

# NAGYKOVÁCSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

2016. MÁRCIUS HÓ

## NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA – HÉSZ 19/2009.(IX.01.)KT.SZ. RENDELET

### ÉS MÓDOSÍTÓ RENDELETEI EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALÁSA

#### MÓDOSÍTÓ RENDELETEK:

- 1/2012. (I.31.) Önkormányzati rendelet
- 16/2015. (XI.20.) Önkormányzati rendelet
- 5/2016. (II.29.) Önkormányzati rendelet



2016. MÁRCIUS HÓ

# TARTALOMJEGYZÉK

## NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁHOZ

### NAGYKOVÁCSI HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA – HÉSZ

#### JÓVÁHAGYOTT SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Helyi Építési Szabályzat – Hész –Rendelet.....	3.
Hész – Mellékletei.....	45.
Hész – Függelékei.....	47.

#### JÓVÁHAGYOTT RAJZI MUNKARÉSZEK

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
Ö/A-2009	Övezeti melléklet módosítása	M=1:5 000
Ö/B-2009	Övezeti melléklet	M=1:5 000

Rajzszám	Terület megnevezései	Méretarány
SZT-1/M <sup>1</sup>	Kossuth Lajos utca és Ady Endre utca melletti gazdasági terület Szabályozási tervmódosítás	M=1 : 3 000
SZT-2	Zsíroshegyalja, Nagyszénásalja Kálváriadomb lakóterületek 933-935, 1001/1-1001/5, 1002-1606, 1690-2625, 4396-4399, 4404-4405, 4410-4411, 4660-4682 hrsz területek Szabályozási terve	M=1 : 2 000
SZT-3/M	Amerikai Nemzetközi Iskola és a 0126/1 hrsz földút közötti területek Szabályozási tervmódosítása	M=1 : 2 000
SZT-4	Nagykovácsi - 4800, 4801, 4802/1/2 hrsz (sport- és wellness szálloda projekt) terület Szabályozási terve	M=1 : 2 000
SZT-5	„Kecskehát” terület szabályozási terve	M=1 : 2 000
SZT-6	Nagykovácsi Kálváriakert 4225 - 4418 Hrsz-ú. terület Szabályozási terve	M=1 : 2 000
SZT-7/M <sup>2</sup>	Nagykovácsi Nagyszénáskert melletti terület Szabályozási tervmódosítása	M=1 : 2 000
SZT-8	1608-1689 hrsz-ú, Nagykovácsi Bánya utcai terület Szabályozási terve	M=1 : 2 000
SZT-9 <sup>3</sup>	Nagykovácsi Főút melletti gazdasági terület Szabályozási terve	M=1 : 2 000

<sup>1</sup> Módosította: 5/2016. (II.29.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. 03. 16. óta

<sup>2</sup> Módosította: 1/2012. (I.31.) önkormányzati rendelet, hatályos 2012. 03. 01. óta

<sup>3</sup> Beiktatta: 1/2012. (I.31.) önkormányzati rendelet, hatályos 2012. 03. 01. óta

# JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZ

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének

**19./2009. (IX.01.) Kt. sz. rendelete**

Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról

(továbbiakban: HÉSz)

és

1/2012. (I.31.) Önkormányzati rendelet

16/2015. (XI.20.) Önkormányzati rendelet

5/2016. (II.29.) Önkormányzati rendelet

egységes szerkezetbe foglalva

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bekezdésében és 7.§ (3) bekezdésének c) pontjában kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg, Nagykovácsi Nagyközség közigazgatási területére.

## I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

### A rendelet hatálya

#### 1.§

- (1) A rendelet területi hatálya kiterjed Nagykovácsi Nagyközség közigazgatási területére (továbbiakban: terület).
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen, területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületet, épüleategyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet és mellékletei, valamint a 253/1997.(XII.20.) kormányrendeletnek (továbbiakban: OTÉK), és a vonatkozó egyéb jogszabályok együttes alkalmazásával szabad.
- (3) Az előírásokat, az annak mellékletét képező tervekkel együtt kell alkalmazni, amelyek a HÉSz 5. sz. és 6. sz. mellékletében kerülnek felsorolásra.

### Fogalommeghatározás

#### 2.§

- (1) Homlokzatmagasság: a homlokzat terepcsatlakozása feletti vetületi-felületének (F) a homlokzat hosszával (L) való osztásából eredő érték (F/L).
- (2) Övezethatára: övezeti határ választja el az eltérő övezetekbe, építési övezetekbe sorolt területeket.

- (3) <sup>4</sup>Szintterületi mutató: az építményszintek bruttó területeinek összege és a telekterület hányadosa, az első pincszint, a fedetlen és a beépítettséget, szintterületet nem jelentő konzolosan fedett teraszok, valamint az 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú épületrészek területének kivételével.
- (4) Fejlesztési terület: Nagykovácsi Nagyközség Településszerkezeti Tervében beépítésre szánt területnek kijelölt terület, amelynek ekként való beépítése szabályozási terv készítése és jóváhagyása után engedélyezhető.
- (5) Kialakítható legkisebb telekterület: az az alakítható legkisebb telek méret, amely az egyes övezetek, építési övezetek előírásainál kerültek meghatározásra.
- (6) Az előkertekkel kapcsolatos „kialakult állapotnak megfelelő” kifejezés azt jelenti, hogy új épület elhelyezése esetén az előkert méretének valamelyik közvetlenül szomszédos előkert méretével meg kell egyeznie, vagy a két szomszédos előkert közötti méretű lehet.
- (7) <sup>5</sup>kiegészítő funkció: az övezetben elhelyezhető elsődleges, főfunkciót kiegészítő egyéb funkció (pl. gépkocsi tároló, kerti tároló)

### **A HÉSZ rajzi mellékletét képező tervek, és azok tartalma**

#### **3. §**

- (1) HÉSZ 5. sz. melléklete - Övezeti melléklet - Nagykovácsi Nagyközség közigazgatási területén rögzíti a területfelhasználási egységek területi lehatárolását, a HÉSZ által kialakított építési övezetek jelét, ill. a készítendő szabályozási tervek (KSZT) területének lehatárolását, illetve az e rendelet mellékletét képező szabályozási tervek (SZT) területének lehatárolását, a védő, a védett, és a védelemre kijelölt területeket és épületeket, az építési övezeteken belül a telkek be nem építhető területeinek lehatárolását, a régészeti lelőhelyeket és a fejlesztési területeket.
- (2) HÉSZ 6 sz. melléklete Nagykovácsi Nagyközség közigazgatási területének egy-egy részterületére vonatkozó szabályozási tervlapokat (SZT) tartalmazza.
- (3) A szabályozási tervlapon kötelező elemnek kell tekinteni az alábbiakat, amelynek módosítása a szabályozási terv módosítását vonja maga után:
  - a) az építési övezet előírásait,
  - b) a tervezett szabályozási vonalat,
  - c) az övezeti határvonalat,
  - d) az építési helyet,
  - e) helyi értékvédelmi terület határa,
  - f) megtartandó fa, cserje, egyéb növényzet előírása,
  - g) megszüntetendő illegális szemétkerakó,
  - h) beültetési kötelezettség.
- (4) Irányadó elemnek kell tekinteni, amelynek módosítása a szabályozási terv módosítása nélkül, a HÉSZ, és egyéb jogszabályok betartása mellett, az engedélyezési eljárás során módosítható:
  - a) az irányadó telekhatárt,
  - b) a tervezett belterületi határt, mivel a belterületbe vonást ütemezetten is meg lehet valósítani, ütemenként legalább egy azonos területegységet, szabályozási vonallal és/vagy területegység határvonallal határolt területeket, a meglévő belterülethez kapcsolódóan lehet belterületbe vonni.

## **II. FEJEZET TELEKALKITÁSI ÉS ÉPÍTÉSI FELTÉTELEK**

---

<sup>4</sup> Módosította: 1/2012. (I.31.) önkormányzati rendelet, hatályos 2012. 03. 01. óta

<sup>5</sup> Beiktatta: 1/2012. (I.31.) önkormányzati rendelet, hatályos 2012. 03. 01. óta

## **Engedélyhez kötött építési munkák**

### **4.§**

- (1) Az építési engedélykérelmek elbírálásához a 37/2007(XII. 13.) ÖTM rendelet 5. melléklet III. (2), (8) alapján, az engedélyezési dokumentációnak alábbiakat kell tartalmaznia:
  - a) Védett területen belül, utcakép és illeszkedési terv, valamint homlokzatszínezési terv, a szomszéd épületek homlokzatszínezésének bemutatásával.
  - b) Geotechnikai szakvélemény beszerzése a korábbi bányaműveléssel érintett területeken.
  - c) Új épület létesítése esetében kertépítészeti tervet a tereprendezés ábrázolásával.

## **Engedélyezés és az építés feltétele**

### **5.§**

- (1) Az engedélyezés és az építés feltétele: a telkeket kiszolgáló közterületeken, magánutakon, az egyes építési övezetek előírásai szerinti közműveknek és utaknak legalább megerősített alappal való kiépítettsége, az érintett építési telektől, út esetén a meglévő kiépített útig, közmű esetén a befogadóig.
- (2) A HÉSZ 6. sz. melléklete szerinti SZT-2 területen – ideiglenesen, a közcsatorna hálózat kiépüléséig, az épülettel együtt – zárt rendszerű szennyvíztároló létesítendő. A közcsatorna hálózat megvalósulása esetén az építményt 90 napon belül a közműbe be kell kötni, és a közműpótló berendezés használatát meg kell szüntetni. A meglévő úthálózat kiépítettsége az (1) előírásait kielégíti.

## **III. FEJEZET**

### **ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

#### **Telekalakításra vonatkozó általános szabályok**

### **6. §**

- (1) A beépítésre szánt területen, a telkek rendezése, megosztása esetén un. nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.
- (2) A közterületi vagy magánúti kapcsolattal nem rendelkező telkek, csak a közterületi, ill. magánúti kapcsolat kialakítása után építhetők be.
- (3) Magánút kialakításának feltétele a legalább 12,0 m szabályozási szélesség megléte.
- (4) A telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút –, erről az Önkormányzattal kötött, külön szerződésben foglaltak keretei között - a közterületekre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra.
- (5) A korábban egyesített telkek akkor is visszaoszthatók, – a minimális telekterület megléte esetén, - ha az övezetre előírt minimális telekszélesség nem biztosítható.
- (6) <sup>6</sup>A Szabályozási terven szabályozási vonallal érintett építési telek - a közterületi telekalakítást követően -, akkor is beépíthető, ha a közterület kialakítása érdekében kialakult építési telek telekterülete az építési övezetre vonatkozó „legkisebb alakítható telekterület” előírásánál kisebb. Már beépített építési telek esetén a közterület és az építési telek akkor is kialakítható, ha a telekalakítás során a meglévő beépítés mértéke meghaladja az építési övezetben meghatározott „beépítés mértékét”.

---

<sup>6</sup> Beiktatta: 5/2016. (II.29.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. 03. 16. óta

## Közterület alakításra vonatkozó általános szabályok

### 7. §

- (1) A közterületeket rendeltetésüknek megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (2) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
  - a) tájékoztató, információs berendezés elhelyezése,
  - b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek) elhelyezése,
  - c) köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak) elhelyezése,
  - d) szobor, díszkút, pihenőpad, utcabútorzat elhelyezése,
  - e) távbeszélőfülke elhelyezése,
  - f) építési munkával kapcsolatos ideiglenes létesítmények (pl.: állványok elhelyezése), építőanyag tárolás, egyéb építési tevékenység,
  - g) természetvédelmi területekre vezető utakon sorompó elhelyezése,
  - h) turista-kerékpár tárolók elhelyezése,
  - i) információs tábla, hulladékgyűjtő edények elhelyezése a turistaútvonalak mentén,
  - j) ideiglenes jellegű árusítóhely,
  - k) kilátótorony.
  - l) önálló reklámhordozó – a közvilágítási oszlopokat kivéve – nem helyezhető el.
- (3) A közterületen elhelyezhető építményekkel, létesítményekkel szembeni elvárások:
  - a) Csak a környezet arculatához illeszkedő, esztétikus tájékoztató (információs) rendszer, köztisztasági eszköz, a megálló várakozóhelyein a beálló, stb. a vonatkozó hatályos rendelkezések keretei között - az erre vonatkozó helyi rendelet hatálybalépéséig – környezeti arculatvizsgálat és egységes koncepció alapján helyezhető el, meglévők építmények, létesítmények felújíthatók, jó karban tartandók, a környezet arculatához nem illeszkedők egyidejű eltávolításával.
  - b) Közterületen csak a környezet arculatához illeszkedő, esztétikus utcabútor és egyéb köztárgy, csak a közvetlen környezetet is magába foglaló vizsgálat alapján, az illetékes szakhatóságok egyetértésével helyezhető el, a vonatkozó egyéb hatályos rendelkezések keretei között.
  - c) A közterületen elhelyezett építmények és köztárgyak (pl. közműtárgyak) nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést.
  - d) A közterületi járdákon a köztárgyak kivételével építmény, vendéglátó létesítményhez közterületen kitelepített terasz csak akkor létesíthető csak abban az esetben helyezhető el, ha az építmény elhelyezésével a visszamaradó gyalogossáv szélessége legalább 1,5 m.
  - e) Közterületen létesítendő 6 férőhelynél nagyobb gépkocsi- várakozóhely csak fásított parkolóként kerülhet kialakításra, 4 parkolóként egy darab 10cm törzsátmérőjű lombos fát kell ültetni.
  - f) Közvilágítási oszlopokon, oszloponként 1 db. maximum A1-es ívméretű, (840x597mm), nem világító kialakítású reklámhordozó helyezhető el.
- (4) A Kossuth L. utca alakítására vonatkozó részletes szabályok:
  - a) A Kossuth L. utcában zárt rendszerű, vezetékes csapadékvíz-elvezetést kell kiépíteni.
  - b) Az elektromos és távközlési hálózat vezetékeit térszín alatt kell vezetni.
  - c) A Kossuth L. utca keresztmetszeti kialakításánál kétoldali fásított zöldsávot, parkoló-állásokat és egyoldali kerékpárutat kell kialakítani.
  - d) A járdát, és a telekkihajtókat eltérő színű és/vagy formájú térkő-burkolattal kell kialakítani.
- (5) Az épületeken, közterületeken és közterületről látható magánterületeken elhelyezhető reklámok, hirdetések, cégérek elhelyezésével szembeni elvárások:
  - a) Közterületről látható magánterületen az 1,0 m<sup>2</sup>-es nagyságot meghaladó reklámhordozó szerkezet nem helyezhető el.

- b) Magánterületről – homlokzatról, kerítésről – közterület fölé beálló reklámhordozó csak az ingatlanon lévő létesítmény cégére, lógója lehet maximum A1-es ívméretben (840x597mm).
  - c) Hirdetési- és reklámcélú szerkezetet, reklámberendezést – a saját célú cégér, cégtábla, cégfelirat kivételével – elhelyezni nem lehet.
  - d) Fényreklám kialakítására vonatkozó előírások:
    - da) a reklámok csak alacsony fényintenzitásúak lehetnek,
    - db) nem alakítható ki villogó effektussal, illetve
    - dc) a lakások rendeltetésszerű használatát nem zavarhatja.
  - e) Cégereket, cégtáblákat és cégfeliratokat úgy kell az épületek homlokzatain elhelyezni, hogy azok illeszkedjenek a homlokzatok meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.
  - f) Táblaszerűen kialakított cégér felülete nem haladhatja meg az 1,0 m<sup>2</sup>-t. Műemléki környezetben, műemléképületen, helyi értékvédelmi területen táblaszerűen kialakított cégér legnagyobb magassági vagy szélességi mérete nem haladhatja meg a 0,5 m-t és összfelülete nem lehet 1,0 m<sup>2</sup>-nél nagyobb.
  - g) Az épületeken elhelyezhető cégérek, cégtáblák és cégfeliratok szerkezeteinek, felülete rikító színű, káprázást okozó illetve fényvisszaverő kialakítású nem lehet, az összképpen zavaró hatás nem engedhető meg.
  - h) A0-ás (841x1189 mm), illetve ezt meghaladó ívméretű óriásplakát a település közigazgatási területén nem helyezhető el.
  - i) Reklámcélú védőháló, illetve ponyva – az építés, felújítás ideje alatt, de legfeljebb 6 hónapos időtartamra - épületállványon elhelyezhető amennyiben azt más jogszabály nem tiltja. Továbbá a felületen továbbá az építkezésre vonatkozó tájékoztatás, épületterv, látványterv tüntethető fel, melyhez be kell szerezni a főépítész állásfoglalását.
  - j) Plakát, falragasz az épületek közterületi homlokzatain nem helyezhető el.
  - k) Üzleti árnyékoló ernyőszerkezetet, kirakat-árnyékoló tartószerkezetet új kirakatportál létesítése esetén, a kirakatportálon vagy a falsíkon belül, rejtett módon kell felszerelni.
- (6) Az SZT-5 ún. Kecskéhát terület Szabályozási terve (HÉSz 6. sz. melléklete) közterületeinek kialakítására vonatkozó részletes szabályok:
- a) Az utcákban zárt rendszerű, vezetékes csapadékvíz-elvezetést kell kiépíteni.
  - b) Az elektromos és távközlési hálózat vezetékeit térszín alatt kell vezetni.
  - c) Az utcák keresztmetszeti kialakításánál kétoldali zöldsávot (egyoldali fásítással), és egyoldali járdát kell kialakítani az útépítéssel párhuzamosan.

### **Építmények közterületről látható homlokzatára vonatkozó előírások**

#### **8. §**

- (1) Épülethomlokzaton, kerítésen 1,0 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó cég-, címtábla, ill. kulturális rendezvényt (művelődési ház, mozi stb.) hirdető plakát, és arra engedélyezett reklámhordozó felület, gépjárműforgalmat nem zavaró elhelyezéssel és mérettel helyezhető el.
- (2) Épülethomlokzaton, kerítésen legfeljebb 0,40 m mélységű kirakatszekrény helyezhető el.
- (3) Épületek homlokzatán és tetőfelületén ablakklíma berendezés és klíma-berendezések kültéri egysége csak az épület megjelenéséhez illeszkedve, közterületről nem láthatóan helyezhető el. A kondenzvíz elvezetéséről megfelelően gondoskodni kell, az közterületre vagy szomszéd telekre nem folyhat át, továbbá meg kell felelni a zajvédelmi előírásoknak, valamint a keletkező meleg

levegőt a szomszédos épületek, rendeltetési egységek zavarása nélkül kell elvezetni. Új épület esetében ablakklíma berendezés és klíma-berendezések kültéri egysége csak takartan helyezhető el.

- (4) Gázkészülék égéstermékének homlokzatra történő kivezetése csak meglévő épületnél és csak műszaki szükségességből, a homlokzatképzéssel megfelelően összehangolt műszaki megoldással lehetséges.
- (5) Műholdvevő, illetve távközlési, adatátviteli berendezés kültéri egysége, hír- és adattovábbító berendezés faluképileg védett területen álló épület közterületről látható homlokzatán és tetőfelületén nem helyezhető el, nem védett területen épület közterületről látható homlokzatán és tetőfelületén csak takartan helyezhető el.
- (6) <sup>7</sup>A belterületi ingatlan házszámát – ennek hiányában a helyrajzi számát – a közterületről, illetőleg a magánútról jól láthatóan, a terület és az épület karakterétől nem elütő módon fel kell tüntetni.

## IV. FEJEZET TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS

### Területfelhasználás

#### 9. §.

(1) Beépítésre szánt területek:

Lakóterületek:

kertvárosias lakóterületet	Lke-1-11
falusias lakóterületet	Lf-1-6

Vegyes területek:

központi vegyes terület	Vk-1
településközpont vegyes terület	Vt-1-11

Gazdasági területek:

kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz-1-2
---	----------

Különleges területek:

oktatási terület	Ko-1-2-3
temető területe	Kte-1
bányászattal érintett terület	Kb
általános	Ká-1, Ká-2

(2) Beépítésre nem szánt területek:

Közlekedési területek:

országos közút területe	Köf
egyéb közlekedési területek	Kö

Zöldterületek:

közpark területe	Z
közkert területe	Zkk

Erdőterületek

védőerdők területe	Ev
gazdasági, eü.-szociális, oktatási-kutatási erdők területe	E

---

<sup>7</sup> Beiktatta: 1/2012. (I.31.) önkormányzati rendelet, hatályos 2012. 03. 01. óta



Mezőgazdasági területek:	
általános mezőgazdasági területek beépíthető övezete	Má-1-4
általános mezőgazdasági ter. védett övezete	Má-v
Vízgazdálkodási területek:	
vízgazdálkodási területek-patak	V, Vp
védett vízgazdálkodási terület övezete	Vv

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### Beépítésre szánt területek általános előírásai

#### 10. §

- (1) Lakó területeken, központi vegyes és településközpont vegyes területeken az alábbi (TEÁOR szerinti) gazdasági tevékenység céljára építmény nem építhető, ill. a meglévő épület átalakítása, vagy használati mód változtatása nem engedélyezhető:
  - a) Mezőgazdaság, vadgazdálkodás, kivéve: növénytermelés, kertészet
  - b) Élelmiszer-, italgyártás
  - c) Fafeldolgozás, fonott áru gyártása, kivéve: Parafa-, fonott áru gyártása
  - d) Fémfeldolgozási termék gyártása
  - e) Közúti jármű gyártása
  - f) Egyéb jármű gyártása
  - g) Bútorgyártás
  - h) Jármű-, üzemanyag-kereskedelem
  - i) Nagykereskedelem
- (2) <sup>8</sup>Amennyiben a tervezett épület helyén lévő terep lejtése - az eredeti és a végleges, rendezett tereplejtést is figyelembe véve – a 10 %-ot meghaladja, az övezetben megengedett 4,5 m építménymagasság 5,0 m-re növelhető, oly módon, hogy az épület egyik homlokzatának magassága sem haladhatja meg az 5,5 m-t.
- (3) <sup>9</sup>Épület, építmény létesítése esetén a terepalakítás az OTÉK 45.§ (1) alapján történhet, de a telek területén a terepfeltöltés magassága, az eredeti természetes terepfelszíntől számítottan sehol sem haladhatja meg a 1,5 m-t. A telken keletkező csapadékvizet a saját ingatlanon kell kezelni, szikkasztóba vagy tározóba vezetni. Kivételt képeznek az ófalu azon utcafronton álló, oldalhatáros beépítésű ingatlanjai, melyek oldalhatár felé lejtő tetőfelületeiről a csapadékvíz – a lejegesedésének kizárásával – a közterületi csapadékvíz elvezető rendszerbe vezethető.
- (4) <sup>10</sup>Az ingatlan határain és azoktól mért 1 m-es sávban a természetes terepfelszint megváltoztatni nem lehet, kivéve ha az a szomszédos ingatlannal közösen történik.
- (5) <sup>11</sup>Az övezetben meghatározott tetőhajlásszögtől eltérő, 20°-nál kisebb hajlásszögű, illetve lapos tető kialakításához az építési engedélyezést megelőzően, kötelezően a helyi településrendezési és építészeti-műszaki tervtanács állásfoglalását kell kérni, kivéve a helyi értékvédelem alatt álló területeken, ahol önállóan lapostetős épület nem engedélyezhető, figyelembe véve a HÉSz 32.§ (3) bek. g) pontja előírásait.
- (6) Lakó- és településközpont vegyes építési övezetekben az épületek maximális gerincmagassága az épülethez legalacsonyabban csatlakozó terepszinthez képest – pincelejáró terepcsatlakozásának figyelmen kívül hagyásával - 10,0 m lehet.

<sup>8</sup> Módosította: 5/2016. (II.29.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. 03. 16. óta

<sup>9</sup> Módosította: 1/2012. (I.31.) önkormányzati rendelet, hatályos 2012. 03. 01. óta

<sup>10</sup> Módosította: 1/2012. (I.31.) önkormányzati rendelet, hatályos 2012. 03. 01. óta

<sup>11</sup> Módosította: 5/2016. (II.29.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. 03. 16. óta

- (7) Terepszint alatti építményt ott lehet elhelyezni, ahol az építési telek természetes terepszintje ezt úgy teszi lehetővé, hogy, az alépitmény a rajta lévő földtakarással együtt nem áll ki, - átlagosan - 1 méternél magasabban a környezetéből.
- (8) A terepszint alatti beépítés összesen, a bruttó beépítésen felül, nem haladhatja meg a telek területének 10 %-át, kivéve a Vt-11 övezetet, ahol a 20 %-át.
- (9) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az építési övezet előírt telekméreteitől, meglévő beépítésre szánt területeken az előírásnál kisebb telkek is beépíthetők.
- (10) A már kialakult, és az övezeti beépítési módtól eltérően beépült ingatlanok környezetében, a tűztávolságok betartásával, az egyes telkek beépítési módja az előírttól eltérhet.
- (11) Az ún. átmenő telken épületet elhelyezni, a még be nem épített oldalon az utcaképhez igazodva lehet.
- (12) A megosztás nélküli, ún. átmenő telkek esetén, amennyiben az építési telek határa nem egyezik az építési övezet határával, az építési telek abba az övezetbe tartozik, amelyikbe a telek területének több mint 50%-a fekszik.
- (13) Kékszínű zsinde-, ill. kékszínű fém tetőhéjalás nem alkalmazható.
- (14) Tető síkjából csak ablak és kémény állhat ki, toronyszerű építmény, épületrész nem alakítható ki, kivéve az egyházi épület tetőfelépítményét.
- (15) Telek beépítésének feltétele – az építési övezet előírásai mellett – a 10,0 m minimális telekszélesség megléte.
- (16) Törölve.<sup>12</sup>
- (17) A 0,40 m mélységet meghaladó méretű kirakatszekrény nem építhető.
- (18) Országos (műemléki), ill. helyi értékvédelem alatt álló területek övezeti jele „V” betűvel egészül ki,
- (19) Az építési engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet (kivételem gyümölcsfák) pótlásáról a helyi környezetvédelmi rendelet rendelkezése alapján kell gondoskodni.
- (20) Az építési övezet által megadott építési helyen kívül eső, meglévő épület megtartható, felújítható, ill. függőleges irányban – a telepítési távolságok betartásával – bővíthető, vízszintes irányú bővítés csak a kijelölt építési helyen belül végezhető.
- (21) Az épületek egyes homlokzatmagasságai az övezetre előírt építménymagasság értékét maximálisan 20 %-kal haladhatják meg.
- (22) A hátsókert legkisebb mérete a megadott értéktől eltérhet, ha a telekhossz 30,0 m-nél kisebb, de a hátsókert mélysége a telekhossz 20 %-nál kisebb nem lehet.
- (23)<sup>13</sup>A telek határain létesített kerítésnek - a maximum 50 cm-es lábazaton felül - 50%-ban átlátható kialakításúnak kell lennie. A teljesen tömör felület - a telek egy-egy oldalhatárán álló kerítésrészre vonatkozóan - egybefüggően nem haladhatja meg a 2,0 m<sup>2</sup>-t, kivéve a helyi értékvédelem alatt álló területeken, ahol kőből épített tömör kerítésfal elhelyezhető, maximum 1,2 m magasságban. A telekhatáron létesített kerítés magassága nem haladhatja meg a rendezett terepszinttől mért 2,0 m-t, kivéve a Gksz-1 és Gksz-2 területeket, ahol a kerítés magassága legfeljebb 2,5 m lehet.
- (24)<sup>14</sup>A bányaművelésből eredő építési korlátozások:
  - a) A HÉSz 5. sz. melléklete szerinti Övezeti mellékleten „bányászattal érintett területek határa” által érintett területen új épület elhelyezése, illetve meglévő épület bővítése az alábbiak szerint történhet:
    - aa) Amennyiben az érintett területre geotechnikai jelentés készül, abban az esetben az e területen elhelyezhető épület mérete és szerkezete a geotechnikai jelentésben foglaltak szerint alakítható ki.

<sup>12</sup> Hatályon kívül helyezte: 1/2012. (I.31.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2012. 03. 01. óta

<sup>13</sup> Módosította: 5/2016. (II.29.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. 03. 16. óta

<sup>14</sup> Módosította: 5/2016. (II.29.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. 03. 16. óta

- ab) Amennyiben geotechnikai jelentés nem készül, épület az Övezeti melléklet által „bányaművelésből eredő korlátozás építési övezete” szerint I., II. illetve III. veszélyességi övezetekbe sorolt területeken a HÉSz 8. sz. Függeléke irányelveiben meghatározott műszaki- és szerkezeti kialakítás és méret szerint építhető.
- b) A feltárt és hatástalanított külszíni nyílás fedlapjától számított 5,0 m-en belül semmiféle építmény nem kerülhet.
- c) A felszínen elfolyó csapadékvíz az építménytől távol kell tartani, ill. elvezetéséről gondoskodni kell. Az épület körüli járda a terep felé legalább 3 % eséssel készüljön. A járda épülethez csatlakoztatása és a dilatáció, hézagmentes zárással, bitumen kiöntéssel készüljenek.
- (25) <sup>15</sup> Az építési övezetben főfunkció nélkül kiegészítő funkció önállóan nem helyezhető el.
- (26) <sup>16</sup> Beépítésre szánt területen építhető melléképítmények:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy (záportározó),
  - c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
  - d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m mélységgel),
  - e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1,0 m-nél magasabba nem emelkedő, lefedés nélküli terasz),
  - f) kerti víz-és fürdőmedence, napkollektor,
  - g) kerti épített tűzrakóhely,
  - h) kerti lugas,
  - i) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - j) komposztáló,
  - k) kerti szabadlépcső és lejtő,
  - l) szélkerék, antenna, zászlótartó oszlop (max. 6,0 m magasságig),
  - m) ingatlanonként 1 db lábakon álló kerti tető (max. 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetületű), amennyiben az építési telken több lakás létesítésére van lehetőség ott 2 db max. 15 m<sup>2</sup> vízszintes vetületű lábakon álló kerti tető helyezhető el.
  - n) telkenként 1 db, legfeljebb 8 m<sup>2</sup> alapterületű, legfeljebb 2,5 m építménymagasságú, legfeljebb 3,5 m gerincmagasságú kerti pavilon elhelyezhető. A pavilon téglá, kő, fa, üveg, cserép, zsindely anyagok felhasználásával alakítható ki úgy, hogy a tetőzetén összegyűlő csapadékvíz saját telkén belül kerüljön levezetésre.
- (27) <sup>17</sup> Az előkertben kerti építmények közül lábakon álló kerti tető, melléképítmények közül kerti építmény, közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy (esővízgyűjtő ciszterna) és kerítéssel egybeépített hulladéktartály-tároló helyezhető el.
- (28) <sup>18</sup> A lábakon álló kerti tető az előkertben, csak a közterülethez tartó mért 5 m távolságon túl helyezhető el, valamint oldal- és hátsó kertben tekehatárra nem telepíthető. Kivételt képeznek – a terepadottságok miatt – azok az ingatlanok melyek az előkertben az utca szintjéhez képest több mint 20 %-ot lejtjenek. Ez esetben az előkertben is elhelyezhetők.
- (29) <sup>19</sup> HÉSz 11.§ (12) pontban felsorolt melléképítmények – a kerti szabadlépcső, lejtő és kerti pavilon kivételével - oldalhatárra nem telepíthetők, több melléképítmény létesítése esetén, azok tömbösített elhelyezésére kell törekedni.
- (30) <sup>20</sup> A melléképítmények maximális építménymagassága 3,0 m, gerincmagassága 4,5 m, és kizárólag lapos tetővel nem létesíthetők.”

<sup>15</sup> Módosította: 5/2016. (II.29.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. 03. 16. óta

<sup>16</sup> Beiktatta: 1/2012. (I.31.) önkormányzati rendelet, hatályos 2013. 03. 01. óta

<sup>17</sup> Beiktatta: 1/2012. (I.31.) önkormányzati rendelet, hatályos 2013. 03. 01. óta

<sup>18</sup> Beiktatta: 1/2012. (I.31.) önkormányzati rendelet, hatályos 2013. 03. 01. óta

<sup>19</sup> Beiktatta: 1/2012. (I.31.) önkormányzati rendelet, hatályos 2013. 03. 01. óta

<sup>20</sup> Beiktatta: 1/2012. (I.31.) önkormányzati rendelet, hatályos 2013. 03. 01. óta

- (31) <sup>21</sup>A kerti pavilon csak hátsó – illetve saroktelek esetében – hátsó kertben létesíthető. A telepítésnél törekedni kell a tömbösített elhelyezésre.
- (32) <sup>22</sup>Szabadonálló beépítésű területek saroktelkein, abban az esetben, amennyiben – a meglévő, kedvezőtlen telekosztás következtében – az övezetben előírt elő- és oldalkert által meghatározott építési hely legnagyobb és legkisebb szélességének átlaga kevesebb, mint 8,5 m, illetve az építési hely alakja és területe nem teszi lehetővé az övezetben meghatározott maximális beépítés megvalósítását, az építési övezetben meghatározott előkert mérete, az egyik előkert esetén 3,0 m-ig csökkenthető.

## LAKÓTERÜLETEK

### Lakóterület általános előírásai (L)

#### 11. §

- (1) Az övezet jellemzően családiház, laza beépítésű lakóterület.
- (2) A lakóterületen engedélyezhető funkciók a következők:
- lakófunkció,
  - lakófunkciót kiegészítő egyéb funkciók (pl. gépkocsi tároló),
  - oktatási, nevelési, kulturális, egészségügyi, sport, egyházi, szálláshely szolgáltató,
  - helyi lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelem, vendéglátás, humánszolgáltatás, lakóterületet nem zavaró kézműipari funkció.
- (3) A terület egyedi telkein maximálisan elhelyezhető lakások száma, a telekterület 400-val való osztásából nyert egész szám, de telkenként 2 lakás elhelyezhető, kivéve az Lf-5 és Lf-6 jelű övezetek területén, ahol a telkenként maximálisan elhelyezhető lakások száma, a telekterület 700-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként 1 lakás elhelyezhető, és kivéve az Lke-7 övezetek területén, ahol a telkenként maximálisan elhelyezhető lakások száma, a telekterület 800-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként 1 lakás elhelyezhető, illetve Lke-8 és Lke-9 és Lke-10, valamint Lke-11 jelű övezet területén, ahol a telkenként maximálisan elhelyezhető lakások száma, a telekterület 500-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként 2 lakás elhelyezhető.
- (4) <sup>23</sup>A terület telkein épületenként, egy tömegben legfeljebb 3 lakás helyezhető el.
- (5) A területen alakítható minimális telekszélesség oldalhatáron álló beépítés esetén 14 m, szabadonálló beépítés esetén 18 m.
- (6) Az egy tömegben maximálisan kialakítható beépítés 300 m<sup>2</sup> lehet.
- (7) A tető hajlásszöge 20°-50° között szabadon kialakítható. Lapostető, illetve 20° -nál kisebb hajlásszögű tető kialakítása a 10. § (5) bekezdés előírása szerint történhet. A helyi értékvédelem alatt álló területeken, a tetőhajlásszög a HÉSz 32.§ előírásai között kerül szabályozásra.
- (8) Törölve<sup>24</sup>
- (9) Az előkertben, abban az esetben, ha nagyobb, mint 5,0 m, és ha a tereplejtés legalább 15%, valamint terepviszonyok más megoldást nem tesznek lehetővé, terepszint alatti járműtároló elhelyezhető. A terepszint alatti gépjárműtároló utcai telekhatáron, vagy attól mért 3 m-en belül álló homlokfala – telkenként – maximum 6 m széles és 3,5 m magas lehet.
- (10) Az előkertben, továbbá az oldal- és hátsókert előírt méretén belül a szabadlépcsők közül a tereplépcső, továbbá az utca szintjétől legfeljebb 1,5 m-es szintkülönbséget áthidaló előlépcső elhelyezhető.

<sup>21</sup> Beiktatta: 1/2012. (I.31.) önkormányzati rendelet, hatályos 2013. 03. 01. óta

<sup>22</sup> Beiktatta: 5/2016. (II.29.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. 03. 16. óta

<sup>23</sup> Módosította: 5/2016. (II.29.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. 03. 16. óta

<sup>24</sup> Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (II.29.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2016. 03. 16. óta

- (11)<sup>25</sup>A telek beépítésének feltétele a lakótelkek területének minden 200 m<sup>2</sup>-re, az Lke-8 és Lke-11 övezetekben a telkek minden 150 m<sup>2</sup>-re után egy nagy lombkoronát növelő fa megléte, ill. ültetése.
- (12) Törölve.<sup>26</sup>
- (13) Törölve.<sup>27</sup>
- (14) Törölve.<sup>28</sup>
- (15) Törölve.<sup>29</sup>
- (16) Törölve.<sup>30</sup>
- (17) A Budai Tájvédelmi Körzettel határos teleksor telkein amennyiben a védett külterület erdő művelési ágban van, az erdő védelme érdekében az erdei telekhatártól a hátsókertek esetében 10,0 m, az oldalkertek esetében 6,0 m távolságig sem felszín feletti, sem felszín alatti építmény nem helyezhető el, e védőtávolságok értékétől eltérni, csak a Természetvédelmi Hatóság hozzájárulásával lehet, amennyiben azt a telek meglévő növényállománya, illetve beépíthetősége indokolja.
- (18) Az övezet telkein az előkertben, az oldalkertben, ill. a hátsókertben, legfeljebb 1 db 1,0 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó cég-, cím- és reklámtábla helyezhető el.
- (19)<sup>31</sup>Lakóterületen a kialakítandó legkisebb zöldfelület számítása esetén, az építési övezet által előírt legkisebb zöldfelületet kell figyelembe venni, többszintes növényzet telepítése esetén is, azaz az építési övezet által előírt legkisebb zöldfelület területe nem csökkenthető többszintű növénytelepítéssel.
- (20)<sup>32</sup>Az Lke-8, Lke-9, Lke-10, és Lke-11 építési övezetben a főfunkció csak egy épülettömbben helyezhető el.

### **Kertvárosias lakóterület általános előírásai (Lke)**

#### **12. §**

- (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kertvárosias lakóterületen az alábbiak helyezhetők el:
- a) lakóépület,
  - b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, sport épület,
  - d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
  - e) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény.
- (3) Törölve<sup>33</sup>

### **Kertvárosias lakóterületek részletes előírásai (Lke)**

#### **13. §**

<sup>25</sup> Módosította: 1/2012. (I.31.) önkormányzati rendelet, hatályos 2013. 03. 01. óta

<sup>26</sup> Hatályon kívül helyezte: 1/2012. (I.31.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2012. 03. 01. óta

<sup>27</sup> Hatályon kívül helyezte: 1/2012. (I.31.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2012. 03. 01. óta

<sup>28</sup> Hatályon kívül helyezte: 1/2012. (I.31.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2012. 03. 01. óta

<sup>29</sup> Hatályon kívül helyezte: 1/2012. (I.31.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2012. 03. 01. óta

<sup>30</sup> Hatályon kívül helyezte: 1/2012. (I.31.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2012. 03. 01. óta

<sup>31</sup> Beiktatta: 1/2012. (I.31.) önkormányzati rendelet, hatályos 2013. 03. 01. óta

<sup>32</sup> Beiktatta: 5/2016. (II.29.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. 03. 16. óta

<sup>33</sup> Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (II.29.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2016. 03. 16. óta

(1) **Lke-1 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- a) Az övezetben alakítható minimális telekszélesség 18,0 m, maximális telekszélesség 28,0 m.  
b) Az övezet részletes előírásai:

<b>Lke-1</b>	<b>Az építési telek általános határértékei</b>							<b>Az épület</b>
	legkisebb alakítható	legnagyobb			legkisebb			legnagyobb
kertvárosias lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
<b>IKR, SZ</b>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
Ikres, Szabadonálló	900	30	0,5	50	3,0	6,0	5,0	6,0

(2) **Lke-2 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

<b>Lke-2</b>	<b>Az építési telek általános határértékei</b>							<b>Az épület</b>
	legkisebb alakítható	legnagyobb			legkisebb			legnagyobb
kertvárosias lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
<b>CS, SZ</b>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
Csoportos, Szabadonálló	480	30	0,5	60	3,0	6,0	5,0	4,5

(3) **LKE-3 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

<b>Lke-3</b>	<b>Az építési telek általános határértékei</b>							<b>Az épület</b>
	legkisebb alakítható	legnagyobb			legkisebb			legnagyobb
kertvárosias lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
<b>O, SZ</b>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
Oldalhatáros Szabadonálló	550	30	0,5	60	4,5;3,0	6,0	K, 5,0	4,5

(4) **LKE-4 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

<b>Lke-4</b>	<b>Az építési telek általános határértékei</b>							<b>Az épület</b>
	legkisebb alakítható	legnagyobb			legkisebb			legnagyobb
kertvárosias lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
<b>O, SZ</b>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
Oldalhatáros Szabadonálló	550	30	0,5	60	4,5;3,0	6,0	K, 5,0	4,5

(5) LKE-5 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:

Lke-5	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
kertvárosias lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
CS,IKR	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
Csoportos, Ikrés	550	30	0,5	60	3,0	6,0	5,0	4,5

(6) LKE-6 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:

Lke-6	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
kertvárosias lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
SZ	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
szabadonálló	900	30	0,5	60	3,0	6,0	5,0	6,0

(7) LKE-7 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:

Lke-7	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
kertvárosias lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
SZ	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
szabadonálló	4 000	15	0,25	75	3,0	10,0	10,0	4,5

(8) LKE-8 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:

- Az övezetben az épületek személygépjármű- tárolóinak rendeltetését kereskedelmi- vagy vendéglátó funkcióra változtatni nem lehet.
- Az övezetben telket egyesíteni oly módon lehet, hogy a telek területe maximum 4000 m<sup>2</sup> lehet. Új telekalakítás során nyúlványos és úszótelek nem alakítható ki.
- A melléképítmények maximális építménymagassága 3,0 m, és kizárólag lapos tetővel nem létesíthető.
- Az előkertben, abban az esetben, ha a szabályozás szerint nagyobb, mint 5,0 m terepszint alatti járműtároló elhelyezhető.
- A telken belül gondoskodni kell a csapadékvíz kezeléséről, ezért záportározó, szikkasztó melléképítményt kell létesíteni.

f) Az övezet részletes előírásai:

<b>Lke-8</b>	<b>Az építési telek általános határértékei</b>							<b>Az épület</b>
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
kertvárosias lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
<b>SZ</b>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
szabadonálló	900	15**	0,25	70	3,0	15*6	5*15	4,5

\* Az elő-, oldal- és hátsókert méretét, az SZT-7 (Nagykovácsi – 4423-4659 hrsz Nagyszénáskert területek Szabályozási terve (HÉSz 6. sz. melléklete) határozza meg.

\*\* Az 1000 m<sup>2</sup>-nél kisebb, kialakult telek beépítési %-a ettől eltérően is megállapítható. Ebben az esetben bruttó 150 m<sup>2</sup>-es épület létesíthető, a beépítési paraméterek számításánál 1000 m<sup>2</sup> telekterületet kell figyelembe venni.

**(9) LKE-9 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- Az övezetben kizárólag lakóépület, és az azt kiszolgáló funkciójú épület helyezhető el.
- Az övezetben telkeket összevonni csak akkor lehetséges, ha az összevonni kívánt telkek a hosszabbik telekhatáruk mentén érintkeznek.
- Az övezetben a HÉSz 5.§ (1) bekezdés előírásai is betartandók.
- Az övezet részletes előírásai:

<b>Lke-9</b>	<b>Az építési telek általános határértékei</b>							<b>Az épület</b>
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
kertvárosias lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
<b>SZ</b>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
szabadonálló	1000	15*	0,25	70	3,0	6,0	5,0	4,5

\* Az 1000 m<sup>2</sup>-nél kisebb, kialakult telkek beépítési %-a ettől eltérően is megállapítható. Ebben az esetben bruttó 150 m<sup>2</sup>-es épület létesíthető, a beépítési paraméterek számításánál 1000 m<sup>2</sup> telekterületet kell figyelembe venni.

**(10) LKE-10 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- Az övezetben a Nagykovácsi úttal párhuzamos, legközelebb eső telekhatárok felől a beépítés során a kijelölt korlátozott használatú építési hely zónájában elsősorban nem lakófunkció helyezhető el. Lakófunkció (nappali, hálószoba) csak akkor alakítható ki, ha az épület szerkezete zajcsillapító megoldással készül, és ezáltal az épület belterében határérték alatt marad az éjszakai zajszint.
- Az övezetben a HÉSz 5.§ (1) bekezdés előírásai is betartandók.



c) Az övezet részletes előírásai:

Lke- 10	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
kertvárosias lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
SZ	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
szabadonálló	1000	15+5*	0,25+0,1**	60	3,0	6,0	10,0	5,0

\* A +5 % csak nem lakó funkció létesítése esetén alkalmazható.

\*\* A +0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> csak lakó funkciótól eltérő funkció létesítése esetén alkalmazható.

#### (11) LKE- 11 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK

- Az övezetben az épületek személygépjármű- tárolóinak rendeltetését kereskedelmi- vagy vendéglátó funkcióra változtatni nem lehet.
- Az övezetben telket egyesíteni oly módon lehet, hogy a telek területe maximum 4000 m<sup>2</sup> lehet. Új telekalkítás során nyúlványos és úszótelek nem alakítható ki.
- Az előkertben abban az esetben, ha a szabályozás szerint nagyobb mint 5,0 m terepszint alatti járműtároló elhelyezhető.
- A telken belül gondoskodni kell a csapadékvíz kezeléséről, ezért záportározó, szikkasztó melléképítményt kell létesíteni.
- Az övezet részletes előírásai:

Lke- 11	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
kertvárosias lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
SZ	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
szabadonálló	1000	15	0,25	70	3,0	15*6	5*15	4,5

\* Az elő-, oldal- és hátsókert méretét a HÉSz 6. sz. melléklete: SZT-6 (Nagykovácsi – 4225-4418 hrsz Kálvária kert terület Szabályozási terve) határozza meg.

\*\* Az 1000 m<sup>2</sup>-nél kisebb, kialakult telek beépítési %-a ettől eltérően is megállapítható. Ebben az esetben bruttó 150 m<sup>2</sup>-es épület létesíthető, a beépítési paraméterek számításánál 1000 m<sup>2</sup> telekterületet kell figyelembe venni.

#### Falusias lakóterület általános előírásai (Lf)

##### 14. §

- A falusias lakóterület lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- A falusias lakóterületen az alábbiak helyezhetők el:
  - lakóépület,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - szálláshely szolgáltató épület,
  - kézműipari építmény,
  - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - sportépítmény.

- (3) <sup>34</sup>A falusias lakóterületen haszonálat tartásával kapcsolatos építményt, épületet építeni, ill. ilyen célra funkcióváltással építményt, épületet kialakítani Nagykovácsi Nagyközség Állattartási rendeletében meghatározott védőtávolságok betartásával lehet.

### Falusias lakóterület részletes előírásai (Lf)

#### 15. §

- (1) **Lf-1 és Lf-1-V JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- a) Lf-1-V jelű övezetben (helyi értékvédelem alatt álló terület övezete) az övezet részletes előírásai mellett a 32. § előírásai is betartandók.  
b) A telekhasználat részletes előírásai:

Lf-1 Lf-1-V	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			kötelező	legnagyobb
falusias (védett) lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
<b>O</b>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
oldalhatáronálló	550	30	0,5	60	4,5	6,0	K, 0,0	4,5

- (2) <sup>35</sup> **Lf-2 és Lf-2-V JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- a) Az Lf-2-V jelű övezetben (helyi értékvédelem alatt álló terület övezete) az övezet részletes előírásai mellett a 32. § előírásai is betartandók.  
b) A telekhasználat részletes előírásai:

Lf-2 Lf-2-V	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
falusias (védett) lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
<b>O</b>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
oldalhatáronálló	550	30	0,5	60	4,5	6,0	K, 0,0	4,5

- (3) **Lf-3 és Lf-3-V JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- a) Lf-3-V jelű övezetben (helyi értékvédelem alatt álló terület övezete) az övezet részletes előírásai mellett a 32. § előírásai is betartandók.  
b) A telekhasználat részletes előírásai:

Lf-3 Lf-3-V	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
falusias (védett) lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
<b>O, SZ</b>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
oldalhatáros, szabadonálló	550	30	0,5	60	4,5;3,0	6,0	K, 5,0	4,5

<sup>34</sup> Módosította: 5/2016. (II.29.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. 03. 16. óta

<sup>35</sup> Módosította: 5/2016. (II.29.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. 03. 16. óta

(4) **Lf-4 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

<b>Lf-4</b>	<b>Az építési telek általános határértékei</b>							<b>Az épület</b>
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
falusias lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsóker	előker	építmény-magasság
<b>O, SZ</b>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
oldalhatáros, szabadonálló	550	30	0,5	60	4,5;3,0	6,0	K, 5,0	4,5

(5) **Lf-5 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- Az övezetben az épületek személygépjármű-tárolóinak rendeltetését kereskedelmi- vagy vendéglátó funkcióra változtatni nem lehet.
- Az övezetben az előkertben a melléképítmények közül csak kerti építmény, terepszint alatti gépkocsitároló, kerti tető közmű-becsatlakozás építménye, közműpótló építmény (esővízgyűjtő ciszterna) és kerítéssel egybeépített hulladéktartály-tároló helyezhető el.
- Az övezetben telket egyesíteni oly módon lehet, hogy a telek területe maximum 2800 m<sup>2</sup> lehet. Új telekalakítás során nyúlványos és úszótelek nem alakítható ki.
- Az övezetben az előkertben, abban az esetben, ha nagyobb, mint 5,0 m terepszint alatti járműtároló elhelyezhető, ha ezt a terepviszonyok indokolják.
- Törölve<sup>36</sup>
- Az övezetben telken belül gondoskodni kell a csapadékvíz kezeléséről, ezért záportározó, szikkasztó melléképítményt kell létesíteni.
- A telekhasználat részletes előírásai:

<b>Lf-5</b>	<b>Az építési telek általános határértékei</b>							<b>Az épület</b>
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
falusias lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsóker	előker	építmény-magasság
<b>SZ</b>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
szabadonálló	900	20(10)**	0,35	65	3,0	6*10	5*10	4,5

\* Az elő-, oldal- és hátsóker méretét, a HÉSz 6. sz. melléklete: SZT-8 (Nagykovácsi – 1608-1689 hrsz Bánya utcai ter. és SZT-2 (Zsiroshégyalja, Nagyszénásalja Kálváriadomb lakóter. 933-935, 1001/1-1001/5, 1002-1606, 1690-2625, 4396-4399, 4404-4405, 4410-4411, 4660-4682 hrsz ter. Szabályozási terve) határozza meg.

\*\* A telekterület 900 m<sup>2</sup> feletti területrészen alkalmazandó beépítés mértéke.

(6) **Lf-6 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- Törölve<sup>37</sup>

<sup>36</sup> Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (II.29.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2016. 03. 16. óta

<sup>37</sup> Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (II.29.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2016. 03. 16. óta

b) A telekhasználat részletes előírásai:

Lf-6	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
falusias lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
SZ	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
szabadonálló	700	20 (10)*	0,35	65	3,0	6,0	5,0	4,5

\* A telekterület 900 m<sup>2</sup> feletti terület részén alkalmazandó beépítés mértéke.

## VEGYES TERÜLETEK

### Központi vegyes területek előírásai (Vk)

#### 16. §

(1) **Vk-1 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- a) Az övezetben kizárólag az alábbi épületek helyezhetők el: igazgatási épület, kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület; közösségi szórakoztató, kulturális épület, egyházi, oktatási egészségügyi, szociális épület, a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági épület, sportépítmény, helyezhető el.
- b) A területen az épületek személygépjármű- tárolóinak rendeltetését kereskedelmi- vagy vendéglátó funkcióra változtatni nem lehet.
- c) A központi vegyes területen önálló lakóépületet elhelyezni nem lehet.
- d) A területen állattartásra szolgáló épület nem építhető.
- e) A központi vegyes területen építhető melléképítmények:
  - ea) közműbecsatlakozási műtárgy
  - eb) közműpótló műtárgy (záportározó)
  - ec) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal)
  - ed) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m mélységgel)
  - ee) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1,0 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
  - ef) kerti vízmedence, napkollektor
  - eg) kerti lugas
  - eh) kerti szabadlépcső és lejtő
  - ei) szélkerék, antenna, zászlótartó oszlop (max. 6,0 m magasságig)
- f) A felsorolt melléképítmények oldalhatárra nem telepíthetők.
- g) Több melléképítmény létesítése esetén, azok tömbösített elhelyezésére kell törekedni.
- h) Az épületek tető hajlásszöge 20°-50° lehet. Lapostető, illetve 20°-nál kisebb hajlásszögű tető kialakításához az építésengedélyezést megelőzően, kötelezően a helyi településrendezési és építészeti-műszaki tervtanács állásfoglalását kell kérni.

i) <sup>38</sup>A telekhasználat részletes előírásai:

Vk-1	Az építési telek általános határértékei						Az épület	
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			kötelező	legnagyobb
Központi vegyes terület övezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
SZ	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
szabadonálló	5000	37,5	0,75	31,5	3,0	6,0	5,0	6,0

### Településközpont vegyes területek általános előírásai (Vt)

#### 17. §

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A településközpont vegyes területen az alábbiak helyezhető el:
  - a) lakóépület,
  - b) igazgatási épület,
  - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - d) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
  - e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - f) sportépítmény.
- (3) Az övezet építési telkein maximálisan elhelyezhető lakások száma, a telekterület 400-val való osztásából nyert egész szám, de telkenként 2 lakás elhelyezhető, kivéve Vt-8 jelű övezet területén, ahol telkeként maximálisan elhelyezhető lakások száma, a telekterület 700-val való osztásából nyert egész szám, de telkenként 1 lakás elhelyezhető, kivéve a Vt-9 övezet területén, ahol a 2-nél több lakás is elhelyezhető.
- (4) Épületenként, egy tömegben legfeljebb 2 lakás helyezhető el, kivéve a Vt-9 övezet.
- (5) Az övezetben, egyéb a lakóterületet nem zavaró gazdasági funkció elhelyezhető.
- (6) Intézményi funkciók, az egyes építési övezetek előírásainak figyelembe-vételével önállóan is elhelyezhetők.
- (7) <sup>39</sup>A településközpont vegyes terület Vt-10 övezetében meglévő lovarda kiszolgálásához sportcélú lótarás számára szolgáló épület elhelyezése megengedett.
- (8) Az építési telken már meglévő, a fő funkciót kiegészítő, egyéb funkciójú épületek (pl. garázs, tárolók stb.) megtarthatók, felújíthatók.
- (9) Az oldalhatáron álló épület a telekhatártól maximum 1,0 méterre helyezhető el.
- (10) A tető hajlásszöge 20°-50° között szabadon kialakítható, kivéve a helyi értékvédelemi területeken, ahol a tetőhajlásszöget a megadott előírások szerint kell figyelembe venni, kivéve a Vt-11 és Vt-9-V övezeteket. Lakótól eltérő funkciójú épület részben vagy egészben 20°-nál kisebb hajlású, illetve lapos tetővel is létesíthető, építésengedélyezést megelőzően, kötelezően a helyi-településrendezési és építészeti-műszaki tervtanács állásfoglalását kell kérni.
- (11) Az övezetben alakítható minimális telekszélesség oldalhatáron álló beépítés esetén 14 m, szabadonálló beépítés esetén 18 m.

<sup>38</sup> Módosította: 1/2012. (I.31.) önkormányzati rendelet, hatályos 2013. 03. 01. óta

<sup>39</sup> Módosította: 5/2016. (II.29.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. 03. 16. óta

**Településközpont vegyes területek részletes előírásai (Vt)**  
**18. §**

**(1) Vt-1-V JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

(helyi értékvédelem alatt álló terület övezete)

- Az övezetben kizárólag az alábbi funkciók helyezhetők el: kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, oktatás, művelődési, kulturális, igazgatási, lakó, egészségügyi, szociális.
- Az övezet részletes előírásai mellett a 32. § előírásai is betartandók.
- A telekhasználat részletes előírásai:

<b>Vt-1-V</b>	<b>Az építési telek általános határértékei</b>						<b>Az épület</b>	
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			kötelező	legnagyobb
Településközpont vegyes (védett)	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsóker	előker	építmény-magasság
<b>O</b>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
oldalhatáronálló	550	30(50*)	0,5(0,8*)	40(20*)	4,5	6,0	K	4,5(5,0*)

\* A település ellátását szolgáló közfunkció esetén alkalmazható, a lakófunkció kizárásával.

**(2) Vt-2-V JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

(helyi értékvédelem alatt álló terület övezete)

- Az övezet részletes előírásai mellett a 32. § előírásai is betartandók
- Az övezetben a 18.§ (1) bekezdés a) pontjában felsorolt funkciók helyezhetők el.
- A telekhasználat részletes előírásai:

<b>Vt-2-V</b>	<b>Az építési telek általános határértékei</b>						<b>Az épület</b>	
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
Településközpont vegyes (védett)	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsóker	előker	építmény-magasság
<b>O</b>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
oldalhatáronálló	550	30(50*)	0,5(0,8*)	40(20*)	4,5	6,0	5(10)**	4,5(5,0*)

\* A település ellátását szolgáló közfunkció esetén alkalmazható, a lakófunkció kizárásával.

\*\* Az előker legkisebb mérete 5,0 m, kivéve a Kolozsvár utca kijelölt részén, ahol 10,0 m.

**(3) Vt-3 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- Az övezetben a 17.§ (2) bekezdésben felsorolt funkciók helyezhetők el.
- A vízműtelep (hrs:03) területén, a vízmű fenntartásáig (pl. havária esetére tűzoltási célú hasznosítás, ill. közterületi locsolóvízként való hasznosíthatás érdekében), az övezet által előírt funkciók nem helyezhetők el.

<b>Vt-3</b>	<b>Az építési telek általános határértékei</b>						<b>Az épület</b>	
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
Településközpont vegyes övezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsóker	előker	építmény-magasság
<b>O, SZ</b>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
Oldalhatáros Szabadonálló	550	30(50*)	0,5(0,8*)	30(20*)	3,0	6,0	5,0	4,5(5,0*)

\* A település ellátását szolgáló közfunkció esetén alkalmazható, a lakófunkció kizárásával.

**(4) Vt-4 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- a) Az övezetben kizárólag az alábbi funkciók helyezhetők el: oktatási, egyházi, kulturális, egészségügyi, közösségi, sport, illetve telkenként legfeljebb egy lakás.
- b) A telekhasználat részletes előírásai a következők:

<b>Vt-4</b>	<b>Az építési telek általános határértékei</b>							<b>Az épület</b>
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
Településközpont vegyes övezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsóker	előker	építmény-magasság
<b>SZ</b>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
szabadonálló	5 000	30(50*)	1,0(1,2*)	30(20*)	3,75	6,0	5,0	7,5

\* A település ellátását szolgáló közfunkció esetén alkalmazható, a lakófunkció kizárásával.

**(5) Vt-5-V JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

(helyi értékvédelem alatt álló és műemléki környezetben lévő terület övezete)

- a) Az övezetben kizárólag az alábbi funkciók helyezhetők el: egyházi, kulturális és közösségi.
- b) Az övezet részletes előírásai mellett a 32. § (3) előírásai is betartandók.
- c) A telekhasználat részletes előírásai a következők:

<b>Vt-5-V</b>	<b>Az építési telek általános határértékei</b>							<b>Az épület</b>
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			kötelező	legnagyobb
településközpont vegyes (védett)	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsóker	előker	építmény-magasság
<b>SZ</b>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
szabadonálló	2 000	30	1,0	30	10,0	20,0	K	20,0

**(6) Vt-6-V JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- a) Az övezetben kizárólag az alábbi funkciók helyezhetők el: oktatási, egyházi, egészségügyi, kulturális, közösségi, sport, illetve telkenként legfeljebb egy lakás.
- b) A telekhasználat részletes előírásai a következők:

<b>Vt-6-v</b>	<b>Az építési telek általános határértékei</b>							<b>Az épület</b>
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
Településközpont vegyes övezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsóker	előker	építmény-magasság
<b>SZ</b>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
szabadonálló	3000	30(50*)	0,7(1,0*)	30(20*)	3,0	6,0	5,0	6,0

\* A település ellátását szolgáló közfunkció esetén alkalmazható, a lakófunkció kizárásával.

**(7) Vt-7 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

<b>Vt-7</b>	<b>Az építési telek általános határértékei</b>							<b>Az épület</b>
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
Településközpont vegyes övezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
<b>SZ</b>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
szabadonálló	900	30(50*)	0,8(1,0*)	30(20*)	3,0	6,0	5,0	6,0

\* A település ellátását szolgáló közfunkció esetén alkalmazható, a lakófunkció kizárásával.

**(8) Vt-8 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

<b>Vt-8</b>	<b>Az építési telek általános határértékei</b>							<b>Az épület</b>
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
Településközpont vegyes övezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
<b>SZ</b>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
szabadonálló	700	20(50*)	0,35(0,8*)	60(20*)	3,0	6,0	5,0	4,5(5,0*)

\* A település ellátását szolgáló közfunkció esetén alkalmazható, a lakófunkció kizárásával.

**(9) Vt-9-V JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- Az övezetben az alábbi funkciók létesítményei helyezhetők el: kereskedelem, lakó.
- A meglévő épületek nem bővíthetők.
- A területen, felszínen, illetve felszín alatt új építmény, épület nem helyezhető el. Kivéve közmű létesítmény.
- Meglévő épület használati mód változása nem engedélyezhető.
- Az épület homlokzatára gépészeti berendezés (pl. klíma készülék) nem helyezhető el.
- Az építési övezet egésze helyi értékvédelmi terület, az övezet egyes épületei helyi védelem alatt állnak.
- Telken belül, az egyes épületek között, illetve körül kerítés nem helyezhető el.
- Telken belül tereprendezési munka nem végezhető.
- Az övezet részletes előírásai:

<b>Vt-9-V</b>	<b>AZ ÉPÍTÉSI TELEK ÁLTALÁNOS HATÁRÉRTÉKEI</b>							<b>AZ ÉPÜLET</b>
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
Településközpont vegyes övezet (védett)	területe	beépítés	szintterület	zöldfelület	oldal-kert	hátsó-kert	előkert	építmény-magasság
<b>SZ</b>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
szabadonálló	10 000	K	K	50	K	K	K	K

K: a meglévő kialakult beépítés, e rendelet HESz 6. sz. melléklete (SZT-4 (Nagykovácsi – 4800, 4801, 4802/1 és /2 hrsz Sport- és Wellness szálloda projekt) területek Szabályozási terve) szerint.

**(10) Vt-10 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- Az övezetben az alábbi funkciók létesítményei helyezhetők el: szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás, sport, rekreáció, egészségügy, oktatás, legfeljebb 4 lakás.



b) Az övezet részletes előírásai:

Vt-10 Településközpont vegyes övezet	AZ ÉPÍTÉSI TELEK ÁLTALÁNOS HATÁRÉRTÉKEI							AZ ÉPÜLET
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
	területe	beépíté s	szintterüle	zöldfelül et	oldal- kert	hátsó- kert	előkert	építmény- magasság
<b>SZ</b> szabadonálló	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
	10 000	10	0,4	50	SZT	SZT	SZT	7,5

SZT: Az elő-, oldal- és hátsókert méretét e rendelet HESz 6. sz. melléklete (SZT-4 (Nagykovácsi – 4800, 4801, 4802/1 és /2 hrsz Sport- és Wellness szálloda projekt) területek Szabályozási terve) határozza meg.

(11) Vt-11 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:

- Az övezetben az alábbi funkciók létesítményei helyezhetők el: konferencia, kiállítás, kulturális, szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás, kereskedelem, sport, rekreáció, egészségügy.
- A terepszint alatti beépítés összesen az épületek nélkül, nem haladhatja meg a telek területének 20 %-át.
- Az övezetben meghatározott zöldfelület 60%-át, két- vagy háromszintű növénytelepítéssel kell kialakítani.
- Az építési engedélyezési terv részeként kertépítészeti terv készítenendő.
- A 11 104 sz. út menti, utcai közvilágítás, valamint az SZT-4 Szabályozási terv területén az országos úttal párhuzamosan jelölt, közhasználat számára átadott magánterületen, a gyalogos és kerékpáros sáv kiépítendő.
- Az építési telken belül elhelyezett felszíni parkolók fásítandók, 4 parkoló helyenként legalább 1 fa telepítésével.
- Az övezet részletes előírásai:

Vt-11 Településközpont vegyes övezet	AZ ÉPÍTÉSI TELEK ÁLTALÁNOS HATÁRÉRTÉKEI							AZ ÉPÜLET
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
	területe	beépíté s	szintterüle	zöldfelül et	oldal- kert	hátsó- kert	előkert	építmény- magasság
<b>SZ</b> szabadonálló	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
	10 000	22,5	0,8	50	SZT	SZT	SZT	7,5

SZT: Az elő-, oldal- és hátsókert méretét e rendelet HESz 6. sz. melléklete (SZT-4 Nagykovácsi – 4800, 4801, 4802/1 és /2 hrsz Sport- és Wellness szálloda projekt területek Szabályozási terve) határozza meg.

## GAZDASÁGI TERÜLETEK

### Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek általános előírásai (Gksz)

#### 19. §

- A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- A kereskedelmi, szolgáltató területen az alábbiak helyezhetők el:
  - mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
  - igazgatási, egyéb irodaépület,

- c) sportépítmény.
- (3) Az övezet telkei legfeljebb 2,5 m magas áttört kerítéssel keríthető le.
- (4) Gazdasági területen, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységek e rendelet 37- 40. § előírásai betartása mellett folytathatók.

### Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek részletes előírásai (Gksz) 20. §

**(1) <sup>40</sup>GKSZ-1 JELŰ ÉS A GKSZ-1\* JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- a) Az építési övezetben kizárólag az alábbi funkciók helyezhetők el: kereskedelem, szolgáltatás, iroda, gazdasági és raktározási tevékenység.
- b) A 11104sz. országos útról (Kossuth Lajos utcáról) megközelíthető telkeken a parkolást telken belül kell megoldani.
- c) A Hész 6. mellékletét képező SZT-9 Szabályozási terv területén „közhasználat számára átadott magánterület, járda”-ként jelölt területsávban kerítés nem építhető. E területsávban közművezeték elhelyezhető.
- d) A Hész 6. mellékletét képező SZT-9 Szabályozási terv területén átvezető vízvezeték kiváltásáig a vezetékkel és annak védőtávolságával érintett területsáv nem építhető be.
- e) A Hész 6. mellékletét képező SZT-9 Szabályozási terv területén az egy tömegben maximálisan kialakítható beépítés legfeljebb 1 000 m<sup>2</sup> lehet.
- f) A Hész 6. mellékletét képező SZT-9 Szabályozási terv területén a beépítés feltétele az Ördög-árok mentén „beültetési kötelezettséggel jelölt” zöldfelület védőfasorként történő kialakítása.
- g) A Gksz-1 övezet részletes előírásai az alábbiak:

<b>Gksz-1</b>	<b>Az építési telek általános határértékei</b>							<b>Az épület</b>
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			<b>LEGNAGYOBB</b>	
keresk.i, szolgáltató gazdasági övezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsóker	előker	építmény-magasság
<b>SZ</b>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
szabadonálló	2 000	30	0,8	30	3,0	10,0**	5 (0)*	6,0

\*Az előker 0,0 m, a legfeljebb 25 m<sup>2</sup> beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén.

\*\* Kivéve a Hész 6. mellékletét képező SZT-9 Szabályozási terv területen, ahol az Ördög-árok telekhatárától számított 15 m.”

- h) A Gksz-1\* övezet részletes előírásai az alábbiak:

<b>Gksz-1*</b>	<b>Az építési telek általános határértékei</b>							<b>Az épület</b>
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			<b>LEGNAGYOBB</b>	
keresk.i, szolgáltató gazdasági övezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsóker	előker	építmény-magasság
<b>SZ</b>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
szabadonálló	1 500	30	0,8	30	3,0	10,0**	5 (0)*	6,0

\*Az előker 0,0 m, a legfeljebb 25 m<sup>2</sup> beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén.

\*\* Kivéve a Hész 6. mellékletét képező SZT-9 Szabályozási terv területen, ahol az Ördög-árok telekhatárától számított 15 m.”

<sup>40</sup>Módosította: 1/2012. (I.31.) önkormányzati rendelet, hatályos 2013. 03. 01. óta

(2) **Gksz-2 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- a) Az építési övezetben kizárólag az alábbi funkciók helyezhetők el: kereskedelem, szolgáltatás, iroda, gazdasági és raktározási tevékenység.
- b) Az övezet telkei közforgalom számára megnyitott magánúttal is feltárhatóak,
- c) Az övezetben magánút, önálló telken, legalább 12,0 m telekszélességgel alakítandó ki.
- d) Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

<b>G k s z - 2</b>	<b>Az építési telek általános határértékei</b>						<b>Az épület</b>	
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
keresk.i, szolgáltató gazdasági övezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
<b>S Z</b>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
szabadonálló	3 000	30	0,8	30	5,0*	10,0*	10 (0)*	6,0

\*Az előkert 0,0 m, a legfeljebb 25 m<sup>2</sup> beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén.

## KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

### Különleges övezetek általános előírásai (K)

#### 21. §

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) eltérnek az egyéb területfelhasználási kategóriába sorolt területektől. Az elhelyezhető funkciókat az egyes övezetek tartalmazzák.
- (2) A különleges területek az alábbi építési övezetekre tagolódnak:
  - a) oktatási, nevelési célú területek (övezeti jele: Ko)
  - b) általános (övezeti jele: Ká)
  - c) temetkezési célú területek (övezeti jele: Kte)
  - d) bányaterület (övezeti jele: Kb)
- (3) A telek beépítésre nem szánt beépítetlen, szilárd burkolattal nem fedett területeit zöldfelületként kell kialakítani, a telek határa mentén többszintes növényállomány (fa, cserje, gyeper) létesítendő.
- (4) **SZT-3/M** Amerikai Iskola és a 0126/1 hrsz út közötti területek szabályozási terve területére (HÉSz 8. sz. melléklete), az alábbi előírásokat is be kell tartani:
  - a) A Budai Tájvédelmi Körzet határán húzódó kerítést tájba illően, áttört szerkezettel kell kialakítani. A Tájvédelmi Körzet határán épülő kerítés magassága legfeljebb 2,0 m, a kerítés lábazata legfeljebb 0,7 m lehet.
  - b) Az új közintézmény(pl. iskola, szociális/nyugdíjas otthon,) létesítése esetén az intézménykert kialakítására vonatkozóan az engedélyezési terv részeként kertépítészeti tervet kell készíteni.
  - c) A zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
    - ca) A zöldfelület minden 150m<sup>2</sup>-én 1 db lombos fa, vagy 40 db legalább közepes növekedésű (1-1,5 m magasra növő) cserje elültetése szükséges. Az övezetben a

telkek teljes területére kiterjedő zöldfelületi rendezés, zöldfelületi felújítás csak kertépítészeti engedélyezési terv alapján történhet.

- cb) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább ¼-ét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
- cc) a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott, közepes növekedésű, lombos fa telepítendő.
- cd) a kötelező zöldfelület számításnál a zöldfelület mértékébe a gyepes sportpálya egyszintű növényzetként 100 % mértékig, a gyephézagos burkolat közül a műanyag gyepráccsal fedett és gyepesített terület 50 % mértékig beszámítható. Egyéb gyephézagos burkolat (pl. gyephézagos betonburkolat) a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.

### Különleges területek részletes előírásai

#### 22. §

(1) **Ko-1-V JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

(műemléki környezetben lévő terület övezete)

- a) Az övezetben az alábbi funkciók létesítményei helyezhetők el: oktatás, nevelés, kulturális, egyházi, egészségügyi, közösségi, sport, vendéglátás, szálláshely szolgáltató.
- b) Az övezet részletes előírásai mellett a 30.§ és 31.§ előírásai is betartandók.
- c) A telekhasználat részletes előírásai a következők:

<b>Ko-1-V</b>	<b>Az építési telek általános határértékei</b>							<b>Az épület</b>
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
különleges oktatási terület	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
<b>SZ</b>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
szabadonálló	60 000	10	0,4	75	10	10	10	7,5

(2) **Ko-2-V JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

(műemléki környezetben lévő terület övezete)

- a) Az övezetben az alábbi funkciók létesítményei helyezhetők el: oktatás, nevelés, kulturális, egyházi, egészségügyi, közösségi.
- b) Az övezet részletes előírásai mellett a 30.§ és 31.§ előírásai is betartandók.
- c) A telekhasználat részletes előírásai a következők:

<b>Ko-2-V</b>	<b>Az építési telek általános határértékei</b>							<b>Az épület</b>
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
különleges oktatási terület	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
<b>SZ</b>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
szabadonálló	15 000	10	0,4	75	10	10	10	7,5

(3) **Kte JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- Kte jelű temető területen a temetési szolgáltatással összefüggő és egyházi célú létesítmények helyezhetők el.
- A telekhasználat részletes előírásai a következők:

<b>Kte-1</b>	<b>Az építési telek általános határértékei</b>							<b>Az épület</b>
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
különleges temető terület	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsóker	előker	építmény-magasság
<b>SZ</b>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
szabadonálló	15 000	10	0,1	50	10,0	10,0	10,0	3/10*

\*Síremlék, urnafal legfeljebb 3 m-es, kápolna, templom, ravatalozó legfeljebb 10 m-es építménymagassággal alakítható ki.

(4) **Kb JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- A Kb jelű terület felhagyott bányaterület.
- A övezetben funkcióváltás, telekalakítás, épület és más építmény (a műtárgyakat is ide értve) építése, magassági- és vízszintes irányú bővítése nem lehetséges, kivéve az ideiglenes hasznosítás, a teljes mértékű helyreállítás kötelezettségével, ez esetben a legnagyobb építménymagasság 4,5 m, a beépítés mértéke legfeljebb 2%.

(5) **Ko-3 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- Az övezetben az alábbi funkciók létesítményei helyezhetők el: oktatás, nevelés, kulturális, egyházi, egészségügyi, közösségi, sport, vendéglátás.
- A magastetős lefedésű épületrészek megengedett legnagyobb tetőhajlásszöge 35° lehet.
- Az építési telken egy építményként 2,0 m –nél magasabb támfal nem építhető.
- A Budai Tájvédelmi Körzet (Tk) határvonalával párhuzamos, 50 m széles területsávban épület nem építhető.
- A Budai Tájvédelmi Körzet határán húzódó kerítést tájbaillően, áttört szerkezettel kell kialakítani
- Az övezet részletes előírásai:

<b>Ko-3</b>	<b>AZ ÉPÍTÉSI TELEK ÁLTALÁNOS HATÁRÉRTÉKEI</b>							<b>AZ ÉPÜLET</b>
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
Különleges oktatási övezet	területe	beépítés mértéke	szintterület	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsóker	előker	építmény-magasság
<b>SZ</b>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
szabadonálló	78 000	15	0,5	60	10,0*	10*	10,0*	7,5

\* Az elő-, oldal- és hátsóker méretét e rendelet 6. sz. melléklete (SZT-3/M Amerikai Nemzetközi Iskola és a 016/10 hrsz földút közötti területek szabályozási terve) határozza meg.

(6) **KÁ-1 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- Az övezetben az alábbi funkciók létesítményei helyezhetők el: oktatás, sport, szabadidő, rekreáció, egészségügyi, közösségi, egyházi, vendéglátás.
- A magastetős lefedésű épületrészek megengedett legnagyobb tetőhajlásszöge 35° lehet.
- A telek be nem épített részén egy építményként 2,0 m –nél magasabb támfal nem építhető.

- d) A Budai Tájvédelmi Körzet (Tk) határvonalával párhuzamos, 50 m széles területsávban épület nem építhető.
- e) A Budai Tájvédelmi Körzettel határos telekhatáron húzódó kerítést tájba illően, áttört szerkezettel kell kialakítani.
- d) Az övezet részletes előírásai:

Ká-1 Különleges általános övezet	AZ ÉPÍTÉSI TELEK ÁLTALÁNOS HATÁRÉRTÉKEI							AZ ÉPÜLET
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
	területe	beépítés mértéke	szintterület	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
<b>SZ</b>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
szabadonálló	14 000	10	0,4	80	10,0*	10*	10,0*	7,5

\* Az elő-, oldal- és hátsókert méretét e rendelet 6. sz. melléklete (SZT-3/M Amerikai Nemzetközi Iskola és a 016/10 hrsz földút közötti területek szabályozási terve) határozza meg.

(7) **KÁ-2 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- a) Az övezetben az alábbi funkciók létesítményei helyezhetők el: egészségügyi, szociális.
- b) A magastetős lefedésű épületrészek megengedett legnagyobb tetőhajlásszöge 35° lehet.
- c) A telek be nem épített részén egy építményként 2,0 m –nél magasabb támfal nem építhető.
- d) Az övezet részletes előírásai:

Ká-2 Különleges általános övezet	AZ ÉPÍTÉSI TELEK ÁLTALÁNOS HATÁRÉRTÉKEI							AZ ÉPÜLET
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
<b>SZ</b>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
szabadonálló	13 000	10	0,4	80	10,0*	10,0*	10*/0**	7,5

\* Az elő-, oldal- és hátsókert méretét e rendelet 8. sz. melléklete (Amerikai Nemzetközi Iskola és a 016/10 hrsz földút közötti területek szabályozási tervmódosítása, Rajkszám: SZT-3/M) határozza meg.

\*\*Az előkert 0,0 m, a legfeljebb 25 m<sup>2</sup> beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén.

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### Közlekedési területek általános előírásai

#### 23. §

- (1) A közlekedési területek területfelhasználási egységébe tartoznak az OTÉK szerint meghatározott, közlekedést szolgáló területek.
- (2) A közlekedési területen belüli bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység az illetékes közlekedési szakhatóság és a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet.
- (3) Közlekedési célra területet alakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati szabványoknak és előírásoknak, az OTÉK-nak és jelen tervnek megfelelően szabad.
- (4) Nagykovácsi területén a közlekedési területek szabályozási szélessége az érvényben lévő vagy a készítenő szabályozási terv szerinti.

- (5) Az építési (szabályozási) szélességen belül az OTÉK 26.§ (3) szerinti létesítmények, valamint utcabútorok, közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el, ill. utcafásítás telepíthető.
- (6) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
- 11104sz. út: K.VI., B.V.
  - gyűjtőutak: B.V.
  - kiszolgáló (lakó) utak: B.VI.
- (7) A település közútjai közül:
- az országos út (11104sz.út) önálló övezet, övezeti jele: Köf,
  - gyűjtő út önálló övezet, övezeti jele: Kögy,
- (8) Az önkormányzati úthálózaton belül gyűjtőúti, ill. kiemelt lakóúti szerepet betöltő utak az alábbiak:
- | <u>gyűjtőutak:</u>         | <u>kiemelt lakóutak:</u>             |
|----------------------------|--------------------------------------|
| - Erdősétány u.            | - Park utca                          |
| - Virágos sétány           | - Bánya utca (részben)               |
| - Vértes u. (részben),     | - Antónia utca                       |
| - Zsíroshegyi út (részben) | - Nagyszénás utca                    |
| - Bánya utca (részben)     | - Sport u. (részben)                 |
| - Rákóczi utca             | - Puskin utca (részben)              |
| - Ady Endre utca           | - Templom köz                        |
| - Turista út               | - Kolozsvár tér                      |
|                            | - Kolozsvár u.                       |
|                            | - Erdő utca (részben)                |
|                            | - Kecskéhati terület déli lakóutcája |
- (9) Az 11104 sz. út külterületi szakaszai mentén a tengelytől mért 50,0-50,0 méteren belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak az illetékes közlekedési szakhatóság és a közútkezelő hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet.
- (10) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak mentén a tengelytől mért 10,0-10,0 m sávon belül építmény nem helyezhető el.
- (11) A egyes építési övezetek létesítményeinek parkolási igényét az OTÉK előírásai szerint kell biztosítani.
- (12) A saját telken kívüli parkolás feltételeit az Önkormányzat helyi parkolási rendeletben, a jogszabályban meghatározott módon határozza meg.
- (13) A magánutak kialakítását telekalakítási terv készítése során kell meghatározni, jelen előírások, és az érintett szakhatóságok állásfoglalásának figyelembe vételével.
- (14) Magánút kialakítása esetén az út- és közműépítési tervek engedélyezési eljárásába az érintett szakhatóságokat is be kell vonni. Paramétereit úgy kell kialakítani, hogy a közterületi normatíváknak is megfeleljen.
- (15) Szabályozási tervvel érintett területek közlekedésfejlesztésének részletes előírásai:
- a) **SZT-1** Kossuth Lajos utca és Ady Endre utca közötti gazdasági terület szabályozási terve területén (HÉSz 6. sz. melléklete):
    - aa) A GKsz-2 övezet feltáró útja helyi kiszolgáló út, tervezési osztálya B.VI.d-C
    - ab) A Gksz-2 övezet telkei, a közforgalom számára megnyitott, legalább 12,0 m szélességű önálló telken kialakított magánúttal is feltárhatóak.
  - b) **SZT-3/M** Nagykovácsi – Amerikai Nemzetközi Iskola és a 016/10 hrsz földút közötti területek Szabályozási tervmódosítás területén (HÉSz 8. sz. melléklete) közhasználat számára átadott magánterületi sávként jelölt területrészen az alábbiakat kell biztosítani:
    - ba) szervízút, járda és kerékpárút, zóldsáv.
    - bb) szervízút mellett tartalék parkolósáv alakítható ki, zöld- illetve gyeppet felülettel.
    - bc) a Ká övezetekben megvalósuló létesítmények közműveinek elhelyezésére a közhasználat számára átadott magánterületi sáv igénybe vehető.

- c) **SZT-4** Nagykovácsi – 4800, 4801, 4802/1 és /2 hrsz (Sport- és Wellness szálloda projekt) területek szabályozási terve területén (HÉSz 9. sz. melléklete):
  - da) Az SZT-4 területen, az országos úttal párhuzamosan jelölt, közhasználat számára átadott magánterület járda és kerékpárút elhelyezésére is szolgál.
  - db) SZT-4 területen a közhasználat számára átadott magánterületi sáv az országos út közműveinek elhelyezésére is szolgál.
- d) **SZT-5** „Kecskehát” terület szabályozási terve területén (HÉSz 6. sz. melléklete):
  - da) ea) A 11.104-es jelű út mentén kialakítandó szervízút gyűjtőút, tervezési osztálya B.V.c.C.
  - db) eb) A terület feltáró útjai helyi kiszolgáló utak (lakóutak), tervezési osztályuk B.VI.d-C
  - dc) ec) A keskeny közterületi gyalogút szakaszok osztálya: B.X.”

- (16) A HÉSZ 7. sz. melléklete szerinti SZT-2 területén, a 8,5 m-nél keskenyebb szabályozási szélességű utcákban telken belül vendégparkolót kell biztosítani.
- (17) Az SZT-5 „Kecskehát terület” Szabályozási tervével érintett terület közlekedésfejlesztésével kapcsolatos növénytelepítés részletes előírásai:
- a) A terület kiszolgáló útjainak sávjában a közlekedési felületek biztosítása és a közművezetékek védőtávolságainak betartása mellett a szabályozási terven jelölt oldalon a 12 m szabályozási szélességű feltáró utak mentén minimum egyoldali, a 14 m szabályozási szélességű feltáró utak mentén kétoldali fasor telepítése szükséges az útépítéssel párhuzamosan.
  - b) Az új fasorok tőtávolsága 6 m legyen, és utcánként azonos fajból, azonos faiskolai minőségű (törzsátmérő, lomkorona elágazás magassága) fák ültetendők. Az alkalmazható fajok gyetyán (*Carpinus betulus*), kocsánytalan tölgy (*Quercus petraea*), korai juhar (*Acer platanoides*), hegyi juhar (*Acer pseudoplatanus*), kislevelű hárs (*Tilia cordata*), magas kőris (*Fraxinus excelsior*).
- (18) A 12,0 m, vagy annál szélesebb utcák fásítandóak.

## Közművesítés

### 24. §

- (1) Közműhálózatot és közműlétesítményt elhelyezni csak az OTÉK előírásainak, valamint a megfelelő ágazati előírásoknak, szabványoknak megfelelően szabad.
- (2) A meglévő közműhálózatok és közműlétesítmények helyét és biztonsági védőövezetét közmű-, vagy közterületként kell fenntartani, a tervezett közműveknek közterületen kell helyet biztosítani.
- (3) Beépítésre szánt területen a meglévő és új telkeket a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakoztatni.
- (4) Amennyiben közművezeték meglévő közműberendezéshez másként nem vezethető, szolgalmi jog bejegyzéssel kell biztosítani a közmű-üzemeltető számára a folyamatos üzemvitel és karbantartás érdekében a hozzáférési lehetőséget.
- (5) A beépítésre szánt területeken a közművezetékek és létesítmények üzemeltetéséhez szükséges területet, a védőtávolságokkal, azok felmérése után, szolgalmi jogként be kell jegyezni, az új telekalakítások során létre kell hozni.
- (6) A belterületen környezet- és talajvédelem, ill. a felszín alatti vizek védelme érdekében szennyvíz szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.
- (7) A fokozottan védett területen való gravitációs szennyvízcsatorna átvezetéséhez környezeti hatásvizsgálat készítése szükséges.
- (8) A vízfogyasztókat, a telküket érintő közcsatorna-hálózat kiépítése után rá kell kötni a közcsatornára való rákötésre. Az építési engedélynek e kötelezettséget tartalmaznia kell. A bekötés megvalósítását követően a helyi közműpótló szennyvízgyűjtőt szakszerűen fel kell számolni.
- (9) Beépült, szennyvízcsatornával ellátatlan területen, az építési engedélyben kikötött módon, a közmű kiépítéséig működtetett zárt közműpótló létesítése mellett engedélyezhető az építés.



- (10) A középnyomású földgázhálózatról vételező telkek gázellátására egyedi nyomásszabályozót kell felszerelni. A település műemléki-, ill. helyi értékvédelem alatt álló, ill. előkert nélküli beépítettségű területein a tervezett gáznyomás-szabályozó az épületek utcai homlokzatára nem helyezhető el. A berendezés a telkek előkertjében vagy udvarán takartan (pl.: növényzet), illetve föld alatti elhelyezéssel kivitelezendő vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető fel.
- (11) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre és az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni. Belterületen tervezett közép- és kifeszültségű villamoshálózatot, a közvilágítás táphálózatát, a táv- és hírközlés hálózatát megépíteni csak földkábelbe fektetve lehet.
- (12) Helyi értékvédelmi területen kívül - burkolatlan utak mentén, - a villamosenergia-ellátás hálózatainak földfeletti vezetése területgazdálkodási okokból fennmaradhat. A villamos kifeszültségű és közvilágítási szabadvezetékeket közös, egyoldali oszlopsoron kell vezetni.
- (13) Helyi értékvédelmi területen a közép- és kifeszültségű villamoshálózatot, a közvilágítás táphálózatát, a táv- és hírközlés hálózatát megépíteni csak földkábelbe fektetve lehet. Fenti közművezetékek felújításakor azok vezetékeit, szintén földfelszín alatt kell elhelyezni.
- (14) A közvilágítás tervezésénél az energiatakarékos, korszerű megoldásokat kell választani.
- (15) Gazdasági területről a kibocsátott szennyvíz a közcsatornára csak abban az esetben vezethető, ha a szennyezettségi foka megfelel a közcsatornára rákötött szennyvíz vízminőségi követelményeinek. Ettől eltérő szennyezettségű vizet a telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
- (16) Vízgazdálkodási területet (árok, vízfolyás, vízmosás, horhos) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad.
- (17) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó, parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól, az összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadó csatornába.
- (18) Közcélú és egyéb szolgáltatási igényeket kielégítő - beépítésre szánt területen 6,0 m magasságot meghaladó hírközlési építmény (antenna, antennatorony) nem helyezhető el, beépítésre nem szánt területen 6,0 m magasságot meghaladó hírközlési építmény (antenna, antennatorony) építési engedély kiadásának feltétele, hogy településképi és látványvédelmi vizsgálatokkal alátámasztott helykiválasztás történjen, és az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra kerüljön.
- (19) Szabályozási tervvel érintett terület közművesítésének részletes előírásai:
- a) **SZT-1** Kossuth Lajos utca és Ady Endre utca közötti gazdasági terület szabályozási terve területén (HÉSz 6. sz. melléklete):
- aa) Az építési telken belül keletkező felszíni vizek gyűjtéséről és tározásáról telken belül kell gondoskodni, ezután vezethetők be a közterületi csapadékvíz-elvezető rendszerbe.
- ab) A közterület csapadékvizeinek összegyűjtésére burkolatlan medrű, füvesített vagy gyephézagos betonlap burkolatú, nyílt árkot kell vezetni a Nagykovácsi út melletti befogadóig.
- ac) Kút, ipari, ill. locsolórendszer működtetésére, csak vízjogi engedély beszerzése után létesíthető.
- b) **SZT-3/M** Amerikai Iskola és a 0126/1 hrsz út közötti területek szabályozási terve területének (HÉSz 6. sz. melléklete), beépítésre szánt övezetként leszabályozott területrészét:
- ba) A területet teljes közművesítéssel kell ellátni.
- bb) Az egyes telkeken a beépítéssel, illetve a burkolt felületek növekedésével keletkező többlet csapadékvizek telken belüli hasznosításáról vagy szikkasztásáról gondoskodni kell, illetve a többlet csapadékvizek a telken belül létesítendő csökkentett kifolyású záportározóban is összegyűjthetők.

- bc) A cb) pont szerinti záportározó használata esetén, az építési telkekről csak annyi csapadékvizet lehet a befogadó Ördög árok irányába továbbvezetni, amennyi a területről jelenleg is lefolyik, a többlet csapadékvizeket a záportározóból csak lassú kifolyással szabad továbbvezetni.
- c) **SZT-4** Nagykovácsi – 4800, 4801, 4802/1 és /2 hrsz (Sport- és Wellness szálloda projekt) területek szabályozási terve területén (HÉSz 6. sz. melléklete):
- ca) A tervezési területéről csak az előírásoknak megfelelő szennyezettségű szennyvizet lehet a közcsatornába vezetni. Az attól eltérő szennyezettségű vizeket saját telken belül elő kell tisztítani és csak utána lehet a közcsatornába vezetni.
- cb) Az olyan parkolófelületekről, ahol a csapadékvizek szénhidrogén származékokkal való szennyeződésének veszélye fennáll, a csapadékvizeket csak szénhidrogén-eltávolító berendezésen keresztülvezetve lehet csak a csapadékcsatornába vezetni.
- cc) Az építési telkekről csak annyi csapadékvizet lehet a befogadó Ördög árok irányába továbbvezetni, amennyi a területről jelenleg is lefolyik, a többlet csapadékvizeket a telken belül létesítendő csökkentett kifolyású záportározóban kell tározni és abból csak lassú kifolyással szabad továbbvezetni.
- d) **SZT-5** „Kecskehát” terület szabályozási terve területén (HÉSz 6. sz. melléklete):
- da) Az építési telken belül keletkező felszíni vizek gyűjtéséről, tározásáról és szikkasztásáról telken belül kell gondoskodni, az el nem szikkadó csapadékvizek csak ezután vezethetők be a közterületi csapadékvíz-elvezető rendszerbe.
- db) A közterületek csapadékvizeit a szennyvízhálózattól elválasztott kiépítésű csapadékcsatornáknak kell elvezetni a 11.104 j. közút és a szervizút közterületében kialakítandó szikkasztó-tározó befogadóig. A szervizút, egyéb közművek stb. tervezésénél figyelembe kell venni a terület teljes kiépítésekor szükséges szikkasztó árok (és/vagy kiesebb medencék) területigényét. A fejlesztés ütemezetten is megvalósítható, de a mindenkori lefolyás tározását és szikkasztását mértezés alapján meg kell valósítani.
- dc) Kút ill. locsolórendszer kialakítása és működtetése csak vízjogi létesítési engedély beszerzése után lehetséges.”
- e) **SZT-8** Nagykovácsi, 1608-1689 hrsz Bánya u. ter. szab. terve területén (HÉSz 6. sz. melléklete)
- ea) Az épületek és térburkolatok csapadékvíz elvezetését a talaj felszínén kell megoldani úgy, hogy a víz a terepen és az építményekben, továbbá a szomszédos telkeken és építményekben, valamint a közterületen kárt (átázást, kimosást, stb.) ne okozzon és a rendeltetésszerű használatot ne akadályozza. Épület csapadékvizét teleken belül kell kezelni. Építési engedély csak záportároló, szikkasztó (3-5 köbméteres) tervezett kialakításával együtt adható.
- eb) A nyílt csapadékvíz elvezető árokhálózaton zárt rendszerű befogadó előtt hordalékfogó műtárgyat kell kialakítani.
- ec) A csapadékvíz-elvezetésre, tereprendezésre, útépítésre egységes tervet kell készíteni.
- ed) Közterületi útburkolatot csak vízelvezetéssel lehet kialakítani, ec) pont egységes terve alapján.
- f) **<sup>41</sup>SZT-9** Nagykovácsi Főút melletti gazdasági terület Szabályozási terve területén (Hész 6. sz. melléklete)
- fa) Az olyan parkolófelületekről, ahol a csapadékvizek szénhidrogén származékokkal való szennyeződésének veszélye fennáll, a csapadékvizeket csak szénhidrogén-eltávolító berendezésen keresztülvezetve lehet csak a csapadékcsatornába vezetni.
- fb) Az építési telkekről csak annyi csapadékvizet lehet a befogadó Ördög árok irányába továbbvezetni, amennyi a területről jelenleg is lefolyik, a többlet csapadékvizeket a telken belül létesítendő csökkentett kifolyású záportározóban kell tározni és abból csak lassú kifolyással szabad továbbvezetni.

<sup>41</sup> Beiktatta: 1/2012. (I.31.) önkormányzati rendelet, hatályos 2013. 03. 01. óta

## Zöldterületek (Z) és zöldfelületek kialakításának előírásai

### 25. §

- (1) A Z jelű övezetbe tartozó területek a terület jellemzően növényzettel fedett közhasználatú területrészei.
- (2) A **Z jelű** övezetben elhelyezhető:
  - a) a dísz- és pihenőkert funkcióhoz tartozó, valamint a testedzést szolgáló kerti építmények, berendezések,
  - b) a közterület megengedett használatához szükséges egyéb építmények,
  - c) a terület használói számára kialakított parkolók,
  - d) épület nem helyezhető el.
- (3) A **Z-1 jelű** övezet előírásai a következők:

Beépítési mód: szabadonálló  
Legnagyobb beépítettség: 1 %  
Legnagyobb építménymagasság: 3,5 m  
Előírt legkisebb zöldfelület: 85 %.
- (4) Az építési engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról a helyi környezetvédelmi rendelet rendelkezése alapján kell gondoskodni. E korlátozás a gyümölcsfákra nem vonatkozik.
- (5) A közutak telkén, a felszíni vízfolyások és jelentősebb vízvezető árkok mentén, valamint a szabályozási terven jelölt helyeken, telken belüli kötelező beültetésként fasorokat kell telepíteni, fás védőzöldsávokat kell létesíteni.
- (6) Az új utak építésekor, illetve a meglévők átépítésekor az út menti zöldsáv kialakítására is alkalmas, legalább 12 m szabályozási szélességű utcákban, a közlekedési felületek biztosítása és a közművezetékek védőtávolságainak betartása mellett az utca mindkét oldalán fásított zöldsávot kell kialakítani, illetve fenntartani.
- (7) A beépítésre nem szánt területekkel érintkező, telken belüli zöldfelületeknél csak a területen honos, tájba illő fa- és cserjefajok alkalmazhatóak, kivéve erdőterület esetén.
- (8) <sup>42</sup>Az SZT-5 ún. Kecskéhát terület Szabályozási terve (HÉSz 6. sz. melléklete) területén a Budai Tájvédelmi Körzet határán kijelölt 25 méter széles beültetési kötelezettséggel terhelt területsávban, továbbá az SZT-9 Főút melletti gazdasági terület Szabályozási terven (HÉSz 6. sz. melléklete) jelölt 10 m széles beültetési kötelezettségű területsávban csak a területen őshonos, a termőhelyi- és táji adottságoknak megfelelő fa- és cserjefajok alkalmazhatóak.
- (9) A beépítésre szánt területeket a művelés alóli kivonásig, illetve a rendeltetésszerű beépítésig a jelenlegi hasznosításának megfelelő területként kell hasznosítani.
- (10) A telekalakítási terv alapján kialakítandó egyéb kiszolgáló magánutak területén, a közlekedési felületek biztosítása és a közművezetékek védőtávolságainak betartása mellett, az utca legalább egy oldalán fásított zöldsávot kell kialakítani, illetve fenntartani.
- (11) A 1219, 1220 hrsz-ú vízmosás északi szakasza is közkertként rendezendő, „Nagykovácsi liget” része, – gyalogutak kialakítása, a kert karbantartása, hulladékgyűjtők elhelyezése.
- (12) A 1716 hrsz-ú tér (Kőrös utca és Gémeskút utca közötti terület) területét közkertként, pihenő- és játszókertként kell kialakítani, a helyi védettséggű kút helyreállításával.
- (13) A 1978/2 hrsz-ú Kút utca északi végén lévő ingatlan területét közkertként, turista pihenő-, játszókertként kell kialakítani, amelyen legfeljebb 2%-os beépítési mértékig vendéglátó ill. kereskedelmi pavilon elhelyezhető.
- (14) A szabályozási terven meglévő, megtartandó fasorként jelölt fasor megtartandó, pótlásukra a tájban honos, a helyi alkalmazási hagyományokhoz illeszkedő, a termőhelyi adottságoknak megfelelő díszfafajták alkalmazandók.

<sup>42</sup>Módosította: 1/2012. (I.31.) önkormányzati rendelet, hatályos 2013. 03. 01. óta

- (15) Az **SZT-5** „Kecskeshát” terület szabályozási terve területén (HÉSz 6. sz. melléklete) a beépítésre szánt területeken jelölt beültetési kötelezettséggel terhelt területen csak zöldfelület (biológiailag aktív terület, természetes anyaggal szigetelt tómeder, illetve a terület max. 33 %-áig nem szilárd burkolat) alakítható ki.
- (16) Az **SZT-5** „Kecskeshát” terület szabályozási terve területén (HÉSz 6. sz. melléklete) a beépítésre nem szánt területeken jelölt beültetési kötelezettséggel terhelt területen a SZT-en jelölt fasorok, valamint zöldfelület (biológiailag aktív terület, természetes anyaggal szigetelt tómeder, illetve a terület max. 33 %-áig nem szilárd burkolat) létesítendő.
- (17) Az **SZT-5** „Kecskeshát” terület szabályozási terve területén (HÉSz 6. sz. melléklete) az építési telken belül a HÉSZ 11. § (12) bekezdésében meghatározott mennyiségű lombos fa, az ingatlannal érintkező közterületen pedig a HÉSZ 23. § (17) bekezdésében meghatározott mennyiségű lombos fa telepítendő a telek megközelítésére szolgáló szilárd burkolatú út megépítésével egyidejűleg.

## ERDŐTERÜLETEK

### Az erdőterületek általános előírásai, fák, fasorok védelme

#### 26. §

- (1) Az **E jelű** erdőterület az erdő céljára szolgáló terület. Az erdőövezetek nem erdő művelési ágban nyilvántartott területei az erdőműveléshez, az erdőhasználathoz, valamint a vadgazdálkodáshoz szükséges építmények, létesítmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az erdőterületek az alábbi övezetekre tagozódnak:
- a) az **E jelű** övezet területei a védelmi célú erdőterületeken kívüli minden más céllal (pl. gazdasági- fatermelő-, egészségügyi-szociális-, oktatási-kutatási-) hasznosított meglévő és létesíthető új erdőterületek, erdőterület övezetben meglévő mezőgazdasági területhasználat megtartható.
  - aa)<sup>43</sup> az E jelű erdőövezetben, a földhivatali nyilvántartásban szereplő, meglévő beépítéssel rendelkező, 20 ha-nál nagyobb területű erdőterületek egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdők.
  - b) az **Ev jelű** övezet területei a védelmi céllal hasznosítandó meglévő és létesíthető új erdőterületek.
- (3) Az **E jelű** erdőövezetben elhelyezhető építmények:
- a) az erdő rendeltetésének megfelelő termelő-szolgáltató tevékenységeket kiszolgáló építmények (pl. farakodó építményei, erdészház, vadászház, állatetető)
  - b) az erdei turizmust szolgáló építmények (jellemzően turistaút, erdei pihenő, tűzrakó, esőbeálló, kilátó, parkoló).
  - c)<sup>44</sup> az egészségügyi-szociális, turisztikai erdőkben a rendeltetésének megfelelő tevékenységet szolgáló épületek, építmények.
    - ca) közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni. A villamosenergia-hálózat kifeszültségű (20 kV alatti) tartóoszlopai a táj- és településkép-védelem érdekében csak fából készülhetnek.
    - cb) a tájba való illeszkedés és a tájképvédelem érdekében, tetőfedésként bitumenes zsindegy, piros vagy kék színű fém hullámlemez, valamint műanyag vagy szürke eternit hullámlemez nem alkalmazható.”

<sup>43</sup> Beiktatta: 16/2015. (XI.20.) önkormányzati rendelet, hatályos 2015. 11. 20. óta

<sup>44</sup> Beiktatta: 16/2015. (XI.20.) önkormányzati rendelet, hatályos 2015. 11. 20. óta

(4) <sup>45</sup>Erdőövezetben, meglévő beépítés esetén, a földhivatali nyilvántartásban szereplő, valamint a meglévő használatbavételi, illetve fennmaradási engedéllyel rendelkező épületek, építmények felújíthatók, jó karban tartandók, függőleges irányú bővítésük engedélyezhető. Vízszintes irányú bővítésük, a terület jelenlegi beépítettségének növelése nélkül, épületbontás során felszabadult területnagyságnak megfelelő mértékig, annak helyén, mint építési helyen engedélyezhető.

(4a) <sup>46</sup>Az egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdők területén a meglévő épületek bővítése, illetve új épület elhelyezése az (5) bekezdésben foglalt szerint végezhető, kivéve a 47G erdőtag területét, amely erdőtag területén a meglévő épületek, építmények felújíthatók, függőleges irányú bővítésük engedélyezhető, új épületek, építmények elhelyezése épületbontás során felszabadult területnagyságnak megfelelő mértékig, annak helyén, mint építési helyen engedélyezhető, valamint a 0139/2/f és a 139/2/g jelű alrészletek területén új építmény elhelyezése nem engedélyezhető.

(5) Az erdőövezetek részletes előírásait az alábbiak:

a) <sup>47</sup>**E JELŰ ERDŐÖVEZET RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

Általános határértékek							
Az övezet	A telek						Az épület
<b>E</b> erdőterület	alakítható terület	szint-területi mutató	legkisebb zöldfelület	beültetési kötelezettség	legnagyobb beépítettség		legnagyobb építmény magasság**
					terep-szint alatt*	terep-szint felett	
<b>SZ</b>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	%	%	m
szabadonálló beépítés	-	0,08 0,015***	98 97***	95	0,03 0,75***	0,03 0,75***	6,0****

\* a terepszint alatti beépítés kizárólag a terepszint feletti beépítés alatt, a megengedett beépítési százalékoknak megfelelően, egy szintben létesülhet

\*\* Kilátó esetén tervtanácsi vélemény alapján eltérő is lehet.

\*\*\* 20 ha-nál nagyobb területű egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterület esetén

\*\*\*\* 20 ha-nál nagyobb területű egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületen sport, játék céljára szolgáló műtárgy, építmény (pl. kalandpark és lombház építményei) esetén eltérő is lehet."

b) **Ev JELŰ VÉDELMI ERDŐ ÖVEZET RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

Általános határértékek							
Az övezet	A telek						Az épület
<b>Ev</b> védelmi célú nem beépíthető erdőterület	alakítható terület	szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	beültetési kötelezettség	legnagyobb beépítettség		legnagyobb építmény magasság
					terepszint alatt	terepszint felett	
nem beépíthető	m <sup>2</sup>	%	%	%	%	%	m
nem beépíthető	-	-	98	95	-	-	-

<sup>45</sup> Módosította: 16/2015. (XI.20.) önkormányzati rendelet, hatályos 2015. 11. 20. óta

<sup>46</sup> Beiktatta: 16/2015. (XI.20.) önkormányzati rendelet, hatályos 2015. 11. 20. óta,

<sup>47</sup> Módosította: 16/2015. (XI.20.) önkormányzati rendelet, , hatályos 2015. 11. 20. óta

- (7) Az erdőövezetekben az építési helyet és azon belül az épület, építmény helyét elvi építési engedélyben az építési hatóság az erdészeti hatósággal egyeztetve jelöli ki.

## MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

### Mezőgazdasági területek általános előírásai

#### 27. §

- (1) A mezőgazdasági területek övezeteire elsősorban a termőföldről szóló törvény, az OTÉK, valamint jelen rendelet előírásai vonatkoznak.
- (2) A külterületen általános esetben kerítés a földrészlet közterületi határvonalán, a térszerkezeti jelentőségű földutak mellett legalább 12 m-es szabályozási szélesség megtartásával, a földutak tengelyétől mért min. 6-6 m távolságra létesíthető. A kerítés mezőgazdasági területen lábazat nélküli, áttört kialakítású és kapuzatú, fa vagy fém oszloprendszerű, a környező tájba semleges látvánnyal illeszkedő legyen, a magassága legfeljebb 2,0 m lehet, áttört szerkezete drótfonatból készülhet.
- (3) A mezőgazdasági területen épület csak szabadonállóan építhető, a szomszédos földrészlettől minimum 5,0 m oldaltávolság, a telepítési távolság betartása mellett, valamint legalább 10,0 m előkert biztosításával.
- (4) A mezőgazdasági területen lapos tetős épület nem építhető, a nyeregtetős vagy kontyolt nyeregtetős épület tetőhajlásszöge 30°-45° között lehet. Technológiai igény esetén, elvi építési engedély alapján a tetőhajlásszög ennél kisebb is lehet. A tájképi látvány, a településkép-védelem érdekében csak környezetbarát, tájba illő, a magyar építészeti hagyományok anyaghasználatához illeszkedő anyagok alkalmazhatók.
- (5) Az épületek padlósintje az eredeti terephez képest 1,0 m-nél nagyobb mértékben nem emelhető ki.
- (6) A villamosenergia-hálózat kifeszültségű (20 kV alatti) tartóoszlopai a táj- és településkép-védelem érdekében a csak fából készülhetnek.
- (7) A mezőgazdasági létesítményeknél keletkező szennyvizet vagy csatornahálózaton kell elvezetni, vagy közműpótló zárt tározóban kell gyűjteni. A szennyvizet a tározóból szippantó kocsival kell eltávolítani és a hatóságilag engedélyezett helyen lerakni. A település egész területén a tisztított és a tisztítatlan szennyvíz szikkasztása is tilos.
- (5) Az övezeti előírások szerint be nem építhető mezőgazdasági övezetben, meglévő beépítés esetén, a földhivatali nyilvántartásban szereplő, valamint a meglévő használatbavételi, illetve fennmaradási engedéllyel rendelkező épületek, építmények felújíthatók, jó karban tarthatók. Független, illetve vízszintes irányú bővítésük, ill. épületbontás során újrakepítésük nem engedélyezhető.
- (6) Mezőgazdasági övezetben birtok-központ nem alakítható ki.

### A mezőgazdasági területek részletes előírásai

#### 28. §

- (1) **Má-1** JELŰ ÖVEZET az általános mezőgazdasági területek nem védett övezete:
  - a) A területen elhelyezhető építmények:
    - a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás) szükséges építmények (terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavitók, egyéb mezőgazdasági célú építmények)
    - haszonállat tartására szolgáló épület.
  - b) A területen elhelyezhető épületek:
    - növénytermesztés és feldolgozás gazdasági épülete,

- növénykutatást szolgáló épület,
- növénykutatáshoz kapcsolódó irodaépület.
- c) A területen állattartó épület és lakóépület elhelyezése, ill. meglévőépület funkcióváltása e funkciókra nem engedélyezhető.
- d) A területen terepszint alatti beépítés nem megengedett.
- e) Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

Általános határértékek						
Az övezet	A telek					Az épület
<b>M á - 1</b>	legkisebb alakítható területe	legkisebb mérete gazdasági épület elhelyezéséhez		legnagyobb beépítettség		legnagyobb építmény magassága
ált. mezőgazd.-i ter.		területe	szélessége	terepszint felett	terepszint alatt	
<b>S Z</b>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m	%	%	m
szabadonálló beépítés	5 000	-	-	1,0*	0	4,5

\* Építési hely: Nagykovácsi út és az attól déli irányban mért 300 m, ill. a közigazgatási határ és az attól nyugati irányban számított 100 m által lehatárolt terület.

- (2) **Má-2** JELŰ ÖVEZET általános mezőgazdasági területek nem védett övezete:
- a) A beépíthető mezőgazdasági övezet földrészelein egy földszintes, gazdasági épület építhető.
  - b) Terepszint alatti beépítés nem megengedett.
  - c) Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

Általános határértékek						
Az övezet	A telek					Az épület
<b>M á - 2</b>	legkisebb alakítható területe	legkisebb mérete gazdasági épület elhelyezéséhez		legnagyobb beépítettség		legnagyobb építmény/gerincmagassága
ált. mezőgazd.-i ter.		területe	szélessége	terepszint felett	terepszint alatt	
<b>SZ</b>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m	%	%	m
szabadonálló beépítés	5 000	100 000	50	0,004	0	3,0/6,0

- (3) **Má-3** JELŰ ÖVEZET általános mezőgazdasági területek nem védett nem beépíthető övezete:
- a) A mezőgazdasági övezet földrészelein épület nem építhető.
  - b) Terepszint alatti beépítés nem megengedett.
  - c) Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

Általános határértékek						
Az övezet	A telek					Az épület
<b>M á - 3</b>	legkisebb alakítható területe	legkisebb mérete gazdasági épület elhelyezéséhez		legnagyobb beépítettség		legnagyobb építménymagasság
általános mezőgazd.-i terület		területe	szélessége	terepszint felett	terepszint alatt	
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m	%	%	m
nem beépíthető	5 000	-	-	0	0	-

- (4) **MÁ-4** JELŰ ÖVEZET átmeneti hasznosítású mezőgazdasági területek (fejlesztési területek) nem védett nem beépíthető övezete:
- A mezőgazdasági övezet földrészelein épület nem építhető.
  - Terepszint alatti beépítés nem megengedett.
  - A terület belterületbe vonását és művelési ágból való kivonását, ütemezetten, a mezőgazdasági terület tényleges igénybevételének megfelelően kell engedélyezni.

Általános határértékek						
Az övezet	A telek					Az épület
<b>M á - 4</b>	legkisebb alakítható területe	legkisebb mérete gazdasági épület elhelyezéséhez		legnagyobb beépítettség		legnagyobb építmény-magasság
		területe	szélessége	terepszint felett	terepszint alatt	
átmeneti hasznosítású mezőgazd.-i ter.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m	%	%	m
(fejlesztési ter.)	5 000	-	-	0	0	-

- (5) **MÁ-v** JELŰ ÖVEZET védett általános mezőgazdasági területek, nem beépíthető övezete:
- Természetvédelmi érdekből, a védett mezőgazdasági övezetknél az építés nem megengedett.
  - Terepszint alatti beépítés nem megengedett.

Általános határértékek						
Az övezet	A telek					Az épület
<b>M á - v</b>	legkisebb alakítható területe	legkisebb mérete gazdasági épület elhelyezéséhez		legnagyobb beépítettség		legnagyobb építmény/gerinc-magassága
		területe	szélessége	terepszint felett	terepszint alatt	
védett általános mezőgazd.-i terület	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m	%	%	m
nem beépíthető	5 000	-	-	0	0	-

## VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

### A vízgazdálkodási területek előírásai

#### 29. §

- A település vízgazdálkodási övezetei a **V, Vp** jelű vízmedrek, árok és a **Vv** jelű védendő, de egyben védő funkciójú, mélyfekvésű területek.
- A vízgazdálkodási területek övezetébe tartoznak az OTÉK vonatkozó előírásai szerinti területek:
  - a patakok, erek medrei és a mélyfekvésű ártéri vízparti sávjai
  - a közcélú nyílt csatornák medre és partja a vízgazdálkodási területként szabályozott szélességben,
  - a források és védőterületeik, ahol építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.
- A **Vv** jelű vízgazdálkodási területek övezetébe tartozik az Ördög-árok medrét kísérő Remeteszlőstől délre lévő mélyfekvésű rét, értékes vizes élőhely. A **Vv** jelű területen épület, a védendő élőhelyek megmaradását veszélyeztető egyéb építmény nem helyezhető el.
- A vízgazdálkodási területek övezetét érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani csak az építési engedélyhez beszerzett vízjogi engedély alapján lehet.



## V. FEJEZET

### ÉRTÉKVÉDELEM

#### A település műemléki védelem alatt álló épületei

##### 30. §

- (1) A műemléki környezetben be kell szerezni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatósági állásfoglalását, az építéshatósági eljárás során.
- (2) Amennyiben az országos műemléki jegyzékről törölnek épületet, úgy azt helyi érték védelem alá kell venni.
- (3) Műemléki védelem alatt álló épületeket a HÉSZ 5.sz. melléklete -Övezeti melléklet -, valamint a HÉSZ 6. sz. mellékletének Szabályozási tervei tartalmazzák.
- (4) Az országos jelentőségű egyedileg védett műemléképületek listáját a HÉSZ 1. sz. függeléke tartalmazza.

#### A település műemléki védelem alatt álló területei

##### 31. §

- (1) A műemlékek környezete országosan védett terület, amelyről, a kulturális örökségvédelemről szóló törvény rendelkezik.
- (2) A műemléki környezet lehatárolását a HÉSZ 5.sz. melléklete -Övezeti melléklet - tartalmazza.

#### Település helyi értékvédelem alatt álló területei

##### 32. §

- (1) A helyi értékvédelem alatt álló területeken a kialakult utcaszerkezet, tömbstruktúra, tömbkontúrok, utcai telekosztások, a meglévő szabályozási szélességek nem változtatók meg.
- (2) Helyi értékvédelem alatt álló - **he** jelű - terület lehatárolását a HÉSZ 5.sz. melléklete - Övezeti melléklet -, ill. a HÉSZ 1. sz. melléklete tartalmazza.
- (3) Helyi értékvédelmi területek övezeteiben, az övezet előírásai mellett az alábbiakat is be kell tartani, kivéve Vt-5-V övezet melyre az a), b) és c) pontok előírásai nem vonatkoznak:
  - a) A telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m, legfeljebb 20,0 m.
  - b) Az utcai homlokzatmagasság mértéke: 4,5 m.
  - c) Az előkert mértékénél az adott utcaszakaszon kialakult állapothoz kell igazodni.
  - d) Tetőgerincre merőleges épület(szárny)szélesség: max.7,5 m.
  - e) Az oldalhatárra merőlegesen beforduló épülettömeg az utcai homlokzat síkjától legalább 3,0 m-re lehet.
  - f) Jellemző tetőforma: utcára merőleges gerincű, kontyolt vagy kontyolás nélküli nyeregtető.
  - g) Tetőhajlásszög 40°-45 ° közötti, síkfedés kialakítású lehet, ettől eltérni a teljes tetőfelület legfeljebb 10%-án lehet.
  - h) A tetőhéjalás piros színű égetett-, vagy piros színű betoncserep, ill. a tetőfelület legfeljebb 10 %-án ettől eltérő anyagú is lehet.
  - i) Homlokzatszínezésnél fehér, tört-fehér és pasztell színek alkalmazhatóak.

## Helyi értékvédelmi rendelkezések

### 33. §

- (1) Az alábbi területek beépülése során, kiemelt figyelmet kell fordítani a látványvédelemre, (2) bekezdés szempontjai alapján:
  - a) Virágos sétány ingatlanai,
  - b) Kálvária környéke: 1378,1382,1383,1606, 1706, 1688-1700 hrsz ingatlanok,
  - c) Vértes utca, Mátra utca ingatlanai,
  - d) Erdősétány u. 4660/1-3 hrsz ingatlanok,
  - e) Erdész u. 933/4-6 hrsz ingatlanok - volt Kund tanya,
  - f) Barack, Ibolya, Nefelejcs és Margaréta utca ingatlanai,
  - g) Rózsa utca vége.
- (2) A látványvédelem szempontjai az alábbiak:
  - a) A szomszédos épületek egymáshoz illeszkedő tömegformálása,
  - b) az épületek sziluettjének illeszkedése a mögöttes táj megjelenéséhez,
  - c) az épületeknél a hivalkodó anyaghasználat, hivalkodó színezés valamint hivalkodó épületforma nem alkalmazható.
  - d) <sup>48</sup>a Kálvária alatt lévő Hrsz:1691 és 1692 ingatlanok beépítésénél az épületek legmagasabb pontja nem haladhatja meg a Bf: 384,0 szintet, a tetőkialakításnál, lapostető kialakítása esetén a zöldtetős műszaki megoldást kell alkalmazni.

### A település helyi védelem alatt álló épületei 34.§

- (1) Helyi védelem alatt álló épületek azok, amelyeket a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal külön nem véd, de a község épített emlékei között meghatározó arcualatteremtő erejű és építéstartó történeti szempontból védendő értékek.
- (2) A helyi védelem alatt álló épületek tömeg- és homlokzatalakítása a mai állapotnak megfelelően megtartandó, anyaghasználatában az eredeti anyaghasználatához kell igazodnia. Amennyiben az eredeti anyaghasználat és alkalmazott épületszerkezetek nem ismertek, úgy csak természetes anyagokat lehet alkalmazni (tégla, kő, cserép, természetes pala, fa stb.).
- (3) Az épületek színezésénél a természetes anyagok színeit, az épített és a természetes környezetbe illően kell alkalmazni. A vakolt felületeken a fehér és tört-fehér színek előnyben részesítendőek, a zöld, kék, lila, piros színek különböző árnyalatai nem alkalmazhatók.
- (4) Helyi védelem alatt álló épület bontásának feltétele a védelem alóli mentesítés.
- (5) A helyi értékvédelem alatt álló építmények listáját a HÉSZ 2. sz. függeléke tartalmazza.
- (6) A helyi értékvédelem alá javasolt építmények listáját a HÉSZ 2. sz. melléklete tartalmazza.

### Régészeti lelőhelyek védelme 35.§

- (1) Régészeti lelőhelyet érintő földmunkák, ill. telealakítás engedélyezési eljárása során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt, mint szakhatóságot meg kell keresni.
- (2) A régészeti lelőhellyel érintett területen való építkezések esetében a földmunkák megkezdéséről, a munkálatok megkezdése előtt 8 nappal a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.

---

<sup>48</sup> Beiktatta: 1/2012. (I.31.) önkormányzati rendelet, hatályos 2013. 03. 01. óta

- (3) Régészeti lelőhelynek nem minősülő területen, földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék előkerülése esetén, a kulturális örökségvédelmi törvényben foglaltak szerint kell eljárni.
- (4) A régészeti lelőhelyek lehatárolását a HÉSZ 5.sz. melléklete -Övezeti melléklet –tartalmazza.
- (5) A régészeti lelőhelyek listáját a HÉSZ 5. sz. függeléke tartalmazza.

### **Táj-, természetvédelem**

#### **36. §**

- (1) A táj meglévő karakterének, kedvező településképének védelme érdekében a külterületi településrészek jellegét megváltoztató építések, változtatások nem folytathatók.
- (2) A külterület beépítésre nem szánt részén beépítés a mezőgazdasági tevékenységek kiszolgálására, az általános tájvédelmi szempontoknak megfelelően történhet. A belterületbe kerülő, beépítésre szánt területek átmeneti hasznosítása a módosuló területhasználat időpontjáig a jelenlegi területhasználatuk, művelésük fenntartásával történhet.
- (3) Az országos védelem alatt nem álló természeti értékek védelme helyi védettség elrendelésével és a természetvédelmi szakhatóság által jóváhagyott kezelési terv alapján biztosítandó.
- (4) Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy az életközösségek természetes folyamatai és viszonyai, a biológiai sokféleség ne károsodjon, illetve a természeti értékek ne legyenek veszélyeztetve. A területfelhasználás során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását.
- (5) Természetvédelem alatt álló területeken közművezeték – elektromos, ivóvíz, közcsatorna, földgáz – csak abban az esetben vezethető, ha más műszaki megoldás nincs és a közműépítéssel járó természeti károk elháríthatók, illetve az eredeti állapot rekonstruálható. Védett területen a közművezeték csak terepszint alatt, földbe fektetve építhető ki.
- (6) A természet közeli állapotú területeken - az ember által csekély mértékben befolyásolt élőhelyek, tájrészletek – a területhasználat módosítása, építéssel összefüggő tevékenységek csak a természet védelméről szóló törvény előírásai szerint, a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával végezhető.
- (7) A tervezett természeti területek és egyedi tájértékek jegyzékét a természetvédelmi hatósággal egyeztetve a HÉSZ 3. melléklete és 3. sz. függeléke tartalmazza.
- (8) A mezőgazdasági tájfásítás fennmaradt elemeit meg kell őrizni maradéktalan megóvásán túl, gondoskodni kell a köz- és dűlőutak, birtokhatárok menti védőfásítás megvalósításáról. Az országos közutak külterületi szakasza mentén, a közút telkén, az utak építése, felújítása esetén – ökológiai és tájképi érdekek érvényesítése céljából –fasor, illetve többszintű kialakítású zöldsáv telepítendő.
- (9) A felszíni vízfolyások, patakok mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációt, a természetes élőhelyek védelmét a tervezés és kivitelezés során biztosítani kell. A vízrendezést a meder minimális burkolásával, vagy anélkül, mérnökbiológiai-műszaki megoldásokkal kell megvalósítani.
- (10) A meglévő fásított közterületek, fasorok, a beépítésre szánt övezetekben lévő kertek településképi szempontból értékes faegyedei, valamint az utcaképet meghatározó, településképi jelentőségű közterületi gyepes zöldsávok és zöldfelületek védelme érdekében a létüket érintő rendezés, változtatás. Minden 10 cm-nél nagyobb törzsmérőjű fa (kivéve a gyümölcsfa) csak a jegyző hozzájárulásával 10.§ (19) bekezdésben meghatározott visszapótlásról szóló megállapodás szerint történhet. A helyi védelemre javasolt faegyedek, valamint az övezeti mellékleten értékes táji elemként jelölt fasorok, facsoportok megtartandók, a kivágásuk csak kertészeti szakvéleménnyel alátámasztott növény-egészségügyi, élet- és balesetvédelmi okok miatt végezhető el.
- (11) A külterülettel érintkező beépítésre szánt telkeken, valamint a külterület telkein fás növényzet ültetése esetén - környezetvédelmi-, értékvédelmi és látványvédelmi érdekek miatt - a tájban honos, a helyi alkalmazási hagyományokhoz illeszkedő, a termőhelyi adottságoknak megfelelő díszfák és díszcserjék fajtái alkalmazandók.

- (12) A terepszint alatti közművezetékek területtakarékos elhelyezésével a fasorok, közcélú növényzetek elhelyezhetőségének, a meglévő fás növényzet védelmének lehetőséget kell biztosítani.
- (13) A helyi értékvédelem alatt álló területen belüli telkeken az engedélyköteles építési munkák esetén, a telek közterület felé megnyíló zöldfelületeinek kialakítását, rekonstrukcióját érintő változtatás - a védelmi célú zöldfelületek kialakítását kivéve – az építési engedélyezési dokumentáció részeként kötelezően benyújtandó kertépítészeti tervek alapján történhet.

## **KÖRNYEZETVÉDELEM**

### **Föld és talajvédelem**

#### **37. §**

- (1) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.
- (2) Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt kármentesítést követően, a környezetvédelmi hatóság engedélyével szabad.
- (3) Termőföldet érintő célú tereprendezéshez a talajvédelmi hatóság engedélye szükséges. A mezőgazdasági területek területfeltöltéssel járó tereprendezéséhez csak bevizsgált, nem talajidegen anyag használható. A talajvédelem érdekében a talajvédelmi hatóság állásfoglalásával összhangban az építésügyi hatóság talajvédő növényzet (védőzöld, erdő, fásított zöldsáv, beültetési kötelezettség) létesítésére és fenntartására kötelezheti a telkek tulajdonosait.
- (4) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonyasága és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül rendezetten biztosítható legyen.
- (5) A területen 1,5 m-nél magasabb támfal csak a látványvédelem biztosítása (a kedvezőtlen látvány takarása) esetén létesíthető.
- (6) A vízmedrek feliszapolódását vagy kedvezőtlen változást okozó, a vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.
- (7) A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően, szakaszosan kell végrehajtani, és a munkák megkezdéséig a területet az eredeti művelési ágnak megfelelően kell hasznosítani.
- (8) A lejtéviszonyokat figyelembe véve gondoskodni kell a csapadékvíz elvezetéséről, a talajerózió megelőzése érdekében.
- (9) A földmozgatással járó munkavégzések során:
  - a) A felső humuszos szintet külön kell letermelni és deponálni,
  - b) A földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell (takarással, füvesítéssel, nedvesítéssel).
  - c) Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggént elteríteni.
  - d) A felesleges humuszos feltalajt más területen elhelyezni csak a talajvédelmi hatóság talajtani vizsgálat alapján kiadott nyilatkozata alapján lehet.

### **Levegőtisztaság- védelem**

#### **38. §**

- (1) A Budai Tájvédelmi Körzet területe a légszennyezettség szempontjából az ökológiailag sérülékeny területek közé tartozik. A Tájvédelmi Körzet területén a besorolásnak megfelelő légszennyezettségi ökológiai határértékek betartása a környezetvédelmi hatóság felügyeletével kötelező.

- (2) A területen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat nem folytatható. Meglévő létesítmény tevékenysége korlátozható, vagy betiltható, amennyiben a közegészségügyi hatóság az onnan származó bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.
- (3) A területen olyan anyagot, amely légmozgás révén levegőbe kerülhet, diffúz légszennyezést okozhat, csak takartan (megfelelően lefedve, elzárva) szabad tárolni, illetve szállítani (mozgatni).
- (4) Olyan esetben, amikor a település átszellőzése, levegőminősége szempontjából meghatározó levegőmozgásokat, a jellemző mikroklimatikus adottságokat az új beépítés megváltoztathatja (pl. akadályozza vagy kedvezőtlen légáramlatokat kelt), az építés csak akkor végezhető, ha kedvezőtlen változás feltételezése esetén, az építési engedélyezésre beadott dokumentációban igazolják, hogy az építés, a funkcióváltás ilyen kedvezőtlen hatással nem jár.

### **A felszíni- és felszín alatti vizek védelme**

#### **39.§**

- (1) A terület a felszíni szennyeződésekkel szembeni érzékenység szerinti besorolást tartalmazó jogszabály alapján „fokozottan érzékeny terület”. A területhasználat és az építés a felszíni szennyeződésekkel szembeni fokozott érzékenység figyelembe vételével, a földtani közeg védelmének biztosításával történhet.
- (2) A területen a vízfolyások, a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében, a vizek szennyeződését, illetve a vízmedrek nem kívánatos feltöltődését, vagy lefedését eredményező építési munka a területen nem folytatható.
- (3) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán, illetve a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárogatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.
- (4) A külterület szennyvízközművek által nem ellátott területein a közműhálózat kiépítéséig a közműpótló használata megengedett és kötelező. A területen közműpótló berendezés csak az illetékes hatóságok által meghatározott időre, a csatornahálózat kiépítéséig, a közműhálózatra történő rákötés megvalósíthatóságáig alakítható ki, illetve használható.
- (5) Szennyvíz a közcsontra hálózatba csak az országos jogszabályokban előírt minőségben vezethető. Az előírt minőségtől eltérő szennyvizet a közcsontra vezetés előtt a keletkezés helyén (a létesítmény telkén) elő kell tisztítani.
- (6) A település fokozottan érzékeny besorolású területein a tisztított és tisztítatlan szennyvíz szikkasztása egyaránt tilos. Az érzékeny besorolású területeken egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény telepítéséhez a települési önkormányzat jegyzőjének hatósági engedélye szükséges. Az engedély csak a 72/1996. (V.22.) kormányrendelet 24. § (2) bekezdése szerinti feltételek biztosítása esetén adható ki. A csatornahálózat kiépülése után 90 nappal kötelező arra rácsatlakozni, és a szennyvíz kezelését szolgáló kislétesítményt meg kell szüntetni.
- (7) A természetes vizek védelme érdekében az ökológiai egyensúly környezeti feltételeit veszélyeztető területhasználat, építés nem folytatható.
- (8) A felszíni vizek elvezetésének módját - legalább az együttesen kezelendő területekre kiterjedően - a terep rendezésére, a felszíni és szivárgó rendszer kialakítására, valamint a növénytelepítésre vonatkozó tervek alapján kell meghatározni.
- (9) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.
- (10) Az SZT-4 (Nagykovács - 4800, 4801, 4802/1 és /2 hrsz (Sport- és Wellness szálloda projekt) területek Szabályozási terve (HÉSz 6. sz. melléklete) területén, a karsztvíz védelme érdekében a talaj, talajvíz és karsztvíz szennyeződéseit ki kell zárni az építési munkák idején.

## Egyéb környezetvédelmi követelmények

### 40.§

- (1) Hulladékártatlanítás:
- a) A létesítmények üzemeltetése során keletkező kommunális hulladékot, valamint a kommunális hulladékkal együtt kezelhető egyéb hulladékot a település szervezett szemétszállítása keretében vagy más, környezetvédelmi szempontból elfogadható módon lehet eltávolítani. Kommunális hulladék elhelyezését távlatilag is a település közigazgatási területén kívül, regionális rendszerhez kapcsolva lehet megoldani. A szervezett szemétszállításhoz nem kapcsolódó területeken a hulladék környezetkímélő ártatlanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.
  - b) A létesítmények üzemeltetése során keletkező veszélyes, illetve különleges bánásmódot igénylő hulladékot a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályok szerint kell kezelni, nyilvántartani, gyűjteni és a területről rendszeres időközönként elszállítani.
  - c) Ahol a szelektív hulladékgyűjtés feltételei biztosítottak, a háztartásokban és intézményekben keletkező hulladék szelektív gyűjtéséről, illetve tároló edényzetbe helyezéséről a helyi rendelkezéseknek megfelelően kell gondoskodni. Az újrahasznosításra alkalmas termelési hulladékot (pl. papírgöngyöleg) szelektíven gyűjteni kell.
  - d) A különleges kezelést igénylő lakossági hulladékok gyűjtése a szükséges hatósági engedélyek megléte esetén, a gazdasági- és különleges övezetekben kialakítható lakossági hulladékudvar területén történhet.
  - e) A zöldfelületeken keletkező zöldhulladékot külön jogszabályban foglaltak szerint kell ártatlanítani. A zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóságnak megfelelően kell kezelni. Elégetni csak abban az esetben lehet, ha olyan kártevők támadták meg, melyeket csak így lehet megsemmisíteni. A zöldhulladék, illetve avar égetéséről helyi rendelet rendelkezik.
- (2) A zaj és rezgés elleni védelem:
- a) A terület Budai Tájvédelmi Körzethez tartozó, fokozottan védett része zajvédelmi szempontból is fokozottan védett terület.
  - b) Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó területhasználat csak abban az esetben történhet, ha az általa okozott környezeti zaj, illetve rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban az adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg.

## VI. FEJEZET

### Záró rendelkezések

#### 41.§

- (1) A jelen rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.
- (2) E rendelet 2009. szeptember 1-én, a kihirdetése napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (3) A rendelet alkalmazása nem érinti a hatályba lépést megelőzően kiadott engedélyeket, szakhatósági állásfoglalásokat.
- (4) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszítik a Nagykovácsi Önkormányzat Képviselő-testületének Helyi Építési Szabályzatáról és annak módosításairól szóló rendeletei:
  - 8/2001.(III.02.) Kt. sz. rendelet - 1608-1689 hrsz terület -Bánya utca, (ÉSZT-2)
  - 18/2000.(X.10.) Kt.sz.rend (078,079,080/2-97,081/1,2, 2196, 2197hrs),4225-418hrs(ÉSZT-3)
  - 19/2000.(X.10.) Kt.sz. rendelet, 063-065 hrsz, (ÉSZT-4)
  - 8/2004. (III.16.) kt. sz.rendelet - HÉSZ
  - 23/2004. (XI.22.) Kt. sz. rendelet
  - 28/2004. (XI.26.) Kt. sz. rendelet - Kossuth L. utca és Ady E. u. melletti gazdasági ter. (SZT-1)
  - 29/2004. (XI.16.) Kt.sz.rendelet - ÉSZT-3 módosítása
  - 30/2004. (XI.16.) Kt.sz.rendelet – ÉSZT-4 módosítása
  - 36/2005.(XII.29.) Kt.sz.rendelet - Zsíroshegyalja, Nagyszénásalja Kálváriadomb lakóter.(SZT-2)
  - 10/2006. (VI.27.) Kt. sz. rend.-Amerikai Nemzetk. Isk. és a 016/10hrs földút közötti ter. (SZT-3)
  - 37/2007. (XII.18.)Kt. sz. 4800,4801,4802/1/2hrs sport-és wellness szálloda projekt) (SZT-4)
  - 27/2008. (IX.29.) Kt. sz. rend.–Amerikai Nemzetk. Isk.és 0126/1hrs földút közötti ter.(SZT-3/M)
  - 31/2008. (XI.03.) Kt. sz. rendelet - Nagykovácsi Kálváriakert 4225 - 4418 hrsz területek (SZT-6)
  - 32/2008. (XI.03.) Kt. sz. rendelet - Nagykovácsi Nagyszénáskert 4423-4659 hrsz terület (SZT-7)
  - 33/2008. (XI.03.) Kt. sz. rendelet – Bánya utca melletti területek szabályozási terve (SZT-8)
  - 34/2008. (XI.03.) Kt. sz. rendelet – Hész felülvizsgálat
  - 8/2009. (III.03.) Kt. sz. rendelete – „Kecskehát” terület szabályozási terve (SZT-5)
  - 10/2009. (IV.20.) Kt. sz. rendelete – HÉSZ egységes szerkezetbe foglalása

Nagykovácsi, 2009. augusztus 27.



Bencsik Mónika  
polgármester



Dr. Könye Kornél  
jegyző



Egységes szerkezetbe foglalva 2016. március 25.



Papp István  
jegyző



# HÉSZ MELLÉKLETEK

## 1. sz. melléklet

### MŰEMLÉKI VÉDELEMRE JAVASOLT TERÜLETEK

(Övezeti mellékleti jele: -- Mk --)

- Kastélypark (307 hrsz és 919/1 hrsz)

### A HELYI ÉRTÉKVÉDELEM ALATT ÁLLÓ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA

(Övezeti mellékleti jele: -- he --)

Helyi értékvédelem alatt álló terület:

A Kossuth Lajos utca északi oldalának telkei a kastély műemléki környezetének határa és a Petőfi utca nyugati oldalának telkei, a Nagyszénási út 79, 78/2,3,4 hrsz telkei, a Petőfi utca nyugati oldalának telkei, a Hársfa utca déli oldala, a Templomkert utca nyugati oldala, valamint a Kossuth Lajos utca déli oldalának telkei a 03 hrsz ingatlan és a Kastélypark nyugati határával szomszédos 309-313 hrsz telkek nyugati telekhatára közötti szakaszon. A Soproni utca, a Tinódi köz keleti oldala, a Rákóczi F. utca középső szakasza nyugati oldalának és keleti oldalának telkei, ill. a Szt. Anna utca nyugati oldala és a keleti oldala a Séta utcáig, a Templom tér, a Templom köz, a Száva utca, az Úttörő u., a Diófa köz, a Dózsa György u. a Séta utcáig, a Táncsics M. utca északi és nyugati szakasza menti telkek, az Erdő u. északi szakasza menti telkek, a Kolozsvár tér, Kolozsvár u. a Kastély parkig.

Helyi értékvédelem alatt álló terület (- - he - -):

- Nagykovácsi út déli oldala mentén, 4801 hrsz terület.

## 2. sz. melléklet

### A HELYI ÉRTÉKVÉDELRE JAVASOLT OBJEKTUMOK, ÉPÍTÉSZETI EMLÉKEK LISTÁJA:

- Mária-oszlop: A Kossuth Lajos utca 51. sz. előtt (hrsz:306)
- Feszület: A Kossuth Lajos utca 19. sz. előtt (hrsz:259)

Helyi védelem alatt álló épület (H):

- Nagykovácsi út déli oldala mentén, 4801 hrsz területen található épületek, épületegyüttes.

## 3. sz. melléklete

### EGYEDI TÁJÉRTÉKEK, A TELEPÜLÉS VÉDELEMRE JAVASOLT TERMÉSZETI ÉRTÉKEI:

védelemre javasolt növényzet, faállomány:

- Kossuth Lajos utca zóldsávjai és faállománya
- Templom tér értékes növényzete
- Kolozsvár utca teresedésében és az Ördög-árok mellett lévő értékes faállomány
- Templomkert
- Rákóczi utca zöldterületei

## 4. sz. melléklete

### VÁLTOZTATÁSI TILALOMMAL ÉRINTETT TERÜLET

- 0106 hrsz



**5. sz. melléklet****A RENDELET MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ TERVEK**

Rajkszám	Terv megnevezése	Méretarány
<b>Ö/A-2009</b>	Övezeti melléklet módosítása	M= 1 : 5 000
<b>Ö/B-2009</b>	Övezeti melléklet	M= 1 : 5 000

**6. sz. melléklet****A RENDELET MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ SZABÁLYOZÁSI TERVEK**

Rajkszám	Terület megnevezései	Méretarány
<b>SZT-1/M<sup>49</sup></b>	Kossuth Lajos utca és Ady Endre utca melletti gazdasági terület Szabályozási tervmódosítás	M=1 : 3 000
<b>SZT-2</b>	Zsíroshegyalja, Nagyszénásalja Kálváriadomb lakóterületek - 933-935, 1001/1-1001/5, 1002-1606, 1690-2625, 4396-4399, 4404-4405, 4410-4411, 4660-4682 hrsz területek Szabályozási terve	M=1 : 2 000
<b>SZT-3/M</b>	Amerikai Nemzetközi Iskola és a 0126/1 hrsz földút közötti területek Szabályozási tervmódosítása	M=1 : 2 000
<b>SZT-4</b>	Nagykovácsi Sport- és wellness szálloda projekt terület - 4800, 4801, 4802/1/2 hrsz Szabályozási terve	M=1 : 2 000
<b>SZT-5</b>	„Kecskehát” terület Szabályozási terve	M=1 : 2 000
<b>SZT-6</b>	Nagykovácsi Kálváriakert - 4225 - 4418 hrsz terület Szabályozási terve	M=1 : 2 000
<b>SZT-7/M<sup>50</sup></b>	Nagykovácsi Nagyszénás kert melletti terület Szabályozási tervmódosítása	M=1:2 000
<b>SZT-8</b>	Nagykovácsi Bánya utcai terület 1608-1689 hrsz Szabályozási terve	M=1 : 2 000
<b>SZT-9<sup>51</sup></b>	Nagykovácsi Főút melletti gazdasági terület Szabályozási terve	M=1:2 000

<sup>49</sup> Módosította az 5/2016. (II.29.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. 03. 15. óta

<sup>50</sup> Módosította: 1/2012. (I.31.) önkormányzati rendelet, hatályos 2013. 03. 01. óta

<sup>51</sup> Beiktatta: 1/2012. (I.31.) önkormányzati rendelet, hatályos 2013. 03. 01. óta

# HÉSZ FÜGGELÉK

## 1. sz. függelék

### AZ ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ EGYEDILEG VÉDETT MŰEMLÉKÉPÜLETEK

- Római katolikus templom épülete – Kossuth Lajos utca 111. sz. (129 hrsz.)
- Római katolikus plébánia épülete – Kossuth Lajos utca 113. sz. (128 hrsz.)
- Wathay–Királyfalvi–Róth-Teleki-Tisza kastély – Kossuth Lajos utca 2-4. sz. (307 hrsz.)

## 2. sz. függelék

### A HELYI ÉRTÉKVÉDELEM ALATT ÁLLÓ OBJEKTUMOK, ÉPÍTÉSZETI EMLÉKEK LISTÁJA:

Nagykovácsi Önkormányzat Képviselő-testületének 4/1999.(IV.07.) Kt. rendelete a Nagykovácsi helyi építészeti örökség értékeiről, azok helyi védetté nyilvánításáról.

- Öreg iskola épülete: Kossuth Lajos u. (hrsz. 406),
- Szent Sebestyén kápolna épülete: Kossuth Lajos u. (hrsz. 919/2),
- Hősi emlékmű: Templom tér (hrsz. 414),
- Német sírok: községi temető (hrsz. 212), különösen a VI. parcella.

## 3. sz. függelék

### EGYEDI TÁJÉRTÉKEK, A TELEPÜLÉS VÉDETT TERMÉSZETI ÉRTÉKEI:

- Kastély előtti gesztenyesor, a Kossuth Lajos utca mentén
- Kőfeszület és lombos fa kultúrtörténeti érték

Megnevezés	Típus	Anyaga	Telek (hrsz)
kőkereszt	feszület	faragott kő	0122 közterület

Latin név	Magyar név	Törzsátmérő	Lombátmérő (m)	Telek (hrsz)
Acer platanoides	Korai juhar	30	6	0122 közterület

## 4. sz. függelék

### A TELEPÜLÉS NATURA 2000 TERÜLETEI

#### Kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési területek

##### Budai-hegység

(HUDI20009)

06/1, 016, 017a, 017b, 017c, 018a, 018b, 021, 028/1, 030, 031, 032, 033a, 033b, 033c, 034, 035, 036a, 036b, 036c, 036d, 036f, 037, 038, 045/1a, 045/1b, 045/1c, 045/1d, 046a, 046b, 046c, 046d, 046f, 046g, 046h, 046j, 046k, 046l, 047a, 047b, 048, 049, 050, 052, 0100, 0102, 0103, 0104/1a, 0104/1b, 0104/1c, 0104/1d, 0104/1f, 0164, 0165, 0166a, 0166b, 0166c, 0166d, 0166f, 0166g, 0166h, 0167a, 0167b, 0168, 0170, 0100, 0101, 0124/5, 0125/2, 0126/2, 013, 0135/108, 0136, 014, 015, 0168, 0169, 0170, 0171, 0172/1, 0172/2, 055, 084/27, 084/30, 087, 088, 089, 090/1, 090/2, 091, 092, 093/1, 093/2, 094, 095, 096, 097, 098/2, 098/3, 098/4, 099,

## 5. sz. függelék

### A TELEPÜLÉS RÉGÉSZETI LELŐHELYEI (Magyarország régészeti topográfiája szerint)

#### 12/1. Remete – hegyi rétek:

A község határának keleti részén, a Kecsehát északkeleti lábánál, az Ördög-árok-patak mindkét oldalán (északi, és déli) partján lévő domboldalon őskori és római edénytöredékeket találtak.

#### 12/2. Bildstock – acker:

A Meszes- hegy lábánál, az Ördög - árok délnyugati partja melletti domboldalon, kb. 800 m hosszan gyűjtöttek leleteket. Néhány cserép a késő bronzkori urnasíros kultúrához sorolható, találtak a késő kelta korhoz köthető korongot, behúzott peremű táltöredéket.

A lelőhely az út felé átnyúlik középkori és kelta leletanyagot tartalmaz.

#### 12/3. Brunnen – acker:

A község határának délkeleti részében, az Ördög – árok mentén húzódó domboldalon az urnasíros kultúra cserepeit találták. A késő bronzkori cserepeken kívül, kora Árpádkori és XIII - XIV. századi leletek is előkerültek.

#### 12/4. Hidegkúti úti dűlő:

A községtől keletre az Ördög – árok északkeleti partjára ereszkedő enyhe lejtőn késő bronzkori urnasíros és kelta kultúra néhány cserepét tárták fel.

#### 12/5. Kőbánya - A község határán délkeleti szélén egy sziklás domb emelkedik, amelyet három oldalról az Ördög – árok völgye határol. Ezen a helyen a vatyai kultúra települését jellemző cserepeket (táltöredéket, urnatöredéket, és fazéktöredékeket) gyűjtöttek.

#### 12/6. Remete–hegyi Alsó- és Felsőbarlang:

Az Ördög – árok Szurdokvölgyének északi oldalán emelkedő Remete–hegy déli meredek, helyenként sziklás lejtőjén több kisebb barlang van. Ezek közül régészeti leletek az Alsó- és Felső- barlangból, valamint a Remete- hegyi Zsombolyból ismertek.

#### 12/7. Szőlő-hegy

1842-ben a falutól északra emelkedő Szőlő-hegy közelebről ismeretlen részén négy római feliratos töredéket ástak ki. A köveket később beépítették a katolikus paplak keleti oldalába, jelenleg is ott láthatók.

#### 12/8. Erdő u.- Erdő u. 14. sz. alatt Pitcz Mátyás háza helyén feliratos sírtábla került elő. A felirat családi sír épület része lehetett, a névanyag alapján egy észak-itáliai család utódja állította a III. sz.-ban.

#### 12/9. Belterület:

1899ben, belterületen közelebről meghatározatlan helyen, kútfúrásakor római érmék kerültek elő.

#### 12/10. Bányaoldal:

A község határának északi részén húzódó domboldalon 1964–ben 40-80 cm–es mélységben a halomsíros kultúra csontvázas sírjait, a késő bronzkori urnasíros települését, valamint kelta telepet találtak.

#### 12/11. Remete – hegyi zsomboly:

A Remete-hegy déli lejtőjén a 350-380 m magasan elhelyezkedő mészkősziklák alsó részén található a lelőhely. A zsombolyt kitöltő törmelékek középső rézkori, bronzkori és késő bronzkori cserepek kerültek elő.

#### 12/12. Kossuth Lajos út 12.:

1981. júniusában a területen alapárok ásása közben, valószínűleg hamvasztásos sírból származó leleteket találtak.

#### 12/13. Rákóczi út - A Rákóczi u. és a Sallai u. sarkán 1950-ben egy Elegabalus denariust gyűjtöttek.

23 889 Remete-völgyi Felső-barlang (0102 hrsz)

őskor, bronzkor

26 559 Amerikai iskola 920/102-117

kelta telep

58470 Kossuth u. 113. sz. másodlagos helyzetű, XVII. századi, héber feliratos sírkő

59461 Szent Anna u. 14. sz. középkori településnyom.

## **6. sz. függelék**

### **JÓVÁHAGYOTT SZABÁLYOZÁSI TERV SZERINT**

#### **HELYI ÉRTÉKVÉDELEM ALATT ÁLLÓ OBJEKTUMOK, ÉPÍTÉSZETI EMLÉKEK LISTÁJA:**

9/2001.(IV.02) Kt. sz. rendelettel jóváhagyott

Zsíroshegyalja, Kálváriadomb és Nagyszénásalja (045/2-045/21, 1001/1-1001/5, 1002-1606, 1690-2625, 933-935 hrsz) területek:

- Kálvária rekonstruált útvonala és a Kálvária megmaradt kőkeresztjei, továbbá a Kálvária templom romjai együttesen „Történelmi útvonal”-at és "Történelmi kert"-et képeznek (1694, 1697, 1698 hrsz)
- Gémeskút u. 1716 hrsz-ú közterület kútja.
- Kút utca kútja - 1978/1-14 hrsz-ú területen).

## **7. sz. függelék**

### **JÓVÁHAGYOTT SZABÁLYOZÁSI TERV SZERINT**

#### **EGYEDI TÁJÉRTÉKEK, A TELEPÜLÉS VÉDELEMRE JAVASOLT TERMÉSZETI ÉRTÉKEI**

9/2001.(IV.02) Kt. sz. rendelettel jóváhagyott

Zsíroshegyalja, Kálváriadomb és Nagyszénásalja (045/2-045/21, 1001/1-1001/5, 1002-1606, 1690-2625, 933-935 hrsz) területek:

- Kálvária domb területén:
  - Erdősétány utca 1704 hrsz
  - Halom utca 1694 hrsz
  - Kápolna rom – 1698 hrsz kert
  - Kert 1697 hrsz
  - Kert 1699 hrsz
- Megmaradt vízmosások - 1219, 1371, és a 2160 hrsz-ú déli feltöltetlen szakasza.

## 8.sz. Függelék <sup>52</sup>

### AZ ÉPÍTÉS IRÁNYELVEI

Az Övezeti mellékleten „bányászattal érintett területek határa” által érintett és „bányaművelésből adódó korlátozás I., II. és III. építési övezetek”-re meghatározott veszélyességi övezetekben elhelyezhető épületek műszaki- és szerkezeti kialakításhoz és méretezéséhez  
(Újpest BAUPLAN Kft., 1997. c. dokumentum)

<p>ÚJPESTI BAUPLAN Kft. 1042 B u d a p e s t Petőfi u. 20.</p> <p>Msz: 190/97-34</p>	<p>ÚJPESTI BAUPLAN Kft. 1042 B u d a p e s t Petőfi u. 20.</p> <p>Msz: 190/97-34</p>
<p>Nagykovácsi környezetében korábban aláfajtott terület építési irányelvei</p>	<p><b>TARTALOMJEGYZÉK</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Előzmények, kiindulási adatok</li><li>2. A prognosztizált felszíni mozgáselemek alapján lehatárolt területek</li><li>3. Épületek építési irányelvei, a kijelölt építési övezeteken<ol style="list-style-type: none"><li>3.1 Talajmechanikai és alapozási irányelvek</li><li>3.2 Felszíni és szennyvíz elvezetés</li><li>3.3 I. építési övezet</li><li>3.4 II. építési övezet</li><li>3.5 III. építési övezet</li></ol></li></ol> <p><u>Melléklet:</u></p> <p>1:2880 méretarányú térkép az építési övezetek megjelölésével /3 db rajz/</p>
<p>Budapest, 1997. október hó</p>	

<sup>52</sup> Beiktatta: 5/2016. (II.29.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. 03. 16. óta

## I. ELŐZMÉNYEK, KIINDULÁSI ADATOK

Az Észak-Dunántúli Bányavagyon-Hasznosító Rt megbízására elkészítettük Nagykovácsi, korábban folytatott bányászati tevékenység által érintett területének építési irányelvét.

Az irányelvek meghatározása a Miskolci Egyetem Bányászati és Geotechnikai Tanszéke által, "Nagykovácsi környezetében korábban keletkezett aláféjtett terület értékelése építés szempontjából" című szakértői tanulmánya alapján készült.

Az építési irányelvek az épületek tervezés

- előkészítésére,
- a szerkezet védelmére vonatkoznak.

A bányászati szakvélemény a bányaművelési és kataszteri térképek, valamint a geotechnikai adottságok alapján meghatározta a bányaművelés hatására létrejött és prognosztizált mozgáselemeket. Ennek figyelembevételével 1:2880 méretarányú térképen, a bánya hatásvonalán belül /"A" és "B" jelölésű vonallal/ három részre osztotta a kérdéses területet. Ezen kívül a külszínre nyíló bányatérsegeknél védőidomokat jelölt ki. /mellékelt 1:2880 méretarányú térkép/

## A PROGNOSZTIZÁLT FELSZÍNI MOZGÁSELEMEK ALAPJÁN LEHATÁROLT TERÜLETEK

A telepvastagság, tömedékelési hatások és közetparaméterek függvényében a bányászati szakvélemény megadta a telepmélységek kritikus értékeit, az építményekre megengedhető görbületi és megnyúlási értékek figyelembevételével.

A fentiek alapján lehatárolásra kerültek azok a területek melyek megfelelő korlátozás mellett beépíthetők.

- A "B" vonaltól Déltre a hatásvonalig, általunk I. építési övezetnek jelölt terület.
- Az "A" és "B" vonal közötti térség, általunk II. építési övezetnek jelölt terület.
- Az "A" vonaltól Északra a hatásvonalig, valamint a külszínre nyíló bányatérsegeknél kijelölt védőidomon belüli terület általunk III. építési övezetnek jelölt terület.

A mellékelt 1:2880 méretarányú helyszínrajzon jelöltük az egyes építési övezeteket.

### 3. ÉPÜLETEK TERVEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI IRÁNYELVEI A KIJELÖLT ÉPÍTÉSI ÖVEETEKEN

#### 3.1. Talajmechanikai, alapozási irányelvek

Talajmechanikai vizsgálat mindhárom építési övezetnél szükséges.

#### - Talajfeltáró fúrások száma

Építményenként legalább 3 db fúrás készítendő, az építményen kívüli háromszög alakban telepítve, és egy db fúrás az épület alapterületén belül. Amennyiben a 4 db fúrás alapján a talajrétegződés nem azonos, vető, vagy rétegződés, kiékelődés meghatározására, további furat telepítése szükséges.

#### - Talajfeltáró fúrások mélysége

A furatok mélysége legalább a terepszinttől mért alapozási mélység háromszorosa. Pl. térfogatváltozó agyagtalaj esetén a terepszint alatti alapozási mélység minimálisan 2,0 m, így a feltáró fúrás mélysége 6,0 m.

- A síkalapok határteherbírását az érvényben lévő MSZ 15004 számú szabvány szerint kell meghatározni.

- A kérdéses területre vonatkozó külön előírás a sávalapok alapozási mélységre vonatkozóan, a lineáris zsugorodási /Zs<sub>1</sub>/ érték alapján.

- Zs<sub>1</sub> < 5 % nem térfogatváltozó, a terepszinttől mért alapozási mélység az építési gyakorlat szerinti 1,0 m.

- Zs<sub>L</sub> = 5-10 % kismértékben térfogatváltozó, terepszint alatti alapozási mélység: min. 1,50 m.

- Zs<sub>1</sub> > 10 % térfogatváltozó, terepszint alatti alapozási mélység: min. 2,00 m.

#### 3.2. Felszíni,- és szennyvízelvezetés

- A felszínen lefolyó csapadékvíz az építménytől távol kell tartani, ill. elvezetéséről gondoskodni kell. Az épület körüli járda a terep felé legalább 3 % eséssel készüljön. A járda épülethez csatlakoztatása és dilataciói, hézagmentes zárással, bitumen kiöntéssel készüljenek. Csatornázatlan területen csak zárt rendszerű szennyvíztároló készíthető.

#### 3.3. I. Építési övezet /Helyszínrajzon zölddel jelölt terület/

A "B" vonaltól Délre a hatásvonalig terjedő területen 20,0 m-nél kisebb hosszú földszintes épület,



vagy 10,0 m-nél nem nagyobb hosszúságú, kétszintes épület építhető az érvényben lévő előírások és a talajmechanikai javaslat alapján. Mindkét esetben az alap felső szintjén és a földem szinten a főfalaknál, szokványos vasbeton koszorú építése szükséges.

A 20,0 m-nél nagyobb hosszúságú földszintes épületek, megerősített kivitelben építhetők. A megerősítés - a teherviselő főfalaknál - alap felső és földem szintjén készülő koszorúgerendával történhet. A vasbeton koszorúgerenda minimális mérete 25 cm szélesség, 35 cm magasság. Beton minősége C. 12. Betonacél keresztmetszet alsó, felső acél-nál minimum 6-6 cm2. Betonacél minőség B.50.36. A válaszfalak vasalt betonlapra helyezendők.

3.4. II. építési övezet /helyszínrajzon kékkkel jelölt terület/

Az "A" és "B" vonal közötti területen 10,0 m-nél kisebb hosszú földszintes épület kivitelezhető, az érvényben lévő előírások és a talajmechanikai javaslat alapján. A főfalaknál az alap felső szintjén és a földem szinten szokványos vasbeton koszorú építése szükséges.

10,0 m és 20,0 m közötti földszintes épülethossz esetén az alap felső szintjén - a teherviselő fő-

falaknál - vasbeton koszorúgerendát kell készíteni. A koszorú szélessége minimum 25 cm, magassága minimum 40 cm. Betonminőség C.12. Betonacél B.50.36. minőségű, alul-felül 8-8 cm2.

Az acélbetétek szerelését az érvényben lévő MSZ 15022/7 "Vasbetonszerkezetek szerkeztési előírásai" szerint kell készíteni.

A földem az érvényben lévő MSZ 15021/1 és MSZ 15022/1 szerint méretezett monolit vasbeton lemezzel készülhet.

A válaszfalak alapja vasalt beton.

3.5. III. építési övezet /helyszínrajzon pirossal jelölt terület/

Az "A" vonal és hatásvonal közötti területen, valamint a külszínre nyíló bányatérsegeknél kijelölt védőidomon belüli területen a legnagyobb a veszélyeztetettség. Ezen a területen 10,0 m-nél nem hosszabb, földszintes épületek építhetők megerősített kivitelben.

A megerősítés vasbeton gerendarács, alappal, vagy vasbeton lemezzel készülhet.

A talajmechanikai szakvélemény alapján, és  $g = 0,5 \text{ km}^{-1}$  térszíngrábületre méretezett rács-, vagy lemezalap alkalmazásával épület a 10,0 m-nél nem hosszabb épület.



A rugalmas ágyazású gerendarács méretezése u.n. "E" módszerrel történhet. Az "E" módszer olyan feszültségeloszlást feltételez, amely esetén az alap lehajlási felülete az altalaj süllyedés vonalával jól egyezik.

A rugalmas ágyazású lemez méretezése "C" módszerrel történhet.

Az övezeti határvonalon lévő ingatlanok beépítésére a szigorúbb előírások irányadók. Pl. a II. és III. övezeti határvonalon lévő ingatlanokra a III. övezetre vonatkozó előírások érvényesek.

A feltárt és hatástanított külszíni nyílás fedlapjától számított 5,0 m-en belül semmiféle építmény nem kerülhet.

#### 4. AJÁNLÁS A MÁR MEGLÉVŐ ÉPÜLETEK ÁLLAGMEGŐVÁSÁRA

A három övezeti területen már meglévő épületek fokozott karbantartást igényelnek.

A felszíni vízvezetést biztosítani kell a 3.2. pontnál leírtak szerint.

Csatornázott utcákban minden épület szennyvizét a hálózatba be kell kötni. Csatornázatlan helyeken, csak zárt rendszerű szennyvíztároló készülhet.

Újpesti Bauplan  
Tervező, Főalkotó és Kivitelező

KFT.



Sávolyi István

szakértő, vezetőtervező

B-K, SZT-1-01-0758