

LEÁNYFALU NAGYKÖZSÉG

Településrendezési eszközök módosítását megalapozó

Telepítési tanulmányterv

1485, 975, 62/1 Hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan

- Előterjesztési dokumentáció -

MEGRENDELŐ:

Alföldi Edit

1126 Bp. Sólyom utca 4/C

2026. március hó

TERVEZŐK NÉVSORA

Településrendezés:	Makkai Krisztina e.v.	TT/01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina	TT/01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>

TARTALOMJEGYZÉK

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	3
1. BEVEZETÉS, A TERVEZÉS CÉLJA	3
2. A TERVEZÉSI FELADAT	4
3. TERVEZÉSI TERÜLETEK RÖVID BEMUTATÁSA	6
4. KÖRNYEZETVÉDELMI ADOTTSÁGOK, A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ.....	7
5. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ ÖSSZEFOGLALÓ.....	8
6. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ADOTTSÁGOK (HATÁLYOS ÁLLAPOT) A TERÜLETRE VONATKOZÓAN JELENLEG A KÖVETKEZŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK VANNAK HATÁLYBAN:	12
7. TÉRSÉGI TERVEKSEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA	19
8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA	21
9. ÖSSZEFOGLALÓ	29
10. TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK	30
11. HELYSZÍNRAJZ62/1 ÉS TELEKOSZTÁS 975 HRSZ:	31

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. Bevezetés, a tervezés célja

A jelen telepítési tanulmányterv célja Leányfalu Nagyközség három különálló részterületén fennálló, a hatályos Helyi Építési Szabályzattal (továbbiakban: HÉSZ) és mellékletét képező szabályozási terv (továbbiakban: SZT) eseti településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT) módosítása, az érintett ingatlanok valós használatához és a kialakult környezeti állapothoz igazodó övezeti átsorolása érdekében.

- **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.

A kérelem tárgya

A jelen 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 alábbi három helyszínen:

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 és kapcsolódó telkei

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.

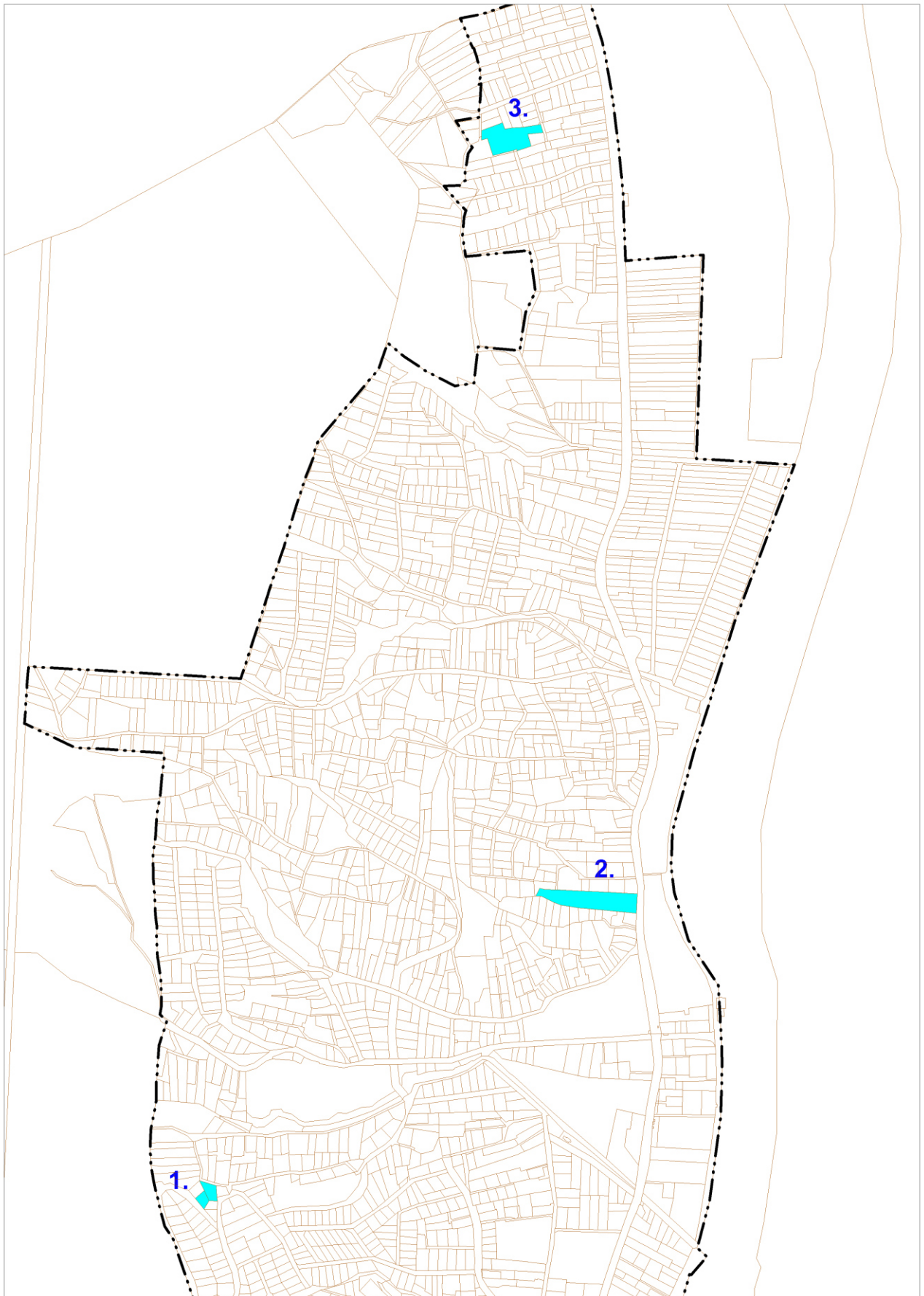
2. A tervezési feladat

A jelen telepítési tanulmányterv célja a bemutatott ingatlancsoportok esetében fennálló településszerkezeti feszültségek feloldása, amely kizárólag a hatályos Településszerkezeti Terv (TSZT) és a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) eseti módosításával érhető el. A tervezési feladat keretében az alábbi szakmai szempontok vizsgálandók:

- **Övezeti váltás és egységesítés indokoltsága:** Vizsgálni kell, hogy a 1485 és a 62/1 hrsz.-ú ingatlanok esetében az **Lke-ü2** besorolás miért nem tartható fenn, és az egységes **Lke-ü1** övezetbe sorolás hogyan segíti a kialakult túlépítések és befejezetlen építmények jogi rendezését. A 975 hrsz. esetében igazolni kell az intézményi terület (**Vi-1**) lakóterületté (**Lke-O**) történő átsorolásának illeszkedését a Mókus utca karakteréhez.
- **Beépítési paraméterek és korlátok:** Igazolni kell, hogy a kért beépítési paraméterek – különös tekintettel a **15%-os** mértékre, de a HÉSZ 6. számú táblázata szerinti **180 m²-es abszolút beépítési korlátra** – összhangban vannak-e a kertvárosias környezettel.
- **Sávós terület-számítás metodikája:** Számításokkal kell alátámasztani a HÉSZ 51. § (g) bekezdése szerinti terület-redukció hatását a nagy kiterjedésű telkeken (1534 m² és ~3457 m²), bizonyítva, hogy a beépítés sűrűsége nem sérti Leányfalu ligetes jellegét.
- **Terepszint alatti beépítés legalizálása:** Ki kell munkálni a 62/1 hrsz. alatti pincerendszer és alagút fennmaradásához szükséges **25%-os** terepszint alatti beépítési mutató alkalmazhatóságát és annak környezeti hatásait.
- **Rendeltetési egységek meghatározása:** Elemezni kell a telkeken elhelyezhető főépítmények és lakásszámok (1600 m² felett 2 db, 4000 m² felett 3 db) összhangját a HÉSZ 51. § (2) bekezdésével.
- **Közműellátottság:** Igazolni kell, hogy a meglévő közműhálózat alkalmas-e a tervezett lakásszám-növekedés és a funkcióváltások (pl. üdülő/gazdasági épületből lakóház) kiszolgálására a 23. § (2) bekezdés szerinti kielégítő mértékben.
- **Parkolómérleg és elhelyezés:** Számításokkal kell igazolni, hogy a rendeltetési egységekhez tartozó parkolóigény a HÉSZ 51. § (8) bekezdésének megfelelően, elsősorban a **főépítmény tömegén belül** megoldható-e.
- **Telekhatárrendezés és geodéziai összhang:** A mért épületek és a digitális alaptérkép közötti eltérések figyelembevételével javaslatot kell tenni a telekhatár-rendezési folyamatok lefolytatására.
- **Vízbázisvédelem és zöldfelület:** Annak igazolása, hogy a minimálisan előírt **60%-os zöldfelületi arány** megtartása mellett a csapadékvíz helyben tartása és a vízbázis védelme biztosított.

A tervezési feladat a tanulmánytervben – a hatályos jogszabályi környezetre és szabályozási lehetőségekre tekintettel, a Tulajdonosok és a Főépítész által egyeztetett szempontok alapján – a részterületek fenntartható és jogszabálykövető övezeti kialakításának javaslattétele.

A vizsgált területek területi kiterjedése és helye. 1. ábra



3. Tervezési területek rövid bemutatása

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.

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

Ingatlan elhelyezkedése és infrastruktúrája: Az ingatlanok Sasülés és Sólyom utca mentén található. 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 rendezzi a kialakult túlépítést.

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

Ingatlan 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 engedne meg. Ez a besorolás azonban idegen a Mókus utca lakókaraktérától, 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.

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

Ingatlan 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 sávós számítási mód garantálja, hogy a 180 m²-es épületenkénti felszíni beépítési korlát mellett a hatalmas telek ellenére is megmaradjon a terület ligetes jellege.

4. Környezetvédelmi adottságok, a javasolt beépítés változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

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, sőt, a 975 hrsz. esetében az intézményi funkció (Vi-1) kivezetése kifejezetten javítja a lakókörnyezet minőségét.

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:

1. 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.
2. Kompenzáció szükségessége: A fentiek értelmében biológiai aktivitásérték-kompenzáció elvégzése (területcsere) nem szükséges.
3. Zöldfelületi egyensúly: A módosítás során minden esetben megmarad a minimális 50%-os zöldfelületi arány.

5. Közlekedési és közmű összefoglaló

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.
- **Elhelyezés:** 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 vizsgálata

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) átteresztőképességét 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-megálló (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 elérhetőek, a kapacitásbővítés igény esetén a szolgáltatói hozzájárulások alapján megoldható.

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

Összegzés a fejleszthetőségről

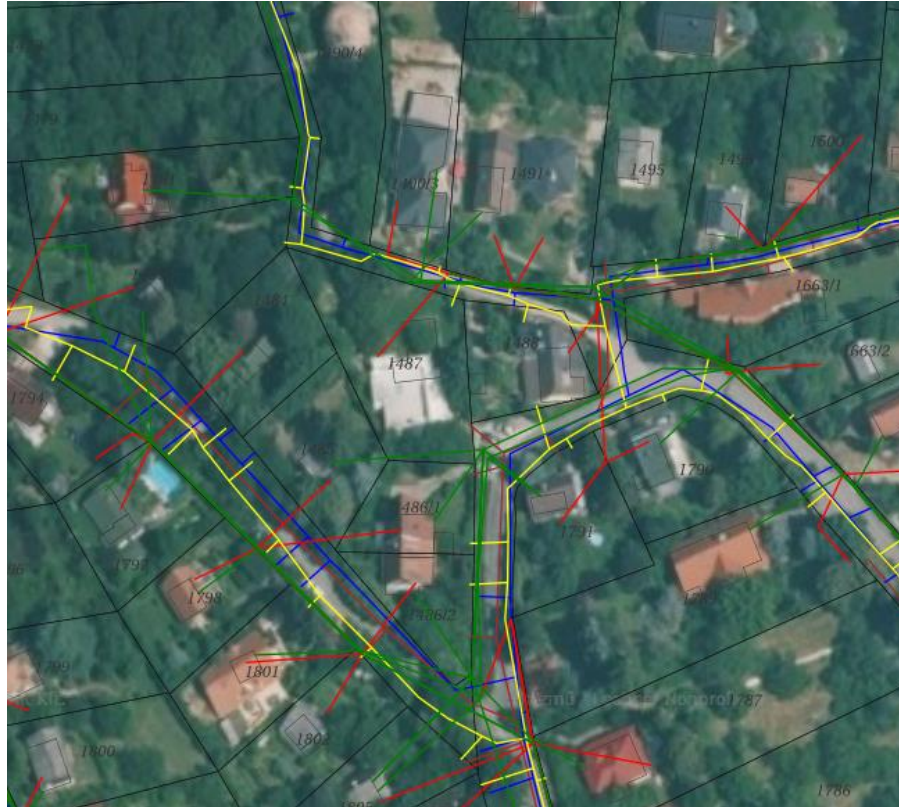
Az infrastrukturális adottságok és a környezeti jellemzők vizsgálata alapján megállapítható, hogy:

A tervezett övezeti váltások (Lke-ü₁, Lke-O) nem igényelnek hálózatfejlesztést vagy új közműberuházást.

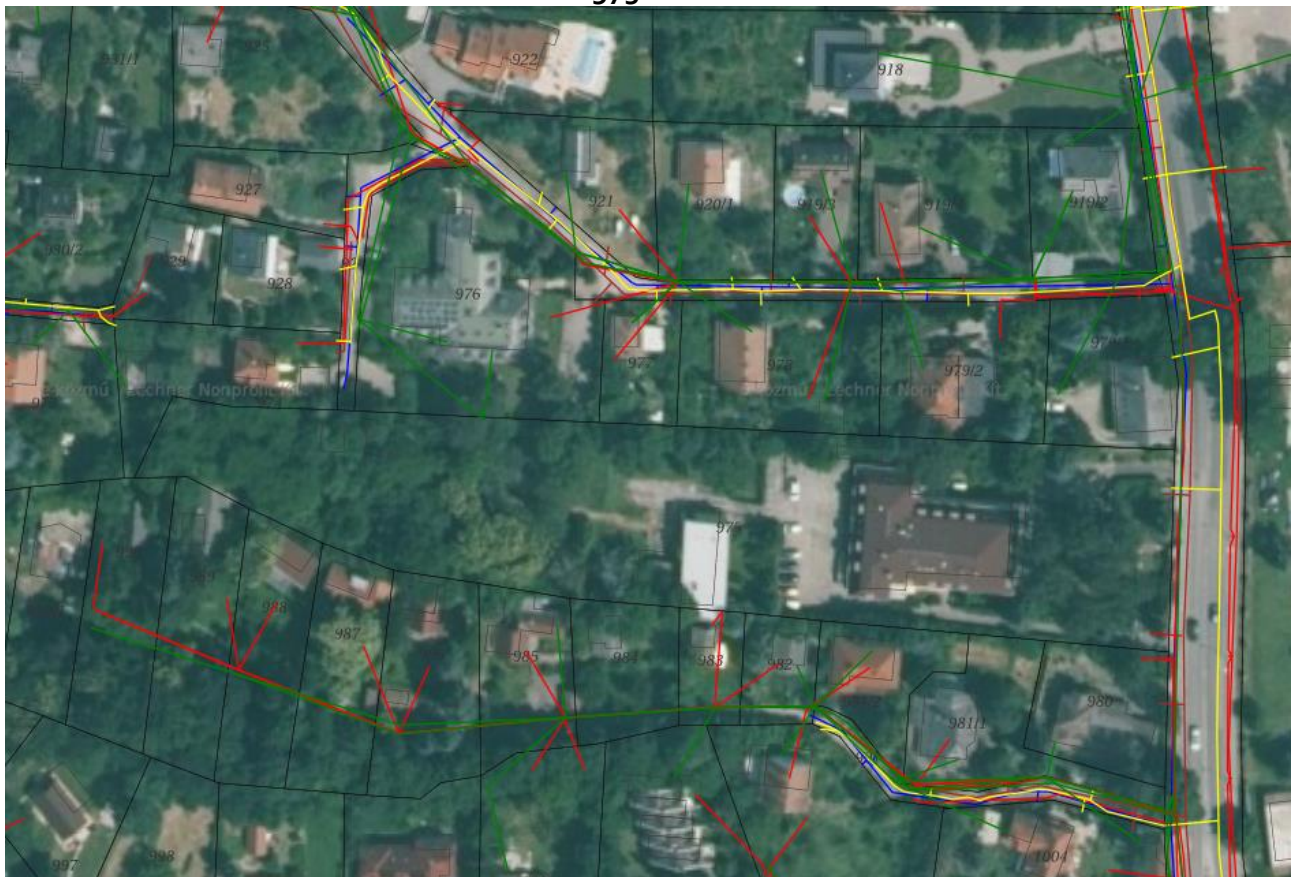
A meglévő kapacitások elegendők a funkcióváltásból adódó igények kiszolgálására.

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.

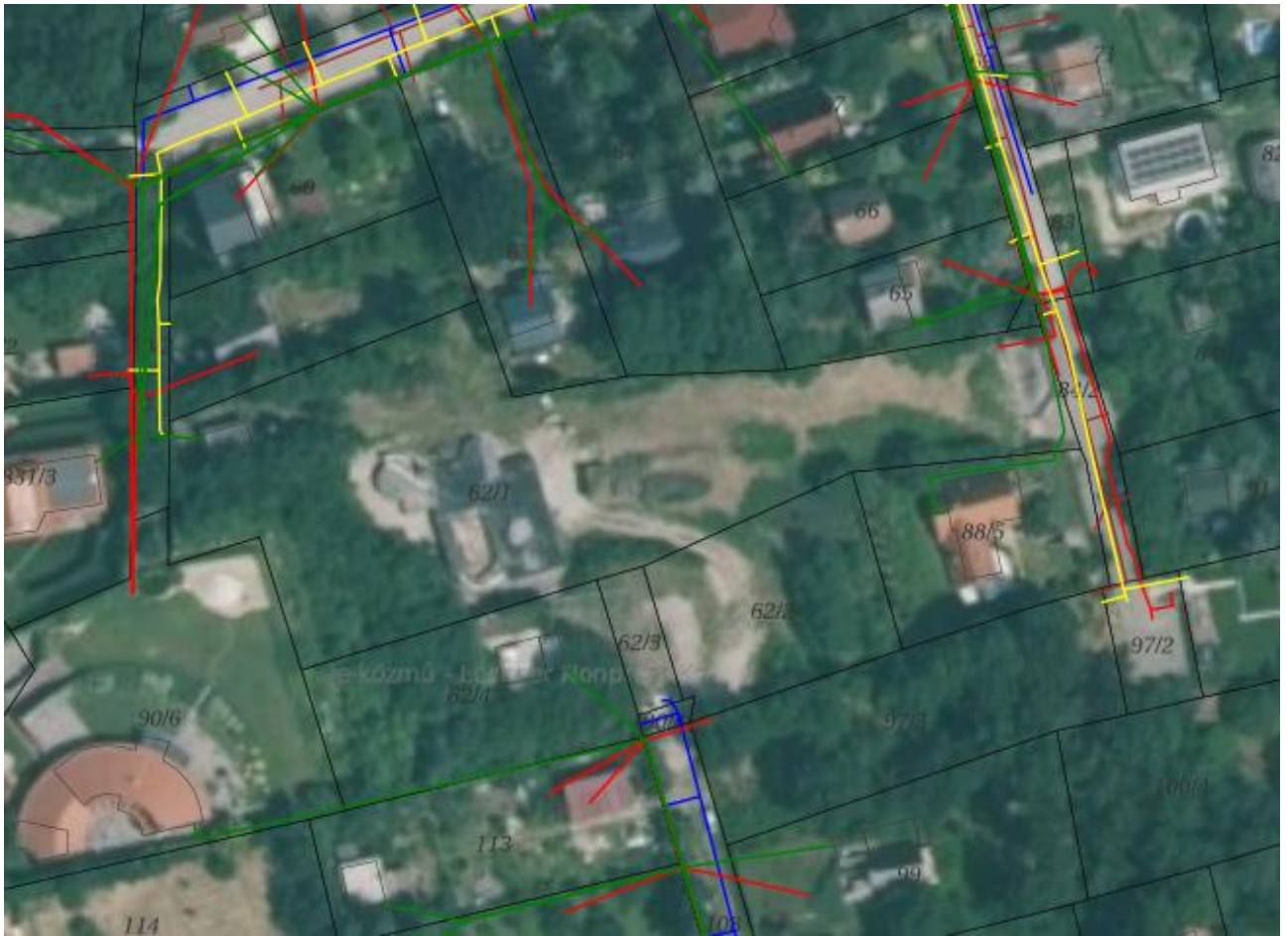
A területek közművesítettsége (kivonat az E-közmű adataiból)
1485-1487 hrsz



975 hrsz



62/1 hrsz



6. Településrendezési adottságok (hatályos állapot) a területre vonatkozóan jelenleg a következő településrendezési tervek vannak hatályban:

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.), 5/2022.(VI.29.), és 13/2024.(XI.27.) önk. rendelet Leányfalu Nagyközség helyi építési szabályzatáról 1/2017.(I.12.) önk. rendelet módosításáról

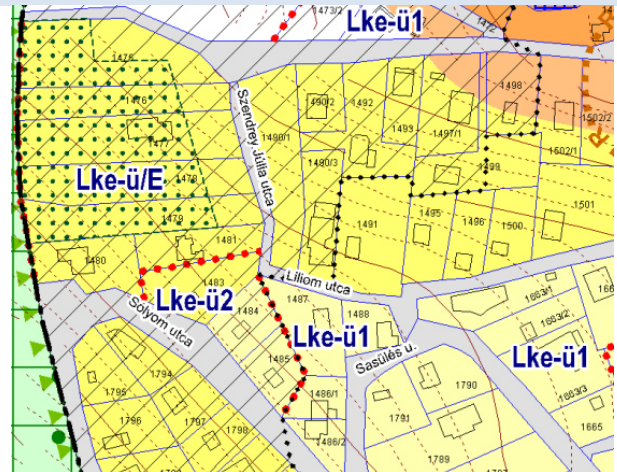
A HÉSZ rajzi mellékletei:

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

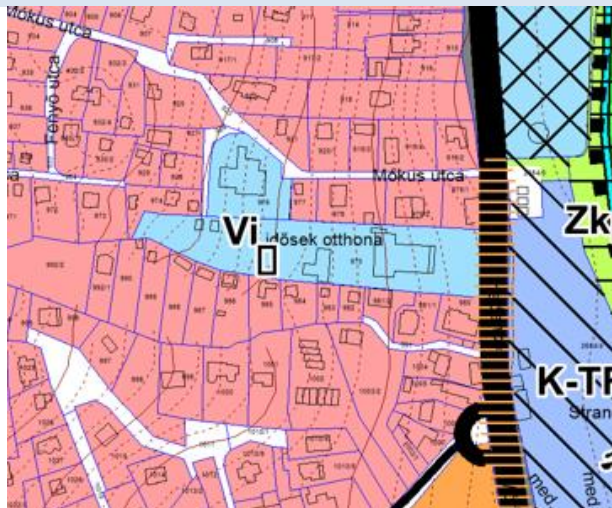
Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből-



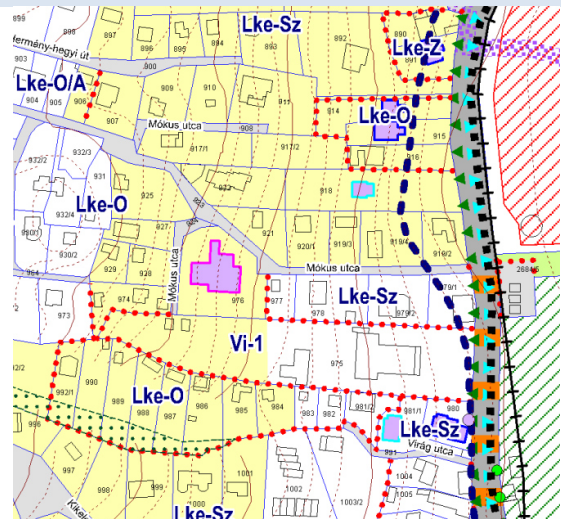
Kivonat a hatályos szabályozási tervből-



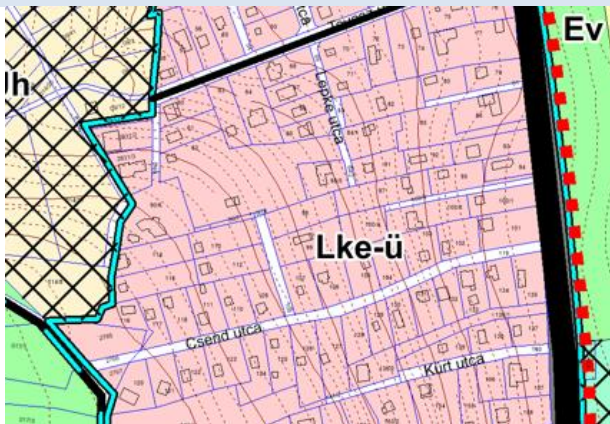
Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből-



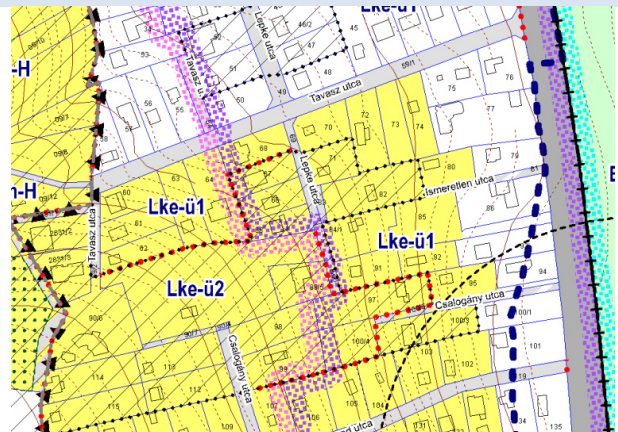
Kivonat a hatályos szabályozási tervből-



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből-



Kivonat a hatályos szabályozási tervből-



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 [\(4\) bekezdéseinek](#) 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
- egy az 1600 m²-nél kisebb területű telken,
 - kettő az 1600 m² vagy azt meghaladó területű telken,
 - három a 4000 m² vagy azt meghaladó területű telken.
- (3) Az Lke-ü2 építési övezetben elhelyezhető főépítmények száma legfeljebb
- egy a 2000 m²-nél kisebb területű telken,
 - kettő a 2000 m² vagy azt meghaladó területű telken.
- (4) Az Lke-ü1 és az Lke-ü2 építési övezetekben a főépítmény
- lakó,
 - üdülő,
 - iroda,
 - üdülő, az Lke-ü1 építési övezetben továbbá
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - az 1600 m² vagy azt meghaladó területű telken sport,
 - a 2000 m² vagy azt meghaladó területű telken
 - a) szállás jellegű,
 - b) vendéglátó rendeltetést tartalmazhat.
- (5) Az Lke-ü1 építési övezetben kiszolgáló épületként
- gépjárműtároló,
 - 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 800 m² feletti telekterület 75%-ban,
 - 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
- igazgatási,
 - szolgáltató, szállás,
 - vendéglátó,
 - kulturális,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - 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	legkisebb kialakítható	területe			m ²	800	800
5		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 m ² (Lke-ü1)		< 2000 m ² (Lke-ü2)	db épület	1	1
22		≥ 1600 m ² (Lke-ü1)		≥ 2000 m ² (Lke-ü2)	db épület	2	2
23		≥ 4000 m ² (Lke-ü1)				3	
24	4.2. egyes rendeltetési egységekre vonatkozó						

	korlátozások					
25	lakások száma			db lakás		
26	ha a telekterület	< 1600 m ²	< 2000 m ² (Lke-üz)	db lakás	1	1
27		≥ 1600 m ²	≥ 2000 m ² (Lke-üz)	db lakás	2	2
28		≥ 4000 m ²			3	
29	szállás jellegű rendeltetés					nem létesíthető
30	o esetén maximálisan létesíthető vendégszobák száma			db szoba		
31	ha a telekterület	< 2000 m ²		db szoba	nem létesíthető	
32		< 4000 m ²		db szoba	6	-
33		≥ 4000 m ²			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 esetben a legkisebb	előkert		m	5	5
42		hátsóker		m	6	6
43		oldalkert		m	5	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		szintterületi 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	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)	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	5	
40			hátsóker	ha a telekmélység	≥ 20 m	m	6	6
41					< 20 m		4	4
42			oldalkert	ha telesszélesség	≤ 25 m	m	3	5
43					> 25 m		6	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 kialakítható	területe		m ²	5.000	5.000	
5			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		30	
10			szintterületi mutatója	ha a telekterület	<3000 m ²	m ² / m ²	0,6	0,7
11					≥3000 m ²		0,7	0,9
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 %		8	9
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			≥		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		≥		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

7. Térségi tervekkel való összefüggések vizsgálata

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 2158/1 hrsz-ú terület a települési térségbe tartozik.

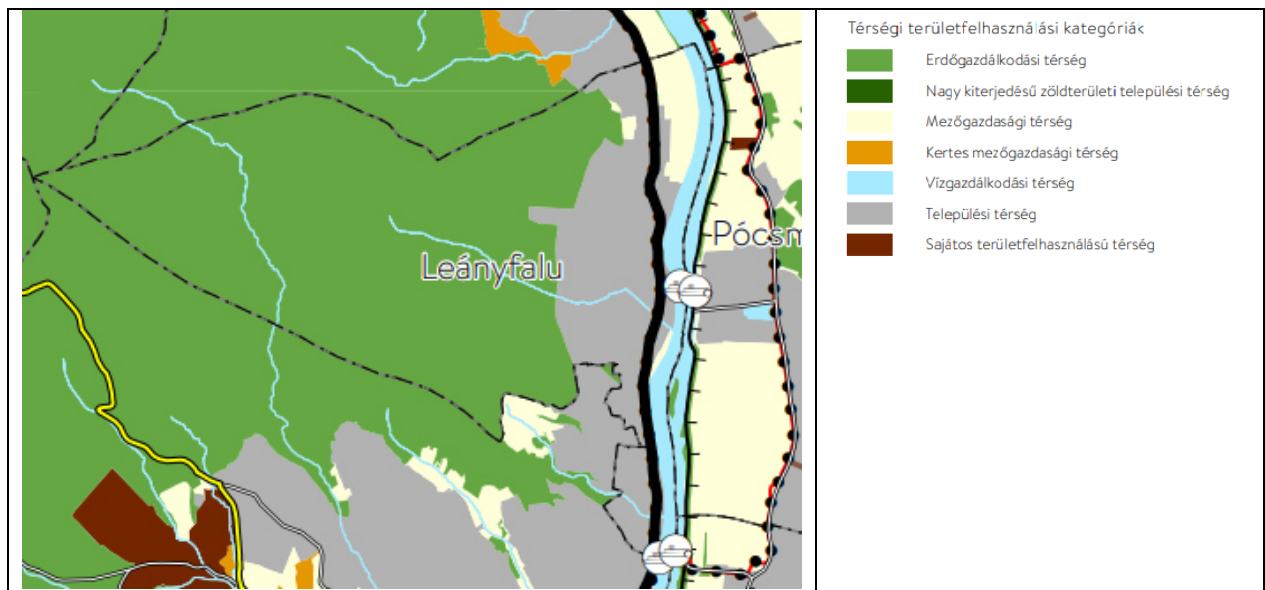
Az MATrT 11. § d) pontja alapján:

„a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”

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.

Budapesti Agglomeráció szerkezeti terve (2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklet)-7- ábra



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 területfelhasználási kategóriák nagysága nem változik a módosítás során.

A tervezet módosítások megfelelnek a területrendezési törvény területfelhasználásának.

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

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Leányfalu település	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

8. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

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.

Általános szabályozási irányelvek

- **Övezeti átsorolások indokoltsága:** A terület övezeti besorolásának módosítása javasolt a tényleges fejlesztési szándéknak és a kialakult állapotnak megfelelően. Az **Lke-ü2** övezetből az **Lke-ü1** övezetbe történő átsorolás (1485, 1487 és 62/1 hrsz.) célja a túlépítés rendezése, a lakó rendeltetés kialakításának lehetősége, rugalmasabb épületszám és a kedvezőbb telekterület-számítási mód alkalmazása a jogi rendezés érdekében.
- **Sávós beépítési metodika alkalmazása:** A koncepció alappillére a HÉSZ 51. § (9) bekezdése szerinti sávós terület-számítás. Ez garantálja, hogy a nagyméretű telkek (különösen az ~3457 m²-es 62/1 hrsz. és az 1534 m²-es összevont telek) esetén a beépítés sűrűsége alacsony maradjon, megőrizve a település ligetes karakterét.
- **Kettős beépítési korlát:** A szabályozás a százalékos mérték (15% vagy 20%) mellett alkalmazza a HÉSZ 6. számú táblázata szerinti **abszolút plafont** (180 m² vagy 200 m² főépületenként), biztosítva a kertvárosias léptéket.

Részletes szabályozási javaslatok területenként

1. A 1485 és 1487 hrsz.-ú ingatlanok (Tahi oldal)

- **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 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 gazdasági felépítmények lakóházzá alakításának lehetőségét.
- **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.

3. 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.

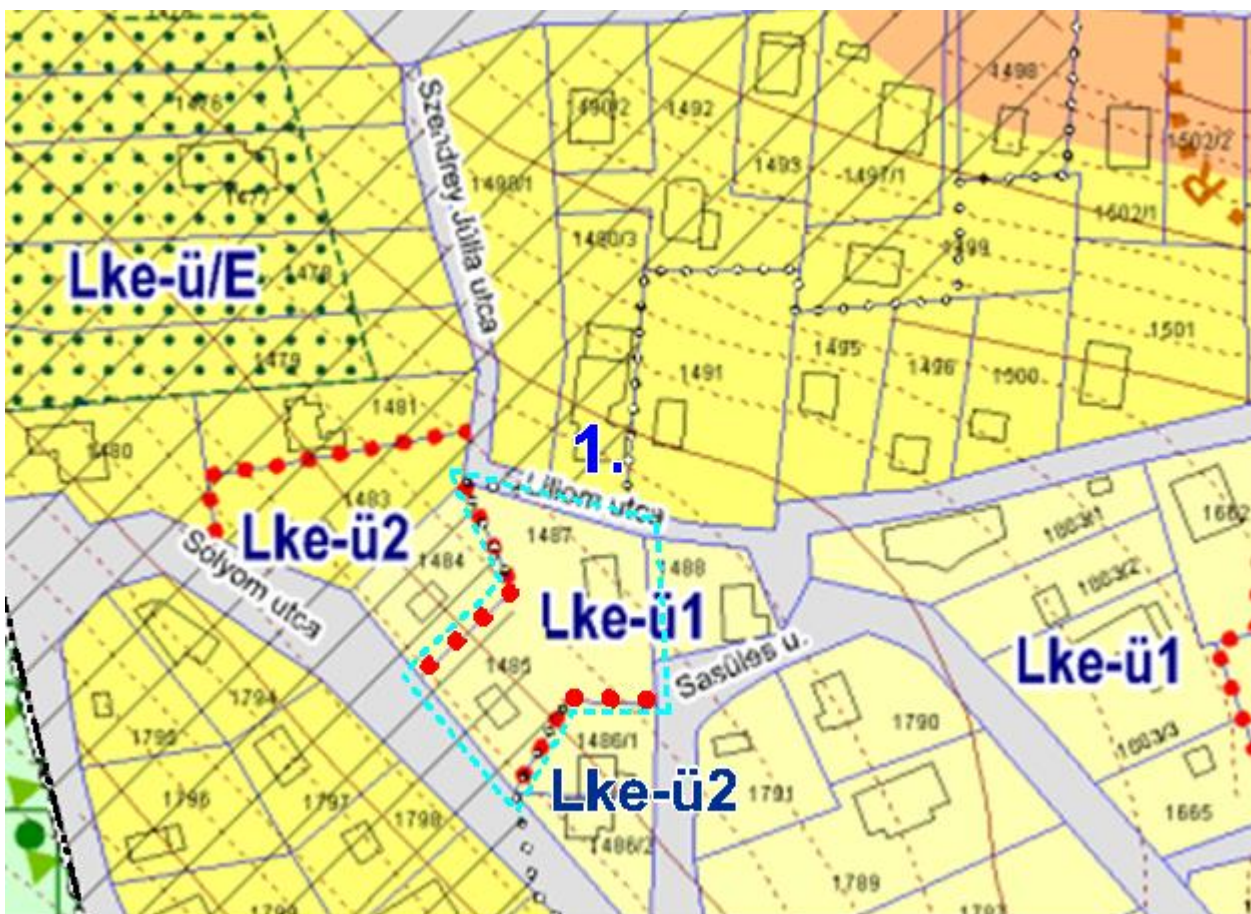
Szakmai indokolás a korlátozott beépítésre és a parkolásra

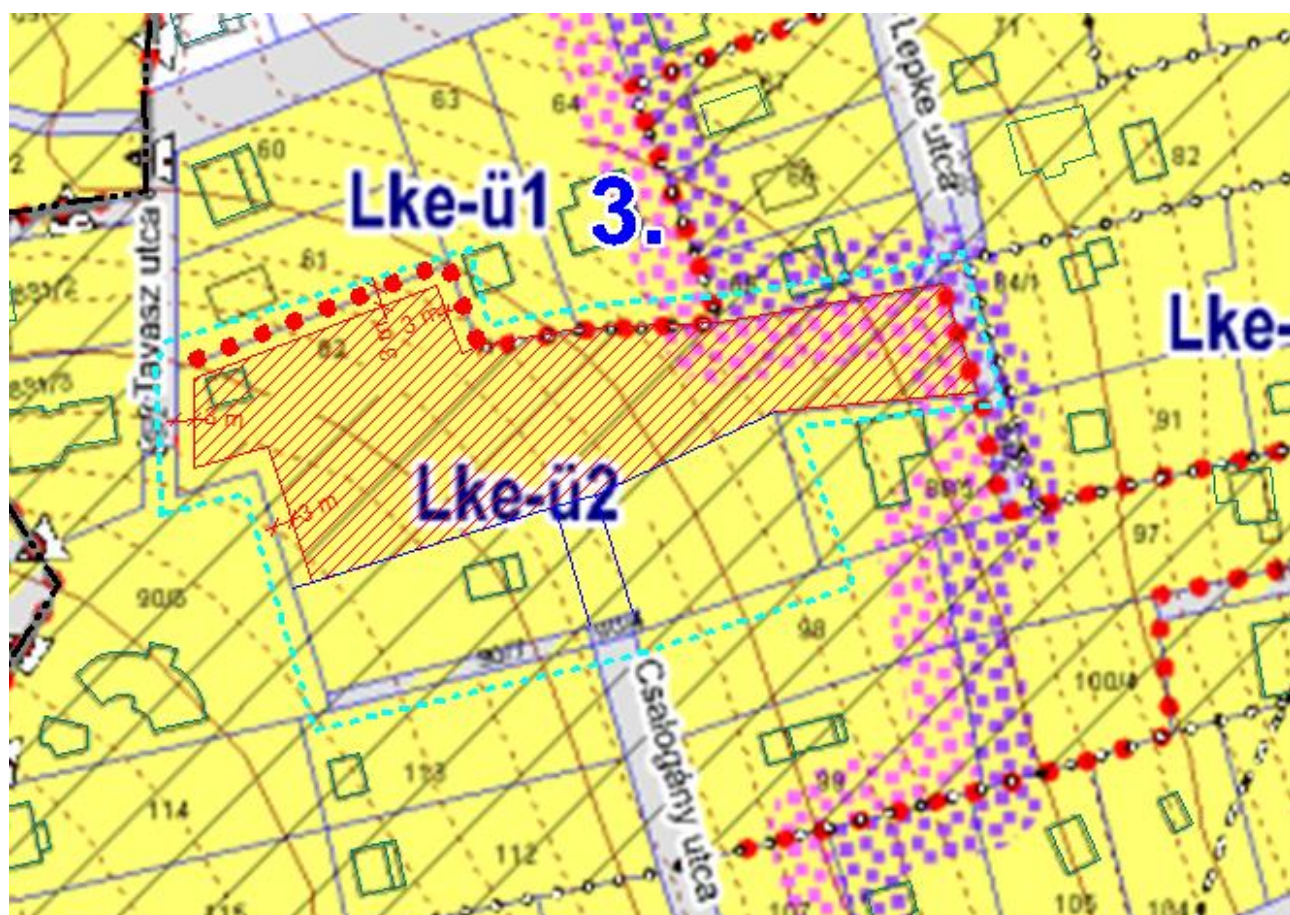
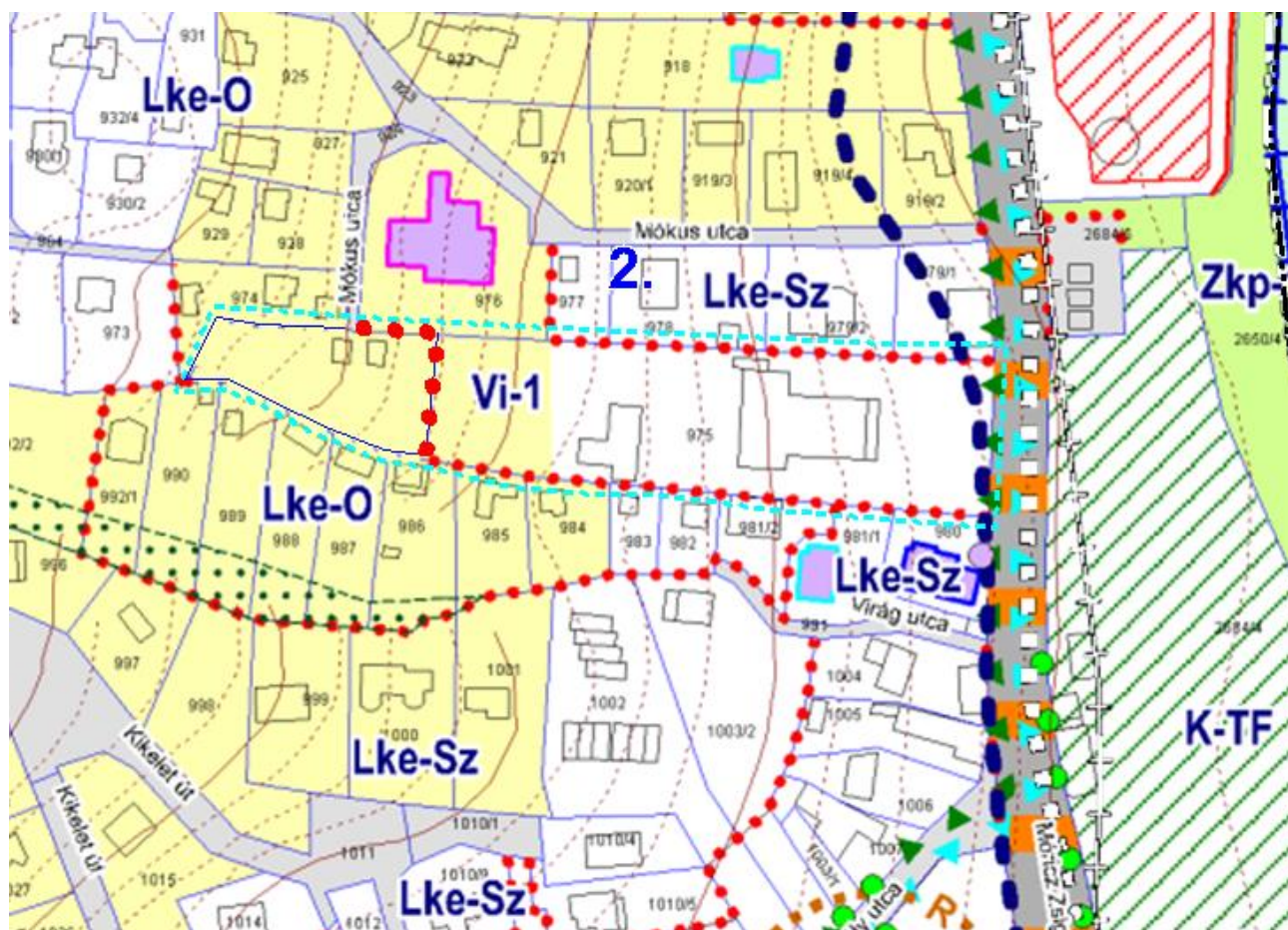
1. **A kialakult állapot jogfolytonossága:** A szabályozás módosítása nem új, tájidegen elemeket hoz be, hanem a meglévő értékek (pl. 62/1 hrsz. pincerendszere) védelmét és a használathoz (pl. 975 hrsz. lakóhasználat) való illeszkedést szolgálja.
2. **Kertvárosias karakter védelme:** Az Lke-ü1 övezet sávós szabályozása és az abszolút négyzetméter-korlátok (180/200 m²) garantálják a ligetes állomány megőrzését és a benapozás biztosítását.
3. **Parkolási és közmű-infrastruktúra:** Az előírások szerint a parkolást a **főépítmény tömegén belül** kell biztosítani, elkerülve a közterületek terhelését. A 62/1 hrsz. esetén a meglévő garázsszint erre bőségesen alkalmas.
4. **Biológiai aktivitás:** Mivel nincs új beépítésre szánt terület kijelölése, kompenzáció nem szükséges. A 50%-os zöldfelületi minimum garantálja a vízbázis védelmét és az ökológiai egyensúlyt.

Záró konklúzió:

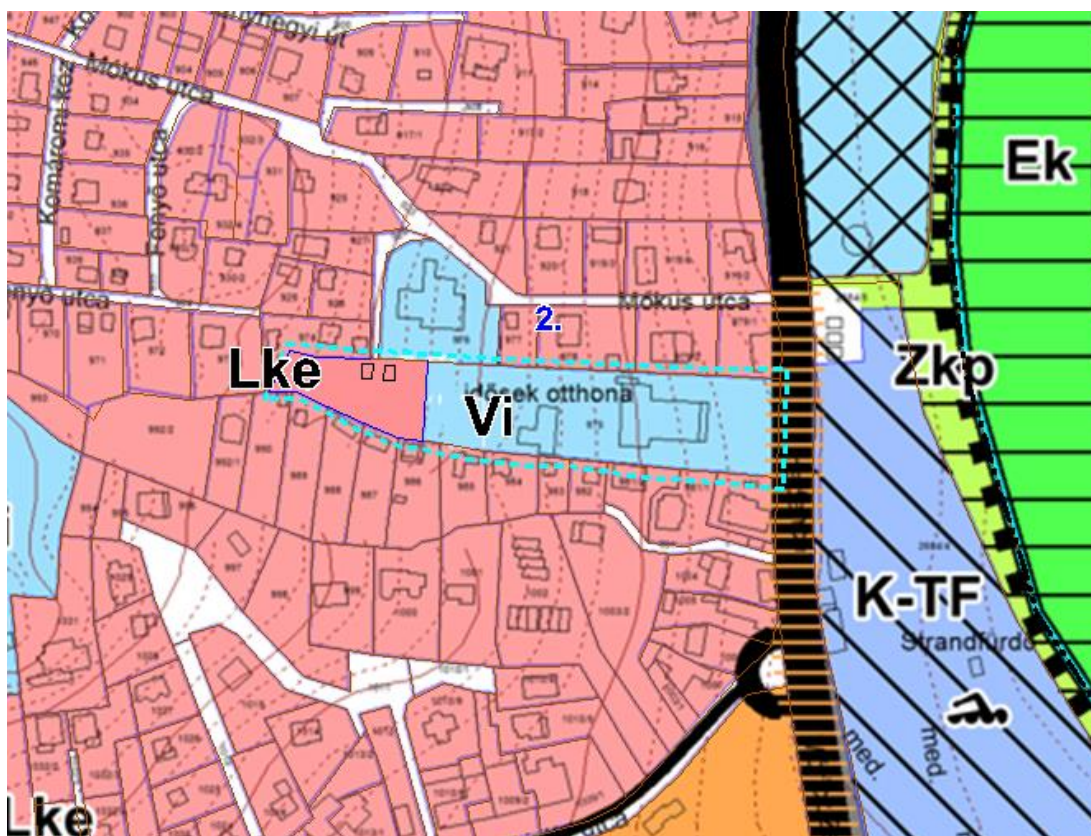
A javasolt szabályozási koncepció megfelel a 419/2021. Korm. rendelet előírásainak, mivel a sajátos helyi adottságokhoz igazodva teremt jogtiszta helyzetet, miközben szigorú kontroll alatt tartja a beépítés intenzitását.

A szabályozási terv javasolt módosítása





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



3. Övezeti előírások és tervezett paraméterek összefoglalása

A tanulmányterv javaslatot tesz a fenti célok eléréséhez szükséges új szabályozási mutatókra, figyelembe véve a vonatkozó OTÉK és a helyi adottságok összhangját.

1487 hrsz és 1485 hrsz (948 m ² +586 m ²)=1534 m ² 62/1 hrsz (~3457 m ²)			
Jellemző	Régi övezet (Lke-ü ₂)	Új övezet (Lke-ü ₁)	Megjegyzés a módosításhoz
Kialakítható telek min. területe	800 m ²	800 m ²	A telekminimum nem változik, de az Lke-ü ₁ 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 arculatát.
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 felett)	Max. 1 (1600 m ² alatt) Max. 2 (1600 m ² felett) Max. 3 (4000 m ² felett)	51.§ (2) telekméretéhez köti a főépítmények számát 62/1 hrsz esetén Lehetővé teszi két önálló épület megtartását/létesítését
Főépítmény legnagyobb	150 m ²	180 m ²	

beépített területe			
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 garantál 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 **sávok 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.

A HÉSZ 51. § (9) bekezdése alapján tehát az **1534 m²** alapterületű, **Lke-ü1** övezetbe tartozó telek beépíthetőségének számítása a következő:

1487 hrsz és 1485 hrsz összevonása esetén

Mivel a telek 800 m²-nél nagyobb, de nem éri el a 2000 m²-t, két sávval kell számolnunk:

- **Első sáv (800 m²-ig):** Az első 800 m² 100%-ban vehető figyelembe.
 - $800 \text{ m}^2 \times 1,0 = 800 \text{ m}^2$
- **Második sáv (800 m² feletti rész):** A maradék terület ($1534 \text{ m}^2 - 800 \text{ m}^2 = 734 \text{ m}^2$) 75%-ban vehető figyelembe.
 - $734 \text{ m}^2 \times 0,75 = 550,5 \text{ m}^2$

Összesített számítási alap: $800 \text{ m}^2 + 550,5 \text{ m}^2 = 1350,5 \text{ m}^2$

2. A beépíthető alapterület kiszámítása:

A HÉSZ szerinti **15%-os** beépíthetőséget erre a számított alapra kell vetíteni:

- **Beépíthető terület:** $1350,5 \text{ m}^2 \times 0,15 = 202,575 \text{ m}^2$

Az **1534 m²** területű telken terepszint felett legfeljebb **202,58 m²** alapterületű épület helyezhető el. A településrendezési eszközökben a beépíthetőséget általában két, egymással párhuzamosan érvényesülő korlát szabályozza. Ezek közül mindig a **szigorúbbat (a kisebb értéket)** kell alkalmazni.

1. A százalékos korlát (Relatív korlát)

Ez az, amit korábban kiszámoltunk: a sávos terület-redukció után kapott 1350,5 m²-es alap 15%-a, ami **202,58 m²**. Ez a telek méretéből adódó elméleti maximum.

2. Az abszolút négyzetméter korlát (Fix korlát)

A HÉSZ 6. számú táblázatának 16. sora (amit most küldtél) bevezet egy úgynevezett **abszolút plafont**. A szöveg pontosan fogalmaz: *"beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)"*. Ez az **Lke-ü1** övezetben fixen főépületenként maximum **180 m²**.

62/1 hrsz. esetén

Módosított beépítési számítás (62/1 hrsz. területére)

- Telekterület: ~3457 m²
- Övezet: Lke-ü1 (tervezett)
- Szabály: 800 m² feletti rész 75%-ban, 2000 m² feletti rész 50%-ban vehető figyelembe.
 - Első sáv (800 m²-ig): 800 m² × 1,0 = 800 m²
 - Második sáv (800–2000 m² között): 1200 m² × 0,75 = 900 m²
 - Harmadik sáv (2000 m² feletti rész): (~3457 m² - 2000 m²) = 1457 m², ennek az 50%-a = 728,5 m²
- Számított telekterület (alap): 800 + 900 + 728,5 = 2428,5 m²

Beépíthető terület (15%):

- Terepszint felett: 2428,5 m² × 0,15 = 364,28 m²
- Terepszint alatt (25%): 2428,5 m² × 0,25 = 607,13 m²

Az ~3457 m²-es óriástelken a redukciós szabály miatt "csak" 364,28 m² építhető be terepszint felett.

A HÉSZ 6. számú táblázatának 16. sora bevezet egy úgynevezett abszolút plafont. A szöveg pontosan fogalmaz: *"beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)"*. Ez az Lke-ü1 övezetben fixen főépületenként maximum 180 m².

Ez a számítás igazolja, hogy bár a telek hatalmas, a beépítés sűrűsége alacsony marad (a teljes teleknek mindössze 10,5%-a lesz beépítve terepszint felett). A 607,13 m² terepszint alatti lehetőség pedig bőségesen elegendő a meglévő pincerendszer és alagút legalizálásához.

A számítások bizonyítják, hogy az Lke-ü1 övezet sávos szabályozása hatékonyan korlátozza a beépítés intenzitását a nagyobb telkeken, miközben biztosítja a szükséges kereteket a kialakult állapotok (túlépítések, pincerendszerek) rendezéséhez. Az ~3457 m²-es telek esetében a háromlépcsős redukció garantálja a kertvárosias jelleg megőrzését.

Összehasonlító táblázat

Ingatlan	Valós terület (m ²)	Számított alap (m ²)	Beépíthető (15%)	Terepszint alatt (25%)
1485+1487	1534	1350,5	202,57 m ²	337,62 m ²
62/1	~3457	2428,5 m ²	364,28 m ²	607,13 m ²

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, a 35.§ (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)	

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 sávós terület-redukció érvényesül, addig a **Vi-1** (intézményi) övezetben a HÉSZ 58. § és a hozzá tartozó 11. táblázat nem ír elő ilyen típusú sávós terület-levonást, ott a teljes telekterület alapul vehető a beépítésnél (hacsak a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik).

1. A leválasztott telek (Mókus utca felőli rész)Telekterület: **1586 m²**Új övezet: **Lke-O** (kertvárosias lakó)Szabály: 800 m² feletti rész 75%-ban vehető figyelembe (HÉSZ 51. § (9) a).

- **Első sáv (800 m²-ig):** $800 \text{ m}^2 \cdot 100\% = 800 \text{ m}^2$
- **Második sáv (800 m² feletti rész):** $(1586 \text{ m}^2 - 800 \text{ m}^2) = 786 \text{ m}^2$ és a $786 \text{ m}^2 \cdot 75\% = 589,5 \text{ m}^2$
- **Számított telekterület (számítási alap):** $800 + 589,5 = 1389,5 \text{ m}^2$

Beépíthetőség (15%):

- **Terepszint felett:** $1389,5 \text{ m}^2 \cdot 0,15 = 208,42 \text{ m}^2$
- **Terepszint alatt (15%):** $1389,5 \text{ m}^2 \cdot 0,15 = 208,42 \text{ m}^2$
- **Zöldfelület (min. 60%):** A teljes telekterületre vetítve $(1586 \text{ m}^2 \cdot 0,6) = 951,6 \text{ m}^2$
- A HÉSZ 6. számú táblázatának 16. sora bevezet egy úgynevezett **abszolút plafont**. A szöveg pontosan fogalmaz: "beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)". Ez az **Lke-ü1** övezetben fixen főépületenként maximum **180 m²**.

2. A maradék telekrész (Intézményi terület)Telekterület: $(7173 \text{ m}^2 - 1586 \text{ m}^2) = 5587 \text{ m}^2$ Övezet: **Vi-1** (maradék intézményi)

Szabály: A Vi-1 övezetben nincs sávós terület-csökkentés, a beépítés a teljes területre vetíthető.

Beépíthetőség (25% - HÉSZ 3. melléklet 11. táblázat alapján):

- **Terepszint felett:** $5587 \text{ m}^2 \cdot 0,25 = 1396,75 \text{ m}^2$
- **Terepszint alatt (25%):** $5587 \text{ m}^2 \cdot 0,25 = 1396,75 \text{ m}^2$
- **Zöldfelület (min. 40%):** $5587 \text{ m}^2 \cdot 0,40 = 2234,8 \text{ m}^2$

Összegző táblázat a Tanulmánytervhez (975 hrsz. megosztása)

Ingatlanrész	Övezet	Telekterület (m ²)	Számított alap (m ²)	Beépíthető (m ²)	Zöldfelület (m ²)
Leválasztott telek	Lke-O	1586	1389,5	208,42	951,6
Maradék telek	Vi-1	5587	5587,0	1396,75	2234,8
Összesen	-	7173	-	1605,17	3186,4

A megosztással a **lakó funkció számára egy építészeti jól kezelhető, ~208 m²-es földszinti alapterületű** lakóház helyezhető el, ami teljesen összhangban van a Mókus utca kertvárosias jellegével.

A HÉSZ 2. számú táblázatának 16. sora bevezet egy úgynevezett **abszolút plafont**. A szöveg pontosan fogalmaz: "beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)". Ez az **Lke-O** övezetben fixen főépületenként maximum **200 m²**.

A maradék intézményi terület (Vi-1) továbbra is jelentős beépítési potenciállal bír (közel 1400 m²), azonban a funkcióváltás és a telekmegosztás után a két terület elkülönülése jogilag és városképileg is rendezetté válik.

9. Összefoglaló

A módosítás célja: A tulajdonos célja az érintett ingatlanokon kialakult tényleges állapotok és a tervezett fejlesztések jogi rendezése. Ez magában foglalja a telekhatárok korrekcióját, a meglévő építmények (pl. pincerendszerek, gazdasági épületek) funkcióváltását és legalizálását, valamint olyan övezeti paraméterek kialakítását, amelyek a sávós terület-számítás révén biztosítják a szabályos beépíthetőséget.

Tervezett övezeti változások:

- **1485, 1487 és 62/1 hrsz.:** Az ingatlanok a jelenlegi **Lke-ü2** (üdülőfunkciójú kertvárosias) övezetből az **Lke-ü1** övezetbe kerülnek át. Ez lehetővé teszi a telekegyesítést, rugalmasabb épületszámot és a kiszolgáló épületek (tárolók, garázsok) elhelyezését.
- **975 hrsz.:** A terület egy része a **Vi-1** (intézményi) övezetből **Lke-O** (oldalhatáron álló kertvárosias) övezetbe kerül, lehetővé téve a lakó funkció kialakítását a Mókus utca karakteréhez igazodva.
- **Paraméterek:** A beépíthetőség alapja a 15-20%-os mérték, de a tényleges korlátot a sávós terület-redukció és az épületenkénti **180-200 m²-es abszolút plafon** jelenti.
- **Zöldfelület:** Valamennyi érintett területen megmarad vagy nő a **50%-os minimális zöldfelületi arány**.

Fejlesztési tartalom:

- **62/1 hrsz.:** Lehetővé válik a meglévő pincerendszer és garázsszint (terepszint alatt 25%) legalizálása, valamint maximum 2 főépítmény elhelyezése a nagy telekméret miatt.
- **1485+1487 hrsz.:** A két telek összevonásával egy 1534 m²-es, egységesen kezelt ingatlan jön létre.
- **975 hrsz.:** A 7173 m²-es terület megosztásával egy önálló, 1586 m²-es lakótelek jön létre a Mókus utca felőli oldalon.

Infrastruktúra és környezet:

- **Parkolás:** A HÉSZ előírásai szerint a teljes parkolóigényt a **főépítmények tömegén belül** vagy terepszint alatt kell biztosítani. A 62/1 hrsz. esetén a meglévő alagút- és garázsrendszer erre maradéktalanul alkalmas.
- **Közművek:** Az ingatlanok teljes közműellátottsággal rendelkeznek a környező utcák felől.
- **Csapadékvíz:** A vízbázis védelme érdekében a magas zöldfelületi arány fenntartása és a telken belüli szikkasztás/tározás kötelező.

Összehasonlító táblázat (Tervezett állapotok):

Megnevezés	1485+1487 hrsz. (Lke-ü1)	62/1 hrsz. (Lke-ü1)	975 hrsz. (Lke-O)
Beépítési mód	Szabadonálló	Szabadonálló	Oldalhatáron álló
Max. beépítettség	15% (Sávós redukcióval)	15% (Háromlépcsős redukció)	20% (Redukcióval)
Abszolút plafon	180 m ² / épület	180 m ² / épület	200 m ² / épület
Min. zöldfelület	50%	50%	50%
Max. magasság	4,5 – 6,0 m	4,5 – 6,0 m	4,5 – 6,0 m
Főépítmények sz.	Max. 1 (1600 m ² alatt)	Max. 2 (1600 m ² felett)	Max. 1
Terepszint alatt	25%	25% (pince legalizálás)	15%

Településfejlesztési előnyök: A módosítás rendezi a múltbeli elmaradt telekalakításokat és a szabálytalan építményhelyzeteket, miközben a **sávós terület-számítási szabály** (HÉSZ 51. § (9)) alkalmazásával megakadályozza a területek túlépítését és védi Leányfalu ligetes, kertvárosias arculatát.

10. Tulajdonosi és Önkormányzati kötelezettségvállalások

A településrendezési eszközök módosításának célja a 1485, 1487, 975 és 62/1 hrsz.-ú ingatlanokat érintő fejlesztési szándékok megalapozása és a kialakult állapotok jogi rendezése.

4.1. Tulajdonosi kötelezettségvállalások

A javasolt Lke-ü1 és Lke-O építési övezetek kialakítása, valamint a telekhatárok rendezése érdekében a Tulajdonos az alábbiakat vállalja:

A tanulmányterv készítettője vállalja a rendezési tervi tervmódosítás teljes körű költségét, melyről az Önkormányzattal településrendezési szerződésben állapodnak meg.

Hatósági eljárások kezdeményezése:

A 62/1 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a Tulajdonos kezdeményezi és lefolytatja a meglévő terepszint alatti pincerendszer és garázsszint fennmaradási engedélyezési eljárását.

A 975 hrsz.-ú ingatlan esetében a Tulajdonos településképi bejelentést tesz a rendeltetési mód megváltoztatása (intézményi funkcióról lakó funkcióra) érdekében.

Valamennyi érintett ingatlan esetében a Tulajdonosok kezdeményezik a rendeltetésmódosítási eljárásokat (szükség esetén) a tényleges használatnak megfelelően.

Telekalakítás (Rendezési tervi módosítást követően):

(A geodéziai felmérés alapján a Tulajdonosok vállalják a szomszédos ingatlanokkal érintett telekhatár-rendezési eljárások lefolytatását és az ehhez kapcsolódó polgári jogi megállapodások megkötését.)

- A Tulajdonos vállalja a 1485 és 1487 hrsz.-ú ingatlanok összevonására irányuló telekalakítási eljárás lefolytatását.
- A Tulajdonos kezdeményezi a 975 hrsz.-ú ingatlan megosztását a 419/1999. sz. határozatban rögzített, ténylegesen kialakult állapot szerint.

4.2. Igényelt Önkormányzati feladatok

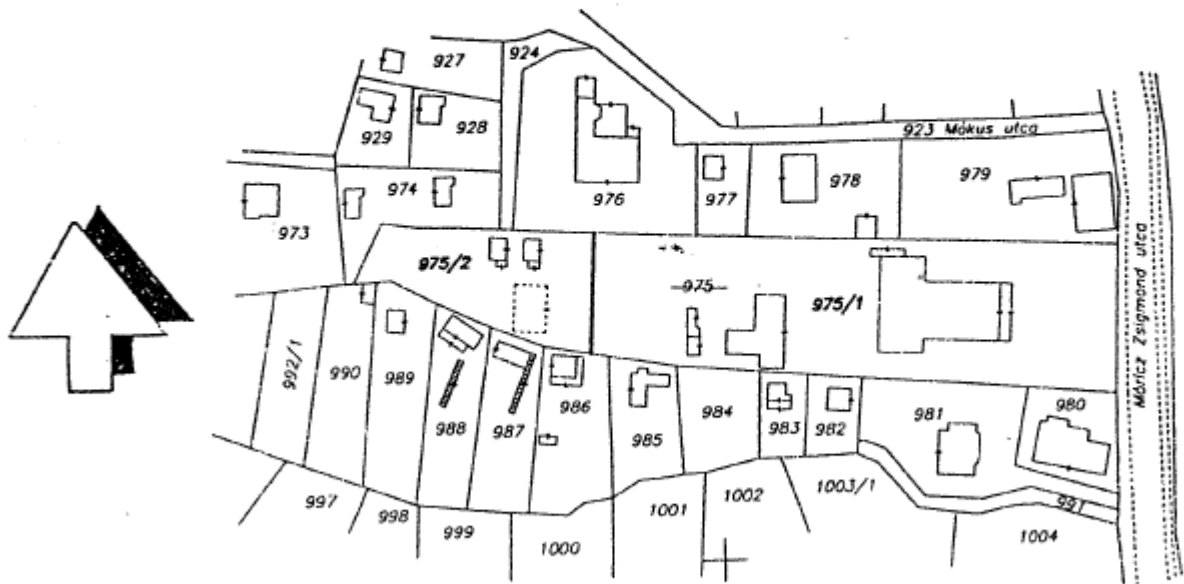
- 2 oldalú településrendezési szerződés megkötése a tanulmányterv készítőjével.
- 2 oldalú tervezési szerződés megkötése a tervezővel.
- Rendezési tervi dokumentumok módosítása: Leányfalu Nagyközség Településszerkezeti Tervének (TSZT) és Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ), valamint a mellékletét képező szabályozási tervnek a módosítása az érintett 1485, 1487, 975 és 62/1 hrsz.-ú területekre vonatkozóan.
Építési hely kijelölése: A szabályozási terv módosítása során az építési helyek pontos feltüntetésére, különös tekintettel a 62/1 hrsz. alatti meglévő terepszint alatti és feletti építményekre.
A tanulmányterv javaslatainak figyelembevételével az Önkormányzat és a Tulajdonosok által elfogadott elemeket be kell illeszteni a területre vonatkozó településrendezési eszközökbe. A beillesztés Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének támogató döntése esetén hajtható végre.

MEGOSZTÁSI VÁZRAJZ

a 975 helyrajzi számú földrészletről

Méretarány: 1:2000

Térképszelvény száma: 6.2



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

Készítette: Budapest, 1999. március 20 -án

A megosztás akaratunknak megfelelően történt

F-3/SS

[Handwritten Signature]
 készítő



A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kezdetétől számított érvényes, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újból záradékosítani kell.

1999. év. márc. 20. napján
[Handwritten Signature]
 vizsgáló