





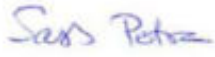
314/2012.KORM. R. 41.§ EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS - PARTNERSÉGI/ÁLLAMIG. EGYEZTETÉSI TERVDOK.

NAGYKOVÁCSI HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA MÓDOSÍTÁSA ÉS AZ AMERIKAI NEMZETKÖZI ISKOLA TERVEZETT BŐVÍTÉSE



2020 NOVEMBER HÓ

TERVEZŐI NÉVSOR

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Településtervezés	Horváth Adrienne 	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017
Közlekedéstervezés	Heckenast Judit 	közlekedésmérnök MMK 01-5295 és K1d-1
Műszaki grafika, szerkesztés	Sass Petra 	okl. építész, szerkesztő

 T E R V
S T Ú D I Ó
HA Tervstúdió Településrendezési
Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5.
Tel.:+36-30/236-3295
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám: 87/2020

314/2012.(XI.8.) korm.r. 41.§ szerint egyszerűsített eljárás
partnerségi / államigazgatási egyeztetési tervdokumentáció

2020. november hó

TARTALOMJEGYZÉK

ÁTNÉZETI TÉRKÉP

ELŐZMÉNYEK, ÁLLAMIGAZGATÁSI, PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI EGYEZTETÉS TERVEZÉSI CÉL, TERVEZÉSI TERÜLET, TERVI ELŐZMÉNY, A TERV TARTALMA

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 1. melléklete szerinti tartalom szerint

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

- 1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok
- 1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata
- 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
- 1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek - az adott település fejlesztését befolyásoló - vonatkozó megállapításai
- 1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
 - 1.5.1. *A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai*
 - 1.5.2. *Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések*
- 1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata
 - 1.6.1. *A hatályban lévő településrendezési eszközök*
 - 1.6.2. *A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek*
- 1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata
 - 1.12.1. *Természeti adottságok*
 - 1.12.2. *Tájhasználat, tájszerkezet*
 - 1.12.2.1. *Tájtörténeti vizsgálat*
 - 1.12.2.2. *Tájhasználat értékelése*
 - 1.12.3. *Védett táji-, természeti értékek, területek*
 - 1.12.3.1. *Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek*
 - 1.12.3.2. *Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló, vagy védelemre javasolt terület, érték, emlék*
 - 1.12.3.3. *Ökológiai hálózat*
 - 1.12.4. *Tájhasználati problémák értékelése*
- 1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata
- 1.14. Az épített környezet vizsgálata
 - 1.14.1. *Területfelhasználás vizsgálata*
 - 1.14.2. *A telekstruktúra vizsgálata*
 - 1.14.4-5. *Épületállomány vizsgálata*
 - 1.14.6. *Az épített környezet értékei*
- 1.15. Közlekedés
- 1.16. Közművek
- 1.17. Környezetvédelem
- 1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)
- 1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely
- 1.20. Városi klíma

2. HELYZETELEMZÉS – HELYZETÉRTÉKELÉS

II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK 314/2012. (XI.8.) Korm.rend. 3. melléklete szerinti tartalom

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

- 1.1. Településrendezési javaslatok
 - 1.1.1. *Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer*
- 1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései
 - 1.2.2. *A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása*
 - 1.2.3. *A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása*

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

- 2.1. Tájrendezési javaslatok
 - 2.1.1. *Tájhasználat, tájszerkezet javaslata*
 - 2.1.2. *Természetvédelmi javaslatok*
 - 2.1.3. *Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok*
 - 2.1.4. *Biológiai aktivitásérték változása*
- 2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

- 3.1. Közúti hálózati kapcsolatok
- 3.2. Főbb közlekedési csomópontok
- 3.3. Belső úthálózat
- 3.4. Közösségi közlekedés
- 3.5. Kerékpáros közlekedés
- 3.6. Főbb gyalogos közlekedés
- 3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

8. BEÉPÍTÉSI TERV

9. ÖRÖKSÉGVÉDELLEM

TERVIRATOK

- 1.Melléklet:** HATÁLYOS - HÉSZ 40.§ (5) Lf-5 és a 42.§ (4) Vt-4 építési övezetre vonatkozó előírások
- 2.Melléklet:** HATÁLYOS – HÉSZ 63.§ Ko-1, Ká-1 és Ká-2 építési övezetekre vonatkozó előírásai
- 3.Melléklet:** HATÁLYOS - HÉSZ 62. § és 63.§ Mko-1 korlátozott mezőgazd.-i ö.-re vonatkozó előírások
- 4. Melléklet:** Nagykovácsi Nagyközség Településképeznek védelméről szóló 28/2017. (XII.18.) rendelet – Településkapu és Külterület településrészekre vonatkozó előírásai - kivonat
- 5. Melléklet:** Magyar Közút Zrt.-Tájékoztatója - A Budapesti Amerikai Nemzetközi Iskola (AISB) fejlesztései és új, végleges jellegű országos közúti csatlakozás kialakításával kapcsolatban
- 6.Melléklet:** 2008 évi Emlékeztető Magyar Közút – a korábbi tervezett Szülészeti- nőgyógyászati Klinika (0124/45 hrsz) jelenlegi 4803 hrsz terület feltáráshoz
- 7.Melléklet:** Az Amerikai Nemzetközi Iskola területétől keletre (Budapest felé) tervezett korábbi projektek területei
- 8.melléklet:** Az Önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése

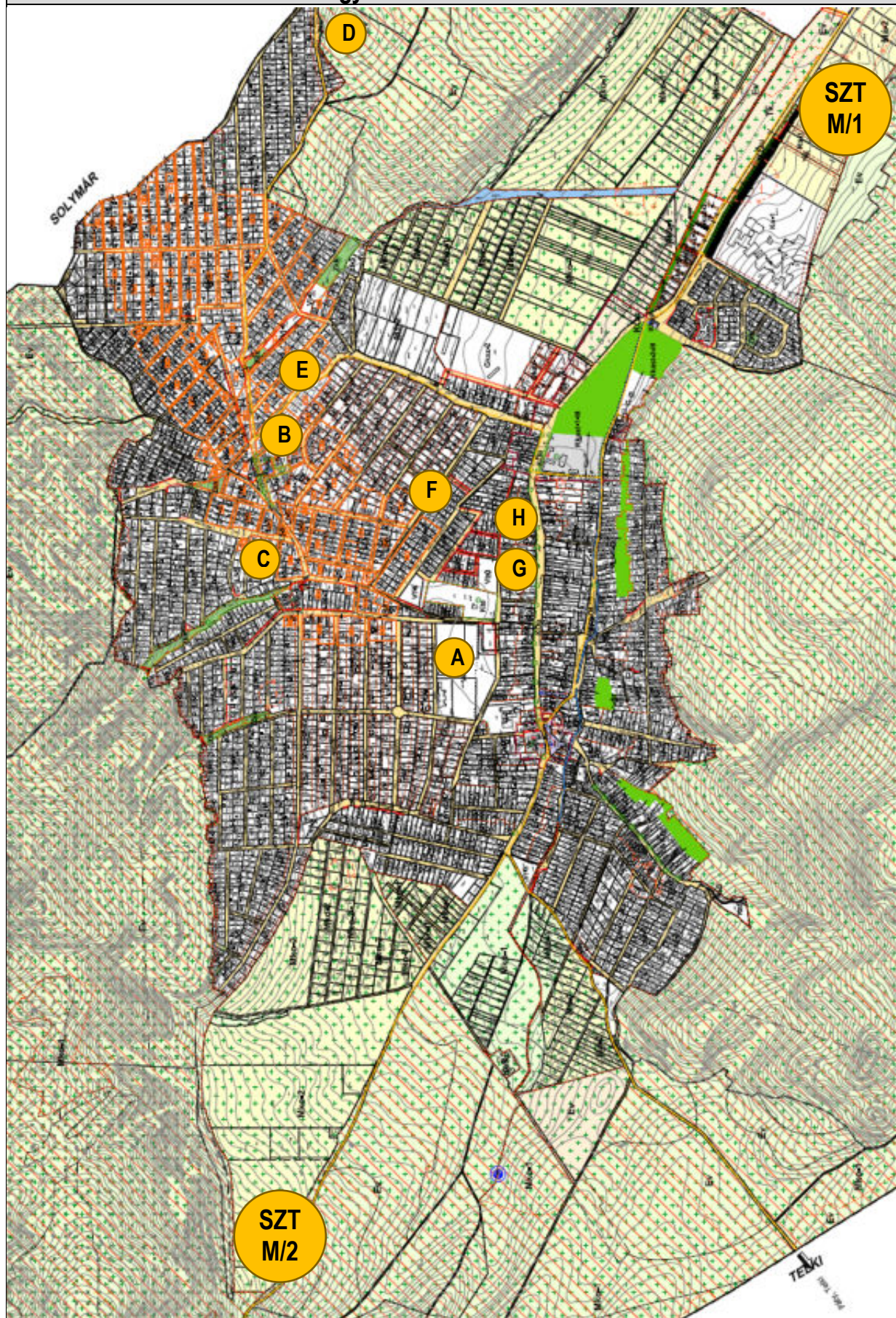
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

53

Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása – Rendelet-tervezet

Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-M/1	Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata módosítása és az Amerikai Nemzetközi Iskola tervezett bővítése
SZT-M/2	Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási termódosítás az ún. Körtés területére
SZT-M/3	Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási termódosítás Részterületekre – A-D.
SZT-M/4	Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási termódosítás Részterületekre – F-G.

ÁTNÉZETI TÉRKÉP – Nagykovácsi HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV



ELŐZMÉNYEK, ÁLLAMIGAZGATÁSI, PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI EGYEZTETÉS

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának megbízásából és az Amerikai Nemzetközi Iskola Budapest Alapítvány (AISB) költségviselésében Nagykovácsi Helyi Építési Szabályzata módosítása és az Amerikai Nemzetközi Iskola (0124/52 hrsz út és a 0124/53 hrsz területeken) tervezett bővítése (SZT-M/1) című tervet a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. készíti.

Továbbá e tervmódosítási folyamat keretében az Önkormányzat megbízásából a Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) 4 db (és ezen előírásokhoz kapcsolódó) szabályozási előírás tekintetében, illetve 10 db részterületre (A-H és SZT-M/2) vonatkozóan pontosításra, javításra, módosításra kerül.

E kisebb javítások a 2019-ben jóváhagyott HÉSz és Szabályozási terv (SZT) értelmezésbéli, illetve a használatának gyakorlati oldalról történő pontosítását, kiegészítését, illetve több esetben a meglévő állapotok szerinti közterületrendezéseket jelentenek.

(Tervszám: 87/2020).

Nagykovácsi hatályos településrendezési dokumentumai az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Nagykovácsi Nagyközség Településfejlesztési Koncepció - 32/2015. (III.19.) Határozat
- Nagykovácsi Nagyközség Településszerkezeti terve és leírása - 62/2019. (V.23.) határozat
- Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv – 7/2019. (VI.03.) önk. rend.
- Nagykovácsi Nagyközség Településképi Arculati Kézikönyv - 111/2017. (IX.21.) határozat
- Nagykovácsi Nagyközség Településképeinek védelméről szóló - 28/2017. (XII.18.) rendelet

Jelen tervmódosítás **államigazgatási egyeztetése** a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló **314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 41.§ ún. egyszerűsített eljárás szerint** kerül lefolytatásra, amellyel párhuzamosan történik meg a partnerségi és a lakossági egyeztetés az Önkormányzat Képviselő-testületének a *településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól* szóló 5/2017 (III.27.) Önkormányzati rendelete szerint, figyelembe véve a koronavírus miatti vészhelyzeti jogszabályokat, az életvédelmi- és egészségvédelmi szempontokat szemelőtt tartva a lakossági egyeztetés részét képező lakossági fórum a nyilvános, személyes megjelenés helyett elektronikus úton történik.

Jelen tervmódosítás egyeztetési dokumentációját a jelen, 314/2012.Kormányrendelet 41.§ ún. egyszerűsített eljárás szerinti véleményezési szakaszban kérjük aszerint véleményezni, hogy e tervmódosítás a hatályos településrendezési eszközök részterületre történő módosítása.

Tartalmi követelményei a 314/2012 Korm.rendelet 1., 3., 4. és 5. melléklete figyelembevételével készültek!

TERVEZÉSI CÉL, TERVEZÉSI TERÜLET, TERVI ELŐZMÉNY, A TERV TARTALMA

Jelen termódosítás egyrészt az Amerikai Nemzetközi Iskola bővítési területére, másrészt a HÉSZ egyéb kisebb módosítására (elírás javítása, pontosítás), illetve a Szabályozási terv néhány részterületekre történő - jellemzően közterület - rendezésére vonatkozik az alábbi tervezési feladatok alapján:

(Fel kell hívni a figyelmet arra a tényre, hogy a módosítások Településszerkezeti termódosítást nem jelentenek!)

A HÉSZ EGYÉB KISEBB MÓDOSÍTÁSA (ELÍRÁS JAVÍTÁSA, PONTOSÍTÁS, KIEGÉSZÍTÉS):

A 2019-ben a 7/2019. (VI.03.) önk. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat hibajavítása és pontosítása, azaz kismértékű módosítása is megtörténik jelen termódosítás során az alábbiak szerint:

HÉSZ - Elírás – szerkesztésből adódó:

1. HÉSZ 29.§ (6) bekezdésében meghatározott hátsókert méreténél a mértékegység elgépelésre került, a 3,0 **m²**, javításra kerül 3,0 **m**-re. az alábbiak szerint:
29.§ (6) Ha a telekmélység 30,0 m-nél kevesebb, akkor a hátsókert mérete legalább **3,0 m² m**.
2. HÉSZ 36.§ (2) bekezdésben lemaradt az értelmezést adó „vessző”.
(2) A lakóterület telkein legfeljebb 2 db lakórendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.
javításra kerül az alábbiak szerint:
„(2) A lakóterület telkein legfeljebb 2 db, lakórendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.”

HÉSZ – Pontosítás – gyakorlati életből adódó kiegészítés:

3. HÉSZ Telekalakításról szóló 15.§-a kiegészül az alábbi (9) bekezdéssel:

„(9) A lakó- és településközpont vegyes építési övezetekben meghatározott „kialakítható legkisebb telekterület” teleknagyságát telekhatárrendezés során nem kell figyelembe venni, amennyiben a telekhatárrendezés az érintett telkek meglévő telekterületeit legfeljebb 20%-ban változtatja meg.”

4. HÉSZ 36.§ Lakóterület és a 41.§ Településközpont területek általános előírásai az elhelyezhető rendeltetések vonatkozásában kiegészülnek az alábbi bekezdéssel:

36.§ „(5) Lakóterület építési övezetekben meghatározott legnagyobb lakásszámon felül 1 db egyéb, az építési övezet által meghatározott rendeltetés alakítható ki.

41.§ „(8) Településközpont vegyes építési övezetekben meghatározott legnagyobb lakásszámon felül 1 db egyéb, az építési övezet által meghatározott rendeltetés alakítható ki.

SZT-M/1 - TERVEZÉSI FELADAT AZ AMERIKAI NEMZETKÖZI ISKOLA BŐVÍTÉSI TERÜLETÉRE:

A Budapesti Amerikai Nemzetközi Iskola területének fejlesztését, keleti irányú bővítését tervezi a meglévő területeinek keleti határa mellett fekvő 4803 hrsz és 4804 hrsz Ká-2 építési övezetű, és a 0124/52 hrsz út és a 0124/53 hrsz általános mezőgazdasági övezetű területeken.

Az Amerikai Nemzetközi Iskola módosítással érintett ingatlanokon várhatóan 5-10 éven belül kültéri sport, oktatási és rekreációs célra, a tanulóknak a természet és a gazdálkodás bemutatására, illetőleg gyermekjátékszótér kialakítására kívánja hasznosítani az ehhez szükséges építmények, műtárgyak (pl.: klub-ház, lelátó, tavacska, akol stb.) megvalósításával. Hosszabb távon elképzelhető, hogy az iskola diákjainak elszállásolására szolgáló építmények megépítésére is használni kívánja majd e területeket.

A Szabályozási tervmódosítás során a 0124/52 és 0124/53 hrsz ingatlanok is tervezetten belterületbe vonásra kerülnek, a HéSZ módosítás fentiekén túl annak érdekében is történik, hogy a Ká-2 különleges általános építési övezetben kb. 6 000 m² terület nagyságú ingatlanok kerülhessenek kialakításra fenti tervezett rendeltetésű épületek elhelyezhetősége mellett.

A bővítéssel érintett területek Nagykovácsi hatályos Településszerkezeti tervében (TSZT) már 2004 óta beépítésre szánt különleges, ún. különleges-általános (Ká) területek. A Ká-2 építési övezetű területek hatályos előírásait Nagykovácsi Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) tartalmazza, a 0124/52 hrsz út és a 0124/53 hrsz terület a hatályos Szabályozási terven és a HÉSZ-ben még Má-2 általános mezőgazdasági övezetbe soroltak.

Az Amerikai Nemzetközi Iskola tervezett bővítési területéhez jelen tervmódosítás során nem kerül igénybevételre újonnan beépítésre szánt területet, hiszen a bővítés az iskola meglévő területének keleti szomszédjában fekvő ugyancsak különleges területfelhasználású területként jelölt területeken történik. Jelen módosítás során ezért sem indokolt az „egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészítése.

Az Amerikai Iskola használatban lévő Ko-1 építési övezetű 4684 hrsz területének nyugati része az iskolai intézményépületekkel beépült, keleti részén az iskola sportpályái található. A keleti 4698/1 és 4699/1 Ká-1, és a 4803 hrsz Ká-2 építési övezetű bővítési területek beépítés nélküli területek, amelyekhez keletről csatlakozik a tervezett bővítési terület. A 0124/52 hrsz út és a 0124/53 hrsz szántó művelési ágú ingatlanjai jelen tervmódosítás során kerülnek Ká-2 építési övezeti besorolásba, illetve közterületi kiszabályozásra. A bővítési terület művelés alóli kivonása és belterületbe vonása jelen tervet követően valósulhat meg.

Jelen tervmódosítás során a területet északról határoló Nagykovácsi útról új behajtó, illetve útcsatlakozás számára közterület kerül kiszabályozásra egyrészt a 4698/1, 4699/1 és a 4803 hrsz területek északi részén (csatlakozva a hatályos Szabályozási terven a 4698/2, 4699/2 és 4804 hrsz területeken már jelölt kiszabályozáshoz), valamint a 0124/52 hrsz területen.

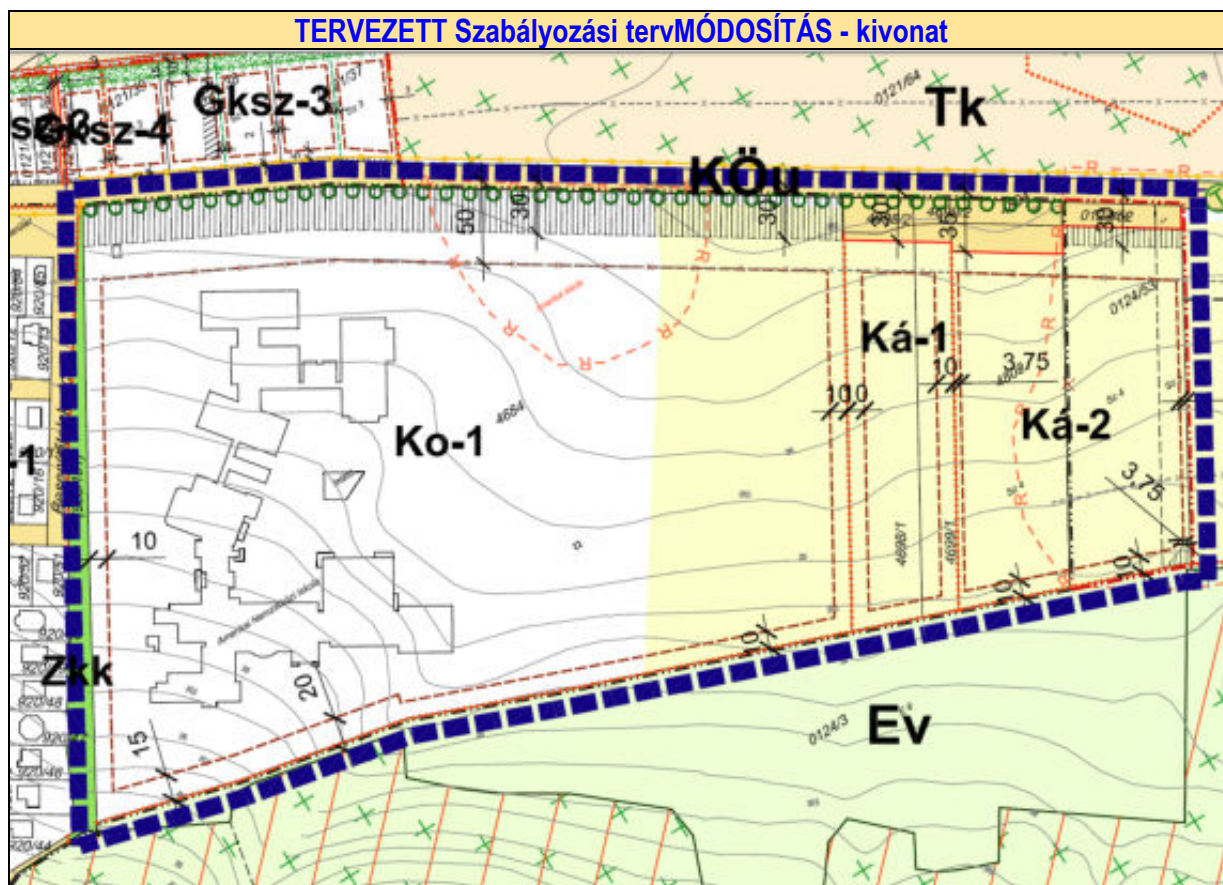
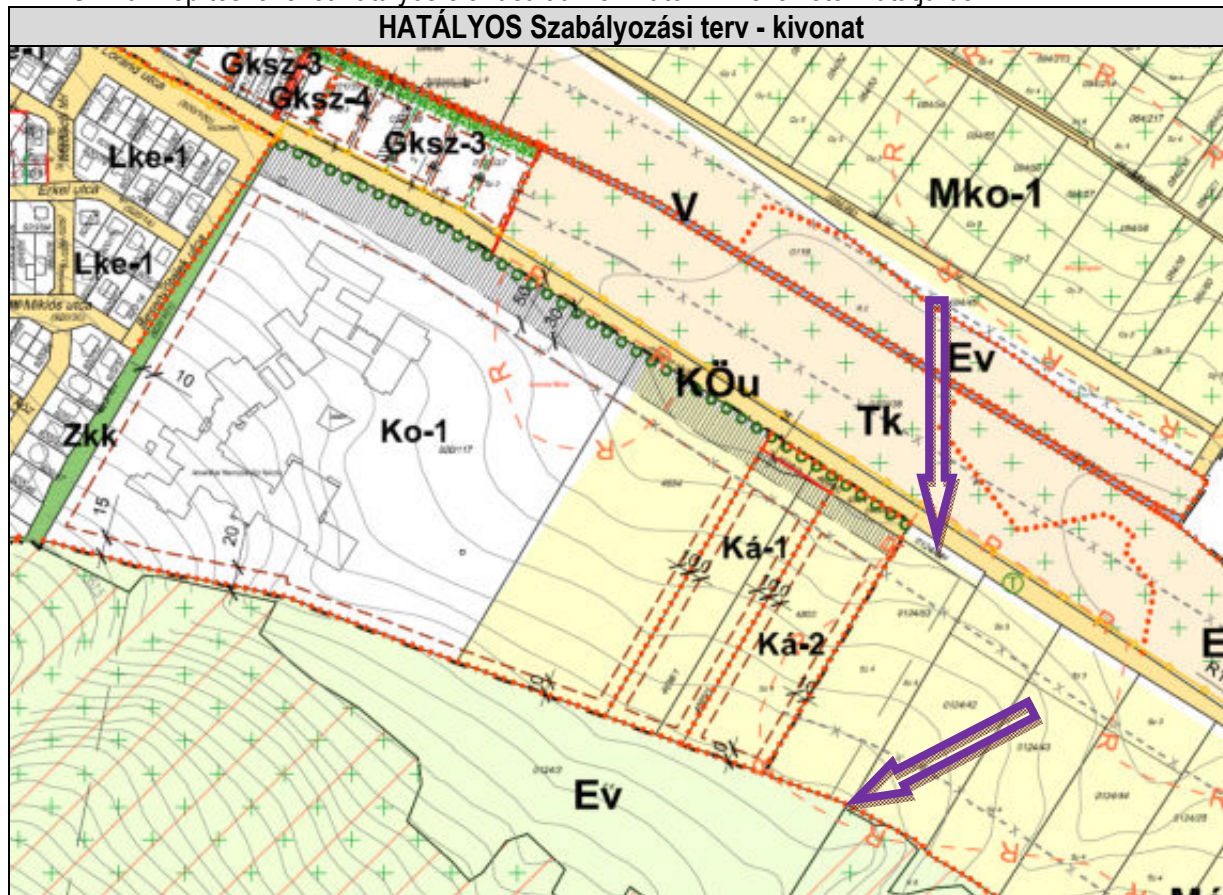
Fentiekben bemutatott fejlesztéshez, bővítéshez szükséges Nagykovácsi Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási tervének (SZT) módosítása.

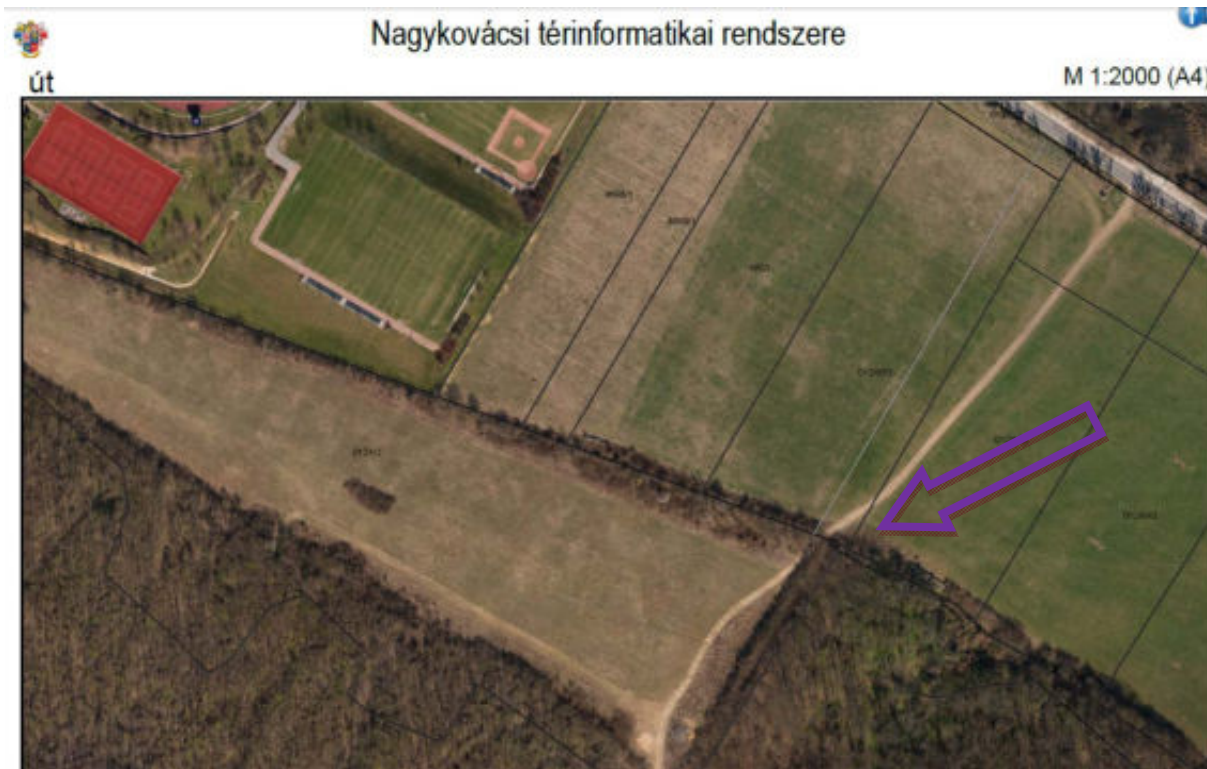
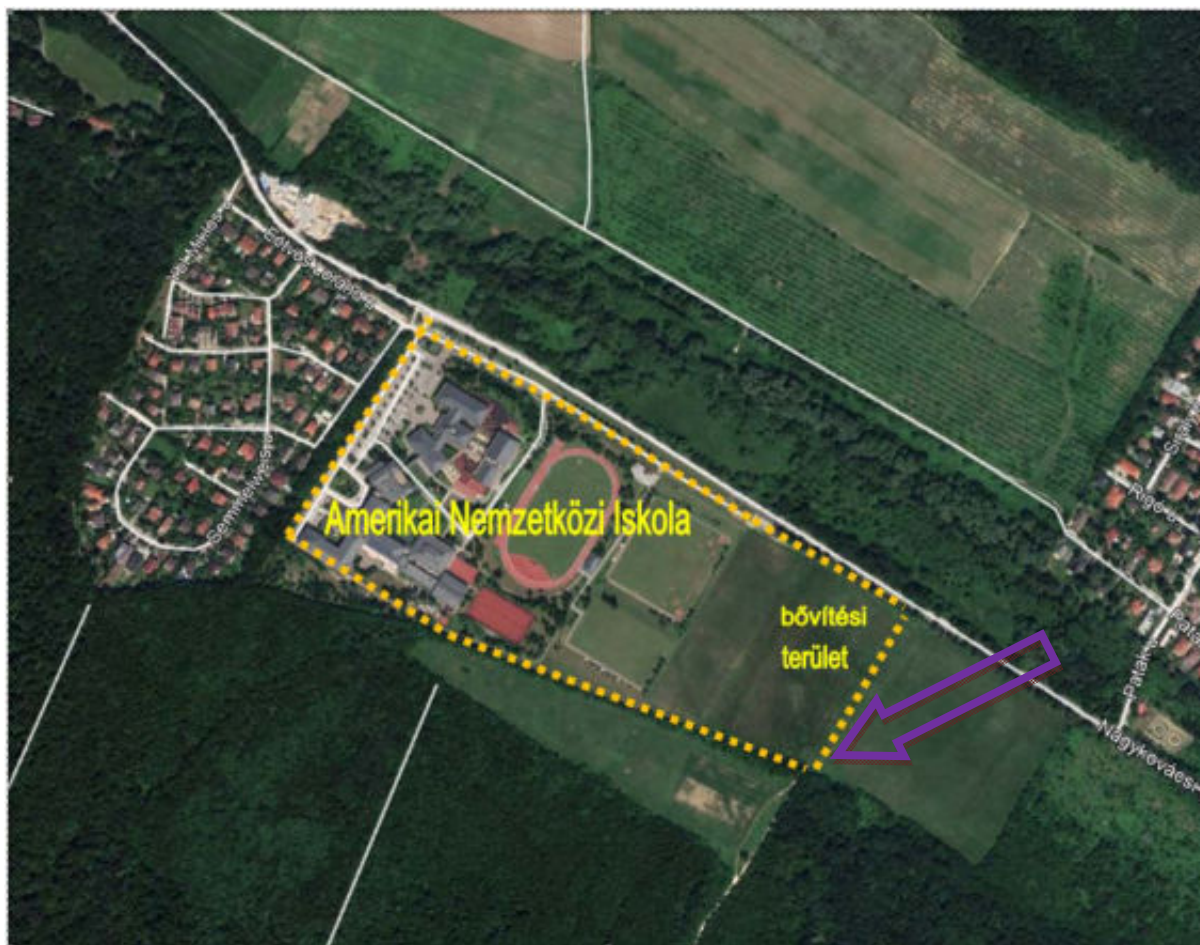
Azaz az iskola területére a HÉSZ úgy módosul, hogy a Ká-2 építési övezetben a beépítési paraméterek egy része és az elhelyezhető rendeltetések köre változik, az SZT tervlapon pedig a Ká-2 építési övezet keleti irányban kibővül, és tervezetten belterületbe kerül, azaz a Szabályozási tervlap módosul a jelen tervmódosítás szerinti SZT-M/1 tervlapnak megfelelően.

A bővítési terület délkeleti részén "közhasználat számára átadott magánterület" kerül kijelölésre annak érdekében, hogy a terület keleti határa mentén jelenleg áthaladó a mezőgazdasági földek megközelítését szolgáló nyomvonalon továbbra is biztosított legyen a területtől délre fekvő területek – jelenlegi állapot szerinti - megközelítése.

Lásd az alábbi légifotó kivonat.

A HÉSZ Ká-2 építési övezet hatályos előírásait a Terviratok 2.melléklete mutatja be.

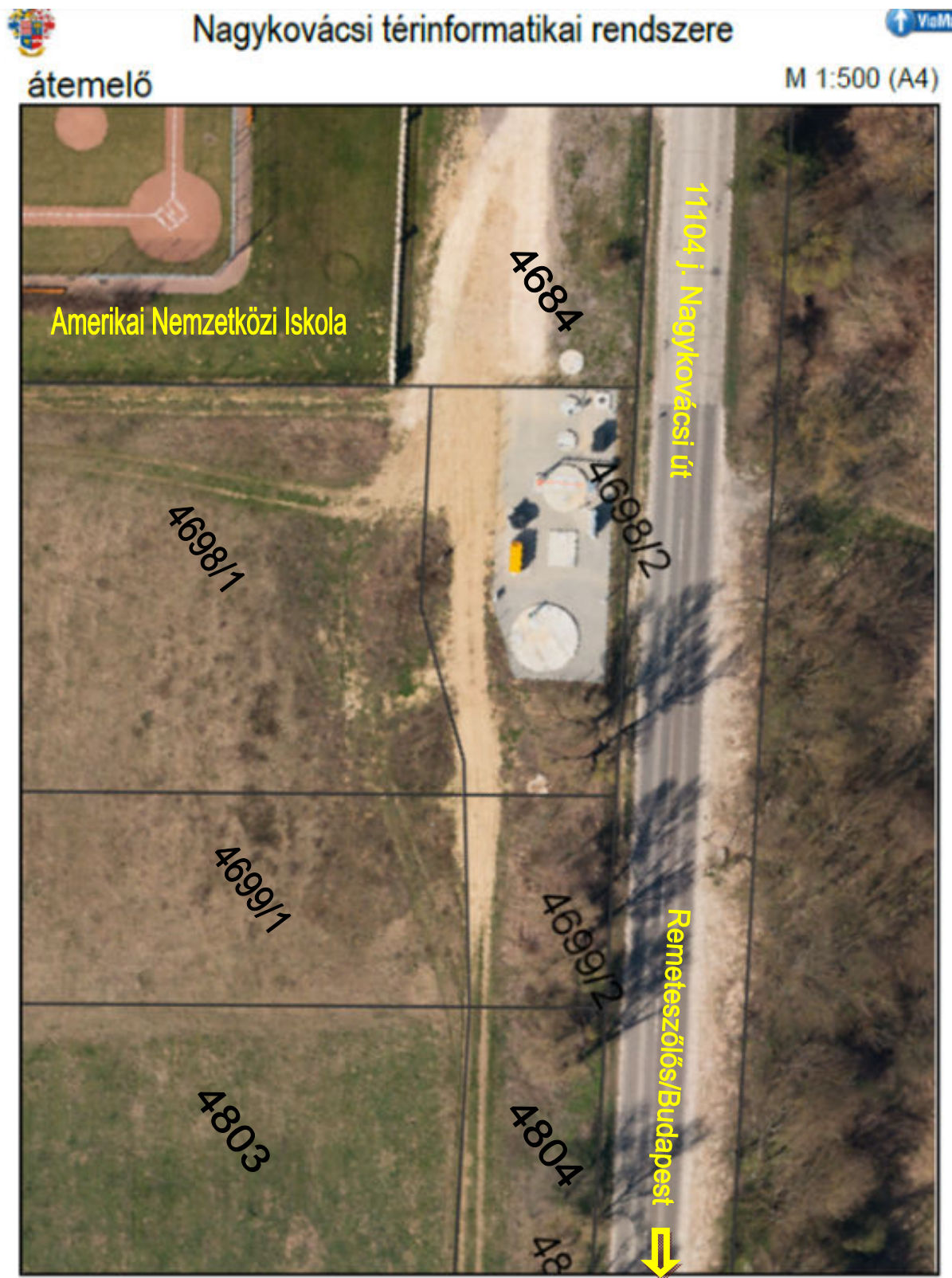




Egyéb információ

Készült az ábrái alapadatok felhasználásával, engedély szám: 1024-1501-13C2. A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel. Földhivatali térképi adatok dátuma: 2017.02.14.

A Nagykovácsi úton tervezett új behajtó, csomópont helyét, valamint a szennyvízátelő helyét lásd az alábbi ortófotó szerint.



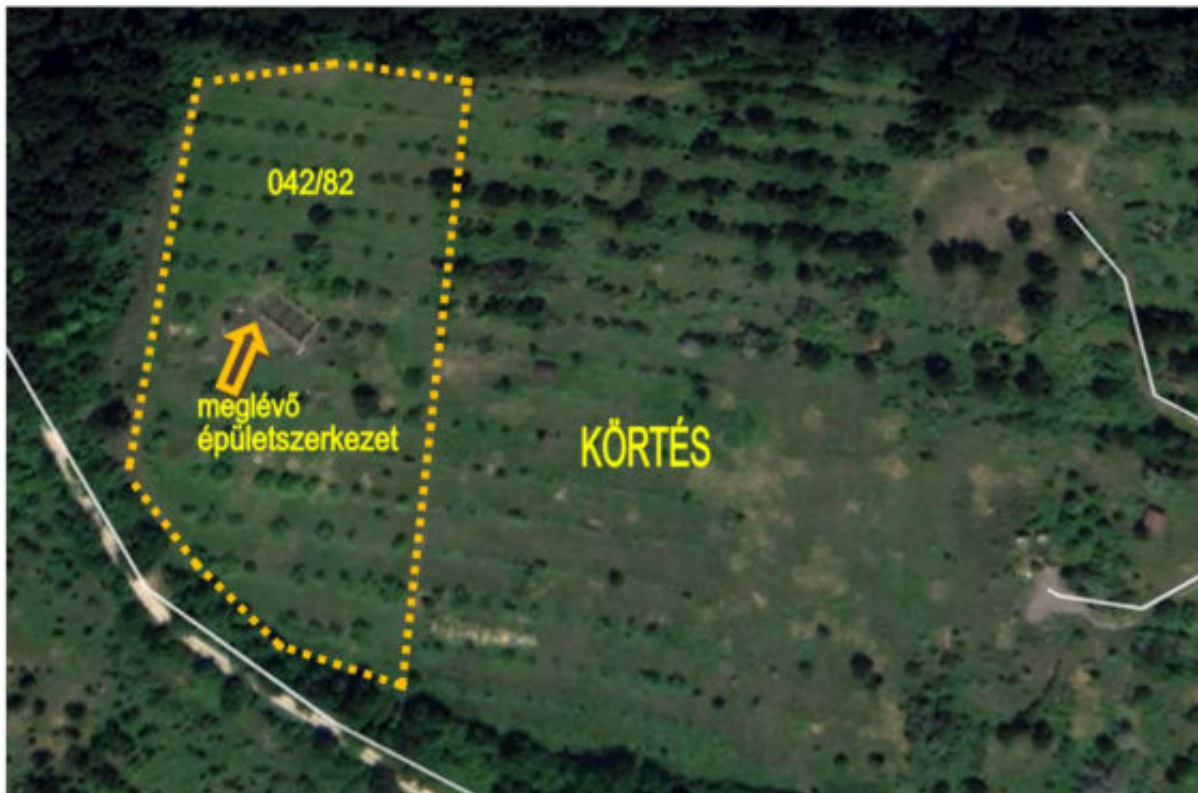
Egyéb információ

Készült az állami alapadatok felhasználásával, engedély szám: 1024-1501-13C2. A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel! Földhivatali térképi adatok dátuma: 2017.02.14.

SZT-M/2 - TERVEZÉSI FELADAT SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS AZ ÚN. KÖRTÉS TERÜLETÉRE:

Feladat: A belterülettől nyugatra fekvő ún. Körtés településrész területére a 2019-ben jóváhagyott TRE egyeztetési tervanyaga Mko-1 és Mko-2 övezeteket tartalmazott. (A tervezett Mko-2 övezet kismértékű beépítést tett volna lehetővé a belterülettől nyugatra fekvő, az ún. Körtés településrész nyugati, nagytelkes részén a Nagy-Szénás Európa Diplomás fokozottan védett területétől délre. Kismértékű beépítést a Körtés nyugati részének nagytelkes területén 2019-ben egyeztetés alatt álló felülvizsgálati terv arra hivatkozva tervezett, hogy az akkor tervezetten kijelölt Mko-2 övezetű terület rész nyugati határában fekvő 042/82 hrsz területen évtizedek óta építési engedéllyel rendelkező, majd időközben leállt építkezés során megvalósult építmény/épületszerkezet áll, amelynek rendezését az egyeztetéskor hatályos korábbi (2004-től hatályos) HÉSZ már azért nem tett lehetővé, mert a szabályozás a Körtés egész területén tiltotta az építést.

A 2019 évi tervegyeztetés során az érintett államigazgatási szervek (Nemzeti Park, Környezetvédelmi- és Természetvédelmi Főosztály) az Mko-2 övezetnek a Körtés nyugati, nagytelkes terület részére vonatkozó kijelölésével nem értett egyet, ezért a jóváhagyásra került HÉSZ-ből az Mko-2 övezet szerinti építés lehetősége kikerült. Azonban a Szabályozási tervlapról véletlen hiba folytán - a HÉSZ-ben nem szereplő - Mko-2 övezet jele nem került törlésre. Jelen módosítás során az Önkormányzat meg kívánja teremteni nem csupán a HÉSZ és a Szabályozási terv közötti, hanem a meglévő állapot és a szabályozás közötti összhangot is, azaz az SZT lapról a tévesen jelölt Mko-2 övezet törlésre kerül a Körtés egész területéről, kivéve a 042/82 hrsz ingatlan területét. Ennek oka egyrészt az, hogy a fenti leírás szerinti építkezéssel érintett **042/82 hrsz területre vonatkozóan** az Önkormányzat úgy döntött, hogy megtartja a korábban tervezett Mko-2 övezetet és annak korábbi tervezett előírásait beemelni a HÉSZ-be jelen módosítás során. Arra való hivatkozással, hogy a 2019 évi tervegyeztetés során az érintett szervek a 042/82 hrsz nagyobb környezetének, azaz a Körtés nyugati terület részének nagytelkes területére vonatkozó Mko-2 övezeti kijelölésével nem értettek egyet. Azaz jelen tervben az önkormányzat kizárólag a korábbi építési engedéllyel a 042/82 hrsz területen megkezdett és abbamaradt építés befejezésének elősegítése érdekében, a területre külön övezetként az Mko-2 övezet előírásai alapján a meglévő épületszerkezet takarása és tájbaillesztése céljából terepszint alatt olyan 2 %-os gazdasági rendeltetésű beépítést enged, amely termőfölddel és természetes növénytakaróval fedetten alakítható ki.



Megjegyzendő, hogy a tájbaillesztési kritériumok már korábban beépítésre kerültek Nagykovácsi Nagyközség Településképezének védelméről szóló 28/2017. (XII.18.) rendeletének (TKr) 17.§ (2) bekezdésének alábbi előírása szerint:

Mindezen felül meg kell említeni, hogy:

Nagykovácsi Településrendezési eszközeiben Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe (Mko) a tájképi, természetvédelmi szempontból értékes a Budai Tájvédelmi Körzetbe tartozó és/vagy Natura 2000 területként és/vagy az országos ökológiai hálózat magterületeként nyilvántartott mezőgazdasági területek kerültek.

Nagykovácsi Településrendezési eszközei szerint a korlátozott funkciójú mezőgazdasági területen a tájképi, természeti értékek hosszú távú fennmaradása érdekében a természetszerű művelési ágak fenntartásához kapcsolódóan, a természetvédelmi szempontok sérelme nélkül, a tájképi adottságok megőrzése mellett létesíthetők építmények, de épületek, a korábbi tervekben szereplő elhatározások fenntartásával, nem helyezhetők el.

Nagykovácsi Településrendezési eszközei szerint a nagykovácsi tájban hagyományos, megőrzendő tájhasználatnak tekintendők a gyümölcsösök. A gyümölcsösök megtartása, különösen az Országos Gyümölcstermőhelyi Kataszterbe (továbbiakban: OGYK) tartozó területeken támogatott. Az OGYK-ba tartozó területek általában a Budai Tájvédelmi Körzet területei is. A Településfejlesztési koncepcióval összhangban az. ún. „körtés” területén gyümölcstermesztés esetén a természetéhez, terményfeldolgozáshoz szükséges egyéb építmények terepszint alatt elhelyezhetők.

HÉSZ módosítás-tervezet

(2) Az **Mko-2** jelű övezet részletes előírásai:

- a) Az övezet Nagykovácsi hagyományos gyümölcstermesztési kultúrájának megőrzésének érdekét szolgálja.
- b) Az övezet részletes előírásai:
 - ba) beépíthető legkisebb telekterület: 10 000 m²,
 - bb) kizárólag gazdasági rendeltetésű, terezsint alatti építmény (teljes szintterületen földdel fedetten) helyezhető el,
 - bc) egy telken egy építmény helyezhető el,
 - bd) kialakítható legkisebb telekterület: 10 000 m²,
 - be) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett: 0%
 - bf) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt: 2%.

Hatályos Településképezvédelmi rendelet (TKr) 17.§ (2) – kivonat

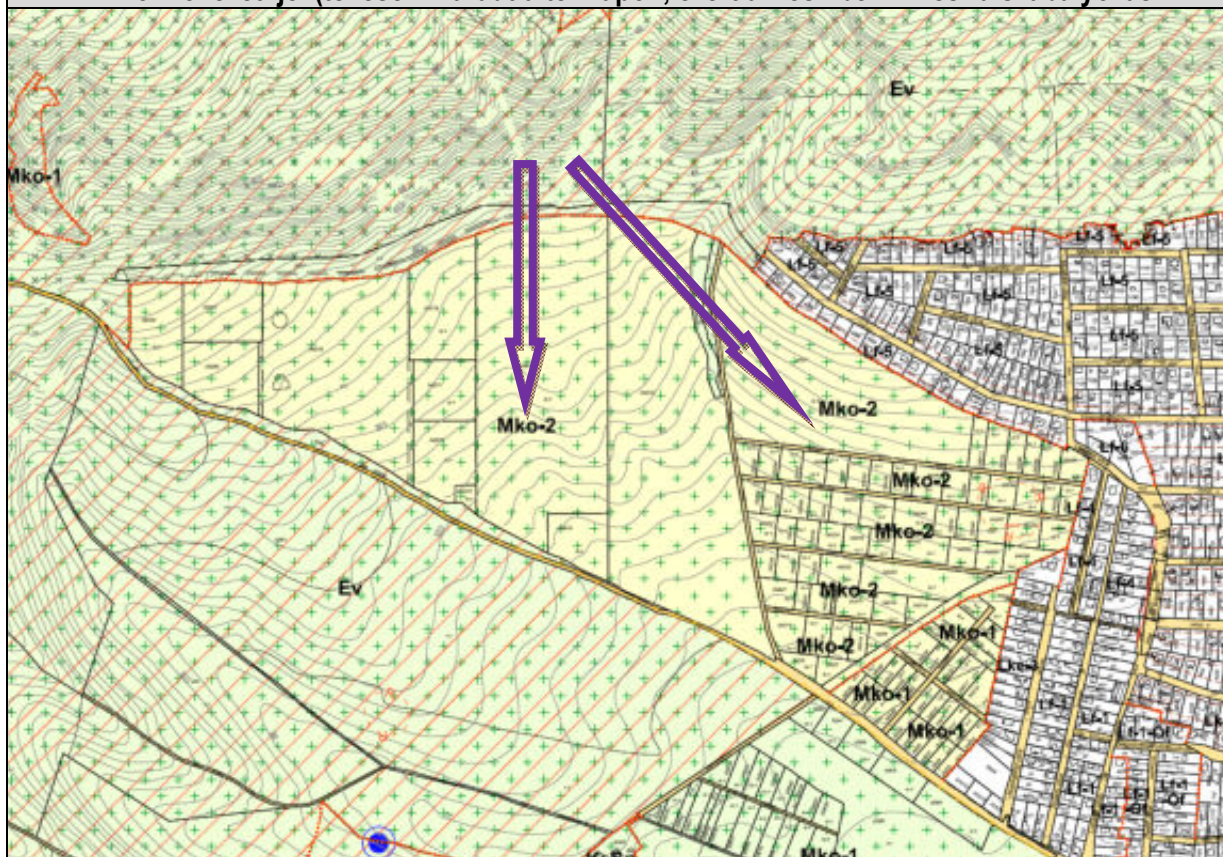
17.§ (2) Külterületi területrészen építési tevékenység az alábbi előírások szerint végezhető:

a) A mezőgazdasági területeken:

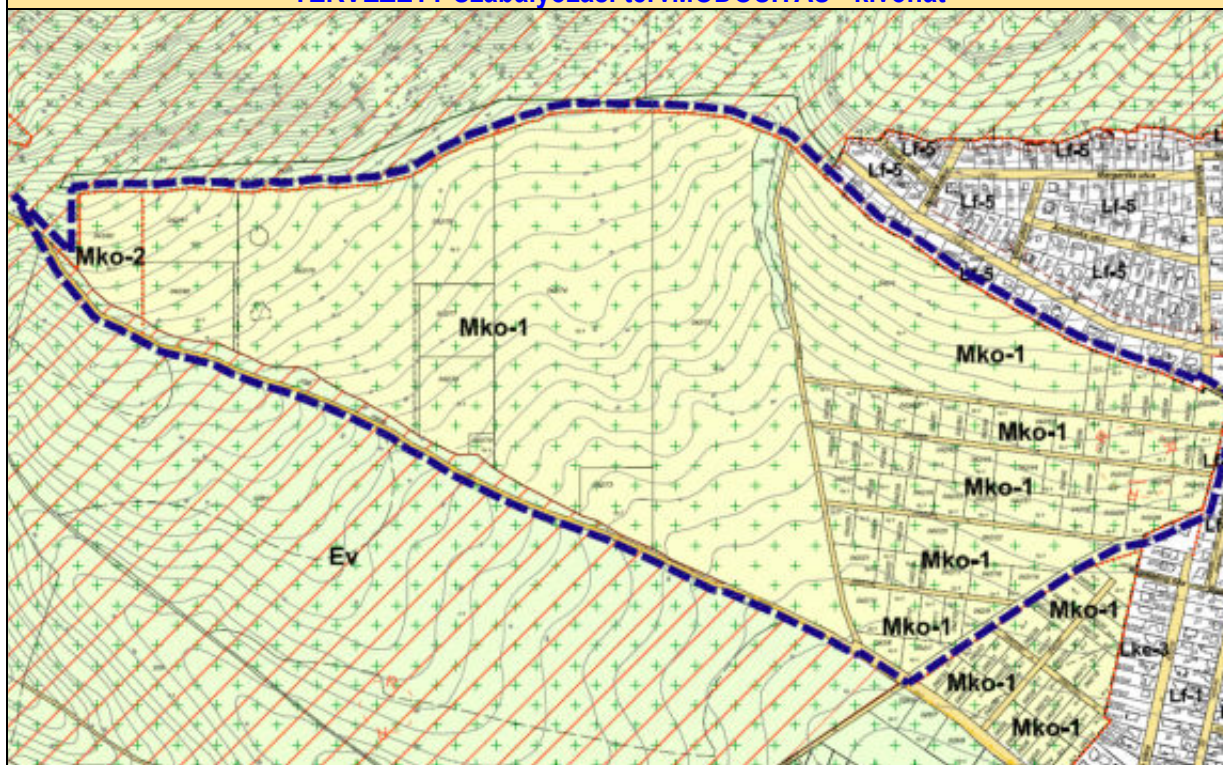
- ac) A település azon nem beépíthető mezőgazdasági területén, amelyen - övezet előírás szerint - építmény terepszint alatt elhelyezhető, az építmény termőfölddel és természetes növénytakaróval fedetten alakítható ki úgy, hogy az építmény bejárati homlokzati felülete természetes anyagú építőanyagból (kő, tégl, fa) épüljön.

Lásd az alábbi hatályos és a jelen módosítás során tervezett SZT-M/2 Szabályozási tervlap kivonatot!

HATÁLYOS Szabályozási terv – kivonat –
Az Mko-2 övezeti jel (tévesen maradt a tervlapon, ezért a Hész-ben nincs rá szabályozás!!!)



TERVEZETT Szabályozási tervMÓDOSÍTÁS - kivonat



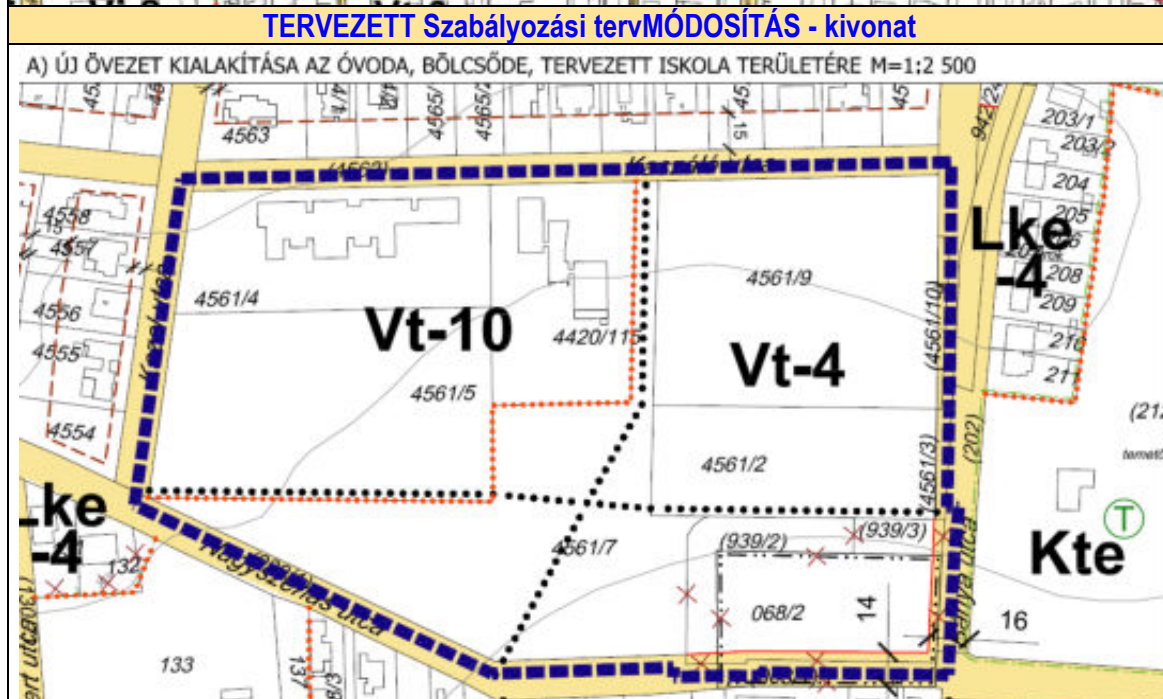
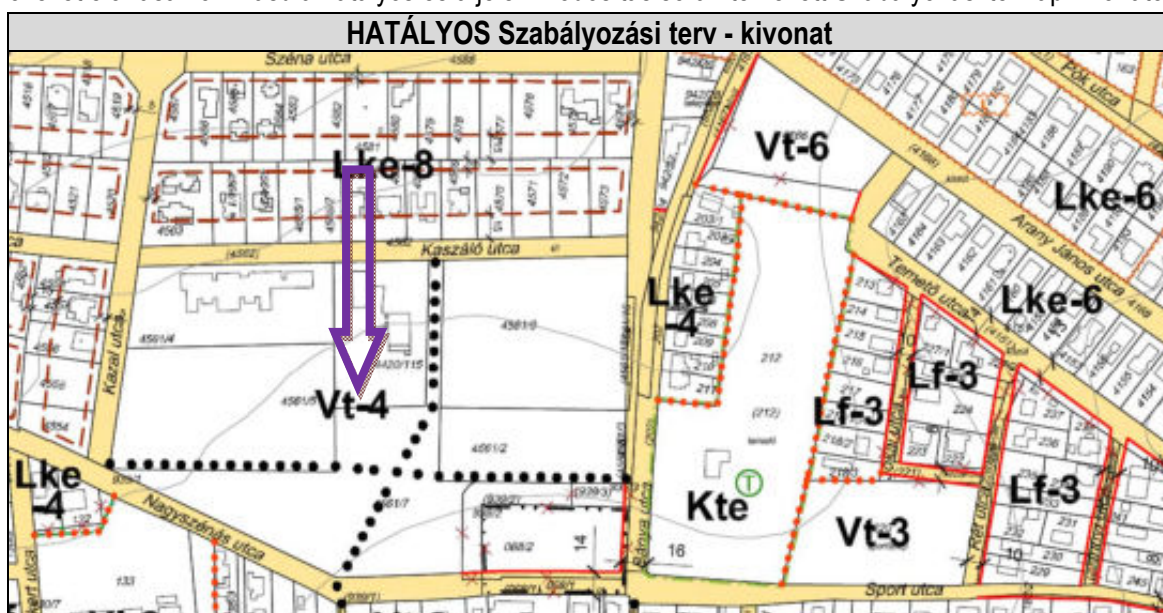
SZT-M/3:(A-D) RÉSZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ SZT MÓD. ÉS KÖZTERÜLETRENDEZÉSEK:

A 2019-ben a 7/2019. (VI.03.) önk. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat Szabályozási terve kerül részterületekre pontosításra, jellemzően közterületrendezésre az alábbiak feladatok szerint:

Ezen módosítások sem a vizsgálati, sem a javaslati munkarészben, illetve azok fejezeteit nem érintő módosítások, ezért a Szabályozásukkal kapcsolatos munkarészek a szabályozási koncepcióban megjelenő változások, így ezekkel kapcsolatos alátámasztó munkarészek a 7. Szabályozási Koncepció c. fejezetben kerülnek bemutatásra és kidolgozásra, az alábbi részletes területbemutatás mellett.

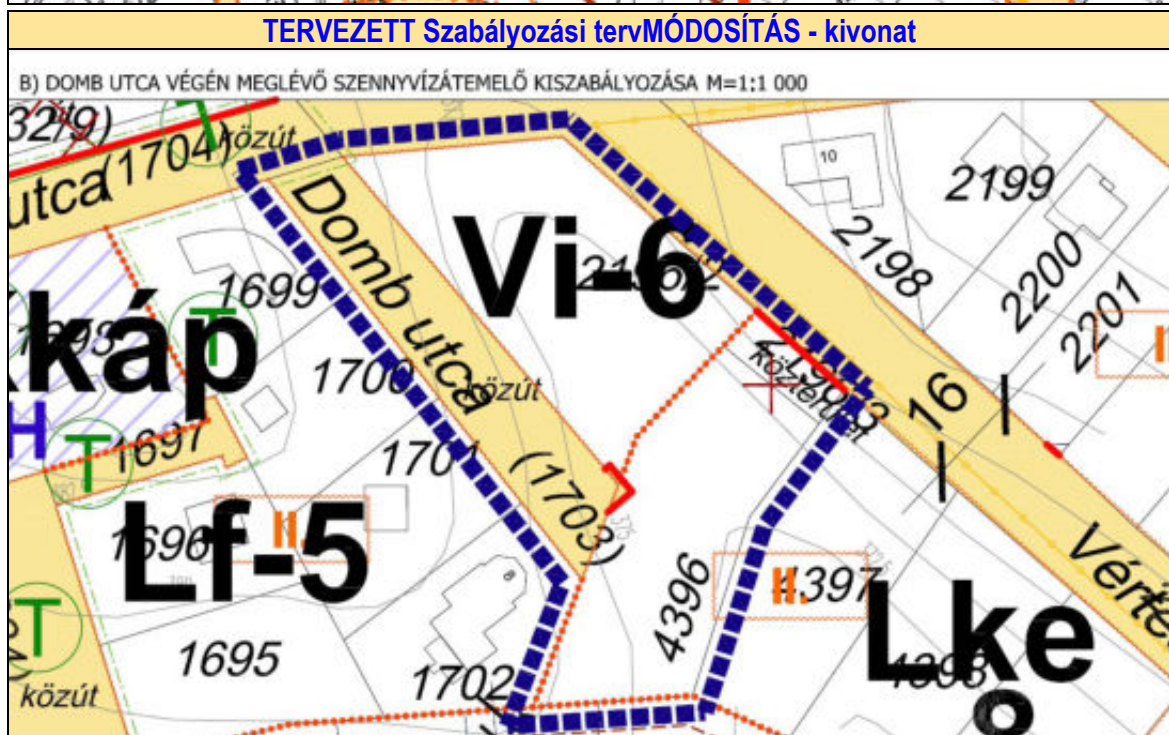
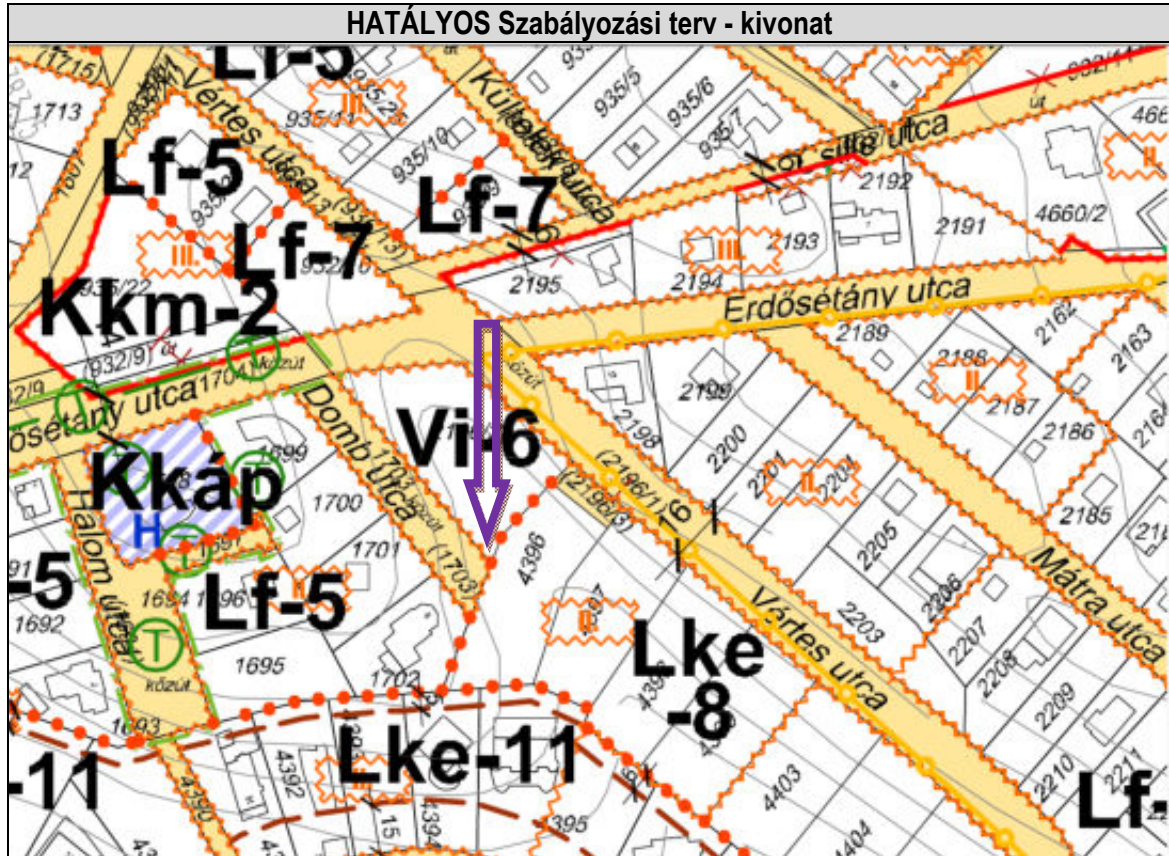
A) ÚJ ÖVEZET KIALAKÍTÁSA AZ ÓVODA, BÖLCSŐDE, TERVEZETT ISKOLA TERÜLETÉRE

Feladat: A településközpontban felépülő új általános iskola és gimnázium területe a szomszédos meglévő óvoda és bölcsőde telkeivel együtt egy önálló, új Vt-10 építési övezetbe kerülnek átsorolása. Tehát a jelenleg e területekre hatályos Vt-4 építési övezetből egy újonnan, kizárólag ezen intézmények számára kialakításra kerülő Vt-10 építési övezetbe kerülnek, a jelenlegi Vt-4 építési övezetből. A Vt-4 építési övezet hatályos előírásait lásd Terviratok 1. mellékletében. Jellemzően a beépítési paraméterek kismértékű módosítását jelenti az övezeti átsorolás, igazodva a meglévő általános iskola Vi-2 építési övezet előírásaihoz. Lásd a hatályos és a jelen módosítás során tervezett Szabályozási tervlap kivonatot!



B) DOMB UTCA VÉGÉN MEGLÉVŐ SZENNYVÍZATEMELŐ KISZABÁLYOZÁSA

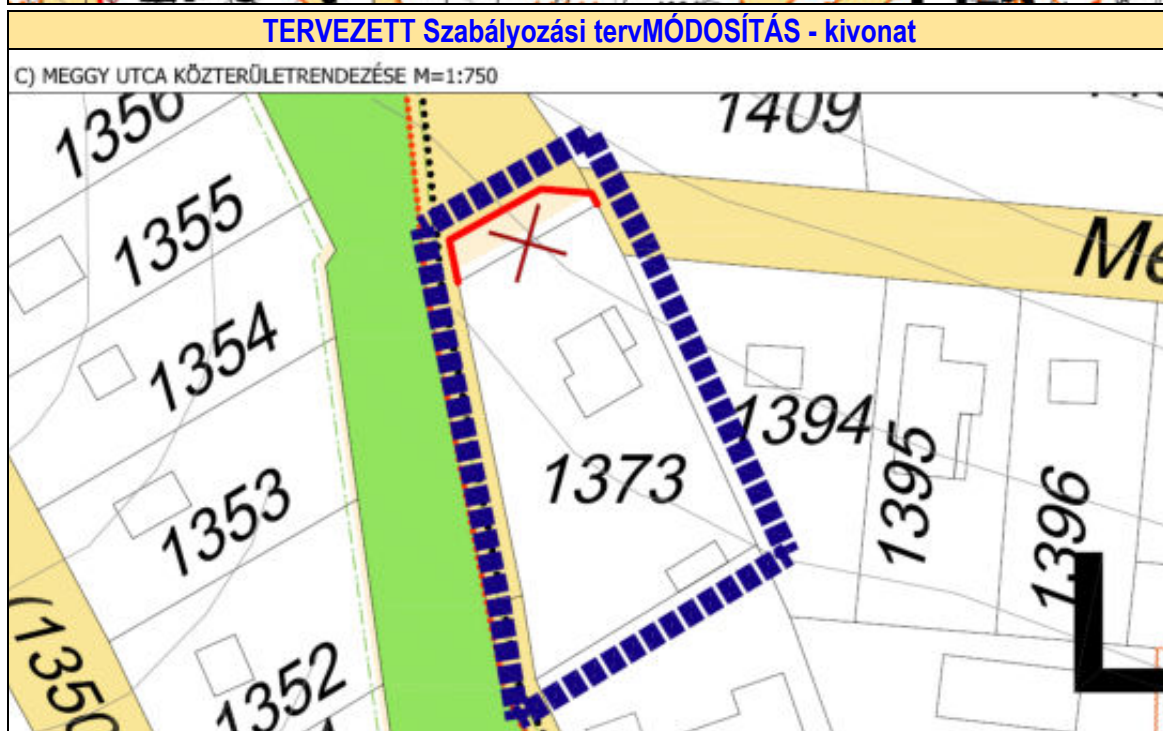
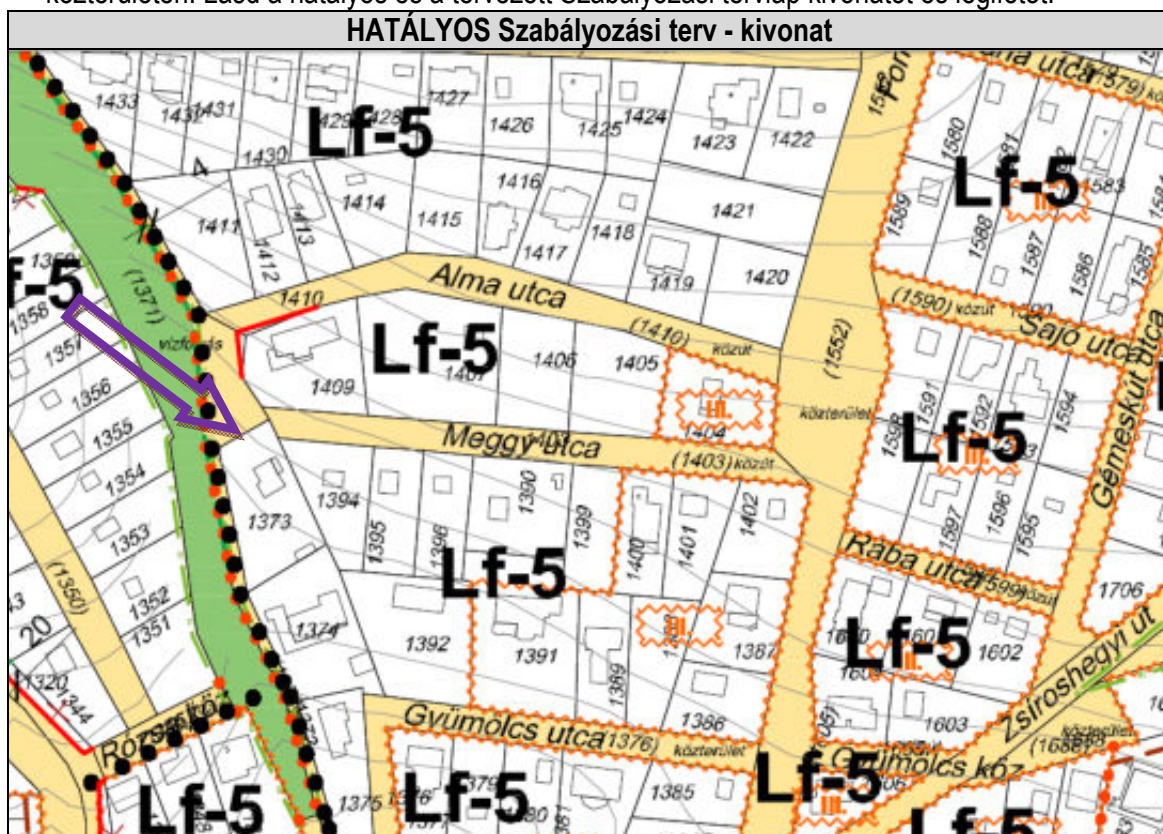
Feladat: A zsákutcás kialakítású Domb utca zsák felőli végén korábban elhelyezésre került települési szennyvízátelő műtárgy részben átnyúlik a 4396 hrsz magántulajdonú telekre. Ennek rendezése történik meg jelen módosítás során, ahol az érintett 4396 hrsz telekből kiszabályozásra kerül a szennyvízátelő műtárgy területe, valamint a 2196/3 hrsz közterületi ingatlan hozzácsatolásra kerül a 4396 hrsz telekhez, mert okafogyottá vált annak közterületi kijelölése. Lásd az alábbi hatályos és a jelen módosítás során tervezett Szabályozási tervlap kivonatát és a légifotót a területről!





C) MEGGY UTCA KÖZTERÜLETRENDEZÉSE

Feladat: A Meggy utca és a 1373 hrsz telek határa az évtizedek óta fennálló állapot szerint közterületszabályozással történő rendezésre kerül a meglévő közművek figyelembevételével, mivel a közművek már az épületek meglétét követően épültek ki. Figyelembe véve azt a tényt is, hogy a szabályozással/módosítással érintett területen korábban egy pinceépület állt, amely okán a meglévő telekhasználat részben a közterületen folyik. A Meggy utca zsákutcaként üzemel, amelyen a 1373 hrsz felé csak a közműbekötések és a gyalogos forgalom biztosított közterületen. Lásd a hatályos és a tervezett Szabályozási tervlap kivonatát és légifotót!



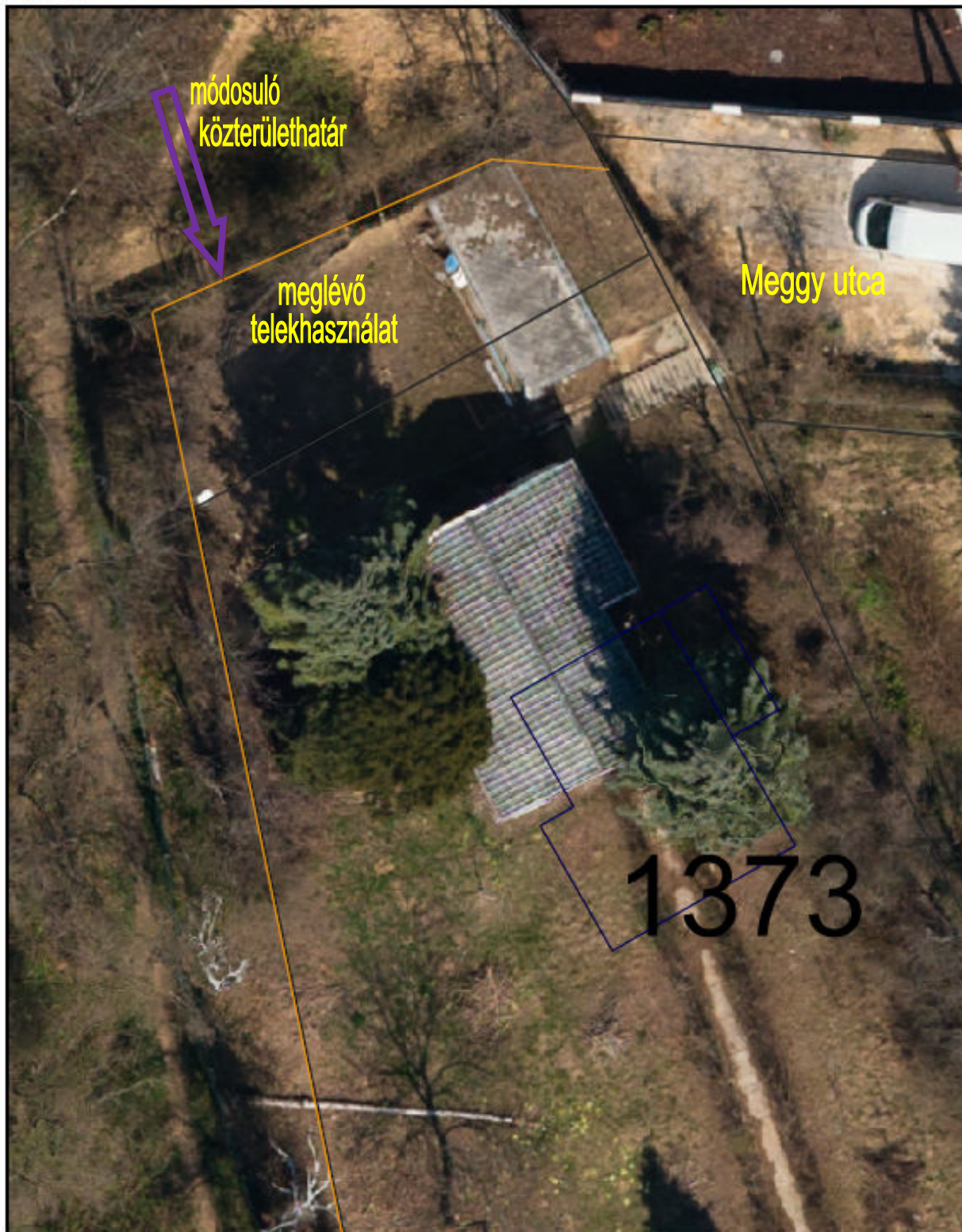


Nagykovácsi térinformatikai rendszere



1373

M 1:200 (A4)

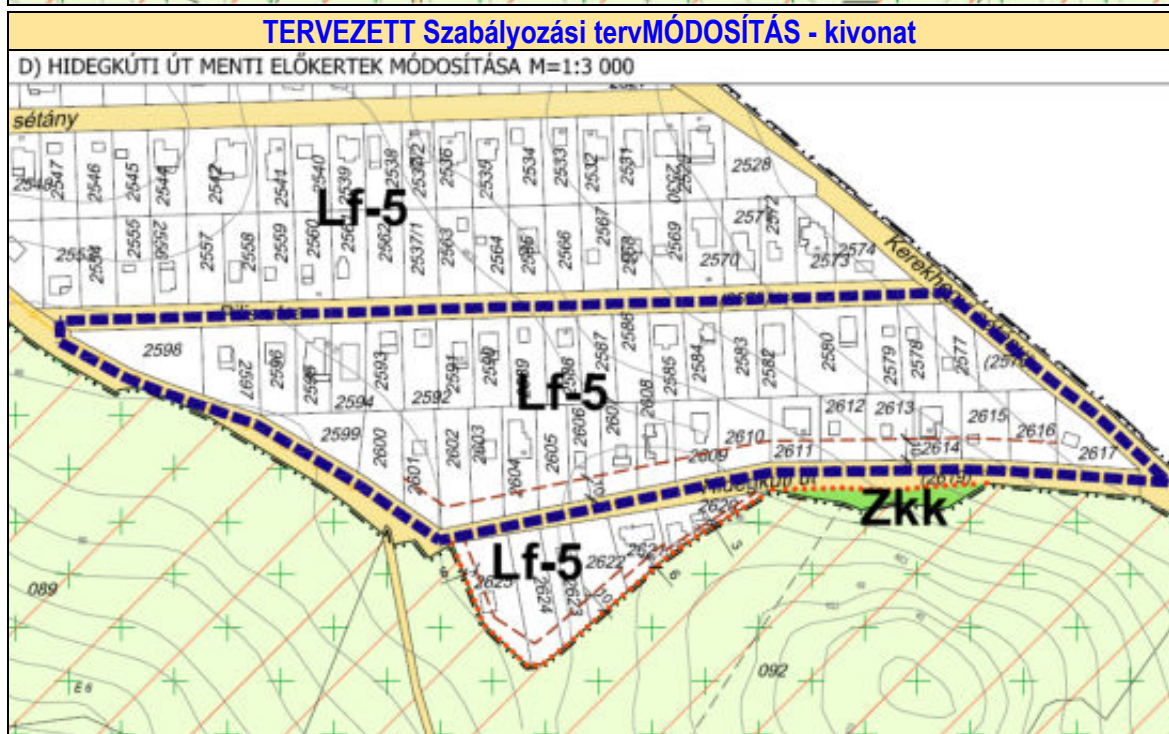
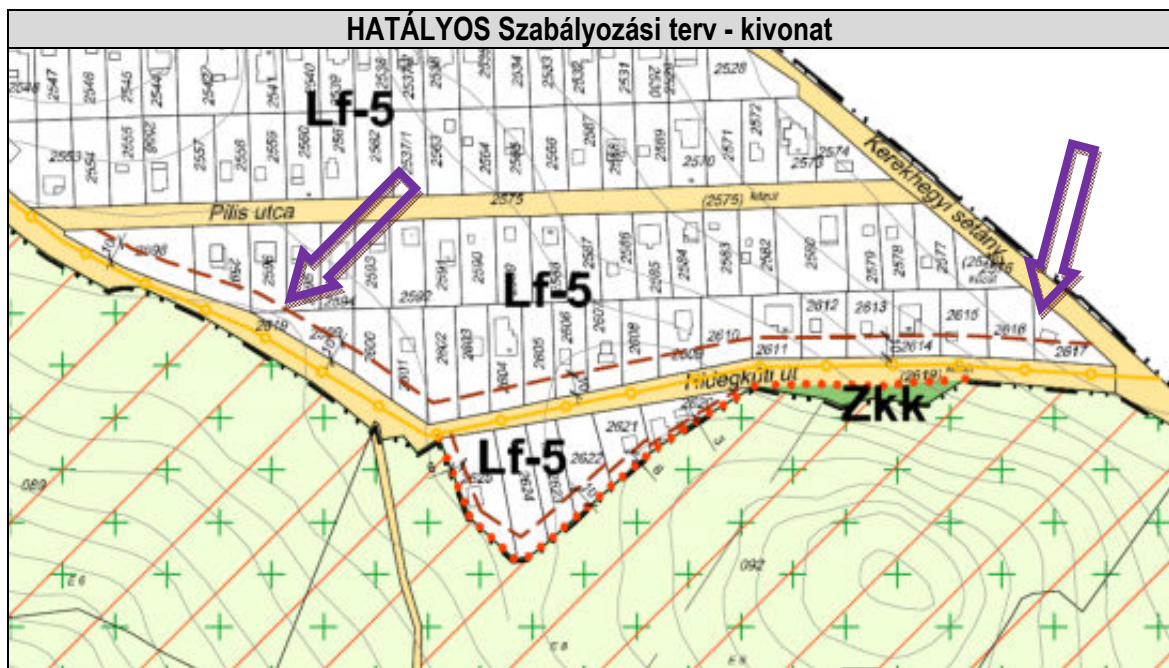


Egyéb információ

Készült az állami alapadatok felhasználásával, engedély szám: 1024-1501-13C2. A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel! Földhivatali térképi adatok dátuma: 2017.02.14.

D) HIDEGKÚTI ÚT MENTI ELŐKERTEK MÓDOSÍTÁSA

Feladat: A Hidegkúti utca menti telkekre a hatályos Szabályozási terv által jelölt „terepszint feletti építési hely határa” és annak 10 m előkereti szabályozása ellehetleníti az utca északi szakaszának keleti oldala menti és az utca keleti vége menti telkek beépítését. A terület tömbjének Lf-5 építési övezet előírása a HÉSz 40.§ (5) bekezdés ia) alpontjában úgy került szabályozásra, hogy általánosságban az előkertet 5 m-ben határozza meg azzal, hogy az előkert csak abban az esetben 10 m, ha a Szabályozási tervlap ekként jelöli ki. Tehát a Szabályozási tervlapról az érintett 2598-2600 hrsz telkekről, illetve a 2617 hrsz telekről az építési hely határa jelölés törlésre kerül, ezzel e telkekre az 5 m előkereti előírás vonatkozik majd, így beépíthetővé válnak. A HÉSz Lf-5 építési övezetre vonatkozó ezen előírásait Lásd Terviratok 1.melléklet. Lásd az alábbi hatályos és a jelen módosítás során tervezett Szabályozási tervlap kivonatot!

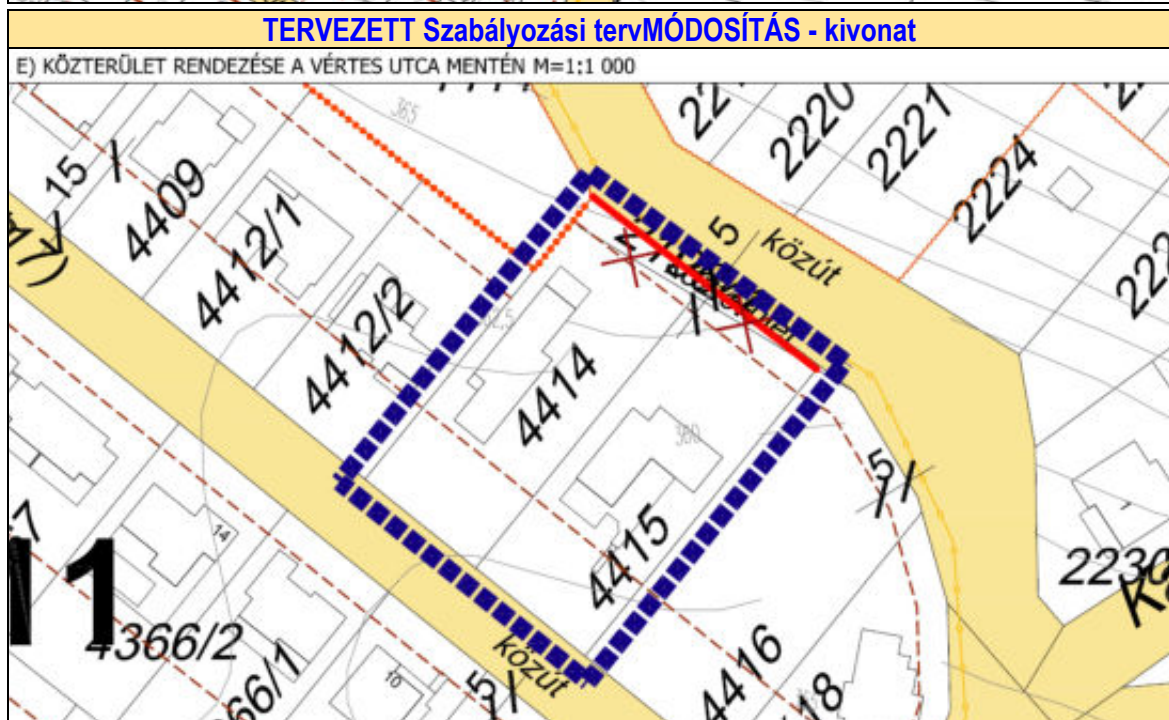
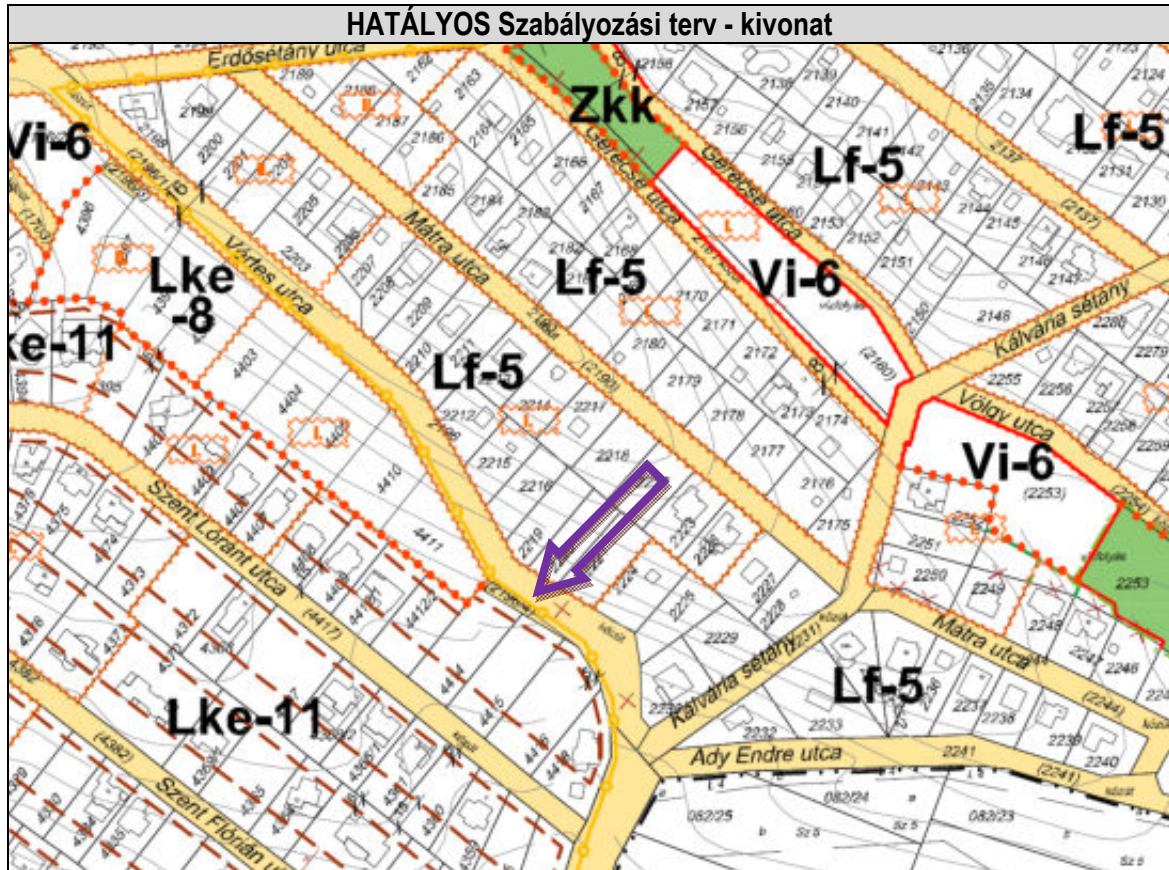


SZT-M/4:(E-H) RÉSZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ SZT MÓD. ÉS KÖZTERÜLETRENDEZÉSEK:

E) KÖZTERÜLET RENDEZÉSE A VÉRTES UTCA MENTÉN

Feladat: A Vértés utca mentén közterületszabályozás történik, amely során az utcavonalban törést jelentő és időközben az okafogyottá váló 2196/4 hrsz közterületi terület rész az érintett 4414, 4415 és 4416 hrsz telkekhez kerül hozzácsatolásra.

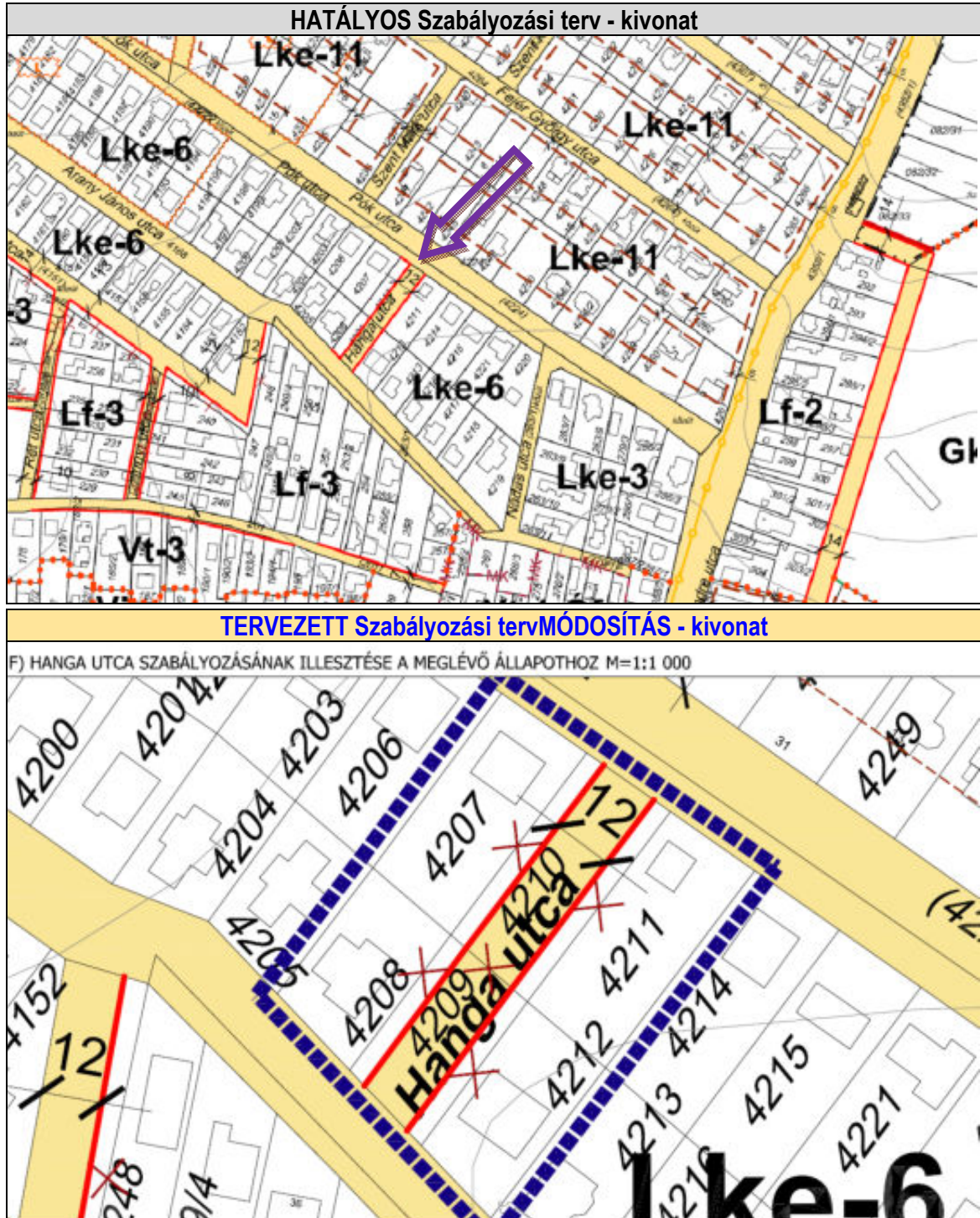
Lásd az alábbi hatályos és a jelen módosítás során tervezett Szabályozási tervlap kivonatot!



F) HANGA UTCA SZABÁLYOZÁSÁNAK ILLESZTÉSE A MEGLÉVŐ ÁLLAPOTHOZ

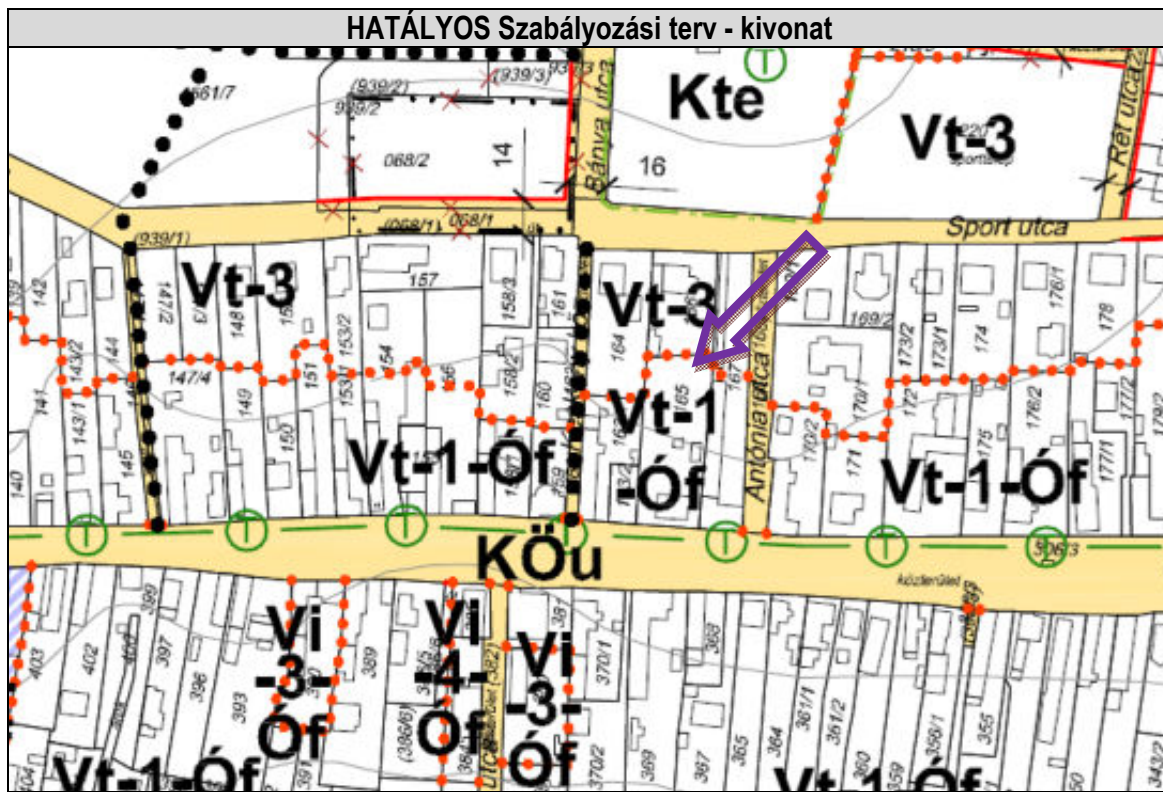
Feladat: A Hanga utca hatályos kiszabályozása és a valós állapot nem fedi egymást, ezért a Szabályozási terven a Hanga utcát kiszabályozó 12 m szabályozási szélesség északabbra tolódik 4 m-rel.

Lásd az alábbi hatályos és a jelen módosítás során tervezett Szabályozási tervlap kivonatot!

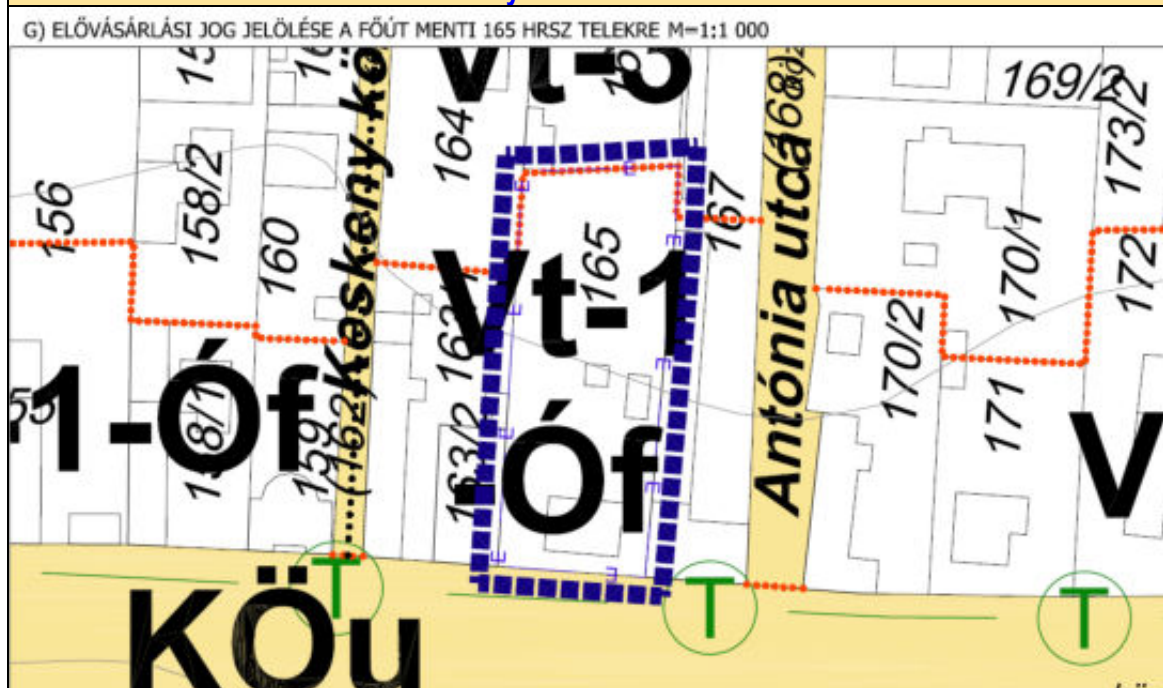


G) ELŐVÁSÁRLÁSI JOG JELÖLÉSE A FŐÚT MENTI 165 HRSZ TELEKRE

Feladat: Az Önkormányzat a polgármesteri hivatal bővítése érdekében határozatot hozott (Z-39/2020.(III.19.) polgármesteri határozat) a 167 hrsz telken működő polgármesteri hivatal mellett fekvő 165 hrsz telekre történő elővásárlási jog bejegyzéséről. Ez az elővásárlási jog (jele: - E – E – E – E -) a Szabályozási terven is feltüntetésre kerül a 165 hrsz telekre. Lásd az alábbi hatályos és a jelen módosítás során tervezett Szabályozási tervlap kivonatot!



TERVEZETT Szabályozási tervMÓDOSÍTÁS - kivonat

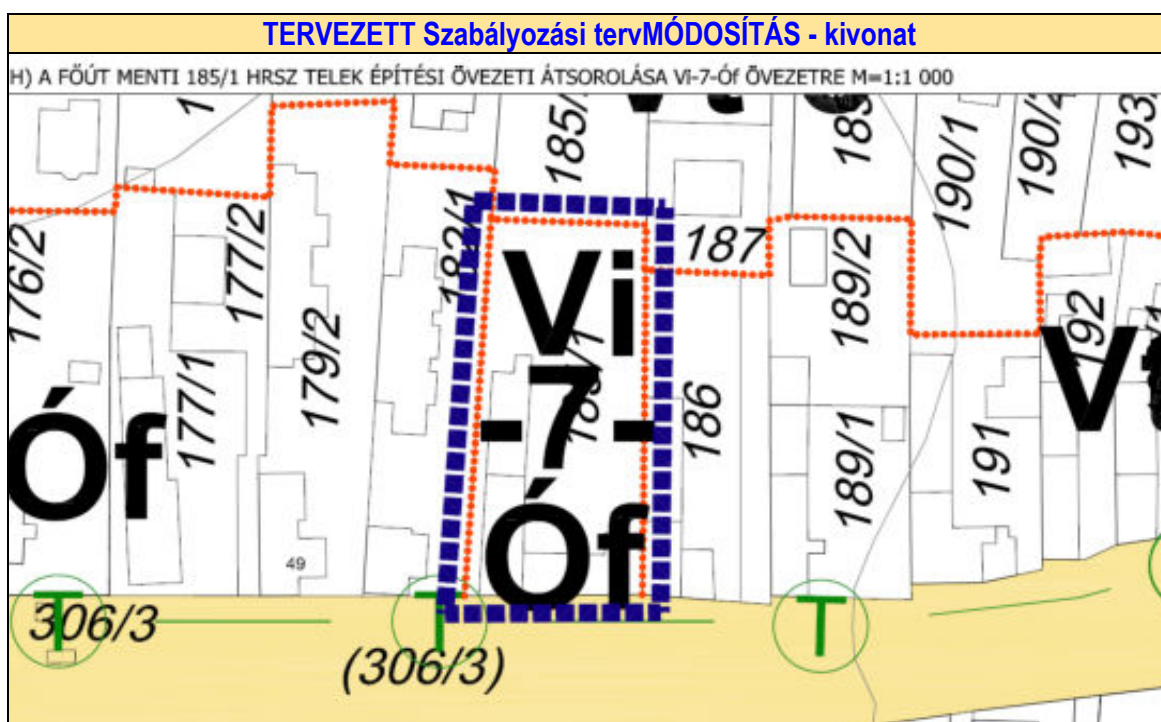
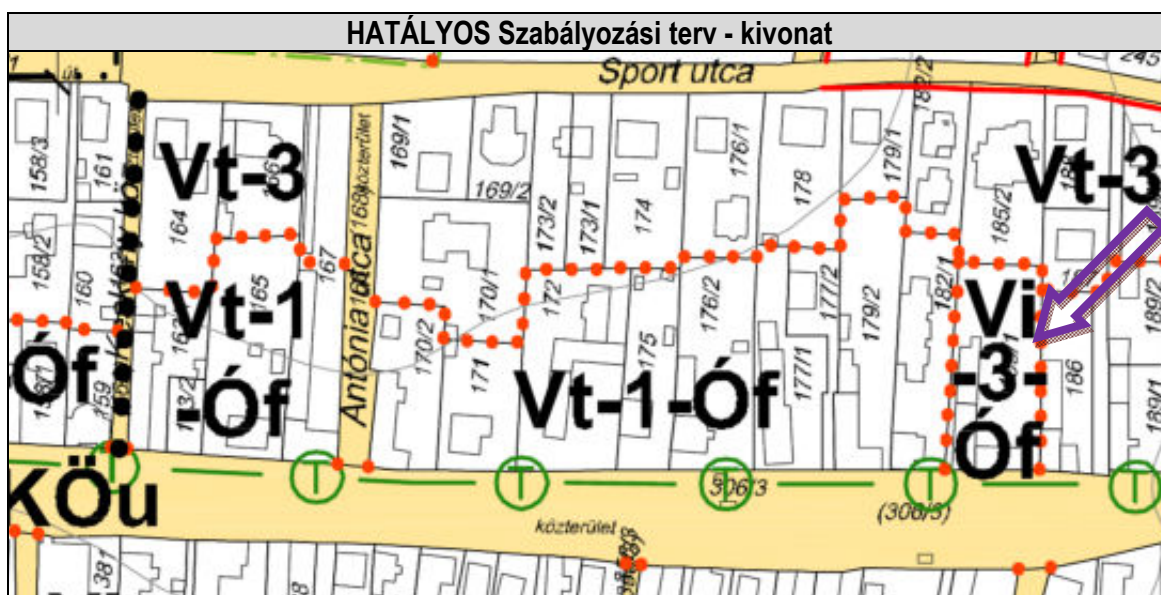


- E – E – E – E - elővásárlási jog

H) A FŐÚT MENTI 185/1 HRSZ TELEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA VI-7-ÓF ÖVEZETRE

Feladat: az Önkormányzat megvizsgálta a főút mentén fekvő Vi-3-Óf építési övezetbe sorolt 185/1 hrsz telek hasznosítási lehetőségeit, valamint a környezetében lévő telkekkel azonos intenzitású beépíthetőségét. Ennek okán a 185/1 hrsz telek Vi-3-Óf övezetből – az újonnan, csak a 185/1 hrsz telekre vonatkozóan kialakításra kerülő - Vi-7-Óf övezetbe kerül átsorolásra, amelynek előírásai megegyeznek a Vt-1-Óf előírásaival. A telek annak érdekében tartja meg a Vi intézményi besorolást és azért nem kerül Vt övezetbe, hogy ne legyen szükség TSZT módosításra. (Az OTÉK kimondja, hogy intézményi építési övezetben lakás a HÉSZ-ben meghatározott számban és módon, önálló lakó vagy más rendeltetésű épületben meghatározott szintszám felett kialakítható.) Nagykovácsi HÉSZ-e a Vi övezetekben csak a szolgálati lakást engedi elhelyezni, ezért kivételt kell tenni a HÉSZ-ben a Vi-7-Óf övezetre vonatkozóan a lakó rendeltetés és lakóépület elhelyezése tekintetében jelen Hész módosítás során.

Lásd az alábbi hatályos és a jelen módosítás során tervezett Szabályozási tervlap kivonatot!



Fenti Szabályozási tervi kivonatokhoz az alábbiakban lásd a Szabályozási terv jelmagyarázatát!

Jelmagyarázat

kötelező szabályozási elemek

-  közigazgatási határ
-  tervezett belterületi határ
-  belterületi határ
-  tervezett szabályozási vonal
-  övezethatár
-  terepszint feletti építési hely határa
-  terepszint alatti építési hely határa
-  korlátozott használatú építési hely
-  épület/építmény elhelyezésére szolgáló terület mezőgazdasági területen
-  kerítés építési helye közhasználat számára átadott terület rész esetén
-  közhasználat számára átadott magánterület
-  telepítendő fasor
-  meglévő, megtartandó fasor
-  beütlelési kötelezettség
-  kötelezően zöldfelületként megtartandó/ kialakítandó, beépítéssel elzárt terület
-  feltétel teljesítéséhez kötött telekalakítás
-  elővásárlási jog



más jogszabály által elrendelt elem

örökségvédelem







-  műemlék
-  műemlék telke
-  műemlék környezet határa
-  régészeti lelőhely határa

táj- és természetvédelem

nemzetközi védettség alatt álló területek





-  NATURA 2000 SCI Budai hegység különleges természetmegőrzési terület
-  Európa Diplomás terület - Szénások

országos védettség alatt álló területek




-  országos ökológiai hálózat - magterület
-  országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
-  országos ökológiai hálózat - pufferterület
-  Budai Tájvédelmi Körzet területe
-  Budai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területe
-  ex lege védett forrás

A település teljes közigazgatási területe tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület!



helyi jelentőségű védett természeti területek, értékek

-  helyi jelentőségű védett érték
-  helyi jelentőségű védett érték telke
-  helyi egyedül tájérték
-  helyi védett természeti területek, természeti értékek, természeti emlékek

korlátozások

-  bányaművelésből eredő korlátozás - I. építési övezet
-  bányaművelésből eredő korlátozás - II. építési övezet
-  bányaművelésből eredő korlátozás - III. építési övezet

javasolt szabályozási elemek

-  javasolt megszüntető jel
-  javasolt telekhatár

tájékoztató szabályozási elemek

-  patak belterületi nyomvonalja
-  patak védőtávolsága
-  meglévő geodéziailag nem bemért épület
-  közlekedési terület
-  erdőterületen javasolt út
-  helyi kerékpárút
-  fontosabb gyalogút
-  tervezési terület határa

építési övezet/övezete jele

- beépítésre szánt területek
 - lakóterületek
 -  Lke kertvárosias lakóterület
 -  Lf falusias lakóterület
 - vegyes területek
 -  Vt településközpont vegyes terület
 -  Vi intézményi vegyes terület
 - gazdasági területek
 -  Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
 - különleges területek
 -  Ko különleges oktatási terület
 -  Ká különleges általános terület
 -  Kkáp különleges terület - kápolna
 -  Kkast különleges terület - kastély
 -  Kkm különleges közmű-terület
 -  Kte különleges temetőterület
- beépítésre nem szánt területek
 - közlekedési területek
 -  KÖu országos mellékút (11104 J. út)
 - zöldterületek
 -  Zkk közkert
 - erdőterületek
 -  Év védelmi erdőterület
 -  Ek közjóléti erdőterület
 - mezőgazdasági területek
 -  Mhá általános mezőgazdasági terület
 -  Mko korlátozott mezőgazdasági terület
 - vízgyűjtőterületi területek
 -  V patak
 - természetközeli terület
 -  Tk természetközeli terület
 - beépítésre nem szánt különleges terület
 -  KtB különleges bányaterület
 -  KtKt különleges burkolt köztér - főtér területe
 -  KtSp különleges sportterület (lovarda)
 -  KtTem különleges temetőterület

TERVI ELŐZMÉNYEK

SZT-M/1 Amerikai Iskola területe - előzmény:

Az eltelt másfél évtized alatt az Amerikai Nemzetközi Iskola és a 0126 hrsz földút közötti területre, azaz az iskolától keletre fekvő területre Nagykovácsi Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve (SZT-3) többször került módosításra (SZT-3/M és SZT-3/M-II). Egyrészt az Amerikai Nemzetközi Iskola bővítése, másrészt egyéb – meg nem valósult - projektek (gasztronómiai iskola, szülészeti-nőgyógyászati magánklinika) kapcsán (Lásd Terviratok 7. melléklet). E projekteknek megfelelően alakultak ki a Ká-1 és Ká-2 építési övezetek, amelyek jelen módosítás során az Amerikai Nemzetközi Iskola fejlesztési területeinek részei lesznek. Jelen tervmódosítás során a Ká-2 építési övezet módosul annyiban, hogy területileg kelet felé bővül, illetve előírásai módosulnak.

SZT-M/2 Körtés területén a 042/82 hrsz területre vonatkozó módosítás - előzmény:

A tervezési feladatok bemutatás szövegrészben leírtak alapján a terület építési engedéllyel megkezdett építkezéssel érintett, ennek okán a jelen hatályos terv államigazgatási egyeztetési anyagában már szerepelt a szabályozása, az érintett zöldhatóságok kifogást az ellen emeltek, hogy a terület környezetét, azaz az ún. Körtés nyugati nagytelkes területrészt kívánta az önkormányzat a korábbi tervben szabályozni, jelen terv azonban csak ezen egyetlen 042/82 hrsz – meglévő állapotában már beépítéssel rendelkező - ingatlanra vonatkozik, és a meglévő állapotot kívánja tájbailleszteni.

SZT-M/3 és SZT-M/4 szerinti egyéb HÉSZ és részterület (A-H) módosítások - előzmény:

A hatályos HÉSZ és SZT kisebb javítása, módosítása több részterületre.

A TERV TARTALMA

Jelen tervmódosítás a Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 1., 3.,4. és 5. mellékletei tartalmi követelményei szerint készült az alábbiak figyelembevételével.

A 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 3/A.§ (2) és 3/C.§ szerint a tervdokumentáció tartalmára előírt követelményeket az önkormányzati főépítész határozza meg. A tartalmat és indoklását Györgyi Zoltán Nagykovácsi főépítésze feljegyzésben rögzítette, e Feljegyzést lásd Terviratok 8. mellékletében.

A közlekedés szakág kivételével, a közmű és a környezetvédelem szakági munkarészek tekintetében jelen tervmódosítás az államigazgatási szervek feladatait nem érintő módosításoknak tekinthető, ennek okán jelen tervmódosítás kapcsán e szakági munkarészek településtervezői szempontból kerülnek elkészítésre.

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Nagykovácsi településfejlesztési és településrendezési dokumentumai az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Nagykovácsi Nagyközség Településfejlesztési Koncepció - 32/2015. (III.19.) határozat
- Nagykovácsi Nagyközség Településszerkezeti terve és leírása - 62/2019. (V.23.) határozat
- Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv – 7/2019. (VI.03.) önk. rend.

A 314/2012.Kormányrendelet 1.mellékletének tartalmi követelményei szerinti Megalapozó Vizsgálat a 2015-ben jóváhagyott településfejlesztési Koncepcióhoz kerültek elkészítésre.

A 2019-ben jóváhagyott településrendezési eszközökhöz készült el a 314/2012.Kormányrendelet 3. melléklete szerinti tartalommal az Alátámasztó javaslat.

A jelen termódosításhoz a módosítással érintett területre vonatkozóan a fentiek szerinti Megalapozó Vizsgálat egyes részei is figyelembevételre kerültek a Kormányrendelet 3/A.§ (2) és (3) bekezdései alapján.

Tehát a hatályos településfejlesztési koncepcióhoz készült Megalapozó vizsgálat azon munkarészei, amelyek nem kerülnek jelen módosítás során kiegészítésre, azok jelen tervanyagban nem szerepelnek, hiszen a tervezési feladat szempontjából elhagyhatók, mert a hatályos településrendezési eszközökhöz is felhasznált Megalapozó munkarészekben már szereplő vizsgálatokról van szó. Jelen termódosítás pedig csak a módosítással érintett vizsgálati munkarészeket tartalmazza. Az alábbiak értelmében.

A jelen módosításnál a fentiek szerinti, korábban elkészült Megalapozó vizsgálat a módosítással érintett területre vonatkozóan kerül aktualizálásra a Kormányrendelet 3/A.§ (2) bekezdése értelmében.

A 314/2012. Korm. rendelet 16.§ (6) bekezdés előírásának megfelelően jelen Megalapozó vizsgálat és az Alátámasztó munkarészek a termódosítással érintett területre készülnek.

A jelen termódosítás szerinti HÉSz és SZT egyéb kisebb módosításai a 2019-ben jóváhagyott dokumentáció értelmezésbéli, illetve a használatának gyakorlati oldalról történő hibajavítását, pontosítását, kiegészítését jelenti. E módosítások jellegük miatt nem értelmezhetők a Megalapozó vizsgálat, illetve az Alátámasztó javaslat egyes munkarészei szempontjából, így ezekkel kapcsolatban nem kerülnek az alátámasztó munkarészek kidolgozásra, kiegészítésre.

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

A jóváhagyott Településfejlesztési Koncepcióhoz elkészült Megalapozó Vizsgálatban (a továbbiakban MV), valamint a Településrendezési Eszközökhöz elkészült Alátámasztó javaslatban részletesen kifejtésre kerültek a településhálózati összefüggések és térségi kapcsolatok. Ennek kiegészítése jelen módosítás során nem szükséges.

A településhálózati összefüggésekben e fejlesztés kapcsán nem történik változás.

1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

Jelen termódosítás a területfejlesztési dokumentumokkal nem ellentétes, a Településfejlesztési koncepció oktatással, valamint az amerikai iskolával kapcsolatos elképzeléseinek továbbra is megfelel.

1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A tárgyi termódosítás Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve 2018. évi CXXXIX. törv.) (továbbiakban: **MATrT**) előírásaival, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (IV. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: **MvM rendelet**) előírásaival, valamint a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (**BATrT**) előírásaival **az alábbiak szerint összhangban van.**

Nagykovácsi Nagyközség Településrendezési eszközei 2019-ben kerültek jóváhagyásra.

Azaz a településrendezési eszközök a jóváhagyás előtt megfeleltetve lettek a 2018-ban elfogadott „Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről” (MATrT) szóló törvény és annak a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT) részének, valamint a MATrT-t kiegészítő

MvM rendeletnek is. A 62/2019. (V.23.) határozattal jóváhagyott Nagykovácsi Nagyközség Településszerkezeti terve és leírása dokumentum Területrendezési tervvel való összhang igazolása című 5.melléklete tartalmazza a területrendezési tervekkel való összhang bemutatását és annak igazolását. Jelen módosítás során a TSZT nem módosul, így nincs hatással a területrendezési tervnek való megfelelés tényére.

Fentiekhez meg kell jegyezni, hogy Nagykovácsi hatályos Településrendezési eszközeit megelőző (2004-ben jóváhagyott- 25/2004.(III.04.) Kt. sz. határozat) Településszerkezeti terve is már beépítésre szánt területként jelölte a Nagykovácsi út déli oldalán fekvő akkor és jelenleg is Különleges területfelhasználású területeket, amely sem a 2019 évi felülvizsgálat során, sem jelen módosítás során nem kerül módosításra.

Jelen terület a BATrT Szerkezeti terve szerinti „települési térség” része. A térségi övezet közül a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet - Országos Területrendezési Terv 3. mell.: Tájképvédelmi övezet területe érinti a Nagykovácsi teljes közigazgatási területét. Nagykovácsi Településképi Arculati Kézikönyve (TAK) Településképi védelméről szóló rendelet (TKr) tartalmazza az Amerikai Nemzetközi Iskola és környezete területére azon előírásokat, amelyek a tájképbe illesztést biztosítják. Az Amerikai Nemzetközi Iskola és az attól keletre fekvő, a Nagykovácsi út déli oldala menti területeket a TAK és a TKr az ún. Településkapu településképet meghatározó területként határolja le.

Lásd Terviratok 4. melléklet: TKr kivonat

Lásd az 1.12.3.1. Tájképvédelmi területek pontban bemutatottak és a 2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok pontban leírtak szerinti megfelelést.

1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

1.5.1. Hatályos településfejlesztési koncepció megállapításai

Nagykovácsi Nagyközség Településfejlesztési koncepciója általánosságban és részfeladatok tekintetében is kiemelt figyelemmel van az alapintézményei, valamint kulturális, közösségi, művelődési, sport célú intézményei fejlesztésére, azaz jelen módosítás e céloknak is megfelel.

A nagykovácsi tájban hagyományos, megőrzendő tájhasználatnak tekintendők a gyümölcsösök. A gyümölcsösök megtartása, különösen az Országos Gyümölcstermőhelyi Kataszterbe (továbbiakban: OGYK) tartozó területeken támogatott. Az OGYK-ba tartozó területek általában a Budai Tájvédelmi Körzet területei is. A gyümölcsösök megtartása a Településfejlesztési koncepcióban is megjelenik.

1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

Jelen módosítással érintett Amerikai Nemzetközi Iskola tervezési területen történő fejlesztése kapcsán az Önkormányzat megállapodást kötött a fejlesztő Nemzetközi Amerikai Iskolával.

1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

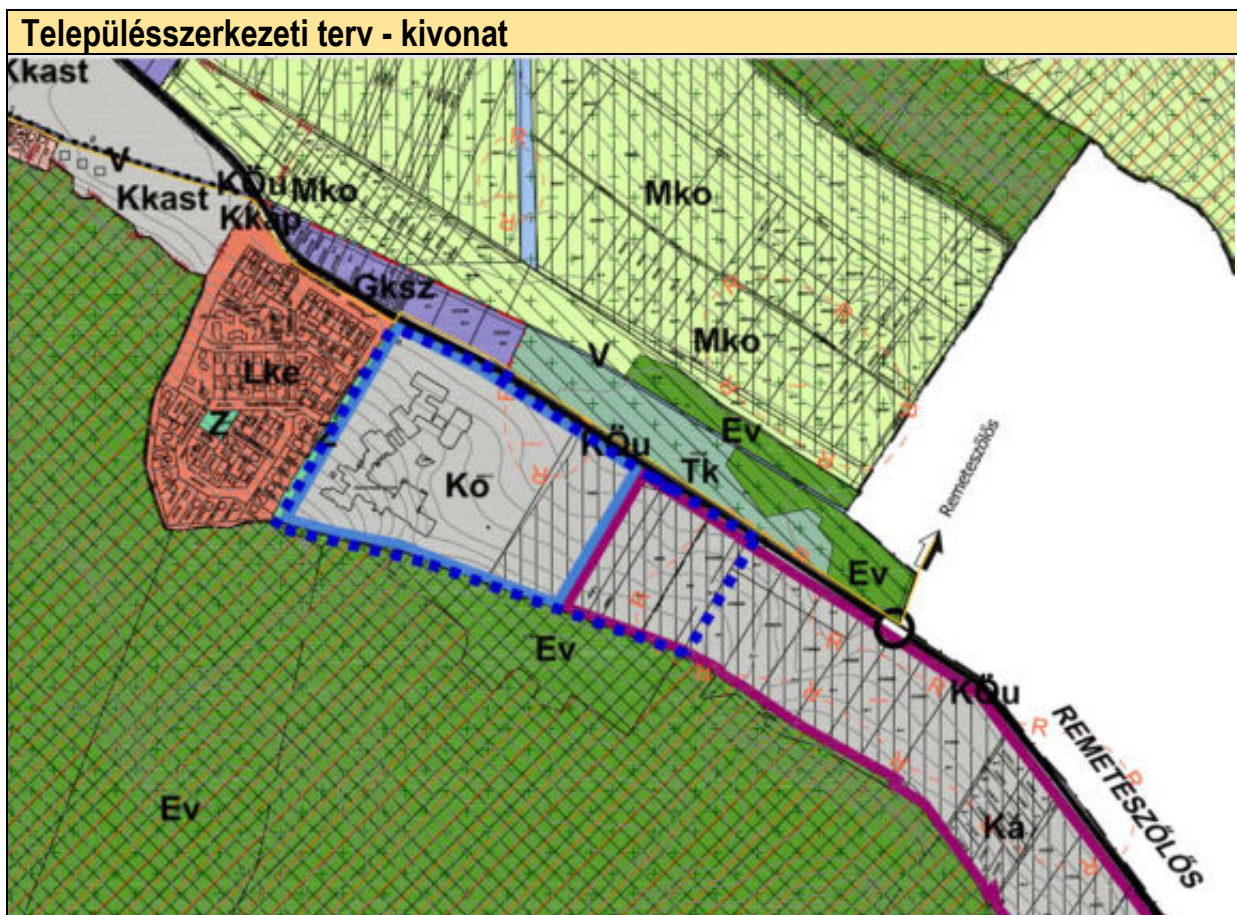
1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

Nagykovácsi Nagyközség Településrendezési eszközei 2019-ben kerültek jóváhagyásra.

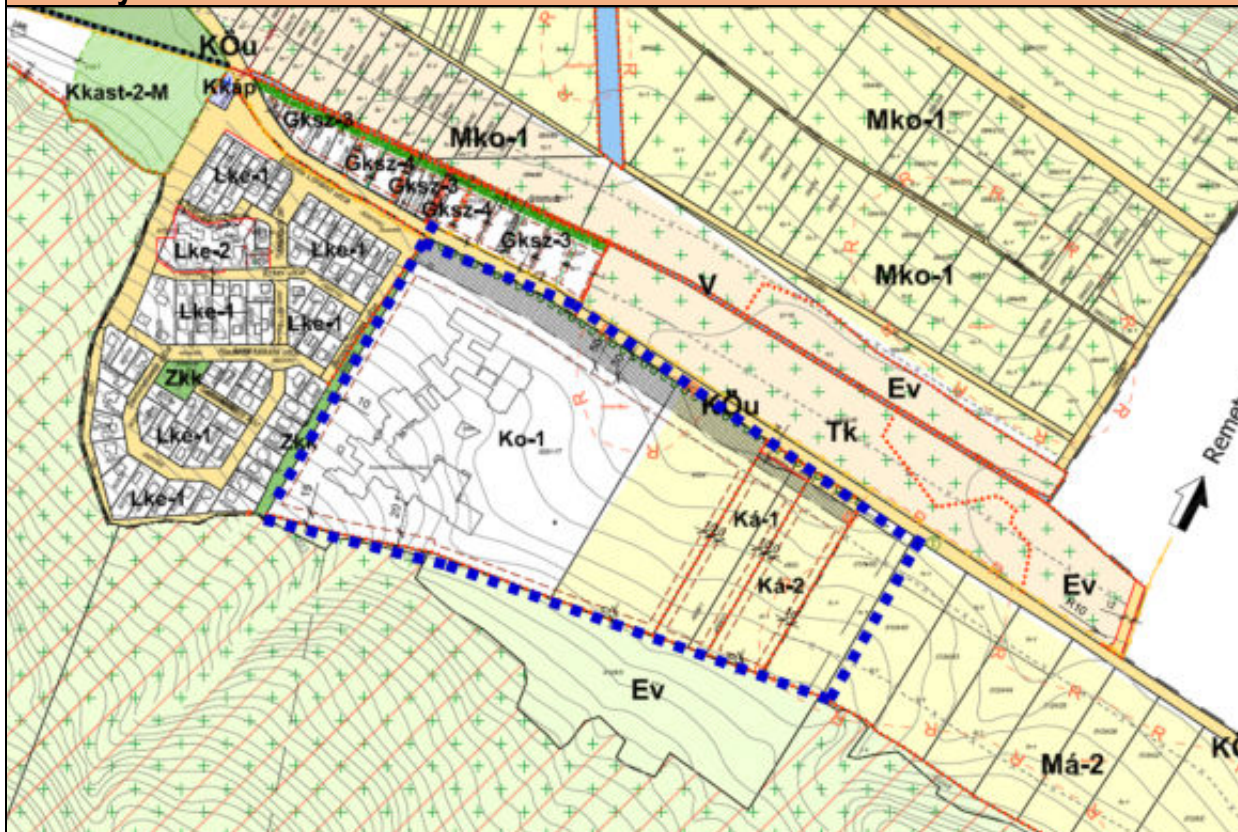
- Nagykovácsi Nagyközség Településszerkezeti terve és leírása - 62/2019. (V.23.) határozat
- Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv – 7/2019. (VI.03.) önk. rend.

A hatályos településrendezési eszközök (TRE) az SZT-M/1 Amerikai Iskola tervezési területet az alábbiak szerint tartalmazzák:

- Településszerkezeti terv: mind az Amerikai Nemzetközi Iskola meglévő, mind a fejlesztéssel érintett területét beépítésre szánt különleges területfelhasználásba sorolja. Azonban a differenciálja a már beépített nyugati és a bővítéssel érintett keleti területrészeket úgy, hogy a nyugati területrészeket – különleges oktatási (Ko), a keleti területeket különleges – általános (Ká) területfelhasználásba sorolja, és vonja tervezetten belterületbe.
- A Szabályozási terv: a TSZT által kijelölt területfelhasználás alapján az iskola már beépült területét Ko-1 különleges oktatási építési övezetbe, a bővítéssel érintett területrészeket Ká-1 és Ká-2 építési övezetekbe, illetve a további bővítéssel érintett keleti 0124/52 hrsz út és a 0124/53 hrsz területeket még általános mezőgazdasági Má-2 övezetbe sorolja, annak ellenére, hogy a TSZT-n már belterületént különleges általános (Ká) területfelhasználásba sorolt a terület. Ennek az az oka, hogy a TSZT által kijelölt területhasználatot az Önkormányzat csak pontos beruházás megjelenése esetén szabályozza ki építési övezetként. A Ká-1 és Ká-2 építési övezetű területek pedig már korábban konkrét beruházásra kiszabályozásra kerültek, azonban e korábbi beruházások az eltelt évtized alatt mégsem valósultak meg. Az SZT a 4698/2 hrsz Nagykovácsi út menti 14 m széles területsávját, valamint a 4699/2 és a 4804 hrsz területeket közterületként szabályozza.
- A Ko-1, Ká-1 és Ká-2 építési övezetekre a Helyi Építési Szabályzat 49.§ és 50.§ előírásai vonatkoznak, lásd Terviratok 2. melléklet.



Szabályozási terv - kivonat



Összefoglalva a HÉSz előírásának és az SZT-M/1 tervlap módosítása az alábbi lesz:

Az Amerikai Nemzetközi Iskola tervezett bővítéssel érintett tervezési területén (0124/52 hrsz út és a 0124/53 hrsz területeken) a keletről szomszédos területre is hatályos Ká-2 építési övezet meghatározásra. A Ká-2 építési övezet szabályozási előírásai kismértékben módosításra kerülnek, e módosítás azonban csak a bővítéssel érintett területet és az ugyancsak ebbe az építési övezetbe sorolt keletről szomszédos 4803 hrsz-t érinti. A Ká-2 építési övezetben a „Kialakítható legkisebb telekterület” módosul 13 000 m²-ről 6 000 m² területnagyságra és az „oldalkert” módosul 7 m-ről, a 7,5 m legnagyobb épületmagasságot figyelembe véve 3,75 m-re, valamint az elhelyezhető rendeltetések kerülnek módosításra a jelenlegi egészségügyi és szociális funkciók helyett a sport, oktatási, rekreáció, közösségi, az intézményben tanulók számára szolgáló diákszállás, valamint oktatási célú, bemutató jellegű természetismerettel és gazdálkodással kapcsolatos rendeltetések létesítményei kerülhetnek az építési övezet területére. Lásd jóváhagyandó munkarésze között a Rendelet-tervezetben!

A Szabályozási tervlapra tehát a 0124/52 hrsz út és a 0124/53 hrsz területekre is Ká-2 építési övezet kerül, és ezen építési övezetben az építési hely határát jelölő oldalkert 10 m-ről 3,75 m-re módosul.

Jelen tervmódosítás során a területet határoló Nagykovácsi útról új behajtó, illetve útsatlakozás kerül közterületi kiszabályozásra, amely csatlakozik a hatályos terven már kiszabályozott 4698/2 és 4699/2 hrsz 4804 hrsz útterületekhez, érintve a 4698/1, 4699/1 és a 4803 hrsz területek északi részét, és a 0124/52 hrsz területét is, valamint a 0124/53 hrsz terület északi részén a Nagykovácsi út mentén az Amerikai Iskola területhatárán már meghatározott „közhasználat számára átadott magánterület” sávja folytatódik az iskola 0124/53 hrsz bővítési területének keleti határáig.

A hatályos TRE az SZT-M/2 ún. Körtes tervezési területet az alábbiak szerint tartalmazzák:

- Településszerkezeti terv: korlátozott mezőgazdasági terület (Mko).
- A Szabályozási terv: korlátozott mezőgazdasági terület (Mko-2). (tévesen maradt ez az övezet a területen, mert a Hész nem tartalmaz rá előírást!)
- Az Mko és Mko-1 övezetekre a Helyi Építési Szabályzat 62.§ és 63.§ előírásai vonatkoznak, lásd Terviratok 3. melléklet.

A hatályos TRE az A)-H) részterületek szerinti SZT-M/3 és SZT-M/4 és HÉSz módosítást az alábbiak szerint tartalmazzák:

A többi részterület és HÉSz módosítás tekintetében a hatályos településrendezési eszközök a II. A tervezési cél, tervezési feladat és a terv tartalma c. fejezetben került részletesen szövegesen és SZT kivonat szerint bemutatásra.

1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

Az 1.6.1. fejezetben bemutatott Településszerkezeti terv NEM kerül módosításra jelen tervmódosítás során.

1.7-1.11. fejezet

(társadalom, demográfia, humánközszolgáltatás, ingatlanpiac, lakásgazdálkodás stb.)

A 314/2012. Korm. rendelet 1 sz. melléklete szerinti 1.7.- 1.11. pontig történő Megalapozó Vizsgálati munkarészek a Településrendezési eszközökhöz elkészültek, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni nem szükséges.

A település és környékének oktatási intézményi ellátásának szintjét jelen fejlesztés minőségi szempontból is megemeli.

1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata

Miután a módosítással érintett tervezési terület nem csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközökben, hanem az ezelőtt hatályos, korábbi (2004 évi) rendezési tervben is beépítésre szánt területként került kijelölésre, ennek értelmében az ezekhez elkészült Megalapozó vizsgálatokat jelen fejlesztés szempontjából nem szükséges módosítani, kiegészíteni. A vizsgálatok során tett megállapítások jelen fejlesztés során nem változnak.

1.12.1. Természeti adottságok

A település természeti adottságait a Településfejlesztési koncepcióhoz elkészült Megalapozó vizsgálat részletesen elemzi.

1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet

1.12.2.1. Táj történeti vizsgálat

Ld. a Településfejlesztési koncepcióhoz elkészült Megalapozó vizsgálatban.

1.12.2.2. Tájhasználat értékelése

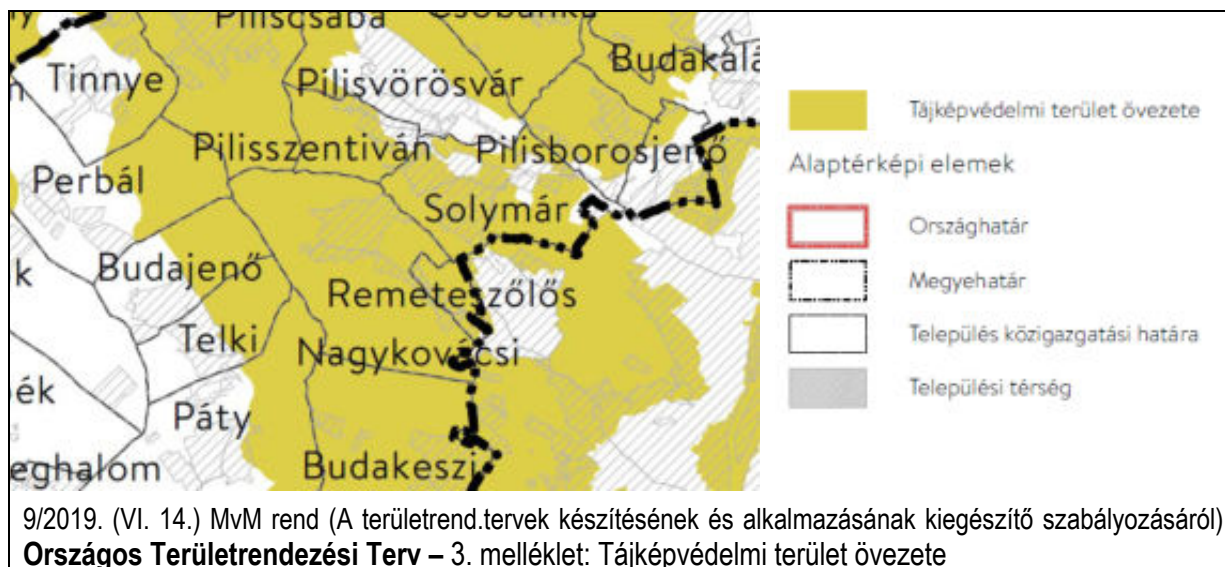
A település egészére vonatkozó értékelést ld. a Településfejlesztési koncepcióhoz elkészült Megalapozó vizsgálatban.

1.12.3. Védett táji-, természeti értékek, területek

A település egészére vonatkozó értékelést ld. a Településfejlesztési koncepcióhoz elkészült Megalapozó vizsgálatban.

1.12.3.1. Tájképvédelmi területek

Nagykovácsi teljes közigazgatási területe Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területként jelölt a Településrendezési Eszközökben. Ennek oka a magasabb szintű terv, azaz az 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet - Országos Területrendezési Terv 3. mell.: „Tájképvédelmi övezet területe” érintettsége. Miután a hatályos Területrendezési eszközök tartalmazzák ezen övezeti érintettséget, mint „Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület”.



9/2019. (VI. 14.) MvM rend (A területrend.tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról)
Országos Területrendezési Terv – 3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete

Nagykovácsi Településképi Arculati Kézikönyve (TAK) Településképének védelméről szóló rendelet (TKr) tartalmazza az Amerikai Nemzetközi Iskola és környezete területére azon előírásokat, amelyek a tájképbe illesztést biztosítják. Lásd Terviratok 4. melléklet: TKr kivonat

Az Amerikai Nemzetközi Iskola és az attól keletre fekvő, a Nagykovácsi út déli oldala menti területeket a TAK és a TKr az ún. Településkapu településképet meghatározó területként határolja le.

A többi részterület közül az SZT-M/2 ún. Körtés nyugati területrésze területnek van tájképvédelmi vonatkozása, a jelen módosítással érintett 042/82 hrsz területre vonatkozóan a tájvédelem érdekében a területre vonatkozóan a meglévő épületszerkezet takarása és tájbaillesztése céljából terepszint alatt 2 %-os gazdasági rendeltetésű beépítés csak termőfölddel és természetes növénytakaróval fedetten alakítható ki. A tájbaillesztési kritériumok már korábban (2017-ben) beépítésre kerültek Nagykovácsi Nagyközség Településképének védelméről szóló 28/2017. (XII.18.) rendeletének (TKr) 17.§ (2) bekezdésébe. Lásd Terviratok 4. melléklet: TKr kivonat

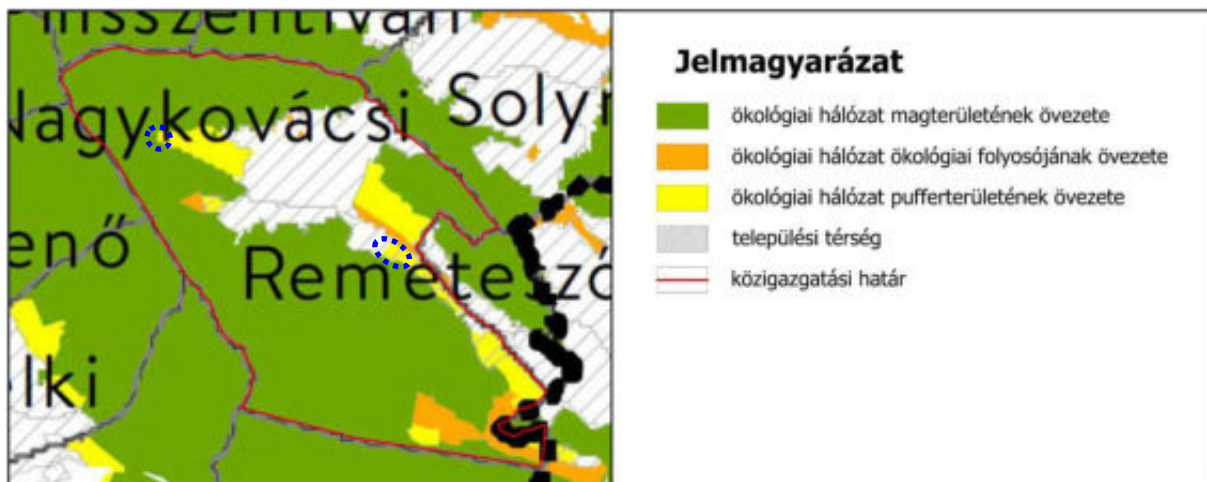
1.12.3.2. Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló, vagy védelemre javasolt terület, érték, emlék

A módosítás Natura 2000 területet, védett és védelemre érdemes élőhelyeket nem érint.

1.12.3.3. Ökológiai hálózat

A településrendezési eszközök szerint a tervezési területek közül az SZT-M/1 és az SZT-M/2 területek az ökológiai hálózat puffertületét érinti.

Ökológiai hálózat az ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az az ökológiai hálózat pufferterületének övezete:



2018. évi CXXXIX. törvény - Országos Területrendezési terv 3/1. melléklet: *Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete*

Fenti kivonat szerint az Amerikai Nemzetközi Iskola bővítési területét érinti az **ökológiai hálózat pufferterülete**. Pufferterület a Nagykovácsi út déli része menti településrészen fekvő területek, amelyek azonban a korábbi (2004 évi) rendezési tervek által már beépítésre szánt területek. Azaz nem jelen módosítás során kerülnek újonnan beépítésre szánt területként kijelölésre. Így a pufferterület érintettsége nem ellentétes sem a hatályos településszerkezeti terv (TSZT) szerinti különleges beépítésre szánt területfelhasználás kijelöléssel, sem jelen tervmódosítással, miután az TSZT módosítást egyébként sem jelent.

Miután a TSZT szerint a Nagykovácsi út déli részén kijelölt Különleges terület mind az OTRT, mind a BATrT Szerkezeti tervein **települési térségek**, így az alábbi előírás értelmében **sem ellentétes a területrendezési tervekkel a hatályos TSZT és így jelen tervmódosítás sem**.

A MATrT 27.§ (2) és (3) bek. szerint ökológiai hálózat pufferterületének övezetében beépítésre szánt terület akkor jelölhető ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti. Illetve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg. Pufferterületet a korábbi rendezési tervek által a Nagykovácsi út déli része mentén kijelölt beépítésre szánt területek érintenek, amelyeket a BATrT is települési térségként jelöl, azaz a TSZT megfelel ezen előírásoknak.

Az ökológiai hálózat pufferterületének részeként jelölt jelent tervben SZT-M/2 jelű ún. Körtés területének nyugati szélén a meglévő - épített – állapotnak megfelelően Mko-2 övezetként szabályozásra kerülő 042/82 hrsz ingatlan, illetve annak már a hatályos a Településképvédelmi rendeletben tájképvédelmi előírásokkal megtörtént rendezése nem ellentétes a pufferterület országos jogszabály szerinti előírásával, jelen terv azt beépítésre nem szánt mezőgazdasági területfalhasználásként tartalmazza továbbra is, csak jelen tervmódosítás során kismértékű (max 2%) terepszint alatti beépítést enged.

1.12.4. Tájhasználati problémák értékelése

A település egésze Tájképvédelmi területen fekszik. A módosítással érintett területek közül az Amerikai Iskola keleti területrésze, azaz az SZT-M/1 terület és az ún. Körtés területén lévő SZT-M/2 terület érint országos védett területet, hiszen az ökológiai hálózat pufferterületének részei, illetve a Körtés mindemellett a Budai Tájképvédelmi Körzet területét nem érint. A módosítással érintett területek helyi védett területeket nem érintenek.

1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

A település egészére vonatkozó vizsgálatot ld. a Településfejlesztési koncepcióhoz elkészült Megalapozó vizsgálatban.



Az SZT-M/1 módosítással érintett Nemzetközi Amerikai Iskola területe:

Az iskola bővítési területe jelenleg beépítetlen, mezőgazdasági művelés alatt áll, a területen értékes zöldfelület nem található. A módosítással érintett területen fa, facsoport nem található. A területet A Nagykovácsi út felől kíséri útmenti fasor, illetve a terület déli határában fekvő terület északi oldalán található erdősült fás terület. Az alábbi táblázatban az egyes területrészek földhivatali és a hatályos és jelen módosítás során tervezett településrendezési eszközök szerinti besorolása kerül bemutatásra.

hrszt	művelési ág	területnagyság (ha / m ²)	besorolás a HÉSZ-ben		hatályos TSZT
			hatályos	tervezett módosítás	
Amerikai Iskola meglévő beépített területe					
4684	kivett oktatási intézmény és létesítményei	13.2662	Ko-1	Ko-1	Ko
Amerikai Iskola meglévő beépítetlen területe					
4698/1	kivett beépítetlen terület	9248	Ká-1	Ká-1 és közterületi szabályozás	Ká
4698/2	kivett beépítetlen terület	777	közterületi szabályozás	közterületi szabályozás	
4699/1	kivett beépítetlen terület	4763	Ká-1	Ká-1 és közterületi szabályozás	
4699/2	kivett beépítetlen terület	304	közterületi szabályozás	közterületi szabályozás	
4804	kivett út	881	közterületi szabályozás	közterületi szabályozás	
4803	szántó – Sz4	1.3837	Ká-2	Ká-2 és közterületi szabályozás	

Amerikai Iskola tervezett SZT módosítással érintett területe				
0124/52	kivett út	934	Má-2	közterületi szabályozás
0124/53	szántó – Sz4	1.0975	Má-2	Ká-2
	szántó – Sz5	2864		

Mindemellett mind a korábbi 2004 évi TSZT-ben, mind a 2019-ban jóváhagyott TSZT-ben tervezetten belterületként jelölt területek a Nagykovácsi út déli oldalán fekvő beépítésre szánt különleges területek, amelyek e tervek mindegyikében ezen felül tervezetten belterületek is.

Termőföld igénybevétele – átlagosnál jobb minőségű szántóterületek - helyhez kötött beruházás:

A fejlesztés által igénybevett belterületi (!) 4803 hrsz és külterületi 0124/53 területek jelenleg még mezőgazdasági területfelhasználású szántó területek, amelyek közül a 4803 hrsz (annak ellenére, hogy belterület!?) Sz4 és a legkeletibb, a 0124/3 hrsz Sz4 és Sz5 minőségi osztályba sorolt. Az Sz4 szántó besorolás az átlagosnál jobb minőségű szántóterületeket jelent Nagykovácsi viszonylatában. Megjegyzendő, hogy e területek nem csak a hatályos, hanem az azt megelőző – 2004 évi - településrendezési tervben is beépítésre szánt területek, azaz e területek nem jelen tervmódosítás során kerülnek kijelölésre beépítésre szánt területként, hanem több mint másfél évtizede! Mivel jelen fejlesztés a meglévő Amerikai Nemzetközi Iskola bővítéséhez köthető, és részben már most is belterületek, illetve belterülethez csatolásra kerülő belterületi ingatlanok lesznek, ennek értelmében **helyhez kötött beruházásnak** minősülnek. Amely okán a termőföldvédelmi törvény kivételt tesz, azaz ennek értelmében jelen fejlesztéssel kapcsolatban a véleményező földhivatal részéről nem szükséges kifogást emelni, a termőföldvédelmi törvényre hivatkozva.

Lásd a termőföldvédelmi törvény alábbi szabályait, amelyben **fenti hivatkozások** vastag betűvel kerültek megjelölésre:

2007. évi CXXIX. törvény - a termőföld védelméről

A TERMŐFÖLD VÉDELME

A termőföld védelmének érvényesítése a településrendezés és a településfejlesztés során³⁸

6/B. §³⁹ (1) Ha az **ingatlanügyi hatóság** a településrendezési eszközök, a településfejlesztési koncepció, illetve az integrált településfejlesztési stratégia elkészítése vagy azok módosítása tekintetében az egyeztetési eljárásban **véleményező hatóságként működik közre**, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a **beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételel történjen**. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás ne akadályozza.

(2) Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak – a (3) bekezdésben meghatározott eset kivételével – **kifogást kell emelni**, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek

a) **többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek**, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy

b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

11. § (1) Termőföldet más célra csak kivételesen – elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni.

(2)⁶² **Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet.** A termőföldnek hulladéklerakó céljára történő igénybevétele esetén a környezetvédelmi és természetvédelmi követelmények betartása mellett, mezőgazdasági művelésre alkalmatlan vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföld más célú hasznosítása engedélyezhető. A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházás esetében az átlagosnál jobb minőségű termőföld végleges más célú hasznosítása is engedélyezhető, amennyiben annak megvalósítása más jogszabály rendelkezéseire figyelemmel más helyen vagy más nyomvonalon nem lehetséges.

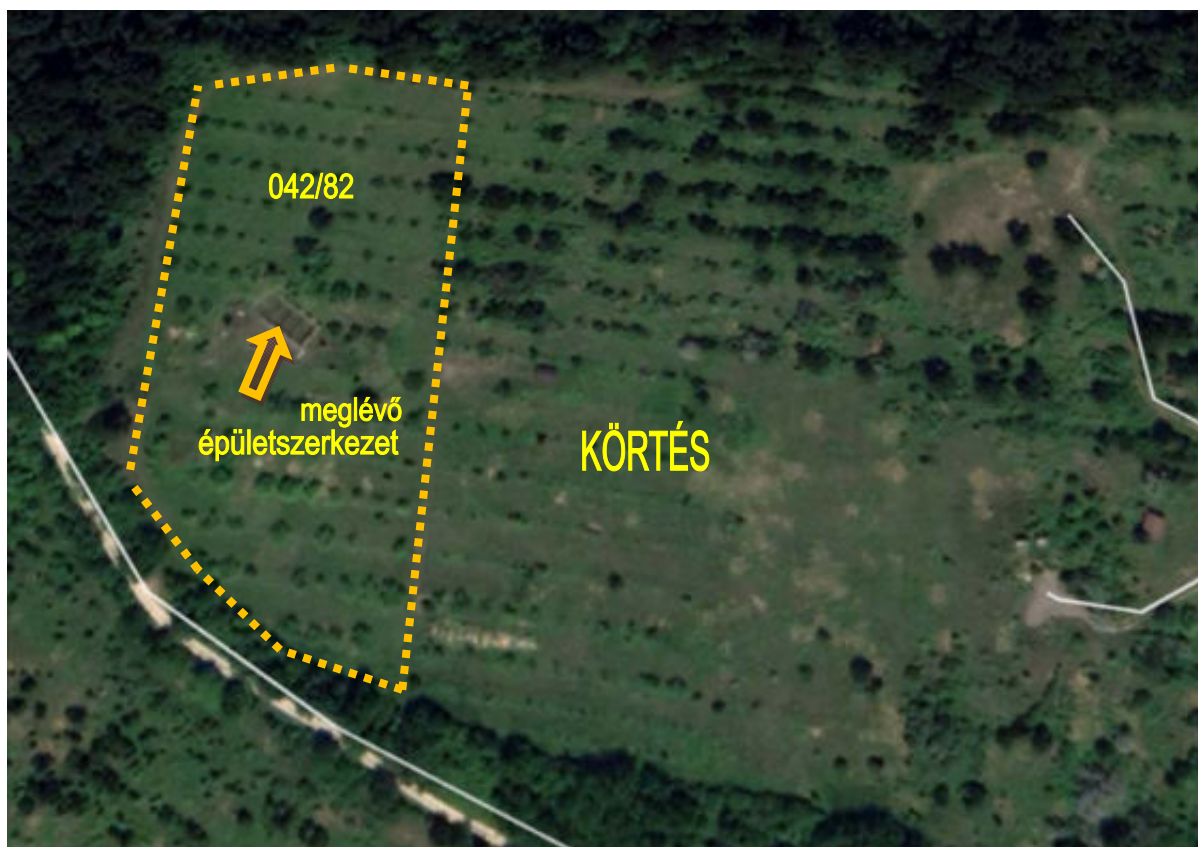
(3)⁶³ A (2) bekezdés alkalmazása szempontjából **helyhez kötött igénybevételnek** kell tekinteni különösen

a) a meglévő létesítmény bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését;

Az SZT-M/2 ún. Körtés nyugati területrészének 042/82 hrsz területén:

A tervezett Mko-2 - egyetlen ingatlant képező – övezet meglévő beépítést tesz jogszerűvé, mindemellett a beépítés terepszint alatt történhet, termőfölddel és természetes növénytakaróval fedetten, azaz a zöldfelület nem sérül, hanem kiegészül.

Az alábbi légifotón jól látható a meglévő – építés közben abbahagyott – épületszerkezet, amely jelen módosítással a tájban takarással valósulhat meg.



Az SZT-M/3 és SZT-M/4 területeken:

A többi részterület Szabályozás területei és HÉSz módosítás tekintetében nincs zöldfelületi rendszert érintő változás.

1.14. Az épített környezet vizsgálata

1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata

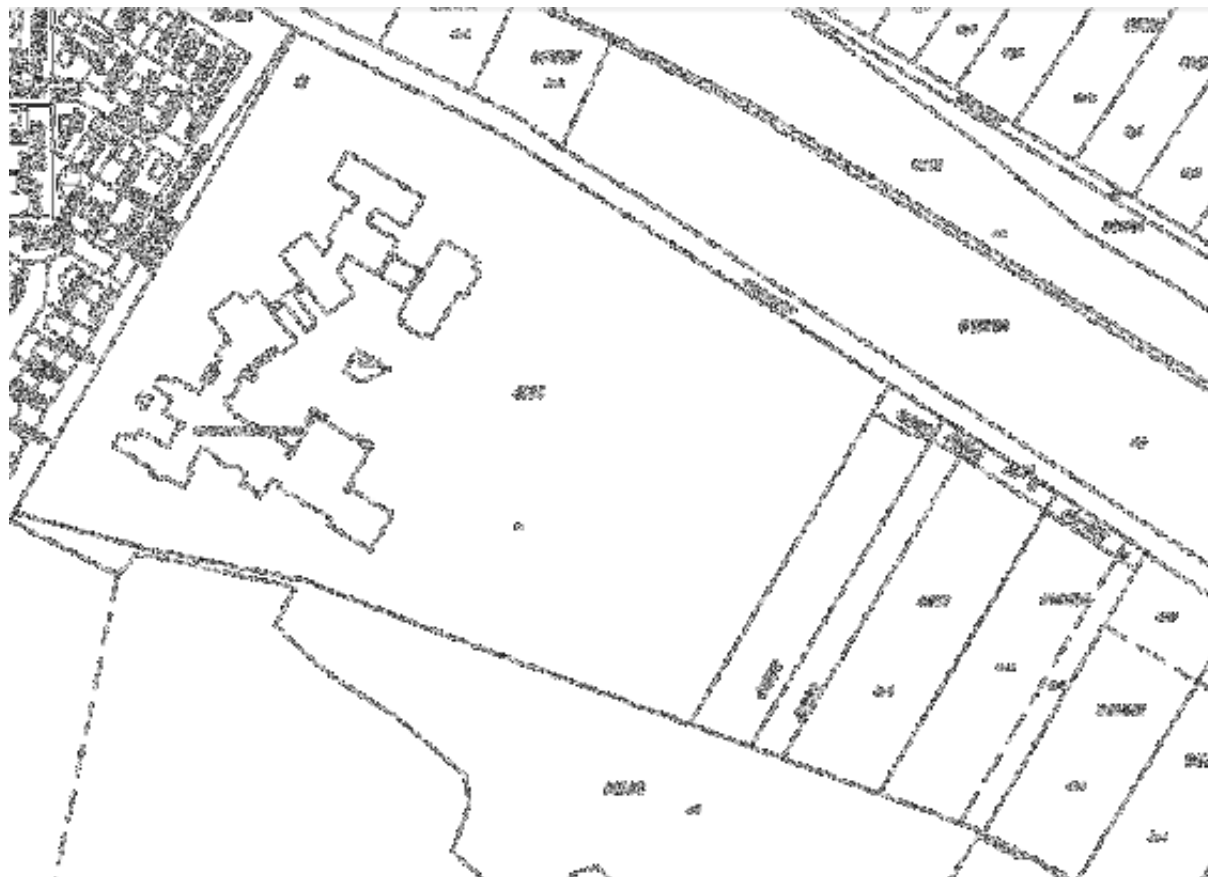
Az SZT-M/1 módosítással érintett Nemzetközi Amerikai Iskola területe:

Az Amerikai Nemzetközi Iskola használatban lévő Ko-1 építési övezetű 4684 hrsz területének nyugati része az iskolai intézményépületekkel beépült, keleti részén az iskolai sportpályák találhatók. A keleti 4698/1 és 4699/1 hrsz Ká-1, és a 4803 hrsz Ká-2 építési övezetű bővítési területek beépítés nélküli területek, amelyekhez keletről csatlakoznak a tervezett bővítési terület legkeletibb 0124/52 hrsz út és a 0124/53 hrsz ingatlanjai, amelyek jelen tervmódosítás során kerül Ká-2 építési övezeti besorolásba, illetve közterületi kiszabályozásra. A 0124/52 hrsz terület „kivett út” a 0124/53 hrsz terület még szántó művelési ágú Sz4 és Sz5 minőségi osztály besorolásban van, azaz művelés alóli kivonása és belterületbe vonása jelen tervet követően valósulhat meg.

Az Amerikai Nemzetközi Iskola 4684 hrsz területének a Nagykovácsi út tengelyétől mért 30 m széles területsávja szervízútként és parkolóként működik, amely része az iskola telkének, de nem keríthető le. E területsávot a hatályos Szabályozási terv már korábban kijelölte, mint „közhatalom számára átadott magánterület”. A hatályos terv a bővítési terület közelében közterületet szabályoz ki - de jelenleg még kialakításra csak a 4698/2 hrsz szennyvíztisztító telke tekintetében került – új csomópont kialakítása érdekében. A hatályos jelölt kiszabályozás jelen tervben módosításra kerül. E területrészek azonban jelenleg még részben és átmenetileg művelés alatt állnak.

Jelen módosítás során az iskolától keletre fekvő 4698/1 és 4699/1 és 4803 hrsz ingatlanok északi területrészein - a 4698/2 és 4699/2 ténylegesen megtörtént telekalakításoktól délre - a Nagykovácsi út tengelyétől mért 30 m, illetve a 4803 hrsz tekintetében 35 m területsáv, illetve a 0124/52 hrsz „kivett út” területsávban e „közhatalom számára átadott magánterület”-ként kijelölt területsáv kiszabályozással folytatódik, annak okán, mert e kiszabályozásra kerülő közterületen az iskolának új behajtója, csomópontja tervezett.

A Nagykovácsi út mentén az Amerikai Iskola 4684 hrsz területe határán a hatályos tervekben már korábban kijelölt „közhatalom számára átadott magánterület” területsáv a 0124/52 hrsz közterületként kiszabályozott területétől délre, a 0124/53 hrsz terület északi részén folytatódik az úttengelytől mért 30 m területsávban kelet felé, amely biztosítja a területtől keletre lévő területek északi oldala menti „közhatalom számára átadott magánterület” területsávjának folytatását, így az e területek feltárását. Az iskola intézményi területének bővítése a már akként szabályozott 4698/1 és 4699/1 és 4803 hrsz ingatlanok és a jelen módosítás során szabályozásra kerülő 0124/53 hrsz ingatlanok közterületszabályozással nem érintett területén történik.



Az SZT-M/2 ún. Körtés területe:

A Körtés teljes területe - a 042/82 hrsz kivételével, amelyen egy megkezdett épület épületszerkezete áll - beépítés nélküli, korábban, illetve jelenleg részben gyümölcsösként hasznosított.

Az SZT-M/3 és SZT-M/4 többi részterület és HÉSz módosítás tekintetében nincs területfelhasználást érintő változás, valamint a módosítással kapcsolatban a területfelhasználás vizsgálata nem vet fel releváns megállapításokat.

1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata

Az Amerikai Iskola fejlesztése a meglévő használatban lévő 2 telken kívül még további 4 ingatlant érint, illetve a Nagykovácsi út mentén még további közterületi útterületként tervezett 0124/52 hrsz „kivett út” területet is magába foglal. Az iskola bővítés során a telekstruktúra megváltozik, kelet felé további egy ingatlannal kibővül a 0124/53 hrsz tervezett Ká-2 területtel.

1.14.4-1.14.5. Épületállomány vizsgálata

Az SZT-M/1 terület Amerikai Iskola területén:

Az Amerikai Iskola intézményépületei a 4684 hrsz területének nyugati részén állnak. Az elmúlt évtizedben folyamatosan bővülő épületegyüttes kitűnő állapotú, egységes építészeti stílusú, anyag- és színhasználatú, magas minőségű építészeti jegyekkel rendelkezik. Méltán képviseli a település – zsákfalú jellegéből adódó – egyetlen településkapuját.

Az SZT-M/2 területen (042/82 hrsz)



Az SZT-M/2 terület (042/82 hrsz) szabályozása egy meglévő beépítést tesz jogszerűvé, évtizedek óta leállt épületszerkezet jobb állapotba hozása és terepszint alatti építményként történő befejezése valósulhat meg jelen módosítás során, tájbaillesztéssel ötvözve, a településképvédelmi rendelet előírásai alapján. Lásd Tervirat 4. melléklet.

Az SZT-M/3 és SZT-M/4 területen:

A többi részterület és HÉSz módosítás tekintetében nincs épületállományt érintő módosítás.

1.14.6. Az épített környezet értékei

A módosítással érintett területen sem helyi védelem, sem országos védelem alatt álló épített értékek nem találhatók.

1.15. Közlekedés

Nagykovácsi hatályos településrendezési eszközeihez teljeskörű közlekedési alátámasztó munkarészek készültek. A megalapozó vizsgálat részletes közlekedési vizsgálatot tartalmaz, mely jelen tervmódosítás kapcsán nem szorul kiegészítésre. A javaslat kialakítása során a Nagykovácsi belterületi úthálózatára 2017-ben készült forgalomtechnikai terv megállapításai is figyelembe lettek véve. Jelen módosítás a közúthálózati kapcsolatokra, a közösségi közlekedésre, a parkolásra, és a gyalogos/kerékpáros közlekedésre nincs hatással. A helyi úthálózat csak annyiban változik, hogy a területet északkeletről határoló Nagykovácsi útról egy új (első ütemben telekbehajtóként kiépülő) útcsatlakozás kerül kiszabályozásra.

1.16. Közművek

A hatályos Településrendezési eszközök Közmű vizsgálati és javaslati munkarészei alapján megállapítható, hogy az Amerikai Iskola tervezési területének északi határa a 11104 sz. Nagykovácsi út, amelyen a teljes közműhálózat kiépült. A jelen terv szerinti többi részterület közművonatkozásban nem érintett.

A Településfejlesztési Koncepcióhoz készült Megalapozó vizsgálat részletesen tartalmazza a település közműhálózatának leírását, amely jelen tervmódosítás során nem kerül kiegészítésre. A teljes kép miatt a jelenlegi közműhelyzetet mutató, az E-Közmű térkép kivonatai az alábbiakban bemutatásra kerülnek.

Az alábbi E-KÖZMŰ térképek a tervezési terület teljes közműellátását mutatják be:



Szennyvíz tekintetében az iskola jelenleg kiépített szervízútja sávjának keleti végén kialakított önkormányzati területen található a település szennyvízáttemelője.



1.17. Környezetvédelem

A Településfejlesztési Konceptióhoz készült Megalapozó vizsgálat részletesen tartalmazza a településre vonatkozó környezetvédelmi vizsgálatokat, ezek kiegészítése általánosan nem szükséges.

A HÉSz pedig a környezetvédelemre vonatkozó szabályokat rögzíti.

A tervdokumentáció készítése során a környezetvédelmi munkarész általános településrendezési szempontból kerül bemutatásra.

A fejlesztés nem vet fel környezetvédelemmel kapcsolatos újabb kérdéseket, a HÉSz környezetvédelmi szempontból nem módosul. A terület hatályos területfelhasználása a hatályos TSZT szerint beépítésre szánt területen változik, azaz új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a változás során ki kell emelni, hogy a település belterületének határán lévő intézményterület, Amerikai Nemzetközi Iskola területe bővül, a TSZT által már beépítésre szánt területen kijelölt területeken, amely újabb környezetvédelmi szempontokat nem vet fel.

1.18. Katasztrófavédelem

A Településfejlesztési Konceptióhoz elkészült Katasztrófavédelem fejezetet, amely kiegészítése jelen módosítás okán nem szükséges.

1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely - 1.20. Városi klíma

A Településfejlesztési Konceptióhoz készült Ásványi nyersanyag lelőhely és Városi klíma fejezetek kiegészítésére a jelen módosításhoz nincs szükség.

A tervezési területen megkutatót és nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon nincs.

2. HELYZETELEMZÉS - HELYZETÉRTÉKELÉS

Az Amerikai Nemzetközi Iskola tervezett bővítési területének egésze Nagykovácsi Nagyközség hatályos Településszerkezeti tervében beépítésre szánt - különleges általános területek, amelynek legkeletibb 0124/53 hrsz ingatlanja Helyi Építési Szabályzata szerint még építési joggal nem rendelkező, átmenetileg mezőgazdasági területként szabályozott korlátozott mezőgazdasági övezetű területek (Má-2). A tervezési terület nyugati és középső részei a Helyi Építési Szabályzata szerint már építési joggal rendelkező Ká-1 és Ká-2 építési övezetű belterületek.

Az Amerikai Nemzetközi Iskola használatban lévő területének nyugati Ko-1 építési övezetű 4684 hrsz nyugati része az intézményépületekkel beépült, keleti részén az iskolai sportpályák találhatóak. A keleti 4698/1 és 4699/1 Ká-1, és a 4803 hrsz Ká-2 építési övezetű bővítési területek beépítés nélküli jelenleg még mezőgazdasági területfelhasználású szántó területek, amelyekhez keletről csatlakozik a tervezett bővítési terület legkeletibb 0124/53 hrsz ingatlanja, amely jelen tervmódosítás során kerül Ká-2 építési övezeti besorolásba. A 0124/52 hrsz terület „kivett út”, a 0124/53 hrsz terület még szántó művelési ágú Sz4 és Sz5 minőségi osztály besorolásban van, azaz módosítással érintett keleti területrészek, a 0124/53 hrsz terület művelés alóli kivonása és a 0124/52 és a /53 hrsz területek belterületbe vonása jelen tervet követően valósulhat meg.

A tervezett fejlesztés során a beépítési előírások kismértékben (telekterület és oldalkert) módosulnak, valamint az elhelyezhető rendeltetések köre változik a Ká-2 építési övezetre vonatkozóan.

A módosítással érintett területrészek természetvédelmi területeket nem érintenek.

Abból adódóan, hogy a település egésze Tájképvédelmi terület ezért az Amerikai Nemzetközi Iskola területe is az országos tájképvédelmi terület része, amely jelen terv során nem kerül módosításra.

Az ún. Körtés 042/82 hrsz-re vonatkozó HÉSz módosítás megfelel a tájképvédelmi előírásoknak, miután a hatályos Településképvédelmi rendelet is tájképvédelmi szabályozást tartalmaz a területre, lásd Terviratok 4.melléklet.

A módosítással érintett területeken sem helyi védelem, sem országos védelem alatt álló épített értékek nem találhatóak.

Az Amerikai Iskola tervezési területe kismértékben érintett régészeti lelőhellyel, egyrészt az iskola 4684 hrsz telkének a sportpályával beépült északkeleti, valamint a jelen módosítással érintett 4803 és 0124/53 hrsz keleti része. A 2019 évben jóváhagyott Településrendezési eszközökhöz készült Örökségvédelmi Hatástanulmány – Régészeti szakági munkarésze (Készítette: 2019 május Dr. Tankó Károly régész) ezen régészeti érintettségű területrészekkel foglalkozik, hiszen ezek már a 2004-ben hatályos településrendezési tervben is ugyanezen beépítésre szánt különleges területekként voltak szabályozva.

A felülvizsgálat során elkészített Örökségvédelmi Hatástanulmány Régészeti szakági munkarésze aktualizálásra került 2019-ben a régészeti lelőhelyek tekintetében.

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

1.1. Településrendezési javaslatok

1.1.1. *Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer*

Jelen tervmódosítás során a Településszerkezeti terv és a meglévő területfelhasználási rendszer nem változik, a TSZT módosítása nem szükséges.

1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása

A Településszerkezeti terv fenti 1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer c. fejezetben leírtak szerint NEM módosításul.

1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

A hatályos Településszerkezeti terv beépítésre szánt terület kijelölést tekintve nem módosul. Az országos és térségi területrendezési tervek, az általuk kijelölt települési térségként jelöli a területet és környezetét, a települési térség területe nem módosul. Lásd 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata c. fejezetben bemutatott területrendezési tervi kivonatokat.

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

A Megalapozó vizsgálat 1.5.1. alfejezete tartalmazza a hatályos Településfejlesztési Koncepció vonatkozó megállapításait.

Lásd jelen tervdokumentáció 1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása c. fejezetben foglaltakat!

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

A fejlesztés nem vet fel tájvédelemmel, környezetvédelemmel kapcsolatos újabb kérdéseket, a HÉSZ tájvédelmi, környezetvédelmi szempontból nem módosul.

2.1. Tájrendezési javaslatok

2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A fejlesztési terület a hatályos településrendezési eszközökben is „beépítésre szánt” területekként jelöltek. A módosítás a tájhasználatot, tájszerkezetet nem befolyásolja, nem érint természetvédelmi szempontból védett területeket. A tájképvédelmi érintettséget a hatályos településrendezési eszközök és Településképvédelmi rendelet már tartalmazzák, azok módosítása vagy kiegészítése jelen terv során nem szükséges.

2.1.2. Természetvédelmi javaslatok

Védett, illetve védendő természeti érték a módosítással érintett területen nem található.

2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

Az 1.12.3.1. Tájképvédelmi területek c. pontban leírtak és az ott bemutatásra került **9/2019. (VI.14.) MvM rendelet - Országos Területrendezési Terv 3. mell.: Tájképvédelmi övezet területe** kivonat szerint a tervezési terület északnyugati nyugati területrészének északi része „Tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület”-ként jelölt a Településrendezési Eszközökben. Ennek oka a magasabb szintű terv, azaz az 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet - Országos Területrendezési Terv 3. mell.: „Tájvédelmi övezet területe” érintettsége.

E területek a településfejlesztési koncepcióhoz elkészült Megalapozó vizsgálati és a Településrendezési Eszközökhöz elkészült Alátámasztó javaslati munkarészekben is bemutatásra

kerültek. Jelen tervmódosítás során ezen területek lehatárolásában nem történik módosítás, így ezen munkarészek kiegészítése nem szükséges újabb szabályozási elemekkel.

Fentiek alapján a településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeiben, valamint a helyi építési szabályzatban a természet- és tájvédelemre kidolgozott munkarészek módosítása, kiegészítése jelen tervmódosítás kapcsán nem szükséges.

Az SZT-M/2 ún. Körtés 042/82 hrsz területe érintett – a hatályos Szabályozási tervlap szerint – a Budai Tájvédelmi Körzet területével, miután ennek része a teljes Körtés területe is. E kijelöléssel nem ellentétes jelen 042/82 hrsz területre vonatkozó módosítás, hiszen éppen egy meglévő, fennmaradt és ennek okán „tájba nem illő” épületszerkezet kerül tájbaillesztésre jelen tervmódosítás során.

Az építmények tájba illesztésének szabályait Nagykovácsi Nagyközség **Településképeznek védelméről szóló 28/2017. (XII.18.) rendelet önkormányzati** rendeletének az Amerikai Nemzetközi Iskola és az attól keletre fekvő, a Nagykovácsi út déli oldala menti területekre - a TAK és a TKr az ún. Településkapu településképez meghatározó területként határolja le – vonatkozó előírásokat a 16.§ tartalmazza, lásd - kivonat Terviratok 4. Melléklet. Az ún. Körtés területét ún. külterület településképez meghatározó területként határolja le, amelyben szintén biztosított a tájbaillesztés azon területeken, ahol megengedett építés, az a Körtés 042/82 hrsz ingatlanján, ahol jelen HÉSZmódosítás terepszint alatti beépítést enged, a TKR-ben szabályozott termőfölddel és természetes növénytakaróval takart módon, lásd Terviratok 4.melléklet. Összefoglalva tehát a szabályozási előírások biztosítják a tájkép védelmét az elhelyezésre kerülő épületek, építmények anyaghasználatának és színeinek meghatározásával.

A többi módosítás nem vet fel tájképvédelmi érdekeltséget.

2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása

Miután nem kerül „új beépítésre szánt terület” kijelölése, ezért biológiai aktivitásérték változás és arra vonatkozóan pótlás NEM történik.

2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

A módosítás során a zöldfelületi rendszer nem érintett, új zöldfelület nem jön létre. A módosítás nem érint meglévő és tervezett zöldterületeket. Az újonnan kialakításra kerülő iskolai intézményépületek elhelyezésére és sportolásra, bemutató jellegű gazdálkodásra szolgáló létesítményekkel parkosított zöldfelület, állandó növénytakaró jön létre, a mai - átmenetileg mezőgazdasági hasznosítású terület – időszakos zöldfelület helyén.

3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

Nagykovácsi hatályos településrendezési eszközeihez teljeskörű közlekedési alátámasztó munkarészek készültek. Jelen módosítás a közúthálózati kapcsolatokra, a közösségi közlekedésre, a parkolásra, és a gyalogos/kerékpáros közlekedésre nincs hatással, a helyi úthálózat is alig változik. Szerkezeti szinten a módosítás közlekedési szempontból nem jelent változást. A Szabályozási tervlap módosul kismértékben. A HÉSZ közlekedési előírásain nem kell változtatni.

3.1. Közúti hálózati kapcsolatok

A módosítás a közúthálózati kapcsolatokra nincs hatással. Nagykovácsi közlekedéshálózati kapcsolatait változatlanul egy országos út, a 11104j. Nagykovácsi bekötőút biztosítja. Az országos forgalomszámlálási adatok szerint a bekötőút átlagos napi kapacitáskihasználtsága mintegy 40%-os. Az út területigénybevétellel járó fejlesztése (országos szinten) nincs tervezve, a módosításnak sincs ilyen javaslata.

3.2. Főbb közlekedési csomópontok

Jelen módosítás Nagykovácsi meglévő csomópontjai szempontjából nem jelent változást. Csak a fejlesztési területek közvetlen megközelíthetősége érdekében a Nagykovácsi bekötőúton létesítendő új útsatlakozás számára történik közterületszabályozás (a 4804 hrsz ingatlan előtt, cca. a bekötőút 13+400 km szelvényében). Egy hasonló útkapcsolat létesítése már korábban, másfajta fejlesztési szándékhoz készült tervelőzményben is felmerült. Most az Amerikai Nemzetközi Iskola fejlesztése, illetve az iskola kerítésen kívüli szervizútjának meghosszabbítása, és az ehhez kapcsolódó parkolók bővítése ad ennek aktualitást. Az elképzelések szerint az iskola szervizútja egyirányúsítást kap, az egyirányú útra behajtás az iskola bejáratánál meglévő csomópontnál, kihajtás az újonnan létesülő útsatlakozásnál lenne. Ezen kialakítás esetén vizsgálandó a Bp. irányából történő lefordulásáv kialakításának szükségessége, hiszen a tovább fejlesztések esetén sem lehet majd másik lehajtót kialakítani, így e csomópontban kell megoldani a területtől keletre fekvő területrészek feltárását is – erre egyébként a szabályozásnak is alkalmasnak kell lennie – és ha szükséges a bővítés csak ebben az irányban történhet.

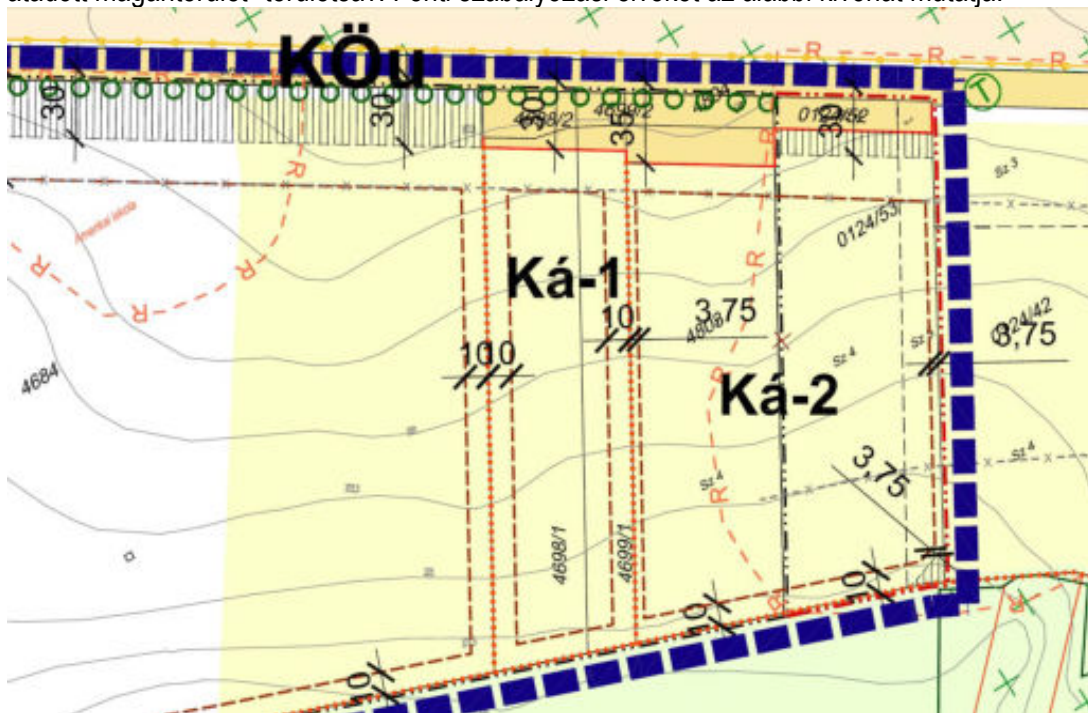
Ezt az elképzelést az országos út kezelője előzetesen támogatta (lásd Terviratok – 5. melléklet).

Mivel az Útügyi Műszaki Előírásokban részletezett távolságok betartása nem lehetséges, a műszaki szabályozásban foglaltaktól eltérő megoldást a vonatkozó rendelet szerint kell véleményeztetni. Az útépitési tervekben a tervezői vizsgálatnak ki kell térnie

- az új útsatlakozásnál a csomóponti elemek szükségességének vizsgálatára,
- a meglévő csomópontnál a balra kanyarodó sáv felállási hossza megfelelőségi vizsgálatára.

3.3. Belső úthálózat

A módosítás a terület helyi úthálózatát csak annyiban érinti, hogy közterületszabályozás történik a fejlesztési területek közvetlen megközelíthetősége érdekében létesítendő új útsatlakozás számára. Az új közterület a 4804 hrsz önkormányzati útterületnél kapcsolódik az országos út területéhez, és érinti a 4698/1 és 4699/1, valamint a 4803 hrsz északi részét, valamint a 0124/52 hrsz területet is. Ez utóbbi telkek érintettségét az útsatlakozás megfelelő ívsugarainak területigénye indokolja. A tervezett útkapcsolat a 4698/2 hrsz telken lévő szennyvízáttemelőt kikerülve kaphat összeköttetést az Amerikai Nemzetközi Iskola szervizútjával. A 0124/52 hrsz közterületi kiszabályozással érintett terület déli részén fekvő 0124/53 hrsz terület északi részén folytatásra kerül a keleti területek fejlesztését figyelembe véve a Nagykovácsi út mentén az annak tengelyétől 30 m területsávban kijelölt "közhasználat számára átadott magánterület" területsáv. Fenti szabályozási elveket az alábbi kivonat mutatja:



3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötöttpályás tömegközlekedés)

A tervezett módosítás a közösségi közlekedésre nincs befolyással, az érintett terület a Nagykovácsi bekötőúton közlekedő viszonylatokkal elérhető. A Sebestyéndomb megálló az Amerikai Nemzetközi Iskola jelenlegi bejáratához egészen közel van.

3.5. Kerékpáros közlekedés

A tervezett módosítás a kerékpáros közlekedés tekintetében nem idéz elő változást. Helyi kerékpárutak a Településszerkezeti és a Szabályozási tervlapokon jelölt vonalvezetéssel tervezettek, de az érintett területen ilyen tervezett nyomvonal nem halad (a Nagykovácsi bekötőút ellentétes oldalán vezet).

Az iskola kerékpáros közlekedése a szervizutat, illetve a kerítésen belüli utakat veheti igénybe.

3.6. Főbb gyalogos közlekedés

A tervezett módosítás Nagykovácsi főbb gyalogos közlekedésére nincs befolyással, annak módosítását nem teszi szükségessé. Az Amerikai Nemzetközi Iskola a biztonságos gyalogos közlekedés érdekében a kerítésen kívüli szervizútnál, a kerítés melletti járda kiépítését tervezi.

3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás

A módosítás a parkolásra nincs hatással, továbbra is az OTÉK és a HÉSZ előírásait kell betartani. Az Amerikai Nemzetközi Iskolánál részben kerítésen belül parkolóterületen, részben a kerítésen kívüli, de telken belüli szervizút mentén kialakított parkolóban lehet parkolni. A beépítés növelésével e parkoló felületek is továbbépítésre, fejlesztésre kerülnek. A vírushelyzet a kerítésen kívüli parkolásáv bővítését helyezi előtérbe, így első ütemben ez fog megtörténni.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A Településfejlesztési koncepcióhoz készült Megalapozó vizsgálat részletesen tartalmazza a település közműhálózatának leírását, amely figyelembevételre kerül jelen tervmódosítás kapcsán.

Jelen dokumentáció 1.16. Közművek c. fejezetében került bemutatásra a tervezési területet ellátó jelenlegi közműhálózat E-közműtérképe.

A fejlesztési területre vonatkozó közműellátás ismertetése

A Településrendezési eszközökhöz elkészült Közmű vizsgálati és javaslati munkarészek alapján megállapítható, hogy az Amerikai Nemzetközi Iskola tervezett bővítése feladat a meglévő közműellátással kapcsolatban azokat az információkat tartalmazza, amely szerint az iskola teljes közműellátással rendelkezik. Az iskola fekvése kedvező a közművek szempontjából is, hiszen az a Nagykovácsi út mentén épület, a Nagykovácsi úton pedig a település közműveinek hálózata fut. Azaz a terület fejlesztése során is ellátható a közművek mindegyikével.

Szennyvíz tekintetében az iskola jelenleg kiépített szervizútjának végében található a település szennyvízáttemelője.

Meg kell említeni, hogy a mai uniós elvárásoknak, az előírásoknak és a kedvezőbb fenntarthatóságnak megfelelően az energiaigények minél nagyobb hányadának megújuló energiahordozóval való kielégítése szükséges és javasolt.

Meg kell jegyezni, hogy az új villamosenergia és vezetékes elektronikus hírközlési hálózatokat - a Településképvédelmi rendelet előírásainak figyelembevételével mellett - földalatti elhelyezéssel kell kiépíteni.

Lásd a tervezési terület teljes közműellátásának biztosítását bemutató E-KÖZMŰ térképeket az 1.16. Közmű c. fejezetben.

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A Településszerkezeti terv a beépítésre szánt területek tekintetében nem módosul.

Új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, ezért a település teljes területére számítható biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása NEM szükséges.

A fejlesztés nem vet fel környezetvédelemmel kapcsolatos újabb kérdéseket, ennek értelmében a HÉSZ környezetvédelmi szempontból nem módosul.

A terv, a tervezett változtatások megvalósítása az érintett területekre vonatkozóan eseti és egyszeri. A tervezett fejlesztéshez nem szükséges a településszerkezeti terv szerinti beépítésre szánt és nem szánt területfelhasználás módosítása. A terület hatályos terv szerinti különleges területként történő tervezett használata sem módosul, a változás semlegesnek tekinthető környezetvédelmi szempontok értelmében.

Összefoglalva:

Jelen fejlesztés jelentős környezeti hatást várhatóan nem okoz, így a módosítás a település környezetminőségére káros hatással nem lesz. A fentiek alapján a településrendezési eszközök módosításához külön környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt.

6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A jelen tervmódosítás részterületei Településszerkezeti tervmódosítást NEM tesznek szükségessé.

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A HÉSZ módosítás és a Szabályozási terv módosítás az alábbiakban kerül felsorolásra:

A HÉSZ ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÁSA – HIBAJAVÍTÁS ÉS KIEGÉSZÍTÉS:

HÉSZ - Elírás – szerkesztésből adódó:

1. HÉSZ 29.§ (6) bekezdésében meghatározott hátsókert méreténél a mértékegység elgépelésre került, a 3,0 **m²**, javításra kerül 3,0 **m**-re. az alábbiak szerint:

29.§ (6) Ha a telekmélység 30,0 m-nél kevesebb, akkor a hátsókert mérete legalább **3,0 m**.

2. HÉSZ 36.§ (2) bekezdésben lemaradt az értelmezést adó „**vessző**”.

(2) A lakóterület telkein legfeljebb 2 db lakórendeltetést tartalmazó épület helyezhető el. javításra kerül az alábbiak szerint:

„(2) A lakóterület telkein legfeljebb 2 db, lakórendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.”

HÉSZ – Pontosítás – gyakorlati életből adódó kiegészítés:

3. HÉSZ Telekalakításról szóló 15.§-a kiegészül az alábbi (9) bekezdéssel:

„(9) A lakó- és településközpont vegyes építési övezetekben meghatározott „kialakítható legkisebb telekterület” teleknagyságát telekhatárrendezés során nem kell figyelembe venni, amennyiben a telekhatárrendezés az érintett telkek meglévő telekterületeit legfeljebb 20%-ban változtatja meg.”

4. HÉSZ 36.§ Lakóterület és a 41.§ Településközpont területek általános előírásai az elhelyezhető rendeltetések vonatkozásában kiegészülnek az alábbi bekezdéssel:

36.§ „(5) Lakóterület építési övezetekben meghatározott legnagyobb lakásszámon felül 1 db egyéb, az építési övezet által meghatározott rendeltetés alakítható ki.

41.§ „(8) Településközpont vegyes építési övezetekben meghatározott legnagyobb lakásszámon felül 1 db egyéb, az építési övezet által meghatározott rendeltetés alakítható ki.

AZ SZT-M/1 AMERIKAI NEMZETKÖZI ISKOLA TERÜLETÉNEK BŐVÍTÉSÉHEZ:

Az Amerikai Nemzetközi Iskola területét érintő hatályos szabályozási előírások az alábbiak szerint módosulnak:

1. Építési övezetet jelentő módosítás:

A 4803 hrsz jelenleg is Ká-2 építési övezetbe sorolt. Jelen módosítás során a 0124/53 hrsz terület is tervezetten Ká-2 építési övezet lesz.

2. Építési paramétert jelentő módosítás:

A legkisebb kialakítható telekterület 13 000 m²-ről 6 000 m²-re módosul.

3. Építési helyet jelentő módosítás:

A Ká-2 építési övezetben az oldalkert 7 m-ről 3,75 m-re módosul, mind a HÉsz előírások közt, mind a Szabályozási tervlap építési hely határáinak méretezése során, azaz az alábbiak szerint: 50.§ (2) hb) az oldalkert: ~~7 m~~, **3,5 m**,

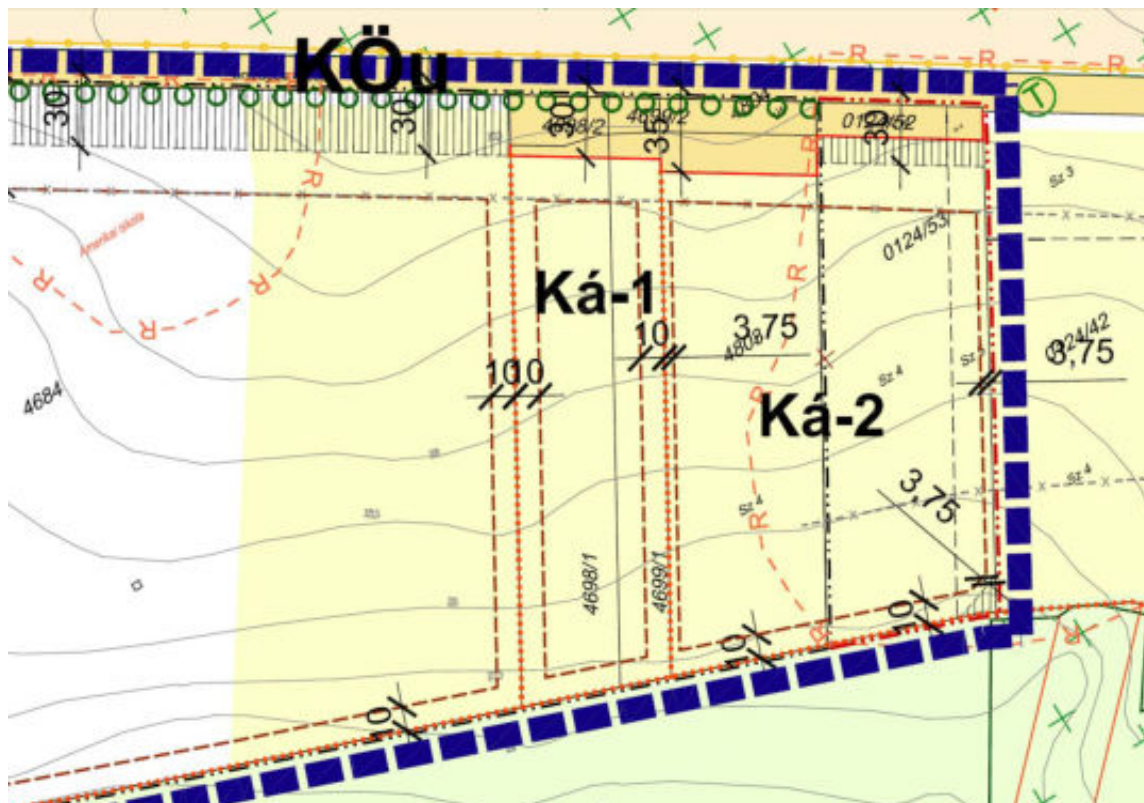
4. Az elhelyezhető rendeltetések tekintetében a Ká-2 építési övezetben a rendeltetések az alábbiak szerint módosulnak:

50.§ (2) (i) Az építési övezetben az alábbi rendeltetések létesítményei helyezhetők el: **egészségügyi és szociális, sport, oktatási, rekreáció, közösségi, az intézményben tanulók számára szolgáló diákszállás, valamint oktatási célú, bemutató jellegű természetismerettel és gazdálkodással kapcsolatos rendeltetések létesítményei,**”

5. Szabályozási vonal módosítása:

Jelen tervmódosítás során a területet északról határoló Nagykovácsi útról új behajtó, illetve útcsatlakozás számára közterület kerül kiszabályozásra a 4804 hrsz útterületen, érintve a 4698/1 és 4699/1 hrsz, a 4803 hrsz északi részét, valamint a 0124/52 hrsz területet. Mindemellett a 0124/52 hrsz út déli határán fekvő 0124/53 hrsz terület északi területrészén folytatásra kerül az iskolától keletre fekvő területek fejlesztését is figyelembe véve a Nagykovácsi út mentén - az annak tengelyétől mért 30 m területsávban - kijelölt "közhasználat számára átadott magánterület" területsáv.

E szabályozási elveket az alábbi kivonat mutatja:



SZT-M/2 - TERVEZÉSI FELADAT SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS AZ ÚN. KÖRTÉS TERÜLETÉRE:

Az ún. Körtés településrész nyugati határán fekvő 042/82 hrsz területen álló építési engedéllyel rendelkező, építkezés közben leállt építmény, épület tervezett Mko-2 övezeti besorolásba kerül, a Körtés ezen kívüli ingatlanjairól a téves Mko-2 jelölés törlésre kerül. Az Mko-2 övezet max. 2 % terepszint alatti beépítést enged, gazdasági funkcióhoz e területen.

Az SZT-M/3 ÉS SZT-M/4 RÉSZTERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA:

(Lásd rendelet-tervezet mellékleteiben a részterületekre vonatkozó szabályozási tervmódosításokat)

A) ÚJ ÖVEZET KIALAKÍTÁSA AZ ÓVODA, BÖLCSŐDE, TERVEZETT ISKOLA TERÜLETÉRE

A Vt-4 építési övezetbe tartozó 45614 és /5 hrsz, valamint a 4420/115 hrsz új Vt-10 építési övezetbe kerülnek. Szabályozási terv és a HÉSz az építési övezet tekintetében módosul.

B) DOMB UTCA VÉGÉN MEGLÉVŐ SZENNYVÍZATEMELŐ KISZABÁLYOZÁSA

A zsákutcás kialakítású Domb utca zsák felőli végén elhelyezésre került települési szennyvízáttemelő műtárgya a 4396 hrsz magántulajdonú telekről kiszabályozásra kerül, és a 4396 hrsz telek összevonásra kerül az északkeleti határán kiszabályozott 2196/3 hrsz közterületi ingatlanl, melyek közterületi kijelölése ezzel megszűnik.

C) MEGGY UTCA KÖZTERÜLETRENDEZÉSE

A Meggy utca és a 1373 hrsz telek határa az évtizedek óta fennálló állapot szerint közterületszabályozással rendezésre kerül.

D) HIDEGKÚTI ÚT MENTI ELŐKERTEK MÓDOSÍTÁSA

A Hidegkúti utca menti 2598-2600 hrsz telkekről az utca északi szakaszának keleti oldala menti és az utca keleti vége menti 2617 hrsz telkekről az építési hely határa jelölés törlésre kerül.

E) KÖZTERÜLET RENDEZÉSE A VÉRTES UTCA MENTÉN

A Vértés utca mentén közterületszabályozás történik, amely során az utcavonalban törést jelentő és időközben az okafogyottá váló 2196/4 hrsz közterületi területrész az érintett 4414, 4415 és 4416 hrsz telkekhez kerül hozzácsatolásra.

F) HANGA UTCA SZABÁLYOZÁSÁNAK ILLESZTÉSE A MEGLÉVŐ ÁLLAPOTHOZ

A Hanga utca hatályos 12 m szabályozási szélességű kiszabályozása - a valós állapot szerint - északabbra tolódik 4 m-rel.

G) ELŐVÁSÁRLÁSI JOG JELÖLÉSE A FŐÚT MENTI 165 HRSZ TELEKRE

Az Önkormányzati döntés értelmében a 165 hrsz telekre történő elővásárlási jog a Szabályozási terven megjelenítésre. (- E – E- E -) kerül.

H) A FŐÚT MENTI 185/1 HRSZ TELEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA VI-7-ÓF ÖVEZETRE

A 185/1 hrsz Vi-3-Óf építési övezetből – az újonnan, csak a 185/1 hrsz telekre vonatkozóan kialakításra kerülő - Vi-7-Óf övezetbe kerül átsorolásra, amelynek előírásai megegyeznek a Vt-1-Óf előírásaival. A telek annak érdekében tartja meg a Vi intézményi besorolást és azért nem kerül Vt övezetbe, hogy ne legyen szükség TSZT módosításra. (Az OTÉK kimondja, hogy intézményi építési övezetben lakás a HÉSZ-ben meghatározott számban és módon, önálló lakó vagy más rendeltetésű épületben meghatározott szintszám felett kialakítható.) Nagykovácsi HÉSZ-e a Vi övezetekben csak a szolgálati lakást engedte elhelyezni, ezért kivételt kell tenni a HÉSZ-ben a Vi-7-Óf övezetre vonatkozóan a lakó rendeltetés és lakóépület elhelyezése tekintetében

8. BEÉPÍTÉSI TERV - koncepció

Az Amerikai Nemzetközi Iskola tervezett bővítési területein elhelyezésre kerülő rendeltetések épületei a mai épületegyüttestől függetlenül kerülnek majd, a terület keleti terület részén megépítésre, de a meglévő épületegyüttes kialakításával megegyező építészeti kialakítással és stílussal, figyelembe véve a Településképvédelmi rendeletben előírt anyag- és színhasználatot, tetőhajlásszöveget.

Jelenleg még sem építészeti koncepció, sem részletes építészeti terv nem készült.

Az ún. Körtés területének 042/82 hrsz területén terepszint alatti beépítés lehetséges majd, termőfölddel és természetese növénytakaróval fedett módon, azaz tájbaillesztéssel.

A többi részterületmódosítás nem vet fel beépítéssel kapcsolatos tervezési feladatot.

9. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Nagykovácsi Nagyközség területére a hatályos településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeként elkészült az Örökségvédelmi Hatástanulmány – Régészeti szakági munkarésze is (Készítette: 2019 május Dr. Tankó Károly régész).

A tervezési terület kismértékben érintett régészeti lelőhellyel, egyrészt az iskola már beépült 4684 hrsz telkének északkeleti, valamint a jelen módosítással érintett 4803 és 0124/53 hrsz keleti része. A 2019 évben jóváhagyott Településrendezési eszközökhöz készült Örökségvédelmi Hatástanulmány – Régészeti szakági munkarésze ezen régészeti érintettségű területrészekkel foglalkozik, hiszen ezek már a 2004-ben hatályos településrendezési tervben is ugyanezen beépítésre szánt különleges területekként voltak szabályozva.

A felülvizsgálat során elkészített Örökségvédelmi Hatástanulmány Régészeti szakági munkarésze aktualizálásra került 2019-ben a régészeti lelőhelyek tekintetében.

Az SZT-M/2 hrsz terület, valamint az A-H részterületek régészeti lelőhellyel nem érintettek.

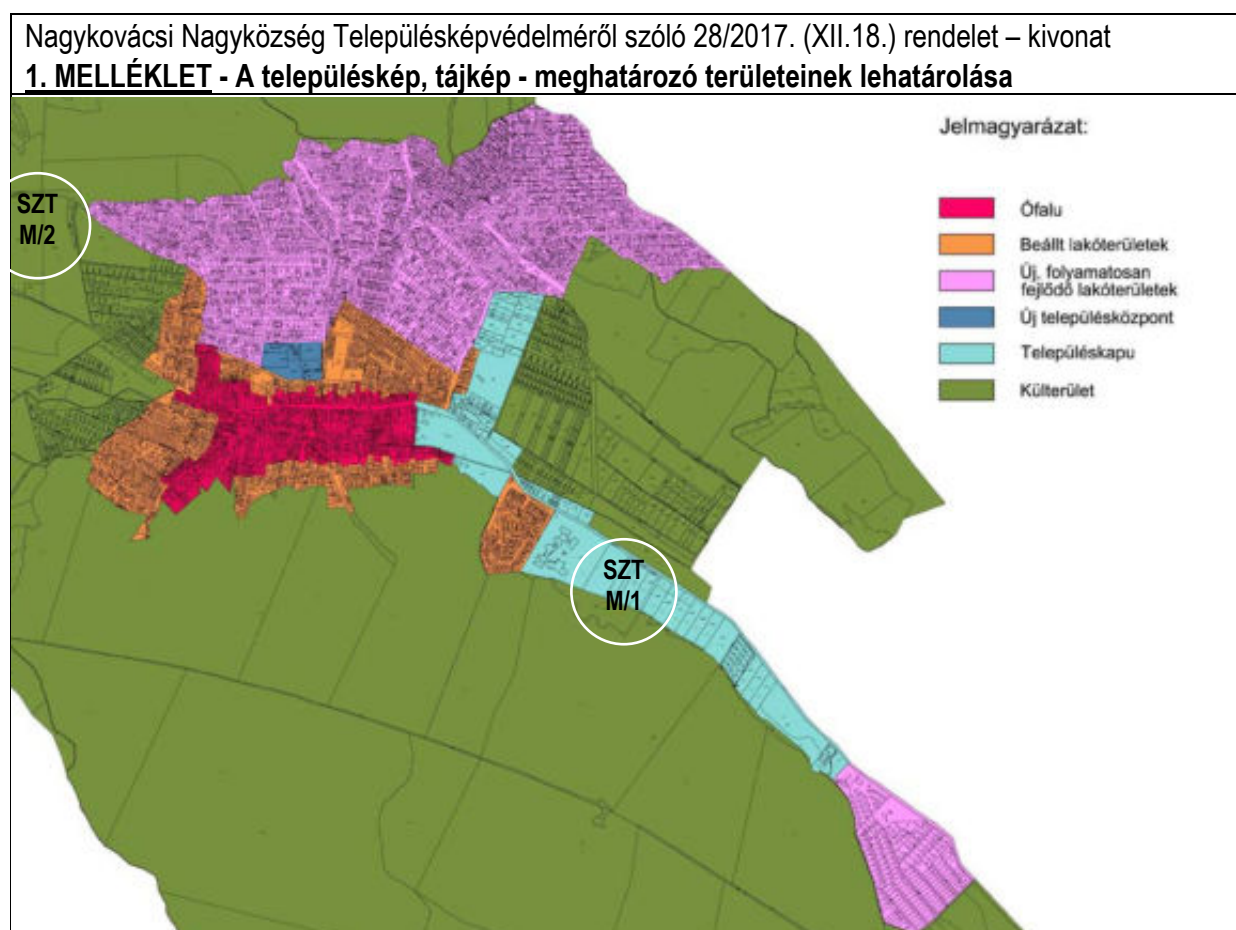
Jelen tervmódosítás kapcsán új Örökségvédelmi hatástanulmány készítése nem szükséges.

A módosítással érintett területen műemlék, illetve helyi védett építmény nem található.

Az Amerikai Nemzetközi Iskola és az attól keletre fekvő, a Nagykovácsi út déli oldala menti területeket a TAK és a TKr az ún. Településkapu, az ún. Körtés területét ún. Külterület településképet meghatározó területként határolja le. A településképi megjelenést Nagykovácsi Nagyközség Településképvédelméről szóló 28/2017. (XII.18.) rendelet, jelen esetben a 16.§ A településkapu, a 17.§ A külterület településrész területére előírt egyedi építészeti követelményei biztosítják.

Lásd Terviratok 4.melléklet TKr kivonat.

Az építésztervek fenti településképi előírás figyelembevétele mellett készülnek.



TERVIRATOK

1.Melléklet: HATÁLYOS - HÉSZ 40.§ (5) Lf-5, ill. 42.§ Vt-4 építési övezetre vonatkozó előírások

40.§ (5) Az Lf-5 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 900 m²,
- c) Kialakítható legnagyobb telekterület: 2800 m².
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 20 %, de a telekterület 900 m² feletti területrésztére számítottan a beépítés mértéke legfeljebb 10%.
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
- f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,35
- g) Legkisebb zöldfelületi arány: 65 %,
- h) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- i) A telkeken belül
 - ia) az előkert: 5 m, 10 m, a szabályozási terv szerint,
 - ib) az oldalkert: 3 m, 6 m, a szabályozási terv szerint,
 - ic) a hátsókert: 6 m, 10 m, a szabályozási terv szerint.
- j) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 700-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.

42.§ (4) A Vt-4 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 5 000 m²
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 37,5 %,
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 47,5 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,75
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 31,5 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
- h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: 5 m,
 - hb) az oldalkert: 3 m,
 - hc) a hátsókert: 6 m.
- i) A telken legfeljebb 1 db szolgálati lakás helyezhető el.
- j) Az építési övezetben a főrendeltetést nem zavaró gazdasági funkció elhelyezhető.
- k) Az építési övezetben önálló lakóépületet elhelyezni nem lehet.

2.Melléklet: HATÁLYOS - HÉSZ 49.§ Ko-1, Ká-1 és Ká-2 építési övezetekre vonatkozó előírásai

42. Különleges – oktatási Ko jelű építési övezet

49.§ A Ko-1 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 78 000 m²
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 13,82%
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 23,82 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,48 m²/m²
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 64,7 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m.
- h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: a legfeljebb 25 m² beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén 0,0 m, egyéb épület esetén a Szabályozási terv szerint,
 - hb) az oldalkert: 10 m,
 - hc) a hátsókert: 10 m, 15 m, a Szabályozási terv szerint.
- i) Az építési övezetben az alábbi rendeltetések létesítményei helyezhetők el: oktatás,

nevelés, kulturális, hitéleti, egészségügyi, közösségi szórakoztató, sport, vendéglátás.

- j) Az építési telken 2,0 m–nél magasabb támfal nem építhető.
- k) A Budai Tájvédelmi Körzet (Tk) határvonalával párhuzamos, attól mért 20 m széles területsávban épület nem építhető.
- l) A Tájvédelmi Körzet határán épülő kerítés magassága legfeljebb 2,0 m, a kerítés lábazata legfeljebb 0,7 m lehet.
- m) A zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
 - ma) A zöldfelület minden 150 m²-én 1 db lombos fa, vagy 40 db legalább közepes növekedésű (1-1,5 m magasra nőző) cserje elültetése szükséges.
 - mb) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább ¼-ét háromszintű növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
 - mc) A parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkoló helyenként legalább 1 db, legalább kétszer iskolázott, közepes növekedésű, lombos fa telepítendő.

43. Különleges - általános Ká-1 jelű építési övezet

50. §

(1) A **Ká-1** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 14 000 m²
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 20 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,4 m²/ m²
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 80 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m.
- h) A telkeken belül
 - ha) az előkert a legfeljebb 25 m² beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén 0,0 m, egyéb épület esetén a Szabályozási terv szerinti,
 - hb) az oldalkert 10 m,
 - hc) a hátsóker: 10 m.
- i) Az építési övezetben az alábbi rendeltetések létesítményei helyezhetők el: oktatás, sport, szabadidő, rekreáció, egészségügyi, közösségi, hitéleti, vendéglátás.
- j) A telek be nem épített részén 2,0 m –nél magasabb támfal nem építhető.

(2) A **Ká-2** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 13 000 m²
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 20 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,4 m²/ m²
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 80 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
- h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: a legfeljebb 25 m² beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén az előkert 0,0 m, egyéb épület esetén a Szabályozási terv szerinti
 - hb) az oldalkert: 7 m,
 - hc) a hátsóker: 10 m.
- i) Az építési övezetben az alábbi rendeltetések létesítményei helyezhetők el: egészségügyi és szociális.
- j) A telek be nem épített részén 2,0 m –nél magasabb támfal nem építhető.

3.Melléklet: HATÁLYOS - HÉSz 62. § és 63.§ Mko-1 korlátozott mezőgazdasági övezetre vonatkozó előírások

55. Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági területek övezete

62. §

Az Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági területbe a táji-, természetvédelmi okokból érzékeny, védendő tájhasználatú mezőgazdasági területek tartoznak.

63. §

Az **Mko-1** jelű övezet részletes előírásai:

- a) Az övezetben a kialakítható legkisebb telekterület: 5 000 m².
- b) Az övezetben épületek nem helyezhetők el.
- c) Mko övezetei nem közművesíthetők, kivéve ásott, fúrt kút.

4. Melléklet: Nagykovácsi Nagyközség Településképeinek védelméről szóló 28/2017. (XII.18.) rendelet – Településkapu településrészre és Külterület vonatkozó előírásai - kivonat

12. A településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

16. §

(1)A településképi szempontból meghatározó belterületi területrészeken a településképi védelme érdekében új lakóépületek telepítésénél a meglévő beépítéshez és építészeti kialakításhoz kell illeszkedni.

(5) **A „településkapu” településrész**en építési tevékenység az alábbi előírások szerint végezhető:

- a) A magastetős lefedésű épületrészek megengedett legnagyobb tetőhajlásszöge 35° lehet. Kivéve a Teleki-Tisza-kastély területét, ahol a tetőhajlásszög a meglévő épületek tetőhajlásszögéhez illeszkedő lehet, a helyi építészeti-műszaki tervtanács hozzájáruló állásfoglalásával.
- b) Tető síkjából csak ablak és kémény állhat ki, toronyszerű építmény, épületrész nem alakítható ki, kivéve az egyházi épület tetőfelépítményét.
- c) Kékszínű zsindegy-, ill. kékszínű fém tetőhéjalás nem alkalmazható.
- d) A környezethez való illeszkedés érdekében a látszó, homlokzati felületeken az anyag-és színhasználat a fehér, tört fehér, a homok- és agyag szín, a tégl- és terrakotta vörös színek, a pasztell földszínek, valamint természetes építőanyagok esetén azok természetes színei alkalmazhatók, a hangsúlyos, élénk, harsány és a nagyon sötét színek nem használhatók.
- e) Kerti pavilon tégl- és kő, fa, üveg, cserép, zsindegy anyagok felhasználásával alakítható ki.

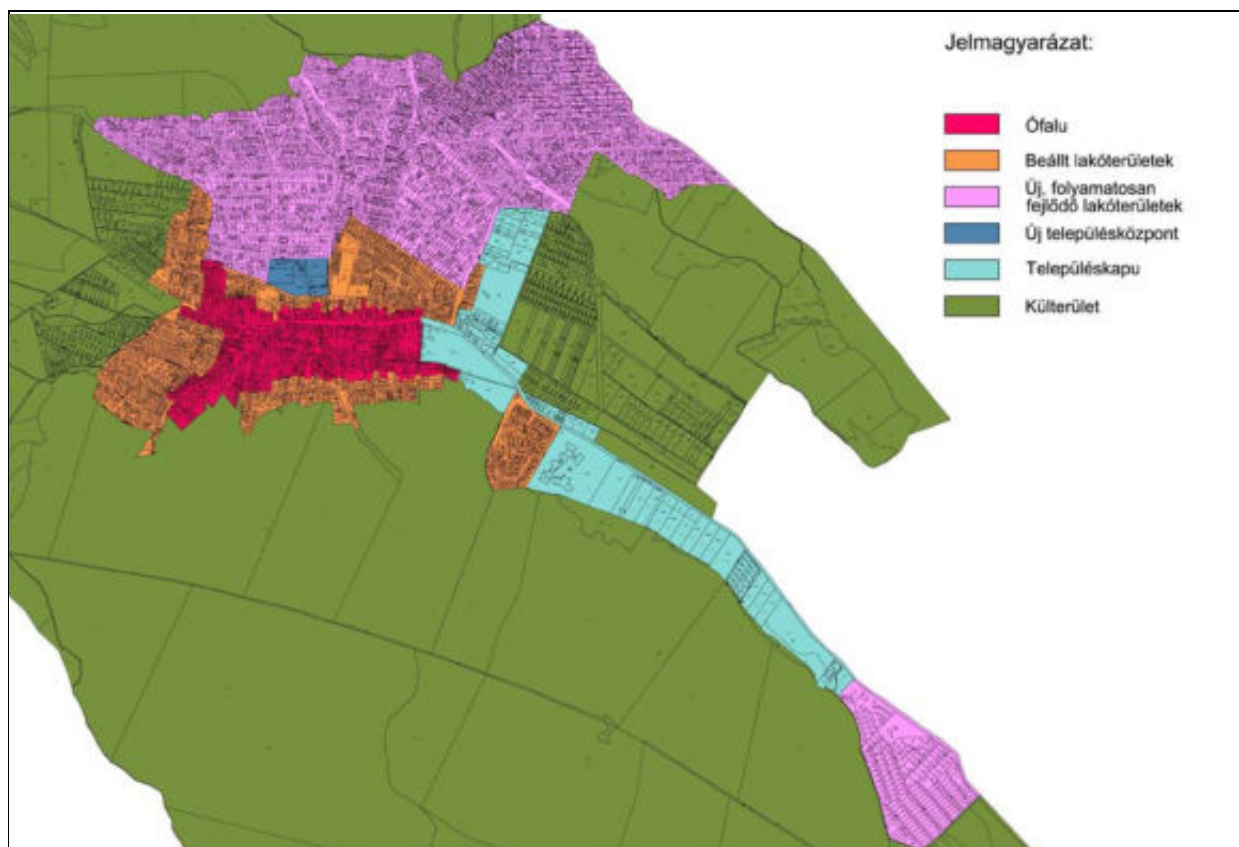
17. §

(1)A településképi szempontból meghatározó külterületi területrészeken a településképi védelme érdekében új épület, építmény telepítése a tájba illesztés, a tájkarakter megőrzésére figyelemmel történhet.

(2) **Külterületi területrész**en építési tevékenység az alábbi előírások szerint végezhető:

a) **A mezőgazdasági területeken:**

- ac) A település azon nem beépíthető mezőgazdasági területén, amelyen - övezet előírás szerint - építmény terepszint alatt elhelyezhető, az építmény termőfölddel és természetes növénytakaróval fedetten alakítható ki úgy, hogy az építmény bejárati homlokzati felülete természetes anyagú építőanyagból (kő, tégl- és fa) épüljön.



5. Melléklet: Magyar Közút Zrt.-Tájékoztatása - A Budapesti Amerikai Nemzetközi Iskola (AISB) fejlesztései és új, végleges jellegű országos közúti csatlakozás kialakításával kapcsolatban

Feladó: Huba Máté <huba.mate@pest.kozut.hu>
Date: 2020. okt. 29., Cs, 22:13
Subject: FW: Nagykovácsi Amerikai iskola
To: j.heckenast@gmail.com <j.heckenast@gmail.com>
Cc: Millián Anna <millian.anna@pest.kozut.hu>

Kedves Judit!

A Budapesti Amerikai Nemzetközi Iskola (AISB) fejlesztései és új, végleges jellegű országos közúti csatlakozás kialakításával kapcsolatban – mint a 11104 jelű bekötőút kezelői feladatait ellátó szervezet – az alábbi tájékoztatást adjuk, a kérdések sorrendjében.

Kialakítható-e teljes értékű útkapcsolat a tervezett fejlesztésekhez a 11104 j. úton (a 4804 hrsz-ú ingatlan előtt, cca. a 13+400 km szelvényben)?

Sem az építési forgalmat kiszolgáló ideiglenes jellegű, sem pedig a végleges közúti kapcsolattal szemben nem élünk kifogással. Mivel azonban a hazai szabványkörnyezet nem különbözteti meg az ideiglenesen vagy véglegesen létesített útsatlakozást, az Ütügyi Műszaki Előírásokban részletezett távolságok betartása pedig nem lehetséges, ezért mindkét esetben a műszaki szabályozásban foglaltaktól eltérő megoldás véleményeztetni szükséges. Korábban ezt hívták ún. szabvány alóli felmentésnek, az eljárás rendjét jelenleg az útügyi műszaki előírások kidolgozására, kiadására és közzétételére vonatkozó szabályokról szóló 16/2017. (V. 25.) NFM rendelet szabályozza.

Ha az építési forgalom/parkolókihajtó számára ideiglenes útsatlakozás létesül, kialakítható-e később teljes értékű útkapcsolat annak felhasználásával, továbbfejlesztésével, szükségesnek látják-e kanyarodó/besoroló sávok kiépítését a teljesértékű új útkapcsolatnál?

A PES-4706/2/2020. iktatószámú állásfoglalásban jóváhagyott helyszín, a bekötőút 13+494 km szelvény környezete alapvetően felhasználható mind az ideiglenes, mind pedig a végleges csatlakozás kialakítására.

De már az ideiglenes kapcsolatot is szaktervező bevonásával kell megterveztetni, (PES-4706/2/2020. sz. KKHJ. 1. pont), természetesen ez hatványozottan igaz a végleges kialakításra.

- Az ideiglenes kapcsolat későbbi véglegessé fejlesztése célszerűnek tűnik, mert már az építési forgalom miatt is nagyvonalú geometriai kialakítást igényel, ráadásul bizonyos hosszban (min. 25 méter) szilárd burkolattal is ki kell épülnön.
- Az ingatlanon kívüli várakozóhelyek bővítése és megközelítése miatt érdemes a későbbiekben a ki- és behajtó forgalmi irányokat szétválasztani, a belső út egyirányúsítása mellett. Ez a konfliktuszónákat alapvetően széthúzza, ha pedig a behajtás továbbra is a meglévő kanyarodósáv csomóponton keresztül, a kihajtás pedig kizárólag az új csatlakozáson keresztül történik, akkor vélhetően megspórolható egy komplex csomópont kiépítése.
- Természetesen a tervezői vizsgálat ki kell majd térjen a csomóponti elemek szükségességének vizsgálatára és a meglévő balra kanyarodó sáv felállási hosszának megfelelőségi vizsgálatára.

Áthelyezhető-e (áthelyezendő-e) a lakott területi tábla az új útsatlakozás elé (a közvilágítást a tábláig meghosszabbítva, járda az Iskola kerítése mentén épülne)?

A meglévő útvilágítás kiterjesztését támogatni tudja Igazgatóságunk, de az országos közút forgalmi rendjének a lakott terület kiterjesztésével történő megváltoztatását már nem. Mert bár megépíthető a közvilágítás és a járda is, az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről 20/1984. (XII. 21.) KM rendelet melléklete ezzel kapcsolatosan több olyan kritériumot is felsorol (a beépítettség jellege, az útkörnyezet lakott területre jellemző kiépítettsége), amelyek jelenleg nem teljesülnek.

Az áthelyezés egyetlen pozitívuma az ezzel járó 50 km/órás sebességkorlátozás lenne, de a csatlakozás tervezésekor a szaktervezőnek úgyis felül kell vizsgálnia a komplett szakasz forgalomtechnikai kialakítását, meg kell terveznie a veszélyt jelző és tilalmi táblák új rendszerét, beleértve természetesen az alkalmazandó sebességcsökkentést.

üdvözlettel

Huba Máté

forgalomtechnikai mérnök

Magyar Közút Nonprofit Zrt.

Pest Megyei Igazgatóság

Forgalomtechnikai és kezelői osztály

1183 Budapest, Gyömrői út 93-95.

levelezési cím: 1675 Budapest, Pf.: 250

Telefon: +36-1-819-9233

Mobil: +36-30-698-0001

E-mail: huba.mate@pest.kozut.hu

Weboldal: www.kozut.hu

**6.Melléklet: 2008 évi Emlékeztető Magyar Közút – a korábbi tervezett Szülészeti-
nőgyógyászati Klinika (0124/45 hrsz) jelenlegi 4803 hrsz terület feltárásához**

EMLÉKEZTETŐ

Tárgy: Nagykovácsi, Szülészeti és nőgyógyászati klinika

Részvevők: Magyar Közút képviseletében:
Thomka Péter
VIAPLAN 2001 Bt. képviseletében:
Szabó Zsolt Imre –tervező

Időpont: 2008. június 18.

Téma: Csomópont létesítése

A tervező bemutatta a 11104 j. út 13+350 kmsz. bal oldalán melletti telken létesítendő klinika terveit. Az intézmény jellege miatt szükséges, a minél egyszerűbb megközelíthetőség biztosítása. Az út külterületen van, a közeljövőben e szakaszra vonatkozóan ennek megváltoztatása nem is várható. A becsülhető forgalom viszonylag csekély, 26 ágy kerül elhelyezésre az intézményben. Az útszakasz egyenes jól belátható.

A megbeszélések szerint a csomópont kialakítása ún. felállási felülettel megoldható, az ÚT2-1.214 útügyi műszaki előírás szerint ez az egyenes forgalmi sáv 4,75 - 5,50 m szélesre bővítését jelenti, a hozzá tartozó átmeneti szakasz kialakításával együtt, így biztosítva a lehetőséget a balra kanyarodáshoz.

Az út továbbra is külterületi jellegű marad, így annak megvilágítása nem indokolt.

A meglévő mintegy 170 m-re lévő földútcsatlakozás megszüntetése szükséges, valamint a földút közúti kapcsolatának biztosítása az új csomópont felől alakítandó ki.

Kmf.

Az emlékeztetőt összeállította: Szabó Zsolt

Fenti 6. melléklet szerinti Szülészeti-, nőgyógyászati Klinika (0124/45 hrsz) tervezett beépítési és behajtójának csomópontját lásd az alábbi 7. mellékletben!

7.Melléklet: Az Amerikai Nemzetközi Iskola területétől keletre (Budapest felé) tervezett korábbi projektek területei



8.melléklet – Önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése



**NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG
ÖNKORMÁNYZATÁNAK FŐÉPÍTÉSZE**

2094 Nagykövácsi, Kossuth Lajos u. 61. sz. Tel:26-389-566, Fax: 26-389-724

Önkormányzati Főépítész Feljegyzés a terv tartalmáról

**NAGYKOVÁCSI HÉSZ MÓDOSÍTÁSA ÉS AZ AMERIKAI ISKOLA TERVEZETT
BŐVÍTÉSE c. terv**

A 2017. január 1-én életbe lépő jogszabályváltozások adta új jogi környezet nagyobb szabadságot enged a települések önkormányzatainak többek között pl. abban, hogy a tervdokumentációk tartalmára előírt követelményeket az önkormányzati főépítész határozza meg indoklással, amely tartalmat és indoklást a főépítésznek feljegyzésben szükséges rögzítenie. E feljegyzést pedig szerepeltetni kell a tervanyag mellékletében. Az alábbiakban részletezett előírások szerint került jelen Feljegyzés megfogalmazásra.

Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm.rend.:

3/A. § (2) szerint:

„A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”

3/C. § alapján:

*„Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó **feljegyzése**, valamint az elhagyott tartalmi elemek **indokolása** a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.”*

Jelen tervdokumentáció készítése során az általános tervezési célt bemutató és a módosítást igénylő leíráson és a közlekedési szakági munkarészen kívül részleteiben kidolgozott közmű, valamint táj- és környezetvédelem szakági munkarészek elkészítése, hiszen a tervmódosítás nem jelent az e szakágakkal érintett államigazgatási szervek feladatait jelentő módosítást. Ennek értelmében a közmű, valamint táj- és környezetvédelem szakági munkarészek településtervezői szempontból kerülnek kidolgozásra.

A terv tartalmának meghatározása a 314/2012.Kormányrendelet szerinti tartalom alapján az alábbi:

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata 2019 év közepén hagyta jóvá új Településrendezési Eszközeit. A 314/2012.Korm.rend. 1.mellékletének tartalmi követelményei szerinti Megalapozó Vizsgálat a Településfejlesztési koncepcióhoz került elkészítésre. A Településrendezési eszközök készítésekor pedig a 3. melléklete szerinti tartalommal készülő Alátámasztó javaslat készült el, amelyek jelen tervmódosításhoz, a módosítással érintett területre vonatkozóan figyelembevételre kerültek a 314/2012. Korm. rendelet 3/A.§ (2) és (3) bekezdései alapján.

Ezen meglévő Megalapozó Vizsgálat csak jelen tervezési területre vonatkozóan kerül aktualizálásra a 314/2012 Korm. rendelet 3/A.§ (2) bekezdése alapján.

A tervezési terület megegyezik a módosítás várható hatása szerinti területtel, így a jelen Megalapozó vizsgálat és az Alátámasztó munkarészek erre a területre készülnek a 314/2012. Korm. rendelet 16.§ (6) bekezdés előírásának megfelelően az alábbi tartalommal:

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - A 314/2012. Korm. rendelet 1 sz. melléklete szerint
1.HELYZETFELTÁRO, 2.HELYZETELEMZÉS, 3.HELYZETÉRTÉKELÉS
MUNKARÉSZEK TARTALMA

A 314/2012. Korm. rendelet 1 sz. melléklete szerinti 1.1-1.20 pontig történő Megalapozó Vizsgálat és a 2. és 3. alfejezet szerinti Helyzetelemzés és Helyzetértékelés munkarészek a Településrendezési eszközökhöz (TRE) elkészültek, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni csak a szükséges mértékben kell.

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT - A 314/2012. Korm. rendelet 3. sz. melléklete szerint

A 314/2012. Korm. rendelet 3. sz. melléklete táblázatában az Alátámasztó javaslat tartalmi követelményeiként rögzített munkarészek közül jelen módosítás a **7. Szabályozási koncepció munkarészben jelent módosítást**, ezért e fejezet kidolgozása szükséges jelen tervmódosítás során.

Budapest, 2020. november 2.



Györgyi Zoltán
Nagykovácsi főépítésze





HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.

1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295



314/2012.KORM. R. 41.§ EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS - PARTNERSÉGI/ÁLLAMIG. EGYEZTETÉSI TERVDOK.

NAGYKOVÁCSI HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA MÓDOSÍTÁSA ÉS AZ AMERIKAI NEMZETKÖZI ISKOLA TERVEZETT BŐVÍTÉSE

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS

2020 NOVEMBER HÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – Rendelet-tervezet!!

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2020. (.....) Önkormányzati rendelet
Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályozásáról szóló
7/2019. (VI. 03.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) (a) pontja, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontja alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § (2) bekezdésében meghatározottak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ Nagykovácsi Nagyközség Képviselő-testületének Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2019. (VI. 03.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSz) 15.§ kiegészül az alábbi bekezdéssel:

„(9) A lakó- és településközpont vegyes építési övezetekben meghatározott „kialakítható legkisebb telekterület” teleknagyságát telekhatárrendezés során nem kell figyelembe venni, amennyiben a telekhatárrendezés az érintett telkek meglévő telekterületeit legfeljebb 20%-ban változtatja meg.”

2.§ A HÉSz 29.§ (6) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(6) Ha a telekmélység 30,0 m-nél kevesebb, akkor a hátsókert mérete legalább 3,0 m.”

3.§ A HÉSz 26.§ (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(2) A lakóterület telkein legfeljebb 2 db, lakórendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.”

4.§ A HÉSz 35.§ (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(4) Lakó-, településközpont és intézmény terület építési övezetekben - a Vt-10 és a Vi-2 építési övezet kivételével - az épületek legnagyobb gerincmagassága az épülethez legalacsonyabban csatlakozó terepszinthez képest – a pincelejáró terepcsatlakozásának figyelmen kívül hagyásával - 10,0 m lehet.”

5.§ A HÉSz 36.§ kiegészül az alábbi előírással:

„(5) Lakóterület építési övezetekben meghatározott legnagyobb lakásszámon felül 1 db egyéb, az építési övezet által meghatározott rendeltetés alakítható ki.

6.§ A HÉSz 41.§ kiegészül az alábbi előírással:

„(8) Településközpont vegyes építési övezetekben meghatározott legnagyobb lakásszámon felül 1 db egyéb, az építési övezet által meghatározott rendeltetés alakítható ki.

7.§ A HÉSz 42.§ kiegészül az alábbi előírással:

- „(10) A Vt-10 jelű építési övezet előírásai:
- Beépítési mód szabadon álló
 - Kialakítható legkisebb telekterület: 5 000 m²
 - Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 50 %
 - Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 60 %
 - A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 1,2 m²/m²
 - Legkisebb zöldfelületi arány: 25 %
 - Legnagyobb épületmagasság: 10 m
 - A telkeken belül

- ha) az előkert: 5 m,
- hb) az oldalkert: 5 m,
- hc) a hátsókert: 4 m.
- i) A telken legfeljebb 1 db szolgálati lakás helyezhető el.
- j) Az építési övezetben a főrendeltetést nem zavaró gazdasági funkció elhelyezhető.
- k) Az építési övezetben önálló lakóépületet elhelyezni nem lehet.”

8.§ A HÉSZ 43.§ kiegészül az alábbi előírással:

- „(4) A Vi-7-Of építési övezetben lakórendeltetés, lakórendeltetésű épület elhelyezhető az építési övezet részletes szabályai szerint.”

9.§ A HÉSZ 44.§ kiegészül az alábbi előírással:

- „(7) A **Vi-7-Of** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló,
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m²
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %,
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
- e) A szinterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 40 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: meglévő állapothoz igazodó
 - hb) az oldalkert: 4,5 m
 - hc) a hátsókert: 6 m.
- i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 500-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.”

10.§ A HÉSZ 50.§ (2) bekezdésének b) pontja és hb) alpontja, valamint az i) alpontja az alábbiak szerint módosul:

- „b) Kialakítható legkisebb telekterület: 6 000 m²,”

- „hb) az oldalkert: 3,5 m,”

- „(i) Az építési övezetben az alábbi rendeltetések létesítményei helyezhetők el: sport, oktatási, rekreáció, közösségi, az intézményben tanulók számára szolgáló diákszállás, valamint oktatási célú, bemutató jellegű természetismerettel és gazdálkodással kapcsolatos rendeltetések létesítményei,”

11.§ A HÉSZ 1. melléklete a jelen rendelet 1-4. melléklete szerint módosul.

Záró Rendelkezések

12. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, valamint ez a rendelet a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

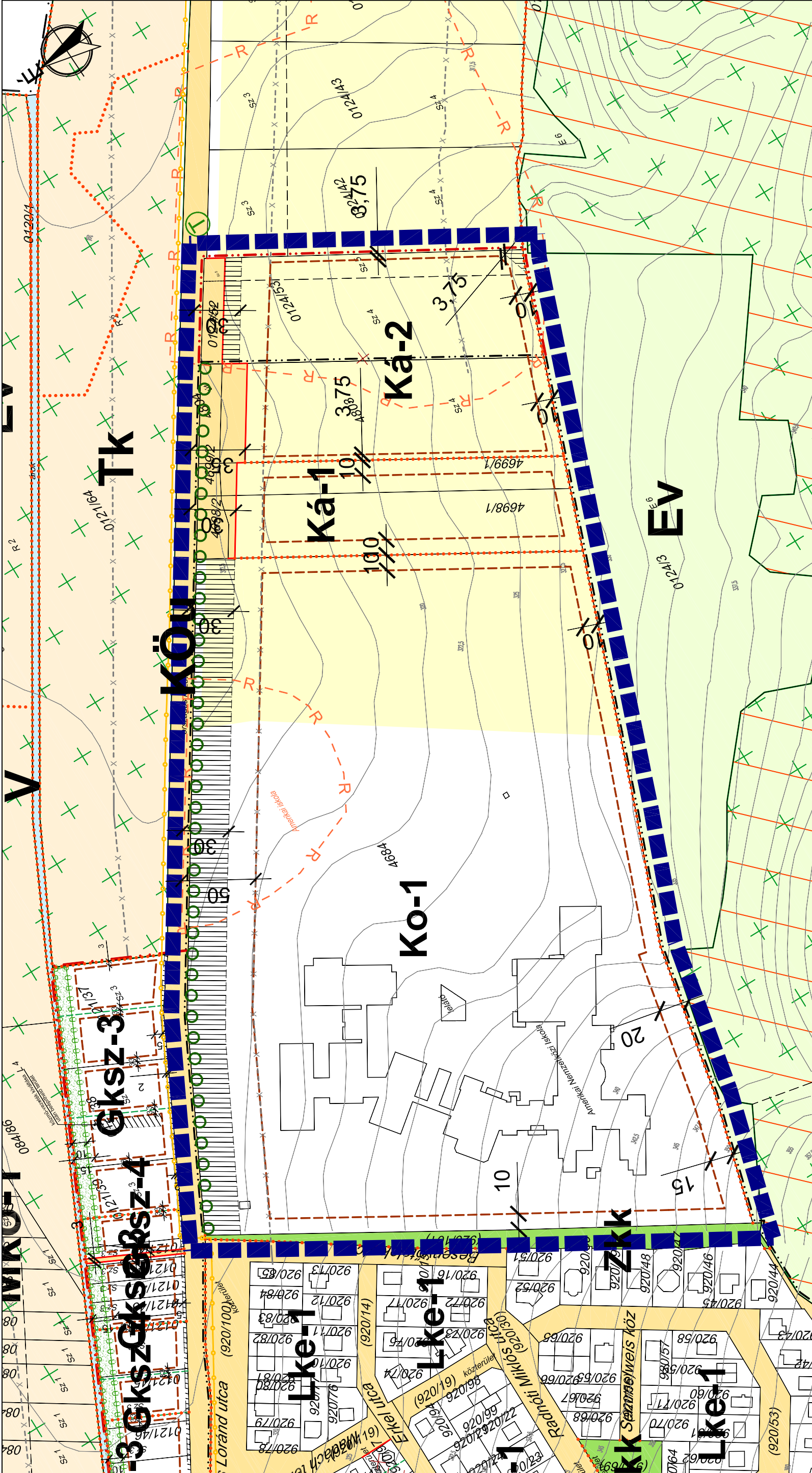
13. § E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

.....
Kiszelné Mohos Katalin
polgármester

.....
Papp István
jegyző

1. melléklet a/2020. (.....) önkormányzati rendelethez.

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



Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

HA Tervstúdió Településtervezési, Építészeti és Tanácsadó Kft. | 11116 Budapest Zsúrió köz 5. | ha@haterv.hu | +36-30-236-3295

Munka megnevezése: NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

Rajz megnevezése: SZABÁLYZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS A BUDAPESTI AMERIKAI NEMZETKÖZI ISKOLA TERVEZETT BŐVÍTÉSEI TERÜLETEIRE

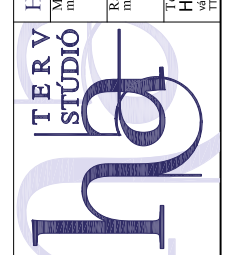
Tervező: Horváth Adrienne
 Készítők: Heckenast Judit, Süss Petra

Lépték: M=1: 2 500

Dátum: 2020 november hó

Tervszám: 87/2020

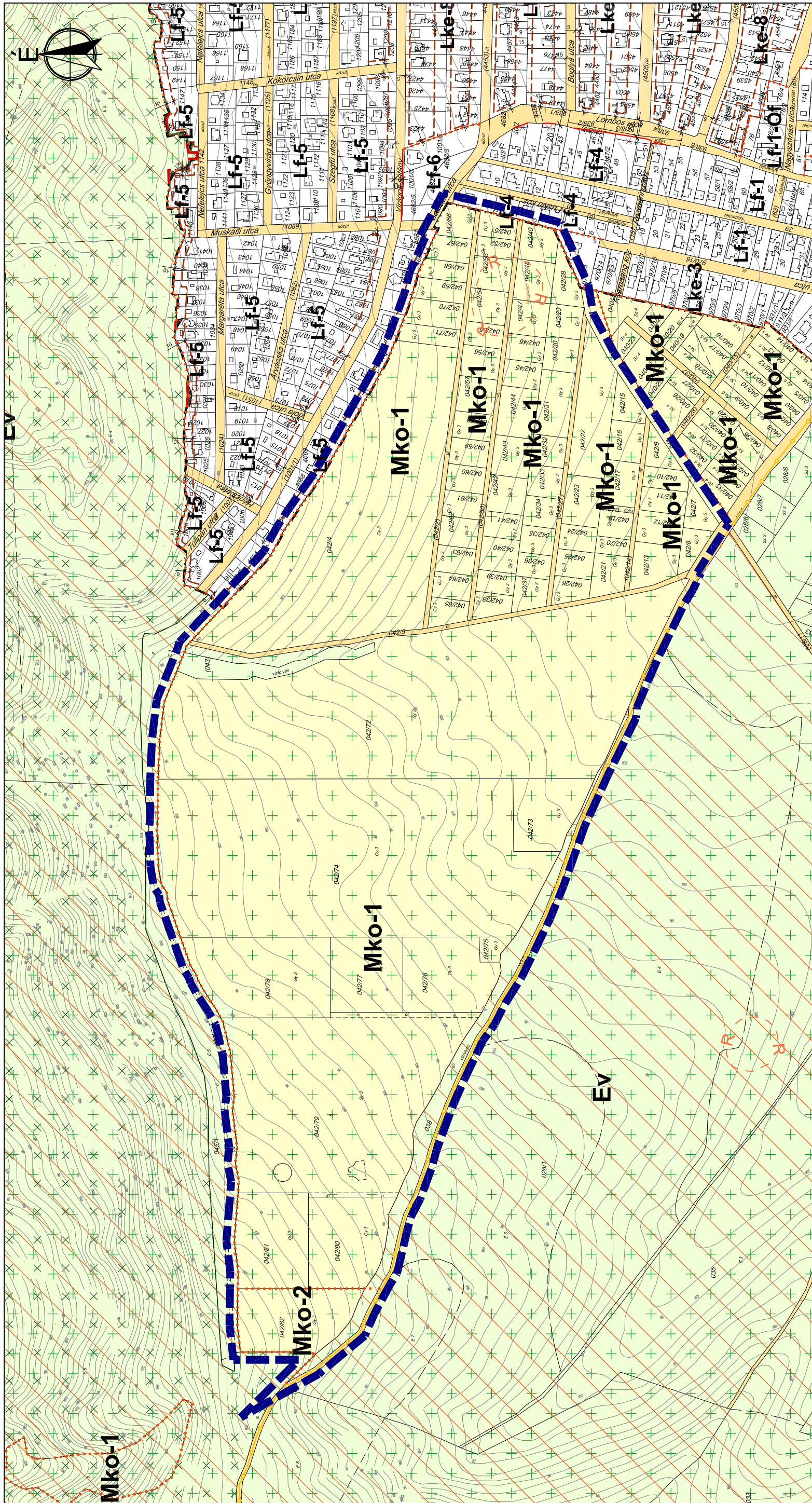
Tervezési szakasz: 314/2012. Kormr. 41.§ egyes. el. állap. és partnerégi egyeztetés



Tervszám: 87/2020		Tervezési szakasz: 314/2012. Kormr. 41.§ egyes. el. állap. és partnerégi egyeztetés	
Rajz megnevezése: SZABÁLYZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS A BUDAPESTI AMERIKAI NEMZETKÖZI ISKOLA TERVEZETT BŐVÍTÉSEI TERÜLETEIRE		Lépték: M=1: 2 500	
Tervező: Horváth Adrienne Készítők: Heckenast Judit, Süss Petra		Dátum: 2020 november hó	

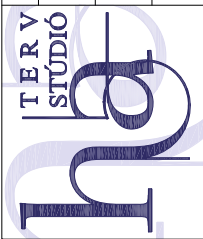
2. melléklet a/2020. (.....) önkormányzati rendelethez.

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



Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

Munka megnevezése: NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA		Tervezési szakasz: 87/2020
Rajz megnevezése: SAJÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS AZ ÚN. KÖRTÉS TERÜLETÉRE		Lépték: M=1: 5 000
Tervező: Horváth Adrienne Műszaki grafika, szerkesztés: Heckenas Judit Sass Petra		Dátum: 2020 november hó
Tervezési szakasz: 87/2020		Tervezési szakasz: 87/2020
Lépték: M=1: 5 000		Lépték: M=1: 5 000
Dátum: 2020 november hó		Dátum: 2020 november hó
Szt-M: 1/2		Szt-M: 1/2

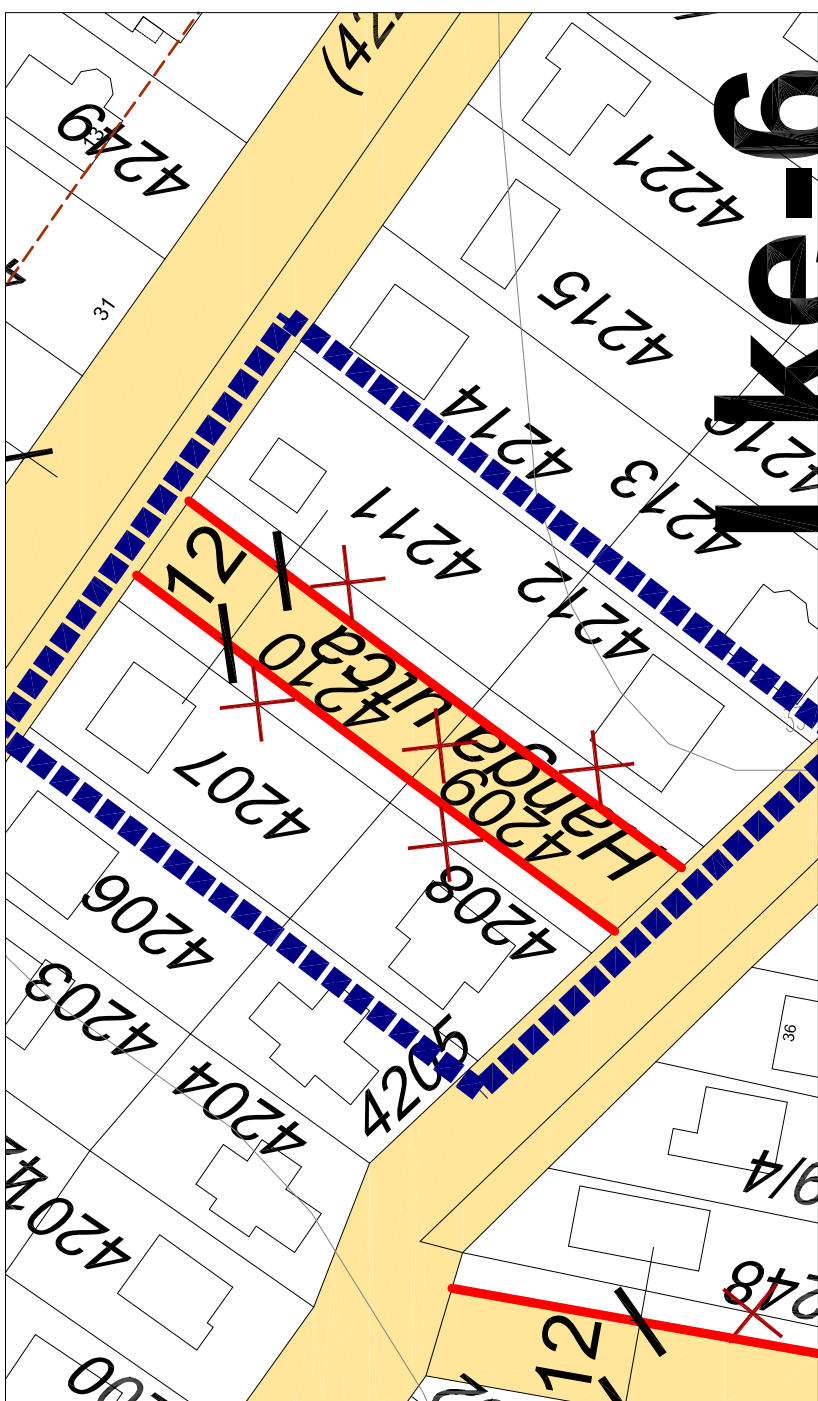


HA Tervstúdió Településtervezési, Építészeti és Tanácsadó Kft. | 1116 Budapest Zsúrió köz 5. | ha@haterv.hu | +36-30-236-3295

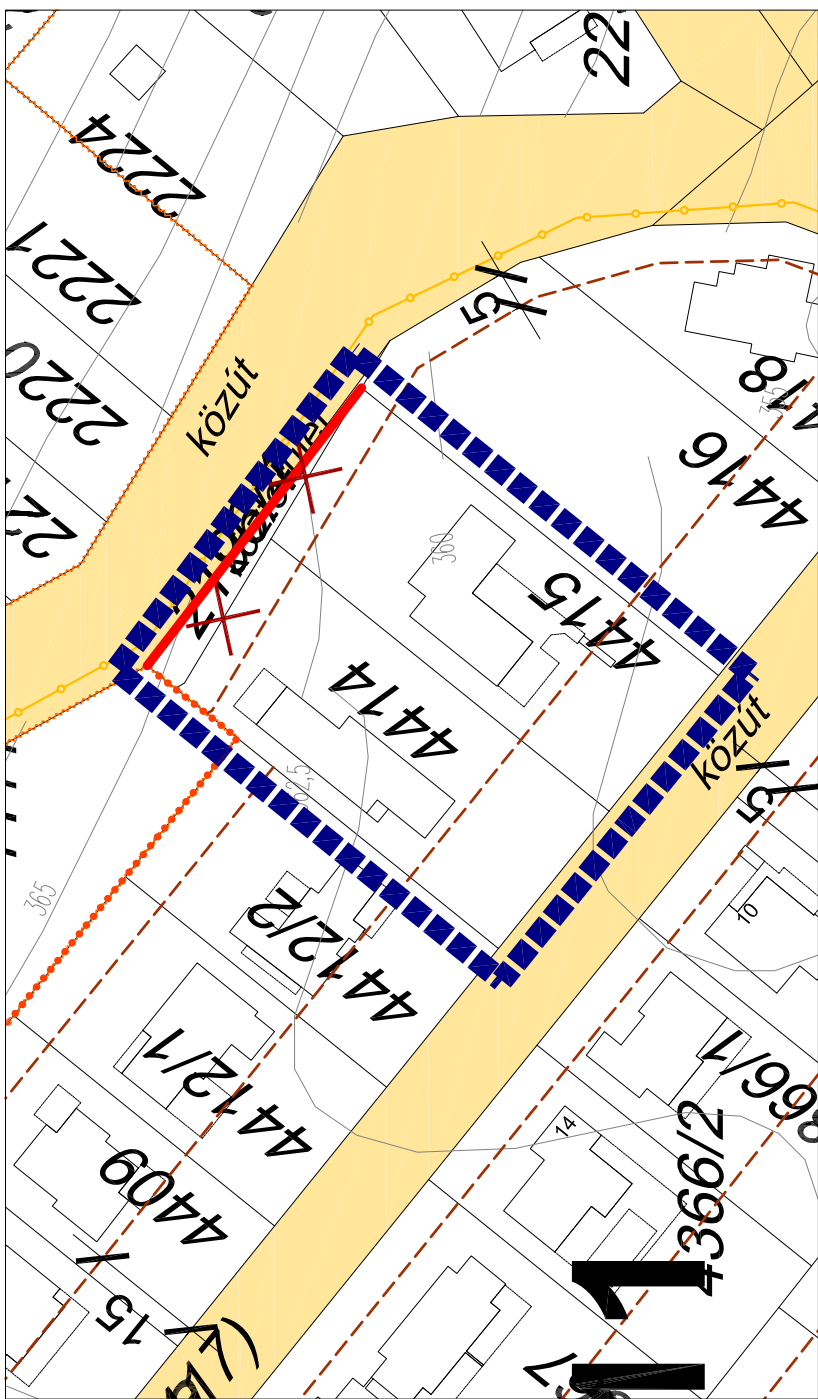
4. melléklet a/2020. (.....) önkormányzati rendelethez.

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

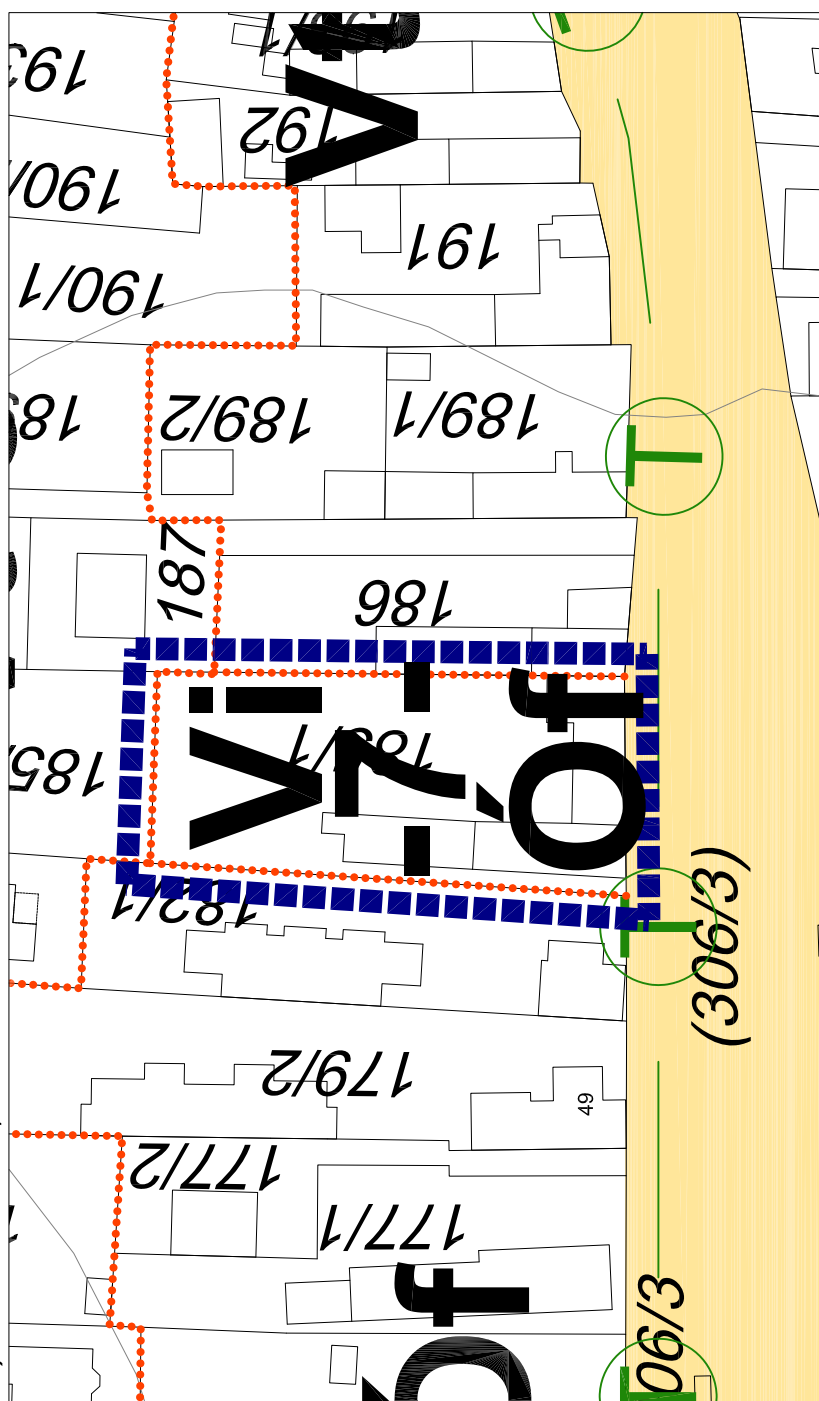
F) HANGA UTCA SZABÁLYOZÁSÁNAK ILLESZTÉSE A MEGLÉVŐ ÁLLAPOTHOZ M=1:1 000



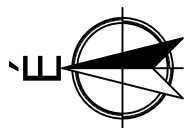
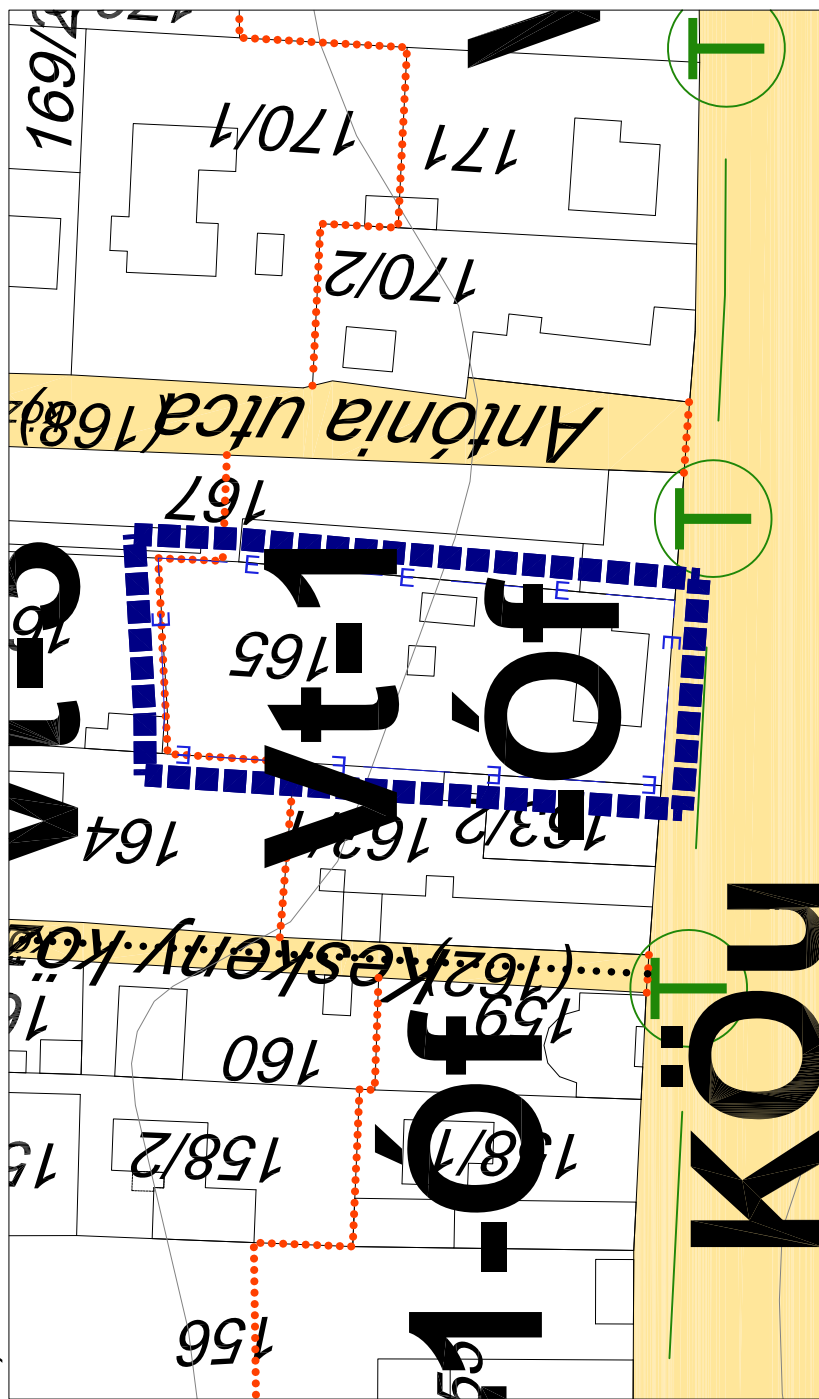
E) KÖZTERÜLET RENDEZÉSE A VÉRTES UTCA MENTÉN M=1:1 000



H) A FŐÚT MENTI 185/1 HRSZ TELEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA VI-7-ÓF ÖVEZETRE M=1:1 000



G) ELŐVÁSÁRLÁSI JOG JELÖLÉSE A FŐÚT MENTI 165 HRSZ TELEKRE M=1:1 000



Jelmagyarázat
 E elővásárlási jog

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

HA Tervstúdió Munka megnevezése: NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA Rajz megnevezése: SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS RÉSZEKÉRE Tervező: Horváth Adrienne Készítők: Heckenass Judit, Süss Petra Műszaki grafika, szerkesztés: Süss Petra TIT: 13-095	Tervszám: 87/2020 Lépték:	Tervezési szakasz: 314/2012. Kormr. 41.§ egyes.él. állap. és partneriégi egyeztetés	SZT-M /4
	Dátum: 2020 november hó	Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján	