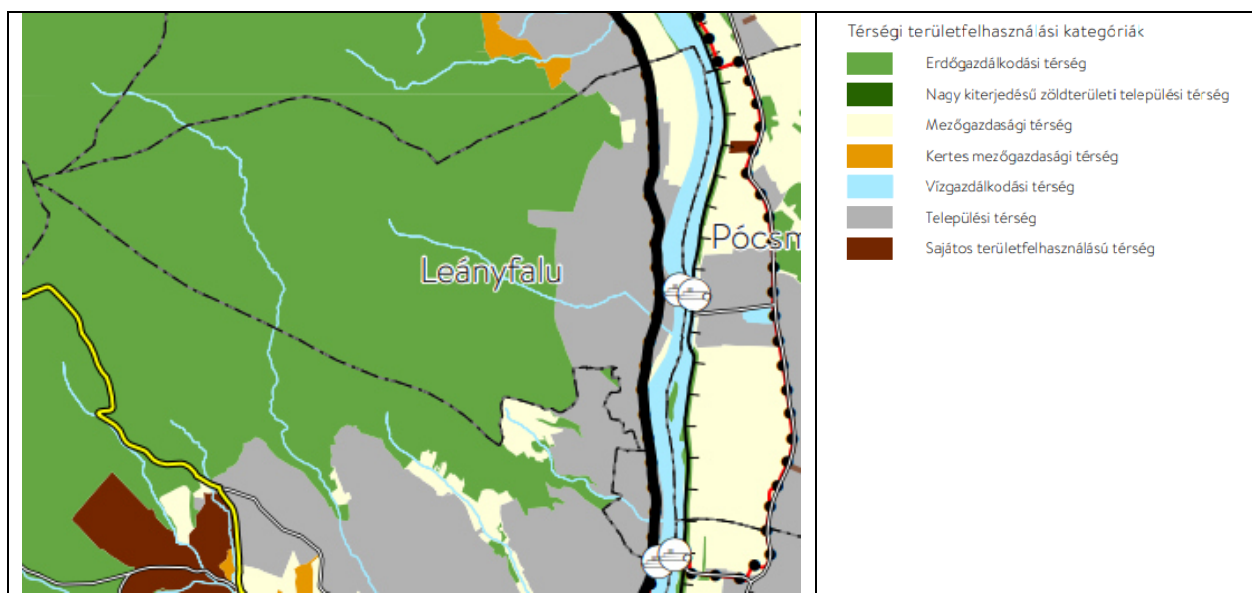
A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettségére:

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklete alapján Agglomeráció szerkezeti terve alapján a 975 hrsz-ú terület és a további szabályozási módosítással érintett 1485, 62/1 hrsz-ú területek a települési térségbe tartoznak.

A Trt. 11. § d) pontja értelmében a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység (így lakóterület is) kijelölhető. A tervezett módosítás során a térségi területi mérleg adatai nem változnak. A lakóterületi módosítások megfelelnek annak a területhasznosítási prioritásoknak, hogy morfológiailag már átalakult települési szövet strukturális feszültségeit oldja fel, nem pedig szűz zöldmezős területeket von be.

A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település térségi területfelhasználási területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását övezeti szempontból szükségessé teszi. A térségi területi mérleg adatai, azaz a térségi területfelhasználási kategóriák nagysága nem változnak a módosítás során.

Az előírásnak az érintett ingatlanon tervezett módosítás megfelel.



7.2. Igazolás - országos és térségi övezeti kategóriák összefoglaló

2018. évi CXXXIX. törvény előírásai alapján érintett térségi övezetek:

A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettsége (2018. évi CXXXIX törvény alapján)

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Leányfalu település	Vizsgált területek
1. ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,	érintett	nem érintett
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett	nem érintett
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (1. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
6. erdők övezete	érintett	nem érintett
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
8. tájképvédelmi terület övezete (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	érintett
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település	érintett	közvetve érintett
10. vízminőség-védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	érintett
11. nagyvízi meder övezete (5. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	nem érintett
12. VTT-tározók övezete (6. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) A Budapesti Agglomeráció területén nem alkalmazott övezet.)	----	----
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település	nem érintett	nem érintett
5., 7., 8. és 10–12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.		
Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv - térségi övezetek		
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete (8. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete (7. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
14. földtani veszélyforrás terület övezete (9. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)- településhatáros lehatárolás	érintett	közvetve érintett

A 975 hrsz.-ú ingatlan tekintetében településszerkezeti szintű kategória-módosítást határoz meg, a korábbi Vi (intézményi) területfelhasználást Lke (kertvárosias lakó) területfelhasználásba sorolva. A 1485 és 62/1 hrsz.-ú ingatlanok esetében a módosítás a meglévő beépítésre szánt lakó- és üdülőterületi kereteken belüli (SZT szintű) övezeti korrekcióra irányul.

Az övezeti tervek alapján megállapítható, hogy Leányfalu módosítási területe az MATrT és BATrT szerint a Tájképvédelmi terület övezete, Világörökség várományos terület övezete, Vízminőség-védelmi terület övezete, Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett.

Tájképvédelmi terület megfelelési igazolás:

A helyi Településképi Rendelet (TKR) részletes előírásokat fogalmaz meg a településképi védelme érdekében, és meghatározza a településképi szempontból meghatározó területeket, külön szabályozva az építmények külső megjelenését. A lakóterületi szövetbe szervesen illeszkedő funkcióváltás és az övezeti határok rendezése nem ellentétes a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó magasabb szintű előírásokkal.

A terv tájképvédelmi szempontból megfelel.

Világörökség várományos terület övezete megfelelési igazolás:

A világörökség várományos terület övezete közigazgatási határ alapú. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény Leányfalut világörökség várományos településként jelöli. A módosítási terület (a 975 hrsz.-ú ingatlan lakóterületté alakítása, valamint a 1485 és 62/1 hrsz.-ú területek szabályozási korrekciója) világörökséget, világörökség várományos területet nem veszélyeztet.

A terv világörökségi szempontból megfelel.

Vízminőség-védelmi terület övezete igazolás:

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 5. § alapján:

„(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezéseszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

Az országos vízminőség-védelmi terület a teljes települést érinti. Az előírásnak megfelelően Leányfalu hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák mind a vízvédellemmel érintett területek lehatárolását, mind azok területére vonatkozó előírásokat. Az érintettség miatt a helyi építési szabályzatban a közlekedésre, közművesítésre és esetleges szennyezett csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírásokat ennek figyelembevételével kell kialakítani. A módosítással érintett területeken – így a lakóterületi besorolást kapó 975 hrsz.-ú ingatlanon is – a teljes közműellátás rendelkezésre áll. Az intézményi funkció lakó funkcióra történő változtatása és a kapcsolódó telkek övezeti rendezése nem ellentétes az országos vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal.

A terv vízminőség-védelmi szempontból megfelel.

Földtani veszélyforrás terület övezete megfelelési igazolás:

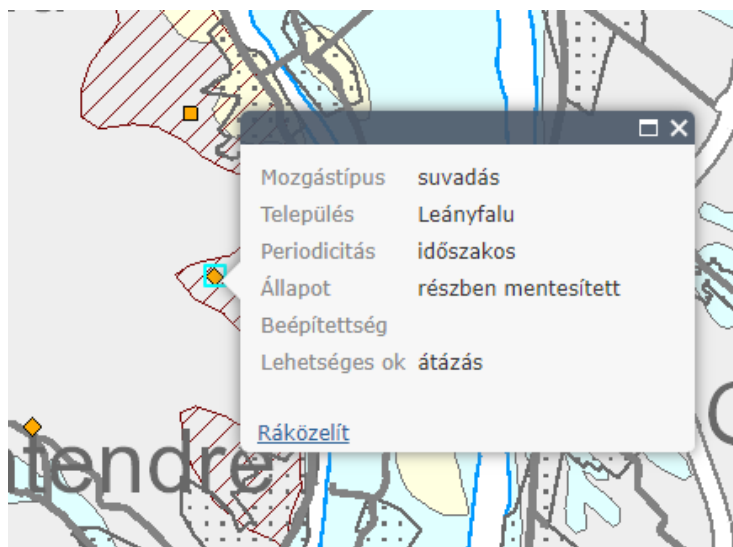
MVM rendelet: „11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.”

A fenti előírásoknak megfelelően az összhang továbbra is biztosított, az érintettség a tervezett módosítások végrehajtását nem gátolja. Mivel a TSZT szinten érintett 975 hrsz.-ú ingatlan, valamint a szabályozási szinten érintett többi terület már jelenleg is belterületi, beépítésre szánt besorolású (új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, csupán funkció- és övezetváltás), a módosítás nem sérti a bányafelügyeleti hatásköröket. A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat adatai alapján felületi erózió-súvadásos terület található ugyan a településen, de nem a módosítási területek közvetlen környezetében.

A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat honlapján elérhető „Magyarország mozgásveszélyes területei” térképi adatai alapján felületi erózió-súvadásos terület található a településen, de nem a módosítási terület közelében.



Pest Megye Területrendezési Terv kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
Egyedileg meghatározott megyei övezetek:		
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	+	--
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	--	--
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	+	--
kertes mezőgazdasági területek övezete	--	--
klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	--	--

Fentiek alapján tehát a módosítási terület övezeti érintettsége Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásaival nem ellentétesek.

VI. Nyilatkozat

A Leányfalu Településrendezési tervhez szükséges területrendezési tervelőzményeknek való megfeleltetést a településrendezési terv módosítását készítő tervező nyilatkozik, hogy a módosítás megfelel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX törvény** előírásoknak.

Makkai Krisztina, településmérnök

Városépítési-városgazdasági szakmérnök TT 01-4921

Budapest, 2025. június 3.

8.SZAKÁGI JAVASLAT

8.1. A Településszerkezeti terv, a HÉSZ és szabályozási terv módosításának javaslata

A tervezés során a hatályos országos és helyi településrendezési jogszabályok, valamint Leányfalu Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) áttanulmányozása megtörtént. Településrendezési szempontból megvizsgáltuk a beépítésre szánt területek övezeti kategóriáit, különös tekintettel a kialakult állapotok jogi rendezésére és a táji karakter megőrzésére.

Részletes szabályozási javaslatok területenként

1. A 1485 és 1487 hrsz.-ú ingatlanok

- **Telekösszevonás támogatása:** Az övezeti egységesítéssel (Lke-ü1) lehetővé válik a két telek összevonása egy 1534 m²-es egységgé.
- **Beépítési paraméterek:** A sávós redukció utáni 1350,5 m²-es alapra vetített 15% (202,58 m²) helyett a fix **180 m²-es** abszolút korlát érvényesül a főépítményre.
- **Kiszolgáló funkciók:** Az Lke-ü1 övezetben lehetővé válik gépjárműtároló és egyéb tároló elhelyezése, ami az Lke-ü2-ben tiltott volt, így rendezhető a melléképületek jogi helyzete.

2. A 975 hrsz.-ú ingatlan (Mókus utca)

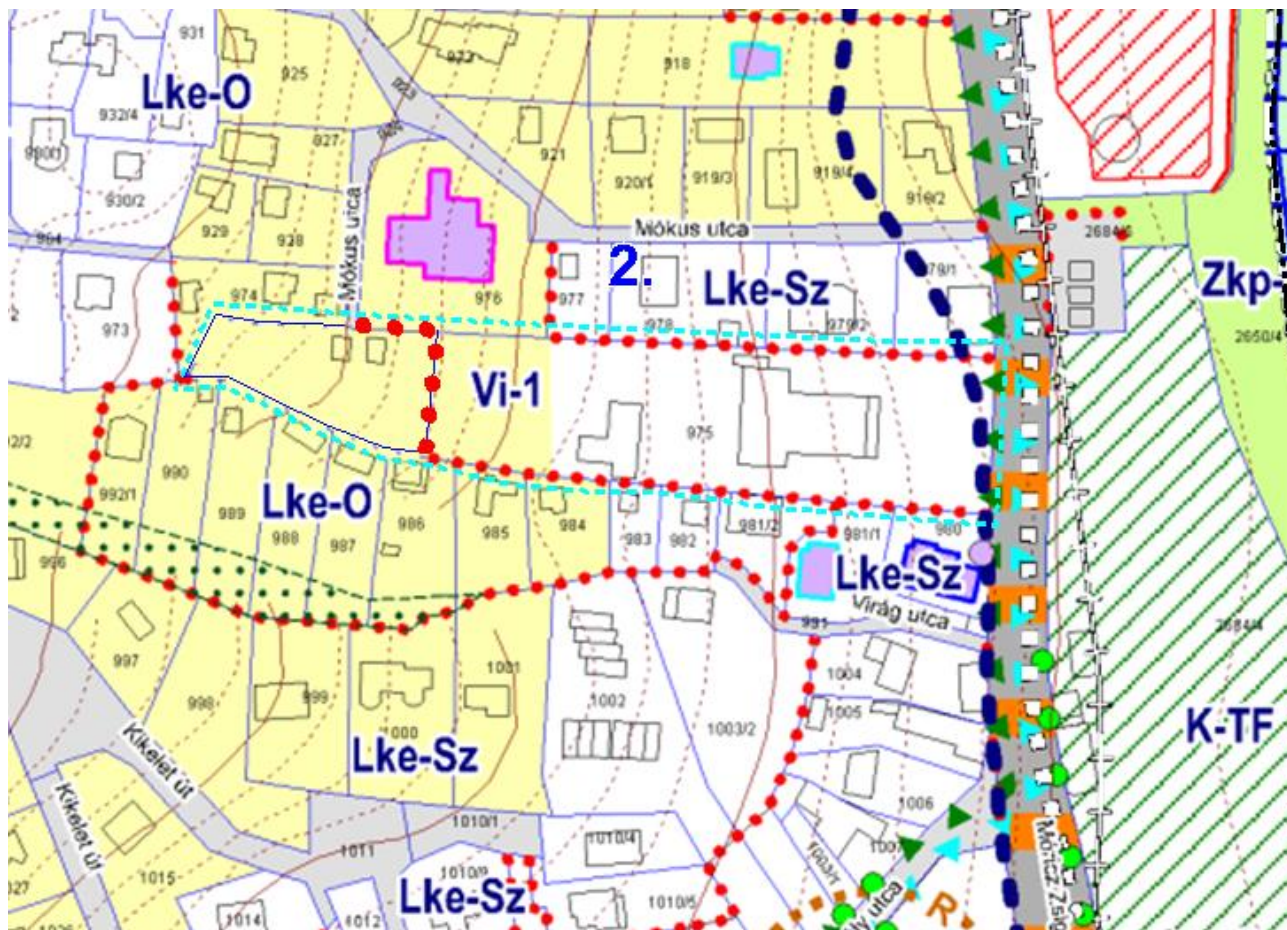
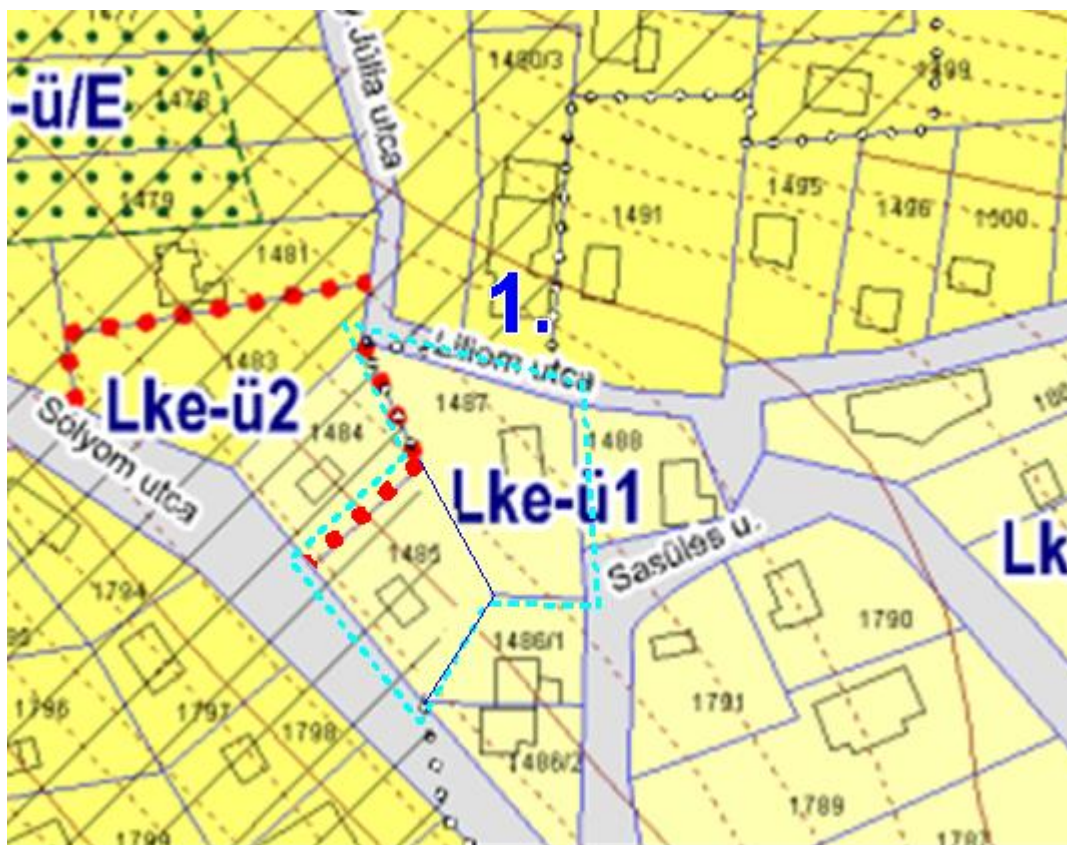
- **Funkcióváltás:** A **Vi-1** (intézményi) övezetről **Lke-O** (oldalhatáron álló lakó) övezetre való áttérés megszünteti a környezetet zavaró funkciók lehetőségét.
- **Telekmegosztás:** A telekminimum 700 m²-re csökkentése jogilag lehetővé teszi a már kialakult használat szerinti megosztást (1586 m²-es leválasztott rész).
- **Szigorodó paraméterek:** A beépíthetőség 25%-ról 20%-ra csökken, az épületmagasság pedig kertvárosias léptékre (4,5–6 m) korlátozódik.

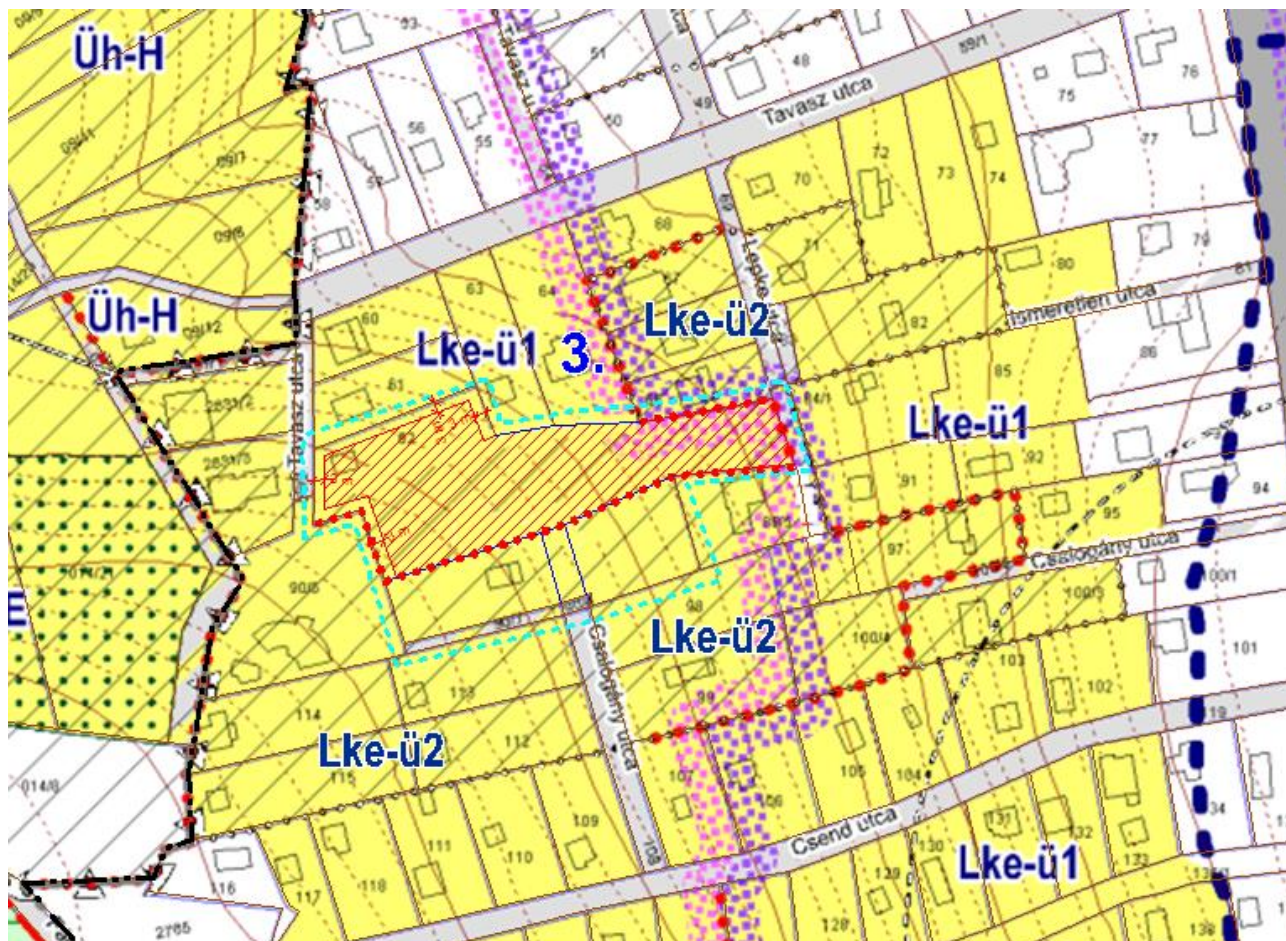
3. A 62/1 hrsz.-ú ingatlan

- **Építési hely kijelölése:** A szabályozási terven az építési helyet a ténylegesen kialakult beépítés és a terepviszonyok figyelembevételével kell feltüntetni. Az építési hely kijelölése során biztosítani kell a kialakult épület fennmaradását.
- **Terepszint alatti beépítés:** A **25%-os** mutató (számított alapon 829,75 m²) fenntartása elengedhetetlen a meglévő, kiterjedt pincerendszer és alagút legalizálásához.

A háromlépcsős redukció (2000 m² felett már csak 50% vehető figyelembe) biztosítja, hogy a hatalmas telek ellenére a felszíni beépítés mindössze 9,5% körül maradjon.

A szabályozási terv javasolt módosítása





Övezeti előírások és tervezett paraméterek összefoglalása

A terv javaslatot tesz a fenti célok eléréséhez szükséges új szabályozási mutatókra, figyelembe véve a vonatkozó OTÉK és a helyi adottságok összhangját. A termódosítás új építési övezet bevezetését nem igényli.

1487 hrsz és 1485 hrsz (948 m ² +586 m ²)=1534 m ² 62/1 hrsz (~3457 m ²)			
Jellemző	Régi övezet (Lke-ü2)	Új övezet (Lke-ü1)	Megjegyzés a módosításhoz
Kialakítható telek min. területe	800 m ²	800 m ²	A telekminimum nem változik, de az Lke-ü1 rugalmasabb épületszámot enged. Támogatja a 1485 és 1487 hrsz.-ú telkek összevonását egy tágas telekké.
Kialakítható telek min. szélessége	20 m	20 m	Megtartja a nagyméretű, reprezentatív telkek utcai arcúlatát.
Beépítési mód	Szabadonálló	Szabadonálló	Változatlan.
Beépítettség (t.sz. felett)	15%	15%	Megőrzi a terület alacsony intenzitású, ligetes karakterét.
Beépíthetőség számítása	800 m ² felett 50%	800–2000 m ² : 75% 2000 m ² <: 75%	Sávosszámítással (HÉSZ 51.§ (9): kedvezőbb beépíthetőség a túlépítés rendezésére.
Főépítmények száma	Max. 1 (2000 m ² alatt) Max.2.(2000 m ²	Max. 1 (1600 m ² alatt) Max. 2 (1600 m ² felett)	. 51.§ (2) telekméretéhez köti a főépítmények számát 62/1 hrsz esetén Lehetővé teszi két

	felett)	Max. 3 (4000 m ² felett)	önálló épület megtartását/létesítését
Főépítmény legnagyobb beépített területe	150 m ²	180 m ²	
Max. beépítettség (terepszint alatt)	25%	25%	Változatlan 62/1 hrsz esetén Szükséges a meglévő pincerendszer és garázsszint legalizálásához.
Max. épületmagasság	lejtéstől függően 4,5 m-6 m	lejtéstől függően 4,5 m-6 m	Megakadályozza a környező épületek elnyomását, biztosítja a benapozást. 62/1 hrsz esetén Lehetővé teszi a gazdasági felépítmények lakóházzá alakítását (tetőforma).
Min. zöldfelületi arány	60%	60%	Magas biológiai aktivitású területet garántál a vízbázis védelmében.
Kiszolgáló épület	Tilos (51. § (6))	gépjárműtároló, egyéb tároló	62/1 hrsz esetén: Az 51. § (5) szerinti melléképületek elhelyezhetősége biztosítja a gépjárművek rendezett, telken belüli elhelyezését.
Parkolás	--	Főépítmény tömegében	parkolás a főépítmény tömegén belül biztosítandó, a 35.§ (2)-ben foglalt esetek kivételével
előkert	5	5	Építési hely meghatározása esetén eltérhet a 33.§ (1) alapján
oldalkert	5	5	
hátsókert	6	6	

Megállapítások:

Az **Lke-ü1** övezetben a HÉSZ 51. § (9) bekezdése kedvezőbb szorzókat alkalmaz a nagy telkekre, mint az **Lke-ü2** (51. § (10)), így a módosítás nemcsak az épületszámot, hanem a ténylegesen beépíthető alapterületet is növeli a jogi rendezés érdekében.

A módosítás során javasolt Lke-ü1 övezet választása azért indokolt az Lke-ü2-vel szemben, mert az 51. § (9) bekezdése szerinti kedvezőbb telekterület-számítási mód (75%-os beszámítás 2000 m²-ig) biztosítja a meglévő állapotokhoz igazodó, de az OTÉK és a HÉSZ követelményeinek maradéktalanul megfelelő beépítési paraméterek kialakítását.

A beépítési számításokat a Leányfalu HÉSZ 51. § (9) bekezdésében rögzített **sávós terület-számítási szabály** alapján kell elvégezni. Ez a szabály kimondja, hogy minél nagyobb egy telek, a területének bizonyos hányada nem vehető figyelembe a beépíthetőség alapjaként.

975 hrsz ingatlan 7173 m ²			
Jellemző	Régi övezet (Vi-1)	Új övezet (Lke-O)	Megjegyzés
Beépítési mód	Szabadonálló	Oldalhatáron álló	Az utcaképhez és a szomszédos lakóépületekhez való igazodás.
Min. telekméret	5000 m ²	700 m ²	Lehetővé teszi a 419/1999. sz. határozat szerinti megosztást.
Beépítettség	25%	20%	Csökkenő beépíthetőség, ami kedvezőbb a környezet terhelése szempontjából.
Épületmagasság	7,5 m	Tereplejtés mértékétől függően: 4,5-6 m	Alacsonyabb épületmagasság, kertvárosiasabb lépték.
Főépítmények száma	Több is elhelyezhető 1 db szolgálati lakás	Max. 1	A lakóövezeti jellegnek megfelelően a sűrűség jelentősen csökken.
Főépítmény legnagyobb beépített területe	---	2400 m ² -nél kisebb telken 200 m ²	A Főépítmény legnagyobb beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)
Rendeltetés	Elsősorban intézményi	Elsősorban Lakó	Megszűnik a környezetet zavaró intézményi/kereskedelmi használat lehetősége.
Parkolás	Felszíni parkoló is	Főépítmény tömegében	parkolás a főépítmény tömegén belül biztosítandó, a35.§ (2)-ben foglalt esetek kivételével
Kialakítható telek min. szélessége	20 m	14 m	A Mókus utca kisebb telekosztású struktúrájához való igazodás.
Kialakítható telek min. mélysége	---	25 m	
Beépítettség (t.sz. alatt)	30%	35%	
Zöldfelületi arány	50%	50%	Változatlan
Kiszolgáló épület	gépjárműtároló, műterem, egyéb tároló	1 db. gépjárműtároló, egyéb tároló	
Előkert	10 / 2*m	5 m	
Hátsókert	10 m	6 m (20 m nél nagyobb telekmélység esetén)	
Oldalkert	4,5 m	5 m (25 m-nél kisebb telekmélység esetén)	

Megállapítások:

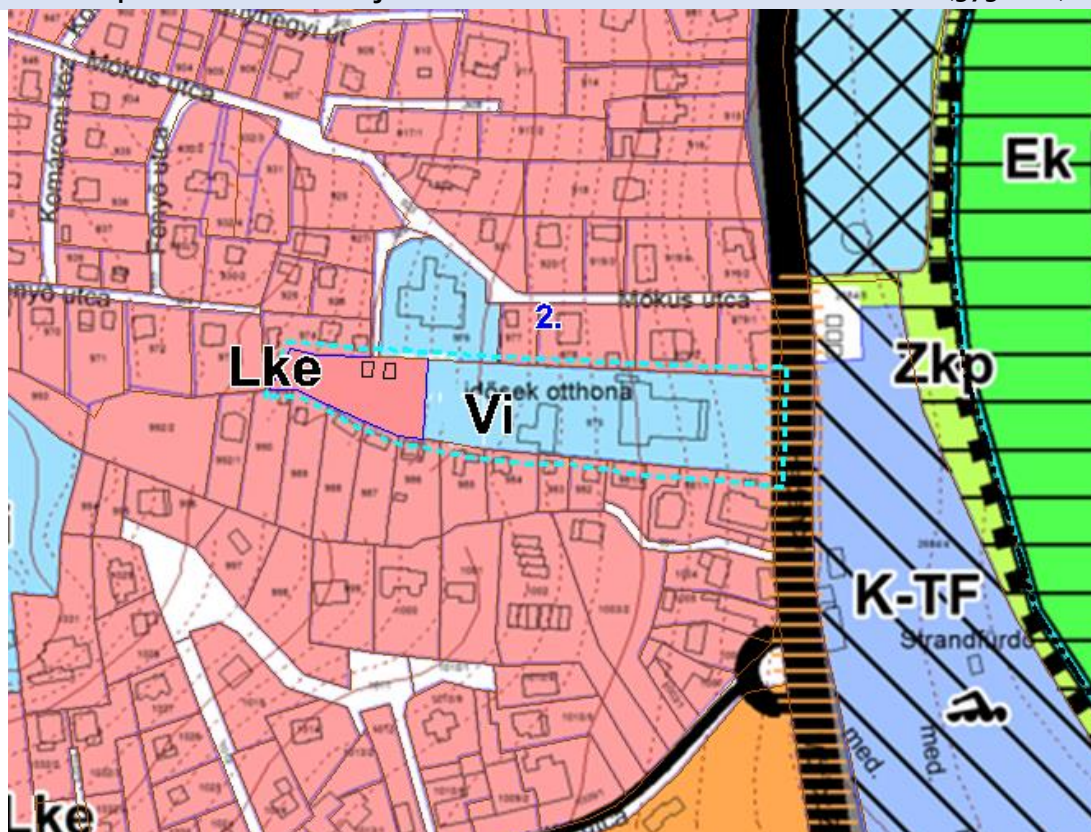
Mivel az **Lke-O** övezetbe (Mókus utca) történő átsorolással a telekminimum **1500 m²-re csökken**, ez közvetlen indoka a szabályozás módosításának, hiszen a korábbi Vi-1 övezetben (5000 m² minimum) a tervezett telekmegosztás jogilag kivitelezhetetlen lenne. A számításokat a 975-ös helyrajzi számú ingatlan eredeti állapotára, valamint a tervezett megosztás utáni két új telekrészre is elvégeztem.

Fontos különbség, hogy míg az **Lke-O** övezetben a **HÉSZ 51. § (9)** szerinti sávos terület-redukció érvényesül, addig a **Vi-1** (intézményi) övezetben a HÉSZ 58. § és a hozzá tartozó 11. táblázat nem ír elő ilyen típusú sávos terület-levonást, ott a teljes telekterület alapul vehető a beépítésnél (hacsak a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik).

A településszerkezeti és szabályozási változások bemutatása:

s.sz	Érintett területek/cél	Hrsz.	Terület/ m2	Hatályos terület-felhasználási besorolás	Tervezett terület-felhasználási besorolás	Hatályos övezeti besorolás	Tervezett övezeti besorolás
1.	Lke-üz övezetből Lke-ü1 övezetbe sorolás	1485	585	Lke-ü kertvárosias lakóterület üdülővel	nem módosul	Lke-üz kertvárosias lakóövezet üdülőfunkcióval	Lke-ü1 kertvárosias lakóövezet üdülőfunkcióval
2.	Vi-1 (intézményi) övezetből Lke-O (kertvárosias lakó) övezetbe sorolás	975	1586 terület rész	Vi Intézményi vegyes terület	Lke kertvárosias lakóterület	Vi-1 intézményi vegyes övezet	Lke-O kertvárosias lakóövezet
3.	Lke-üz övezetből Lke-ü1 övezetbe sorolás	61/2	3457	Lke-ü kertvárosias lakóterület üdülővel	nem módosul	Lke-üz kertvárosias lakóövezet üdülőfunkcióval	Lke-ü1 kertvárosias lakóövezet üdülőfunkcióval

A településszerkezeti terv javasolt módosítása -Lke területfelhasználás (975 hrsz)



TERVEZŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK:

- Övezeti egységesítés a **1485 és 1487 hrsz.**-ú ingatlanok esetében: Javasolt a 1485 hrsz.-ú ingatlan átsorolása Lke-ü2 övezetből Lke-ü1 övezetbe. A módosítás megszünteti a telkek közötti övezeti különbséget, és a meglévő épület elbontása után jogilag is lehetővé teszi a telekösszevonást a szomszédos 1487 hrsz.-ú ingatlannal, rendezve az ott kialakult túlépítést.
- Funkcionális harmonizáció és telekmegosztás a **975 hrsz.**-ú ingatlanon: A tervezett 975/1 hrsz.-ú (Mókus utca felőli, 1586 m² területű) telekrész átsorolása javasolt Vi-1 (intézményi) övezetből Lke-O (oldalhatáron álló kertvárosias lakó) övezetbe. A módosítás megteremti a funkcionális összhangot a környező lakóterülettel, és a minimális telekméret 700 m²-re csökkentésével jogilag is lehetővé teszi a korábbi hatósági döntéssel már jóváhagyott telekmegosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetését.
- A **62/1 hrsz.**-ú ingatlan övezeti és jogi rendezése: Javasolt az ingatlanon jelenleg áthúzódó övezeti határ (Lke-ü1 és Lke-ü2) megszüntetése a teljes terület egységes Lke-ü1 besorolásával, valamint egyedi építési hely kijelölésével. Ez a lépés feloldja a bizonytalan jogi helyzetet, és lehetőséget biztosít a korábban megkezdett, befejezetlen földalatti és felszíni építmények (garázs, alagút, pince) lakóépületté történő továbbfejlesztésére.
- Infrastrukturális alkalmasság és közműellátottság: Az érintett ingatlanok Leányfalu belterületi, kiépített szöveiteiben található, teljes közműellátottságuk (ivóvíz, szennyvíz, villamosenergia, gáz) biztosított, így a tervezett fejlesztések új hálózatfejlesztést vagy közműberuházást nem igényelnek.
- Kedvező közlekedési hatások és telken belüli parkolás: A tervezett övezeti átsorolások közlekedési szempontból kedvezőek vagy semlegesek. A HÉSZ-nek megfelelően a parkolási igények 100%-ban telken belül, az épületek tömegében vagy terepszint alatt teljesülnek.
- Környezeti értékek és a táji karakter megőrzése: A tervezett módosítások nem irányulnak a zöldfelületek indokolatlan csökkentésére vagy a környezet terhelésének növelésére, a félkész műtárgyak és rendezetlen viszonyok felszámolása közvetlenül javítja a településképet. A HÉSZ szerinti 50-60%-os minimális zöldfelületi arány és a felszíni beépítési plafonok szigorú betartása garantálja a terület ligetes jellegének megmaradását.
- Biológiai aktivitásérték kompenzáció mentessége: Mivel a módosítással érintett ingatlanok már jelenleg is belterületi, beépítésre szánt övezetben fekszenek, és csupán beépítésre szánt kategórián belüli övezeti altípus-váltás történik, új beépítésre szánt terület kijelölése nem valósul meg. Ebből adódóan biológiai aktivitásérték-kompenzáció elvégzése (területcsere) nem szükséges.
- Örökségvédelmi és régészeti érintettség hiánya: Megállapítható, hogy a módosítással érintett területeken országos vagy helyi védelem alatt álló épület, építmény, illetve nyilvántartott régészeti lelőhely nem található, így az örökségvédelmi értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.

- Területrendezési tervekkel való összhang: A területek magasabb szintű tervek (MATrT és BATrT) szerinti övezeti érintettségei (Tájképvédelmi terület, Világörökség várományos terület, vízminőség-védelmi terület, Földtani veszélyforrás terület övezete) vizsgálatra kerültek. A tervezett lakó- és üdülőterületi korrekciók nem ellentétesek a fenti övezeti előírásokkal, a térségi területfelhasználási mérleg kategóriáinak nagysága nem változik.
- Jogszabályi megfelelés és eljárásrend: A tervezett módosítások nem ellentétesek az OTÉK előírásaival, és illeszkednek a hatályos HÉSZ feltételrendszerébe. A fejlesztési célok megvalósításához a településrendezési eszközök egyszerűsített eljárással történő módosítása szükséges, amely a Településszerkezeti terv (TSZT) és a Szabályozási Terv (SZT) tervlapjainak módosítását, valamint a HÉSZ szöveges előírásainak pontosítását igényli.

8.2. Szabályozási koncepció

A szabályozás célja a dinamikusan változó Nagyközségi igények lekövetése és építésjogi megalapozása a 2021. július 15-től hatályba lépett építésügyi jogszabályi környezetnek megfelelően. A szabályozás eszköze a fentieknek megfelelően módosított **helyi építési szabályzat**, valamint ennek **szabályozási tervi melléklete**.

A szabályozási típusú módosítások különleges koncepcionális megalapozást nem igényeltek, mivel az eljárásban egy részterület beépítésre szánt területi kategórián belüli szabályozási pontosítása merült fel igényként.

A tervmódosítási szándék igényelte a szabályzat és szabályozási tervi mellékletének módosítását, ezek az alábbiak:

SZABÁLYOZÁSI TERVI MEGOLDÁST IGÉNYLŐ MÓDOSÍTÁSI TERÜLET				
módosítási terület sorszám	terület (ha)	helyrajzi szám (hrsz.)	SZT	
			övezet módosítás	
			HATÁLYOS	TERVEZETT
1.	585	1485	Lke-ü2 kertvárosias lakóövezet üdülőfunkcióval	Lke-ü1 kertvárosias lakóövezet üdülőfunkcióval
2.	1586 terület rész	975	Vi-1 intézményi vegyes övezet	Lke-O kertvárosias lakóövezet
3.	3457	61/2	Lke-ü2 kertvárosias lakóövezet üdülőfunkcióval	Lke-ü1 kertvárosias lakóövezet üdülőfunkcióval

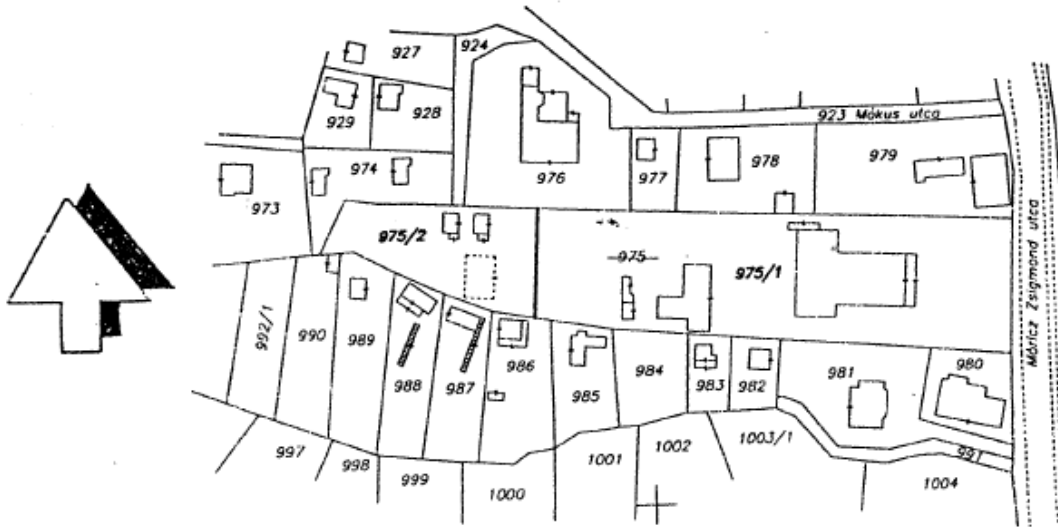
A szabályozási terv módosítása az V-T-SZ jelű szabályozási tervlapot érinti!

MEGOSZTÁSI VÁZRAJZ

a 975 helyrajzi számú földrészletről

Méretarány: 1:2000

Térképszelvény száma: 6.2



Változás előtt				Változás után							Ak.
Hrsz.	alrészl.	Terület		Hrsz.	alrészl.	Műv. óg	Terület				
		ha	nm				r. o.	ha	nm		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
975	üdülő, e.ép. ud.	7152		975/1	üdülő, e.ép. ud.		Nyivántartás szerint			5566	
				975/2	e.ép. ud.		Nyivántartás szerint			1586	
össz.:		7152								7152	

Készítette: Budapest, 1999. március hó 20 -án

A megosztás akaratunknak megfelelően történt

F-3/99

[Handwritten Signature]
 készítő



A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kezeltéssel szembeállított, az új helyrajzi térkép készítéséig érvényes, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újból záradékoztathatja.

1999. március hó 15 -én
[Handwritten Signature]
 vizsgáló

2. SZÁMÚ MELLÉKLET: Önk. határozat a településrendezési eszközök módosításáról



K I V O N A T

Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének

2026. április 30-án
megtartott NYÍLT ülésének jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület **5 igen 0 nem 0 tartózkodás mellett** a következő határozatot hozta:

Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 36/2026. (IV. 30.) számú határozata

Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Településrendezési eszközeinek módosítása 1485, 975, 62/1 Hrsz.-ú ingatlanokat érintően tárgyú településrendezési eljárás elindításáról

1. Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Leányfalu Nagyközség Településszerkezeti tervét, Helyi építési szabályzatát és mellékletét képező **szabályozási tervét módosítja az 1485, 975, 62/1 Hrsz.-ú területeket érintően.**
2. Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja, hogy a TRE módosításának partnerségi és államigazgatási egyeztetési eljárása a 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 68.§-a szerinti **egyszerűsített egyeztetési eljárásban kerüljön lefolytatásra.**
3. Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a jelen határozat 1. mellékletét képező a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzést.
4. Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a tervezői munka elkészítésére - a tervezési ajánlat és a területre kötött településrendezési szerződés szerint – tervezési szerződést köt az Area Plan Kft.-vel (1133 Budapest, Vág utca 9. 1. em. 2.ajtó), mint tervezővel.
5. Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a további szükséges intézkedések megtételére, 2 oldalú tervezési szerződés és jognyilatkozatok aláírására.

Határidő: 30 nap

Felclős: Farkas István főépítész

dr. Filep Julianna sk.
jegyző



Adorján András sk.
polgármester

A kivonat hitelülül:
Leányfalu, 2026. április 30.

dr. Filep Julianna
dr. Filep Julianna
jegyző
h.

Tárgy: főépítési feljegyzés

Leányfalu Nagyközség Helyi építési szabályzatának módosítása
1485, 975, 62/1 Hrsz.-ú területet érintően

Ügyintéző: Farkas István főépítész

Telefon: +3630 166-2851

E-mail: foepitesz@leanyfalu.hu

Kisebb léptékű módosítási kérelmek érkeztek, a 1485, 975, 62/1 Hrsz.-ú területeket érintően részben az építési hely módosítására, részben övezethatár módosítására és építési övezet váltására vonatkozóan.

A Képviselő-testület befogadta, mivel az a tulajdonos (a lakosság) részéről reális kérések voltak, részben mert kialakult állapot rögzítése, részben pedig reális módosítási igények voltak, így azokra az Önkormányzat telepítési tanulmányterv benyújtását tette szükségessé, és településrendezési szerződést kötött.

Tárgyi tervmódosítási feladatok az alábbiak:

- **A 1485 hrsz.-ú ingatlan** esetében a cél a szomszédos 1487 hrsz.-ú ingatlannal való övezeti összhang megteremtése. A tulajdonos a meglévő épület elbontását követően telekösszevonással kívánja rendezni a 1487 hrsz.-ú telken kialakult túlépítést, amelyhez az ingatlan **Lke-ü2** övezetből **Lke-ü1** övezetbe sorolása szükséges. (SZT módosítási feladat)
- **A 975 hrsz.-ú ingatlan (975/1 és 975/2)** tekintetében a tanulmányterv a korábbi, 419/1999. számú jegyzői határozattal már engedélyezett, de a nyilvántartásban át nem vezetett telekmegosztás ingatlan-nyilvántartási rendezését készíti elő. Az ingatlan jelenlegi **Vi-1** (intézményi) besorolása nincs összhangban a környező telkek lakóövezeti jellegével, ezért a megosztással létrejövő, Mókus utca felőli **1586 m² területű telekrész Lke-O** (kertvárosias lakó) övezetbe sorolása indokolt a hasznosíthatóság érdekében. (TSZT+SZT módosítási feladat)
- **A 62/1 hrsz.-ú ingatlan** (és kapcsolódó telkei) esetében a cél az évtizedekkel ezelőtt megkezdett, de be nem fejezett építmények (garázs, alagút, pince) fennmaradásának és lakóépületté történő fejlesztésének biztosítása. Az ingatlanon jelenleg keresztülfutó övezeti határ (Lke-ü1 és Lke-ü2) bizonytalan jogi helyzetet teremt, így a teljes terület egységes **Lke-ü1** besorolása, valamint egyedi építési hely meghatározása szükséges a városképileg illeszkedő, rendezett állapot eléréséhez. (HÉSZ+SZT módosítási feladat)

A 2024. október 1-től hatályos 419/2021. (VII. 15.) sz. Korm.rendelet 56/A. §(1) és (2) bekezdése alapján az alábbi nyilatkozatot teszem:

Nyilatkozom, hogy a fenti módosítások tekintetében, amelveket a Képviselő-testület a 36/2026. (IV. 30.) Határozatával támasztott, a Kérelmező által benyújtott telepítési tanulmányterv (készítette: Area Plan Kft. — vezető tervező: Makkai Krisztina) összhangban áll Leányfalu Nagyközség Önkormányzat településrendezési céljaival, azok nem ellentétesek a nagyközség fejlesztési koncepciójával, valamint a megkötött településrendezési szerződés összhangban áll a – területrendezési szabályokkal, nem érinti a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeit és új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

Nyilatkozom, továbbá, hogy a fenti projektekre a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (5) b) alapján elkészített telepítési tanulmányterv felhasználható a településtervezés készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében, de az egységes tervdokumentáció készítése érdekében, azt annak összefüggérendszeréhez aktualizálni kell.

Leányfalu Nagyközség Helyi Építési Szabályzat módosításának véleményezési tervdokumentációjának tartalmi követelményeit a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) b)

alapján, egyeztetve az Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft-vel, a következő tartalommal határozom meg.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv és leírás módosítás a 975 hrsz területet érintően

Helyi Építési Szabályzat és mellékletét képező szabályozási terv módosítása a 1485, 975, 62/1 Hrsz.-ú területeket érintően

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A módosítással érintett terület bemutatása (Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat)

2. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

3. Szakági javaslatok

3.1. Településrendezési javaslatok

A TRT-módosítás egyeztetési eljárása a Korm.rendelet 68.§-a szerinti egyszerűsített eljárás szerint kerül lefolytatásra.

Leányfalu, 2026. április30.

Farkas István
települési főépítész

3. SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a véleményezési szakasz lezárásáról

Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Képviselő -testületének
...../2026. (.....) határozata
Leányfalu Nagyközség településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló
3/2017.(I.12.) KT. határozat módosításáról
TERVEZET

KIVONAT

Készült: Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
.....-én (.....) órakor kezdődött üléséről.

Leányfalu Nagyközség a 955 hrsz-ú jelenlegi belterületi intézményi vegyes területén belül a telekhatárrendezések megvalósítása érdekében. A településrendezési eszközök eseti módosítása az intézményi vegyes terület területrészének kertvárosias lakó területfelhasználáson és építési övezeten belüli rendezésére.

Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az alábbi határozatot hozta:

...../2026. (.....). határozat

Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a **3/2017.(I.12.)** önkormányzati határozattal elfogadott Leányfalu Nagyközség TSZT jelű (M=1:10000 méretarányú) Településszerkezeti Tervét (továbbiakban TSZT), valamint az M-2. mellékletében rögzített Településszerkezeti tervről szóló leírását – a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. tv.13.§. (1) bek.1. pontja szerint, a magyar építészetéről szóló 2023 évi C. törvény 229 § (3) bekezdésében foglaltak alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023 évi C. törvény 225. § -ban meghatározott feladatkörében eljárva a következő döntést hozza.

1. Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az érintett 975, hrsz-ú módosítási területére vonatkozóan jóváhagyja és elfogadja településszerkezeti tervét (TSZT) az 1. számú melléklet 1. pontja szerinti leírásnak, valamint a jelen határozat 2. számú melléklet szerinti TSZT-M/3 jelű 3. módosítása keretében a településszerkezeti terv ábrázolt módosításainak megfelelően a „módosítással érintett terület” lehatárolással érintett területre vonatkozóan. A 2. melléklet szerinti TSZT jelen módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal ábrázolandók.
2. Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy a TSZT-módosítás összhangban van a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervével. A 2018. évi CXXXIX törvényben meghatározott térségi területi mérleg nem változik az 1. melléklet 4. „A településrendezési tervekkel való összhang igazolása” fejezetben igazoltan.
3. Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja továbbá, hogy a TSZT-t érintő 2026. évben végrehajtott módosítás települési területi mérlege az 1. számú mellékletében lévő leírás 3. pontja szerint módosul.

4. Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a biológiai aktivitásérték egyenleg szinten tartására vonatkozó kötelezettség tekintetében megállapítja, hogy új beépítésre szánt területi kijelölés nem történik, ezért nem teszi szükségessé a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti biológiai aktivitásérték kompenzációt.
5. Jelen határozat kihirdetését követően a TSZT elfogadásáról szóló 3/2017.(I.12.) Képviselő-testületi határozat jelen módosítással együttesen alkalmazandó.
6. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az Étv. 8. § (4) bekezdésének és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 72. § rendelkezései szerint gondoskodjon a módosított településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat), azok hatálybalépésének napján történő közzétételéről, nyilvánosságának biztosításáról, illetve elérhetőségéről.
7. Jelen határozat, az 1. mellékletét képező Településszerkezeti tervi leírás, és a 2. mellékletét képező Településszerkezeti tervlap a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Határidő: azonnal

Felelős: Adorján András

K.m.f.

Adorján András
polgármester

dr. Filep Julianna
jegyző

1. melléklet a/2026(.....) KT. határozathoz**Településszerkezeti tervi leírás**

Leányfalu Nagyközség Településszerkezeti tervét a Képviselő testület az 3/2017.(I.12.) sz. Kt. önkormányzati határozattal fogadta el. A határozat mellékletét a TSZT jelű (M=1:10.000 méretarányú) Településszerkezeti terve képezi. (A TSZT tervlap TSZT-M/3 jelű 3. módosítása)

1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA**1.1 A TERÜLETFELHASZNÁLÁS MÓDOSÍTÁSA**

1.1. *Lakóterületek (L) fejezet kiegészül az alábbi alponttal:*

Beépítésre szánt kertvárosias lakóterület:

A jelen módosítással érintett 975 hrsz-ú intézményi területbe tartozó Providus-ház intézményi épülettel beépült építési telkek, (7152 m²) intézményi vegyes (Vi) terület (1586 m²) es területrésze kertvárosias lakó (Lke) területfelhasználásba sorolása a terület tervezett telekalakítása és lakó építési telekként történő hasznosítása figyelembevételével.

2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK, ÁTSOROLÁSOK)**2.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK ADATAI ÉS MUTATÓI**

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
	sorszám	Terület (m ²)	Helyrajzi szám	TSZT Terület-felhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	3	1586 m ²	975	Vi	Lke
Összesen:		1,15 ha			

3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE (TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALAPJÁN)

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE fejezet táblázatának adatai az alábbiak szerint módosulnak.

A területi mérleg az alábbiak szerint módosul.

sorszám	Területfelhasználás	2026 év
1.	Intézményi vegyes terület (Vi)	-0,1586
2.	Kertvárosias lakó terület (Lke)	+0,1586

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettsége:

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklete alapján Agglomeráció szerkezeti terve alapján a 975 hrsz-ú terület és a további szabályozási módosítással érintett 1485, 62/1 hrsz-ú területek a települési térségbe tartoznak.

A Trt. 11. § d) pontja értelmében a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység (így lakóterület is) kijelölhető. A tervezett módosítás során a térségi területi mérleg adatai nem változnak. A lakóterületi módosítások megfelelnek annak a területhasznosítási prioritásoknak, hogy morfológiailag már átalakult települési szövet strukturális feszültségeit oldja fel, nem pedig szűz zöldmezős területeket von be.

A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település térségi területfelhasználási területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását övezeti szempontból szükségessé teszi. A térségi területi mérleg adatai, azaz a térségi területfelhasználási kategóriák nagysága nem változnak a módosítás során.

Az előírásnak az érintett 975 hrsz-ú ingatlanon tervezett módosítás megfelel.

IGAZOLÁS - ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK ÖSSZEFOGLALÓ

2018. évi CXXXIX. törvény előírásai alapján érintett térségi övezetek:

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Leányfalu település érintett	Vizsgált terület
1. ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,	érintett	nem érintett
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett	nem érintett
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (1. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
6. erdők övezete	érintett	nem érintett
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
8. tájképvédelmi terület övezete (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	érintett
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település	érintett	közvetve érintett
10. vízminőség-védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	érintett
11. nagyvízi meder övezete (5. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	nem érintett
12. VTT-tározók övezete (6. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) A Budapesti Agglomeráció területén nem alkalmazott övezet.)	----	----
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település	nem érintett	nem érintett
5., 7., 8. és 10–12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.		
Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv - térségi övezetek		
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete (8. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete (7. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
14. földtani veszélyforrás terület övezete (9. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)- településhatáros lehatárolás	érintett	közvetve érintett

A 975 hrsz.-ú ingatlan tekintetében településszerkezeti szintű kategória-módosítást határoz meg, a korábbi Vi (intézményi) területfelhasználást Lke (kertvárosias lakó) területfelhasználásba sorolva. A 1485 és 62/1 hrsz.-ú ingatlanok esetében a módosítás a meglévő beépítésre szánt lakó- és üdülőterületi kereteken belüli (SZT szintű) övezeti korrekcióra irányul.

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Leányfalu módosítási területe az MATrT és BATrT szerint a Tájképvédelmi terület övezete, Világörökség várományos terület övezete, Vízhősziget-védelmi terület övezete, Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett.

Tájképvédelmi terület megfelelési igazolás:

A helyi Településképi Rendelet (TKR) részletes előírásokat fogalmaz meg a településképi védelme érdekében, és meghatározza a településképi szempontból meghatározó területeket, külön szabályozva az építmények külső megjelenését. A lakóterületi szövetbe szervesen illeszkedő funkcióváltás és az övezeti határok rendezése nem ellentétes a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó magasabb szintű előírásokkal.

A terv tájképvédelmi szempontból megfelel.

Világörökség várományos terület övezete megfelelési igazolás:

A világörökség várományos terület övezete közigazgatási határ alapú. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény Leányfalut világörökség várományos településként jelöli. A módosítási terület (a 975 hrsz.-ú ingatlan lakóterülettől alakítása, valamint a 1485 és 62/1 hrsz.-ú területek szabályozási korrekciója) világörökséget, világörökség várományos területet nem veszélyeztet.

A terv világörökségi szempontból megfelel.

Vízhősziget-védelmi terület övezete igazolás:

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 5. § alapján:

„(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

Az országos vízminőség-védelmi terület a teljes települést érinti. Az előírásnak megfelelően Leányfalu hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák mind a vízvédelemmel érintett területek lehatárolását, mind azok területére vonatkozó előírásokat. Az érintettség miatt a helyi építési szabályzatban a közlekedésre, közművesítésre és esetleges szennyezett csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírásokat ennek figyelembevételével kell kialakítani. A módosítással érintett területeken – így a lakóterületi besorolást kapó 975 hrsz.-ú ingatlanon is – a teljes közműellátás rendelkezésre áll. Az intézményi funkció lakó funkcióra történő változtatása és a kapcsolódó telkek övezeti rendezése nem ellentétes az országos vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal.

A terv vízminőség-védelmi szempontból megfelel.

Földtani veszélyforrás terület övezete megfelelési igazolás:

MVM rendelet: *„11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.”

A fenti előírásoknak megfelelően az összhang továbbra is biztosított, az érintettség a tervezett módosítások végrehajtását nem gátolja. Mivel a TSZT szinten érintett 975 hrsz.-ú ingatlan, valamint a szabályozási szinten érintett többi terület már jelenleg is belterületi, beépítésre szánt besorolású (új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, csupán funkció- és övezetváltás), a módosítás nem sérti a bányafelügyeleti hatásköröket. A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat adatai alapján felületi erózió-súvadásos terület található ugyan a településen, de nem a módosítási területek közvetlen környezetében.

Pest Megye Területrendezési Terv kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
Egyedileg meghatározott megyei övezetek:		
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	+	--
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	--	--
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	+	--
kertes mezőgazdasági területek övezete	--	--
klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	--	--

Fentiek alapján tehát a módosítási terület övezeti érintettsége Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásaival nem ellentétesek.

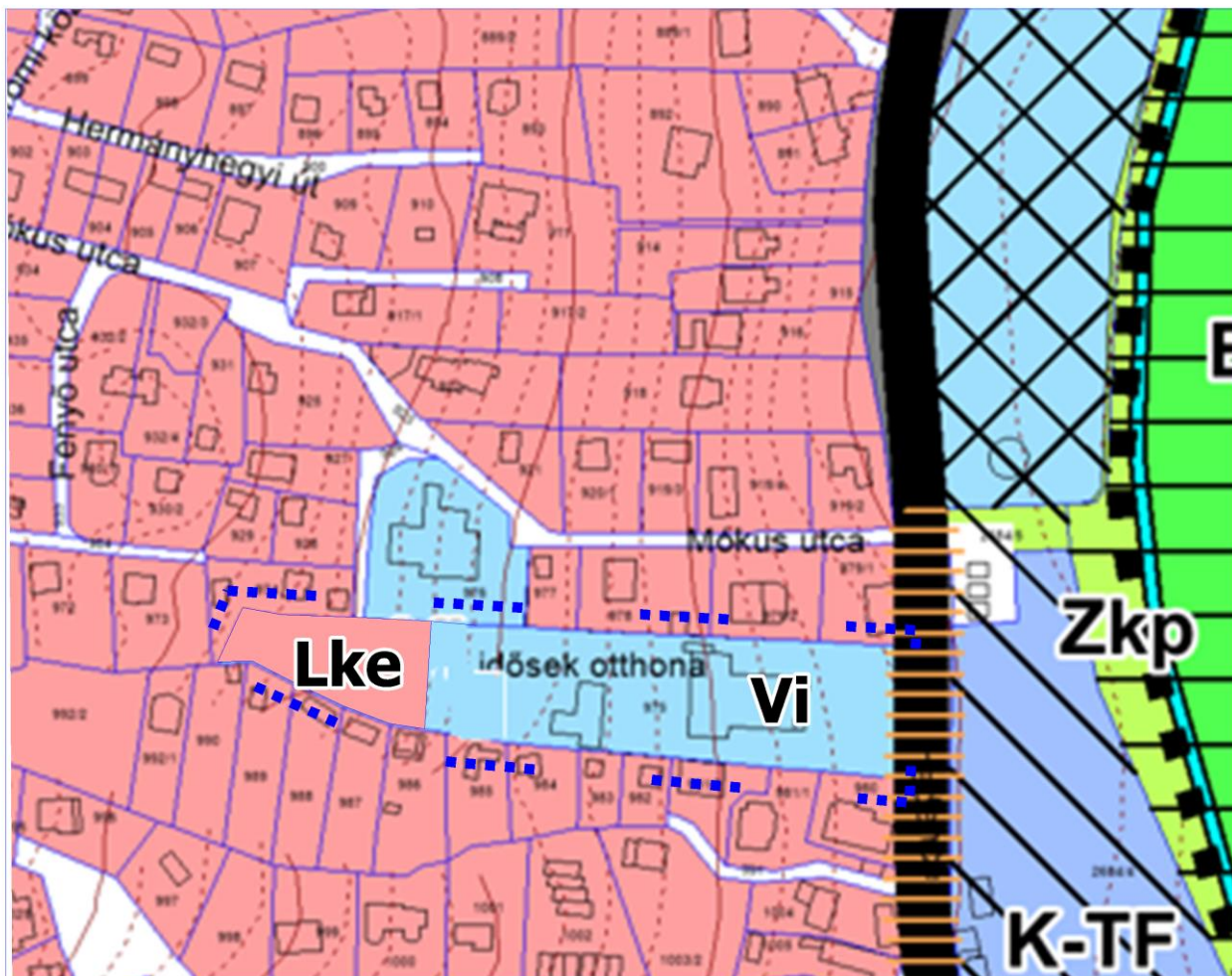
5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENLEGE

A Biológiai Aktivitásérték (BAé) változása és egyenlegének fenntartása

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rendelkezik. A módosítás kapcsán kompenzációra nincs szükség, a tervmódosítás a törvényi előírásnak megfelel. Indoklás: Mivel a tervezett módosítás új beépítésre szánt területet nem jelöl ki, ezért nem szükséges -a jelenleg hatályos 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18.§ és 78.§ (5) b) pontja alapján- a biológiai aktivitásérték kompenzáció.

2. melléklet a/2026(.....) KT. határozathoz

Leányfalu Településszerkezeti terve a tervezési terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.



a módosítással érintett terület határa/tervezési terület határa

Jóváhagyva a/2026.(.....) KT. határozattal

MEGBÍZÓ

LEÁNYFALU NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
2016 Móricz Zsigmond út 126.

MUNKA
MEGNEVEZÉSE:

Leányfalu Nagyközség
településrendezési eszközeinek
módosítása

TERVLAPOC CÍME:

Településszerkezeti terv módosítása
a 975 hrsz-ú területet érintően

TERVLAPOC JELE:

TSZT-M/3

MÉRÉTKARÁNY:

M=1:2.000

DÁTUM:

2026. július hó

TERVEZŐ

Plan
Area

1133 BUDAPEST,
VÁG U. 9. 1.em. 2.

Tel.: +36 70 205 5001
E-mail: area.plan.hu@gmail.com

PROJEKT VEZETŐ:

MAKKAI KRISZTINA

TELEPÜLÉSTERVEZŐ:

MAKKAI KRISZTINA
TT/ 01-4921

Makka Krisztina

**Leányfalu Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026.(.....) önkormányzati rendelete
Leányfalu Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló,
1/2017. (I. 12.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

[1] Leányfalu Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2017. (I. 12.) önkormányzati rendelet módosításának a célja egyes építési övezetek építési övezeti besorolásának módosítása

[2] Leányfalu Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§-ban rögzített véleményezési szabályok figyelembevételével a partnerek és a 11. mellékletben foglalt véleményező szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2017.(I.12.) sz. önkormányzati rendelet 1. melléklete a 2. melléklet szerint módosul a módosítás területi hatál jelkulccsal jelölt területek vonatkozásában

2.§ E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

.....
Adorján András
polgármester

.....
dr. Filep Julianna
jegyző

Z Á R A D É K:

A rendelet 2026. napján kihirdetésre került a helyben szokásos módon, a hirdetőtáblára történő kifüggesztéssel és www.leanyfalu.hu honlapon történt közzététellel.

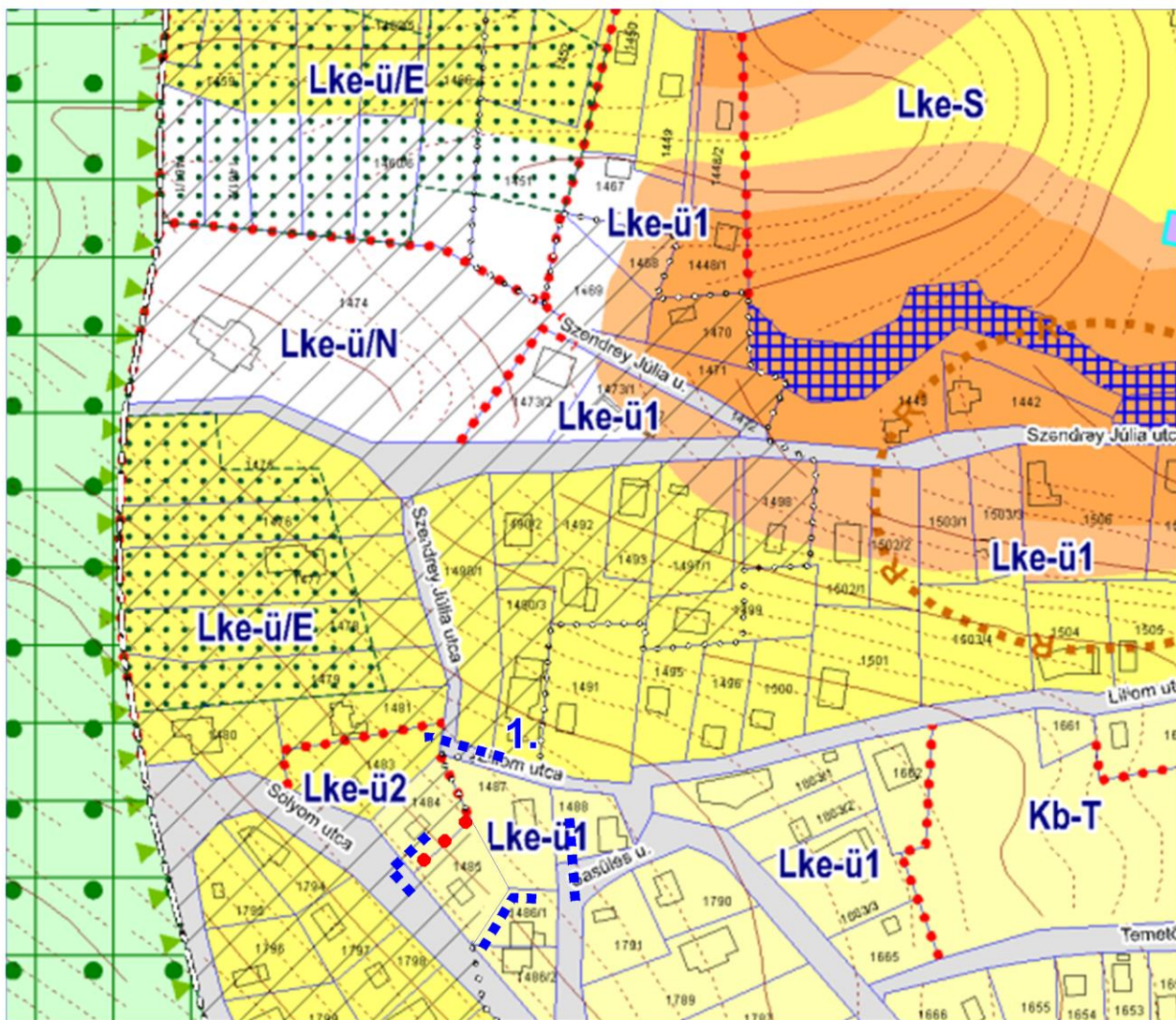
Leányfalu, 2026.....

.....
Adorján András
polgármester

.....
dr. Filep Julianna
jegyző

1.melléklet a/2026.(.....) önkormányzati rendelethez:

Leányfalu Helyi Építési Szabályzata a tervezési terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.



a módosítással érintett terület határa/tervezési terület határa

Jóváhagyva a/2026.(.....) Önk. rendelettel

MEGBÍZÓ

LEÁNYFALU NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
2016 Móricz Zsigmond út 126.

MUNKA
MÉGNEVEZÉSE:

Leányfalu Nagyközség
településrendezési eszközeinek
módosítása

TERV LAP CÍME

Szabályozási terv módosítása
a 1485 hrsz-ú területet érintően (Lke-ü1)

TERV LAP JELE:

SZT-M/3

MÉR ET ARÁ NY:

M=1:2.000

DÁTUM:

2026.július hó

TERVEZŐ



1133 BUDAPEST,
VÁG U. 9. 1.em. 2.

Tel.: +36 70 205 5001
E-mail: area.plan.hu@gmail.com

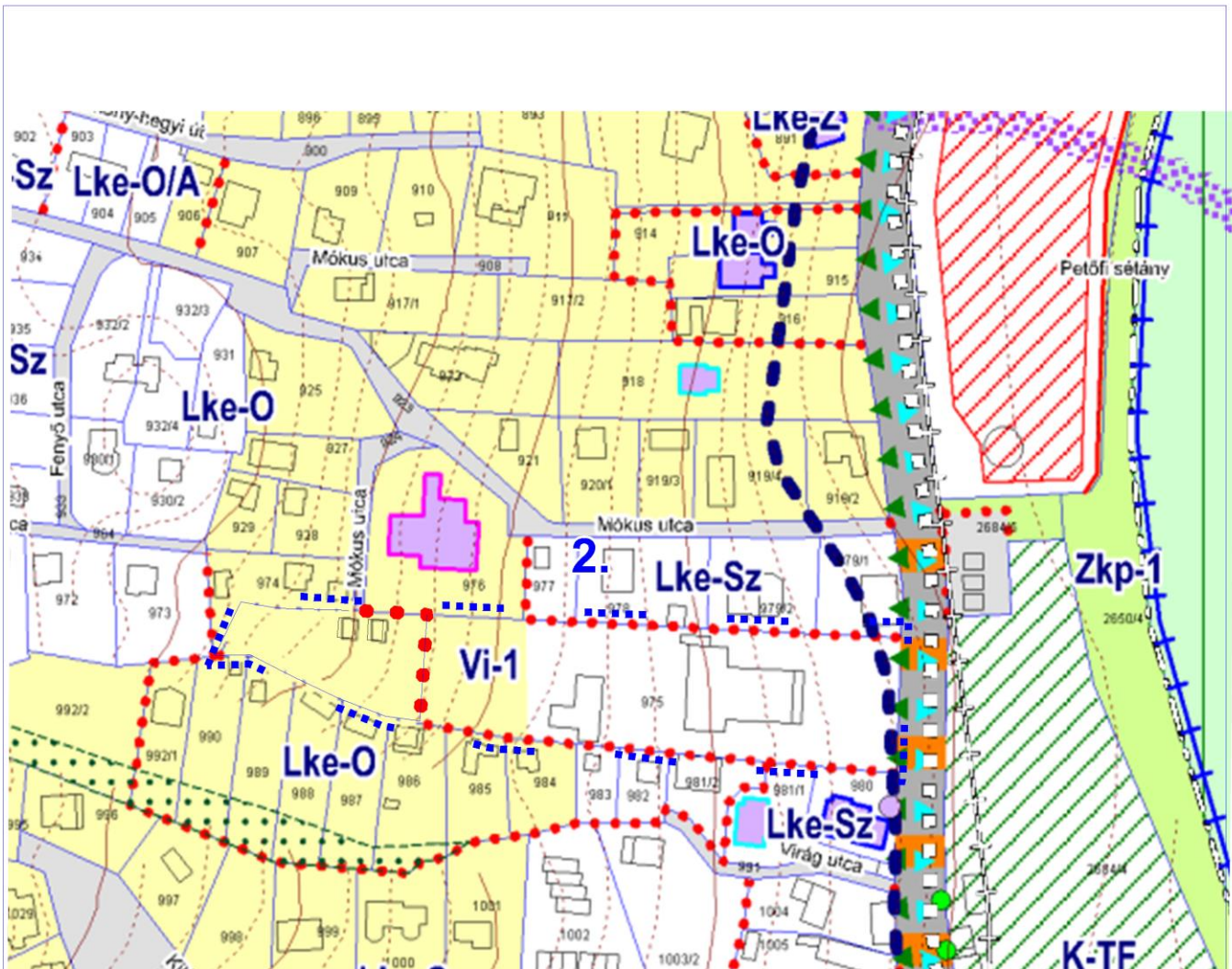
PROJEKT VEZETŐ:

MAKKAI KRISZTINA

TELEPÜLÉSTERVEZŐ:

MAKKAI KRISZTINA
TT/01-4921

Makai Krisztina



a módosítással érintett terület határa/tervezési terület határa

Jóváhagyva a/2026.(.....) Önk. rendelettel

MEGBÍZÓ

LEÁNYFALU NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
2016 Móricz Zsigmond út 126.

Leányfalu Nagyközség
településrendezési eszközeinek
módosítása

MUNKA
MEGNEVEZÉSE:

TERV LAP CÍME

Szabályozási terv módosítása
a 975 hrsz-ú területet érintően(Lke-O)

TERV LAP JELE:

SZT-M/4

MÉR ETARÁNY:

M=1:2.000

DÁTUM:

2026.július hó

TERVEZŐ



1133 BUDAPEST,
VÁG U. 9. 1.em. 2.

Tel.: +36 70 205 5001
E-mail: area.plan.hu@gmail.com

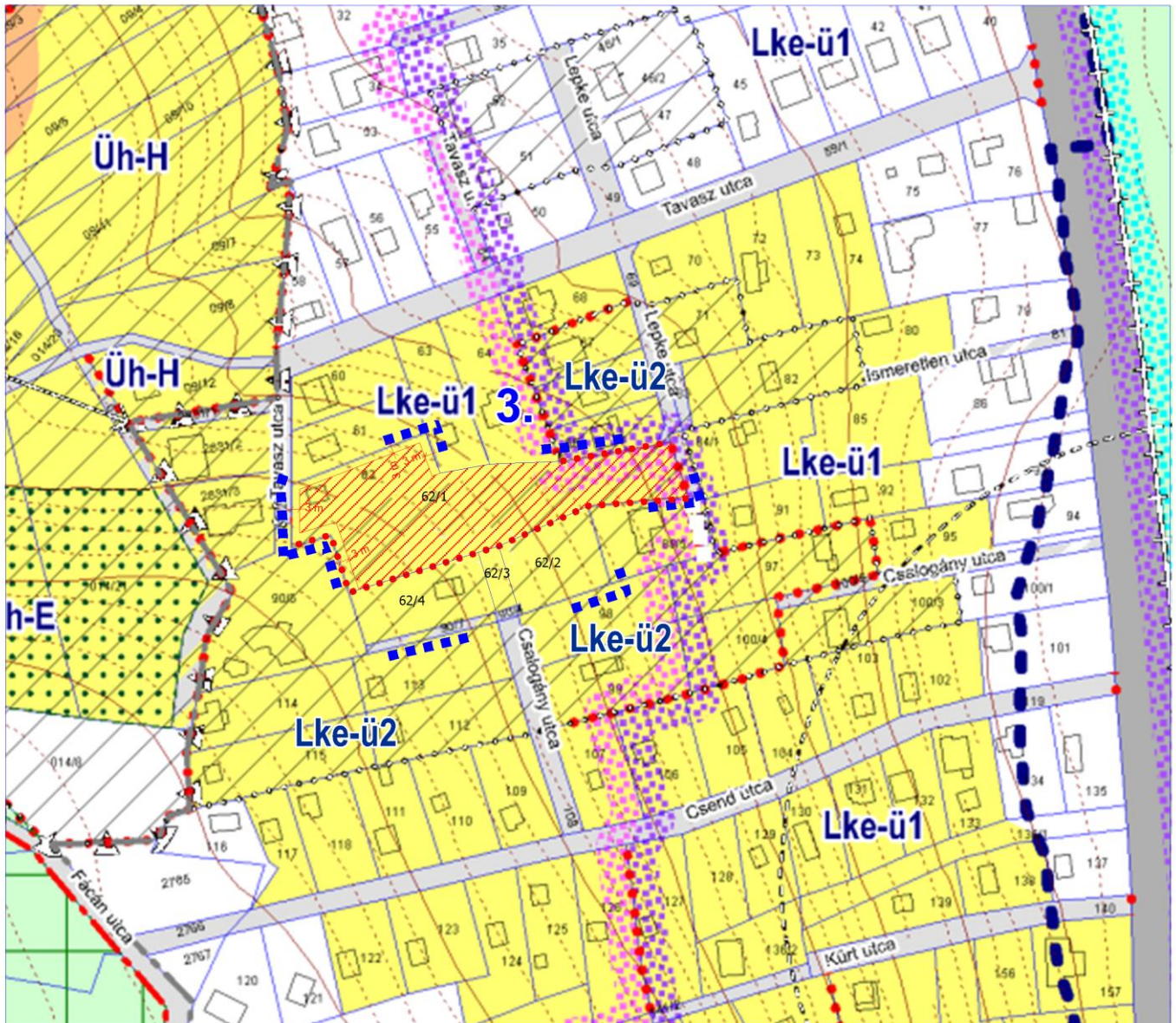
PROJEKT VEZETŐ:

MAKKAI KRISZTINA

TELEPÜLÉSTERVEZŐ:

MAKKAI KRISZTINA
TT/ 01-4921

Makkai Krisztina



a módosítással érintett terület határa/tervezési terület határa

Jóváhagyva a/2026.(.....) Önk. rendelettel

MEGBÍZÓ

TERVEZŐ

LEÁNYFALU NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
2016 Móricz Zsigmond út 126.



1133 BUDAPEST,
 VÁG U. 9. 1.em. 2.

Tel.: +36 70 205 5001
 E-mail: area.plan.hu@gmail.com

MUNKA
 MEGNEVEZÉSE:

Leányfalu Nagyközség
 településrendezési eszközeinek
 módosítása

TERVLAP CÍME

Szabályozási terv módosítása
 a 62/1 hrsz-ú területet érintően(Lke-ü1)

PROJEKT VEZETŐ:

MAKKAI KRISZTINA

TERVLAP JELE:

SZT-M/5

TELEPÜLÉSTERVEZŐ:

MAKKAI KRISZTINA
 TT/ 01-4921

MÉRÉ TARÁNY:

M=1:2.000

Makka Krisztina

DÁTUM:

2026.július hó