

Nagykovácsi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek több pontban történő módosítása c. terv részfeladatai és részterületei szabályozásainak bemutatása

A T. Képviselő-testület a 40/2024. (IV. 18.), illetve az ezt módosító 56/2024. (V. 16.) határozatával döntött a HÉSZ több ponton történő módosításáról. A határozat alapján, első körben, az ún. környezeti vizsgálat készítése szükségességének eldöntése céljából megkerestük az érintett szerveket. A beérkezett vélemények alapján elmondható, hogy elképzeléseinket a Körtés, 042/82 hrsz. ingatlan (3. részfeladat) tekintetében sem a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága (DINPI), sem a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya (Zöldhatóság) nem támogatta. A 0125/3 és 0125/4 helyrajzi számú ingatlanokon létesítendő hírközlési torony (4. részterület) vonatkozásában pedig az ún. alátámasztó munkarészek kiegészítését kérték a láthatóság ábrázolása céljából, és ennek megléte esetén a környezeti vizsgálat elkészítésétől eltekintenek.

Az eljárás következő lépése a partnerségi egyeztetés lesz, melyet az E-Tér elektronikus felületén indítunk el, de terveink szerint még februárban lakossági fórumot is fogunk tartani.

1. Az ún. Körtés területen fekvő 042/82 hrsz. ingatlan szabályozása (3. részfeladat)

Az ún. Körtés területen fekvő **042/82 hrsz. ingatlan szabályozása, a közterületi megközelítés érdekében** a 038 hrsz. vízfolyáson keresztül vezető út kiszabályozása és a 042/82 hrsz. ingatlanon **meglévő építmény építési helyének kijelölése a meglévő épületszerkezet területén**. A helyszínt az alábbi 2022. évi ortofotó részlet ábrázolja.



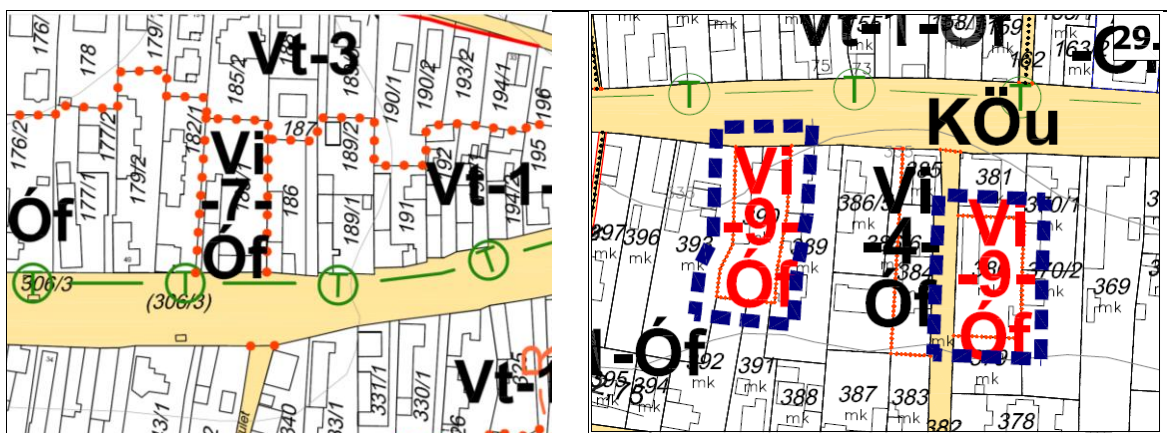
A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságával a Körtés 042/82 hrsz. ingatlanjának rendezése ügyében már számos egyeztetés történt.

Az ingatlanon álló építmény egy - a 2000-es évek elején kiadott, ám már hatályát veszített építési engedéllyel megkezdett – befejezetlen gazdasági épület vasbeton tartószerkezete. Az Önkormányzat támogatná a szerkezet tovább építését, ezzel az épület befejezését, az ehhez szükséges építési hely kiszabályozásával.

A 2024. évi ún. Környezeti értékeléssel kapcsolatban történt megkeresés során a DINPI és a Zöldhatóság jogi szakemberei - a DINPI távlati táji- és természetvédelmi elképzeléseire, a Szénások Európadiplomás Fokozottan Védett terület kezelési tervére, valamint az eset precedens értékére való hivatkozással - az építéssel kapcsolatos szabályozáshoz nem járul hozzá.

Ennek okán e részterület kikerül a HÉSZ módosítás részterületei közül.

2. Annak érdekében, hogy az önkormányzati intézmények, Kossuth u. 45. (185/1 hrsz.), 56. (385 hrsz.), és 64. (390 hrsz.), valamint a Száva utca 7. (380 hrsz.), és 4. (390 hrsz.) épületeit lehessen zárt sorúan folytatni, vagy visszaépíteni, a vonatkozó építési övezetekben a beépítés módosítása történik oldalhatáron állóról zárt sorúra. (7. részfeladat)



A HÉSZ 44. § (4) bek. Vi-4-Óf, valamint (7) bek. Vi-7-Óf építési övezetek zárt sorú és előkert nélküli beépítésűek lesznek. A Vi-3-Óf építési övezetű 380 és 390 hrsz ingatlanok (annak okán, hogy Vi-3-Óf építési övezetbe sorolt ingatlanok találhatóak a Templom tér déli oldalán is) egy újonnan kialakításra kerülő Vi-9-Óf építési övezetbe kerülnek átsorolásra, amely során a Vi-3-Óf övezet előírásai úgy kerülnek átmenésre az új építési övezet előírásaié, hogy a Vi-3-Óf szerinti előírások közül a beépítési mód „oldalhatáron álló”- helyett zárt sorú és az előkert a „meglévő állapotnak megfelelő” helyett 0,0 m lesz, és ezen új Vi-9-Óf építési övezet a HÉSZ 44.§ új (9) bekezdésévé válik.

(4) Az Vi-4-Óf jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: **oldalhatáron álló zárt sorú**
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m²
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 55%
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 65%
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 1,0
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 22,5%
- g) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
- h) A telken belül
 - ha) az előkert: **meglévő állapotnak megfelelő 0 m**

(7) A Vi-7-Óf jelű építési övezet előírásai:

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

(9) Az Vi-9-Óf jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: zárt sorú
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m²
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 50%
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 60%
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 1,0
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 25%,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m.
- h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: 0 m
 - hb) az oldalkert: 0 m
 - hc) a hátsókert: 5 m.

3. A Kecskéhát területére vonatkozó Lke-9 és Lke-10 övezetek építési hely határának felrajzolása az SZT lapon és a szabályozás pontosítása a HÉSZ-ben (7. részfeladat)

A pontosítás és módosítás két témában foglalható össze.

Egyrészt a HÉSZ zöldfelületekre vonatkozó részében az övezeti előírásoktól külön, a 36.§ (6) bekezdés rendelkezik a Kecskéhát területén, az erdő, illetve a kutatóintézet melletti hátsókertek esetében az ún. beültetési kötelezettségről, az alábbiak szerint:

36.§ (6) Az Lke-9 és Lke-10 építési övezet területén jelölt beültetési kötelezettséggel terhelt területrészt zöldfelületként kell kialakítani, amely biológiailag aktív terület, vagy természetes anyaggal szigetelt tómeder, vagy a kötelezettséggel terhelt terület legfeljebb 33%-ig nem szilárd burkolat.

Ezért került itt meghatározásra a 25 m , illetve 15 m méretű hátsókert. Ugyanakkor azért, hogy ez a szabályozás teljesen egyértelmű legyen, véleményünk szerint indokolt az építési helynek – tömb szinten történő – jelölése a Nagyszénáskert, vagy Kálváriakert lakóterületekhez hasonlóan. Természetesen az építési helyek, a megosztásra került telkeink esetében követik az új határokat.

Másrészt a főút melletti telkek esetében, az Lke-9 övezetben, az építési helyen belül jelenleg szerepel egy 15 m, illetve 5 m széles, ún. „korlátozott használatú építési hely”, ahol lakófunkció csak zajcsillapító szerkezettel készülhet. Úgy gondoljuk, hogy ez a korlátozás ma, amikor eleve 3 rétegű üvegezéssel készülnek a nyílászárók, a főúttól 20-40 m távolságra indokolatlan.

Módosítások a HÉSZ 38.§-ban:

(9) Az **Lke-9** jelű építési övezet előírásai:

- h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: 5 m
 - hb) az oldalkert: 3 m
 - hc) a hátsókert: 6 m, 15 m, 25 m, a Szabályozási terv szerint,


(10) Az **Lke-10** jelű építési övezet előírásai:


- g) A telkeken belül
 - ga) az előkert: **5 m, 10 m a Szabályozási terv szerint**
 - gb) az oldalkert: 3 m, 6 m, a Szabályozási terv szerint
 - gc) a hátsókert: 6 m
- j) ~~Az építési övezetben a Nagykovácsi úttal párhuzamos, legközelebb eső telekhatárok felől a beépítés során a kijelölt korlátozott használatú építési hely zónájában elsősorban nem lakórendeltetés helyezhető el. Lakórendeltetés (nappali, hálószoba) csak akkor alakítható ki, ha az épület szerkezete zajcsillapító megoldással készül.~~

Módosítások a Szabályozási tervlapon:

1. A Kecskéhát területén a főút mentén a legészakabbra fekvő, Lke-10 övezeti besorolású, 5158 hrsz telek időközben 2 telekre – hrsz 5158/1 és 5158/2 - került felosztásra. Ugyancsak felosztották a főút mentén a legkeletibb, Lke-10 övezeti besorolású 5101 hrsz telket: 5101/1, 5101/2, 5101/3. Ezek a telekosztások szerepeljenek az SZT lapon.

2. **törlésre kerül** a „korlátozott építési hely” jelölés

 korlátozott használatú építési hely

3.  terepszint feletti építési hely határa jelet feltenni körben az **Lke-9 és Lke-10 építési** övezetekben, de nem telkenként, hanem a tömbre. Így a tömböt határoló szaggatott vonal mutatja az elő-, oldal- és hátsókertet.

Lke-10 területen előkert: Főút menti 5158/1 és 5158/2 hrsz. és 5101 hrsz. telken 5m, a többi Lke-10 főút menti telken 10 m

oldalkert: 3 m, 6 m, a Szabályozási terv szerint

hátsókert: 6 m

Lke-9 területen előkert 5 m,

hátsókert - tömbön belül 6 m

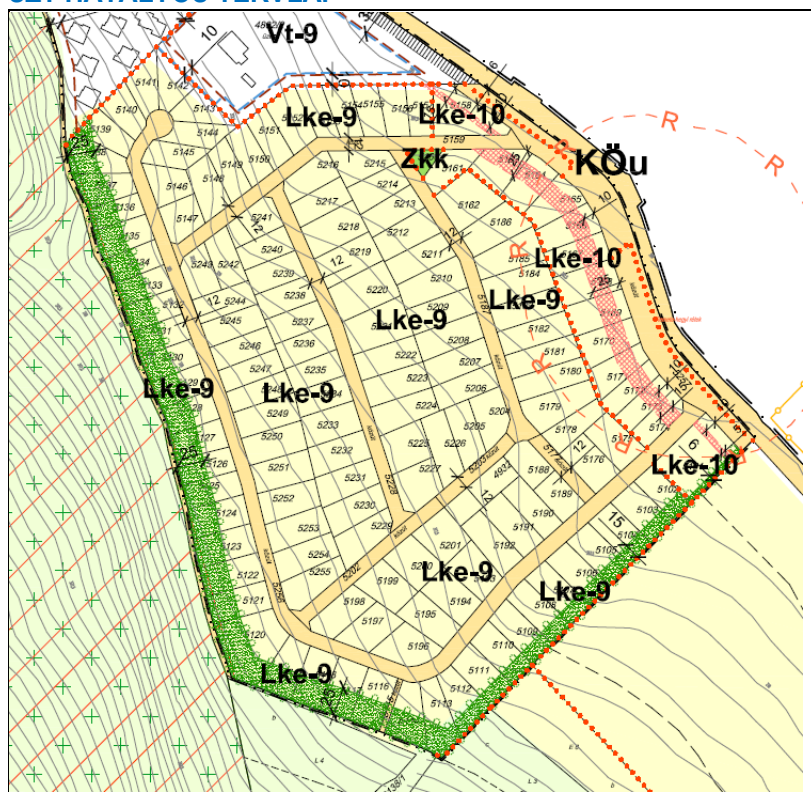
hátsókert - beültetési kötelezettségű terület határán: a hátsó telekhatártól nyugati és déli oldalon 25 m, ill. keleti oldalon 15 m, ill. a keleti oldal északi szakaszán 6 m legyen, ahogy a zöldpöttyös jelzésű területsávon lévő méret mutatja.



az oldalkert: 3 m

A korlátozott használatú építési hely törlése miatt a HÉSz 38.§ kertvárosias lakóterület (10) bek. Lke-10 építési övezetre vonatkozó alábbi j) pont szerinti szabályozási előírása is törlésre kerül.

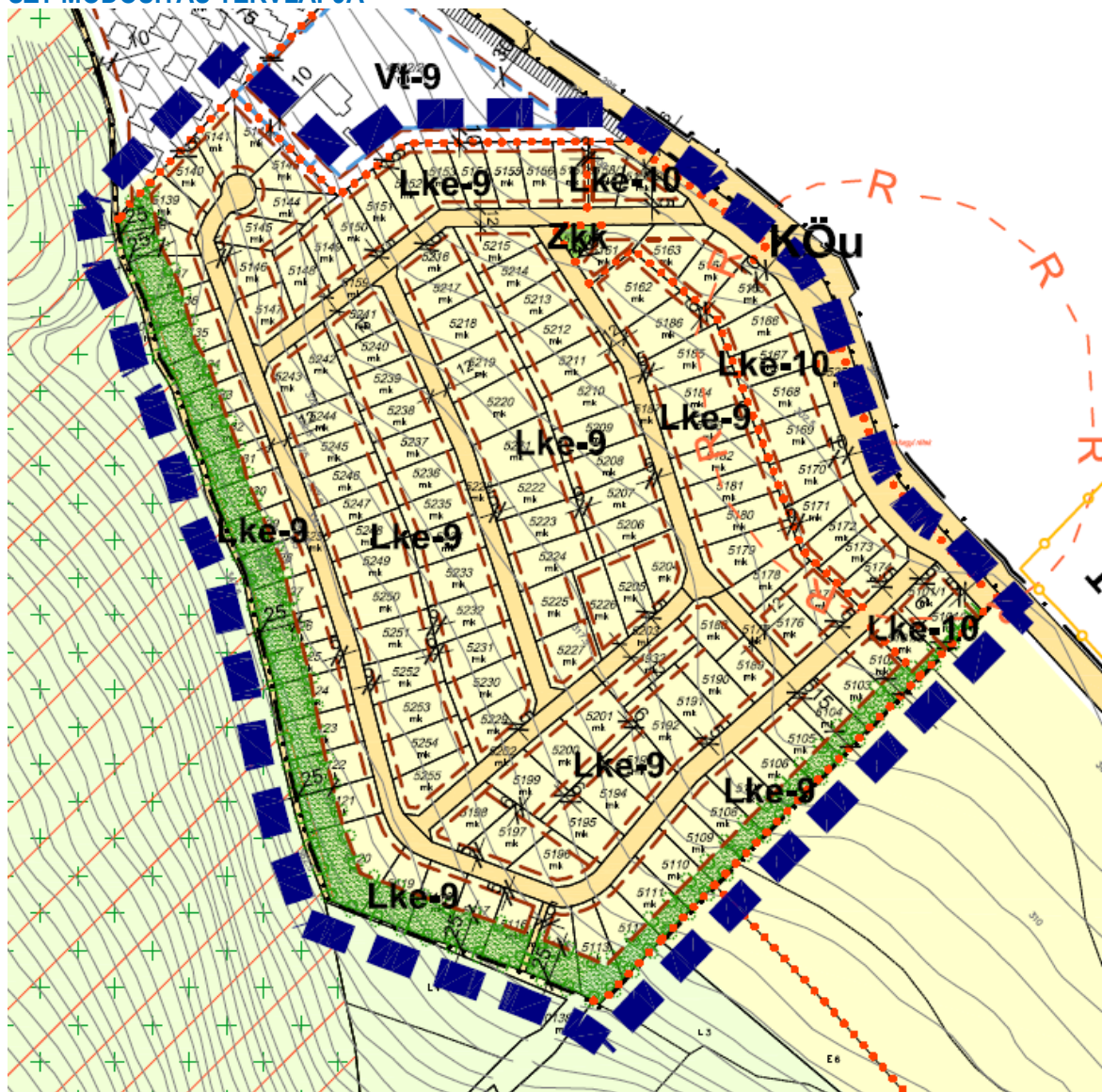
j) ~~Az építési övezetben a Nagykovácsi úttal párhuzamos, legközelebb eső telekhatárok felől a beépítés során a kijelölt korlátozott használatú építési hely zónájában elsősorban nem lakórendeltetés helyezhető el. Lakórendeltetés (nappali, hálószoba) csak akkor alakítható ki, ha az épület szerkezete zajcsillapító megoldással készül.~~

SZT HATÁLYOS TERVLAP



-  korlátozott használatú építési hely
-  beületetési kötelezettség

SZT MÓDOSÍTÁS TERVLAPJA



4. SZT lapon jelölés javítása: Ev-jel helyett Ev-1 jel legyen (8. részfeladat)

Egységesítésre kerül a HÉSZ és SZT az Ev-1 és Ev jelölést érintően.

SZT lapon az Ev helyére a HÉSZ szerinti Ev-1 övezeti jel kerül. A szabályozási előírások nem módosulnak.

5. HÉSZ 35.§ Melléképtípmény - kerti tető, kerti tároló melléképtípmények elhelyezésének pontosítása (8. részfeladat)

- Kerti tető előkertben és oldalkertben is lehessen, építési helyen kívül
- Kétutcás és saroktelken is lehessen, pl. oldalkertben a melléképület (tároló), kerti tető
- Kerti tető túllógás szabályozása

(8) Kerti tető telkenként:

- a) egy lakás esetén 1 db, a függőleges tartószerkezet (oszlop, pillér) külső síkja által lehatárolt legfeljebb 25 m² alapterülettel,
- b) az építési övezeti előírások szerint létesített két vagy több lakás esetén összesen 2 db, a függőleges tartószerkezet (oszlop, pillér) külső síkja által lehatárolt legfeljebb 15 m² alapterülettel létesíthető, a tetőzetén összegyűlő csapadékvíz saját telken belüli levezetésével, kezelésével. A tető legmagasabb pontja 3,5 m, az ereszkinyúlás legfeljebb 50 cm lehet.

HÉSz 35.§ (10) bek. változatlanul marad!

- (10) Az előkertben kerti tető, a melléképítmények közül kerti építmény - a kerti tároló kivételével - közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy (esővízgyűjtő ciszterna) és kerítéssel egybeépített hulladéktartály-tároló helyezhető el.

HÉSz 35.§ (11)-(12) bek. módosul

(11) A kerti tető ~~oldal- és hátsókertben telekhatárra nem telepíthető.~~

a) ~~oldal- és hátsókertben, valamint előkertben a nem közterületi telekhatártól legalább 0,5 m-re telepíthető.~~

b) ~~A tetőszerkezet a szomszédos ingatlanokra, közterületre nem nyúlhat át.~~

(12) ~~Hátsókertben mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi tároló és egyéb tároló nem helyezhető el.~~

HÉSz 35.§ kiegészül egy új (14) bekezdéssel

(14) *Kerti tároló saroktelek vagy átmenő telek esetében oldalkertben, egyéb esetben hátsókertben létesíthető, a telekhatároktól legalább 0,5 m távolságra. Az ereszkinyúlása legfeljebb 50 cm lehet úgy, hogy a szomszédos ingatlanokra nem nyúlhat át.*

Itt kell megemlítenünk, hogy a Rozmaring u. 4-6. ingatlan tulajdonosközössége beadvánnyal fordult hozzánk, hogy a HÉSZ módosítása során teremtsünk lehetőséget a telken álló kerti tetők fennmaradásához, mert az építeshatóság bontást rendelt el azokra. Mivel a kerti tető, mint kerti építmény a beépítésbe beleszámít, és a lakóházak már kihasználták a beépíthetőséget, ezért ez csak az Lke-3 övezetben meghatározott 30 %-os maximális beépítés növelésével lenne lehetséges, amit nem javasolunk támogatásra.

6. Hőszivattyú, klímaberendezés eltérően kerüljön szabályozásra a HÉSz-ben (8. részfeladat)

A hőszivattyú, klímaberendezés kültéri egysége elhelyezésének OTÉK-tól eltérő szabályozása. Tekintettel arra, hogy az OTÉK építési helyen belül szabályozza az elhelyezését, ezért az előkerti elhelyezéshez OTÉK alóli felmentés szükséges. [Megjegyzés: a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA) szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a TÉKA sem engedni az előkerti elhelyezés szabályozásának lehetőségét!]

A HÉSz-ben: „A hőszivattyú, klímaberendezés kültéri egysége az előkertben – terepszinten telepítve, a közterület felől takart módon – elhelyezhető.”

7. Ófalu max. 20 m utcafronti telekszélesség eltörlése, a HÉSz 40.§ (1)-(3) bek. valamint a 42.§ (1)-(2) bek. ja) pontjaiban a „legfeljebb 20,0 m” törlésre kerül (8. részfeladat)



40. § (1) Az Lf-1 és Lf-1-Óf jelű építési övezet előírásai:

- ja) a telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m, legfeljebb 20,0 m,
 (2) Az Lf-2 és Lf-2-Óf jelű építési övezet előírásai:
 ja) a telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m, legfeljebb 20,0 m,
 (3) Az Lf-3 és Lf-3-Óf jelű építési övezet előírásai:
 ja) a telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m, legfeljebb 20,0 m,

42. § (1) A Vt-1 és Vt-1-Óf jelű építési övezet előírásai:
 ja) a telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m, legfeljebb 20,0 m,
 (2) A Vt-2-Óf jelű építési övezet előírásai:
 ja) a telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m, legfeljebb 20,0 m,

8. A 11104 j. Nagykovácsi út és az Ördögárok-patak között fekvő (0121/37-50 hrsz.) gazdasági területre GKSZ-3, GKSZ-4 szabályozása a meglévő – külön tulajdonban lévő – ingatlanok telekhatáraihoz igazodik, valamint a hátsókert módosításra kerül (2. részfeladat)

Módosítások a Szabályozási tervlapon:

1. Gksz-3 és Gksz-4 építési övezetek módosulnak az SZT lapon
2. beültetési kötelezettség  beületetési kötelezettség jelű területsáv törlésre kerül
3.  terepszint feletti építési hely határa jelet feltenni körben a **Gksz-3 és Gksz-4 építési** övezetekben, de nem telkenként, hanem a tömbre. Így a tömböt határoló szaggatott vonal mutatja az elő-, oldal- és hátsókeretet. **Főút menti előkert 7 m, Ördögárok menti hátsókert 6 m**, kivéve a terület keleti szélén lévő 021/37 hrsz-t, ahol az oldalkert a TK természetközeli terület felé 5 m,
4. terület közepén kiszabályozott 3 m széles közterületi út törlésre kerül, helyette sraffos területsáv lesz, mint „közmű-vezeték kiváltása után beépíthető terület”

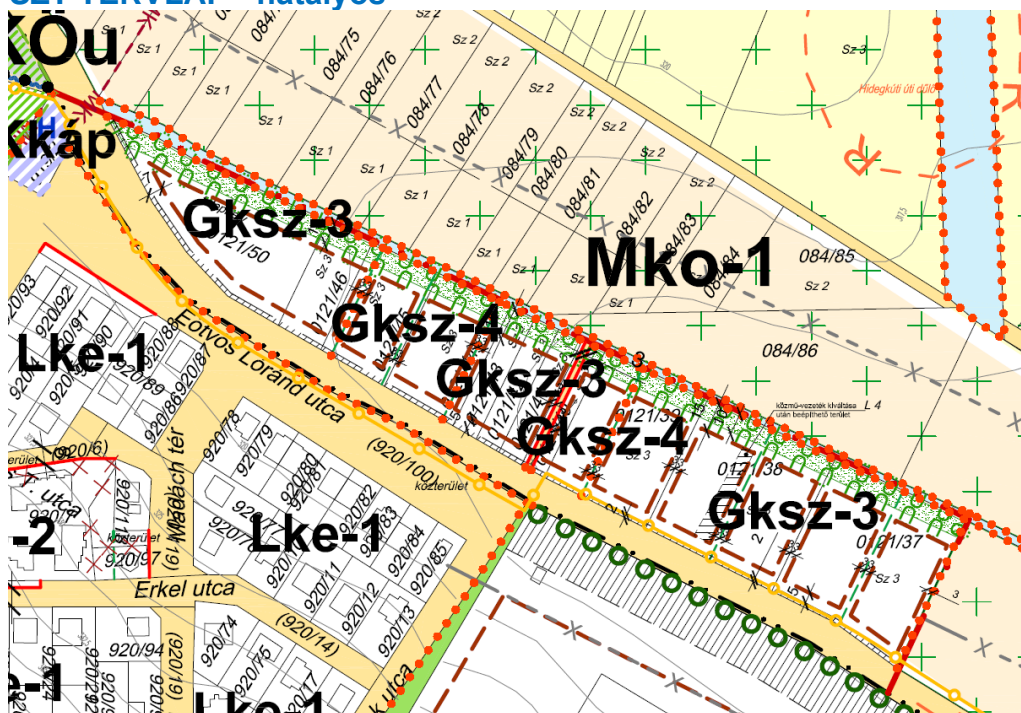
Módosítások a HÉSz-ben:

A DINPI-vel leegyeztetettek szerint a HÉSz 46. § (3) bekezdésében a Gksz-3 és Gksz-4 jelű építési övezet előírásai helyett csak Gksz-3 ép. övezet lesz és néhány előírás módosul, illetve új előírás kerül beillesztésre a beültetési kötelezés jelének törlése okán. A hatályos HÉSz-ben írt „háromszintű növényzet” az OTÉK szerinti ún. „többszintű növényállomány” fogalommal kerül pontosításra.
 (Megjegyzés: a többszintű növényállomány a háromszintű (gyep, cserje, fa) növényzetnek felel meg.)

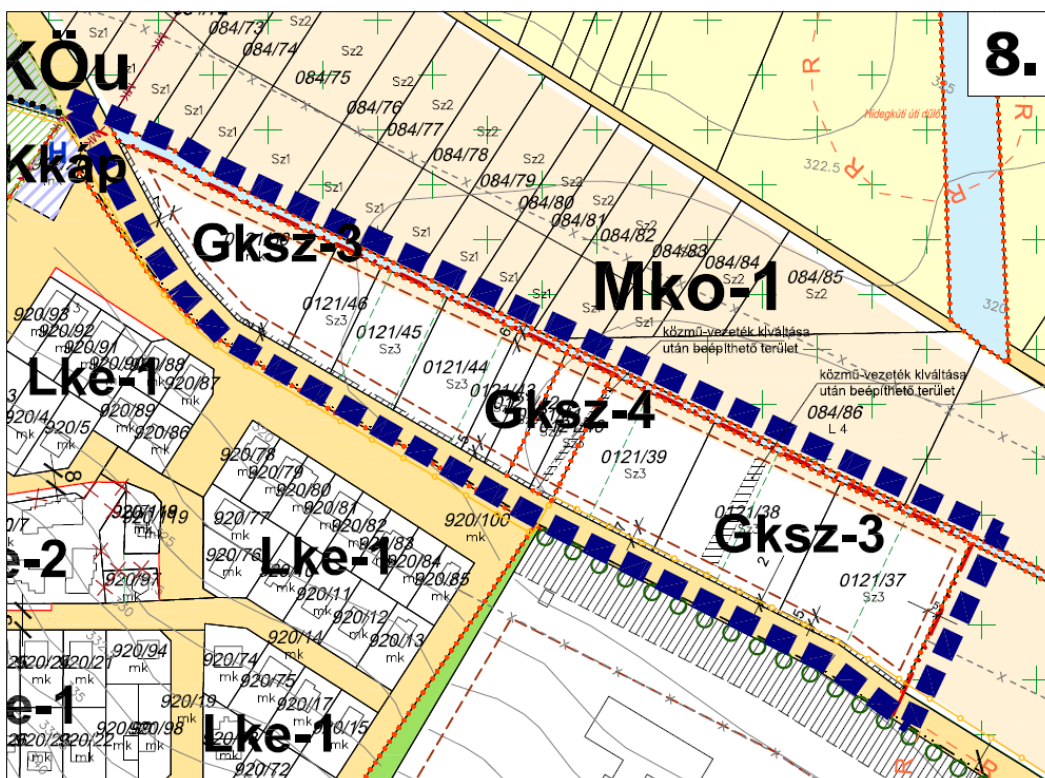
- 46.§ (3) A Gksz-3 és Gksz-4 jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: szabadon álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület:
 - ba) a Gksz-3 építési övezetben: 2 000 m²
 - bb) a Gksz-4 építési övezetben: 1 500 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30%
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40%
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,8 m²/m²
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 30%,
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
 - h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: a legfeljebb 25 m² beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén 0,0 m, egyéb épület esetén 7 m.
 - hb) az oldalkert: 3 m, 5 m a Szabályozási terven jelöltek szerint,
 - hc) a hátsókert: a Szabályozási terven jelöltek szerint, az Ördögárok patak telekhatárától számított 15-m 6 m.
 - i) Az építési övezetben kizárólag az alábbi rendeltetések helyezhetők el: kereskedelem, szolgáltatás, iroda, gazdasági és raktározási tevékenység.

- j) Az építési övezetben konténer a 11104 j. úttól 20 m távolságra helyezhető el.
- k) A „közhatalom számára átadott magánterület, járda”-ként jelölt területsávban kerítés nem építhető. E területsávban közművezeték elhelyezhető.
- l) A területen átvezető vízvezeték kiváltásáig a vezetékkel és annak védőtávolságával érintett területsáv nem építhető be.
- m) A területen az egy tömegben kialakítható beépítés legfeljebb 1 000 m² lehet.
- n) A terület beépítésének feltétele az Ördögárok patak mentén menti „beültetési kötelezettséggel jelölt” területsáv hátsókert háromszintű növényzettel többszintes növényállománnyal (gyep, cserje és fa) telepített zöldfelületként történő kialakítása
- o) A Gksz-3 és Gksz-4 építési övezetben kerti építmény nem helyezhető el.

SZT TERVLAP - hatályos



SZT MÓDOSÍTÁS TERVLAPJA



9. Csapadékvíz megtartás szabályozásának pontosítása. (8. részfeladat)

22.§ (6) Az épületek, **melléképítmények** és térburkolatok csapadékvíz elvezetését **és a csapadékvíz tárolását, kezelését a talaj felszínén telken belül** kell megoldani, úgy, hogy a víz a terepen és az építményekben, továbbá a szomszédos telkeken és építményekben, valamint a közterületen kárt (átázást, kimosást stb.) ne okozzon és a rendeltetésszerű használatot ne akadályozza.

10. HÉSz 27.§ (4) bek. konténer Lakókocsi, mobilház, konténer elhelyezése szabályozásának pontosítása (8. részfeladat)

27. § (4) A település közigazgatási területén lakókocsi, lakókonténer, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el, kivéve kereskedelmi, szolgáltató és a különleges beépítésre szánt közműterület építési övezetekben, ahol raktározási-, szociális- és műszaki berendezések telepítésének céljára szolgáló konténer elhelyezhető. E konténerek rendeltetésváltással sem vehetők igénybe ~~iroda-, szállás-, illetve lakórendeltetésre.~~

11. Az állattartást az állattartó épületek elhelyezése tekintetében már lehet szabályozni, a hatályos szabályozás kisebb pontosítása történik (8. részfeladat)

31. Állattartás céljára szolgáló építmények

33. § (1) **Ló- és kishaszonállat Ló és haszonállat** elhelyezésére szolgáló **épület, építmény, helyiség, istálló, ól, ketrec, kifutó, kennel (együttesen: állattartó létesítmény)** egyéb építményektől, műtárgyaktól, létesítményektől való távolsága:
- ~~lóistálló Nagytestű haszonállat tartására szolgáló állattartó létesítmény a lakóépülettől 15 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re,~~
 - ~~az e rendelet szerinti kistestű haszonállat esetén ólja, ketrece, kifutója tartására szolgáló állattartó létesítmény a lakóépülettől 10 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re,~~

c) trágya- és trágyalé tároló a lakóépülettől, közterülettől 15 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, a felszíni vizektől jogszabályban meghatározott távolságra helyezhető el.

d) Haszonállat elhelyezésére szolgáló épület, építmény kizárólag a falusias építési övezetekben helyezhető el.

e) Lótartásra szolgáló építmény elhelyezhető, amennyiben az egyes építési övezetek, övezetek előírásai a lótartást, illetve a lótartást szolgáló építmény elhelyezését megengedik.

12. A kedvezőtlen alakú belső – ne csak sarok – telkek esetében is alkalmazható lesz az „előkert kedvezmény” (8. részfeladat)

~~29.§ (3) Szabadon álló beépítésű területek saroktelkein, abban az esetben, amennyiben a meglévő, kedvezőtlen telekosztás következtében az övezetben előírt elő- és oldalkert által meghatározott építési hely legnagyobb és legkisebb szélességének átlaga kevesebb, mint 8,5 m, illetve az építési hely alakja és területe nem teszi lehetővé az övezetben meghatározott maximális beépítés megvalósítását, az építési övezetben meghatározott a telek hosszabbik közterületi telekhatáránál fekvő előkert mérete 3,0 m.~~

29.§ (3) Szabadon álló beépítésű építési övezetben, amennyiben az építési hely alakja és területe nem teszi lehetővé az övezetre meghatározott maximális beépítés megvalósítását, illetve a meglévő, kedvezőtlen telekosztás következtében a kialakult

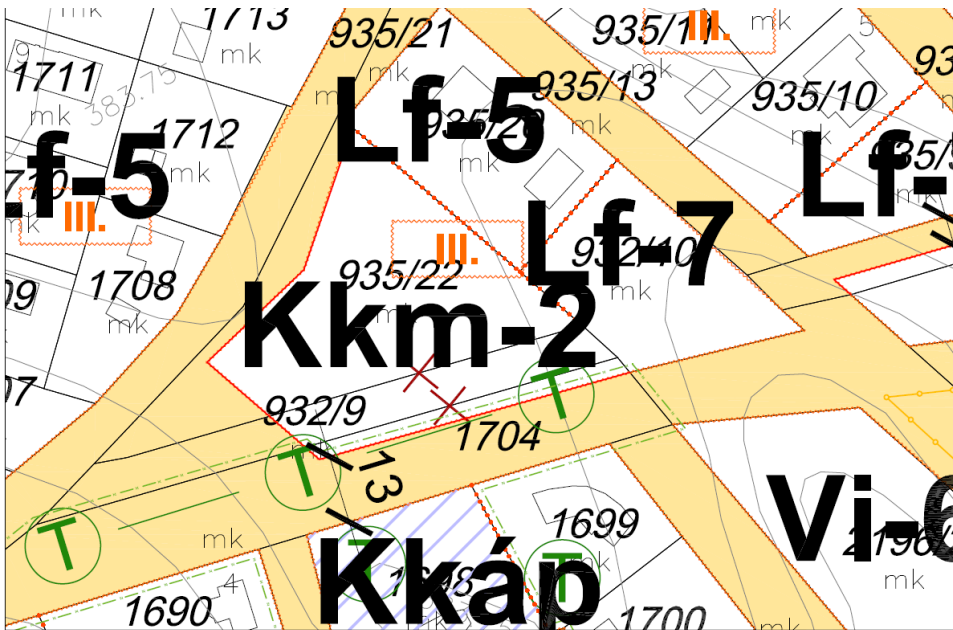
a) saroktelkek esetén az övezetben előírt elő- és oldalkertek által meghatározott építési hely hosszabbik közterületi telekhatár felől mért legnagyobb és legkisebb mélységének átlaga kevesebb, mint 9,0 m, a telek hosszabbik közterületi telekhatáránál fekvő előkert mérete 3 m,

b) közbenső telek esetén az övezetben előírt elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott építési hely legnagyobb és legkisebb mélységének átlaga kevesebb, mint 9 m, a hátsókert mérete 3 m.

13. Az Ökológiai hálózat határainak pontosítása az SZT tervlapon az aktuális E-TÉR adatszolgáltatás szerinti lehatárolás alapján (7. részfeladat)

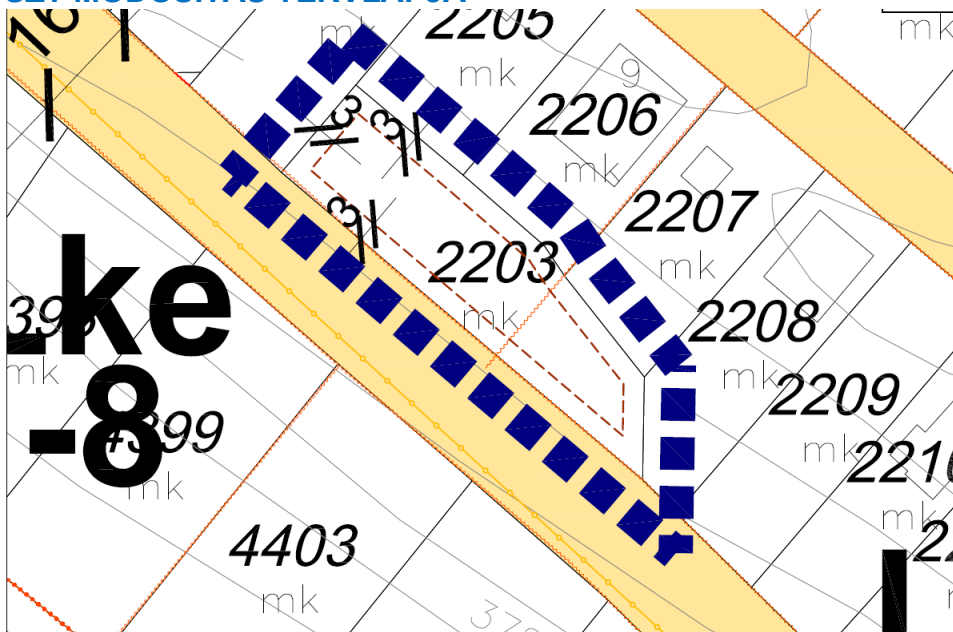
14. Erdősétány utca szabályozási szélessége a vízműdombnál a Kkm-2 övezet mentén 14 m helyett 13 m legyen (7. részfeladat)

SZT MÓDOSÍTÁS TERVLAPJA



15. Vértess utca 2203 hrsz fekvő telek esetében körben az építési határvonal 3-3-3 m, összhangban a 12. ponttal (7. részfeladat)

SZT MÓDOSÍTÁS TERVLAPJA



16. A füves sportpálya övezetében lelátó legyen elhelyezhető az elő- és oldalkertben, a Vt-3 építési övezet helyett új Vt-11 ép. övezetbe kerül a 220 hrsz. sportpálya (7. részfeladat)

A 220 hrsz sportpálya a HÉSz-ben egy új, csak e területre vonatkozó Vt-11 építési övezetbe kerül úgy, hogy az új Vt-11 övezet előírásai a jelenleg hatályos Vt-3 előírásaival megegyeznek, kiegészítve azzal, hogy „lelátó az elő- és oldalkertben elhelyezhető”.

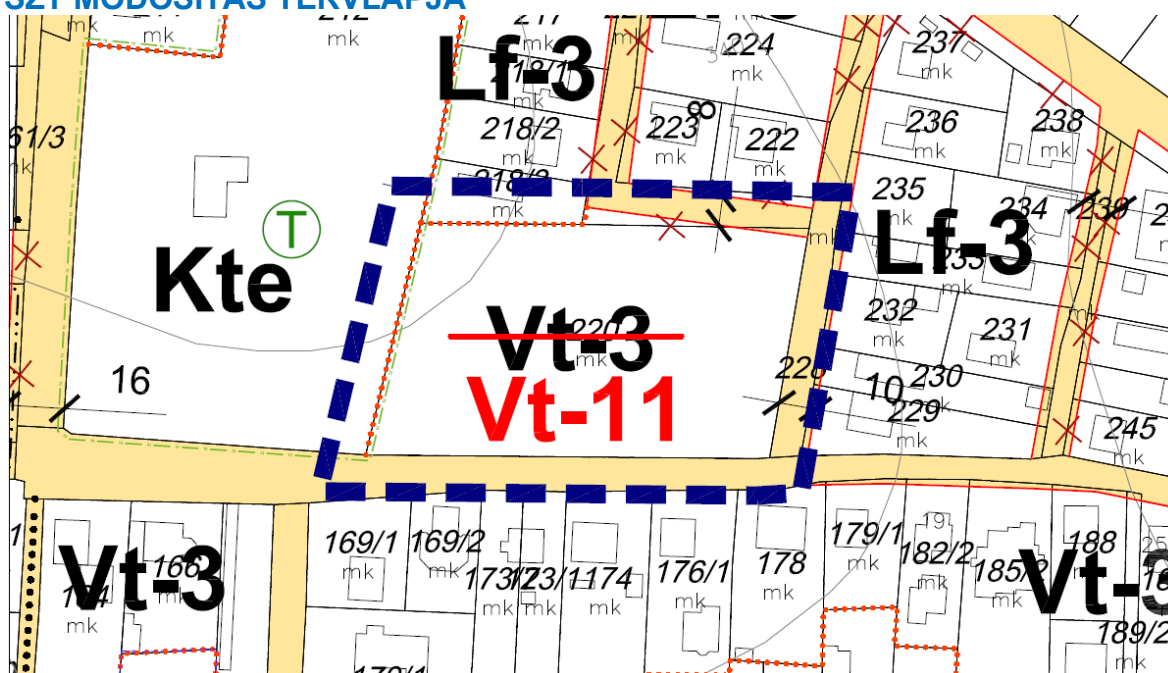
HÉSz 42.§ (11)

(11) A Vt-11 jelű építési övezet előírásai: (Megjegyzés: fekete színűek a Vt-3 előírásai)

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló, illetve amennyiben a telekszélesség legalább 18 m, szabadon álló is lehet.
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m²

- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30%
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40%
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 30%,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: 5 m,
 - hb) az oldalkert: szabadon álló beépítésnél 3 m, oldalhatáron álló beépítés esetén 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,
- j) Az elő- és oldalkertben lelátó elhelyezhető.

SZT MÓDOSÍTÁS TERVLAPJA



17. A meglévő parkolási rendeletre való hivatkozás HÉSz-be történő beillesztése (8. részfeladat)

A HÉSz 54. § az alábbiak szerint egy új (7) bekezdéssel bővül:

54. § (7) Amennyiben a telek adottságai nem teszik lehetővé a jogszabályban előírt számú parkolóhely ingatlanon belüli létesítését, a parkolóhelyek a Nagykovácsi Nagyközség helyi parkolási rendeletében foglaltak szerint is biztosíthatók.

18. A kerítés kialakítás HÉSz 31. § szerinti szabályozásának pontosítása a temető esetében (8. részfeladat)

A temetőkerítés magasságának, illetve urnafalként történő szabályozásának megfogalmazása a HÉSz 31.§ szerinti kerítés szabályozásnál, mivel kerítést maga az

urnafal is képezhet. Ezért a HÉSz Különleges – temető (Kte) építési övezet előírásait is szükséges módosítani.

HÉSz 31.§ kiegészül egy új (7) bekezdéssel

31.§ (7) A Különleges – temető Kte jelű – építési övezet területén a nem közterületi telekhatár mentén – a temető felőli megközelítéssel - legfeljebb 2,5 m magas urnafal kerítésként kialakítható.

HÉSz 51.§ (1) pontja az alábbiak szerint a h) pont tekintetében módosul, illetve az i) ponttal egészül ki, valamint a HÉSz különleges - temető terület övezetének jelölése Kte-1 jelölésről Kte jelre módosul.

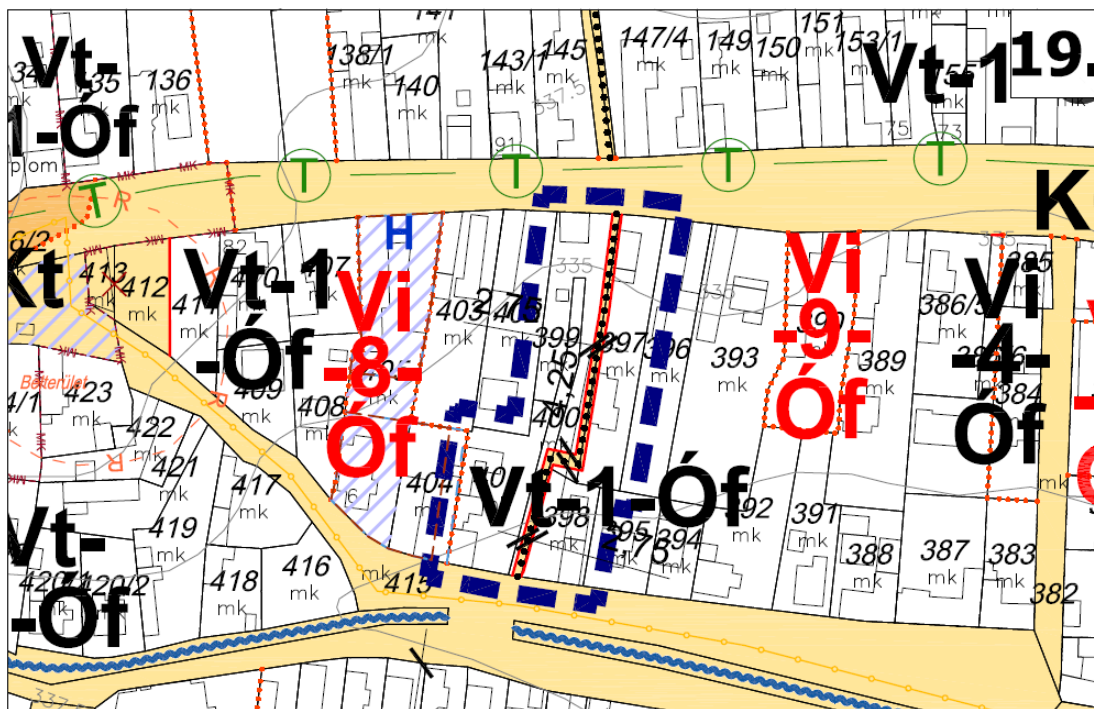
51. § (1) A ~~Kte-1~~ Kte jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 15 000 m²
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10%
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 20%
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,1 m²/ m²
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 50%,
- g) Legnagyobb épületmagasság: kápolna, templom, ravatalozó legfeljebb 10 m-es épületmagassággal alakítható ki.
Az építmények megengedett legmagasabb pontja: a síremlék, urnafal esetén legfeljebb 3 m.
- h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: 10 m,
 - hb) az oldalkert: 10 m, **kivéve amennyiben az urnafal kerítésként is szolgál, ebben az esetben az oldalkert 0,0 m.**
 - hc) a hátsókert: 10 m.
- i) **Urnafal és síremlék építési helyen kívül is elhelyezhető.**

19. A Kossuth L. utca és Kolozsvár tér közötti tömbön keresztül haladó 400 hrsz. árok és a 399 hrsz. lakótelkek rendezésével kiszabályozásra kerülő gyalogút esetében az útterület kisárgításra kerül (közterület lesz) az SZT lapon (7. részfeladat)

A gyalogút kiszabályozása következtében az érintett – 398, 399, 400, 401 hrsz. – ingatlanok területe változatlan maradna, csak az alakjuk változna. Az átkötés szükségessége szerepel a forgalomtechnikai tanulmánytervünkben is. A 3 m helyett 2,75 m széles gyalogút miatt OTÉK felmentés szükséges.

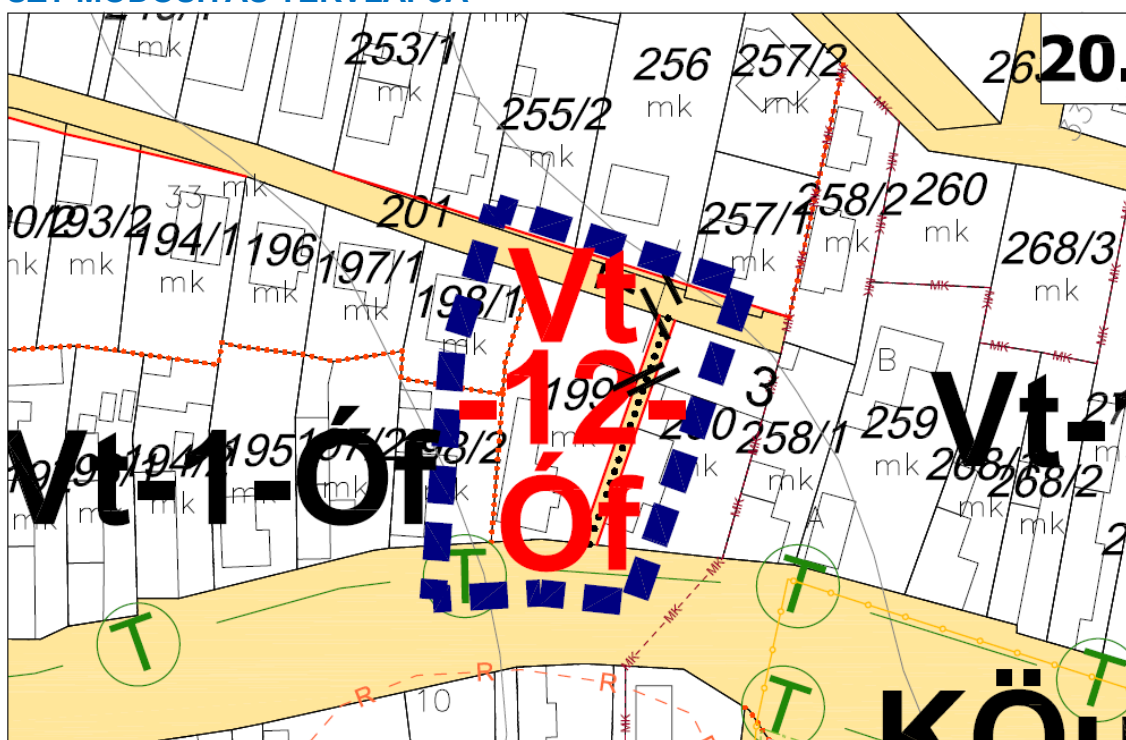
SZT MÓDOSÍTÁS TERVLAPJA



20. A Kossuth Lajos utca 25. 199 hrsz. telken (3 m széles) gyalogút kerülhet kialakításra a Kossuth Lajos utca és a Sport utca összekötése céljából. (7. részfeladat)

A 199 hrsz. ingatlan - mivel telekterülete kisebb lesz, így az oszthatósága megszűnne – a HÉSz-ben egy újonnan, csak e telekre vonatkozóan kialakításra kerülő Vt-12-Óf építési övezetbe kerül, amelynek szabályozási előírásai - a gyalogút kiszabályozása miatt lecsökkenő telekterület kompenzációja miatt - a legkisebb alakítható telekterület (550 m²) kivételével megegyeznek a jelenleg hatályos Vt-1-Óf építési övezet előírásaival. Az elhelyezhető lakások száma nem változik.

SZT MÓDOSÍTÁS TERVLAPJA

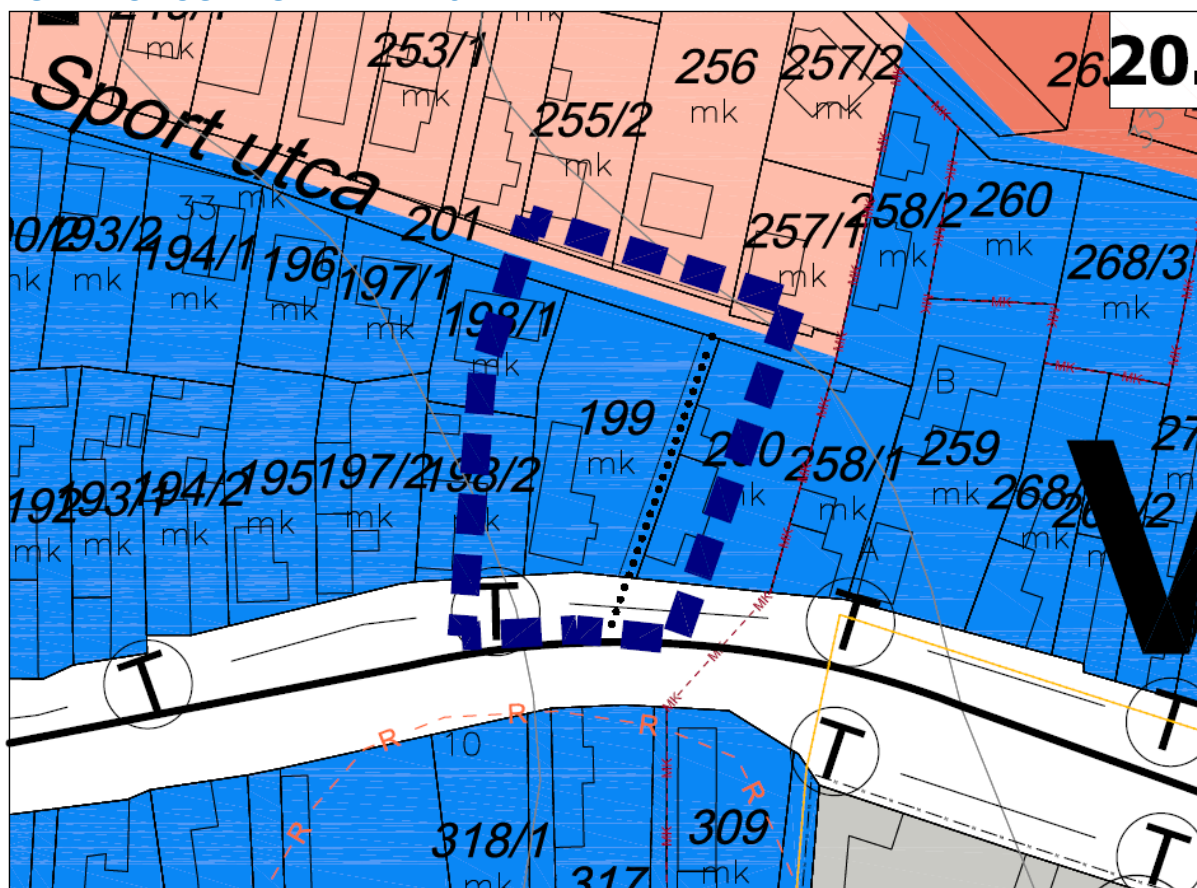


42. § (12) A Vt-12-Óf jelű építési övezet előírásai:

(Megjegyzés: a területre jelenleg hatályos Vt-1-Óf előírásainak kisebb módosításával)

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló,
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: ~~550 m²~~ **500 m²**
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30%,
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40%
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 40%,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- h) A telken 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.
- j) A Vt-12-Óf jelű építési övezetben:
 - ja) a telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m, ~~legfeljebb 20,0 m.~~
 - jb) az előkert mérete az adott utcaszakaszon meglévő állapothoz igazodó
- k) Az építési övezetben sport és közösségi szórakoztató rendeltetés nem helyezhető el.

TSZT MÓDOSÍTÁS TERVLAPJA



21. Az új polgármesteri hivatal elhelyezése érdekében új Vi-8-Óf övezet létrehozása a 404 és 405 hrsz. ingatlanok tekintetében (7. részfeladat)

A jelenleg Vi-3-Óf Öregiskola 405 hrsz. telke és a tőle keletre fekvő 404 hrsz. összevonásra kerül, és egy új, csak e területre vonatkozó Vi-8-Óf építési övezetbe kerül. A TSZT tervek módosítása is szükséges, mivel a 404 hrsz. is településközpont vegyes (Vt) területfelhasználás helyett intézményi (Vi) területfelhasználású lesz. Az új Vi-8-Óf építési övezetben a terepszint feletti és alatti építési helyet is szabályozzuk.

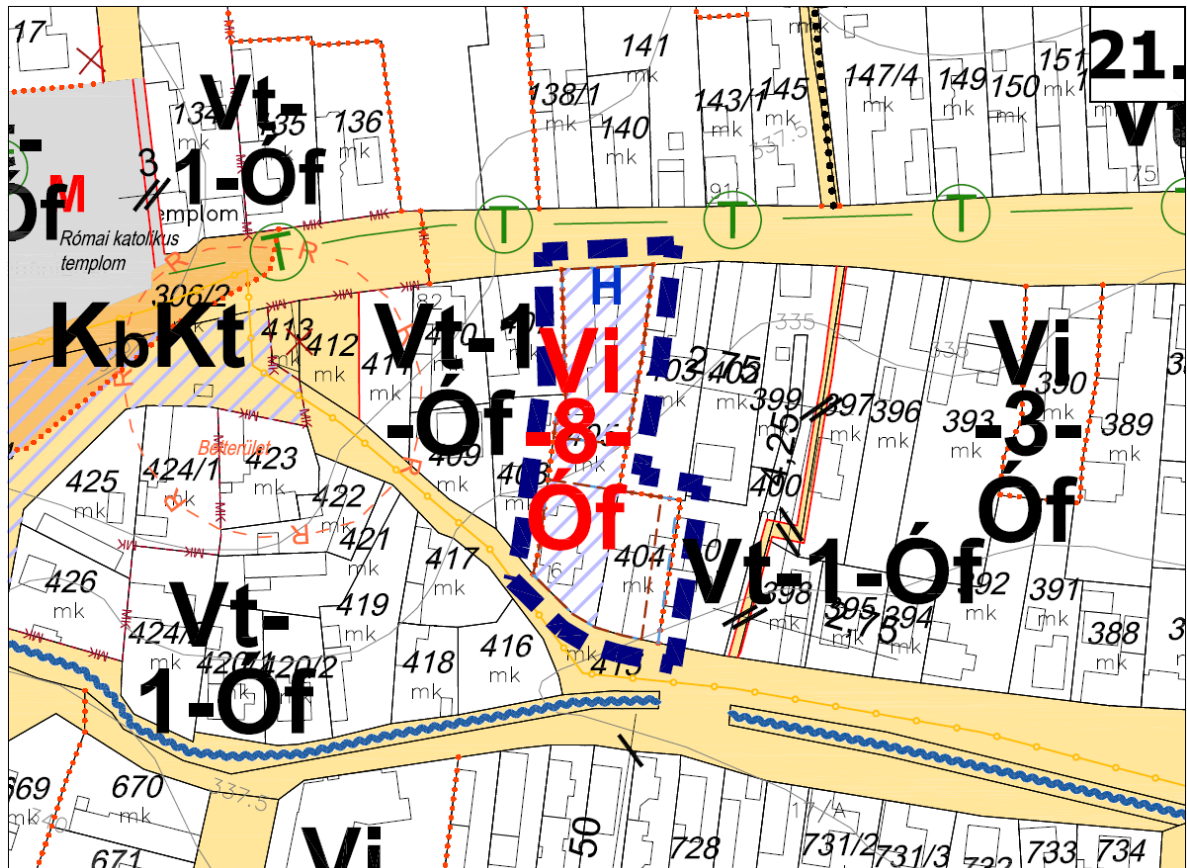
Az új polgármesteri hivatal tervezett épületére Tanulmányterv készült, ennek építési paraméterei, és elhelyezése szerint kerülnek a beépítési mutatók a tervmódosításba, a terepszint alatti, illetve a terepszint feletti építési hely meghatározásával.

A 405 hrsz. átsorolásra és a 404 hrsz.-szel egyesítésre kerül a Vi-3-Óf-ről Vi-8-Óf övezetre

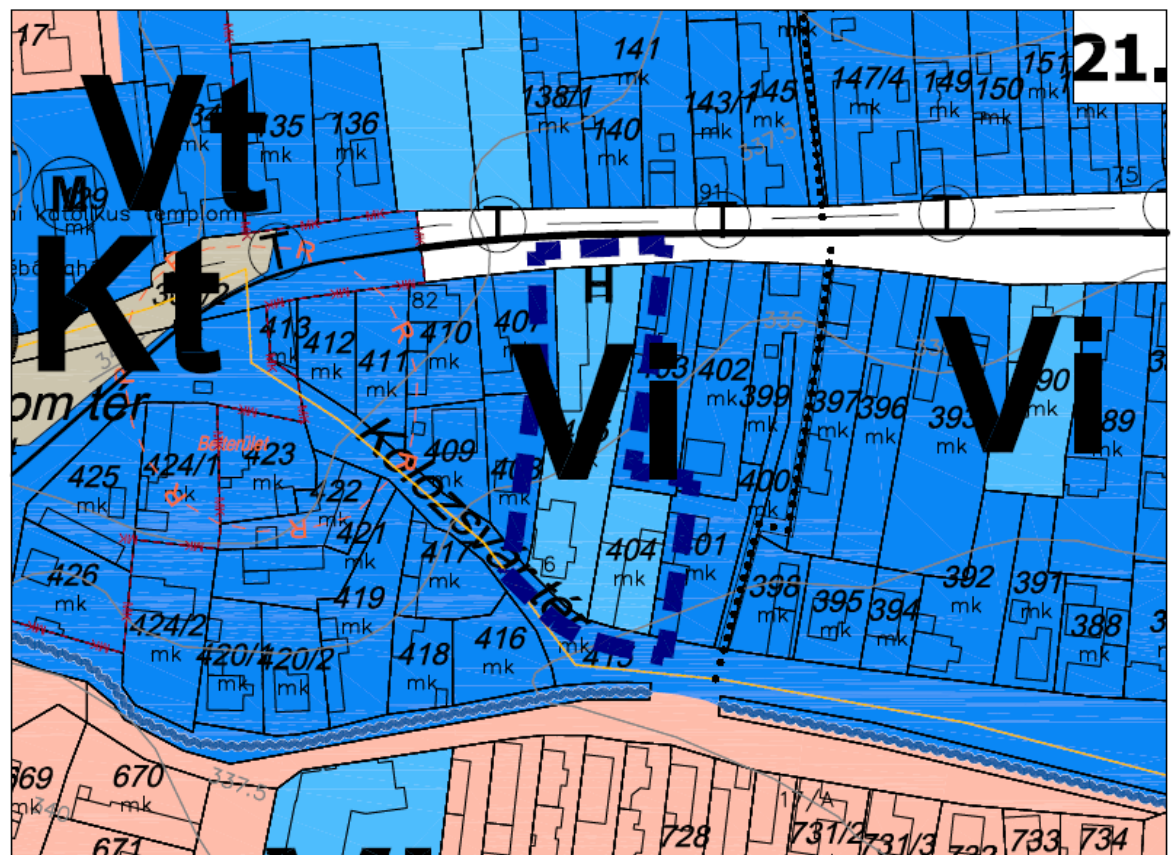
8) Az Vi-8-Óf jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: zárt sorú
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m²
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 65 % (OTÉK felmentés szükséges)
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 75 %
- e) A szinterületi mutató legnagyobb értéke: 1,8
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 15 % (OTÉK felmentés szükséges)
- g) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
- h) A telken belül
 - ia) az előkert: Szabályozási terv szerint
 - ib) az oldalkert: Szabályozási terv szerint
 - ic) a hátsó kert: Szabályozási terv szerint

SZT MÓDOSÍTÁS TERVLAPJA



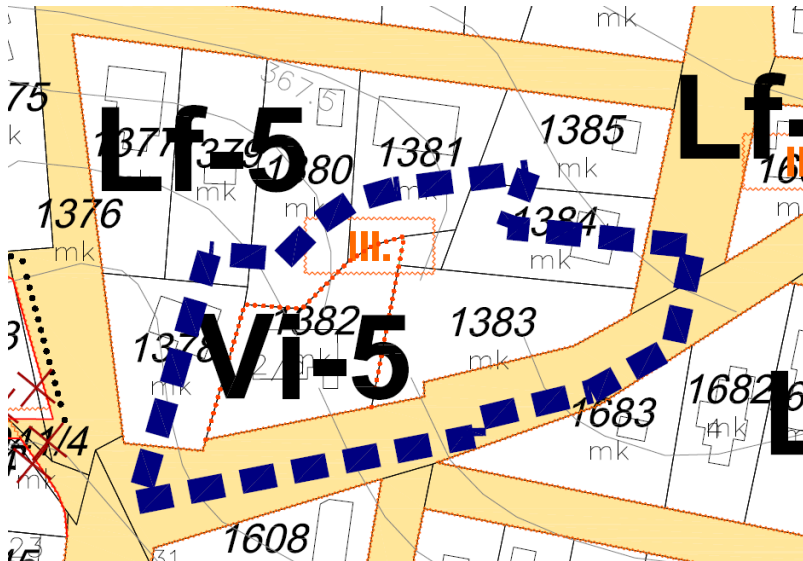
TSZT MÓDOSÍTÁS TERVLAPJA



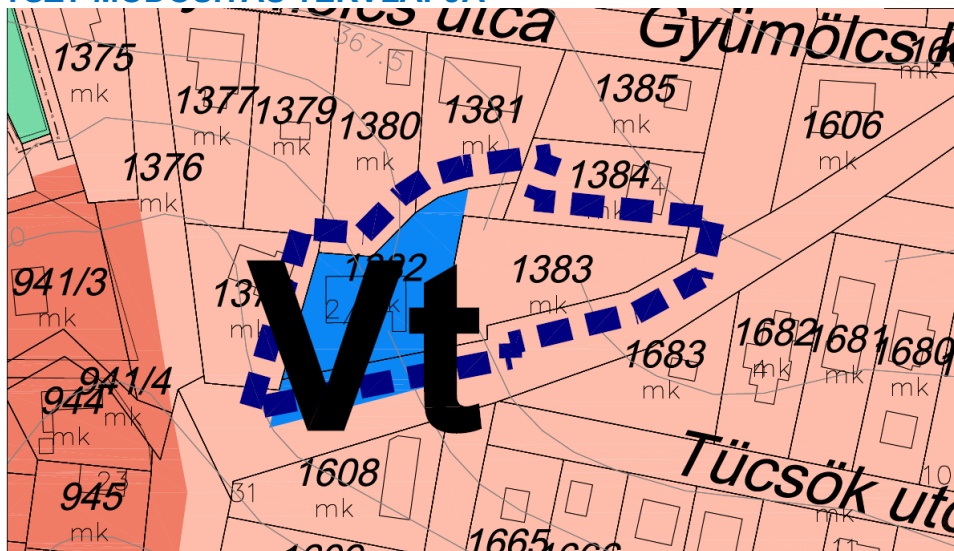
22. Közbiztonsági központ 1382 hrsz. Vi-5 ép. övezetű telke és a 1383 hrsz. Lf-5 ép. övezetű telke telekhatárának módosítása úgy, hogy a 1382 hrsz. északkeleti nyúlványa a 1383 hrsz. telekhez kerül hozzacsatolásra. (7. részfeladat)

Az SZT módosításán kívül TSZT módosítás is szükséges (a módosítással érintett teleknyúlvány intézményi (Vi) területfelhasználásból falusias lakóterület (Lf) területfelhasználásba kerül). A telekterület csökkenése miatt a Vi-5 ép. övezet beépítési előírásait nem érinti.

SZT MÓDOSÍTÁS TERVLAPJA



TSZT MÓDOSÍTÁS TERVLAPJA



23. Amerikai Iskola Ko-1 építési övezetbe sorolt terület esetében az építési övezet által meghatározott zöldfelület úgy kerüljön megállapításra, hogy abba a Nagykovácsi út menti, a Ko-1 ép. övezet részét képező szervízút és parkoló burkolt felülete ne tartozzon bele. (8. részfeladat)

A hatályos HÉSz szerint a Ko-1 ép. övezetben a legkisebb zöldfelületi arány 64,7%, amely helyett jelen módosítás során 60 % javasolt. A módosítást a tervezett fejlesztés, rekonstrukció indokolja.

Szervízút és parkoló hatása a zöldterületre a 4684 hrsz. ingatlan esetében, Ko-1 övezet

Az iskola kérése – a leírt indokok alapján – szerintem akceptálható.

Természetesen az a logika, hogy ne számítson be az alsó sáv, nem lehetséges, a zöldterületi mutatót kellene csökkentenünk, az alábbi számítások szerint:

Az ingatlan utcafronti hossza 440 m, így, ha végig menne a 6 m-es szervízút és a 2 x 5 m-es parkolósáv, az 7040 m² burkolt felületet jelentene. Ezt a nagyságot kellene hozzáadni a 132.662 m²-es telken a jelenlegi 64,7 % zöldfelület által biztosított, 46.830 m² burkolt és beépített területhez. Ez összesen 53.870 m², ami 59,4 %-ot, tehát kerekítve **60 %-os** zöldfelületi mutatót eredményezne. Plusz kikötésként íránk bele a HÉSZ-be, hogy itt a parkolókat vízáteresztő, ún. öko térkővel kell kialakítani.

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%~~, **60%**,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m.

24. Amerikai Iskola Ká-2 építési övezetben meghatározott 80 % legkisebb zöldfelületi arány jelen módosítás során 75 %-ra módosul. A módosítás új beépítés miatt szükséges. (8. részfeladat)

Zöldfelület csökkentése a Ká-2 övezetben, ahol a korábbi megosztás miatti 4 telek már egyítésre került 5259 hrsz. alatt, 26.794 m² területtel:

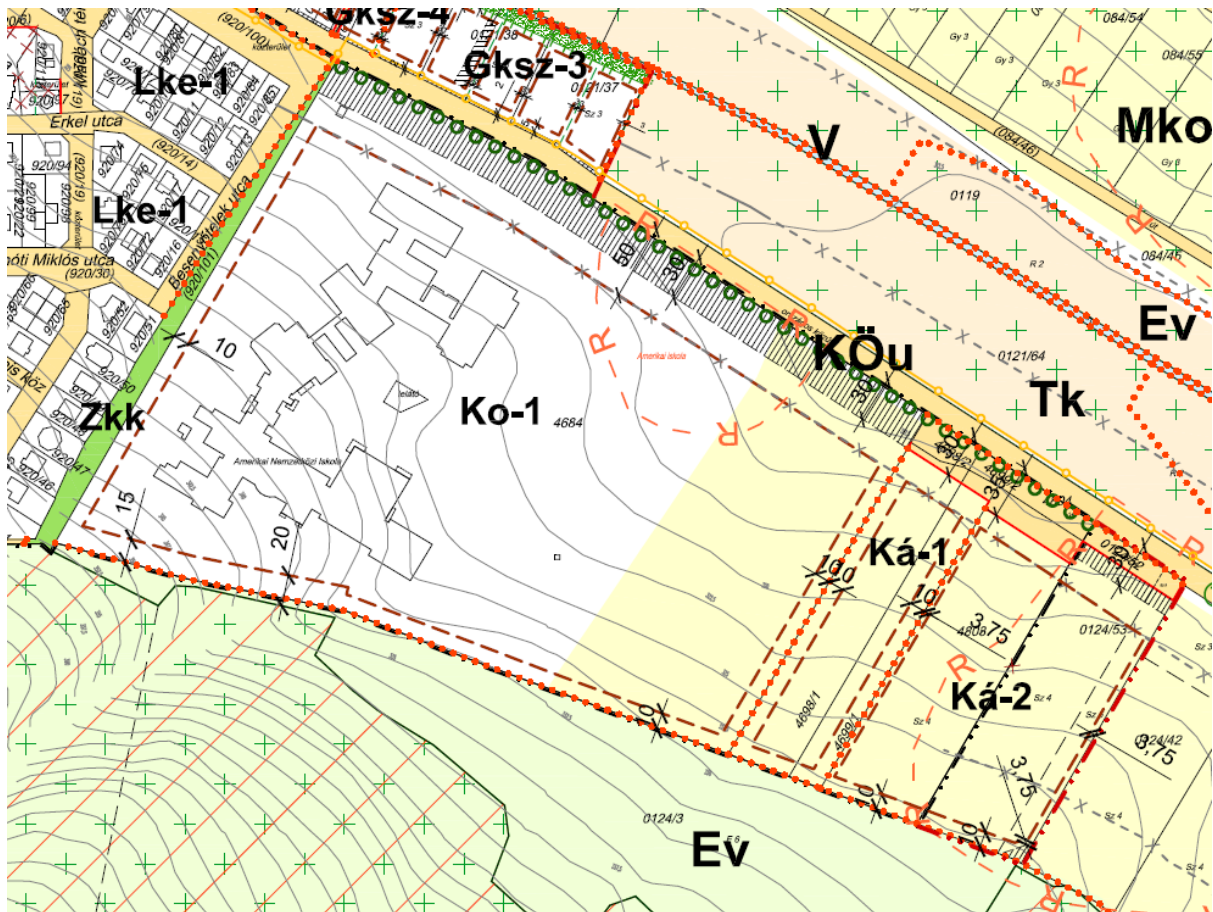
Az iskola kérése részben elfogadható, támogatandó.

Összehasonlításképpen: A kastély Kkast-1-M és Kkast-2-M övezetben lévő ingatlanjain – melyek ráadásul helyi természetvédelmi területek – 10 %-os beépítettség mellett 75 %-os minimális zöldfelület került meghatározásra. Szerintem ez lehetne az iránymutató, és a 75 %-os minimális zöldfelület támogatható. A településen más, hasonló adottságú övezet nincsen. Az általános iskola és az új iskola Vi, illetve Vt övezetei – belső fekvésük okán – nem összehasonlíthatók ezekkel. Ráadásul a szervízút – a majdani továbbvezetés miatt – az egykori 5260 hrsz. telket csak kis mértékben, cca. 35 m-es szélességben fogja érinteni. Itt is beleíránk plusz kikötésként, hogy a parkolókat vízáteresztő, ún. öko térkővel kell kialakítani.

50.§ (2) A Ká-2 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 6 000 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%~~, **75%**,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m

**** A parkolót olyan - ún. ökológiai - burkolattal kell kialakítani, ami a csapadékvíz hatékony, a hagyományos térburkolatokhoz képest jóval nagyobb arányú elszikkasztásával, talajba juttatásával javítja az ökológiai egyensúlyt a víz természetes körforgásában.**



25. Hírközlési oszlop elhelyezésére szolgáló terület kialakítása a 0125/3 és 0125/4 hrsz. mezőgazdasági területeken. (4. részterület)

A csak az e területekre vonatkozó, a HÉSZ-ben újonnan kialakításra kerülő különleges beépítésre nem szánt általános terület (KbÁ) övezet kijelölése, amelyben zöldhulladék-kezelés és az ahhoz szükséges kiegészítő funkciók és az ahhoz tartozó gépek, műszaki létesítmények is helyet kapnak.

A HÉSZ módosításhoz TSZT módosítása is szükséges, amely során a jelenlegi általános mezőgazdasági (Má) terület területfelhasználásból az ingatlanok különleges beépítésre nem szánt általános terület (KbÁ) területfelhasználásba kerülnek átsorolásra.

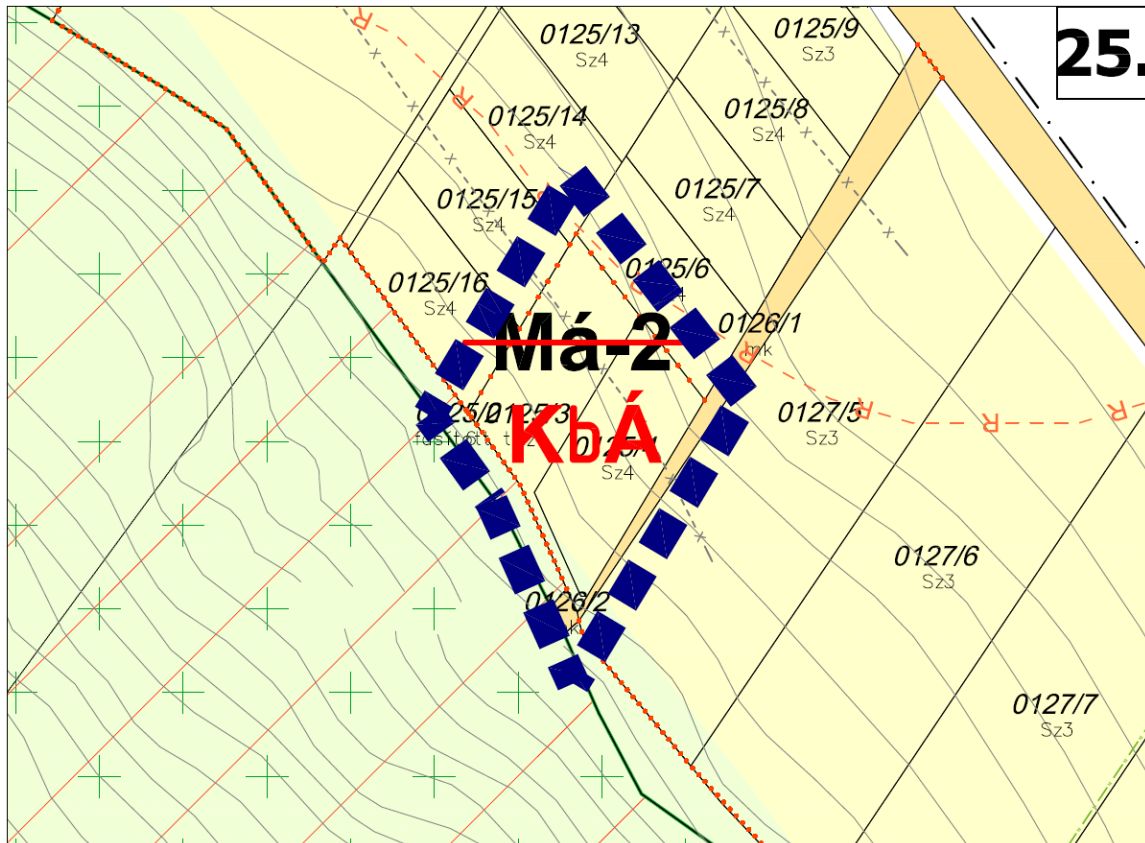
A HÉSZ kiegészül az alábbi alfejezettel és annak szabályozási előírásaival:

61/A. Különleges beépítésre nem szánt – általános terület KbÁ jelű övezet

69/A. § A KbÁ jelű övezet előírásai az alábbiak:

- A KbÁ jelű övezet a hírközlési és a zöldhulladék kezelésére szolgáló építmények elhelyezésének területe.**
- Az övezetben a hírközlési és a zöldhulladék kezelő építményeken, szerkezeteken, az ezekhez szükséges kiegészítő műszaki berendezéseken, illetve az ezek kiszolgálását biztosító konténereken kívül egyéb építmény nem helyezhető el.**
- Az övezetben kialakítható legkisebb telekterület: 300 m².**
- A legnagyobb épületmagasság – távközlési torony kivételével – : 6 m.**
- A legnagyobb beépítettség: 10 %.**

SZT MÓDOSÍTÁS TERVLAPJA



26. A Julianna major területére vonatkozó szabályozási termódosítás korábban megkezdett egyeztetési eljárásának folytatása a beérkezett áll.ig. vélemények figyelembevételével (7. részfeladat)

Az Önkormányzat a Julianna major 63,9 ha területnagyságú, 0139/2 hrsz. területére 2015-ben a 16/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelettel hagyott jóvá szabályozási tervet. Ezen 2015-ben jóváhagyott Szabályozási terv Nagykovácsi Nagyközség Településrendezési Eszköze 2019. évi felülvizsgálatának 7/2019.(VI.03.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Szabályozási tervébe – a Julianna major beépítéssel is rendelkező délnyugati erdőrészének ún. közjóléti erdőövezetbe történő átsorolásánál – a közjóléti erdőövezet nem megfelelően került beillesztésre, azaz nem a Julianna major teljes, 0139/2 hrsz. (63,9 ha) területére, csupán a Julianna major beépítéssel is rendelkező délnyugati erdőrészére. Emiatt jelenlegi formában nem a korábbi szabályozás szerinti. Ennek következtében a csak a nyugati telekrészre eső, a hatályos HÉSz szerinti 0,75 % beépíthetősége lényegesen kisebb, mint a 2015-ben jóváhagyott terv szerinti, a teljes 63,9 ha területre vonatkozó 0,75 % beépíthetőség. Azaz a korábbi terv szerinti tervezett beépítés nem, illetve csak töredékében alakítható ki a jelen szabályozás szerint, annak ellenére, hogy éppen a tervezett beépítés érdekében került 2015-ben a szabályozás módosításra.

Ezért 2021-ben az Önkormányzat termódosítást indított meg, amely módosítás oka tulajdonképpen hibajavítás volt. A korábbi, 2015. évben készült tervben meghatározott és jóváhagyott szabályozáshoz képest nem történt változtatás, csupán a 2015-ben jóváhagyott HÉSz-ben biztosított (4798 m² nagyságú 0,75%-os beépíthetőségre vonatkozó) építési jog újra érvényesítése volt tervezve a 2021-2022-ben lefolytatott termódosítás során. A termódosítás partnerségi-lakossági véleményezése 2021.09.28-tól 2021.10.13-ig került (a covid járvány miatt) a honlapon lefolytatásra, amely véleményezési időszakot az Önkormányzat 2021.10.25-től 11.10-ig meghosszabbította.

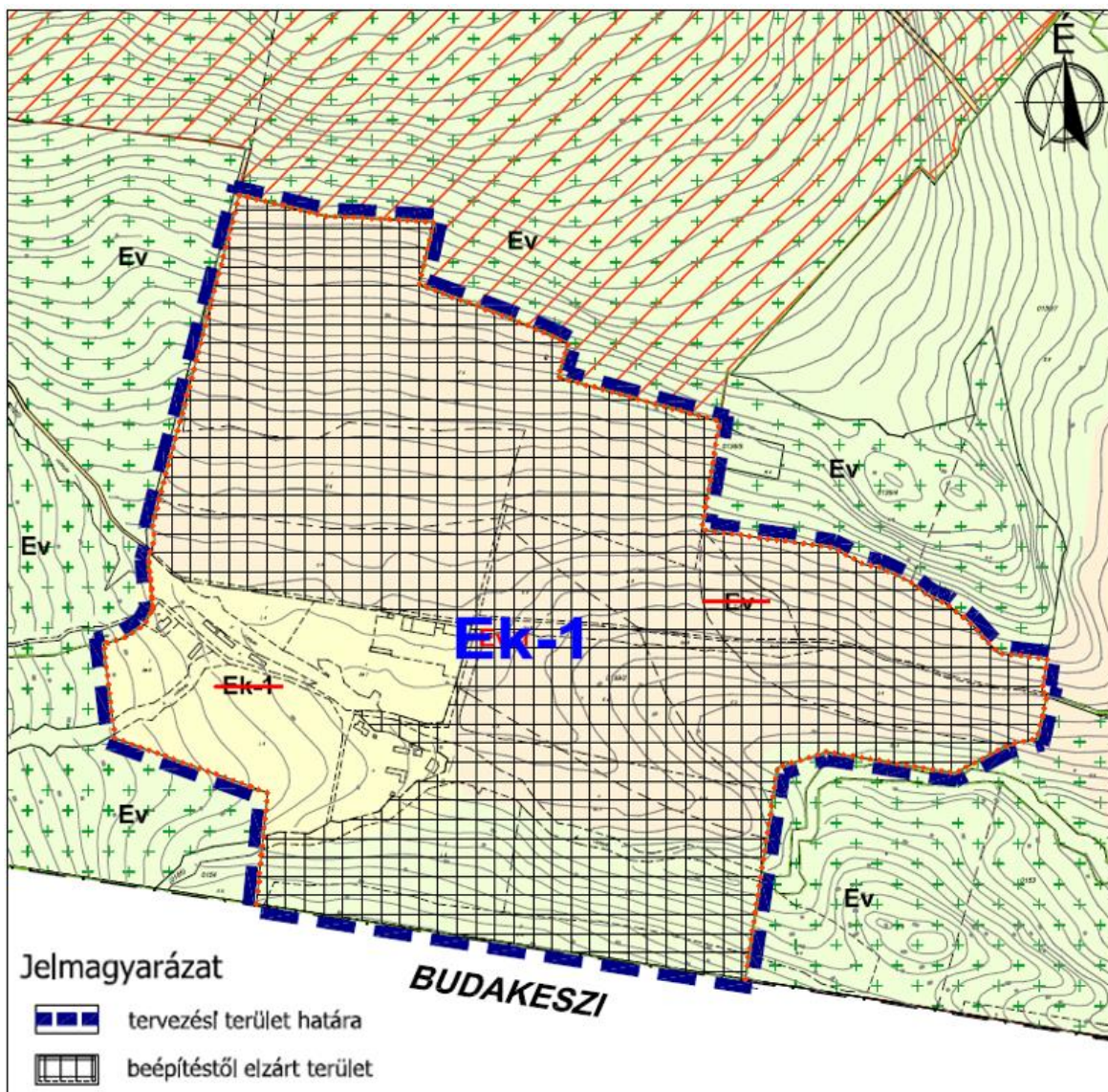
A termódosítás nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházként ún. **tárgyalásos eljárás keretében került egyeztetésre** 2022. február 23-án.

Az egyeztető szervek kifogással nem éltek, kivéve az állami főépítészt, aki a dokumentáció szerinti jelölést kérte módosítani (azzal, hogy ne a beépíthető területrész kerüljön kijelölésre, hanem a nem beépíthető, azaz a „beépítéstől elzárt” területrész), és ezért az eljárás megismétlésének szükségességével adta ki 2022-ben az ún. záróvéleményét. A véleményezés megismétlése időközben több okból is elmaradt. Az Önkormányzat jelen módosítás keretében azonban le kívánja folytatni az egyeztetést a Julianna major rendezésével kapcsolatban is.

Az időközben megváltozott jogszabályok értelmében az alábbiaknak is meg kell felelnie a szabályozásnak:

- a) Beépítésre nem szánt övezetek esetében, így jelen esetben az Ek-1 jelű közjóléti erdő övezetének területére vonatkozóan is teljesülnie kell annak, hogy az övezetnek közterületről vagy magánútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. Mivel az övezet területén művelési ágként ún. sajáthasználátú út kapcsolódik a (Petneházyréthez is vezető, a Feketefej utca folytatását jelentő) 0150 hrsz országos közúthoz, azaz közterületi úthoz, ezért ez a feltétel is teljesül.
- b) Az övezethatár csak meglévő vagy tervezett telekhatáron jelölhető ki, azaz a teljes 0139/2 hrsz-nek egy övezetbe, jelen esetben az Ek-1 övezetbe kell esnie.

SZT MÓDOSÍTÁS TERVLAPJA



A HÉSZ módosítások az alábbiak:

HÉSZ KIVONAT

52. Közjóléti erdőterületek (Ek)

59. § (1) Az Ek-1 jelű közjóléti erdőterület övezetben elhelyezhetők:

- a) az erdőgazdálkodás és a vadgazdálkodás építményei,
- b) az a) pont építményeiben elhelyezett szolgálati lakás,
- c) testedzést és turizmust szolgáló építmény, erdei tornapálya, kilátó,
- d) szabadtéri sportpályák,
- e) az oktatást, nevelést, ismeretterjesztést szolgáló építmények.

(2) Az Ek-1 jelű övezetben meglévő beépítés esetén a földhivatali nyilvántartásban szereplő, valamint jogerős használatbavételi, illetve fennmaradási engedéllyel rendelkező épületek, építmények felújíthatók, karbantartásukról gondoskodni kell, függőleges irányú bővítésük engedélyezhető. Vízszintes irányú bővítésük a (3) bekezdés szerint lehetséges. ~~kivéve a 0139/2/f és a 139/2/g jelű alrészletek területét, ahol Új építmény a Szabályozási terven ún. beépítéstől elzárt terület jelölésű területen nem helyezhető el.~~

(3) Az Ek-1 jelű közjóléti erdőterület övezetének részletes előírásai:

- a) beépítési mód: szabadon álló
- b) terepszint alatti beépítés kizárólag a terepszint feletti beépítés alatt, az övezetben megengedett terepszint feletti beépítettségnek megfelelően, egy szintben létesülhet,
- c) 20 ha-nál kisebb területű közjóléti erdőterület esetén:
 - ca) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett: 0,03%
 - cb) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt: 0,03%
 - cc) szintterületi mutató: 0,0008 m²/m²
 - cd) legnagyobb épületmagasság: 6,0 m, kivéve kilátó esetén.
- d) 20 ha-nál nagyobb területű közjóléti erdőterület esetén:
 - da) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett: 0,75%
 - db) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt: 0,75%
 - dc) szintterületi mutató: 0,015 m²/m²
 - dd) legnagyobb épületmagasság: 6,0 m, kivéve kilátó, illetve sport, játék céljára szolgáló műtárgy, építmény (pl. kalandpark és lombház építményei), amelyek létesítése esetén 6,0 m-nél nagyobb is lehet.

27. A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai, rendeltetések HÉSZ 35.§ (1) bek. pontosítása. (8. részfeladat)

A HÉSZ 2019-es felülvizsgálatakor át kellett térnünk az építménymagasságról az épületmagasságra. Azért, hogy a korábbi épületarányok tarthatók legyenek, a nyeregtetős, oromfalas – ház formájú – házak esetében szükséges volt a 35.§ (1) megalkotása. Ugyanakkor úgy gondoljuk, hogy ezt ki kell bővítenünk a tető minimális hajlásszögével is.

35. § (1) A rövidebb oldalain 7,5 m-nél nem szélesebb, **legalább 20 fokos hajlásszögű tetővel, és oromfallal kialakított épületek** esetében az építési övezetre előírt legnagyobb épületmagasság 0,5 m-rel növelhető.

28. Szabályozási vonal feltüntetése az Erdősétány utca 20. 2138 hrsz. ingatlannál, a 40/2023.(IV.27.) határozat végrehajtása érdekében. (7. részfeladat)

Az Erdősétány utca csapadékvíz elvezetési rendszerének kiépítése érdekében 2023-ban a tárgyi ingatlan kerítésének egy szakaszát el kellett bontani. A TOP Plusz pályázat megvalósíthatóságának érdekében a 40/2023.(IV.27.) határozatban került rögzítésre a

megmaradó kerítésszakaszhoz igazodó szabályozás. A kis szabályozási szélesség ellenére az út mellett a gyalogos járda kialakítható.

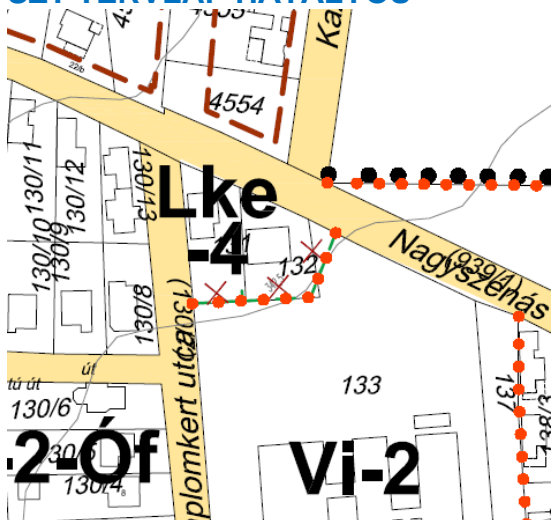
SZT MÓDOSÍTÁS TERVLAPJA



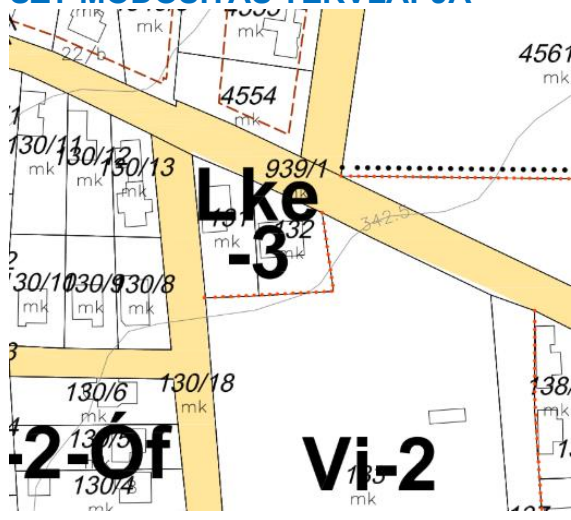
29. Övezeti jel és határ javítása a szabályozási terven a Nagyszénás utca 37. 132 hrsz. és 39. 131 hrsz. tekintetében. (7. részfeladat)

A jelenleg hatályos szabályozási terven a Nagyszénás utca 37. és 39. (132 és 131 hrsz.) övezeti jele – tévesen – **Lke-4**, ami az ún. ikres beépítése miatt elírás. Ezért ezt javítani kell az ugyanolyan beépítési paraméterekkel rendelkező, de oldalhatáros, illetve szabadonálló beépítésű, kialakult **Lke-3** övezetre. Mivel a 132 hrsz. ingatlan az általános iskola (131 hrsz.) telke rovására történt túlhasználat megszüntetésére irányuló peres eljárás lezárult, az övezeti határt a jogi határhoz lehet igazítani.

SZT TERVLAP HATÁLYOS



SZT MÓDOSÍTÁS TERVLAPJA



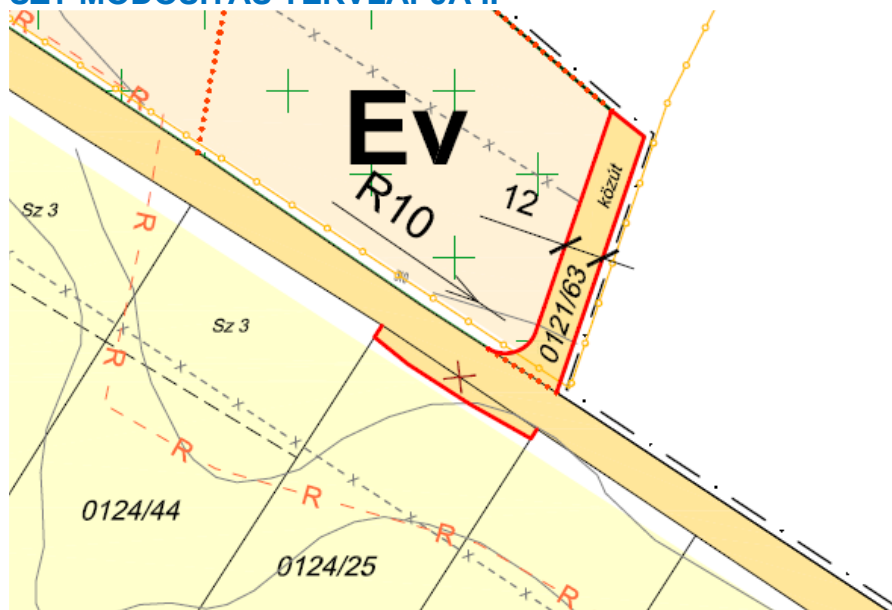
30. 11104 j. Nagykovácsi út nyomvonalát érintő rendezés, és buszöblök (1. részterület)

A Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Vármegyei Igazgatóság Vármegyei Fejlesztési és Felújítási Osztály kezdeményezte a 11104 j. Nagykovácsi út nyomvonalát érintő rendezés, és buszöblök elhelyezéséhez tartozó kisajátítási határ beillesztését Nagykovácsi településrendezési eszközeibe, a Nagykovácsi 0124/25 (szántó), 0127/3 (szántó), 0129 (erdő), 0130 (közút), 0131 (erdő), 4800 (telephely) helyrajzi számú ingatlanokat érintően. SZT és TSZT módosítást jelentő változtatás.

A Területi mérleg változása a TSZT leírásban:

Ká -> KÖu: 274 m²
Má -> KÖu: 1 316 m²
Ev -> KÖu: 1 027 m²
közl -> KÖu: 52 m²

SZT MÓDOSÍTÁS TERVLAPJA I.



SZT MÓDOSÍTÁS TERVLAPJA II.

