

419/2021. KORM.R. 68.§ (1)B) BA)EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – PARTNERSÉGH-LAKOSSÁGI ÉS EGYEZT.TERVDOK.

## NAGYKOVÁCSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA 2024-2025.RÉSZTERÜLETEKRE ÉS RÉSZFELADATOKRA VONATKOZÓAN



2025. MÁJUS HÓ

## TERVEZŐI NÉVSOR

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Településtervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i> +36-30/236-3295	ügyvezető vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi TT/1 13-1095) városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017
	Kiss-Polák Andrea <i>Kiss Polák A</i>	települmérnök TT 13-1860 (régi TT 01-5205) okleveles tájépítésmérnök TK 13-1860
Tájrendezés, környezetvédelem	Auer Jolán <i>Auer Jolán</i>	vezető településtervező településrendezési zöldfelületi és tájrendező vezető tervező TT1, TK1 01-5003

**ha** T E R V HA Tervstúdió Településtervezési  
STÚDIÓ Építészeti Tanácsadó Kft.  
1116 Budapest Zsurló köz 5.  
Tel.: +36-30/236-3295  
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám: 255/2024

**419/2021. Korm. R. 68.§ (1) b) ba) egyszerűsített eljárás**  
partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció

2025. május hó

## TARTALOMJEGYZÉK

ÁTNÉZETI TÉRKÉP – NAGYKOVÁCSI HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV.....5

### ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK.....	6
II. TERVEZÉSI RÉSZTERÜLETEK, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA.....	7
III. TERVKÉSZÍTÉS EGYEZTETÉSE .....	9
IV. A TERV TARTALMA.....	11
V. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA .....	15
VI. TÁJKÉPVÉDELMI ÉRTÉKELÉS .....	72
VII. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA.....	76
VIII. ÖRÖKSÉGVÉDELEM .....	90
<b>TERVIRATOK.....</b>	<b>94</b>
<b>1. melléklet</b> – Önkormányzat Képviselő-testületének 56/2024. (V.16.) ún. együttes határozata a terv megindításának támogatásáról	
<b>2. melléklet</b> – Önkormányzat Képviselő-testületének 56/2024. (V.16.) ún. együttes határozatának a tervmódosítás tartalmát rögzítő főépítési feljegyzés melléklete	
<b>3. melléklet</b> – Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal 2024.11.18.-án a TRE módosítás 3. és 4. részterületével kapcsolatban történt egyeztetésről készült emlékeztető	

### JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA**

**113**

#### JÓVÁHAGYANDÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Nagykovácsi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása – Határozat-tervezet .....

#### JÓVÁHAGYANDÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

Rajzszám	Rajz megnevezése
<b>TSZT-M/1</b>	Nagykovácsi Településszerkezeti terve módosítása az 1. és 4. részterületekre vonatkozóan
<b>TSZT-M/2</b>	Nagykovácsi Településszerkezeti terve módosítása a 6. A/1. részterületre vonatkozóan
<b>TSZT-M/3</b>	Nagykovácsi Településszerkezeti terve módosítása a 6. A/6. részterületre vonatkozóan
<b>TSZT-M/3</b>	Nagykovácsi Településszerkezeti terve módosítása a 6. B/2. részterületre vonatkozóan

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

123

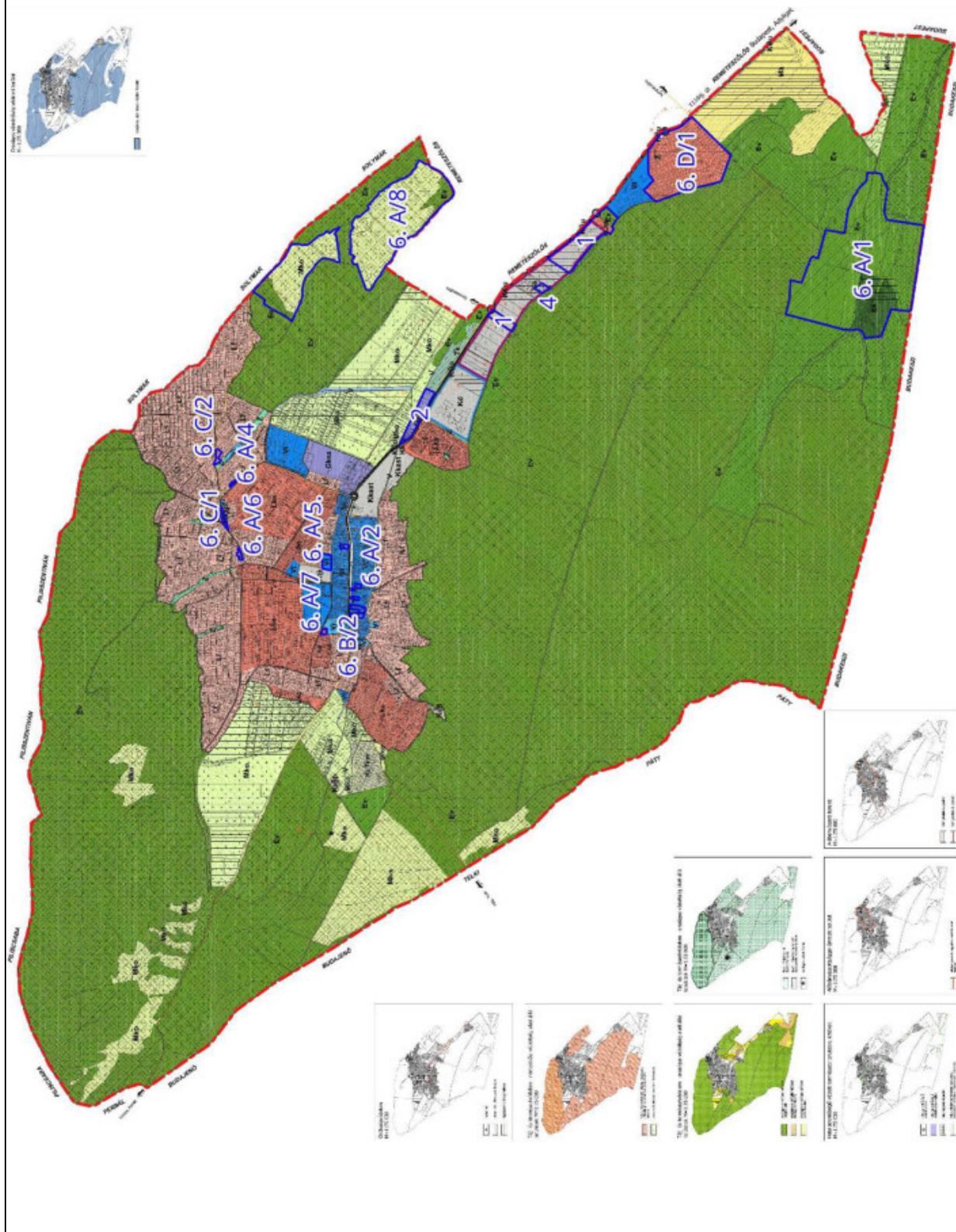
### JÓVÁHAGYANDÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása – Rendelet-tervezet.....

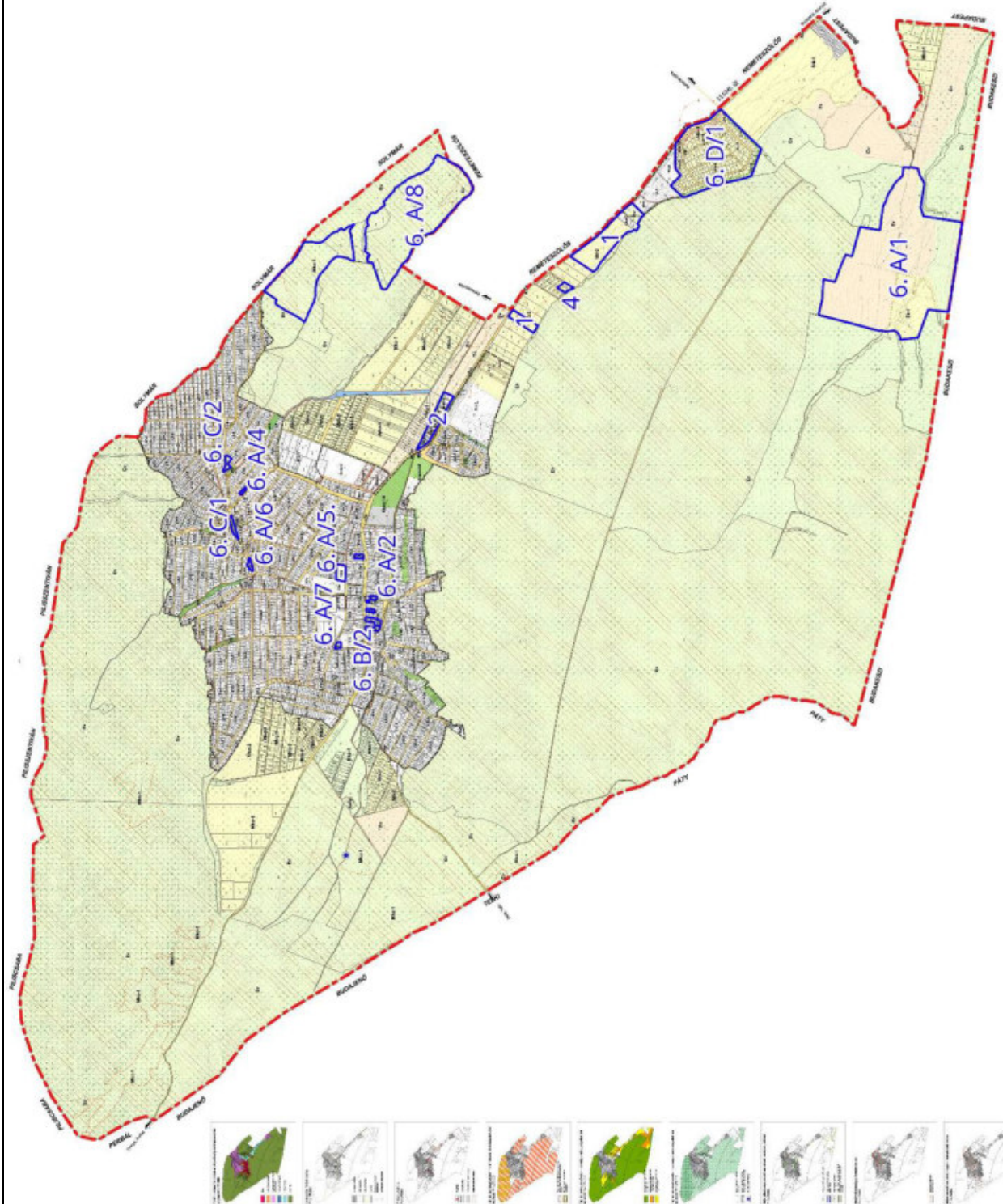
### JÓVÁHAGYANDÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

Rajzsorszám	Rajz megnevezése
<b>SZT-M/5</b>	Nagykovácsi Szabályozási terve módosítása az 1. és 4. részterületekre vonatkozóan
<b>SZT-M/6</b>	Nagykovácsi Szabályozási terve módosítása a 2. részterületre vonatkozóan
<b>SZT-M/7</b>	Nagykovácsi Szabályozási terve módosítása a 6. A/1. részterületre vonatkozóan
<b>SZT-M/8</b>	Nagykovácsi Szabályozási terve módosítása a 6. A/2. részterületre vonatkozóan
<b>SZT-M/9</b>	Nagykovácsi Szabályozási terve módosítása a 6. A/4. részterületre vonatkozóan
<b>SZT-M/10</b>	Nagykovácsi Szabályozási terve módosítása a 6. A/5. részterületre vonatkozóan
<b>SZT-M/11</b>	Nagykovácsi Szabályozási terve módosítása a 6. A/6. részterületre vonatkozóan
<b>SZT-M/12</b>	Nagykovácsi Szabályozási terve módosítása a 6. A/7. részterületre vonatkozóan
<b>SZT-M/13</b>	Nagykovácsi Szabályozási terve módosítása a 6. A/8. részterületre vonatkozóan
<b>SZT-M/14</b>	Nagykovácsi Szabályozási terve módosítása a 6. B/1. és 6. B/2. részterületre vonatkozóan
<b>SZT-M/15</b>	Nagykovácsi Szabályozási terve módosítása a 6. C/1. részterületre vonatkozóan
<b>SZT-M/16</b>	Nagykovácsi Szabályozási terve módosítása a 6. C/2. részterületre vonatkozóan
<b>SZT-M/17</b>	Nagykovácsi Szabályozási terve módosítása a 6. D/1. részterületre vonatkozóan

## ÁTNÉZETI TÉRKÉP – NAGYKOVÁCSI **HATÁLYOS** TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



## ÁTNÉZETI TÉRKÉP – NAGYKOVÁCSI **HATÁLYOS** SZABÁLYOZÁSI TERV



## I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 2024. áprilisban 40/2024. (IV.18.) számú, ún. együttes határozatával döntött Nagykovácsi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) több pontban történő módosításáról.

2024. májusában azonban szükségessé vált a fent említett 40/2024. (IV. 18.) határozat kiegészítése egy újabb területet érintő módosítás okán. Így Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 56/2024. (V.16.) számú, újabb ún. együttes határozatában döntött Nagykovácsi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) több pontban történő módosításáról az eredeti 40/2024. (IV. 18.) kt. határozat kiegészítésével, és annak hatályon kívül helyezésével.

Jelen termódosítás során Nagykovácsi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (Településszerkezeti terv – TSZT, Helyi Építési Szabályzat – HÉSz és annak mellékletét képező Szabályozási Terv – SZT) módosítása az alábbi részfeladatokra és részterületekre vonatkozik:

1. A Nagykovácsi út nyomvonalát érintő szélesítés és buszöböl elhelyezéshez tartozó kisajátítási határ beillesztése a Szabályozási tervbe, az Országos Erdőállomány Adattár figyelembevételével.
2. A Nagykovácsi út és az Ördögárok-patak közötti gazdasági terület építési helyének módosítása a DINPI állásfoglalása alapján, valamint az övezeti előírások pontosítása.
3. Az ún. Körtés területén fekvő, hrsz 042/82 földrészlet művelése céljából a terepszint alatti beépítés szabályozása, az ott álló épülettorzó megszüntetése.

**A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság a terv egyeztetését megindító ún. környezeti értékelés készítésének szükségességét eldöntő megkeresés szerinti véleményében, majd az azt követő személyes egyeztetésen is táj- és természetvédelmi indokokra hivatkozva kifogást emelt a Szénás-hegycsoport Európa diplomás területtel közvetlen határos, annak pufferzónájába tartozó telken tervezett módosítás ellen, ezért a tervezési feladat kikerült a termódosítások közül. (Az egyeztetés Emlékeztetőjét lásd: Terviratok 3. melléklet A) pontja.)**

4. Közműterület kijelölése Nagykovácsi nem védett külterületén. (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal történt egyeztetésről készült Emlékeztetőt lásd: Terviratok 3. melléklet B) pontja)
5. Az Országos Ökológiai hálózat elemeinek pontosítása a Településszerkezeti terven és a Szabályozási terven a telekhatárhoz történő illeszkedés figyelembevételével.
6. Szabályozási tervlap módosítás:
  - A) Szabályozási elvet, koncepciót nem módosító, a Szabályozási terven történő pontosítás a színezés és övezeti jel számozásának javítása.
  - B) Szabályozási vonalak feltüntetése telekhatár rendezésekhez, gyalogutak létesítéséhez.
  - C) Erdősétány szabályozási szélességének pontosítása (vízműdomb, Gerecse utca feletti kanyar)
  - D) Építési hely kijelölése: Kecskéhát erdő melletti Lke-9 hátsókertre és Kecskéhát Lke-10 előkertre vonatkozóan
  - E) Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) előírásainak módosítása, pontosítás miatt.

**Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete** a termódosításhoz a 0127/3, 0129, 0131 hrsz és a Nagykovácsi bekötőút 0122 hrsz földrészleteket a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. (a továbbiakban: Korm.rend.) együttes határozatról szóló 59.§ (2) bek. szerinti c) pontban kapott felhatalmazás alapján **kiemelt fejlesztési területté** nyilvánította – a jelen TRE módosítás alapjául is szolgáló –56/2024. (V.16.) ún. együttes határozatával. (Lásd Terviratok 1. melléklet.)

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás értelmében a jelen TRE módosítás partnerségi és államigazgatási szervekkel történő egyeztetését **Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata** a Korm.rend. 68. § (1) b) pontja ba) alpontjának eljárási szabályai szerinti **egyszerűsített eljárásban** folytatja le.

A Nagykovácsi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan című tervet az Önkormányzat megbízásából a HA Tervstúdió Településrendezési Építészeti Tanácsadó Kft., Horváth Adrienne vezető településrendező készítette (Tervszám: 255/2024).

Nagykovácsi hatályos Településrendezési dokumentumai az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

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

Nagykovácsi hatályos településképi dokumentumai az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Nagykovácsi Nagyközség Településképi Arculati Kézikönyv - 111/2017. (IX.21.) sz. határozat
- Nagykovácsi Nagyközség Településképeinek védelméről szóló rendelet - 28/2017. (XII.18.) sz. önk. rendelet.

#### **FENTIEKHEZ FONTOS KIEMELNI, HOGY:**

Jelen termódosítás tervezési és egyeztetési folyamata 2024. október 1. előtt megkezdődött: megtörtént az együttes határozatok meghozatala, az egyeztetés megindítása az E-Tér felületén, a magasabb szintű tervek Nagykovácsira vonatkozó kivonatainak, és az ingyenes földhivatali alaptérkép, mint adatszolgáltatás letöltése, az Önkormányzat kiküldte az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) kormányrendelet szerinti környezeti értékeléssel (a továbbiakban: KÉ) kapcsolatos megkereső leveleket az érintett szervezeteknek, és az ezzel kapcsolatos egyeztetés is megtörtént.

**Fentiek alapján a termódosítás a 419/2021. Korm.rend. 59.§ (4) bekezdése szerinti, folyamatban lévő termódosításnak tekinthető, így a 2024. október 1. előtt hatályos jogszabályok vonatkoznak rá.**

#### **VALAMINT MEG KELL JEGYEZNI AZT IS, HOGY:**

A tervekészítés közben derült fény arra, hogy a korábban ún. **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás mégsem szükségeszerű az 1. sz. részterület - azaz a Nagykovácsi út nyomvonalát érintő szélesítés és buszöböl elhelyezéshez tartozó kisajátítási határ beillesztése** című, a 0127/3, 0129, 0131 hrsz és a Nagykovácsi bekötőút 0122 hrsz földrészleteket érintő módosítási feladat – **esetében, mert a terület nem került beépítésre szánt terület kijelölésre.**

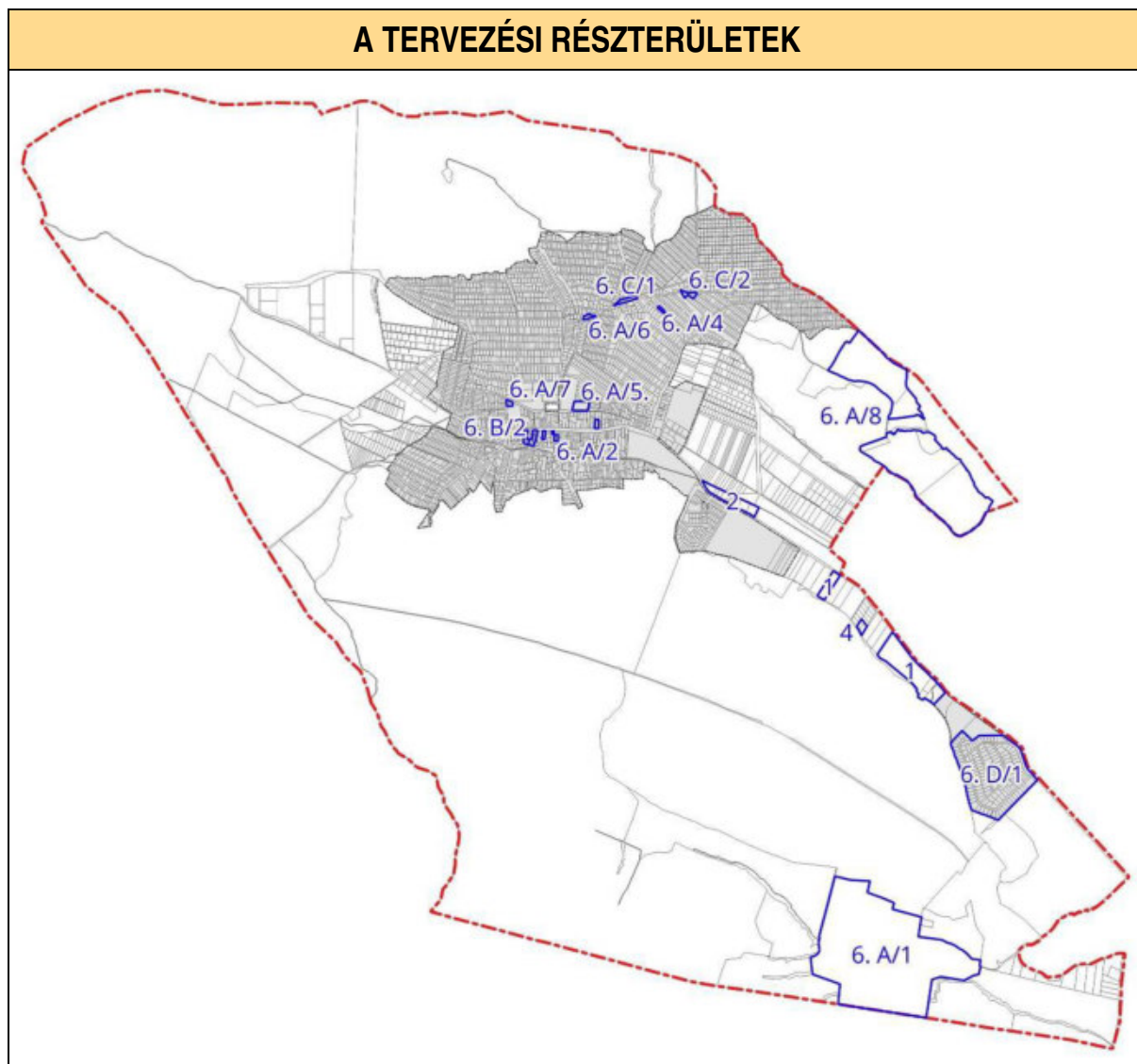


## II. TERVEZÉSI RÉSZTERÜLETEK, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA

**Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete** 16/2025. (II.20.) sz. határozatában rögzítette – az 56/2024. (V.16.) sz. együttes határozatban megfogalmazott céloknak megfelelően – Nagykovácsi Nagyközség 62/2019. (V.23.) sz. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve és a 7/2019. (VI.03.) sz. önk. rendelettel jóváhagyott **Helyi Építési Szabályzata- több pontban történő módosításának programját**. Ez a program került kiegészítésre a 39/2025. (III.20.) sz. határozatban a Kovácsi-erdőföldek vonatkozásában.

Ennek megfelelően jelen terv - Nagykovácsi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítása - az alábbi térképi ábra és táblázat szerinti részterületekre és részfeladatokra vonatkozik.

*Megjegyzés: A táblázatban a tervezési részterületek első sorszáma a jelen tervdokumentáció szerinti sorrendet mutatja, míg a második PR (program) betűjellel kezdődő sorszám a fenti 16/2025. (II.20.) és 39/2025. (III.20.) határozat mellékletét képező program szerinti sorszám.*



A TERVEZÉSI RÉSZTERÜLETEK					
TRE mód szerinti sorszám	Tervezési program szerinti sorszám	Tervezési feladat rövid ismertetése	Módosítás jellege		
			TSZT	HÉSZ	SZT
1.	PR30.	A Nagykovácsi út nyomvonalát érintő szélesítés és buszöböl elhelyezéshez tartozó kisajátítási határ beillesztése a Szabályozási tervbe, az Országos Erdőállomány Adattár figyelembevétele mellett.	✓	-	✓
2.	PR8.	A Nagykovácsi út és az Ördögárok-patak közötti gazdasági terület építési helyének módosítása a DINPI állásfoglalása alapján, valamint az övezeti előírások pontosítása.	-	-	✓
3.	PR1.	Az ún. Körtés területén fekvő, hrsz 042/82 földrészlet művelése céljából, a terepszint alatti beépítés szabályozása, azott álló épülettorzó megszüntetése.	-	-	-
<b>DINPI KIFOGÁST EMELT, EZÉRT KIKERÜLT A MÓDOSÍTÁSIFELADATOK KÖZÜL!</b>					
4.	PR25.	Beépítésre szánt közműterület kijelölése Nagykovácsi nem védett külterületén.	-	✓	✓
5.	PR13.	Az Országos Ökológiai hálózat elemeinek pontosítása a Településszerkezeti terven és a Szabályozási terven, a telekhatárhoz történő illeszkedés figyelembevételével.	✓	-	✓
6.	<b>Szabályozási tervlap módosítás</b>				
A)	<b>SZABÁLYOZÁSI ELVET, KONCEPCIÓT NEM MÓDOSÍTÓ, A SZABÁLYOZÁSI TERVEN TÖRTÉNŐ PONTOSÍTÁS, A SZÍNEZÉS ÉS ÖVEZETI JEL SZÁMOZÁSÁNAK JAVÍTÁSA.</b>				
A/1.	PR25.	A Juliannamajor területére vonatkozó szabályozási tervmódosítás korábban megkezdett egyeztetési eljárásának befejezése a korábban beérkezett áll.ig. vélemények figyelembevételével.	✓	✓	✓
A/2.	PR2.	A módosítás annak érdekében történik, 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.) – meglévő beépítését lehessen zártan folytatni. A vonatkozó építési övezetekben a beépítés módosítása történik oldalhatáron álló beépítési módról zártan beépítési módra.	-	✓	✓
A/3.	PR4.	SZT lapon az erdő jelölésének javítása: „Ev” jel helyett „Ev-1”jel lesz.	-	-	✓
A/4.	PR15.	Vértés utca 2203 hrsz. fekvő telek esetében az építési határvonal körben 3-3 m, összhangban a jelen tervmódosítás 6. E/7. sorszámú részterületen történő módosítással, amely a kedvezőtlen alakú közbenső és a saroktelkek szabályozását pontosítja.	-	-	✓
A/5.	PR16.	A füves sportpálya övezetében lelátó legyen elhelyezhető az elő- és oldalkertben. Ezért a Vt-3 építési övezet helyett új Vt-11 ép. övezetbe kerül a 220 hrsz. sportpálya.	-	✓	✓
A/6.	PR21.	Közbiztonsági központ 1382 hrsz., Vi-5 építési övezetű telke és a 1383 hrsz. Lf-5 építési övezetű telke telekhatárának módosítása úgy, hogy a 1382 hrsz. északkeleti nyúlványa a 1383 hrsz. telekhez kerül hozzacsatolásra.	✓	-	✓
A/7.	PR28.	Övezeti jel és határ javítása a szabályozási terven a Nagyszénás utca 37. 132 hrsz. és 39. 131 hrsz. tekintetében.	-	-	✓
A/8.		Kovácsi-erdőföldek – 093/1, 093/2, 098/2, 098/3, 098/5 és 098/6 helyrajzi számú földrészletek – természetközeli állapotának fenntartása érdekében	-	✓	✓

<b>A TERVEZÉSI RÉSZTERÜLETEK</b>					
TRE mód szerinti sorszám	Tervezési program szerinti sorszám	Tervezési feladat rövid ismertetése	Módosítás jellege		
			TSZT	HÉSZ	SZT
<b>B) SZABÁLYOZÁSI VONALAK FELTÜNTETÉSE TELEKHATÁR RENDEZÉSEKHEZ, GYALOGUTAKHOZ.</b>					
<b>B/1.</b>	PR19.	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.	-	-	✓
<b>B/2.</b>	PR20.	Az új polgármesteri hivatal elhelyezése érdekében új Vi-8-Óf építési övezet létrehozása a 404 és 405 hrsz. ingatlanok tekintetében.	✓	✓	✓
<b>C) ERDŐSÉTÁNY SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGÉNEK PONTOSÍTÁSA (VÍZDOMB, GERCSE UTCA FELETTI KANYAR)</b>					
<b>C/1.</b>	PR14.	Az Erdősétány utca szabályozási szélessége a vízműdombnál a Kkm-2 építési övezet mentén 14 m helyett 13 m legyen.	-	-	✓
<b>C2.</b>	PR27.	Szabályozási vonal feltüntetése az Erdősétány utca 20. 2138 hrsz ingatlanra 40/2023.(IV.27.) határozat végrehajtása érdekében.	-	-	✓
<b>D) ÉPÍTÉSI HELY KIJELÖLÉSE</b>					
<b>D/1.</b>	PR3.	A Kecsehát területére vonatkozó Lke-9 és Lke-10 övezetek építési hely határának felrajzolása az SZT lapon és a szabályozás pontosítása a HÉSZ-ben.	-	✓	✓
<b>E) HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÁSA:</b> A HÉSZ előírásainak kiegészítése, pontosítása, szükség esetén egzaktabb módon történő átfogalmazása, valamint a hőszivattyú, klímaberendezés kültéri egysége elhelyezésének szabályozása.					
<b>E/1.</b>	PR5.	HÉSZ 35.§ Melléképítmény - kerti tető, kerti tároló melléképítmények elhelyezésének pontosítása.	-	✓	-
<b>E/2.</b>	PR6.	Hőszivattyú, klímaberendezés eltérően kerüljön szabályozásra a HÉSZ-ben.	-	✓	-
<b>E/3.</b>	PR7.	Ófaluban a 20 m-ben maximalizált utcafronti telekszélesség eltörlése: a HÉSZ 40.§ (1)-(3) bek., valamint a 42.§ (1)-(2) bek. ja) pontjaiban a „legfeljebb 20,0 m” törlésre kerül.	-	✓	-
<b>E/4.</b>	PR9.	Csapadékvíz megtartás szabályozásának pontosítása.	-	✓	-
<b>E/5.</b>	PR10.	HÉSZ 27.§ (4) bek. konténer, lakókocsi, mobilhálzelhelyezésszabályozásának pontosítása.	-	✓	-
<b>E/6.</b>	PR11.	Az állattartást az állattartó épületek elhelyezése tekintetében lehet szabályozni, a hatályos szabályozás kisebb pontosítása történik.	-	✓	-
<b>E/7.</b>	PR12.	A kedvezőtlen alakú belső – nem csak a sarok – telkek esetében is alkalmazható lesz az „előkerti kedvezmény”.	-	✓	-

A TERVEZÉSI RÉSZTERÜLETEK					
TRE mód szerinti sorszám	Tervezési program szerinti sorszám	Tervezési feladat rövid ismertetése	Módosítás jellege		
			TSZT	HÉSZ	SZT
<b>E/8.</b>	PR17.	A meglévő helyi parkolási rendeletre való hivatkozás HÉSZ-be történő beillesztése.	-	✓	-
<b>E/9.</b>	PR18.	A kerítés kialakítás HÉSZ 31. § szerinti szabályozásának pontosítása a temető esetében.	-	✓	-
<b>E/10.</b>	PR23.	Amerikai Iskola Ko-1 jelű építési övezetbe sorolt területe esetében az építési övezet által meghatározott zöldfelületi paraméter úgy kerüljön megállapításra, hogy abba a Nagykovácsi út menti, a Ko-1 építési övezet részét képező szervízút és parkoló burkolt felülete ne tartozzon bele.	-	✓	✓
<b>E/11.</b>	PR23.	Amerikai Iskola Ká-2 építési övezetben meghatározott 80% legkisebb zöldfelületi arány jelen módosítás során 75 %-ra módosul. A módosítás új beépítés miatt szükséges.	-	✓	✓
<b>E/12.</b>	PR26.	A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai, rendeltetések, HÉSZ 35.§ (1) bek. pontosítása.	-	✓	-

### III. TERVKÉSZÍTÉS EGYEZTETÉSE

#### 1. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS 2/2005.(I.11.) –2024. szept.-ben lefolytatott egyeztetés

**Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet** (továbbiakban: 2/2005. Korm.rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknel, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg.

Ennek megfelelően tárgyi tervvel kapcsolatban Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata 2024. szeptember 19-én kiküldött megkereső levelében **kikérte** e Korm. rendelet **3. számú mellékletében meghatározott, a környezet védelméért felelős szervek véleményét a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.**

A beérkező válaszok alapján hozza majd meg a Képviselő-testület a határozatát a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerint arról, hogy arra való tekintettel, hogy a környezeti vizsgálat elkészítését az érintett szervek nem tartották szükségesnek ezért azt nem szükséges készíttetni jelen tervmódosítás során.

#### 2. PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI egyeztetés–jelen egyeztetési tervdokumentáció

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata a tervmódosítás ún. partnerségi-lakossági egyeztetését az országos jogszabályok és a 6/2024 (IV.22.) számú helyi partnerségi rendelete alapján az alábbiak szerint folytatja le:

##### ▪ 2/1. E-TÉR

(*egyeztetési idő: E-TÉR által biztosított 10 nap*)

**Egyrészt** a korm.rend. 65.§ (1) és (2) bekezdése szerint az **E-TÉR** (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) **internetes felületén**, ahol a bejelentkező Partnerek tehetnek észrevételt.

##### ▪ 2/2. HELYI PARTNERSÉGI RENDELET – HIRDETMÉNY

(*egyeztetési idő: 16 nap az E-TÉR felületen történő egyeztetéssel párhuzamosan*)

**Másrészt** a korm.rend. 75.§ szerint annak okán, hogy Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata rendelkezik helyi partnerségi rendelettel, „**A településterv, a kézikönyv és a településképi rendelet készítésével, módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól**” szóló **6/2024 (IV.22.) számú önkormányzati rendelet szerinti eszközökön közzétett módon**, amelyre a Partnerek **postai vagy elektronikus úton** tehetnek észrevételt.

##### ▪ 2/3. LAKOSSÁGI FÓRUM

(*egyeztetési idő: az E-TÉR szerinti és a helyi partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan*)

**Harmadrészt** a Korm.rend.65.§ (3) és (4) bekezdése alapján az E-TÉR felületén történő egyeztetésen kívül szükséges lakossági fórumon és a helyi partnerségi rendelet szerinti lakossági fórumon az érintett Partnerek és lakosság személyesen, illetve a fórumot követően 8 napon belül **postai vagy elektronikus úton** tehetnek észrevételt.

Az Önkormányzatnak jogában állna úgy is dönteni -hivatkozva a Kormány által az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára és ezek magyarországi következményeinek az elhárítása és kezelése érdekében kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm.rend. 2.§ előírására-hogy a lakossági fórumot elektronikus úton (a település honlapján) folytatja le.

#### 1-2. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS, PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI EGYEZTETÉS LEZÁRÁSA

A Képviselő-testület a fentiek szerinti környezeti értékeléssel, valamint partnerségi-lakossági egyeztetéssel kapcsolatos egyeztetéseket a lefolytatásuk után lezárja. Erről, valamint a tervmódosítás államigazgatási egyeztetésének záróvéleményezés szerinti folytatásáról Képviselő-testületi határozatot hoz.

#### 3. ÁLLAMIGAZGATÁSI egyeztetés – E-TÉR

Jelen TRE módosítás a korm.rend. **68.§ (1) b) ba)** alpontjának eljárási szabályai szerinti **egyszerűsített eljárás** szerint kerül lefolytatásra.

## IV. A TERV TARTALMA

A termódosítás megindításával és a termódosítás tartalmával kapcsolatban hozta meg az Önkormányzat Képviselő-testülete 56/2024. (V.16.) sz. ún. együttes határozatát (lásd Terviratok 1. és 2. mellékleteit).

Jelen egyeztetési tervdokumentáció alátámasztó munkarészeinek tartalmát a Korm.rend. 7. § (7) bekezdésében rögzítettek szerint a települési önkormányzati főépítész határozta meg, amelyet a Képviselő-testület 56/2024. (V.16.) ún. együttes határozatával elfogadott. E határozat szerinti tartalmat rögzítő feljegyzést szerepeltetni kell a tervényag alátámasztó mellékletében (lásd Terviratok 2. melléklet).

A szakági munkarészek tekintetében jelen termódosítás az államigazgatási szervek feladatait nem érintő módosításnak tekinthető, ennek okán jelen termódosítás kapcsán nem szükséges közlekedés, közmű, környezetvédelem szakági munkarészeket elkészíteni, mivel továbbra is az országos és a helyi jogszabályok általános előírásai érvényesek a területre.

### A TERV TARTALMA

#### TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

Előzmények, partnerségi és államigazgatási egyeztetés

Tervezési terület bemutatása

A tervekészítés célja

**I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT** – A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet (a továbbiakban: 314/2012. korm.r.) 1. sz. melléklete szerint

#### 1. HELYZETFELTÁRÓ, 2. HELYZETELEMZŐ ÉS 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK

Nagykovácsi Nagyközség Településfejlesztési koncepciójához (TFK) és Településrendezési Eszközeihez 2019-ben elkészült Megalapozó Vizsgálat a 314/2012. korm.r.1. sz. melléklete alapján tartalmi követelményként felsorolt 1. Helyzetfeltáró, 2. Helyzetelemző és 3. Helyzetértékelő munkarészeket tartalmazza, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni nem szükséges.

#### II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT – A 314/2012. korm.r. 3. sz. melléklete szerint

Hatályos településrendezési eszközök módosításának bemutatása

Településrendezési eszközök módosításának összhangja az Országos-, valamint a Budapesti Agglomeráció Területrendezési terveivel

Termódosítási javaslatok

Örökségvédelmi munkarész

Szabályozási koncepció

## I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - A 314/2012. Korm. r. 1. sz. melléklete szerint

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata 2019-ben hagyta jóvá új Településfejlesztési koncepcióját és Településrendezési Eszközeit az alábbiak szerint:

Nagykovácsi Nagyközség hatályos Településrendezési dokumentumai jóváhagyása:

- 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 hatályos településképi dokumentumai az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Nagykovácsi Nagyközség Településképi Arculati Kézikönyv - 111/2017. (IX.21.) határozat
- Nagykovácsi Nagyközség Településképeznek védelméről szóló - 28/2017. (XII.18.) rendelet

Fenti dokumentumokhoz a 314/2012.Korm.r. 1. mellékletének tartalmi követelményei szerinti Megalapozó Vizsgálat és a 3. melléklete szerinti tartalommal Alátámasztó javaslat is készült.

Jelen módosítás során a kormányrendelet értelmében a **hét éven belül** készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a településrendezési eszközök módosítása során **felhasználható**, azonban - amennyiben szükséges - az érintett tervezési területre, tervezési feladatra aktualizálni kell.

**A tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának tartalma** a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. **1. melléklete, valamint az alátámasztó javaslatának tartalma a 3. melléklete figyelembevételével – fenti 304/2022.(X.26.) önkormányzati határozat 5. pontja és melléklete szerinti tartalommal - az alábbiak szerint került meghatározásra.**

### 1. HELYZETFELTÁRÓ ÉS 2. HELYZETELEMZÉS – 3. HELYZETÉRTÉKELÉS MUNKARÉSZEK

(A 314/2012. Korm. r. 1. sz. melléklete szerint)

A 314/2012. Korm. r. 1 sz. melléklete szerinti 1.1-1.20 pontig történő Megalapozó Vizsgálat és a 2. és 3. alfejezet szerinti Helyzetelemzés és Helyzetértékelés munkarészek a Településfejlesztési koncepcióhoz (TFK) elkészültek, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni nem szükséges.

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

(A 314/2012. Korm. r. 3. sz. melléklete táblázatában az Alátámasztó javaslat tartalmi követelményeiként, az 1-9. fejezetekben felsorolt alábbi munkarészek)

1. A környezetalakítás terve
2. Szakági javaslatok
3. Közlekedési javaslatok
4. Közművesítési javaslatok
5. Környezeti hatások és feltételek
6. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása
- 7. Szabályozási koncepció**
8. Beépítési terv
9. Környezeti értékelés

közül jelen módosítás a **7. Szabályozási koncepció munkarészben jelent módosítást.**

## 7. Szabályozási koncepció

Jelen termódosítás során több részterületre és részfeladatra vonatkozóan történik módosítás. A részterületekre vonatkozó változásokat az alábbi összefoglaló vizsgálatot és javaslatot tartalmazó **V. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA** c. fejezet szerinti táblázat mutatja be részletesen.

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal (a továbbiakban: DINPI) 2024.11.18.-án a TRE módosítás 3. és 4. részterületével kapcsolatban történt egyeztetésről készült Emlékeztető (Lásd Terviratok 3. melléklet) alapján a 4. számú tervezési részterület (0125/3 és 0125/4 hrsz mezőgazdasági területek) kapcsán mivel a hírközlési torony a tájban meghatározó tájképi elemként fog megjelenni, ezért a 4. számú részterületre vonatkozóan **VI. TÁJKÉPVÉDELMI ÉRTÉKELÉS** c. fejezet készült a várható tájképi hatások feltárása, a szükséges intézkedések megtétele érdekében. Ebből következően a 4. 4. számú részterületre vonatkozóan a várható tájképvédelmi hatások megismerése céljából és a kedvezőtlen tájképi hatások elkerülése érdekében nem kerül lefolytatásra a 2/2005. (I.5.) Korm.rendelet szerinti környezeti vizsgálat és nem készül a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 2. melléklete 2. pontja szerinti Települési környezeti értékelés.



## V. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA

1.	PR 13.	A Nagykovácsi út nyomvonalát érintő szélesítés és buszöblök elhelyezéséhez tartozó kisajátítási határ beillesztése a Szabályozási tervbe, az Országos Erdőállomány Adattár figyelembevétele mellett.	TSZT-M/1
			SZT-M/5

### TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI FELADAT:

A Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Vármegyei Igazgatóság Vármegyei Fejlesztési és Felújítási Osztály – az érintett Önkormányzatok Polgármestereinek kérésére –forgalombiztonságot növelő beruházásként kezdeményezte a 11104 j. Nagykovácsi út nyomvonalát érintő rendezés, és buszöblök elhelyezéséhez tartozó kisajátítási határ beillesztését Nagykovácsi településrendezési eszközeibe Nagykovácsi 0124/25 hrsz (szántó), 0127/3 hrsz (szántó), 0129 hrsz (erdő), 0130 hrsz (közút), 0131 hrsz (erdő) ingatlanokat érintően, a 4800 hrsz (telephely) északnyugati határáig.

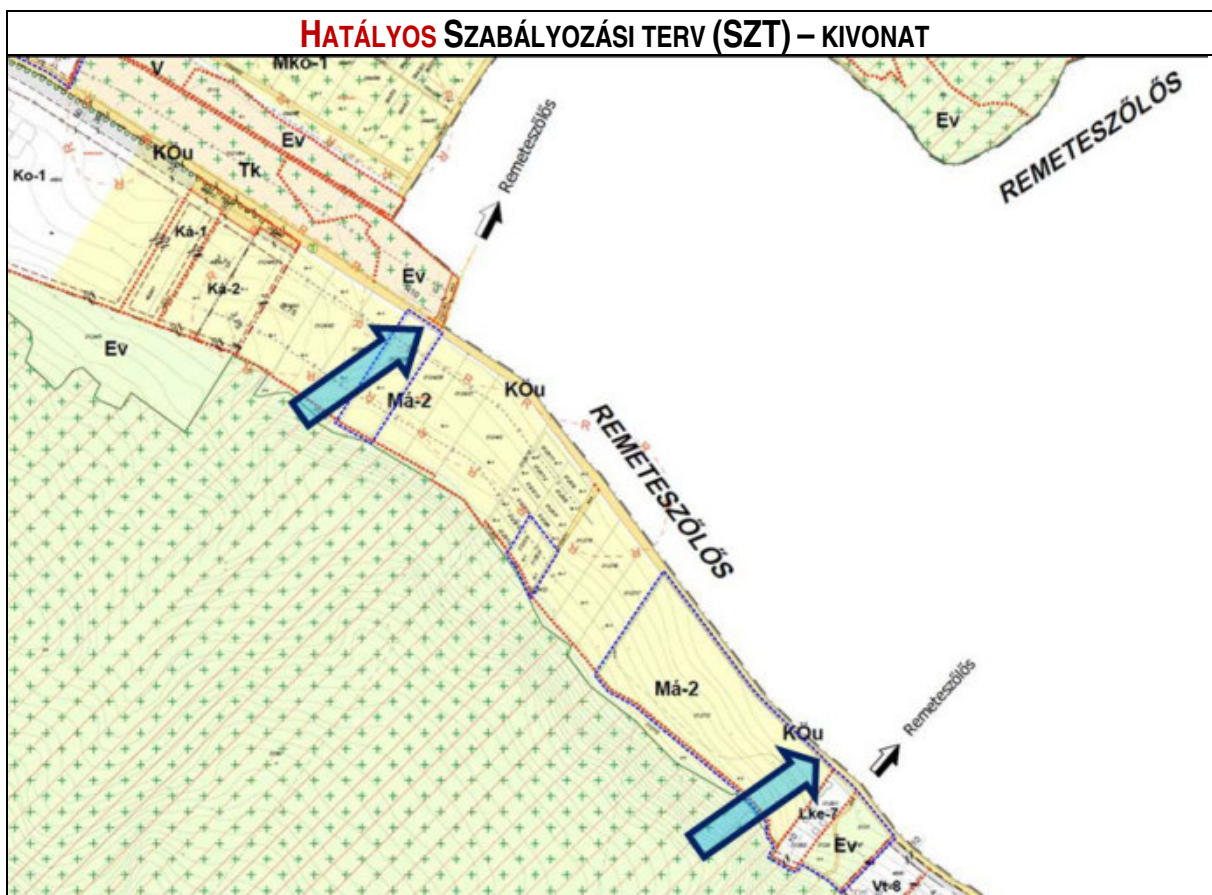
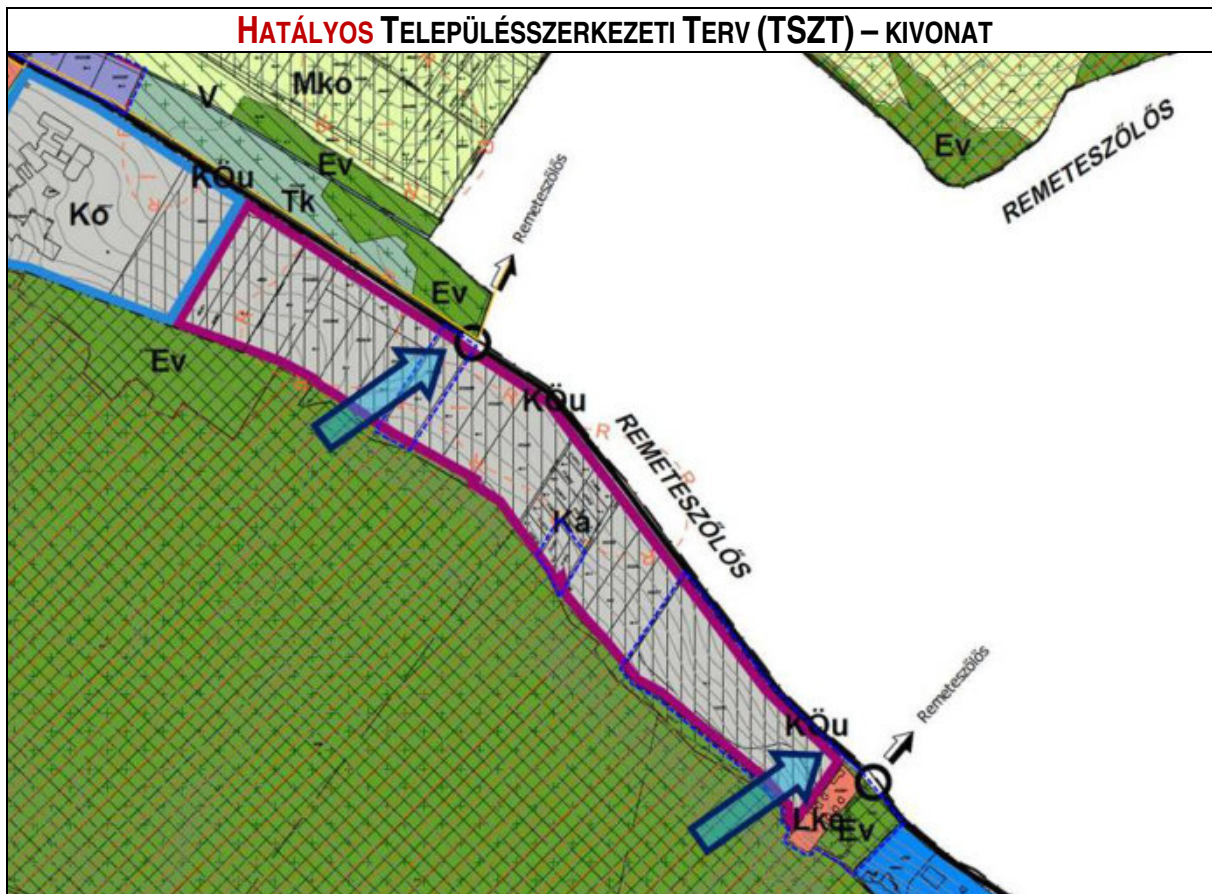


A tervezési részterületet alkotó két részterületi egység a 11104 j. Nagykovácsi út déli oldala mentén helyezkedik el a Remeteszőlőssel közös közigazgatási határszakaszon. Az északi terület egység a Patak utcával szemközt, a másik, a déli a Remeteszőlős belterületének középső kapuját jelentő Madár utcai csomópontnál helyezkedik el.





A 11104 j. Nagykovácsi út nyomvonalát érintő rendezéskori területiségének – a volt Erdészháztól délre fekvő telkekkel érintett – része a Remeteszőlősre vezető Madár utcai csomópontnál.



## TELEPÜLÉSSZERKEZETI, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

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, a 4800 hrsz. ingatlan északnyugati telekhatáráig.

Tehát jelen termódosítás **Nagykovácsi Nagyközség Településszerkezeti Terve (TSZT) és a Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) mellékletét képező Szabályozási Terv (SZT) módosítását is igényli.**

Az út szabályozási szélességének bővítését a Magyar Közút Zrt. az úttal érintett települések önkormányzatainak polgármesterei által közvetített kérésére, mint forgalombiztonságot növelő beruházás készítteti el.

A Településszerkezeti terv területi mérlege a területfelhasználás változása miatt az alábbiak szerint módosul:

Hatályos területfelhasználás			Tervezett területfelhasználás		Területnagyság (m <sup>2</sup> )
<b>Ká</b>	különleges általános terület	→	<b>KÖu</b>	közúti közlekedési terület	1.590
<b>Ev</b>	védelmi erdőterület	→			1.027
	közlekedési terület	→			52

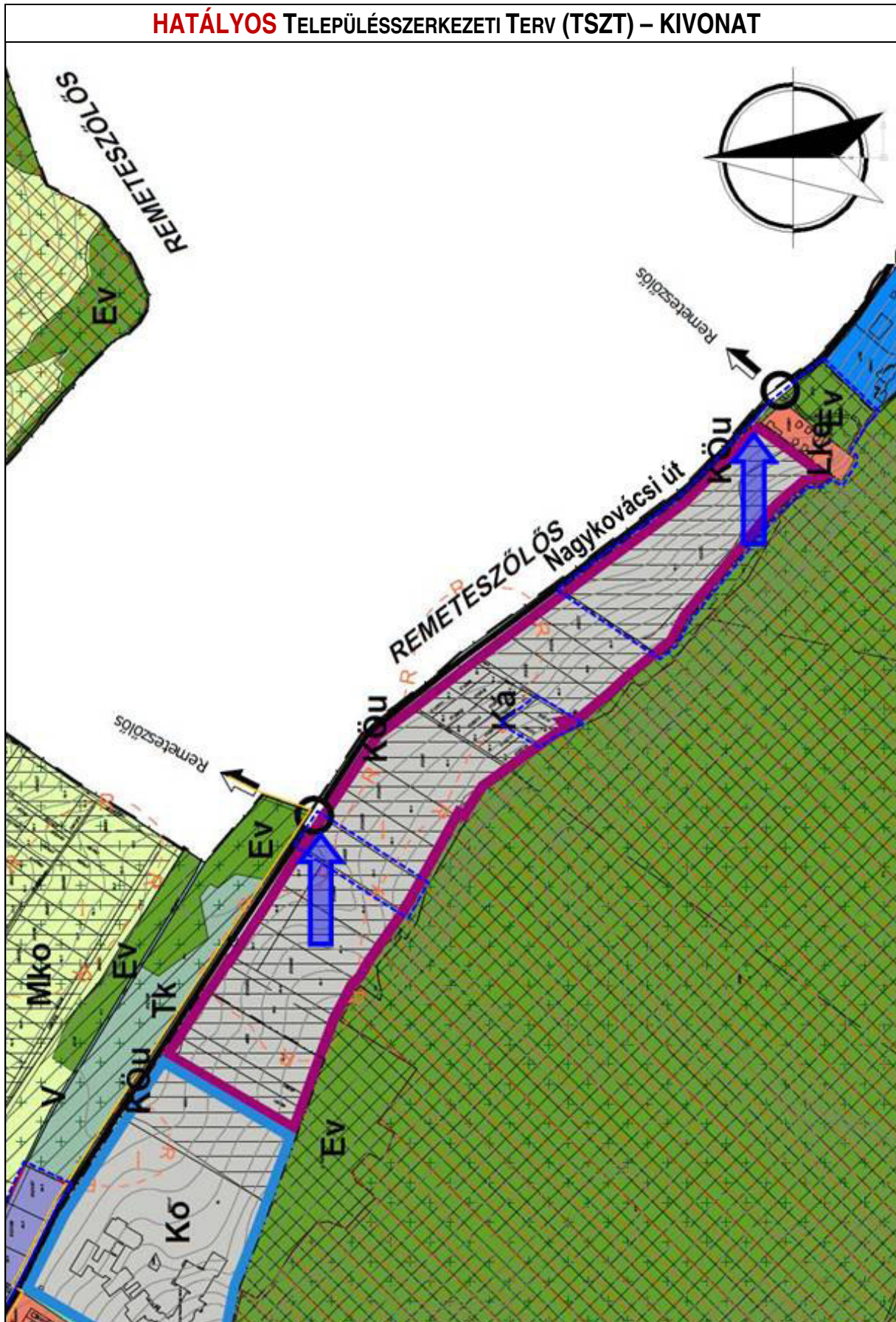
A szabályozási terv módosítása során – az út kisajátítási vonalának és az E-TÉR adatszolgáltatás során kapott földhivatali telekállománynak az összevetésekor - kiderült, hogy nem keletkezik új beépítésre szánt terület. Ugyanis az út bővítésének kisajátítási vonala éppen az Lke jelű kertvárosias lakóterület 0128/1 hrsz meglévő északi telekhatárára kerül, azaz megoldódik az érintett lakóterület északi irányú, közvetlen közterületi kapcsolata is, ennek okán a 11104 j. Nagykovácsi út és az ún. Erdészház lakóterület északi telekhatár közti jelenlegi erdőszakasz sávjának lakóterületi átsorolása nem szükséges. (Tehát a termódosítás megkezdésekor az együttes határozatban rögzített ún. új beépítésre szánt terület kijelölés okafogyottá vált, hiszen mégsem szükséges kijelölni új, beépítésre szánt területet.)

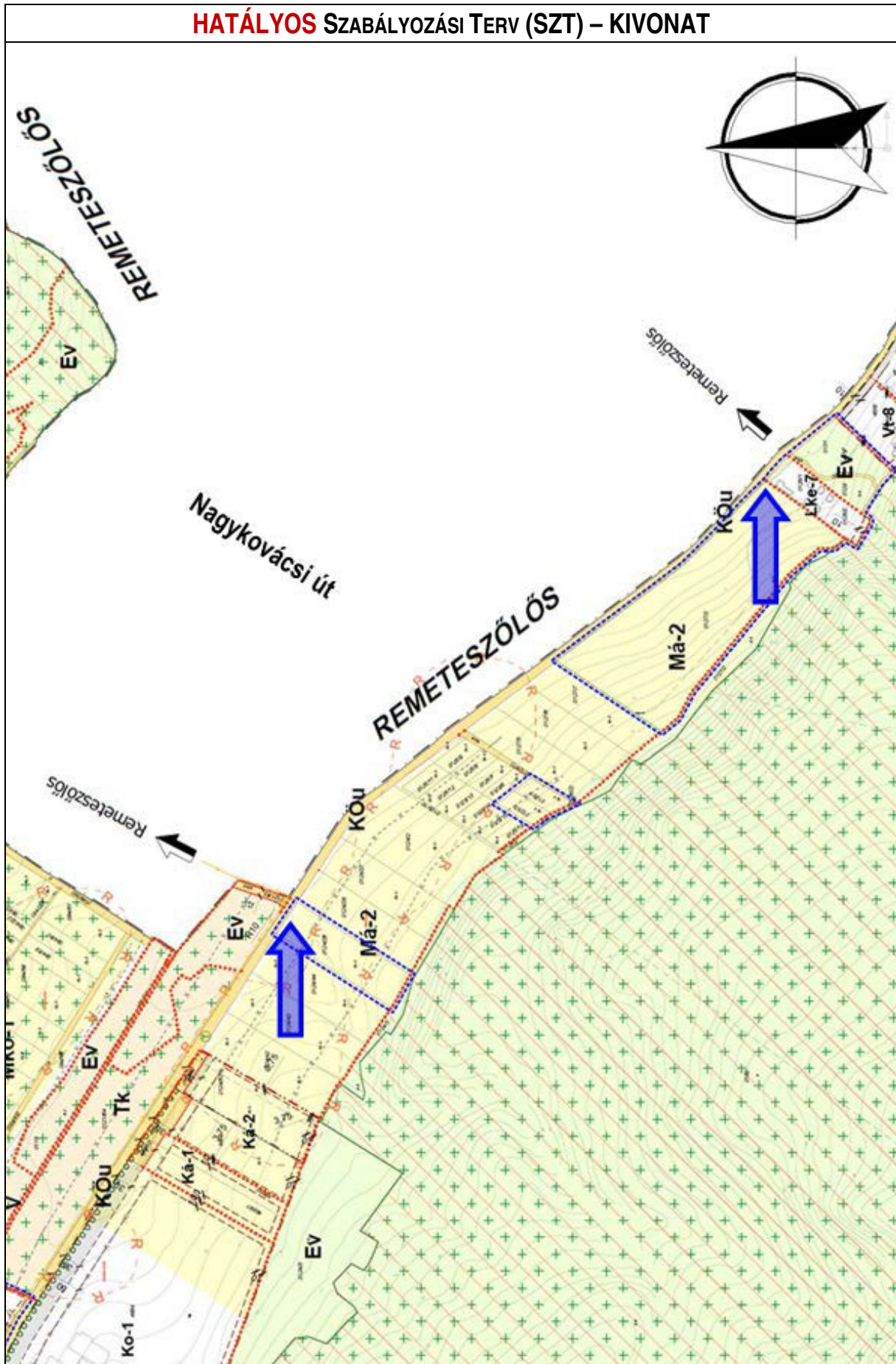
- A Nagykovácsi út nyomvonalát érintő rendezés érdekében kijelölt 1. sorszámú részterület déli egysége az ökológiai hálózat magterület és pufferterület övezeteivel érintett. A tervezett módosítás során a Nagykovácsi út nyomvonalát érintően a buszöblök elhelyezéséhez tartozó kisajátítási határ kerül beillesztésre Nagykovácsi településrendezési eszközeibe, amely során a 2669 m<sup>2</sup> közlekedési terület kerül kijelölésre. A *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény* (a továbbiakban: Trtv.) 43.§ (3) bekezdés előírásai alapján az ökológiai hálózat magterületének övezetében közlekedési hálózatok elemeinek nyomvonala kijelölhető és elhelyezhető. Azaz a tervezett módosítás nem ellentétes a magasabb szintű jogszabályi előírásokkal.
- A Nagykovácsi út nyomvonalát érintő rendezés érdekében kijelölt 1. sorszámú részterület részét képezi a 0129 és 0131 hrsz telkeken lévő erdők övezetébe tartozó adattári erdőterület (29/A erdőrészlet). A módosítással érintett terület rész a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervén – a 0129 hrsz telket érintően – részben települési térségbe sorolt, amelyen a Trtv. 11. § d) pontja alapján bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető, részben pedig – a 0131 hrsz telket érintően – az erdők övezetének részét képezi.

Remeteszőlős,2002-ben Nagykovácsi a korábbi zártkerti területrészből vált önálló településsé. Ennek következtében a 11104 j. országos közúthoz való kapcsolatai is ezt az örökséget hordozzák, így a falu főutcájának tekinthető Patak sétány mindössze három bekötőúton érhető el.

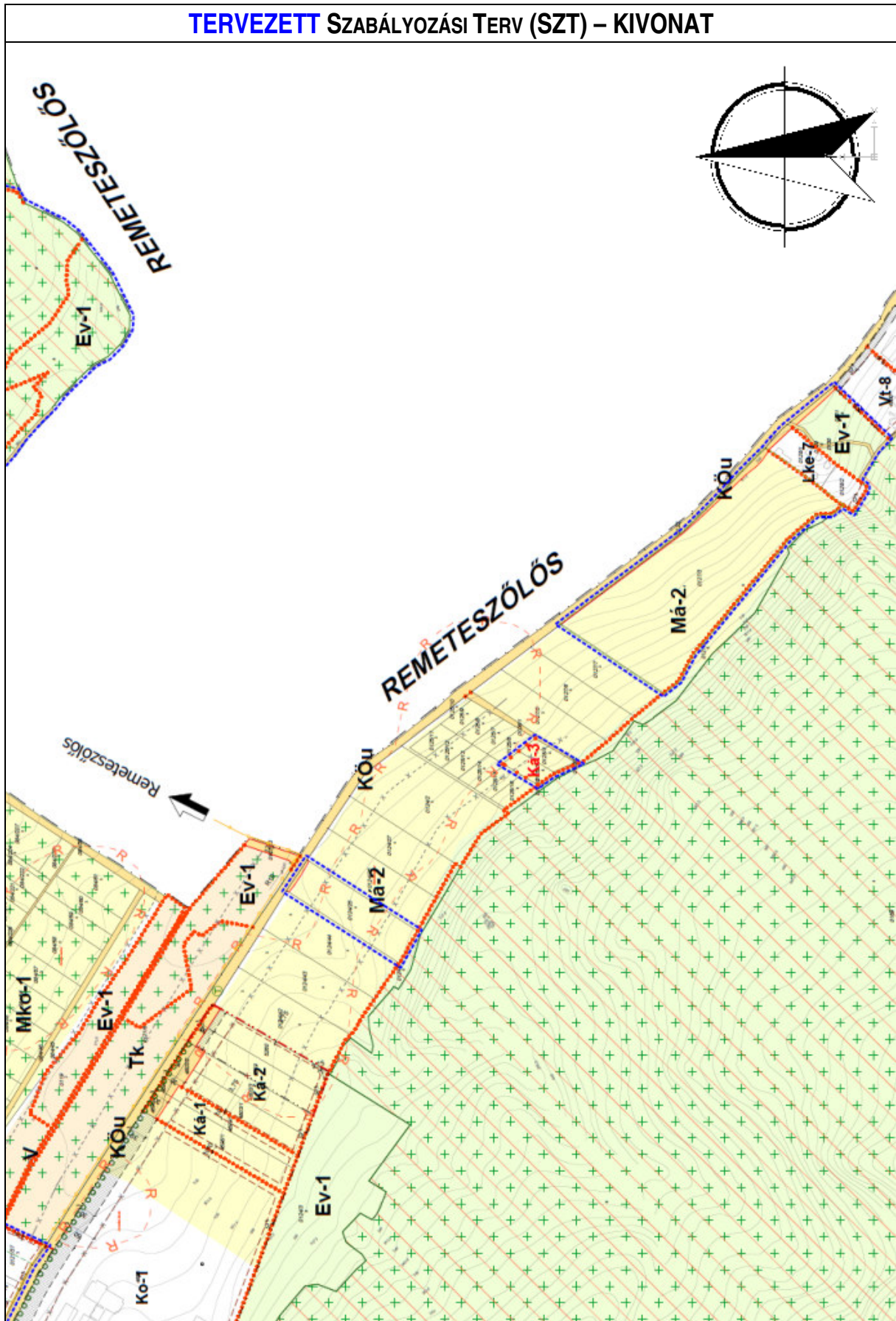
Az országos közúton halad a két település tömegközlekedési kapcsolatát biztosító 63 sz. buszjárat, melynek megállói a bekötőutak csatlakozásainál vannak. Itt a gyalogátkelőhelyek hiánya miatt nem biztosított a Budapest irányú buszmegállók biztonságos megközelítése, sőt a csúcsforgalmi időszakokban az úton való átjutás is kritikus. Ezért döntött a Magyar Közút Nonprofit Zrt. ezen a két helyszínen az ún. 13-as kilométerkő, illetve Erdészház megállóknál gyalogosátkelő létesítéséről, amik viszont csak a buszmegállók, buszöblök áthelyezésével alakíthatók ki.

Ez a probléma Remeteszőlős keleti részén az ún. Rácski telep megálló környezetében, a Vénusz utca csatlakozásánál a körforgalom létesítésével oldódik majd meg, amihez gyalogátkelőhely is kapcsolódik, ami a meglévő szabályozási szélességeken belül kialakítható.









<b>2.</b>	PR 8.	<b>A Nagykovácsi út és az Ördögárok-patak közötti gazdasági terület építési helyének módosítása a DINPI állásfoglalása alapján, valamint az övezeti előírások pontosítása.</b>	<b>SZT-M/6</b>
-----------	----------	--	----------------

**SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI FELADAT:**

HÉSz módosítás a 11104 j Nagykovácsi út és az Ördögárok-patak között fekvő (0121/37-50 hrsz) gazdasági területre (Gksz-3 és Gksz-4) vonatkozóan. Nagykovácsi Nagyközség 7/2019. (VI. 03.) önk. rendeletével jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata szerinti a **Gksz-3 és Gksz-4** jelű gazdasági területek építési övezeteiben az Ördögárok pataktól meghatározott **15 m távolság** módosításra kerül – az általános hátsókert méretnek megfelelően – **6 m távolságra**, valamint az **ún. beültetési kötelezettségű területsáv kijelölés** a Szabályozási tervlapon **törlésre** kerül. E módosítás előzetesen **elvi egyeztetésre került a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságával**. A DINPI (üi.sz.: DINPI/320-0/2024. Ü.int.: Pétsch Nóra, Hiv.sz.:1/9244-2/2023) állásfoglalásában elfogadta a pataktól mért távolság csökkentését és a beültetési kötelezettség törlését, de a háromszintű növénytelepítés szabályozását kéri a hátsókert vonatkozásában, azzal, hogy abban építmény se legyen elhelyezhető. Így a korábbi beültetési kötelezettség helyett a szabályozási előírásokban növénytelepítés kerül rögzítésre. Az övezeti határok a meglévő telekhatárokhoz igazodjanak.





A tervezési terület a belterület kapujában fekszik a 11104 j Nagykovácsi út és az Ördögárok-patak között a Sebestyéndomb lakóterület és a Budapesti Amerikai Nemzetközi Iskola területével átellenben.

**SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:**

HÉSz módosítás a 11104 j Nagykovácsi út és az Ördögárok-patak között fekvő (0121/37-50 hrsz) gazdasági területre (Gksz-3 és Gksz-4) vonatkozóan. A Nagykovácsi Nagyközség 7/2019. (VI. 03.) önk. rendeletével jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata szerinti a **Gksz-3 és Gksz-4** jelű gazdasági területek építési övezeteiben az Ördögárok pataktól meghatározott **15 m távolság** – az általános hátsókert méretnek megfelelően – **6 m távolságra** módosul, valamint az **ún. beültetési kötelezettségű területsáv kijelölés törlésre** kerül. E módosítás előzetesen **elvi egyeztetésre került a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságával**. A DINPI (üi.sz.: DINPI/320-0/2024. Ü.int.: Pétsch Nóra, Hiv.sz.:1/9244-2/2023) állásfoglalásában elfogadja a pataktól mért távolság csökkentését és a beültetési kötelezettség törlését, de a háromszintű növénytelepítés szabályozását kéri a hátsókert vonatkozásában, azzal, hogy abban építmény se legyen elhelyezhető.

## SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁSA – KONCEPCIÓ

1. **Gksz-3 és Gksz-4** építési övezetek módosulnak az SZT lapon
2. beültetési kötelezettség  beültetési 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 hátsókerteret. **Főút menti előkert 7 m, Ördög-árok 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”
5. **AGksz-4** övezet határai a meglévő ingatlanhatárokhoz illeszkednek

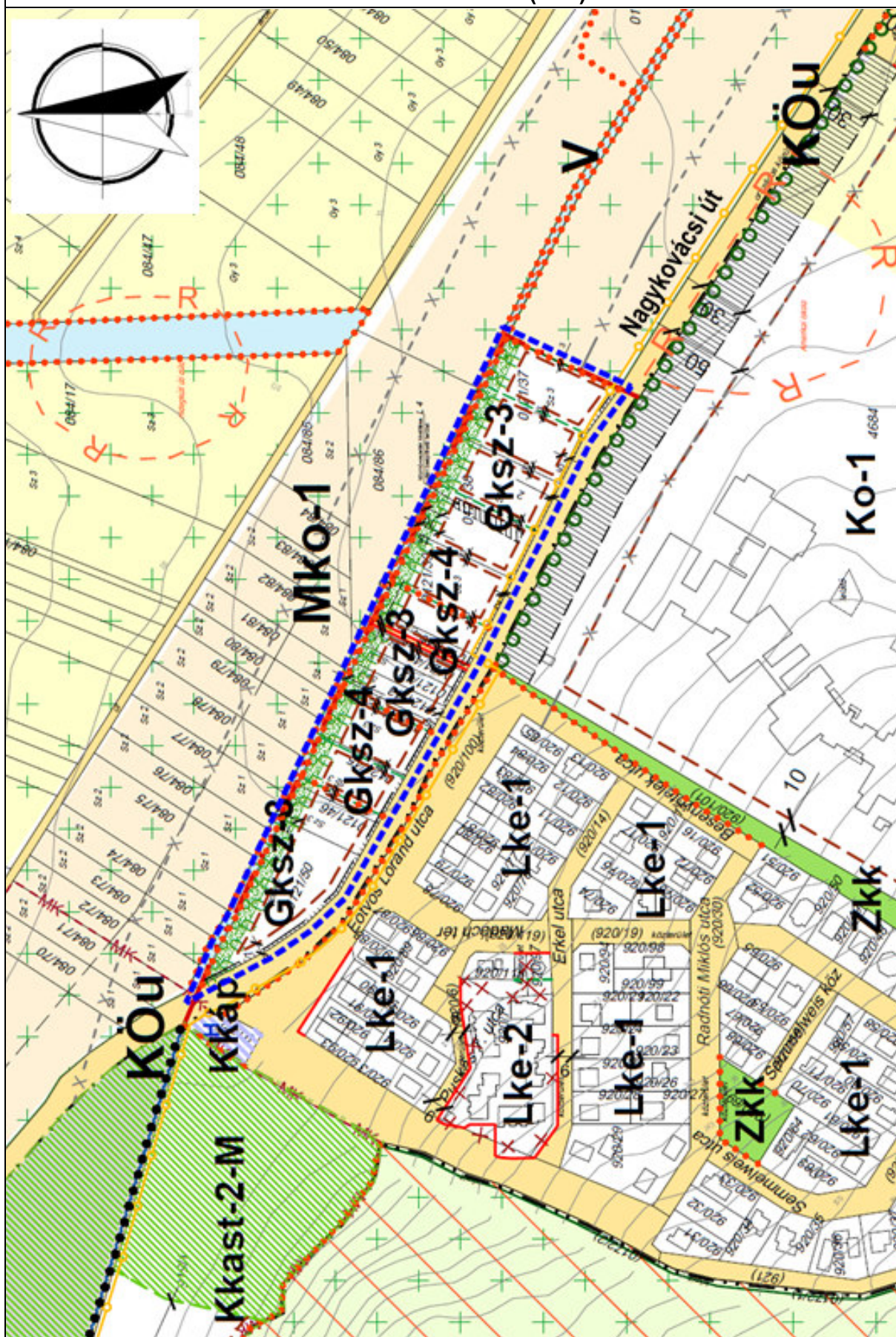
## TERVEZETT HÉSZ MÓDOSÍTÁS – KONCEPCIÓ

A DINPI-vel leegyeztettek szerint a HÉSZ 46. § (3) bekezdésében a Gksz-3 és Gksz-4 jelű építési övezet néhány előírása módosul, illetve új előírás kerül beillesztésre a beültetési kötelezettség jelének törlése okán. A hatályos HÉSZ-ben írt „háromszintű növényzet” az OTÉK szerinti ún. „többszintes növényállomány” fogalommal kerül pontosításra.  
(Megjegyzés: a többszintes növényállomány a háromszintű (gyep, cserje, fa) növényzetnek felel meg.)

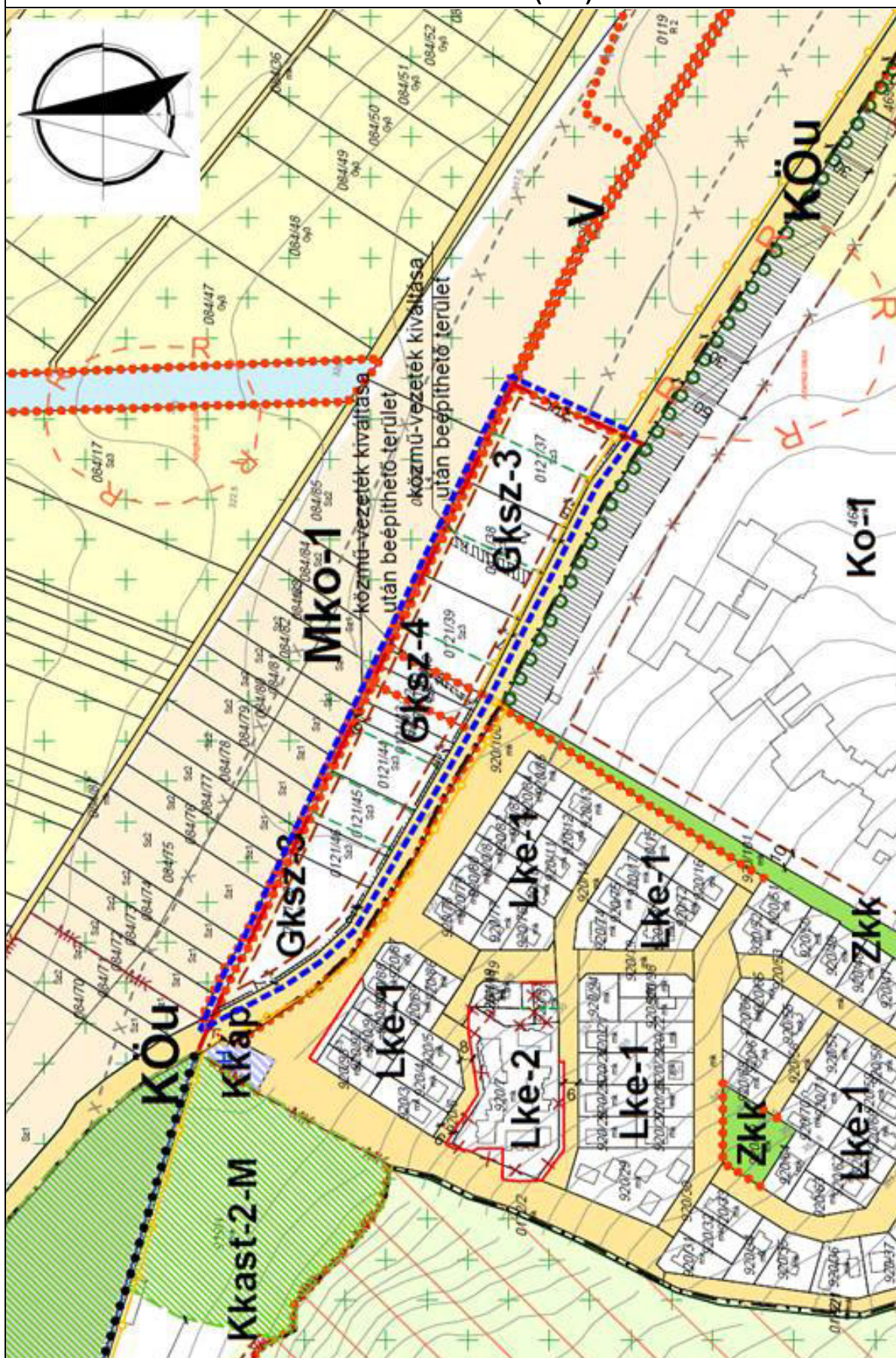
46.§ (3) A Gksz-3 és Gksz-4 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület:
  - ba) a Gksz-3 építési övezetben: 2 000 m<sup>2</sup>
  - bb) a Gksz-4 építési övezetben: 1 500 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30%
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40%
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 30%,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
- h) A telken belül
  - ha) az előkert: a legfeljebb 25 m<sup>2</sup> beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén 0,0 m, egyéb épület esetén 7 m.
  - hb) az oldalkert: 3 m, 5 m *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 „közhasználat 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 m<sup>2</sup> 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) Az övezetekben a hátsókerterben kerti építmény nem helyezhető el.

### HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) – KIVONAT



### TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) – KIVONAT



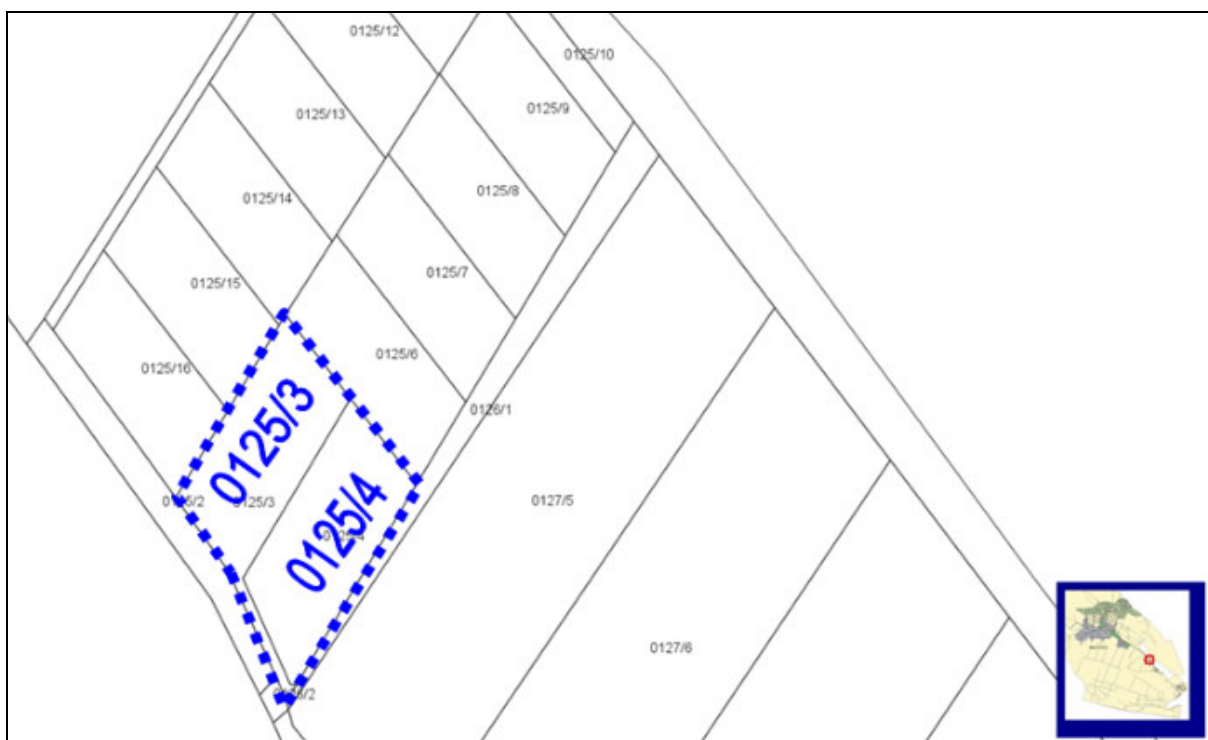
<b>4.</b>	PR 25.	<b>Beépítésre szánt közműterület kijelölése Nagykovácsi nem védett külterületén.</b>	<b>SZT-M/5</b>
-----------	-----------	--	----------------

**SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI FELADAT:**

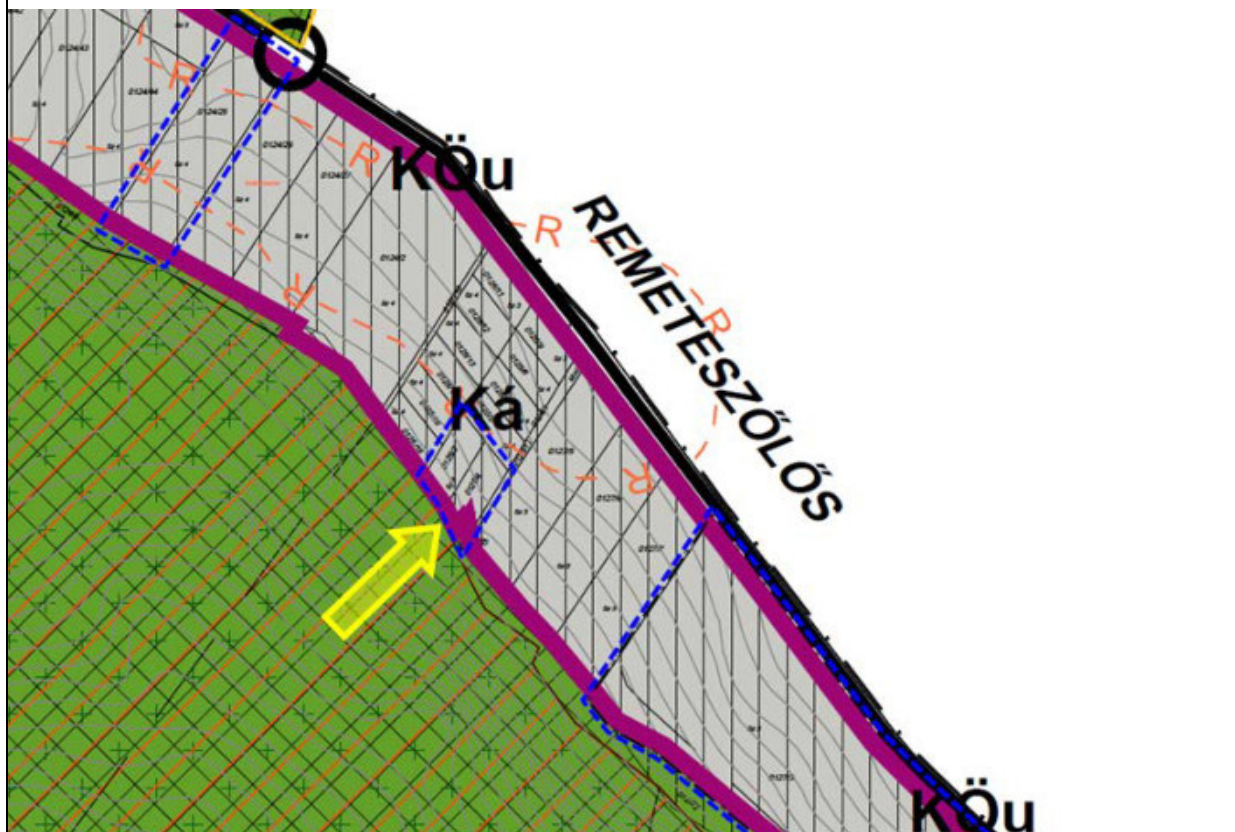
A 0125/3 és 0125/4 hrsz mezőgazdasági területeken hírközlési oszlop elhelyezésére és zöldhulladék-kezelésre szolgáló terület kialakítása a HÉSz-ben újonnan kialakításra kerülő különleges beépítésre szánt általános terület (**Ká**) övezet kijelölésével, a hatályos Településszerkezeti terv szerinti, a Nagykovácsi út déli oldalán húzódókülönleges általános (**Ká**)területfelhasználású területsávban.



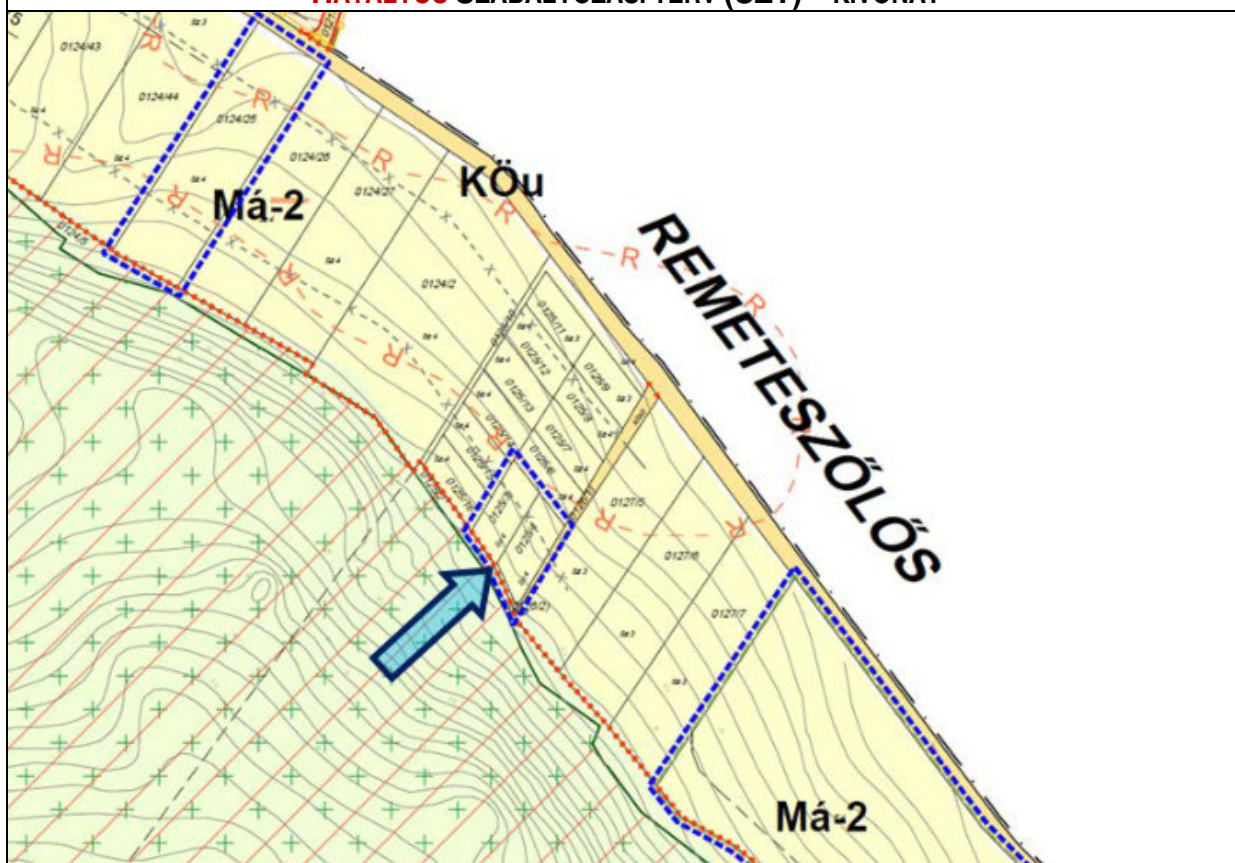
A tervezési részterület a 11104 j. Nagykovácsi út déli oldala mentén helyezkedik el.



**HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) – KIVONAT**



**HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) – KIVONAT**



### HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

Az érintett 0125/3 és 0125/4 hrsz telkek területe a hatályos településszerkezeti terven Különleges általános terület területfelhasználásba tartozik, amely jelen termódosítás során nem változik.



A0125/3 és 0125/4 hrsz területekre vonatkozóan a HÉSz-ben újonnan kialakításra kerülő különleges beépítésre szánt általános terület (**Ká**) építési övezet kijelölése történik, amely övezetben a hírközlési torony, valamint a zöldhulladék-kezelés, az ahhoz szükséges kiegészítő funkciók, gépek, műszaki létesítmények kapnak helyet.

A tervezési terület a Szabályozási tervlapon és a HÉSz-ben a hatályos TSZT különleges általános területfelhasználásával összhangban, mint Különleges beépítésre szánt általános terület (**Ká-3**) építési övezetként kerül kijelölésre, a már korábban kijelölt Különleges beépítésre szánt általános építési övezetek mellett.



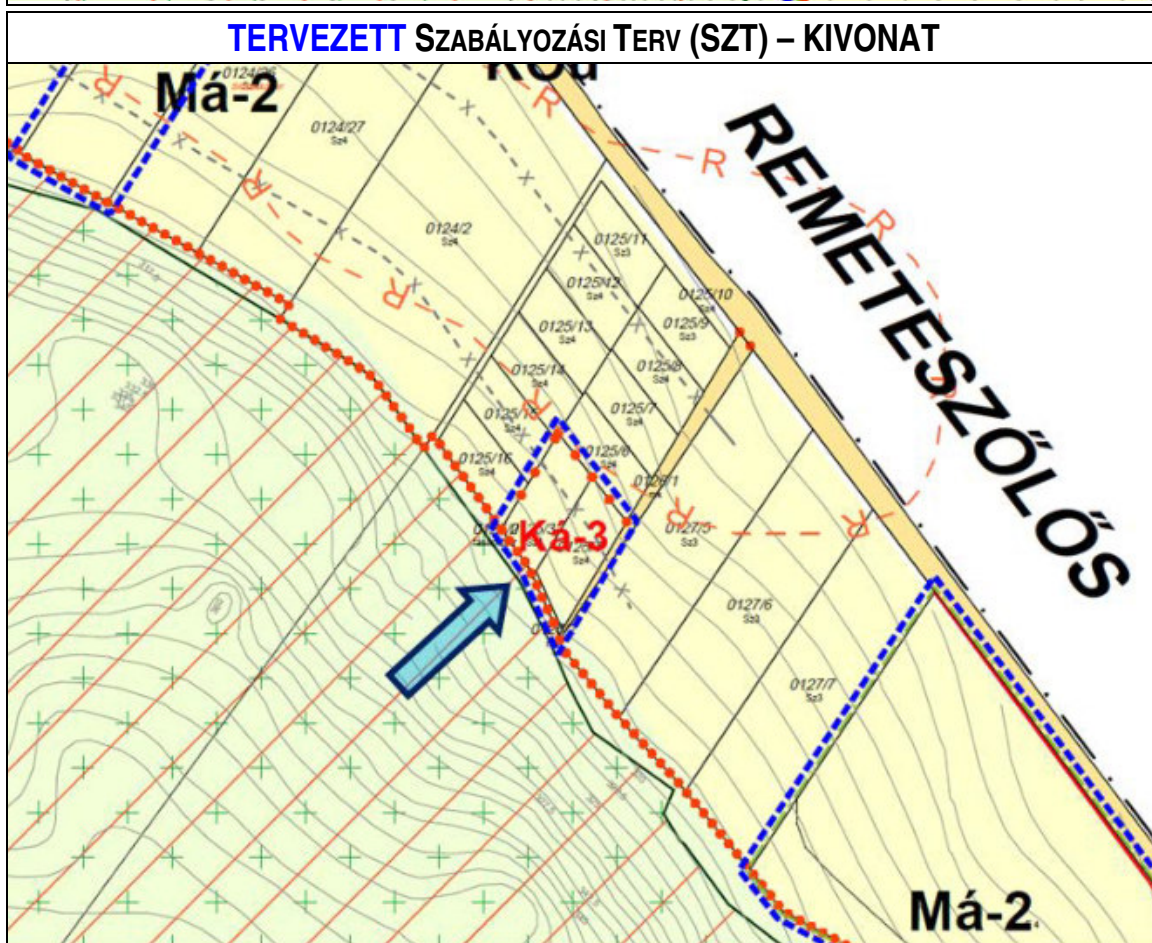
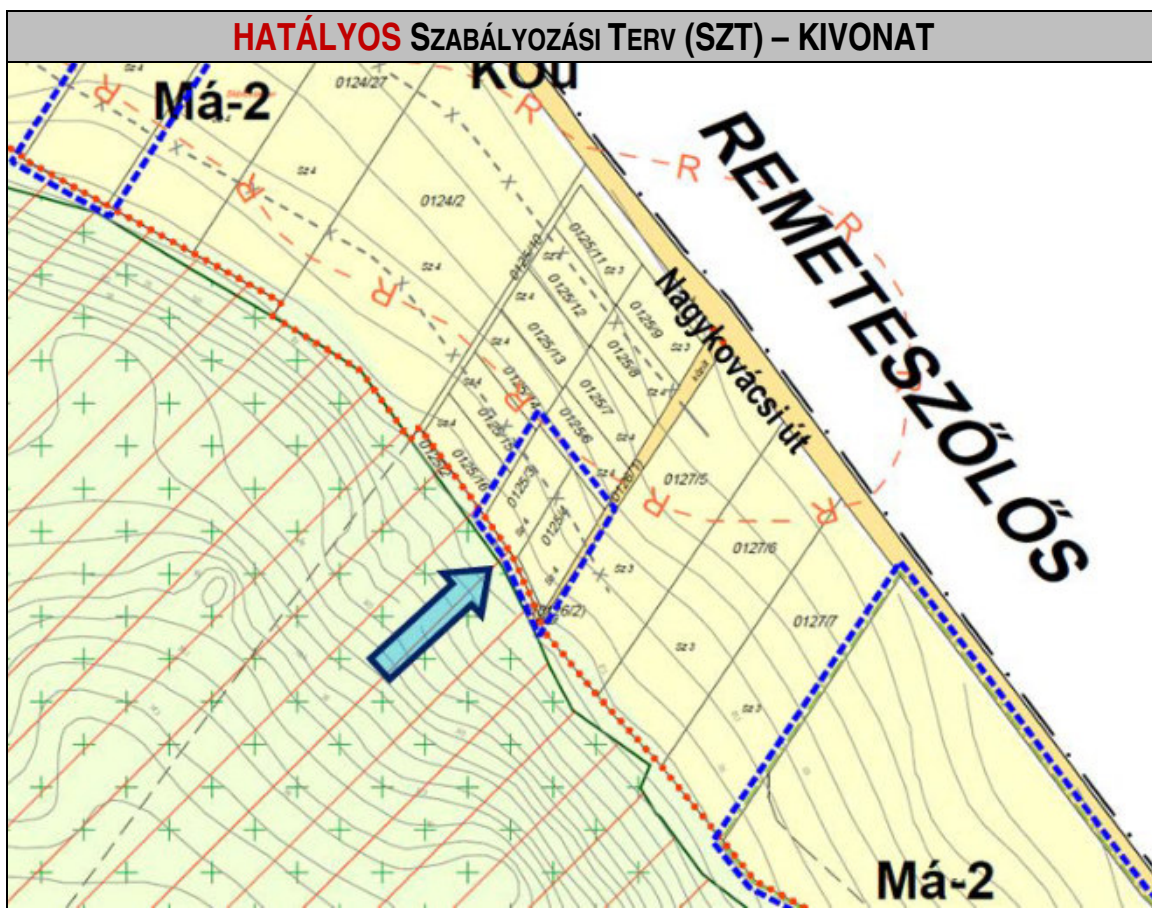


## TERVEZETT HÉSZ MÓDOSÍTÁS – KONCEPCIÓ

A HÉSZ 50.§-a kiegészül az alábbi (3) bekezdéssel:

**50.§(3) A Ká-3 jelű építési övezet előírásai:**

- a) Az építési övezet a hírközlési és a zöldhulladék kezelésére szolgáló építmények elhelyezésének területe.
- b) 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.
- c) Az övezetben kialakítható legkisebb telekterület: 300 m<sup>2</sup>.
- d) A legnagyobb épületmagasság – hírközlési torony kivételével –: 6 m.
- e) A hírközlési torony építménymagassága legfeljebb 30 m.
- f) A legnagyobb beépítettség: 10 %.



Az alábbi kivonat a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal 2024.11.18.-án a TRE módosítás 3. és 4. részterületével kapcsolatban történt egyeztetésről készült emlékeztető a Hírközlési torony elhelyezésével kapcsolatos észrevételeit tartalmazza. (A teljes Emlékeztetőt lásd Terviratok 3. mell.)

**B). 0125/3 és 0125/4 hrsz területén tervezett hírközlési oszlop elhelyezésével kapcsolatban az alábbiak hangzottak el**

Auer Jolán a DINPI Nagykovácsi TRE módosítás részterületekre c. készülő tervvel kapcsolatban a DINPI Környezeti értékelés készítése tárgyában megküldött véleményében foglaltak miatt kérdést tett fel. A DINPI véleményében kifejti, hogy a környezeti értékelés készítése táj- és természetvédelmi szempontból azért szükséges, mert ennek keretében olyan vizsgálatot kell készíteni, amelyben a tervezett módosítás következtében elhelyezhetővé váló építmények táji megjelenését a főút és a környező hegyek kilátópontjai felől szükséges bemutatni, valamint ki kell térni annak vizsgálatára, hogy milyen más lehetőségek vannak a hírközlési szükségletek megoldására. A kérdés arra irányul, hogy a DINPI elfogadhatónak tartaná-e, ha a kért vizsgálat a TRE módosítás Alátámasztó munkarészek Tájvédelmi munkarésze lenne, nem pedig egy külön dokumentumként készülő Környezeti értékelés.

Pétsch Nóra elfogadhatónak tartja ezt a megoldást. Abban az esetben, ha az Alátámasztó munkarész részeként készül a vizsgálat, nem tartja szükségesnek Környezeti értékelés készítését.

DINPI leszögezte, hogy a Hírközlési torony 40 m magasságát nem tudja elfogadni, a szükséges (tájban történő eltakarás) intézkedések esetében legfeljebb a 30 m toronymagassággal ért egyet, annál is inkább, mert ebben az esetben nem szükséges a toronyra fényvillogót tenni, így a tájra történő hatása annál kevesebb, mintha fényvillogó is működne a toronyon.

Györgyi Zoltán kifejtette, hogy felvette a kapcsolatot egy látványterv és térmodell készítő céggel (Lidar), amely a számára megadott kilátópontokat figyelembe véve vizsgálja és mutatja be, hogy a tervezett torony mely pontokról és milyen mértékben fog látszani.

Jelenlévők az alábbi helyekről, mint kilátópontokról történő vizsgálatot látják megfelelőnek:

Nagyszénás, Kálvária, Nagykopasz, Nagykovácsi út menti Erdésház, Amerikai Iskola, a torony elhelyezésére szolgáló ingatlannal szemközt fekvő remeteszőlői lakóterület egy szemközti pontja.

**A DINPI-vel történt egyeztetés szerint elkészített Tájképvédelmi vizsgálatot lásd jelen tervdokumentáció VI. Tájképvédelmi értékelés című fejezetében!**

<b>5.</b>	PR 13.	<b>Az Országos Ökológiai hálózat elemeinek pontosítása a Településszerkezeti terven és a Szabályozási terven, a telekhatárhoz történő illeszkedés figyelembevételével.</b>
-----------	-----------	--

Jelen termódosítás során a Településszerkezeti- és a Szabályozási tervlapon az Országos Ökológiai hálózat övezeteinek rétegei frissítésre kerültek a jelen termódosítás szerinti új E-TÉR adatszolgáltatás alapján.

<b>6.</b>	<b>SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁS</b>
-----------	---------------------------------------

<b>A)</b>	<b>Szabályozási elvet, koncepciót nem módosító, a Szabályozási terven történő pontosítás, a színezés és övezeti jel számozás javítása.</b>
-----------	--

<b>A/1.</b>	PR 25.	<b>A Juliannamajor területére vonatkozó szabályozási termódosítás korábban megkezdett egyeztetési eljárásának folytatása a beérkezett áll.ig. vélemények figyelembevételével.</b>	<b>TSZT-M/2</b>
			<b>SZT-M/7</b>

**Az Önkormányzat a Juliannamajor 63,9 ha terület nagyságú, 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 Juliannamajor beépítéssel is rendelkező délnyugati erdő részének ún. közjóléti erdő övezetbe történő átsorolásánál – a közjóléti erdő övezet nem megfelelően került beillesztésre, azaz nem a Juliannamajor teljes, 0139/2 hrsz (63,9 ha) területére, csupán a Juliannamajor beépítéssel is rendelkező délnyugati erdő részére. 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 m<sup>2</sup> 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 beruházásként ún. **tárgyalásos eljárás keretében került egyeztetésre** 2022. február 23-án.

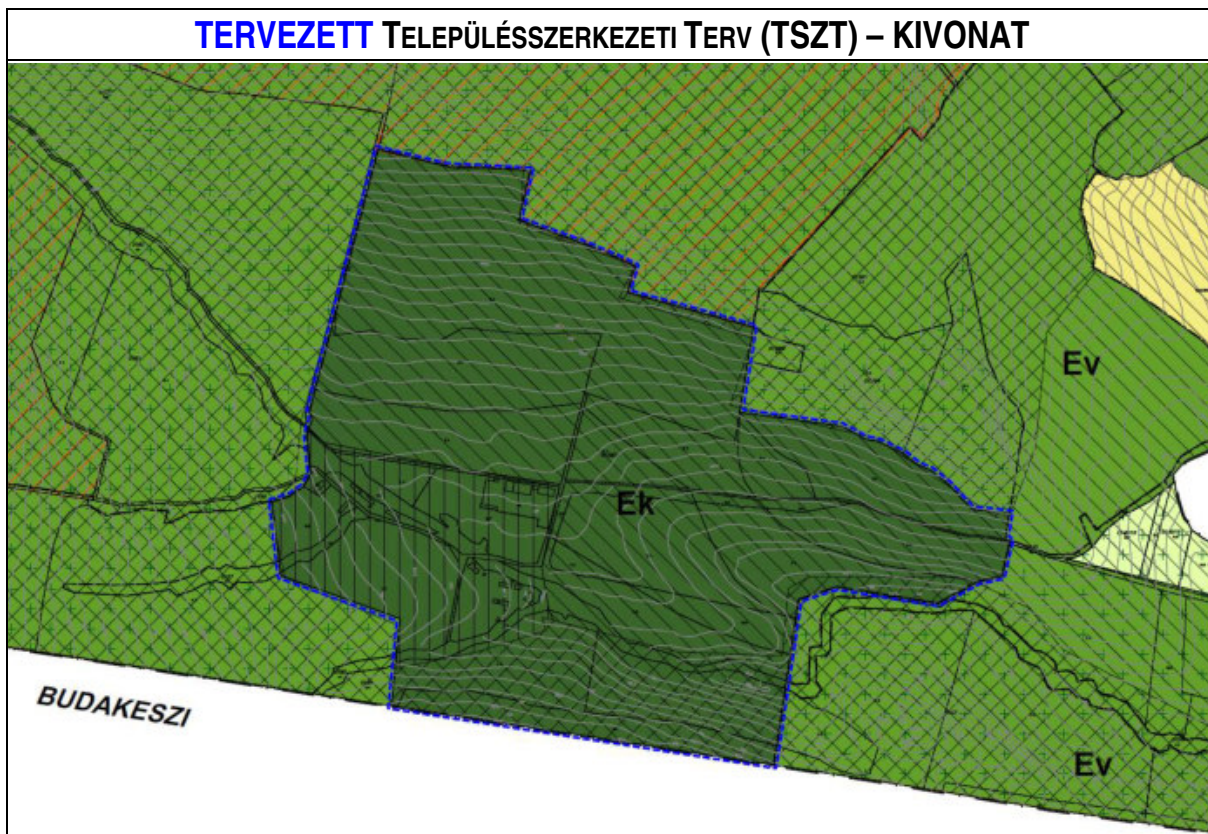
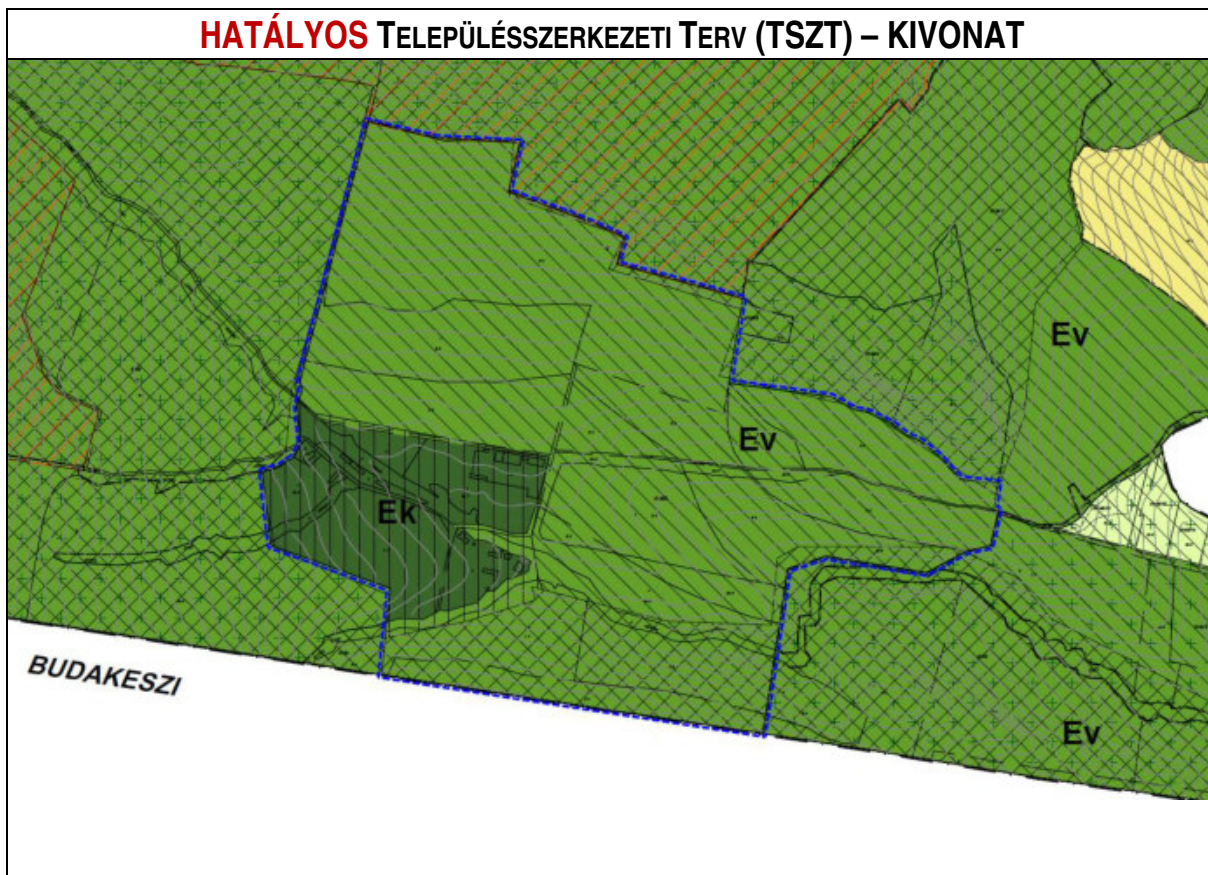
Az egyeztető szervek kifogással nem éltek, kivéve az állami főépítészt, aki a dokumentáció szerinti jelölést kérte módosítani (azzal, hogy ne a beépíthető terület rész kerüljön kijelölésre, hanem a nem beépíthető, azaz a „beépítéstől elzárt” terület rész), és ezért az eljárás megismétlésének szükségességével 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 Juliannamajor 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. sajátáthasználatú út kapcsolódik a (Petneházy-réthez 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.

A jelen módosítás során a korábbi,2021-2022-ben lefolytatott tervmódosítás szerinti egyeztető tárgyaláson az Állami Főépítész által kért ún. „beépítéstől elzárt” területrész kerül kiszabályozásra a Juliannamajor 0139/2 hrsz területének keleti és északi területrészén. Azaz a beépíthető telekrész a délnyugati területrész lesz. Mivel a közjóléti erdő (Ek-1) besorolás a 0139/2 hrsz teljes területére kerül kijelölésre, ezért a hatályos HÉSZ szerinti beépítés mértéke a teljes területre vonatkozik, így a módosítás a HÉSZ 59.§ (3) bek. d) pontja szerinti marad. Az 59.§ (3) bek. c) pontja pedig azért kerül törlésre, mert a Közjóléti erdő szabályozása csupán a Juliannamajor területére vonatkozik, egyéb területre nem jelöl ki a HÉSZ közjóléti erdőt, azaz az59.§ (3) bek. c) pont szerinti,20 ha-nál kisebb területű közjóléti erdő szabályozás okafogyottá vált.

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:**



A Településszerkezeti terv területi mérlege a területfelhasználás változása miatt az alábbiak szerint módosul:

Hatályos területfelhasználás			Tervezett területfelhasználás		Területnagyság (m <sup>2</sup> )
Ev	védelmi erdőterület	→	Ek	közjóléti erdőterület	541.127

## T E R V E Z E T T H É S Z M Ó D O S Í T Á S – K O N C E P C I Ó

A HÉSZ 59.§ előírásai az alábbiak szerint módosulnak:

### 52. Közjóléti erdőterületek (Ek)

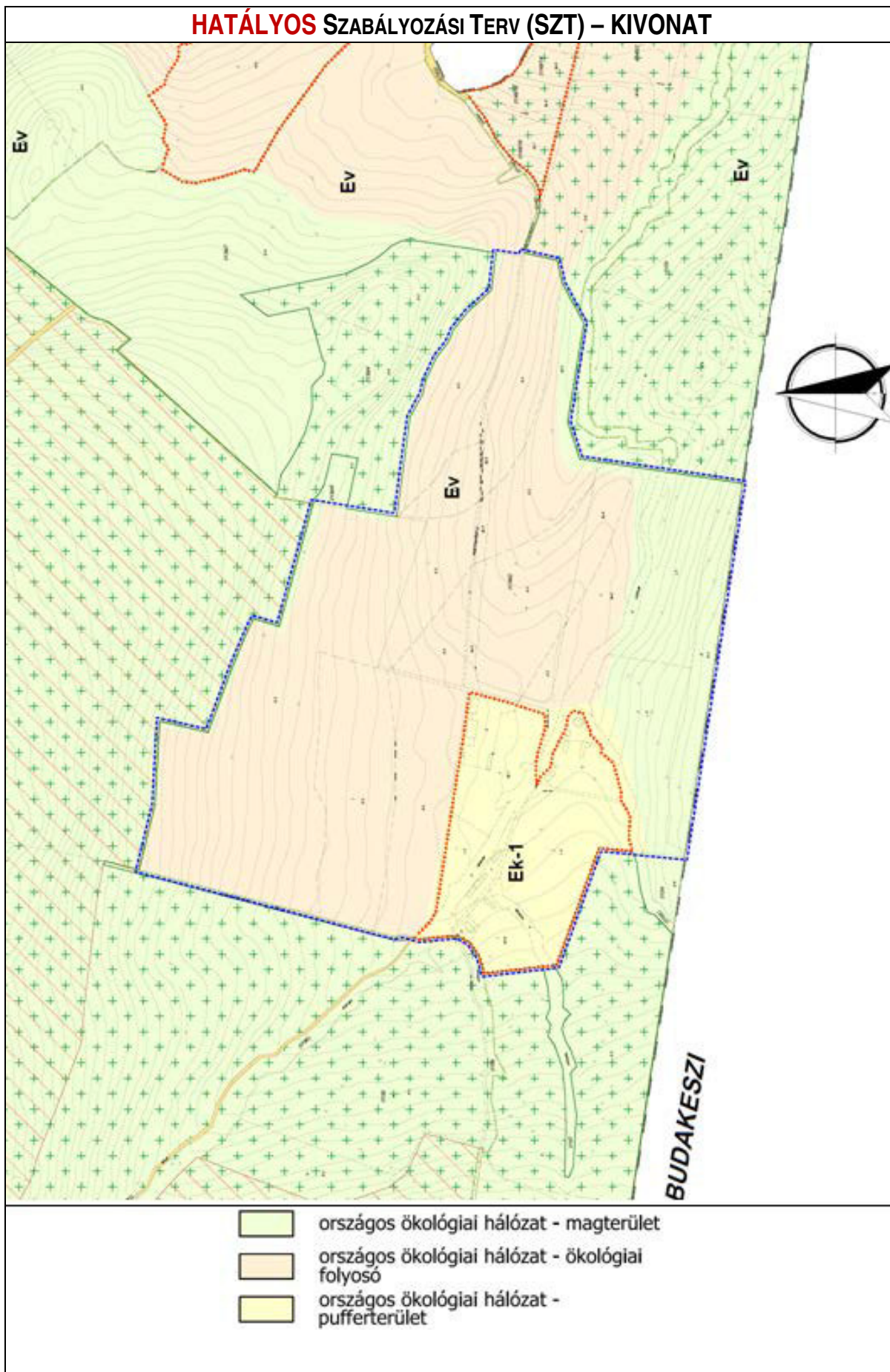
**59. § (1)** Az Ek-1 jelű közjóléti erdőterület övezetben elhelyezhetők:

- 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.

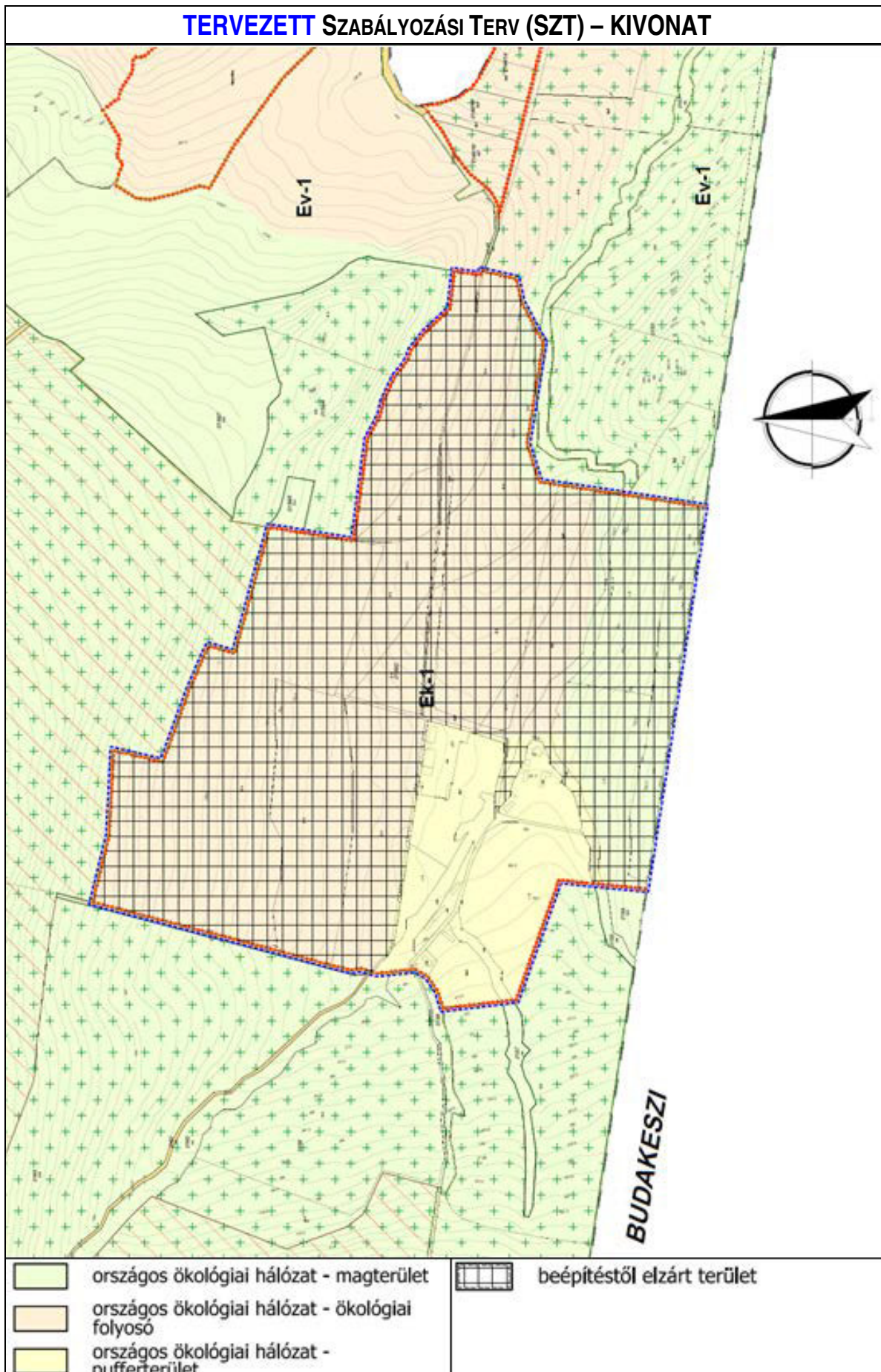
(2) Az Ek-1 jelű övezetben meglévő beépítés esetén a földhivatali nyilvántartásban szereplő, valamint jogerős használatbavételi, illetve fennmaradási engedéllyel rendelkező épületek, építmények felújíthatók, karbantartásukról gondoskodni kell, függőleges irányú bővítésük engedélyezhető. Vízszintes irányú 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,
- e) 20 ha-nál kisebb területű közjóléti erdőterület esetén:
  - ea) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett: 0,03%
  - eb) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt: 0,03%
  - ec) szinterületi mutató: 0,0008 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - ed) legnagyobb épületmagasság: 6,0 m, kivéve kilátó esetén.
- d) 20 ha-nál nagyobb területű közjóléti erdőterületen esetén ~~beépítés az alábbiak szerint helyezhető el:~~
  - da) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett: 0,75%
  - db) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt: 0,75%
  - dc) szinterületi mutató: 0,015 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - 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.







<b>A/2.</b>	PR 2.	A HÉSZ módosítás annak érdekében történik, 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) – meglévő beépítését lehessen zárt sorúan folytatni. A vonatkozó építési övezetekben a „beépítési mód” változik oldalhatáron álló beépítési módról zárt sorú beépítési módra.	<b>SZT-M/8</b>
<p>A HÉSZ 44. § (4) bek. <b>Vi-4-Óf</b> (385 hrsz), valamint (7) bek. <b>Vi-7-Óf</b> építési övezetek <b>zárt sorú és előkert nélküli beépítésűek lesznek.</b> A 380 és 390 hrsz Vi-3-Óf építési övezetű ingatlanok (annak okán, hogy a Tisza István térdéli oldalán is található Vi-3-Óf építési övezetibesorolású ingatlanok) egy újonnan kialakításra kerülő <b>Új</b> Vi-9-Óf építési övezetbe kerülnek átsorolásra. Ennek során a Vi-3-Óf övezet előírásai úgy kerülnek áttemelésre az új építési övezet előírásaiként, 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. Ezen <b>Új</b> Vi-9-Óf építési övezet a HÉSZ 44.§ új (9) bekezdése lesz. Ki kell emelni, hogy a Vi-4-Óf övezetként csak a 384 és 385 hrsz telek, valamint Vi-7-Óf övezetként csak a 185/1 hrsz került meghatározásra, így a módosítás a meglévő övezeteket érinti.</p>			

### TERVEZETT HÉSZ MÓDOSÍTÁS – KONCEPCIÓ

44.§ (4) Az **Vi-4-Óf** jelű építési övezet előírásai:

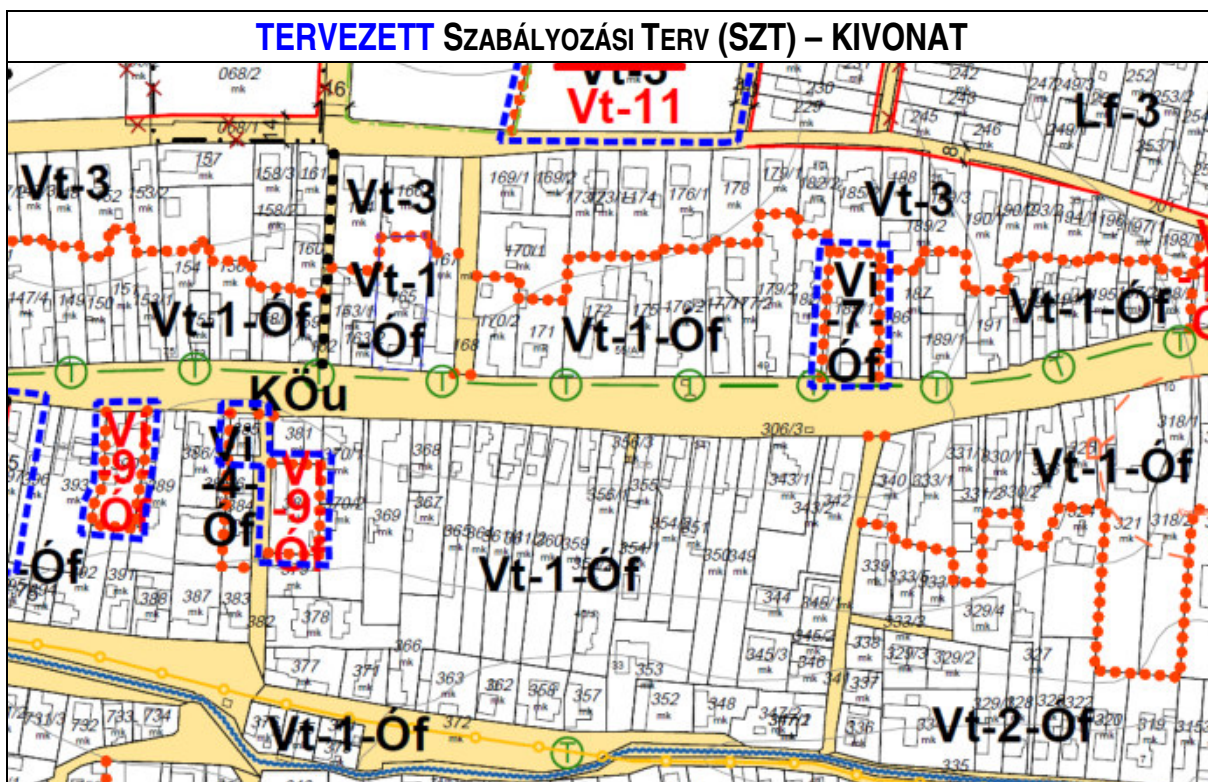
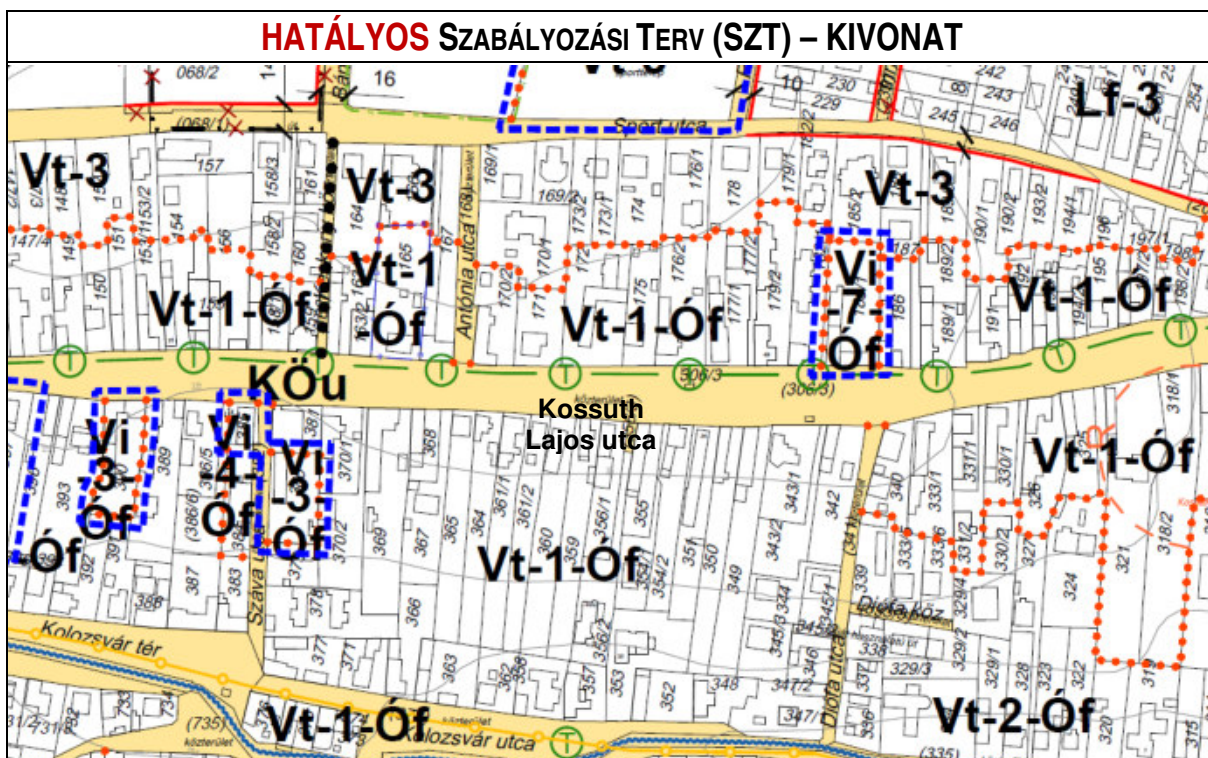
- a) Beépítési mód: ~~oldalhatáron álló~~ **zárt sorú**
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 55%
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 65%
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 1,0
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 22,5%
- g) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: **meglévő állapotnak megfelelő 0 m.**

44.§ (7) A **Vi-7-Óf** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: ~~oldalhatáron álló~~ **zárt sorú**
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m<sup>2</sup>
- 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 telkeken 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.

44.§ (9) Az **Vi-9-Óf** jelű építési övezet előírásai:

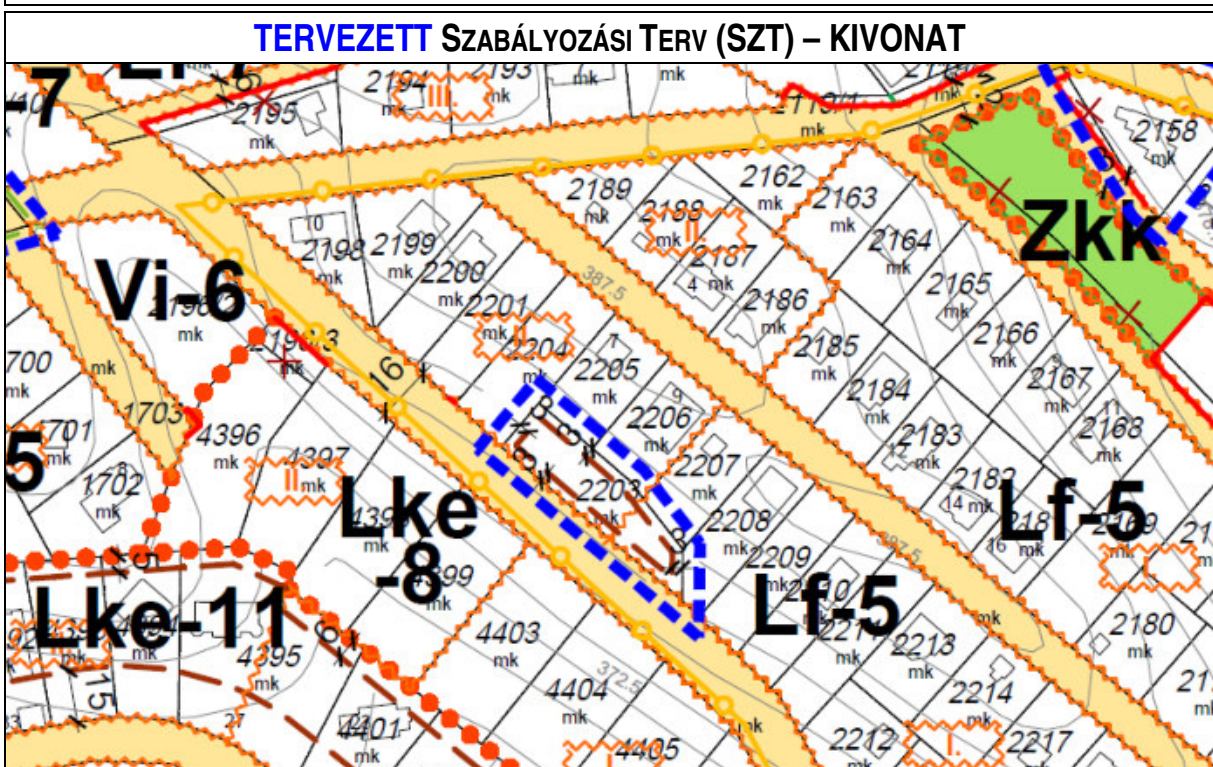
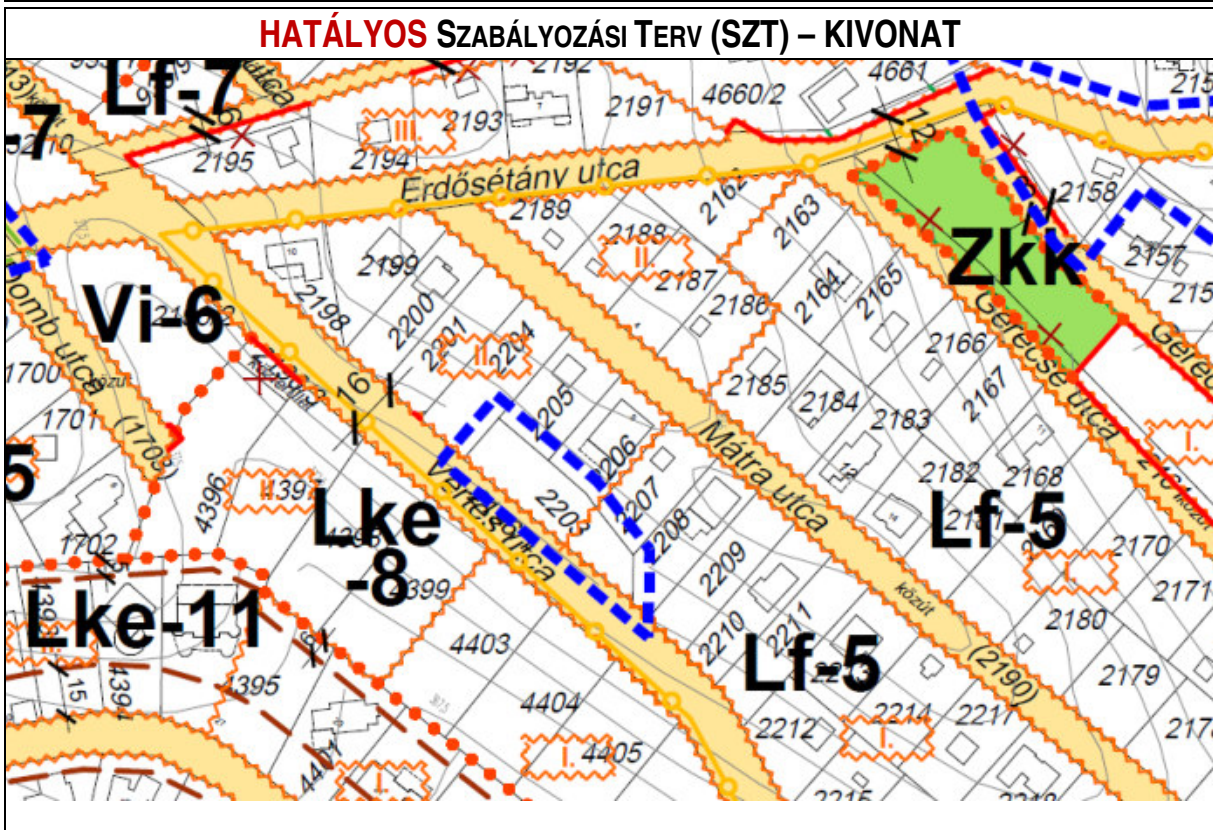
- a) Beépítési mód: **zárt sorú**
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 50%
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 60%
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 1,0
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 25%,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m.
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: **0 m**
  - hb) az oldalkert: **0 m**
  - hc) a hátsó kert: **5 m.**



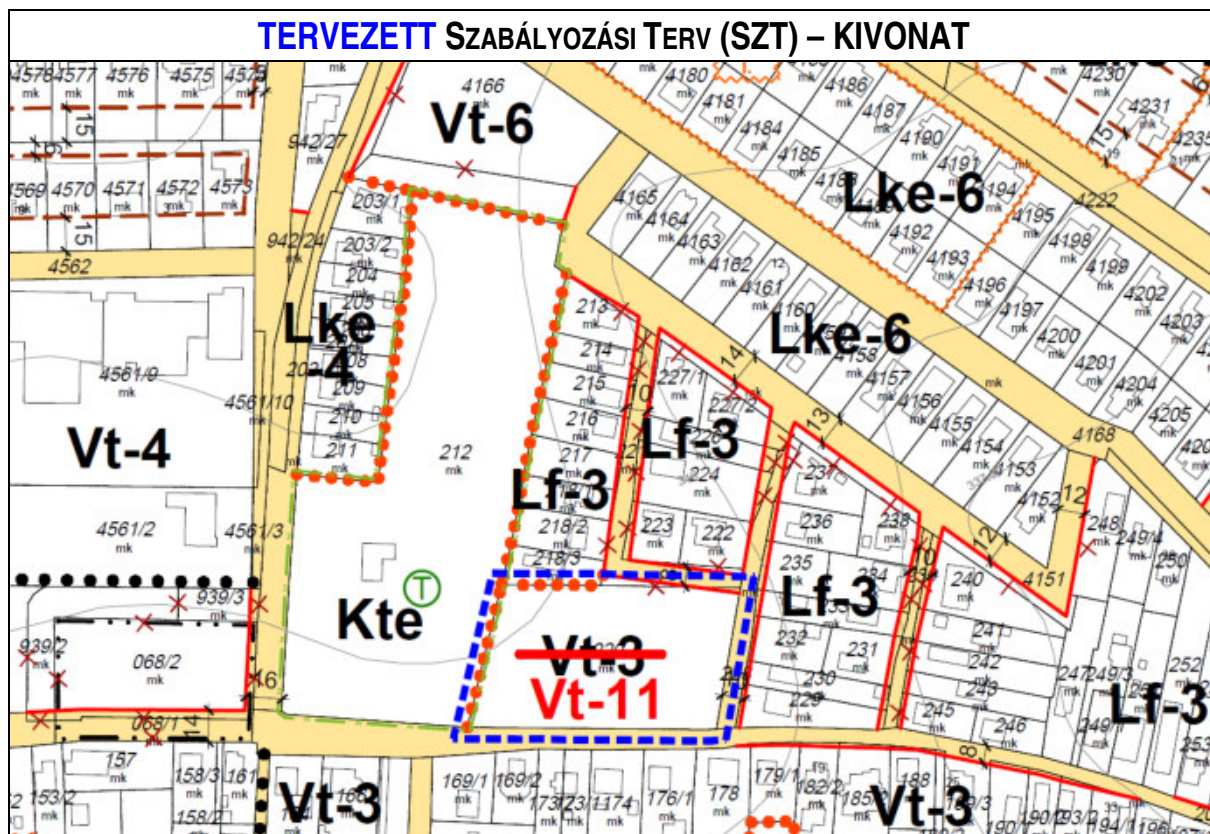
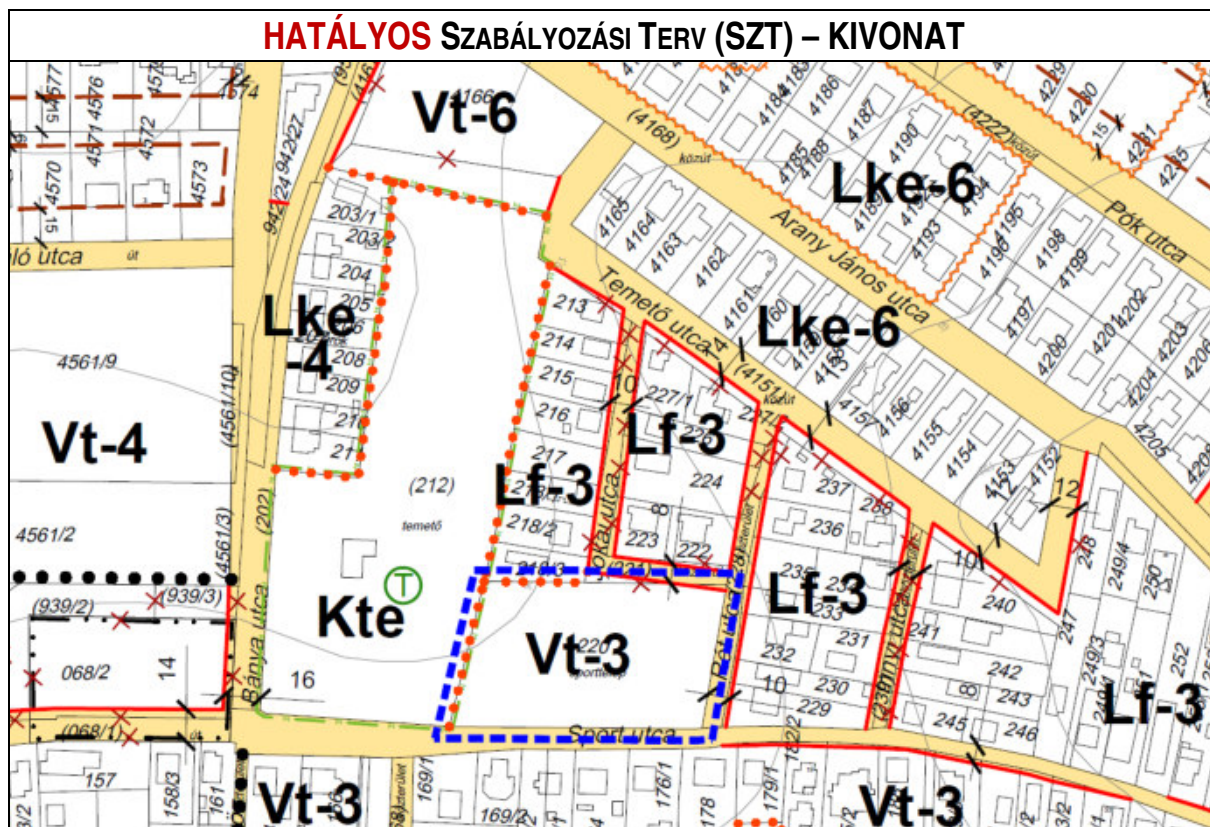
<b>A/3.</b>	PR 4.	<b>SZT lapon az erdő jelölésének javítása: „Ev” jel helyett „Ev-1”jel lesz.</b>
<p>Egységesítésre kerül a védelmi erdőterület övezetének jelölése a HÉSZ és SZT vonatkozásában az eltérő „Ev-1” és az „Ev” jelölést érintően. SZT lapon az „Ev” jelölés helyére a HÉSZ szerinti „Ev-1” övezeti jel kerül. A szabályozási előírások nem módosulnak.</p>		
<p><b>Jelen tervmódosítás során a szabályozási tervelapon a védelmi erdő „Ev” övezeti jele helyett az „Ev-1” övezeti jel került feltüntetésre.</b></p>		

A/4	PR 15.	Vértess utca 2203 hrsz fekvő telek esetében az építési határvonal körben 3-3-3 m, összhangban a jelen termódosítás 6. E/7. sorszámú részterületen történő módosítással, amely a kedvezőtlen alakú közbenső és a saroktelkek szabályozását pontosítja.	SZT-M/9
-----	-----------	---	---------

A Vértess utca 2203 hrsz fekvő telekre építési határvonal kerül kijelölésre a telekhatároktól mért 3-3-3 m távolságban.



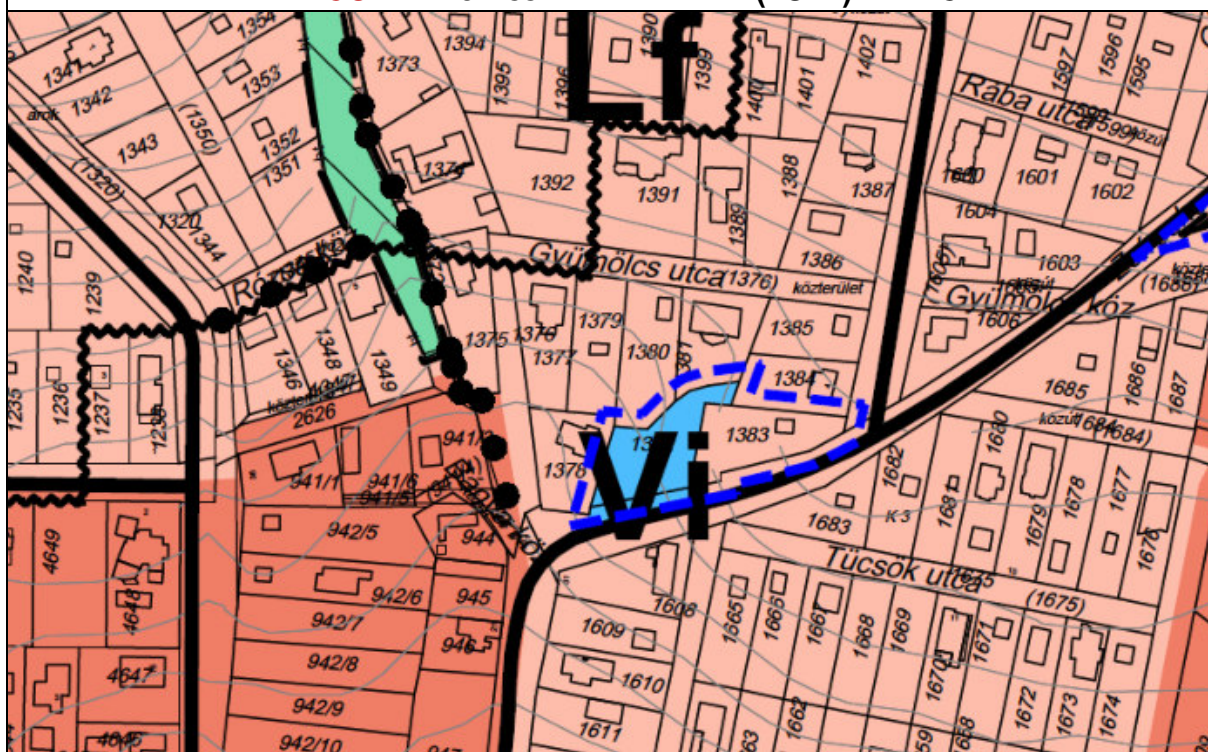
<b>A/5.</b>	PR 16.	<b>A füves sportpálya övezetében lelátó legyen elhelyezhető az elő- és oldalkertben. Ezért a Vt-3 építési övezet helyett új Vt-11 ép. övezetbe kerül a 220 hrsz sportpálya</b>	<b>SZT-M/10</b>
<p>A 220 hrsz sportpálya a jelenleg a területre hatályos Vt-3 építési övezetből a HÉSZ-ben egy új, csak e területre vonatkozó Vt-11 építési övezetbe kerül átsorolásra úgy, hogy az új Vt-11 övezet előírásai a jelenleg hatályos Vt-3 előírásaival megegyeznek, kivéve, hogy a Vt-11 építési övezet előírásai kiegészülnek azzal, hogy „az elő- és oldalkertben lelátó elhelyezhető”.</p>			
<b>TERVEZETT HÉSZ MÓDOSÍTÁS – KONCEPCIÓ</b>			
<p>A HÉSZ 42.§ előírásai az alábbi (11) bekezdéssel egészülnek ki. (Megjegyzés az egyeztetéshez!: fekete színűek a HATÁLYOS Vt-3 előírásai)</p>			
<p><b>42. § (11) A Vt-II jelű építési övezet előírásai:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Beépítési mód: oldalhatáron álló, illetve amennyiben a telekszélesség legalább 18 m, szabadon álló is lehet.</li> <li>b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m<sup>2</sup></li> <li>c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30%</li> <li>d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40%</li> <li>e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5</li> <li>f) Legkisebb zöldfelületi arány: 30%,</li> <li>g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m</li> <li>h) A telkeken belül <ul style="list-style-type: none"> <li>ha) az előkert: 5 m,</li> <li>hb) az oldalkert: szabadon álló beépítésnél 3 m, oldalhatáron álló beépítés esetén <del>az oldalkert</del> 4,5 m,</li> <li>hc) a hátsókert: 6 m.</li> </ul> </li> <li>i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 500-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető,</li> <li>j) Az elő- és oldalkertben lelátó elhelyezhető.</li> </ul>			



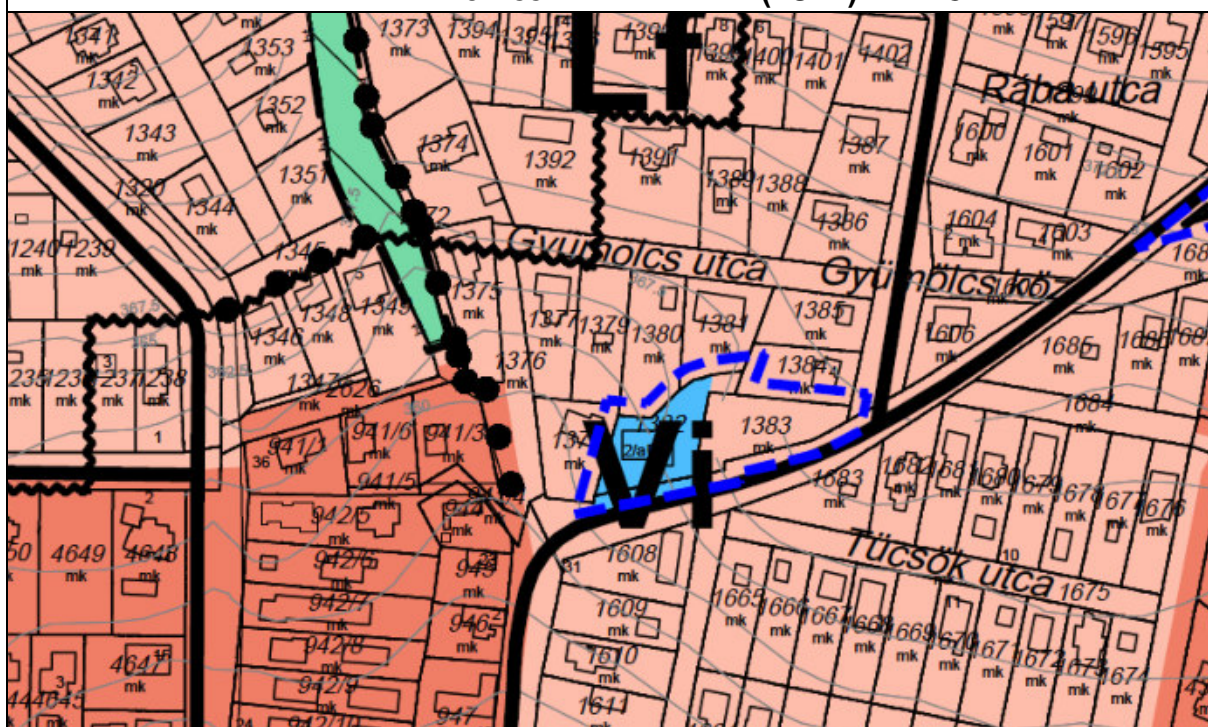
<b>A/6.</b>	PR 21.	Közbiztonsági központ 1382 hrsz, Vi-5 építési övezetű telke és a 1383 hrsz Lf-5 építési övezetű telke telekhatárának módosítása úgy, hogy a 1382 hrsz északkeleti nyúlványa a 1383 hrsz telekhez kerül hozzácsatolásra.	<b>TSZT-M/3</b>
			<b>SZT-M/11</b>

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

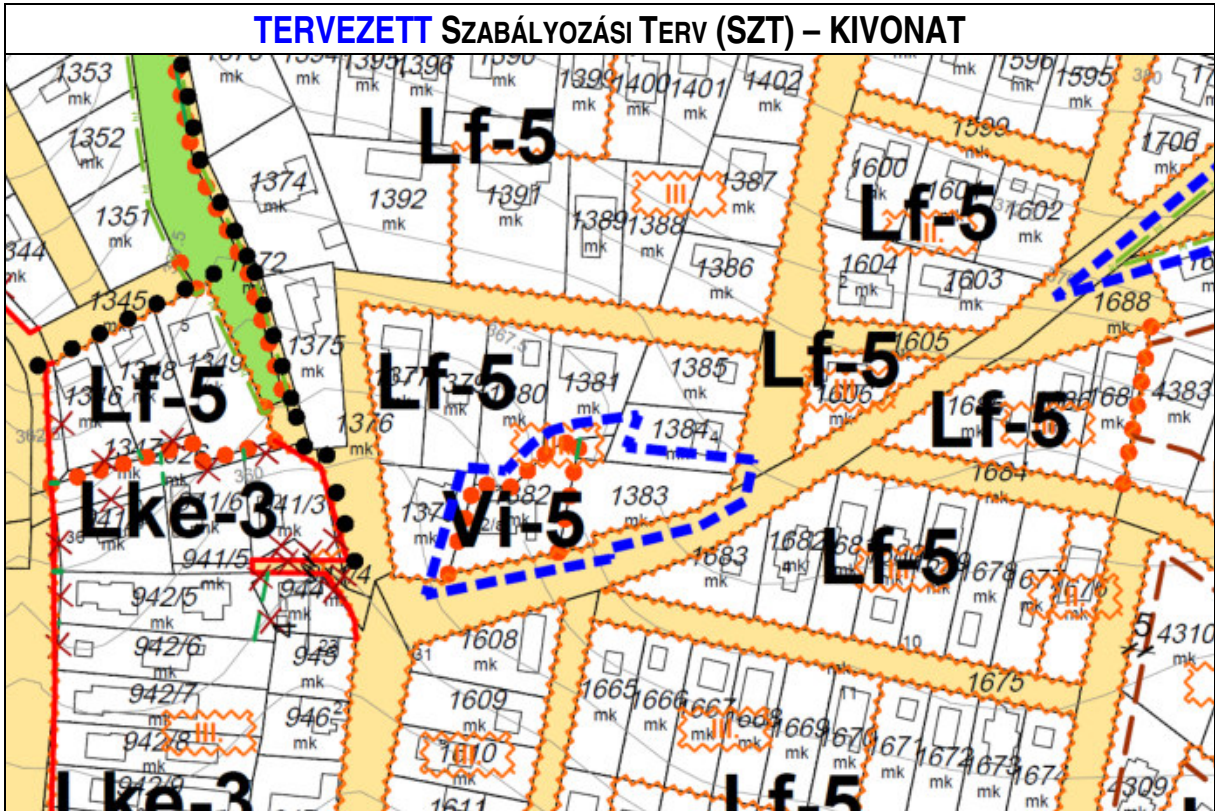
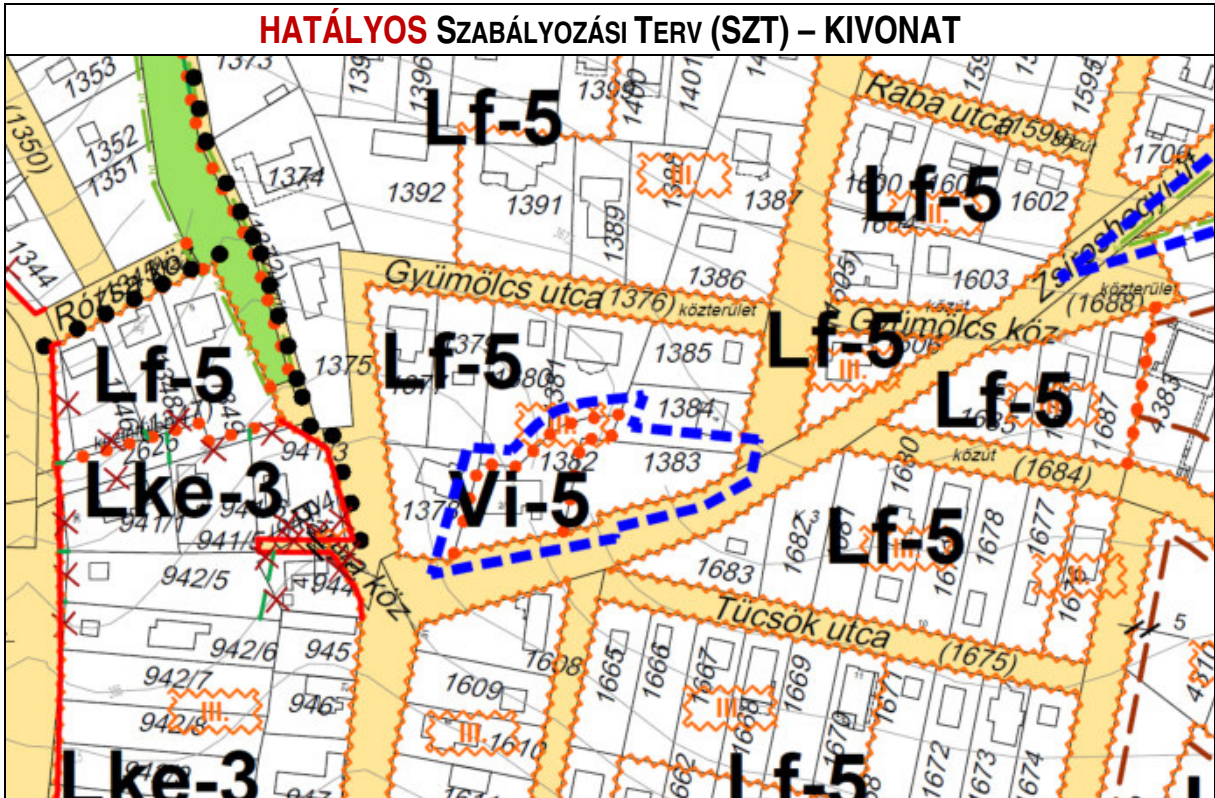
### HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) – KIVONAT



### TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) – KIVONAT





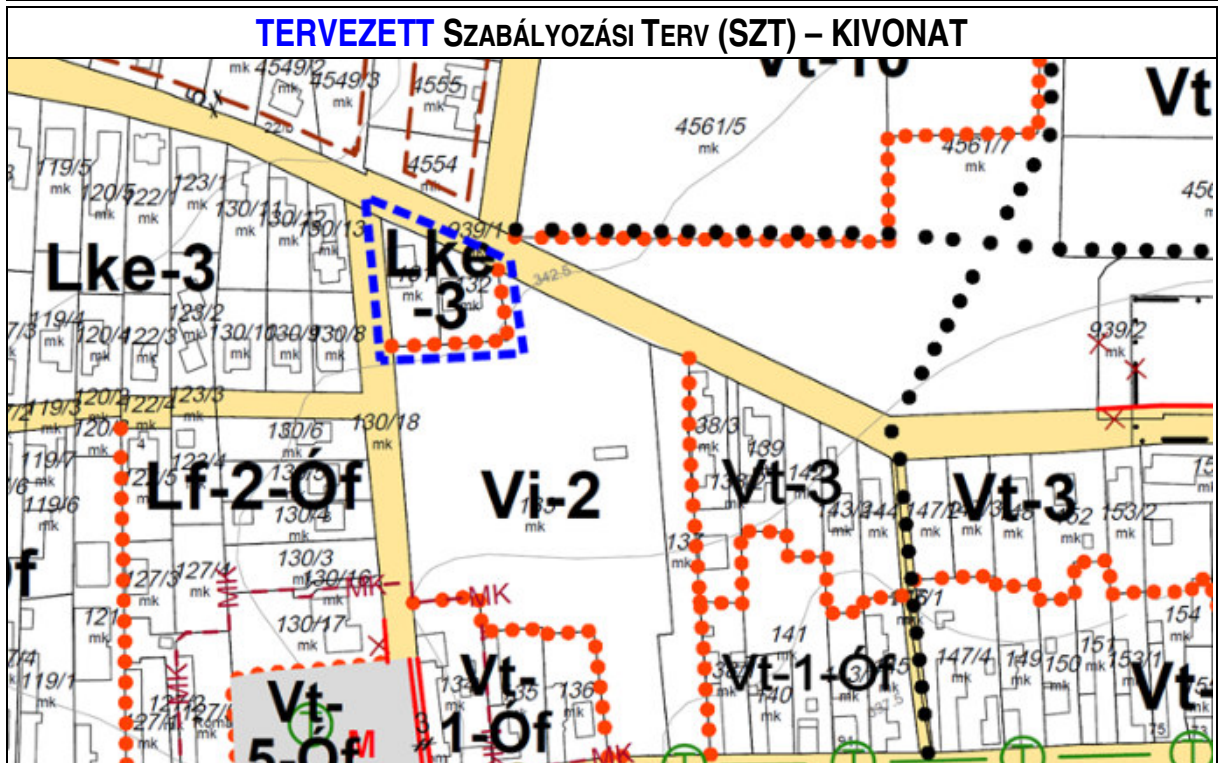
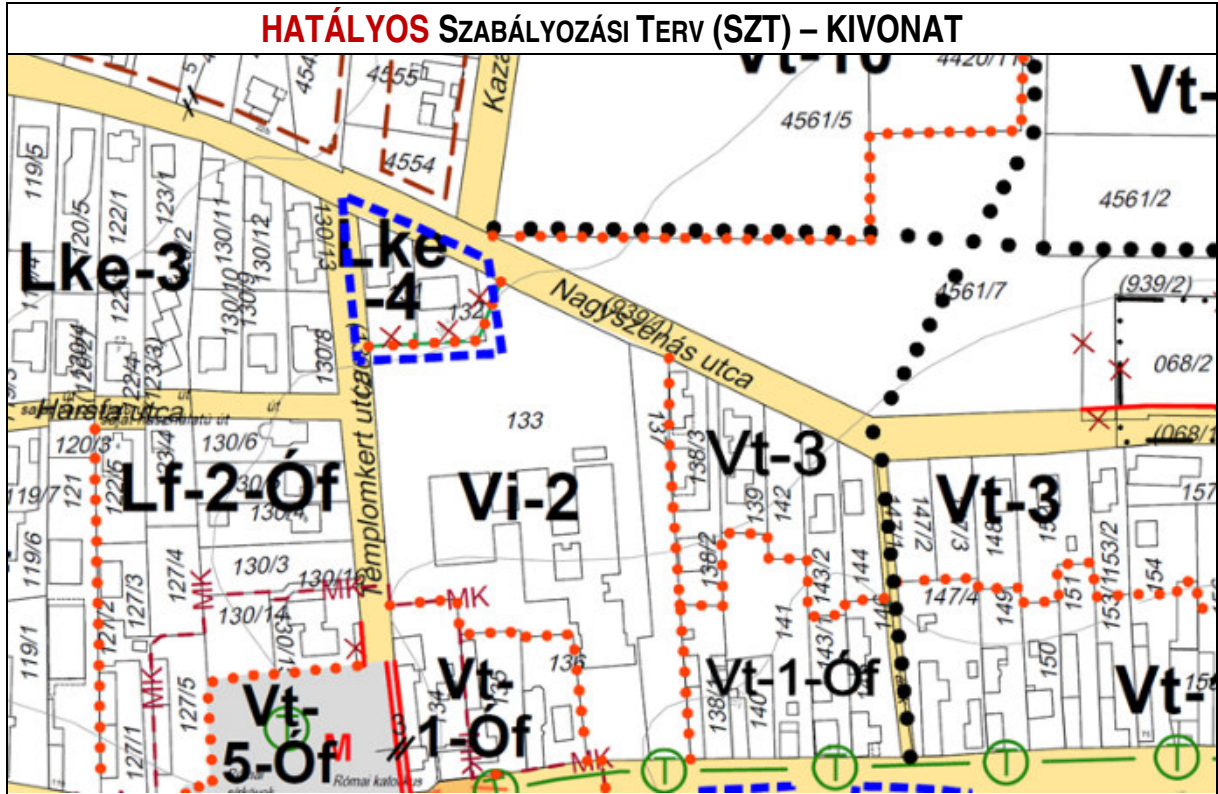


A Településszerkezeti terv területi mérlege a területfelhasználás változása miatt az alábbiak szerint módosul:

Hatályos területfelhasználás			Tervezett területfelhasználás		Területnagyság (m <sup>2</sup> )
Vi	intézményi terület	→	Lf	falusias lakóterület	68

<b>A/7.</b>	PR 28.	<b>Övezeti jel és határ javítása a szabályozási terven a Nagyszénás utca 37. 132 hrsz és 39. 131 hrsz tekintetében.</b>	<b>SZT-M/12</b>
-------------	-----------	---	-----------------

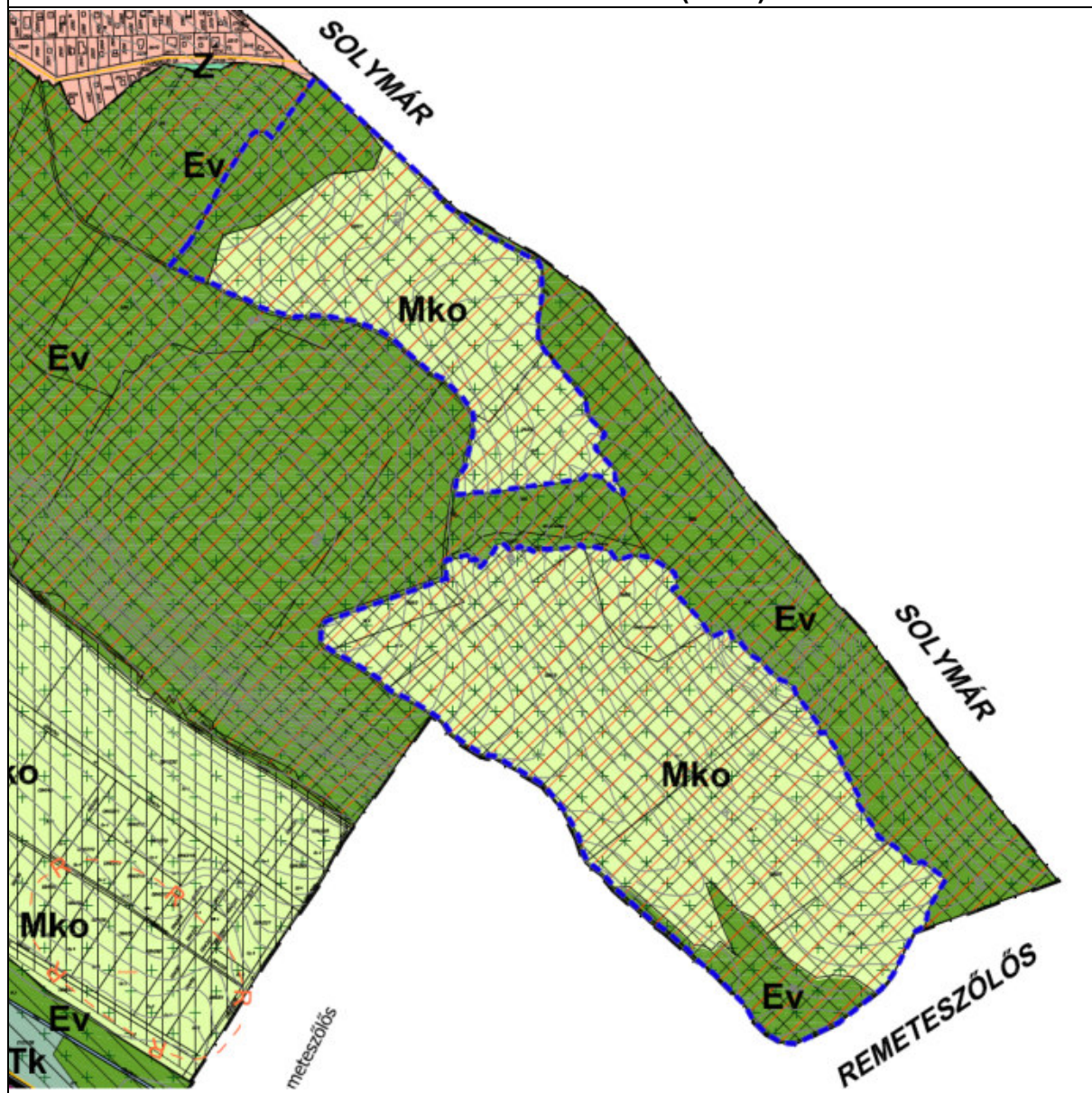
A jelenleg hatályos szabályozási terven a Nagyszénás utca 37. és 39. (132 és 131 hrsz) övezeti jele – tévesen – **Lke-4**, ami az ún. ikres beépítése miatt elírás. Ezért ezt javítani kell az ugyanolyan beépítési paraméterekkel rendelkező, de oldalhatáros, illetve szabadonálló beépítésű, kialakult Lke-3 övezetre. Mivel a 132 hrsz ingatlanak az általános iskola (133 hrsz) telke rovására történt túlhasználat megszüntetésére irányuló peres eljárás lezárult, az övezeti határt a jogi határhoz lehet igazítani.

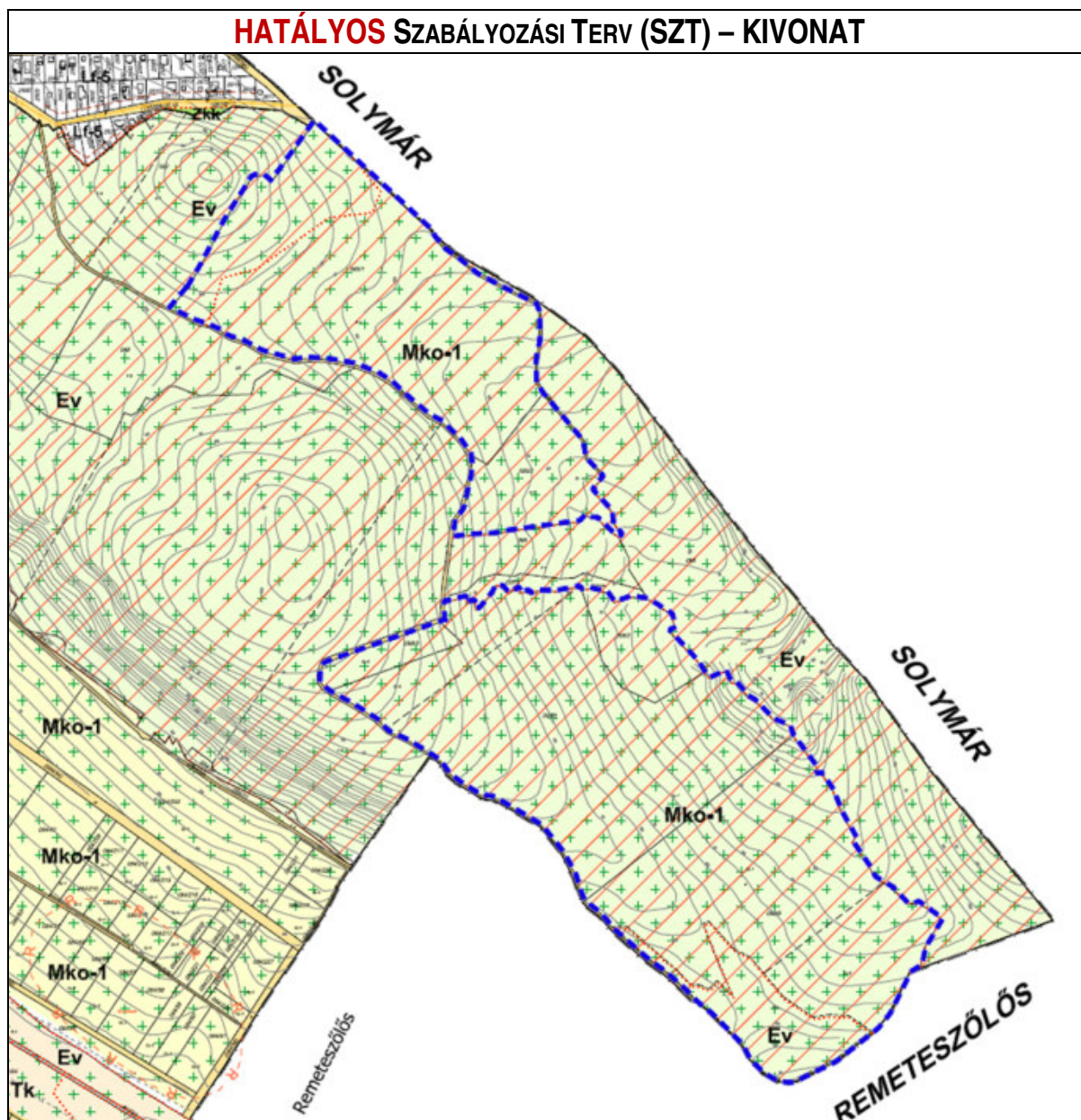


<b>A/8.</b>	PR +1.	<b>Kovácsi-erdőföldek – 093/1, 093/2, 098/2, 098/3, 098/5 és 098/6 helyrajzi számú földrészletek – természetközeli állapotának fenntartása érdekében</b>	<b>SZT-M/13</b>
-------------	-----------	--	-----------------

A Budai Tájvédelmi Körzet területén, a Remete-hegy, Jegenye-hegy Kerek-hegy környezetében fekvő, egykori Kovácsi-erdőföldek a kárpótlás óta eltelt több, mint 30 év alatt jórészt beerdősültek. Önkormányzati működésünk során megfogalmazott természet- és környezetvédelmi célok szem előtt tartva, megítélésünk szerint ezen területek természetközeli állapotának megőrzése, természetvédelmi és klímavédelmi szempontból is szükséges. Fontos megemlítenünk azt a tény is, hogy a földrészletek délről a Remete-szurdok fokozottan védett területéhez csatlakoznak, illetve, hogy területükön több védett növény is található. Ezen állapot fenntartásának fontos eleme lenne, hogy megakadályozzuk a földrészletek további fölaprózódását. Ennek érdekében javasoljuk, hogy a „Kovácsi-erdőföldek” kerüljenek olyan Korlátozott használatú mezőgazdasági övezetbe (Mko-2) ahol a legkisebb kialakítható telekterület 100 000 m<sup>2</sup>. Indokoltnak látjuk továbbá azt is, hogy itt a közművesítési tiltás teljes legyen.

**HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) – KIVONAT**





**TELEPÜLÉSSZERKEZETI, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:**

**TERVEZETT HÉSZ MÓDOSÍTÁS – KONCEPCIÓ**

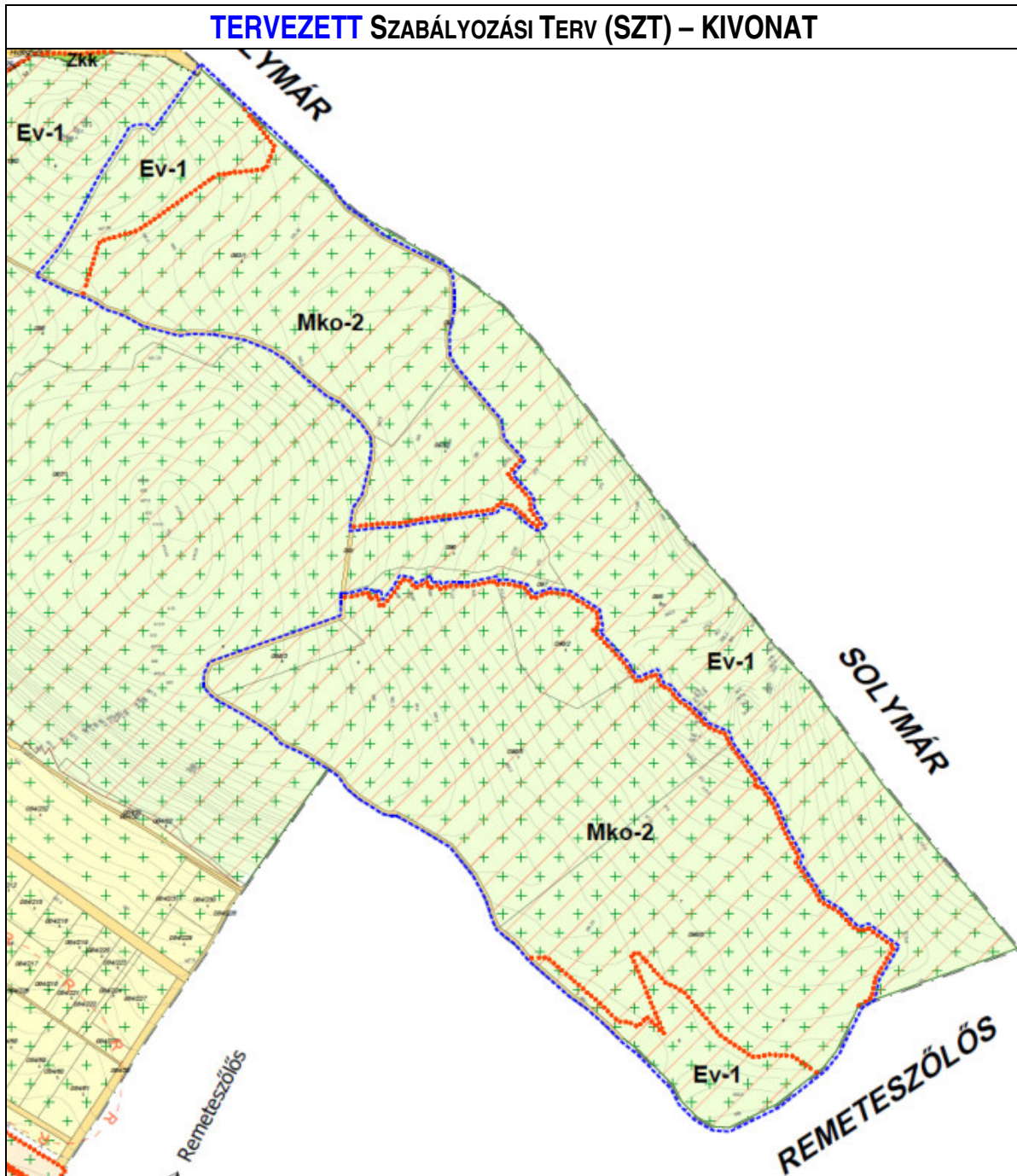
A HÉSZ 63.§ előírásai az alábbiak szerint módosulnak és egészülnek ki:

**63. §(1)Az *Mko-1* jelű övezet részletes előírásai:**

- a) Az övezetben a kialakítható legkisebb telekterület: 5 000 m<sup>2</sup>.
- b) Az övezetben épületek nem helyezhetők el.
- c) Az *Mko*-övezete nem közművesíthető, kivéve ásott, fűrt kút.

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

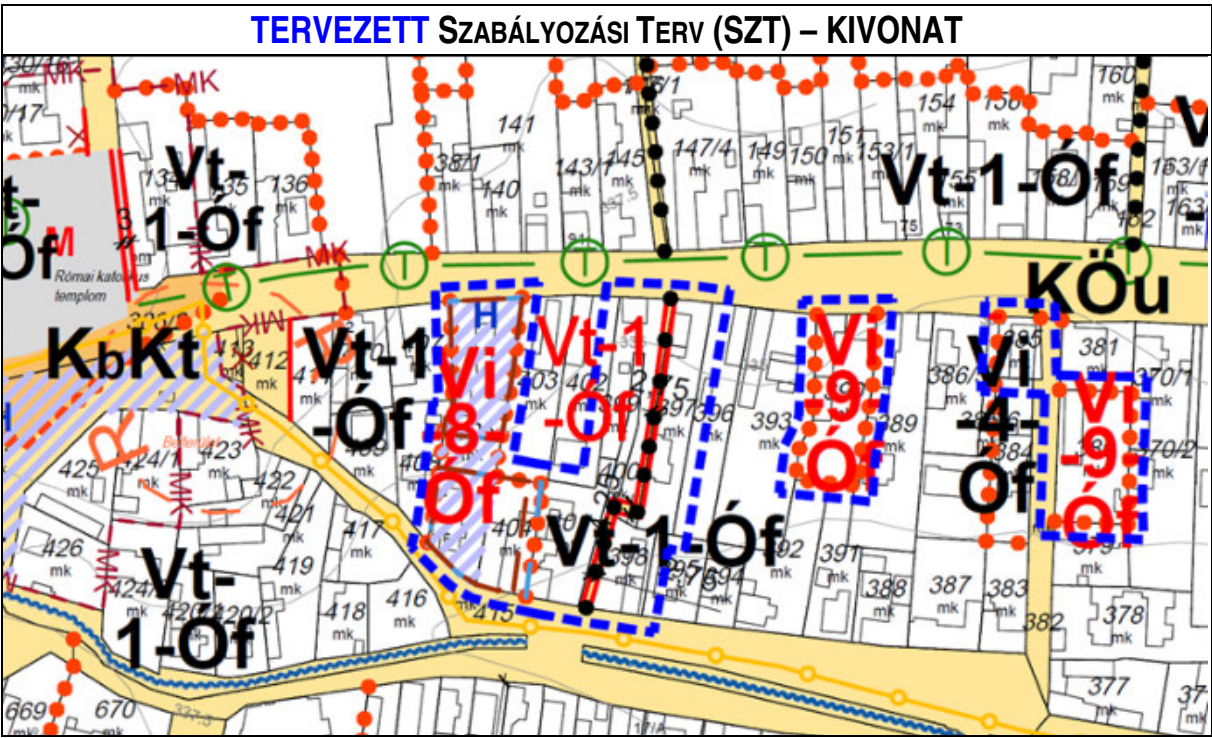
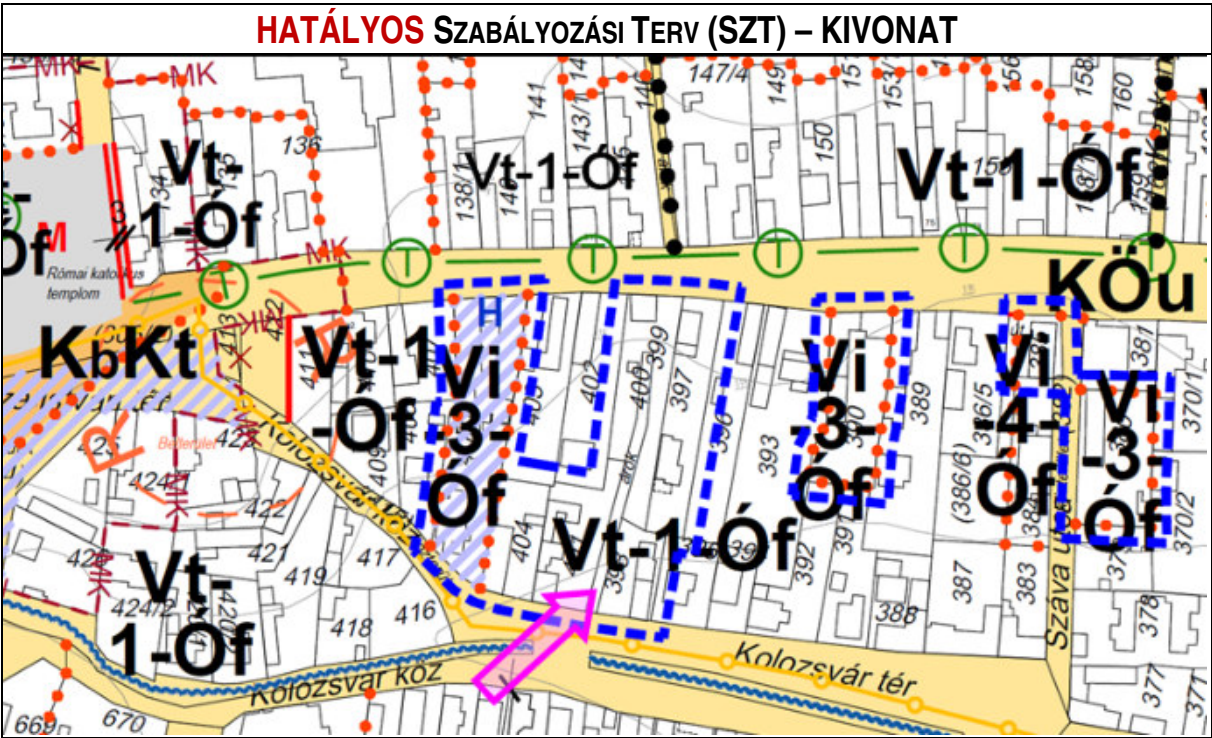
- a) Az övezetben a kialakítható legkisebb telekterület: 100 000 m<sup>2</sup>.
- b) Az övezetben épületek nem helyezhetők el.
- c) Az övezet nem közművesíthető.



**B) Szabályozási vonalak feltüntetése telekhatár rendezésekhez, gyalogutakhoz.**

<b>B/1.</b>	PR 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.	<b>SZT-M/14</b>
-------------	-----------	---	-----------------

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 OTEK felmentés szükséges.



<b>B/2.</b>	PR 20.	<b>Az új polgármesteri hivatal elhelyezése érdekében új Vi-8-Óf építési övezet létrehozása a 404 és 405 hrsz ingatlanok tekintetében</b>	<b>TSZT-M/4</b>
			<b>SZT-M/14</b>

A jelenleg Vi-3-Óf Öregiskola 405 hrsz telke és a tőle keletre fekvő Vt-1-Óf 404 hrsz összevonásra kerül, és egy új, csak e területre vonatkozó ÚjVi-8-Óf építési övezetbe kerül. A TSZT terv módosítása is szükséges, mivel a 404 hrsz is településközpont vegyes (Vt) területfelhasználás helyett intézményi (Vi) területfelhasználású lesz. Az ÚjVi-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.

## HATÁLYOS HÉSZ – KIVONAT

### 42. § (1) A Vt-1 és Vt-1-Óf jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló,
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m<sup>2</sup>
- 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 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.
- j) A Vt-1-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
  - kc) Az építési övezetben sport és közösségi szórakoztató rendeltetés nem helyezhető el.

### 44. § (3) A Vi-3-Óf jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód oldalhatáron álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m<sup>2</sup>
- 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: meglévő állapotnak megfelelő
  - hb) az oldalkert: 4,5 m
  - hc) a hátsókert: 5 m.

## HÉSZ MÓDOSÍTÁS – KONCEPCIÓ

A 405 hrsz átsorolásra és a 404 hrsz-szel egyesítésre kerül a Vi-3-Óf építési övezetről Új Vi-8-Óf építési övezetre. A HÉSZ 44.§ kiegészül az alábbi (8) bekezdéssel:

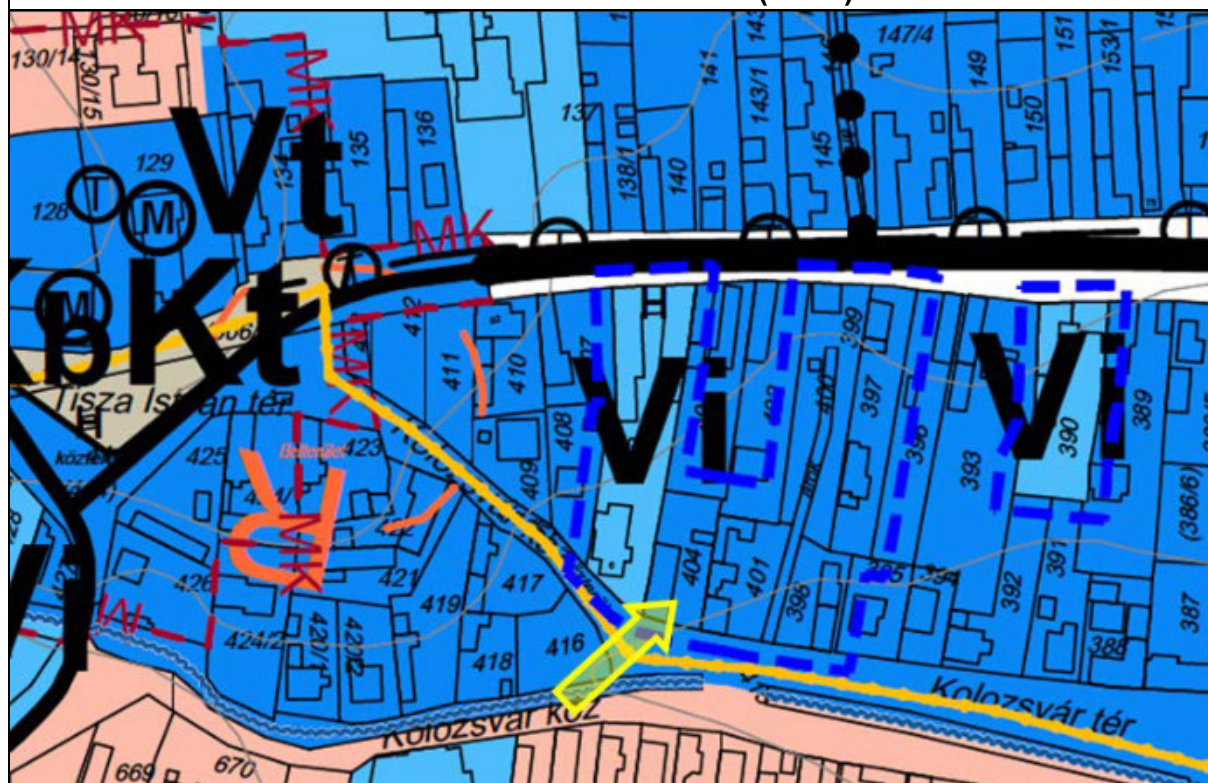
*44.§ (8) A Vi-8-Óf jelű építési övezet előírásai:*

- a) Beépítési mód: zárt sorú*
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m<sup>2</sup>*
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 65 % (OTÉK felmentés szükséges)*
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 75 %*
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 1,8*
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 15 % (OTÉK felmentés szükséges)*
- g) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m*
- h) A telken belül*
  - ha) az előkert: Szabályozási terv szerint*
  - hb) az oldalkert: Szabályozási terv szerint*
  - hc) a hátsó kert: Szabályozási terv szerint*

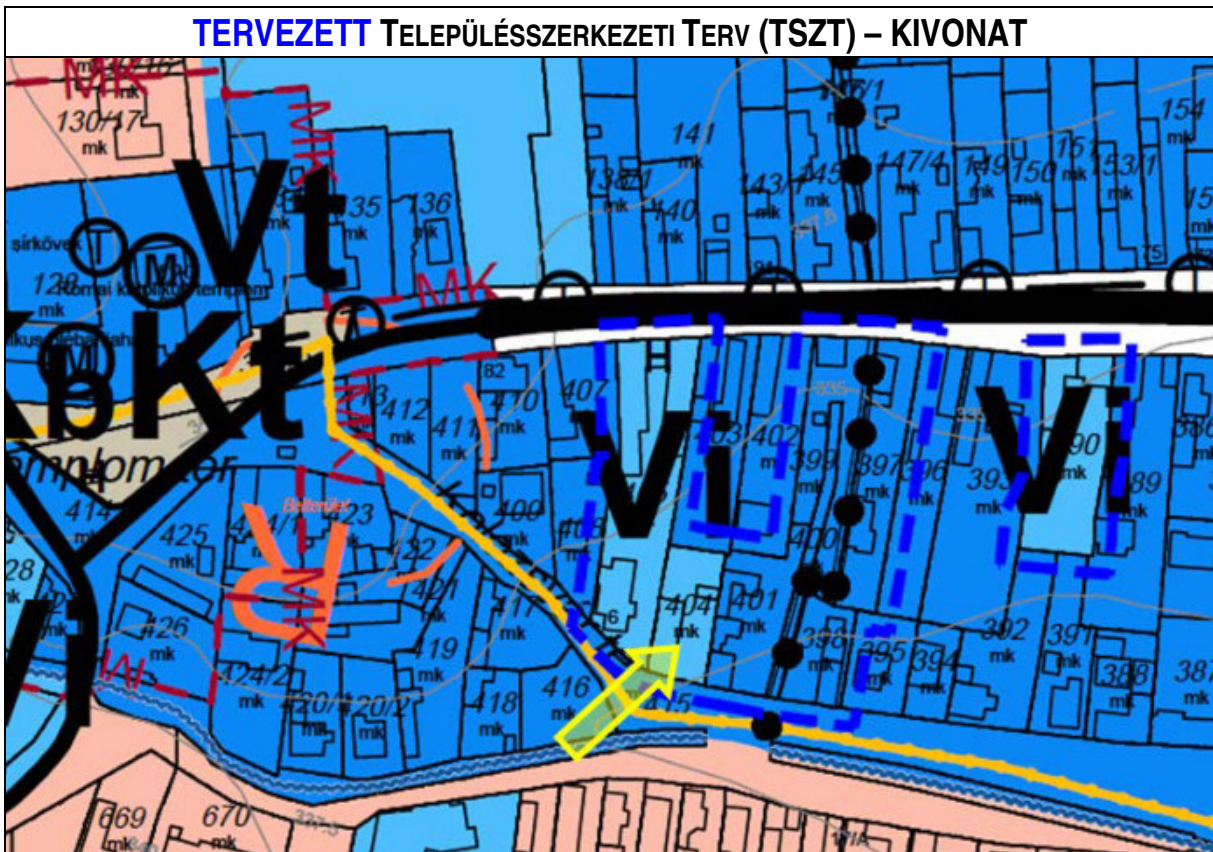
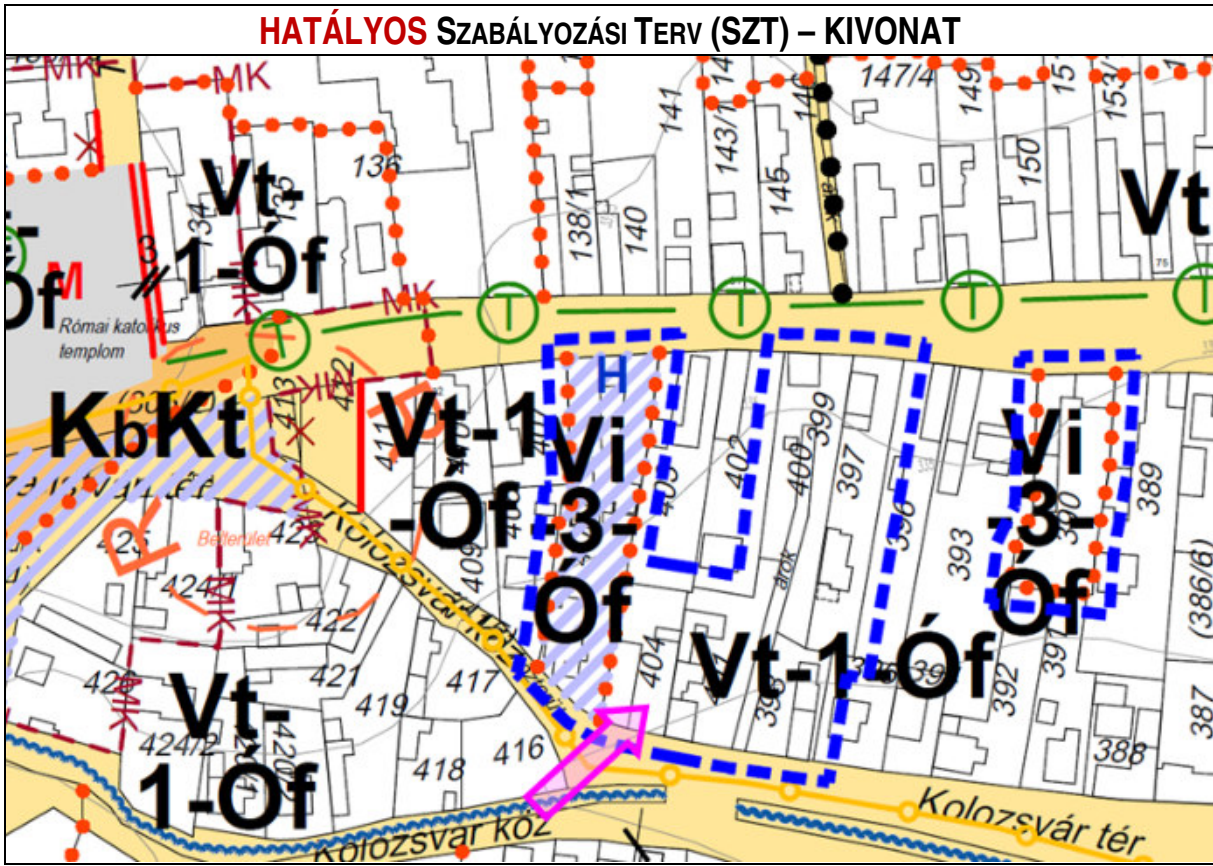
A Településszerkezeti terv területi mérlege a területfelhasználás változása miatt az alábbiak szerint módosul:

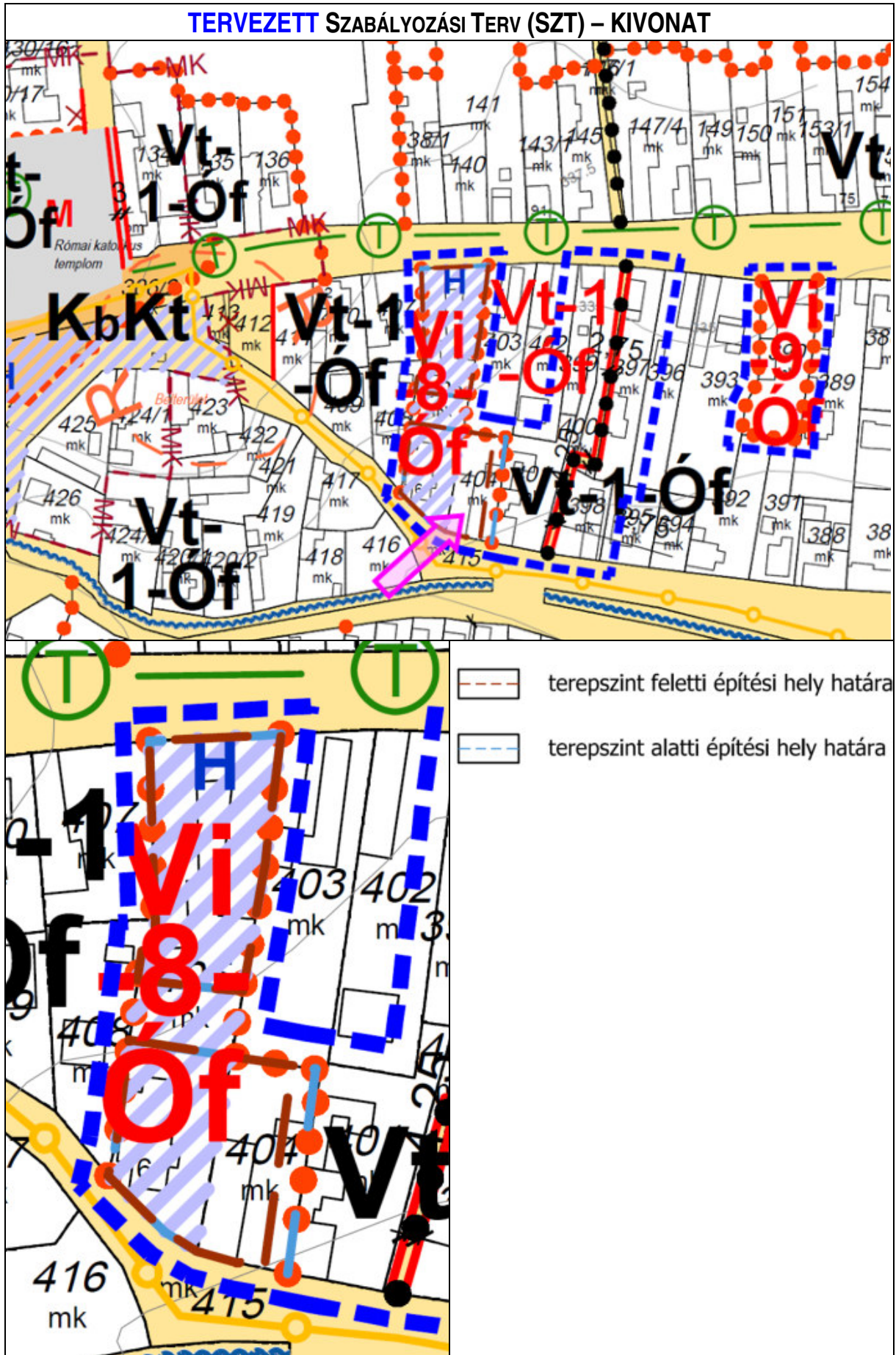
Hatályos területfelhasználás			Tervezett területfelhasználás		Terület nagyság (m <sup>2</sup> )
Vt	településközpont vegyes	→	Vi	intézményi terület	668

## HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) – KIVONAT





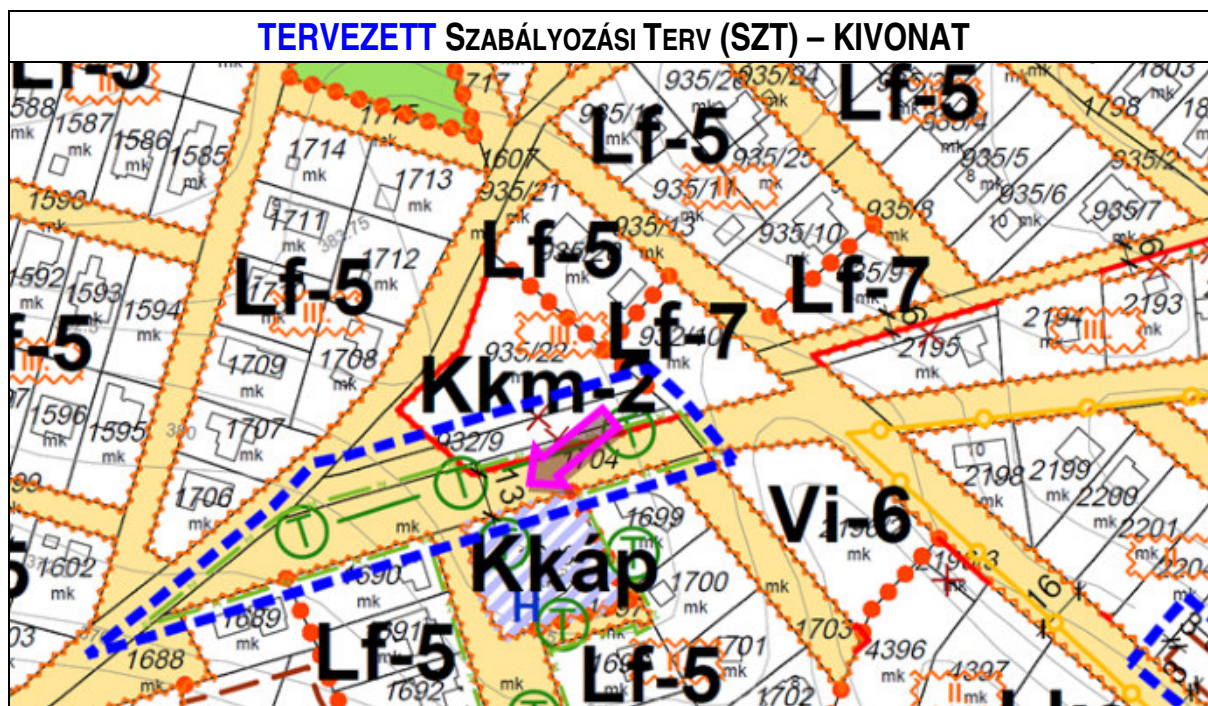
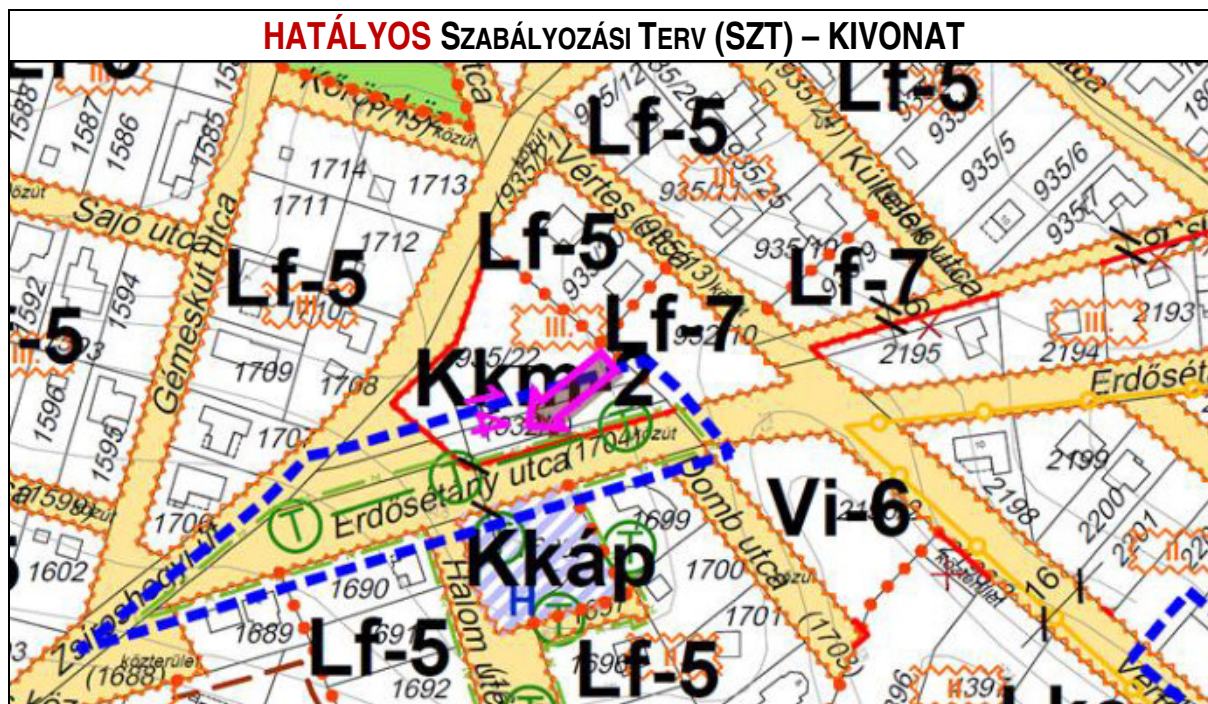




**C) Erdősétány szabályozási szélességének pontosítása (vízdomb, Gerecse utca feletti kanyar)**

<b>C/1.</b>	PR 14.	Erdősétány utca szabályozási szélessége a vízműdombnál a Kkm-2 építési övezet mentén 14 m helyett 13 m legyen	<b>SZT-M/15</b>
-------------	-----------	---	-----------------

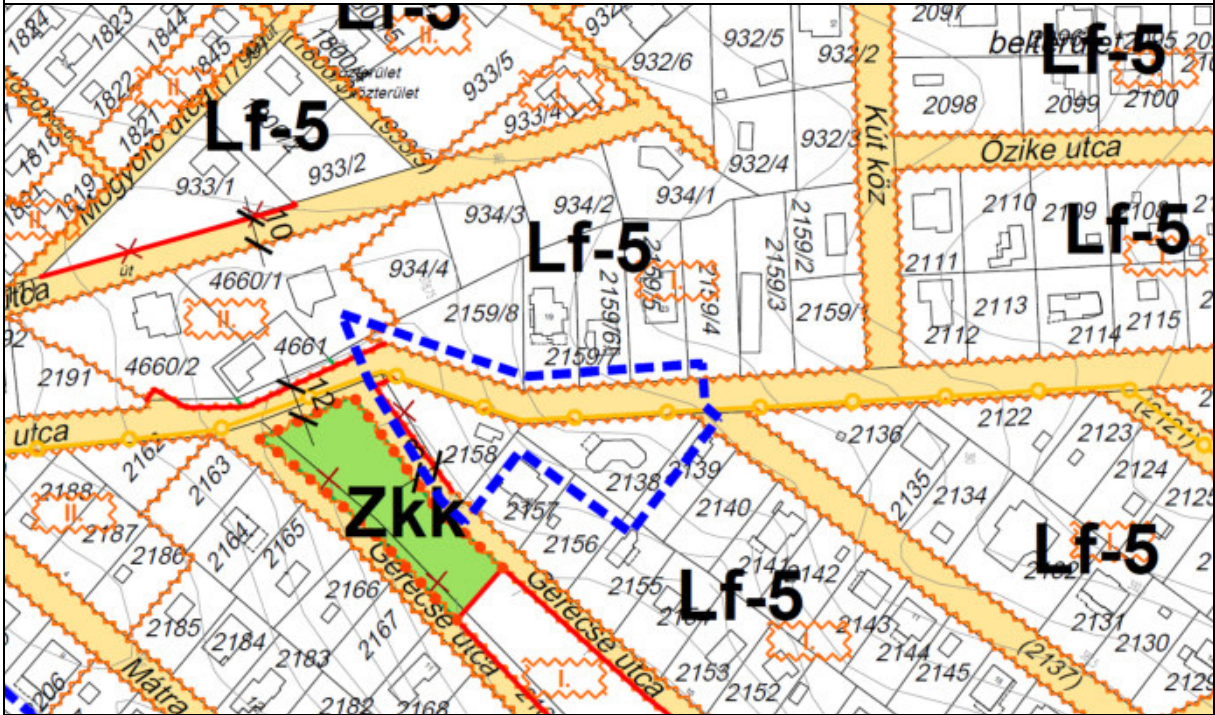
Az Erdősétány utca hatályos 14 m-es szabályozási szélessége a vízműdombnál 13 m-re csökken.



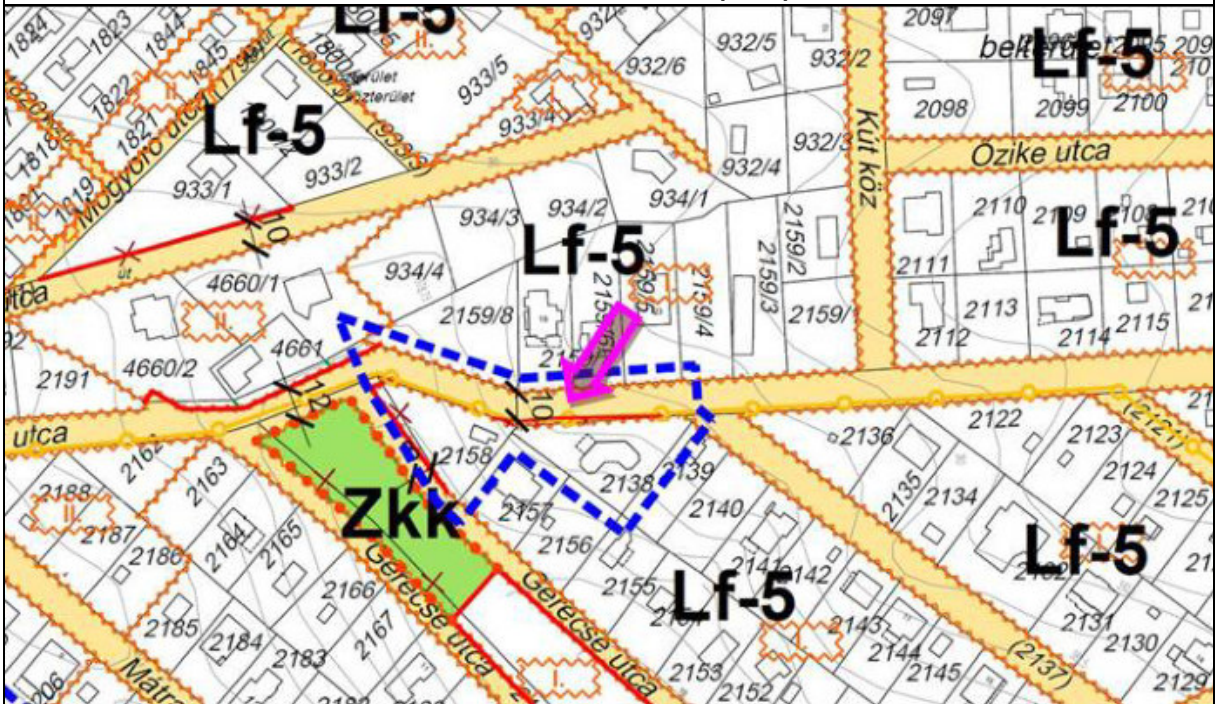
<b>C/2.</b>	PR 27.	<b>Szabályozási vonal feltüntetése az Erdősétány utca 20. (2138 hrsz) ingatlannál, a 40/2023.(IV.27.) határozat végrehajtása érdekében.</b>	<b>SZT-M/16</b>
-------------	-----------	---	-----------------

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.

**HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) – KIVONAT**



**TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) – KIVONAT**



<b>D) Építési hely kijelölése</b>			
<b>D/1.</b>	<b>PR 3.</b>	<b>A Kecskéhát területére vonatkozó Lke-9 és Lke-10 övezetek építési hely határának felrajzolása az SZT lapon és a szabályozás pontosítása a HÉSZ-ben</b>	<b>SZT-M/17</b>
<p>A pontosítás és módosítás két témában foglalható össze. Egyrészt a HÉSZ zöldfelületekre vonatkozó részében az övezeti előírásoktól külön, a 34.§(6) bekezdés rendelkezik a Kecskéhát területén, az erdő, illetve a kutatóintézet melletti hátsókerék esetében az ún. beültetési kötelezettségről, az alábbiak szerint:</p> <p><b>34.§(6)</b> Az Lke-9 és Lke-10 építési övezetek 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.</p> <p>Ezért került itt meghatározásra a 25 m, illetve 15 m méretű hátsókerék. Ugyanakkor azért, hogy ez a szabályozás teljesen egyértelmű legyen, indokolt az építési helynek – tömb szinten történő – jelölése a Nagyszénáskert, vagy Kálváriakerék lakóterületekhez hasonlóan. Természetesen az építési helyek, a megosztásra került telkeink esetében is követik az új határokat.</p> <p>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. Ez a korlátozás ma, amikor eleve 3 rétegű üvegezéssel készülnek a nyílászárók, a főúttól 20-40 m távolságra indokolatlan.</p>			
<b>TERVEZETT HÉSZ MÓDOSÍTÁS – KONCEPCIÓ</b>			
<p><b>38.§</b></p> <p>(9) Az <b>Lke-9</b> jelű építési övezet előírásai:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Beépítési mód: szabadon álló</li> <li>b) Kialakítható legkisebb telekterület: 1 000 m<sup>2</sup></li> <li>c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 15%, de 1000 m<sup>2</sup> alatti telek esetén 150 m<sup>2</sup> beépíthető,</li> <li>d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 25%, de 1000 m<sup>2</sup> alatti telek esetén 250 m<sup>2</sup> beépíthető,</li> <li>e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,25, de 1000 m<sup>2</sup> alatti telek esetén 250 m<sup>2</sup> szintterület létesíthető,</li> <li>f) Legkisebb zöldfelületi arány: 70%</li> <li>g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m</li> <li>h) A telkeken belül <ul style="list-style-type: none"> <li>ha) az előkert: 5 m,</li> <li>hb) az oldalkert: 3 m</li> <li>hc) a hátsókerék: 6 m, 15 m, 25 m a Szabályozási terv szerint,</li> </ul> </li> <li>i) A főrendeltetés csak egy épülettömbben helyezhető el.</li> <li>j) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: 1 lakás.</li> </ul> <p>(10) Az <b>Lke-10</b> jelű építési övezet előírásai:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Beépítési mód: szabadon álló</li> <li>b) Kialakítható legkisebb telekterület: 1 000 m<sup>2</sup></li> <li>c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 15%</li> <li>d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 25%</li> <li>e) Legkisebb zöldfelületi arány: 70%</li> <li>f) Legnagyobb épületmagasság: 5,0 m</li> <li>g) A telkeken belül <ul style="list-style-type: none"> <li>ga) az előkert: 5 m, 10 m a Szabályozási terv szerinti</li> </ul> </li> </ul>			

gb) az oldalkert: 3 m, 6 m, a Szabályozási terv szerinti  
gc) a hátsókert: 6 m

h) A főrendeltetés csak egy épülettömbben helyezhető el.

i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: 1 lakás.

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.


## TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁSA – KONCEPCIÓ

**1.** A Kecskéhát területén a főút mentén a legészakabra 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-, és hátsókertet.

**Lke-10 területen előkert:** Az 5101/1, 5101/2, 5158/1, 5158/2, 5161, 5163, 5164, 5165/1, 5165/3 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:** 5m,

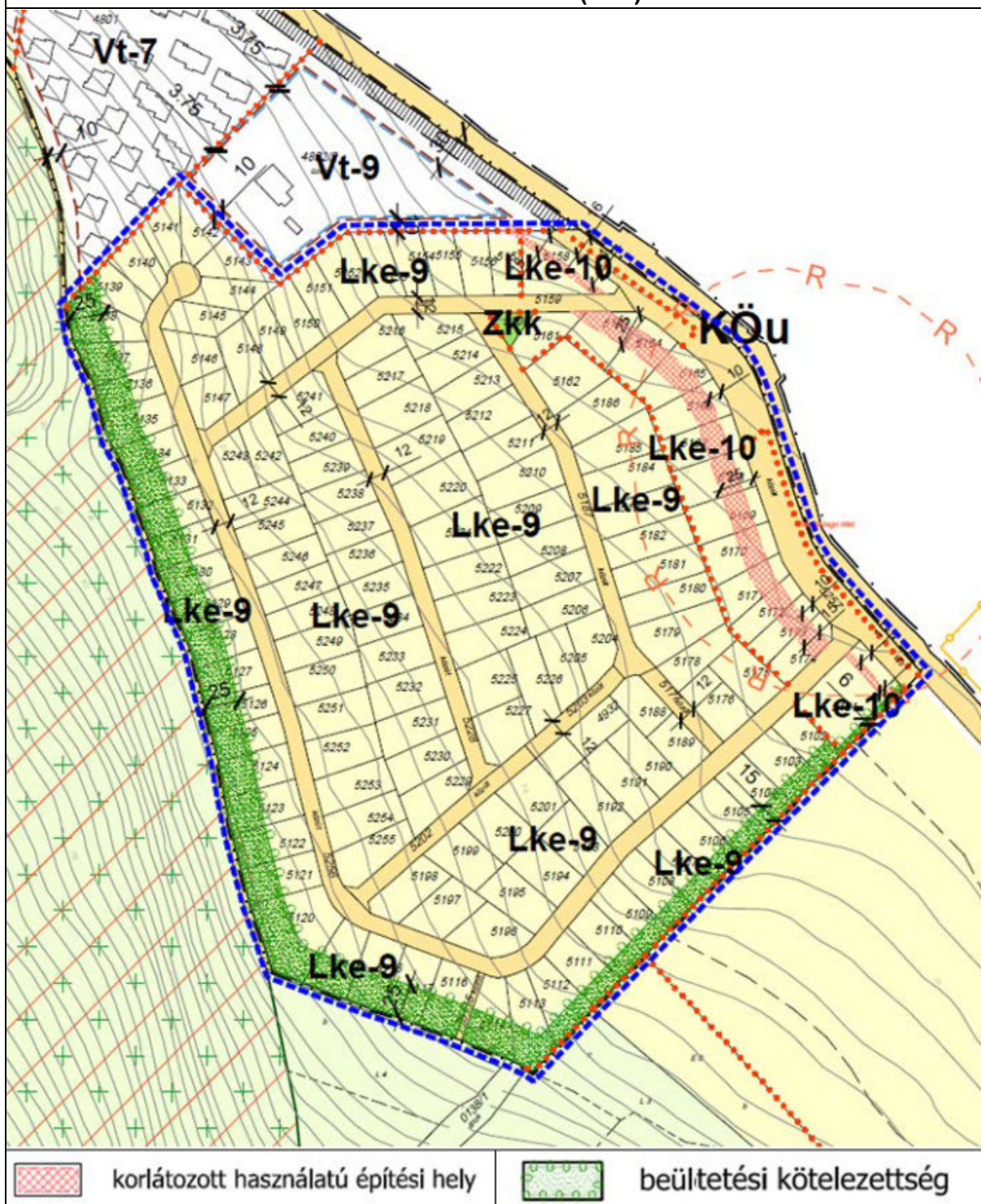
**hátsókert:** tömbön belül 6 m

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

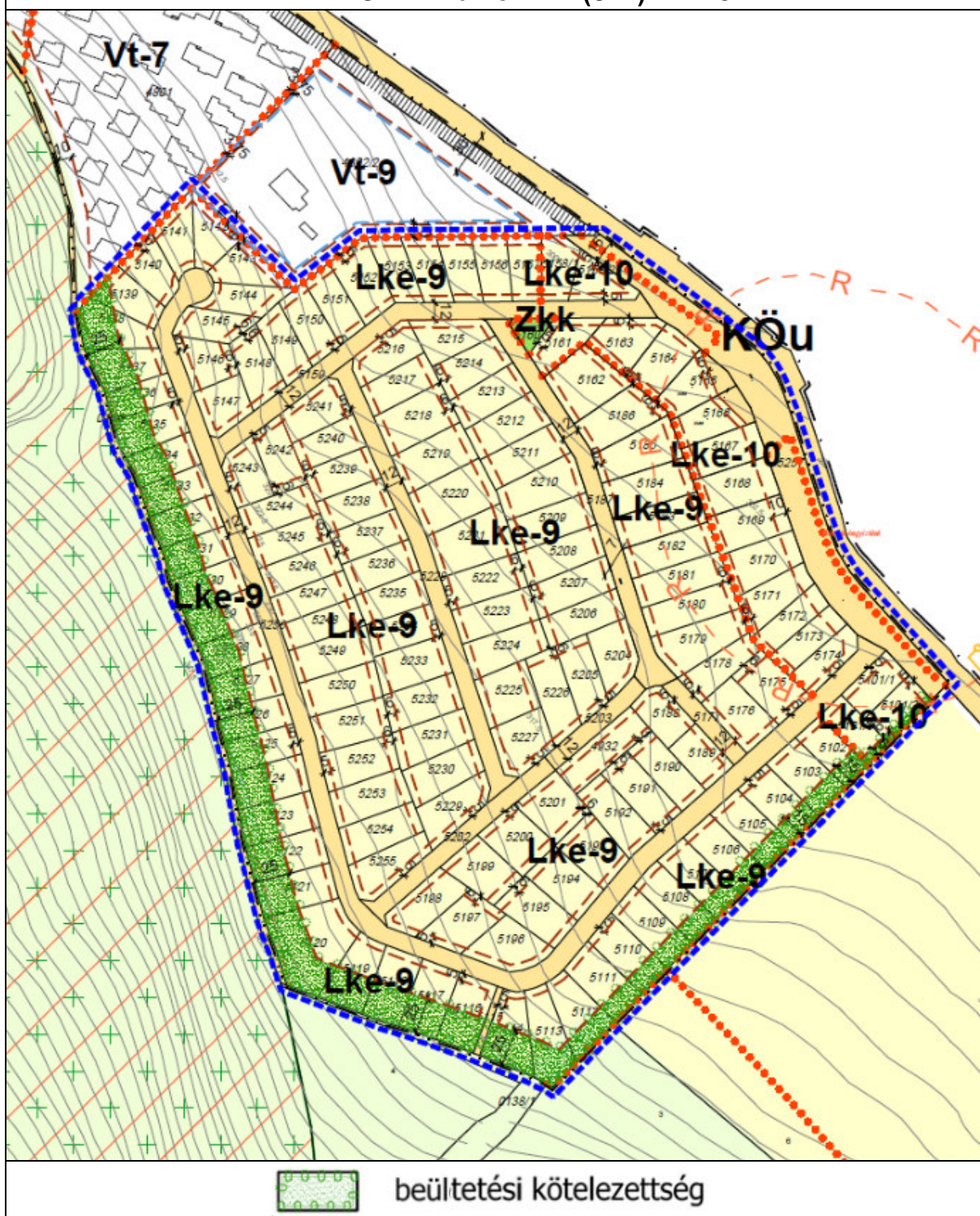
**az oldalkert:** 3 m

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 a fentiek szerint.

### HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) – KIVONAT



### TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) – KIVONAT





<b>E)</b>	<b>HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÁSA</b> <b>A HÉSZ előírásainak kiegészítése, pontosítása, szükség esetén egzaktabb módon történő átfogalmazása. Valamint a hőszivattyú, klímaberendezés kültéregysége elhelyezésének szabályozása.</b>
-----------	--

<b>E/1.</b>	PR 5.	<b>HÉSZ 35.§ Melléképtípmény - kerti tető, kerti tároló melléképtípmények elhelyezésének pontosítása</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kerti tető előkertben és oldalkertben is lehessen, építési helyen kívül;</li> <li>- Kétutcás és saroktelken is lehessen, pl. oldalkertben a melléképület (tároló), kerti tető ;</li> <li>- Kerti tető túllógás szabályozása.</li> </ul>		

### TERVEZETT HÉSZ MÓDOSÍTÁS – KONCEPCIÓ

35.§ (8) *Kerti tető telkenként:*

- a) *egy lakás esetén 1 db, a függőleges tartószerkezet (oszlop, pillér) külső síkja által lehatárolt legfeljebb 25 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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**

35.§(10) *Az előkertben kerti tető, a melléképtípmények 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**

35.§(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**

35.§(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.*

<b>E/2.</b>	<b>PR 6.</b>	<b>Hőszivattyú, klímaberendezés eltérően kerüljön szabályozásra a HÉSZ-ben</b>
<p>A hőszivattyú, klímaberendezés kültéri egysége elhelyezésének OTÉK-tól eltérő szabályozása. Tekintettel arra, hogy az OTÉK építési helyen belül szabályozza az elhelyezését, ezért az előkert elhelyezéséhez OTÉK alóli felmentés szükséges.</p>		

**TERVEZETT HÉSZ MÓDOSÍTÁS – KONCEPCIÓ**

A HÉSZ**35.§ (14)**egészül ki:

*HÉSZ35.§ (14) „A hőszivattyú, klímaberendezés kültéri egysége az előkertben – terepszinten telepítve, a közterület felől takart módon – elhelyezhető.”*

<b>E/3.</b>	<b>PR 7.</b>	<b>Ófaluban a 20 m-ben maximalizált utcafronti telekszélesség eltörlése: a HÉSZ 40.§ (1)-(3) bek., valamint a 42.§ (1)-(2) bek. ja) pontjaiban a „legfeljebb 20,0 m” törlésre kerül</b>
<p>A HÉSZ-ben az Ófalu területén meghatározottlegfeljebb 20 m utcafronti telekszélesség eltörlése. Ezen előírások az érintett Lf-1 és Lf-1-Óf, Lf-2 és Lf-2-Óf , Lf-3 és Lf-3-Óf és a Vt-1 és Vt-1-Óf,Vt-2-Ófjelűépítési öveket ja) pontjait érintik.</p>		

**TERVEZETT HÉSZ MÓDOSÍTÁS – KONCEPCIÓ**

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,~~

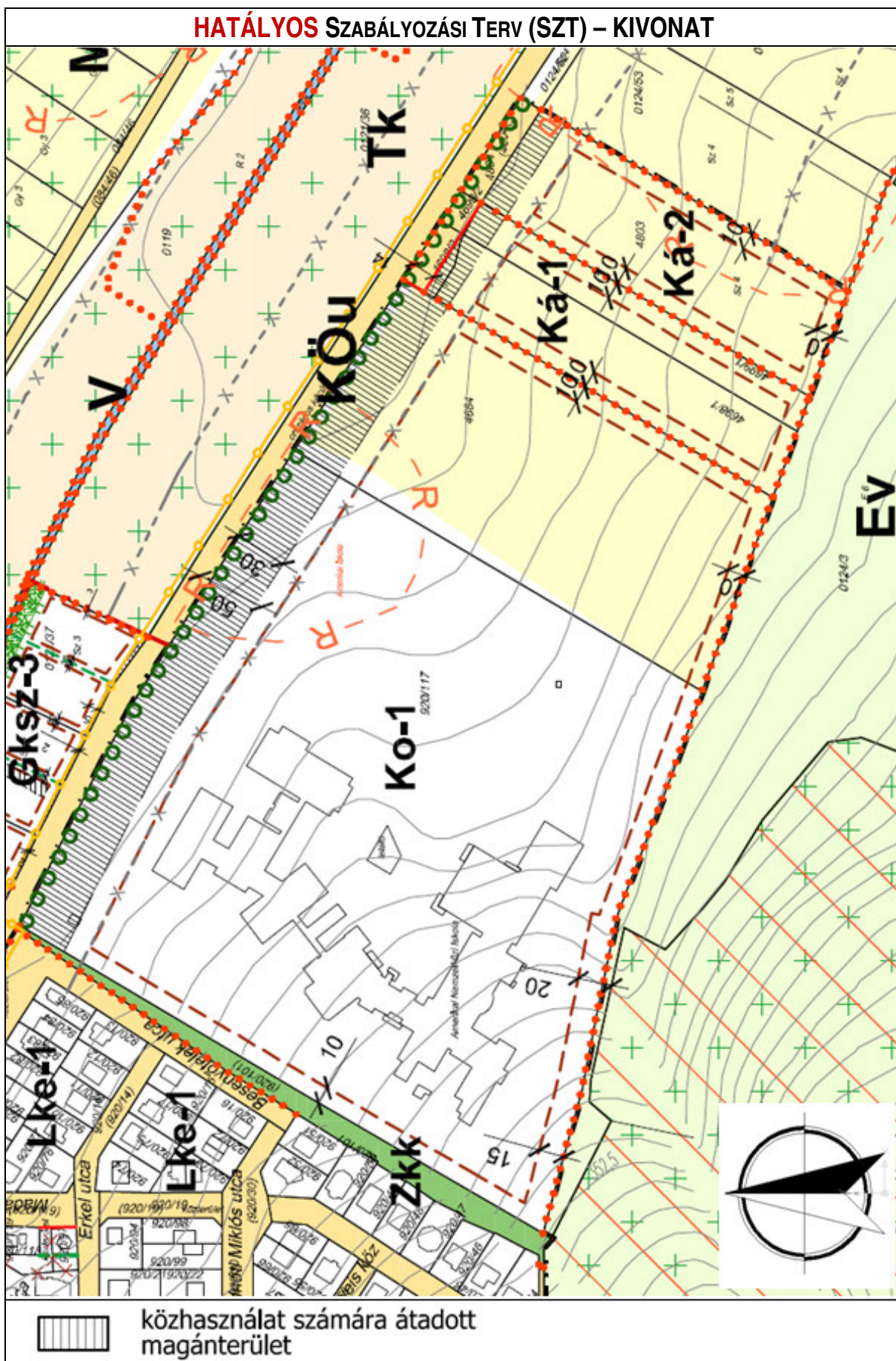
<b>E/4.</b>	<b>PR 9.</b>	<b>Csapadékvíz megtartás szabályozásának pontosítása</b>
<p>A HÉSZ tervezett módosítása a csapadékvíz településen belüli hasznosítása érdekében történik.</p>		
<b>TERVEZETT HÉSZ MÓDOSÍTÁS – KONCEPCIÓ</b>		
<p>22.§ (6) Az épületek, <i>melléképítmények</i> és térburkolatok csapadékvíz elvezetését <i>és a csapadékvíz tárolását, kezelését a talaj felszínén telken belül</i> 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 rendeltetészerű használatot ne akadályozza.</p>		

<b>E/5.</b>	<b>PR 10.</b>	<b>HÉSZ 27.§ (4) bek. Lakókocsi, mobilház, konténer elhelyezésszabályozásának pontosítása</b>
A szabályozásban – a nem kereskedelmi-gazdasági, illetve különleges közmű övezetekben – a konténerek elhelyezések általános tiltása településképi szempontból indokolt, ugyanakkor e két övezetben a konténerek irodai funkciója támogatandó.		
<b>TERVEZETT HÉSZ MÓDOSÍTÁS – KONCEPCIÓ</b>		
27. § (4) A település közigazgatási területén lakókocsi, <del>lakó</del> konténer, egyéb épületeptőló 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 <del>iroda</del> , szállás-, illetve lakórendeltetésre.		
<b>E/6.</b>	<b>PR 11.</b>	<b>Az állattartást az állattartó épületek elhelyezése tekintetében lehet szabályozni, a hatályos szabályozás kisebb pontosítása történik</b>
A HÉSZ az állattartás céljára szolgáló építmények vonatkozásában kerül pontosításra.		
<b>TERVEZETT HÉSZ MÓDOSÍTÁS – KONCEPCIÓ</b>		
<b>31. Állattartás céljára szolgáló építmények</b>		
33. § (1) <del>Ló és kishaszonállat</del> <b>Ló és haszonállat</b> elhelyezésére szolgáló <b>épület, építmény, helyiség, istálló, ól, ketrecek, kifutó, kennel</b> egyéb építményektől, műtárgyaktól, létesítményektől való távolsága: a) <b>lóistálló a lakóépülettől 15 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re,</b> b) <del>az e rendelet szerinti</del> <b>haszonállat esetén</b> <del>ólja, ketrecek, kifutója</del> <b>a lakóépülettől 10 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re,</b> c) <b>trágya- és trágyalé tároló a lakóépülettől, közterületől 15 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, a felszíni vizektől jogszabályban meghatározott távolságra helyezhető el.</b> d) <b>Haszonállat elhelyezésére szolgáló épület, építmény kizárólag a falusias építési övezetekben helyezhető el.</b> e) <b>Lótartásra szolgáló építmény elhelyezhető, amennyiben az egyes építési övezetek, övezetek előírásai a lótartást, illetve a lótartást szolgáló építmény elhelyezését megengedik.</b>		
<b>E/7.</b>	<b>PR 12.</b>	<b>A kedvezőtlen alakú belső – nem csak a sarok – telkek esetében is alkalmazható lesz az „előkert kedvezmény”</b>
A HÉSZ-ben a szabadon álló beépítésű építési övezetben kerül módosításra az előkert mérete.		
<b>TERVEZETT HÉSZ MÓDOSÍTÁS – KONCEPCIÓ</b>		
29.§ (3) <del>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.</del>		
29.§ (3) <b>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</b> a) <b>saroktelkek esetén az övezetben előírt elő- és oldalkertek által meghatározott építési hely hosszabbik közterületi telekhatár felől mért legnagyobb és legkisebb mélységének átlaga kevesebb, mint 9,0m, a telek hosszabbik közterületi telekhatáránál fekvő előkert mérete 3m,</b> b) <b>közbenső telek esetén az övezetben előírt elő-, oldal- és hátsó kert által meghatározott építési hely legnagyobb és legkisebb mélységének átlaga kevesebb, mint 9m, az előkert mérete 3m.</b>		

<b>E/8.</b>	PR 17.	<b>A meglévő helyi parkolási rendeletre való hivatkozás HÉSZ-be történő beillesztése</b>
A HÉSZ 54.§az alábbiak szerint egy új (7) bekezdéssel bővül.		
<b>TERVEZETT HÉSZ MÓDOSÍTÁS – KONCEPCIÓ</b>		
<i>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.</i>		
<b>E/9.</b>	PR 18.	<b>A kerítéskialakítás HÉSZ 31. § szerinti szabályozásának pontosítása a temető esetében</b>
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.		
<b>HATÁLYOS HÉSZ – KIVONAT</b>		
<b>29. Kerítések</b>		
<p><b>31. § (1) A kerítés kialakítására vonatkozó előírások az önkormányzat Településképvédelmi rendeletében kerültek szabályozásra.</b></p> <p>(2) Lakó-, településközpont vegyes-, intézményi- és különleges beépítésre szánt területek építési övezeteiben kerítés csak telekhatáron, a rendezett terepszinttől mért legfeljebb 1,8 m magassággal létesíthető.</p> <p>(3) Az Ófalu-ként lehatárolt területen tömör kerítésfal legfeljebb 1,2 m magassággal építhető.</p> <p>(4) Gazdasági területen kerítés legfeljebb 2,5 m magassággal alakítható ki.</p> <p>(5) A Vt-7 építési övezet területén, telken belül az egyes épületek között, illetve körül kerítés nem helyezhető el.</p> <p>(6) Az ingatlan határán kerítésként, vagy attól 3 m távolságon belül kialakított sövény magassága legfeljebb 2,5 m lehet.</p>		
<b>TERVEZETT HÉSZ MÓDOSÍTÁS – KONCEPCIÓ</b>		
HÉSZ 31.§ kiegészül egy új (7) bekezdéssel		
<i>31.§ (7) A Különleges – temető Ktejelű – építési övezet területén a nem közterületi telekhatár mentén– a temető felőli megközelítéssel - legfeljebb 2,5 m magas urnafal kerítésként kialakítható.</i>		
A HÉSZ 51.§ (1) pontja az alábbiak szerint ah) pont tekintetében módosul, illetve az i) ponttal egészül ki, valamint a HÉSZ különleges- temető terület övezeténél jelölése Kte-1 jelölésről Kte jelre módosul.		
<p><b>51. § (1) A <del>Kte-1</del> Kte jelű építési övezet előírásai:</b></p> <p>a) Beépítési mód szabadon álló</p> <p>b) Kialakítható legkisebb telekterület: 15 000 m<sup>2</sup></p> <p>c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10%</p> <p>d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 20%</p> <p>e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,1 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></p> <p>f) Legkisebb zöldfelületi arány: 50%,</p> <p>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.</p> <p>h) A telkeken belül</p> <p>ha) az előkert: 10 m,</p> <p>hb) az oldalkert: 10 m, kivéve amennyiben a legfeljebb 2,5 m magas urnafal kerítésként is szolgál, ebben az esetben az oldalkert 0,0 m.</p> <p>hc) a hátsóker: 10 m.</p> <p><i>i) Urnafal és síremlék építési helyen kívül is elhelyezhető.</i></p>		

<b>E/10.</b>	PR 23.	<b>Amerikai Iskola Ko-1 jelű építési övezetbe sorolt területe esetében az építési övezet által meghatározott zöldfelületi paraméter úgy kerüljön megállapításra, hogy abba a Nagykovácsi út menti, a Ko-1 építési övezet részét képező szervízút és parkoló burkolt felülete ne tartozzon bele.</b>
A hatályos HÉSZ szerint a Ko-1 építési övezetben a legkisebb zöldfelületi arány 64,7%, amely helyett jelen módosítás során 60 % javasolt. A módosítást a tervezett fejlesztés, rekonstrukció indokolja.		
A zöldterületi mutató csökken úgy, hogy a Nagykovácsi út menti, a Ko-1 építési övezet részét képező szervízút és parkoló burkolt felülete ne kerüljön beszámításba: Ennek érdekében a legkisebb zöldfelületi arány 64,7%-ról a jelen módosítás során 60 %-ra módosul. Továbbá a HÉSZ kiegészül azzal, hogy a parkolókat vízáteresztő, ún. öko térkövel kell kialakítani.		
<b>TERVEZETT HÉSZ MÓDOSÍTÁS – KONCEPCIÓ</b>		
A HÉSZ 49.§ az alábbiak szerint módosul:		
<p><b>49. § A Ko-1 jelű építési övezet előírásai:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Beépítési mód: szabadon álló</li> <li>b) Kialakítható legkisebb telekterület: 78 000 m<sup>2</sup></li> <li>c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 13,82%</li> <li>d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 23,82%</li> <li>e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,48 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li> <li>f) Legkisebb zöldfelületi arány: <del>64,7%</del>, <b>60%</b>,</li> <li>g) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m.</li> <li>h) A telkeken belül <ul style="list-style-type: none"> <li>ha) az előkert: a legfeljebb 25 m<sup>2</sup> beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén 0,0 m, egyéb épület esetén a Szabályozási terv szerint,</li> <li>hb) az oldalkert: 10 m,</li> <li>hc) a hátsókert: 10 m, 15 m, a Szabályozási terv szerint.</li> </ul> </li> <li>i) Az építési övezetben az alábbi rendeltetések létesítményei helyezhetők el: oktatás, nevelés, kulturális, hitéleti, egészségügyi, közösségi szórakoztató, sport, vendéglátás.</li> <li>j) Az építési telken 2,0 m-nél magasabb támfal nem építhető.</li> <li>k) A Budai Tájvédelmi Körzet (Tk) határvonalával párhuzamos, attól mért 20 m széles területsávban épület nem építhető.</li> <li>l) A Tájvédelmi Körzet határán épülő kerítés magassága legfeljebb 2,0 m, a kerítés lábazata legfeljebb 0,7 m lehet.</li> <li>m) A zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak: <ul style="list-style-type: none"> <li>ma) A zöldfelület minden 150 m<sup>2</sup>-én 1 db lombos fa, vagy 40 db legalább közepes növekedésű (1-1,5 m magasra nő) cserje elültetése szükséges.</li> <li>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.</li> <li>mc) A parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkoló helyenként legalább 1 db, legalább kétszeriskolázott, közepes növekedésű, lombos fa telepítendő</li> <li><b>md) 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.</b></li> </ul> </li> </ul>		

<b>E/11.</b>	PR 23.	<b>Amerikai Iskola Ká-2 építési övezetben meghatározott 80% legkisebb zöldfelületi arány jelen módosítás során 75 %-ra módosul. A módosítás új beépítés miatt szükséges.</b>
Zöldfelület csökkentése aKá-2övezetben, ahol a korábbi megosztás miatti 4 telek már egyesítésre került 5259hrsz alatt, 26.794 m <sup>2</sup> területtel.		
<p>Megjegyzés: 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, amely ez esetben lehetne iránymutató, így a75 %-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 továbbvezetése miatt –az egykori 5260 hrsz telket csak kis mértékben, cca. 35 m-es szélességben fogja érinteni. A „Településkapu” településképet meghatározó területén kedvező, ha az épületek a nagyméretű telkek belső részén létesülnek, intenzív zöldfelületet hagyva a főút közelében. Ilyen elrendezés esetén viszont a közlekedési, burkolt területek hossza, felülete szükségszerűen növekszik, ezért a zöldfelület kismértékű, 5 %-kal történő csökkentése indokolt. Mivel az övezet összes földrésztele művelés alól már kivonásra került ezért az I) pont okafogyottá vált, törlése indokolt. Plusz kikötés, hogy a parkolókat vízáteresztő, ún. öko térkövel kell kialakítani.</p>		
<b>TERVEZETT HÉSZ MÓDOSÍTÁS – KONCEPCIÓ</b>		
<p><b>50.§ (2) A Ká-2 jelű építési övezet előírásai:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Beépítési mód: szabadon álló</li> <li>b) Kialakítható legkisebb telekterület: 6 000 m<sup>2</sup>,</li> <li>c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10%</li> <li>d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 20%</li> <li>e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,4 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></li> <li>f) Legkisebb zöldfelületi arány: <del>80%</del>, <b>75%</b>,</li> <li>g) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m</li> <li>h) A telkeken belül <ul style="list-style-type: none"> <li>ha) az előkert: a legfeljebb 25 m<sup>2</sup> beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén az előkert 0,0 m, egyéb épület esetén a Szabályozási terv szerinti</li> <li>hb)19 az oldalkert: 3,75 m,</li> <li>hc) a hátsóker: 10 m.</li> </ul> </li> <li>(i)20 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,</li> <li>j) A telek be nem épített részén 2,0 m-nél magasabb támfal nem építhető.</li> <li>k) Az építési övezetben mezőgazdasági tevékenység folytatható.</li> <li>l)22 <del>A 0124/53 hrsz terület más célú igénybevételeire vagy művelés alóli kivonására csak ütemezetten és akkor kerülhet sor, ha a 4698/1, 4699/1 és a 4803 hrsz területek beépítése már megtörtént vagy folyamatban van.</del></li> <li><b>l) 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.</b></li> </ul>		



<b>E/12.</b>	PR 26.	<b>A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai, rendeltetések HÉSZ 35.§ (1) bek. pontosítása</b>
<p>A HÉSZ 2019-es felülvizsgálatakor át kellett térni az építménymagasságról az épületmagasságra. Azért, hogy a korábbi épületterányok tarthatók legyenek, a nyeregtetős, oromfalas – ház formájú – házak esetében szükséges volt a 35.§ (1) megalkotása. Ugyanakkor az Önkormányzat úgy gondolja, hogy ezt indokolt kibővíteni a tető minimális hajlásszögével is. (Megjegyezzük, hogy a hajlásszögre vonatkozó előírást a Településképvédelmi rendelet szabályozza.)</p>		
<p><b>TERVEZETT HÉSZ MÓDOSÍTÁS – KONCEPCIÓ</b></p>		
<p>35. § (1) <i>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.</i></p>		



## VI. TÁJKÉPVÉDELMI ÉRTÉKELÉS

A Terviratok **3. melléklete szerinti**, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal 2024.11.18.-án a TRE módosítás 3. és 4. részterületével kapcsolatban történt egyeztetésről készült emlékeztető alapján a 4. számú tervezési részterületen (0125/3 és 0125/4 hrsz mezőgazdasági területek), ahol a Nagykovácsi Településszerkezeti terve szerint a Nagykovácsi út déli oldala menti területsáv Különleges – általános terület területfelhasználású területként jelölt, a jelen módosítás során ún. beépítésre szánt közműterület kerül kijelölése (nem védett külterületen) hírközlési torony elhelyezése céljával. A terület nem ex lege-, országos- vagy helyi védett természeti terület, nem Natura 2000 terület vagy egyéb nemzetközi természetvédelmi védetség alatt álló terület, valamint nem tartozik az ökológiai hálózat területei (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) közé. Mivel a tervezett hírközlési torony a tájképben meghatározó új tájképi elemként fog megjelenni, ezért a várható tájképi hatásokat az alábbiakban mutatjuk be.

### Kivonat az Emlékeztetőből:

DINPI leszögezte, hogy a **Hírközlési torony** 40 m magasságát nem tudja elfogadni, a szükséges (tájban történő eltakarás) intézkedések esetében legfeljebb a **30 m toronymagassággal ért egyet**. Annál is inkább, mert ebben az esetben nem szükséges a toronyra fényvillogót tenni, így a tájra történő hatása annál kevesebb, mintha fényvillogó is működne a toronyon.

Györgyi Zoltán kifejtette, hogy felvette a kapcsolatot **egy látványterv és térmodell készítő céggel (Lidar)**, amely a számára megadott kilátópontokat figyelembe véve **vizsgálja és mutatja be, hogy a tervezett torony mely pontokról és milyen mértékben fog látszani**.

Jelenlévők az alábbi helyekről, mint kilátópontokról történő vizsgálatot látják megfelelőnek:

**Nagyszénás, Kálvária, Nagykopasz, Nagykovácsi út menti Erdésház, Amerikai Iskola**, a torony elhelyezésére szolgáló ingatlannal szemközt **fekvő remeteszőlősi lakóterület egy szemközti pontja**.

A DNPI-vel folytatott egyeztetés alapján a várható tájképi vizsgálatok 30 m magas tornyot feltételezve kerültek értékelésre a DNPI munkatársaival közösen meghatározott az alábbi nézőpontokból:

- Nagyszénás,
- Kálvária,
- Nagykopasz,
- Nagykovácsi út menti Erdésház,
- Amerikai Iskola,
- a torony elhelyezésére szolgáló ingatlannal szemközt fekvő Remeteszőlősi lakóterület egy szemközti pontja.

A fenti nézőpontokból a láthatósági vizsgálatokat az Envirosene Hungary Kft. végezte el az EnviMAP© Téradatbank szolgáltatás igénybevételével. A vizsgálat során nagy pontosságú és részletességű LiDAR domborzatmodell, valamint felszínmodell alapján a távközlési torony két opcionális magasságára (30m és 41,5m) való közvetlen rálátás került modellezésre a meghatározó nézőpontokból. A kiindulási adatok a következők voltak:

- A torony tengelyének koordinátái: EOY Y = 246615.775 és EOY X = 639781.369
- Torony alaptestének felső síkja:  $\pm 0.00 = 327,20$  m.B.f.
- A nézőpontok pozícióinak paraméterei:
  - Nagy-Szénás csúcs EOY Y = 249653.5 és EOY X = 636784.9 552,0 m. Bf.
  - Nagy-Kopasz kilátó EOY Y = 245335.7 és EOY X = 636272.4 578,0 m. Bf.
  - Kálvária domb EOY Y = 248885.9 és EOY X = 638169.2 386,0 m. Bf.
  - Országút 1. EOY Y = 246318.1 és EOY X = 640265.9 301,0 m. Bf.
  - Országút 2. EOY Y = 247496.1 és EOY X = 638877.9 316,0 m. Bf.
  - Remeteszőlős Csóka u. EOY Y = 246942.7 és EOY X = 640070.1 320,0 m. Bf.



A kiválasztott meghatározó nézőpontok elhelyezkedése (forrás: EnviMAP@Téradatbank szolgáltatás keretében elvégzett láthatósági vizsgálat, Envirosene Hungary Kft. 2025. január)

A modellezés során a vegetáció kitakarás is figyelembevételre került. Az alábbi táblázatban mutatjuk be az elvégzett modellezés eredményeit csak terepviszonyokat figyelembe véve és a vegetáció kitakaró hatását is figyelembe véve:

30 m magas távközlési torony láthatósága		
	csak terepviszonyokat figyelembe véve	vegetáció kitakaró hatását is figyelembe véve
Nagy-Szénáscsúcs	✓	✓
Nagy-Kopaszkilátó	X	X
Kálváriadomb	✓	X
Országút1.	✓	X
Országút2.	✓	X
Remeteszőlős Csóka.	✓	✓

41,5 m magas távközlési torony láthatósága		
	csak terepviszonyokat figyelembe véve	vegetáció kitakaró hatását is figyelembe véve
Nagy-Szénáscsúcs	✓	✓
Nagy-Kopaszkilátó	X	X
Kálváriadomb	✓	X
Országút1.	✓	X
Országút2.	✓	X
Remeteszőlős Csóka.	✓	✓

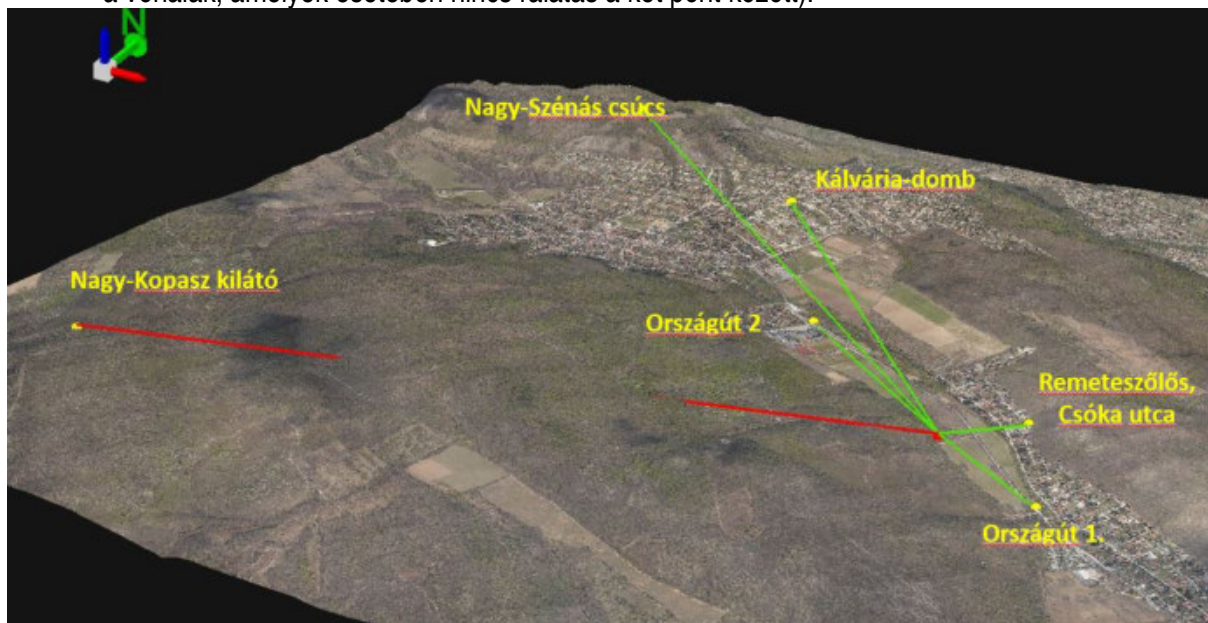
A ✓ szimbólumokakétpontközött láthatóságot jelentenek, X szimbólum esetén nincs rálátás a toronyra az adott pontból

**Az elvégzett modellezés alapján az alábbiak állapíthatók meg a tervezett torony láthatóságára vonatkozóan:**

- a Nagy-Kopasz kilátóból sem a tiszta domborzat, sem pedig a vegetációt figyelembe véve sem látható egyik vizsgált toronymagasság esetén sem.
- a Nagy-Szénás csúcs, valamint a Remeteszőlős Csóka u. nézőpontokból mindkét toronymagasság esetén látható a torony a tiszta domborzat, valamint a növényzettel való modellezés esetében is. A Nagy-Szénás csúcs a tervezett hírközlési toronytól légvonalban 4,2 km-re helyezkedik el, ahonnan már „élesen” nem érzékelhető a szem számára a torony. A vizsgált nézőpontok közül a tervezett hírközlési toronnyal szemközt Remeteszőlős, Csóka utcából lesz a legjobban látható a torony, ebből a nézőpontból az ott lakók számára lesz látható a torony, idegenforgalmi jelentőségű turistaút itt nem vezet.
- az Országút 1 és Országút 2, valamint a Kálvária-domb nézőpontok esetén az útmenti fás vegetáció megakadályozza a rálátást a toronyra mindkét toronymagasság esetén. Tájéki szempontból fontos, hogy ezen út menti fákat is tartalmazó zöldfelület megtartásra kerüljön.

A vizsgálat eredményei 3D vizualizált környezetben az alábbi képeken kerülnek bemutatásra (forrás: EnviMAP@Téradatbank szolgáltatás keretében elvégzett láthatósági vizsgálat, Envirosense Hungary Kft. 2025. január). A 3D megjelenítéseknél 1,5x-ös magassági torzítást alkalmaztak.

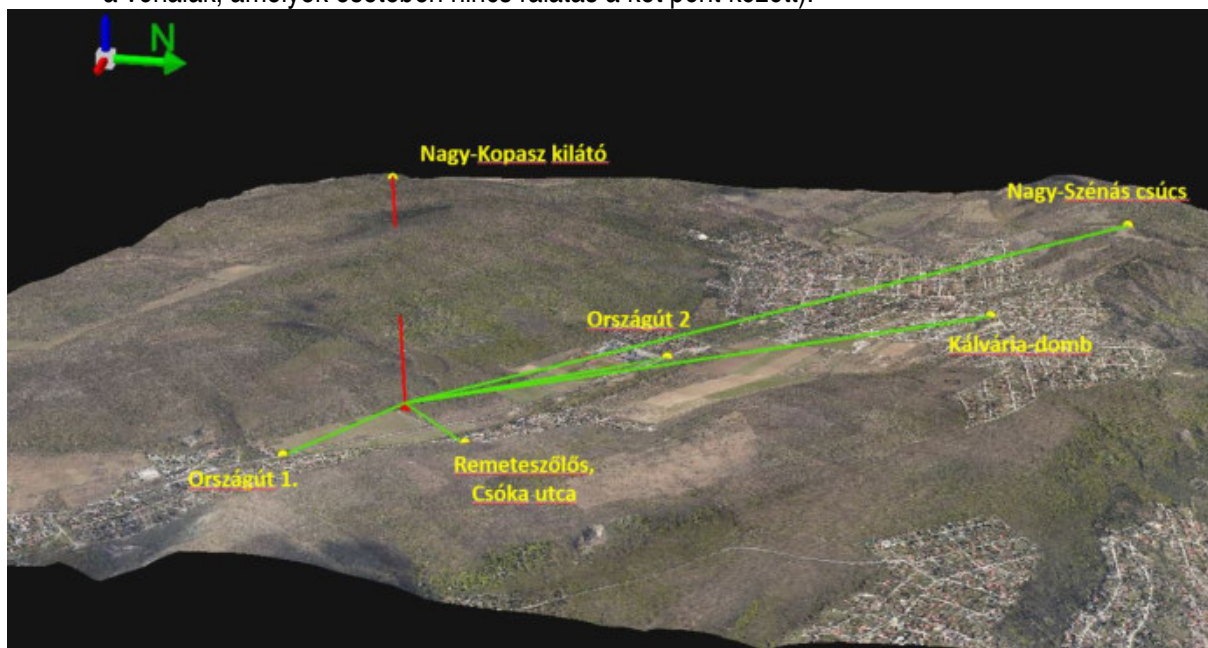
1. kép. Áttekintő kép 3D domborzatra feszített ortofotó alaptérképen a megadott kilátópontok és a 30 m-es távközlési torony láthatósági viszonyairól csak domborzatot figyelembe véve (zöld színnel megjelenítve azok a vonalak, amelyek esetében biztosított a rálátás; piros színnel azok a vonalak, amelyek esetében nincs rálátás a két pont között).



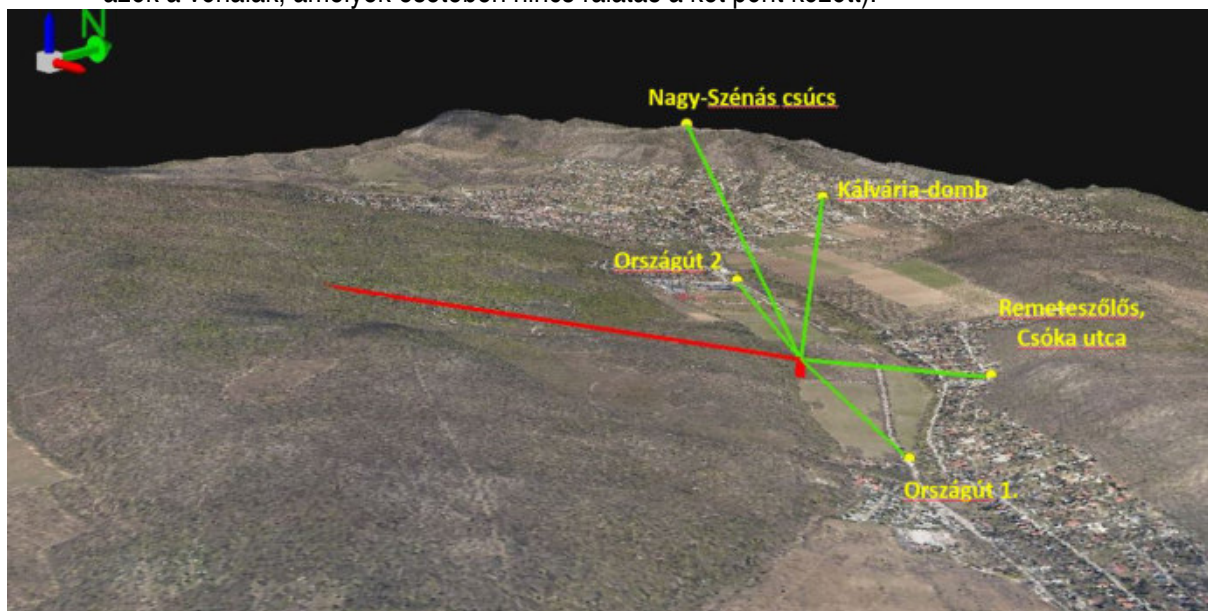
2. kép. ÉNy-i tájolású kép 3D domborzatra feszített ortofotó alaptérképen a megadott kilátópontok és a 30 m-es távközlési torony láthatósági viszonyairól csak domborzatot figyelembe véve (zöld színnel megjelenítve azok a vonalak, amelyek esetében biztosított a rálátás; piros színnel azok a vonalak, amelyek esetében nincs rálátás a két pont között).



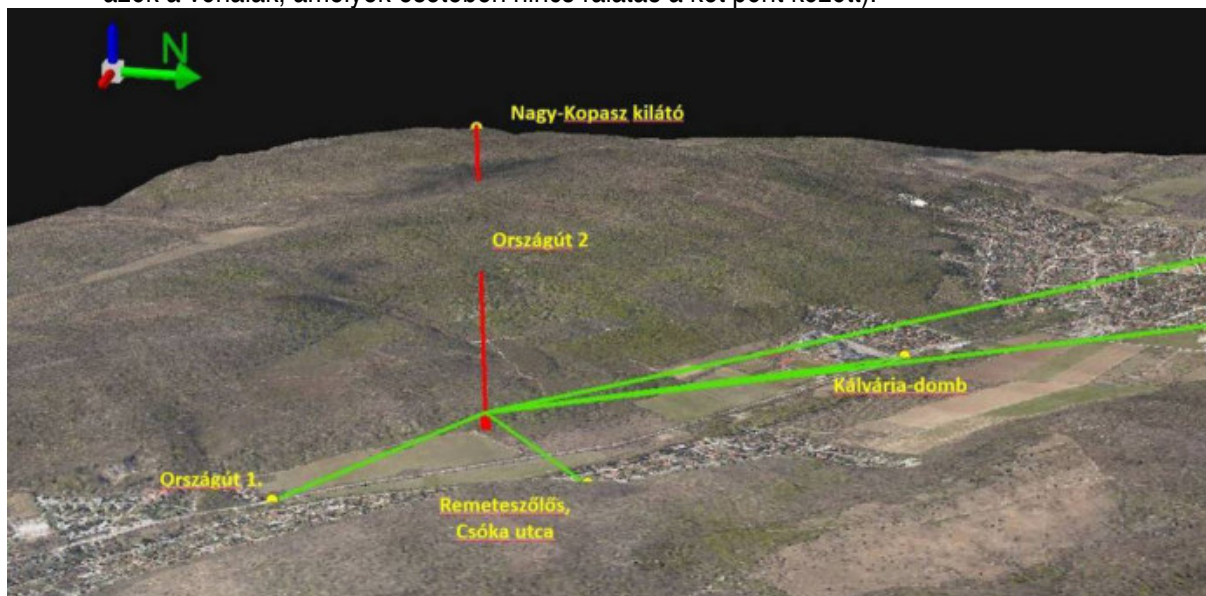
3. kép. DNY-i tájolású kép 3D domborzatra feszített ortofotó alaptérképen a megadott kilátópontok és a 30 m-es távközlési torony láthatósági viszonyairól csak domborzatot figyelembe véve (zöld színnel megjelenítve azok a vonalak, amelyek esetében biztosított a rálátás; piros színnel azok a vonalak, amelyek esetében nincs rálátás a két pont között).



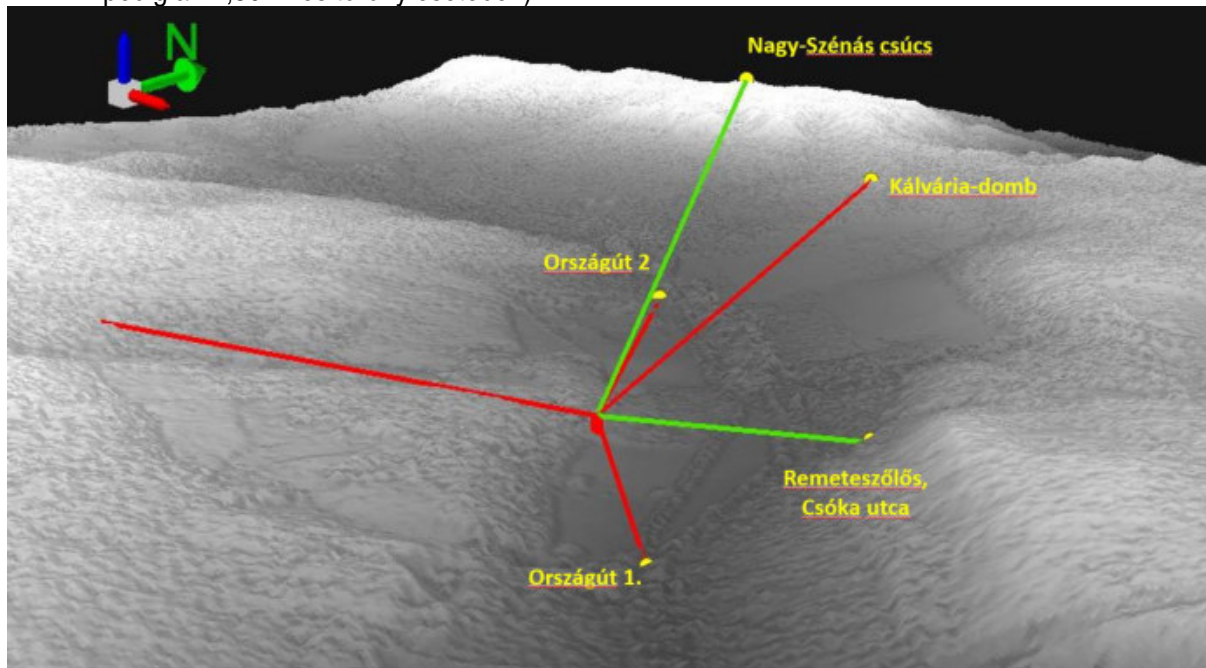
4. kép. ÉNy-i tájolású kép 3D domborzatra feszített ortofotó alaptérképen a megadott kilátópontok és a 41,50 m-es távközlési torony láthatósági viszonyairól csak domborzatot figyelembe véve (zöld színnel megjelenítve azok a vonalak, amelyek esetében biztosított a rálátás; piros színnel azok a vonalak, amelyek esetében nincs rálátás a két pont között).



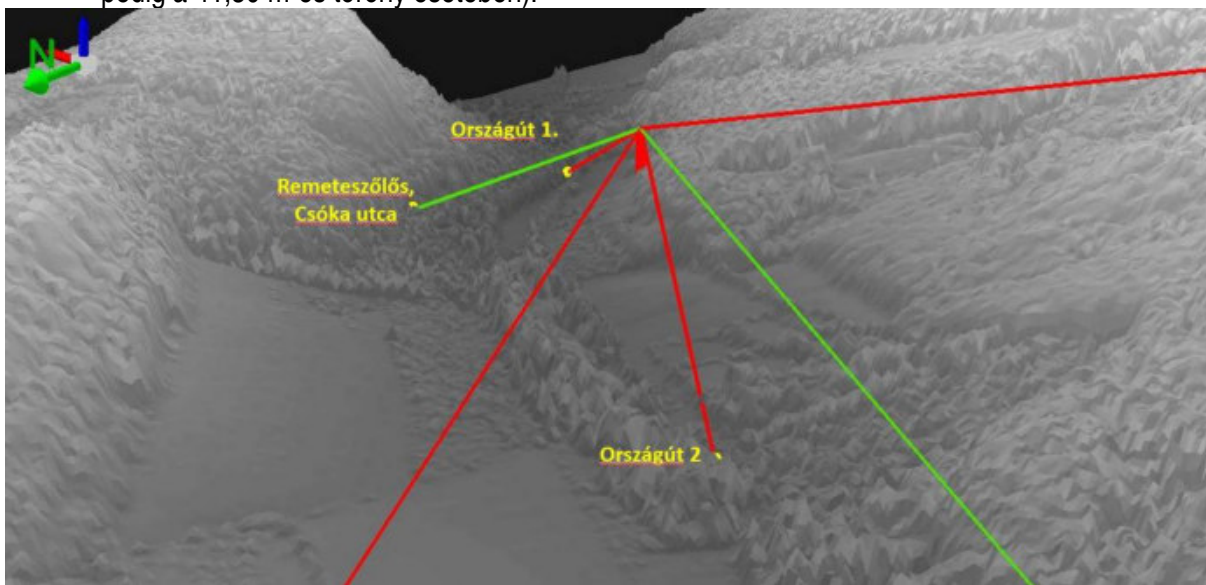
5. kép. DNy-i tájolású kép 3D domborzatra feszített ortofotó alaptérképen a megadott kilátópontok és a 41,50 m-es távközlési torony láthatósági viszonyairól csak domborzatot figyelembe véve (zöld színnel megjelenítve azok a vonalak, amelyek esetében biztosított a rálátás; piros színnel azok a vonalak, amelyek esetében nincs rálátás a két pont között).



6. kép. ÉNy-i tájolású kép 3D felszínmodellén az Országút 1. pont felől 30 m-es távközlési toronnyal. Az adott pont és a torony közötti fásor blokkolja a rálátást (mind a 30 m-es mind pedig a 41,50 m-es torony esetében).



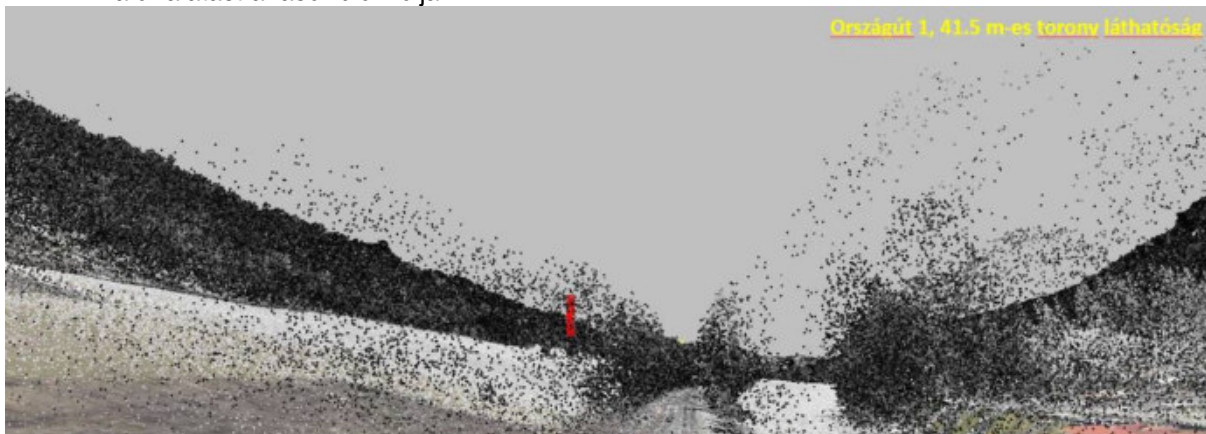
7. kép. DNy-i tájolású kép 3D felszínmodellén az Országút 2. pont felől 30 m-es távközlési toronnyal. Az adott pont és a torony közötti fásor blokkolja a rálátást (mind a 30 m-es mind pedig a 41,50 m-es torony esetében).



8. kép. ÉNy-i tájolású kép a 30 m-es torony láthatóságáról az Országút 1. pont felől 3D-s LiDAR pontfelhő alapján, 1,5x-ös magassági torzítással. A LiDAR adat alapján látszik, hogy a toronyra való rálátást a fásor blokkolja.



9. kép: ÉNy-i tájolású kép a 41,5 m-es torony láthatóságáról az Országút 1. pont felől 3D-s LiDAR pontfelhő alapján, 1,5x-ös magassági torzítással. A LiDAR adat alapján látszik, hogy a toronyra való rálátást a fásor blokkolja



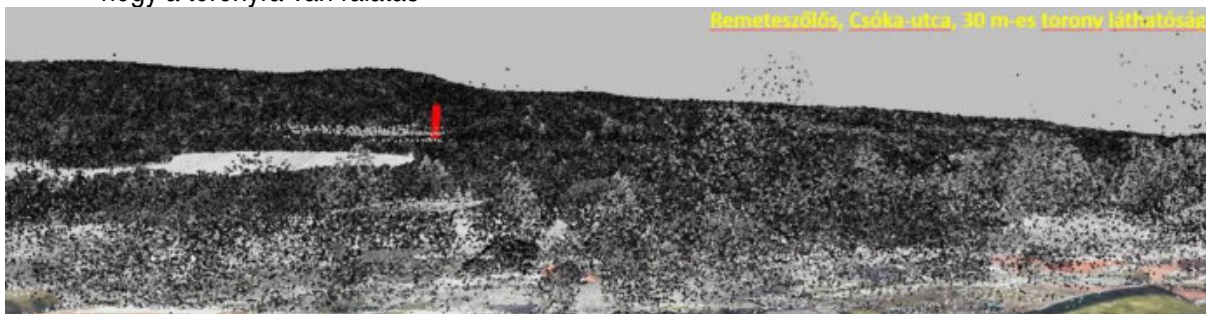
10. DK-i tájolású kép a 30 m-es torony láthatóságáról az Országút 2. pont felől 3D-s LiDAR pontfelhő alapján, 1,5x-ös magassági torzítással. A LiDAR adat alapján látszik, hogy a toronyra nincs rálátás



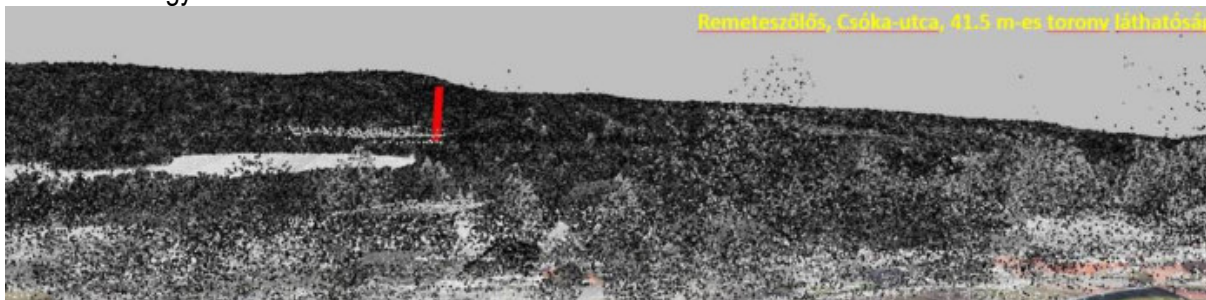
11. kép: DK-i tájolású kép a 41.5 m-es torony láthatóságáról az Országút 2. pont felől 3D-s LiDAR pontfelhő alapján, 1,5x-ös magassági torzítással. A LiDAR adat alapján látszik, hogy a toronyra nincs rálátás



12. kép: DNY-i tájolású kép a 30 m-es torony láthatóságáról a Remetőszőlős, Csóka utca pont felől 3D-s LiDAR pontfelhő alapján, 1,5x-ös magassági torzítással. A LiDAR adat alapján látszik, hogy a toronyra van rálátás

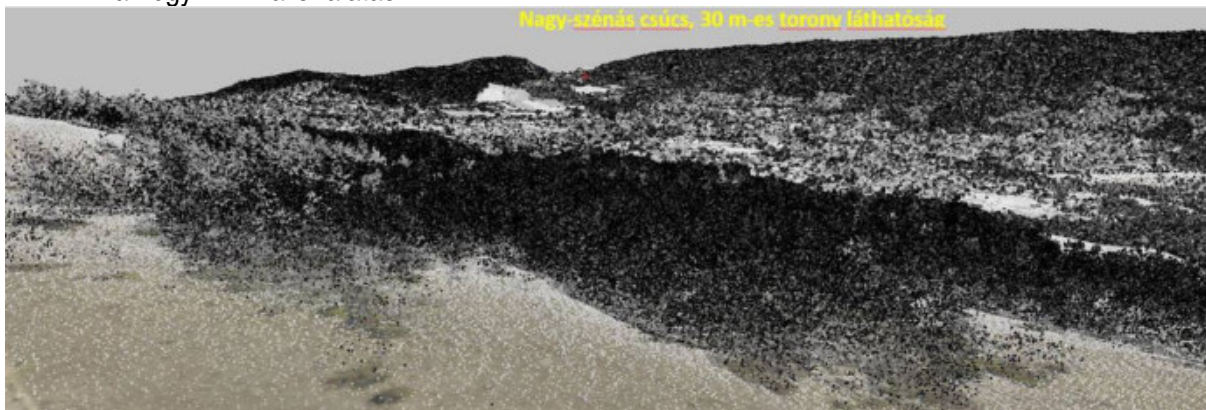


13. kép: DK-i tájolású kép a 30 m-es torony láthatóságáról a Nagyszénás-csúcs felől 3D-s LiDAR pontfelhő alapján, 1,5x-ös magassági torzítással. A LiDAR adat alapján látszik, hogy a toronyra van egy minimális rálátás

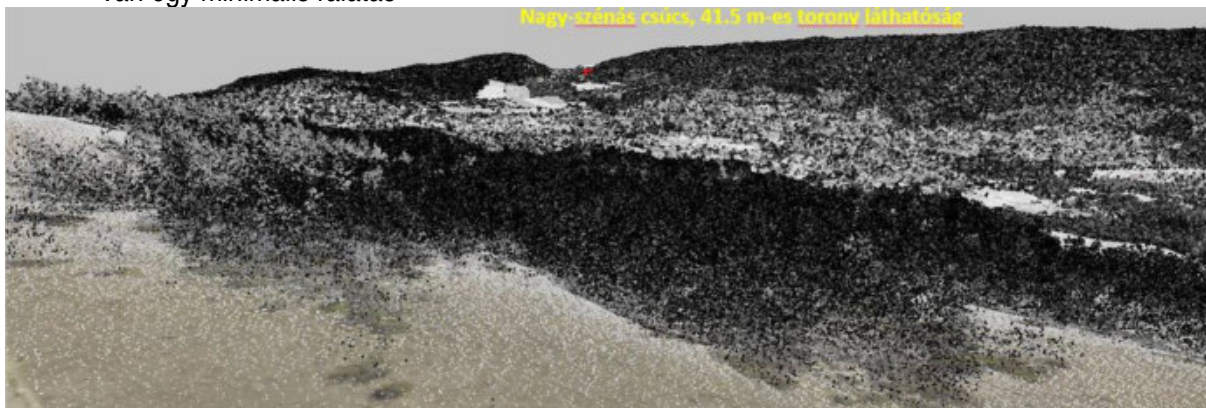




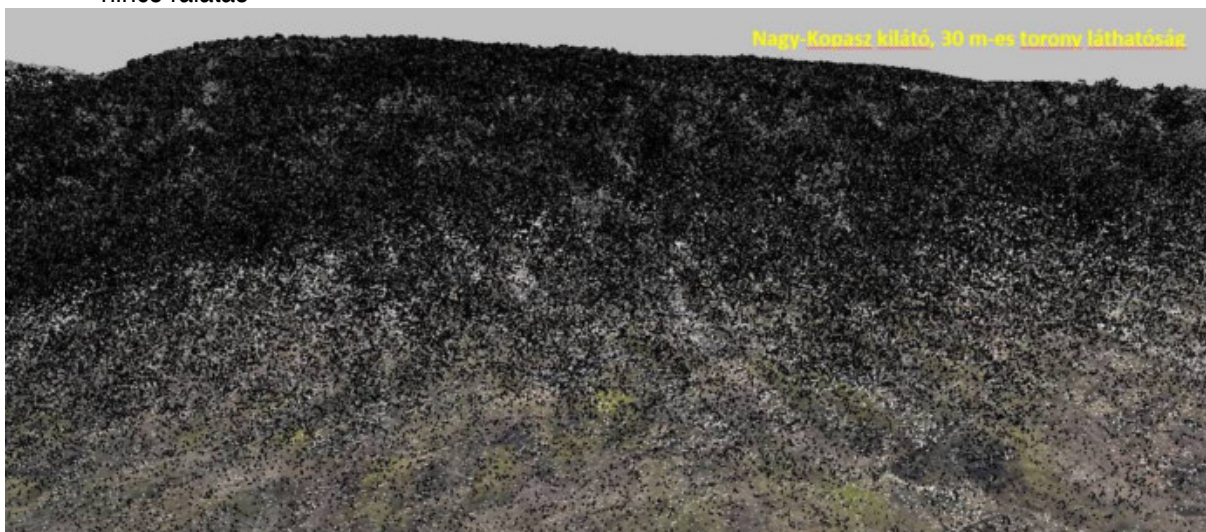
14. kép: DK-i tájolású kép a 30 m-es torony láthatóságáról a Nagyszénás-csúcs felől 3D-s LiDAR pontfelhő alapján, 1,5x-ös magassági torzítással. A LiDAR adat alapján látszik, hogy a toronyra van egy minimális rálátás



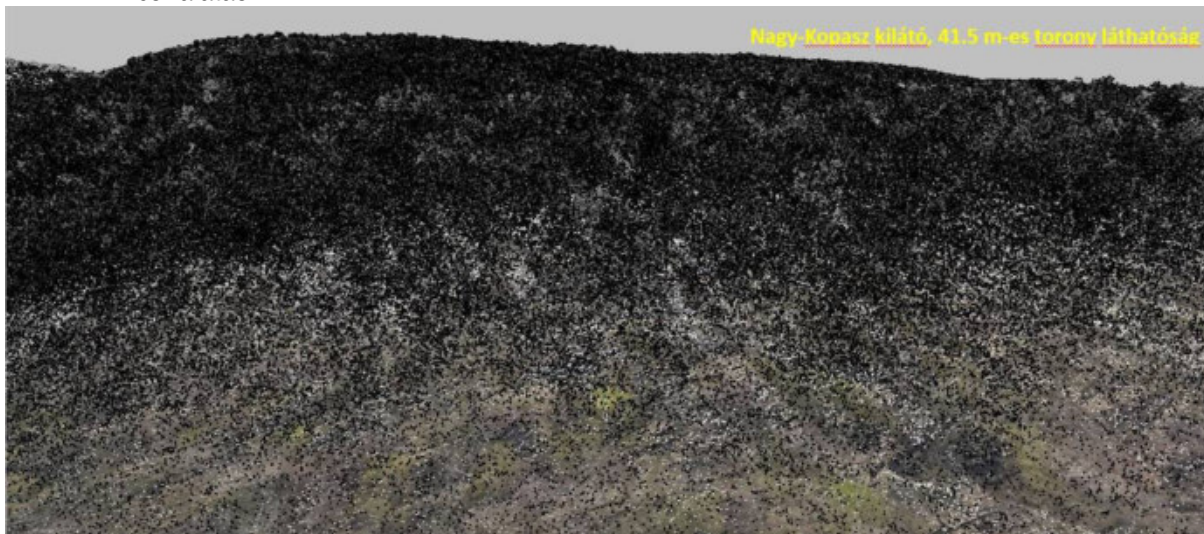
15. kép: DK-i tájolású kép a 41.5 m-es torony láthatóságáról a Nagyszénás-csúcs felől 3D-s LiDAR pontfelhő alapján, 1,5x-ös magassági torzítással. A LiDAR adat alapján látszik, hogy a toronyra van egy minimális rálátás



16. kép: K-i tájolású kép a 30 m-es torony láthatóságáról a Nagy-Kopasz kilátó felől 3D-s LiDAR pontfelhő alapján, 1,5x-ös magassági torzítással. A LiDAR adat alapján látszik, hogy a toronyra nincs rálátás



17. kép: K-i tájolású kép a 41.5 m-es torony láthatóságáról a Nagy-Kopasz kilátó felől 3D-s LiDAR pontfelhő alapján, 1,5x-ös magassági torzítással. A LiDAR adat alapján látszik, hogy a toronyra nincs rálátás



18. kép: DK-i tájolású kép a 30 m-es torony láthatóságáról a Kálvária-domb felől 3D-s LiDAR pontfelhő alapján, 1,5x-ös magassági torzítással. A LiDAR adat alapján látszik, hogy a toronyra a növényzet miatt nincs rálátás



19. kép: DK-i tájolású kép a 41.5 m-es torony láthatóságáról a Kálvária-domb felől 3D-s LiDAR pontfelhő alapján, 1,5x-ös magassági torzítással. A LiDAR adat alapján látszik, hogy a toronyra a növényzet miatt nincs rálátás



## VII.TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

### AZ ORSZÁGOS ÉS A MEGYEI TERVHEZ VALÓ ILLESZKEDÉS

Jelen termódosítás területrendezési tervekkel való összhangjának igazolása az alábbi jogszabályok alapján történik:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban **Trtv.**), s annak önálló részeként az Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: **OTrT**) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (a továbbiakban: **BATrT**);
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: **MvM rendelet**);
- Pest Megye Önkormányzat Közgyűlésének Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **PmTrT**).

**Fontos kiemelni, hogy** Nagykovácsi Nagyközség Településrendezési Eszközei (TRE) ugyan 2019-ben kerültek jóváhagyásra, de ahogy azt az alábbi táblázat összefoglalva mutatja

- a TRE egyeztetési és véleményezési szakasza párhuzamosan zajlott a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) folyamatban lévő egyeztetésével és hatályba lépésével;
- a HÉSZ hatálybalépése egy napon történt a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet kihirdetésével, azaz a Nagykovácsi HÉSZ közvetlen megelőzte az MvM rendelet hatálybalépését;
- a Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete (PmTrT) hatálybalépését megelőzően,

így a TRE készítése fentiek okán nem tudta lekövetni a jóváhagyott magasabb szintű tervek övezeti kijelöléseit.

Mivel jelen módosítás részterületekre és részfeladatokra vonatkozik, a magasabb szintű tervi megfelelés a következő felülvizsgálat során történik majd meg, amelyet a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 2027. június 30. dátumban rögzít. Ennek értelmében a térségi területfelhasználásnak való megfelelés nem kerül megvizsgálásra jelen módosítás során, azaz az ahhoz való illeszkedés a településrendezési eszközök felülvizsgálatakor kerül majd igazolásra.

Ugyanakkor meg kell jegyezni, hogy jelen termódosítás 5. számú feladat szerint **Országos Ökológiai hálózat elemei a hatályos Területrendezési terv (OTrT) szerint pontosításra kerülnek a Településszerkezeti terven és a Szabályozási terven.**

Jogszabály	jóváhagyás kihirdetésének időpontja	hatályba lépés időpontja
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény( <b>TrTv</b> )	2019.01.02.	2019.03.15.
<b>TSZT</b> Nagykovácsi Nagyközség Településszerkezeti terve és leírása - 62/2019. (V.23.) határozat	2019.05.23.	2019.05.24.
<b>HÉSZ</b> Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv – 7/2019. (VI.03.) önk. rend.	2019.06.03.	2019.06.22.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet	2019.06.22.	2019.06.30.
Pest Megye Önkormányzat Közgyűlésének Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete (PmTrT)	2020.06.30.	2020.07.01.

## A) ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV – OTRT

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törv.

### Az Ország Szerkezeti Terve



Az OTRT Szerkezeti tervlapja alapján Nagykovácsi Nagyközség közigazgatási területe az **erdőgazdálkodási**, a **mezőgazdasági** és a **vízgazdálkodási térség** részét képezi, a település belterületi fekvésű beépítésre szánt területei a **települési térségbe** tartoznak.

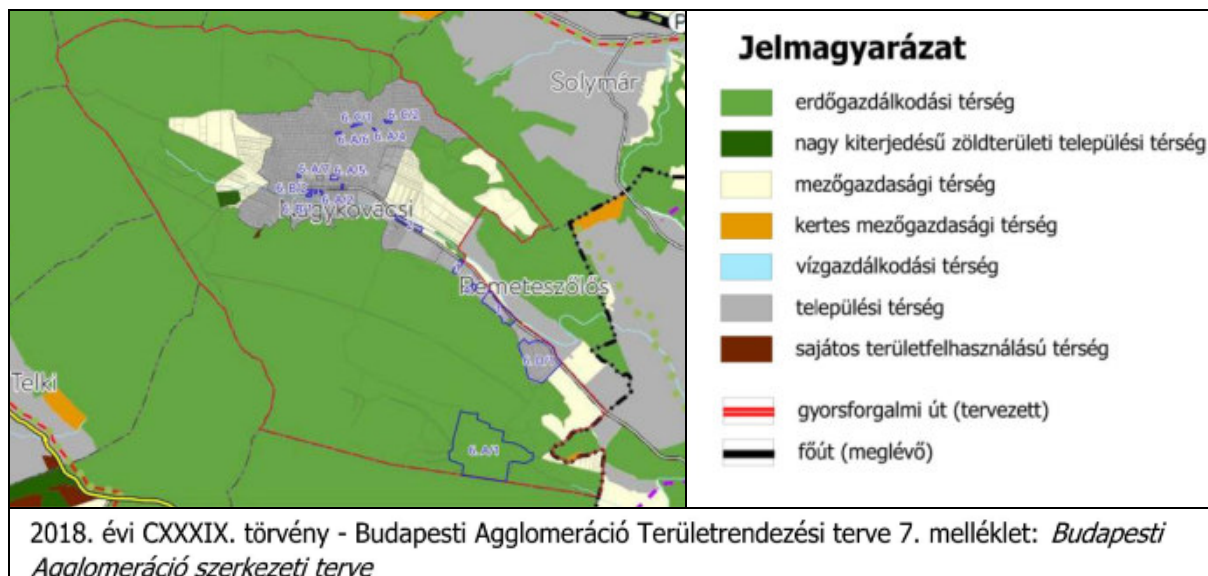
**A jelen termódosítás részterületei az ún. települési és erdőgazdálkodási térségbe tartoznak.**

A Trtv. 90.§ (2) bekezdése rögzíti, hogy azokat a területeket, amelyeket a Trtv. kihirdetése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított a jogszerűen elfogadott településrendezési terv, a megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó településrendezési terv szerint továbbra is ilyen területnek kell tekinteni, kivéve, ha ezek a területek az Ország Szerkezeti Tervében a 4/1-4/11. melléklet szerinti országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények területére esnek.

## B) BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban Trtv.), s annak önálló részeként a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (a továbbiakban: BATrT)

### Budapesti Agglomeráció Szerkezeti terve



A BATrT szerkezeti terve alapján Nagykovácsi Nagyközség közigazgatási területe az **erdőgazdálkodási**, a **mezőgazdasági** és a **vízgazdálkodási térség** részét képezi, a település belterületi és külterületi fekvésű, beépítésre szánt területei a **települési térségbe**, a felhagyott bányaterülete a **sajátos területfelhasználású térségbe** tartoznak.

**A jelen tervmódosítás részterületei az ún. települési és erdőgazdálkodási térségbe tartoznak.**

Kivonat Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény a Trtv.8. mellékletéből:

#### Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege

	A	B	C	D
1.	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
<b>38.</b>	Nagykovácsi	463,45	2766,83	16,75

### C) ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK, EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT VÁRMEGYEI ÖVEZETEK

Nagykovácsiközigazgatási területének és azon belül a tervezési részterületek módosítással érintett terület részének az Országos Övezeti Terv országos övezeteivel, a BATrT kiemelt térségi övezeteivel és a PMTrT vármegyei övezeteivel való érintettségét foglalja össze az alábbi táblázat:

A BATrT-ben alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek, valamint a vármegyei övezetek	ÉRINTETTSÉG	
	Nagykovácsiközigazgatási területe	Részterület módosítással érintett terület része
<b>ORSZÁGOS ÖVEZETEK</b>		
3/1. Ökológiai hálózat – magterület	X	1., 6. A/1
3/1. Ökológiai hálózat – ökológiai folyosó	X	6. A/1
3/1. Ökológiai hálózat – pufferterület	X	1., 6. A/1, 6. D/1
3/2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	–	–
3/3. Erdők övezete	X	1., 6. A/1
3/4. Világörökség és világörökség várományos területek övezete által érintett települések	–	–
3/5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	teljes közig. terület	mind
1. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	–	–
2. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	–	–
3. Tájképvédelmi terület övezete	teljes közig. terület	mind
4. Vízminőségvédelmi terület övezete	X	1., 6. A/4, 6. C/2, 6. D/1
5. Nagyvízi meder övezete	–	–
6. VTT-tározók övezete	–	–
<b>BATrT KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK</b>		
3.9. Ásványi nyersanyagvagyon övezete	teljes közig. terület	mind
3.10. rendszeresen belvízjárta terület övezete	–	–
3.11. tanyás területek övezete	–	–
3.12. földtani veszélyforrás terület övezete	–	–
<b>PEST VÁRMEGYEI ÖVEZETEK</b>		
3.13. egyedileg meghatározott megyei övezetek		
3.13.1. innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	teljes közig. terület	mind
3.13.2. logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	–	–
3.13.3. turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	teljes közig. terület	mind
3.13.4. kertés mezőgazdasági területek övezete	–	–
3.13.5. klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	–	–

Azaz a fenti összefoglaló táblázat alapján jelen termódosítás során az alábbi övezetek érintettek:

#### ORSZÁGOS ÖVEZETEK:

- 3/1. Ökológiai hálózat – magterület, ökológiai folyosó, pufferterület
- 3/3. Erdők övezete
- 3/5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete
- 3. Tájképvédelmi terület övezete
- 4. Vízminőségvédelmi terület övezete

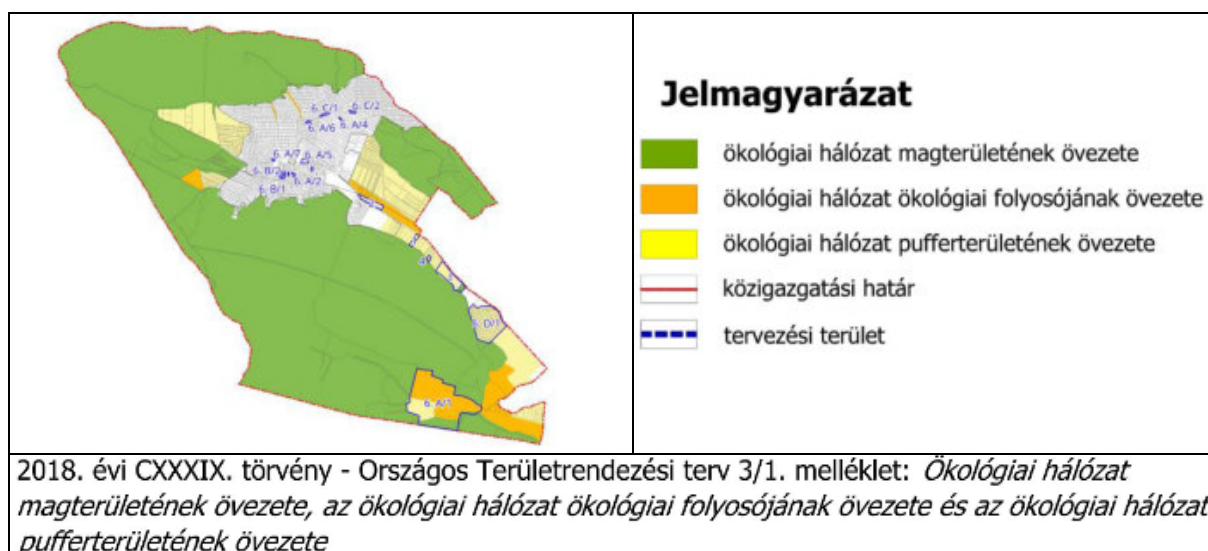
**KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZET**

- 3.9. Ásványi nyersanyagvagyon övezete

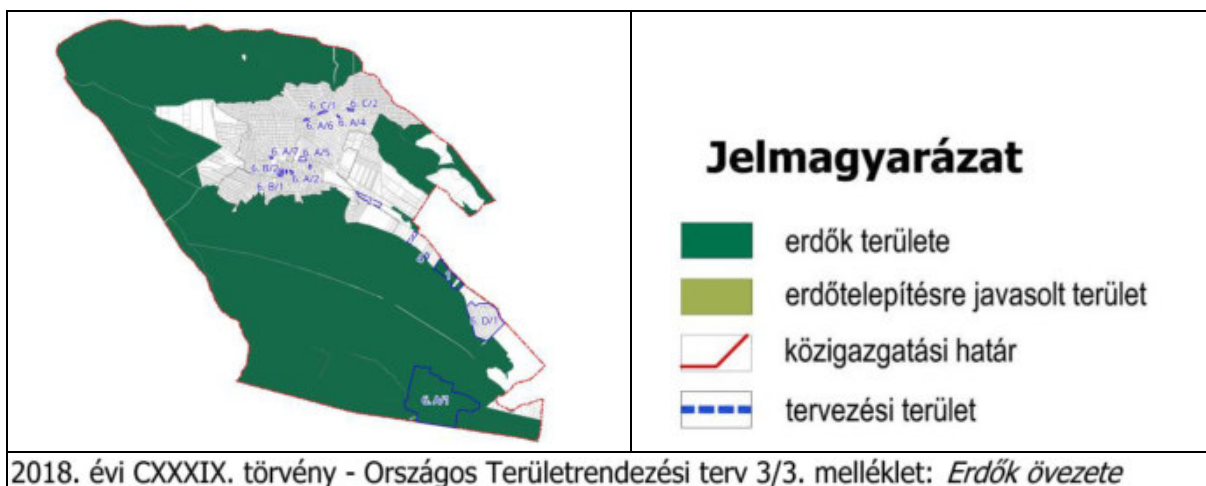
**VÁRMEGYEI ÖVEZETEK**

- 3.13.1. innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete
- 3.13.3. turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

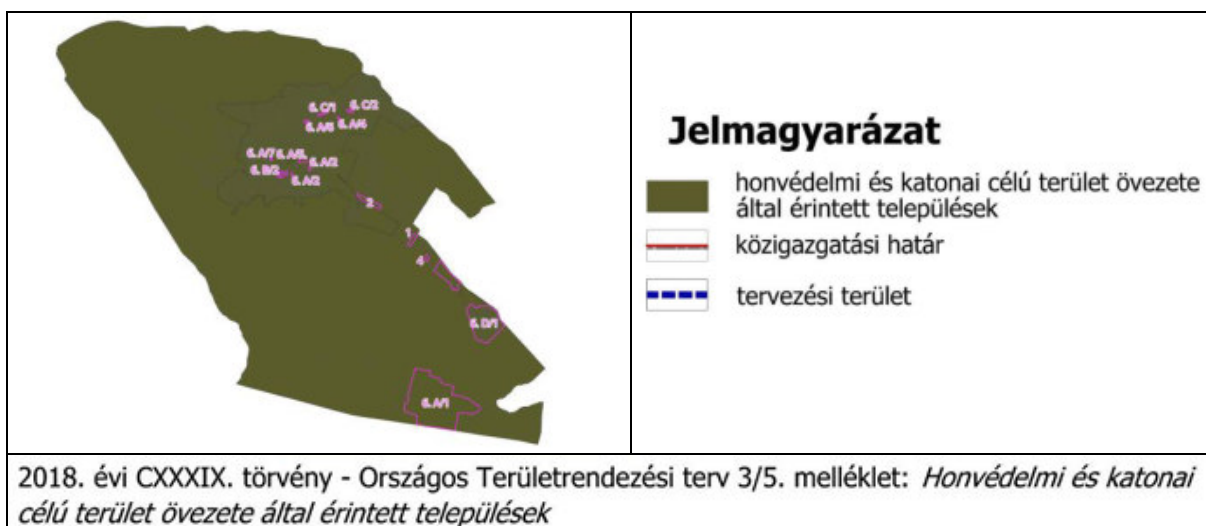
A módosítással érintett tervezési részterületeket érintő országos, kiemelt térségi és vármegyei térségi övezetek kivonatai a jelen módosítások területeinek jelölésével az alábbiak:



- A Nagykovácsi út nyomvonalát érintő rendezés érdekében kijelölt 1. sorszámú részterület déli egysége az ökológiai hálózat magterület és pufferterület övezeteivel érintett. A tervezett módosítás során a Nagykovácsi út nyomvonalát érintően a buszöblök elhelyezéséhez tartozó kisajátítási határ kerül beillesztésre Nagykovácsi településrendezési eszközeibe, amely során 2669 m<sup>2</sup> közlekedési terület kerül kijelölésre. A *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény* (Trtv.) 43.§ (3) bekezdés előírásai alapján az ökológiai hálózat magterületének övezetében közlekedési hálózatok elemeinek nyomvonala kijelölhető és elhelyezhető. Azaz a tervezett módosítás nem ellentétes a magasabb szintű jogszabályi előírásokkal.
- A 6. A/1 sorszámú Juliannamajor területe az ökológiai hálózat mindhárom övezetével érintett. Jelen termódosítás során a 0139/2 hrsz telek teljes területe a beépítéssel is rendelkező délnyugati erdőréz hatályos terv szerinti Ek-1 jelű közjóléti erdőövezetre módosul, és a hatályos szabályozás szerinti Ev övezet területe a szabályozási tervlapon (SZT) ún. beépítéstől elzárt terület jelölésű területként kerül ábrázolásra, ahol új építmény nem helyezhető el. Tehát a termódosítás az ökológiai hálózat szempontjából nem releváns.
- A 6. D/1 sorszámú Kecskéhát lakóterületén az Lke-9 és Lke-10 jelű kertvárosi lakóterület építési övezetek építési hely határai kerülnek pontosításra a HÉSZ-ben és a szabályozási tervlapon (SZT). Azaz a termódosítás az ökológiai hálózat szempontjából nem releváns.

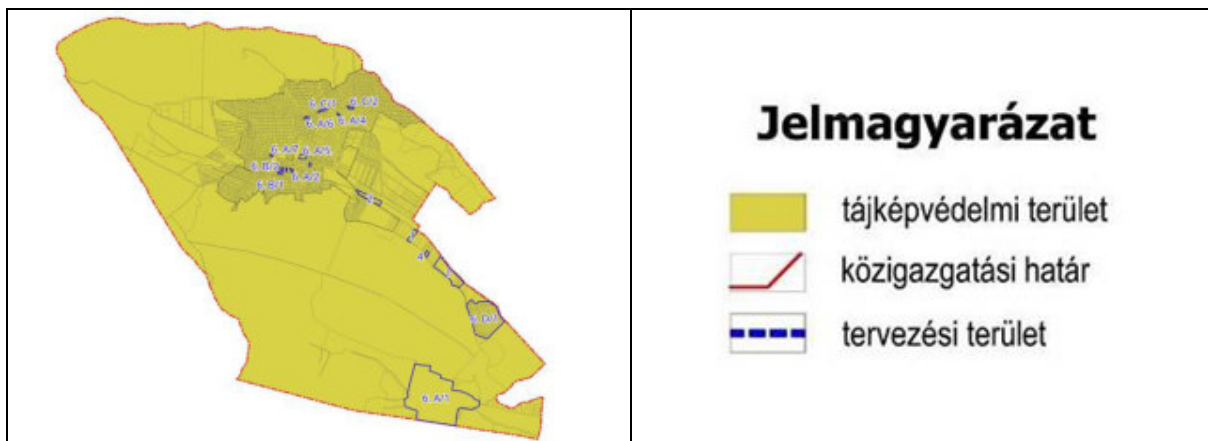


- A Nagykovácsi út nyomvonalát érintő rendezés érdekében kijelölt 1. sorszámú részterület részét képezi a 0129 és 0131 hrsz telkeken lévő erdők övezetébe tartozó adattári erdőterület (29/A erdőrészlet). A módosítással érintett területrészt a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervén részben – a 0129 hrsz telket érintően – települési térségbe sorolt, amelyen a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény*(Trtv.)11. § d) pontja alapján bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető, részben – a 0131 hrsz telket érintően – az erdők övezetének részét képezi.
- A 6. A/1 sorszámú Juliannamajorteljes területe az erdőterület övezetébe sorolt. Jelen termódosítás során a hatályos tervek szerinti Ek jelű közjóléti erdő és Ev jelű védelmi erdő területe a 0139/2 hrsz telek teljes területére egységesen Ek jelű közjóléti erdő területfelhasználásra módosul. Tehát a termódosítás az erdők övezete szempontjából nem releváns.



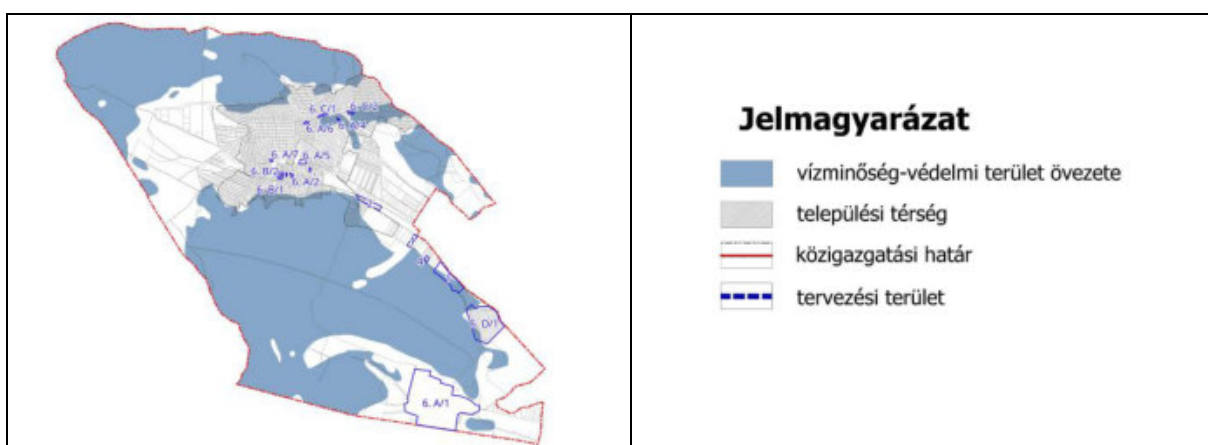
A Honvédelmi és katonai célú terület övezete az egész közigazgatási területet érinti, így jelen termódosítás minden részterületét is.





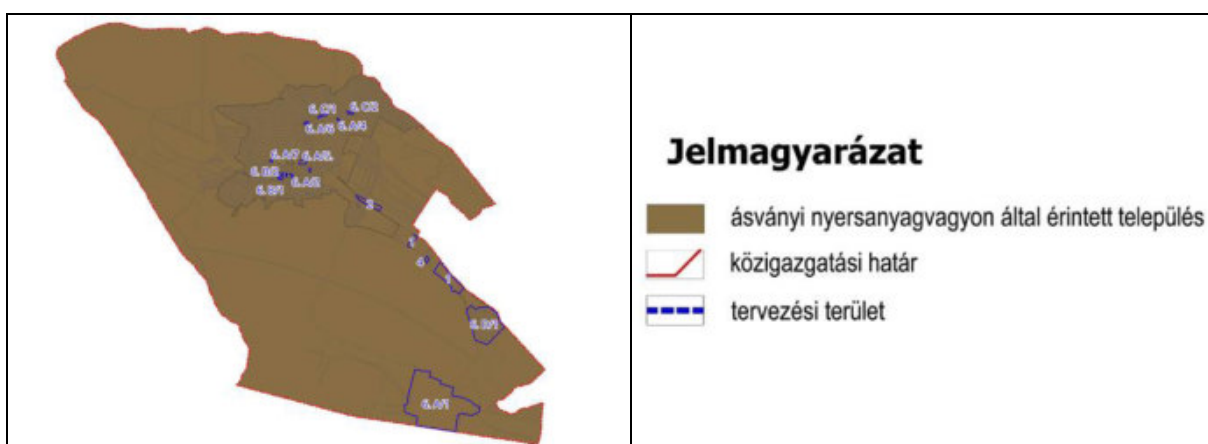
9/2019. (VI.14.) MvM rendelet - Országos Területrendezési terv 3. melléklet: *Tájképvédelmi terület övezete*

A Tájképvédelmi terület övezete az egész közigazgatási területet érinti, így jelen termódosítás minden részterületét is.



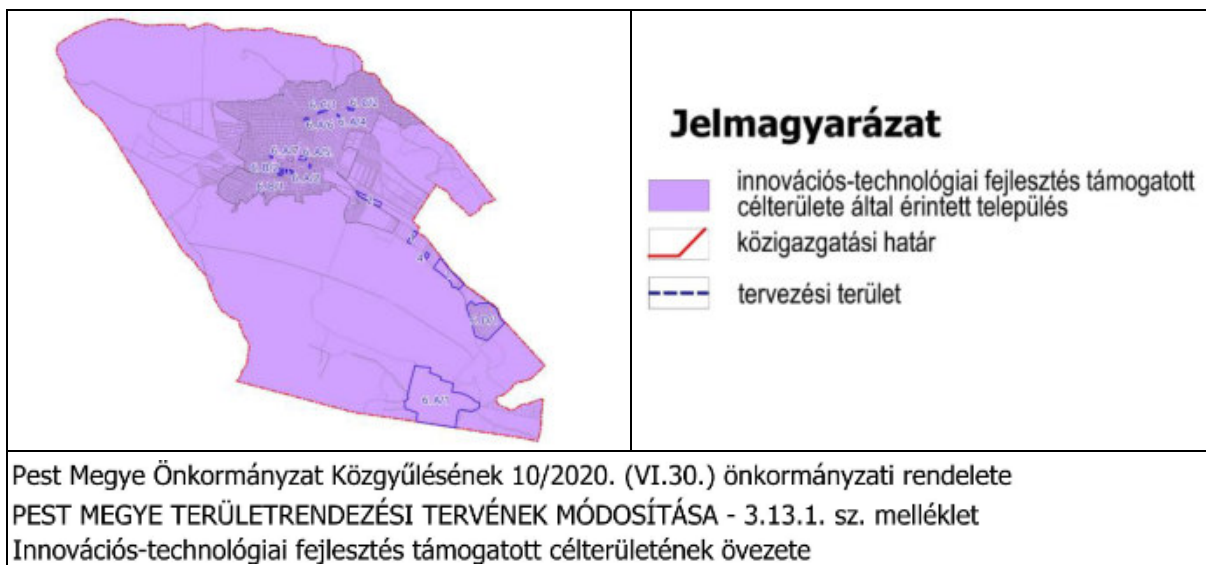
9/2019. (VI.14.) MvM rendelet - Országos Területrendezési terv 4. melléklet: *Vízminőség-védelmi terület övezete*

A Vízminőségvédelmi terület övezete a6. A/4 sorszámú tervezési részterület egészét, míg az 1., 6. C/2, 6. D/1 tervezési részterületeket részben érinti.

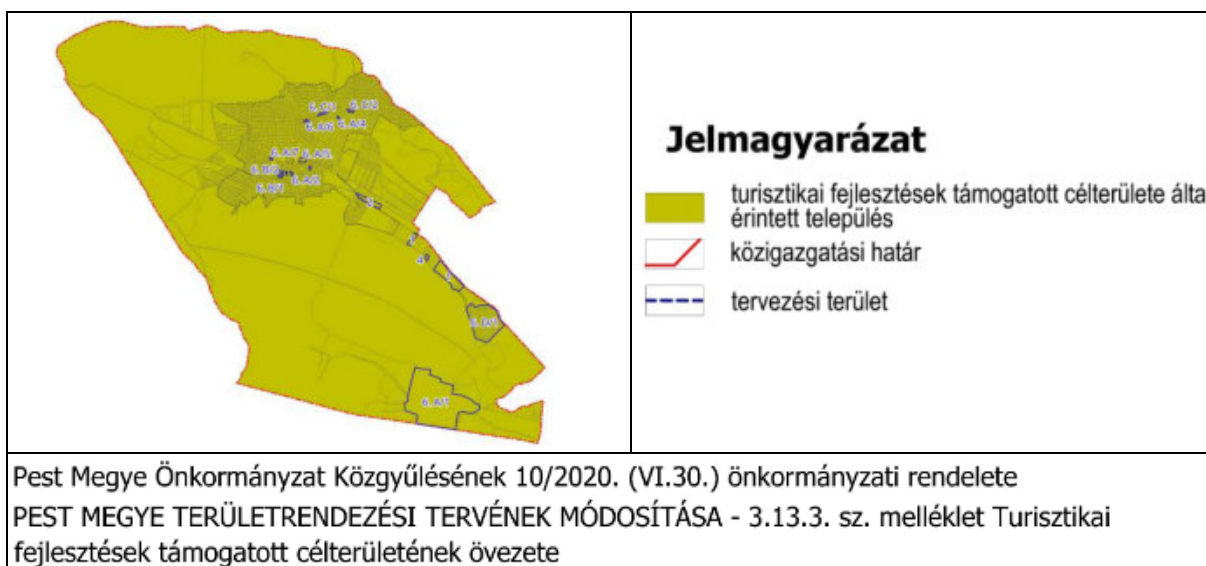


9/2019. (VI.14.) MvM rendelet - Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve 7. melléklet: *Ásványi nyersanyag-vagyon övezete által érintett települések*

Az Ásványi nyersanyagvagyon övezete az egész közigazgatási területet érinti, így jelen termódosítás minden részterületét is.



Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete az egész közigazgatási területet érinti, így jelen tervmódosítás minden részterületét is.



A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete az egész közigazgatási területet érinti, így jelen tervmódosítás minden részterületét is.

**A továbbiakban a térségi előírásoknak való megfelelés igazolása következik:**

**A Trtv. 11.§-a alapján a térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolására vonatkozó előírások az alábbiak:**

11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az **erdőgazdálkodási térségben** az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdőövezetként differenciáltan lehatárolni;  
...

d) a **települési térség** területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

## 11.§ a) ERDŐGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) 4.§, 29.§ és 39.§ alapján az erdők övezetébe tartozó területekre vonatkozó előírások az alábbiak:

### 17. Erdők övezete

**29. §** Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló [2009. évi XXXVII. törvény 4. § \(2\) bekezdésében](#) meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

**39. § (1)** Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.

Mivel Nagykovácsi Nagyközség Településrendezési Eszközei (TRE) a magasabb szintű tervek előírásait nem tudta lekövetni, és a TRE felülvizsgálatát a település még nem kezdte meg, így e területre nem vonatkoznak a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) 39.§ (1) bekezdés fenti előírásai.

Azaz a jelen termvmódosítás 1. részterületén a Nagykovácsi út nyomvonalát érintő rendezés során a KÖu jelű közúti közlekedési terület övezetbe átsorolásra kerülő 0129 és 0131 hrsz telkeken lévő – magasabb szintű tervekben erdők övezetébe sorolt – 606 m<sup>2</sup> területnagyságú erdőterület (29/A erdőrésztlet) pótlása nem jelen termvmódosítás keretében történik, hanem a felülvizsgálati termvmódosítás során.

Jelen termvmódosítás során az 1. és 6. A/1. tervezési részterületek esetében történik változás a hatályos TSZT szerinti erdőterületeket érintően az alábbiak szerint:

Rész-terület sorszáma	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás		
		Hatályos terv szerinti területfelhasználás		Tervezett területfelhasználás
1.	0,1027	védelmi erdőterület <b>Ev</b>	>	közúti közlekedési terület <b>KÖu</b>
6. A/1.	54,1127	védelmi erdőterület <b>Ev</b>	>	közjóléti erdőterület <b>Ek</b>

Tehát a település területi mérlege az 1. és 6. A/1.részterületekre történő termvmódosítás területeit figyelembe véve az alábbiak szerint módosul:

TSZT területfelhasználás	Változás (ha)		Összesen (ha)
	növekmény	csökkenés	
<b>Ev</b> – védelmi erdőterület	–	–54,2154	– 54,2154
<b>KÖu</b> – közlekedési terület	+ 0,1027	–	+ 0,1027
<b>Ek</b> – közjóléti erdőterület	+ 54,1127	–	+ 54,1127
			<b>0,000</b>

Össességében jelen termvmódosítás során a TSZT tervlapon jelölt erdőterületek mérete 0,1027 ha területnagysággal csökken.

## 11.§ d) TELEPÜLÉSI TÉRSÉG

A települési térség területén a Trtv. 11. § d) pontja alapján bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.

**A fentiek értelmében tehát a település térségi területein a tervezési részterületeket érintő tervezett módosítások megfelelnek a jogszabályi előírásoknak.**

## ORSZÁGOS ÖVEZETEK

### ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETE

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.)43-44.§ alapján az ökológiai hálózati övezeteire az alábbi főbb előírások vonatkoznak:

#### **27. Ökológiai hálózat magterületének övezete**

**43. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezete tekintetében a következő előírások alkalmazandók:**

- a) az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha
  - aa) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja,
  - ab) az ökológiai hálózat magterületének övezetében történelmi sportterületek találhatóak, vagy
  - ac) az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl;
- b) az a) pont aa) alpontjában vagy a) pont ab) alpontjában szereplő kivételek fennállása esetén beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterületének és az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése. Az a) pont ab) alpontjában szereplő feltételek fennállása esetén történő kijelölés csak a történelmi sportterületeken belül történhet.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében lévő, a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő területen a településrendezési tervben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, az (1) bekezdés a) pont aa) alpontjában és a) pont ab) alpontjában meghatározott kivételek fennállása esetén sem.

(3) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető építményen elhelyezve.

**28. Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete**

- 44. § (1)** Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete tekintetében a 26. § szerinti övezeti előírások alkalmazása mellett alkalmazandó, hogy a településrendezési tervben a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve, ahol a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.
- (2)** Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület a 26. § (2) bekezdésében meghatározott feltételeken túl akkor is kijelölhető, ha az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl.

A terv a fenti előírások figyelembevételével készült, a területhasználatok, övezetek és építési övezetek lehatárolása és szabályozása biztosítja az országos ökológiai hálózat területeinek védelmét.

Jelen termódosítás során az ökológiai hálózat övezeteivel érintett tervezési részterületeken NEM TÖRTÉNIK új beépítésre szánt terület kijelölés.

- A Nagykovácsi út nyomvonalát érintő rendezés érdekében kijelölt 1. sorszámú részterület déli egysége az ökológiai hálózat magterület és pufferterület övezeteivel érintett. A tervezett módosítás során a Nagykovácsi út nyomvonalát érintően a buszöblök elhelyezéséhez tartozó kisajátítási határ kerül beillesztésre Nagykovácsi településrendezési eszközeibe, amely során a 2669 m<sup>2</sup> közlekedési terület kerül kijelölésre. A *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény* (Trtv.) 43.§ (3) bekezdés előírásai alapján az ökológiai hálózat magterületének övezetében közlekedési hálózatok elemeinek nyomvonala kijelölhető és elhelyezhető. **Azaz a tervezett módosítás nem ellentétes a magasabbszintű jogszabályi előírásokkal.**
- A 6. A/1 sorszámú Juliannamajor területe az ökológiai hálózat mindhárom övezetével érintett. Jelen termódosítás során a 0139/2 hrsz telek teljes területe a beépítéssel is rendelkező délnyugati erdőréz hatályos terv szerinti Ek-1 jelű közjóléti erdőövezetre módosul, és a hatályos szabályozás szerinti Ev övezet területe a szabályozási tervlapon (SZT) ún. beépítéstől elzárt terület jelölésű területként kerül ábrázolásra, ahol új építmény nem helyezhető el. **Tehát a termódosítás az ökológiai hálózat szempontjából nem releváns.**
- A 6. D/1 sorszámú Kecsehát lakóterületén az Lke-9 és Lke-10 jelű kertvárosi lakóterület építési övezetek építési hely határai kerülnek pontosításra a HÉSZ-ben és a szabályozási tervlapon (SZT). **Azaz a termódosítás az ökológiai hálózat szempontjából nem releváns.**

**Összefoglalóan tehát a terv MEGFELEL az ökológiai hálózati övezeteire vonatkozó Trtv. 43-44. §-ban szereplő előírásoknak.**

**HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE**

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) 32.§ alapján a Honvédelmi és katonai célú terület övezetére az alábbi főbb előírások vonatkoznak:

*32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

*(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben*

*a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;*

A tervezési részterületeket nem érinti honvédelmi és katonai célú terület.

**Tehát a terv megfelel a Honvédelmi és katonai célú terület övezetére vonatkozó Trtv.32. §-ban szereplő előírásoknak.**

## TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. § (2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

A terv a fenti előírás figyelembevételével készült, a területhasználatok, övezetek és építési övezetek lehatárolása és szabályozása biztosítja a tájképvédelmi szempontok érvényesülését.

**Tehát a terv megfelel a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó MvM rendelet 4. §-ban szereplő előírásoknak.**

## VÍZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. § (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

A terv védelmi, korlátozási elemként tartalmazza a vízbázisvédelmi és egyéb vízvédellel érintett területek lehatárolását.

**Tehát a terv megfelel a vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó MvM rendelet 5. §-ban szereplő előírásoknak.**

## KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZET

### ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 8. § (2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

A tervezési részterületeket nem érinti kijelölt bányaterület, megkutatott ásványi nyersanyaglelőhely.

**Tehát a terv megfelel az ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó MvM rendelet 8.§-ban szereplő előírásoknak.**

## VÁRMEGYEI ÖVEZETEK

### INNOVÁCIÓS-TECHNOLÓGIAI FEJLESZTÉS TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

Pest Megye Önkormányzat Közgyűlésének Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete (PMTrT) alapján az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezetére az alábbi főbb előírások vonatkoznak:

8. § Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által érintett településeken a településrendezési eszközök készítése során – azokon az innovációs-technológiai fejlesztési céllal kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

Jelen termódosítás során nem kerül kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölésre.

**Tehát a terv megfelel az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezetére vonatkozó PMTrT rendelet 8. §-ban szereplő előírásoknak.**

### TURISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

Pest Megye Önkormányzat Közgyűlésének **Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete (PMTrT)** alapján a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetére az alábbi főbb előírások vonatkoznak:

*10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.*

Jelen tervmódosítás során nem történik turisztikai fejlesztés.

**Tehát a terv megfelel éa turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetére vonatkozó PMTrT rendelet 10. §-ban szereplő előírásoknak.**

**Fentieket összefoglalva a módosítással érintett területek hatályos és tervezett besorolása NEM ELLENTÉTES sem Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervének az OTrT-ben megállapított, sem a Pest Megyei Területrendezési Terv(PMTrT) Szerkezeti tervében meghatározott térségi területfelhasználási, illetve övezeti kijelölésekkel.**

## VIII. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Nagykovácsi Nagyközség hatályos alábbi Településrendezési eszközei (rajzi munka részei: Településszerkezeti terv, Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzata) tartalmazzák a régészeti lelőhelyek pontos lehatárolását, leírását, és az előírásokat, amelyek védelmüket szolgálják, és amelyek a település hatályos településrendezési eszközeibe beépültek.

Nagykovácsi Nagyközség hatályos Településrendezési dokumentumai jóváhagyása:

- Nagykovácsi Nagyközség Településfejlesztési Konceptió - 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 hatályos településképi dokumentumai az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Nagykovácsi Nagyközség Településképi Arculati Kézikönyv - 111/2017. (IX.21.) határozat
- Nagykovácsi Nagyközség Településképeinek védelméről szóló - 28/2017. (XII.18.) rendelet

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

Az **Örökségvédelmi Hatástanulmány** alapján Nagykovácsi Nagyközség területén az Országos építészeti örökség elemei az alábbiak – **kivonat a hatástanulmányból:**

### 1.3.2. MŰEMLÉKEK, MŰEMLÉKI ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A település közigazgatási területén országos szinten védett épített értékek a Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság Nyilvántartási Hatósági Osztálya által 2018. július 10-én kiadott adatszolgáltatása szerint az alábbiak:

**Országos Műemlékvédelem alatt álló objektumok, építészeti emlékek**

cím	védett objektum, emlék	védelem	helyrajzszám
Kossuth L. u. 111.	Római sírkövek	Műemlék	128
Kossuth L. u.	Római katolikus templom	Műemlék	129
Kossuth L. u. 111.	Római katolikus plébánia	Műemlék	128
Kossuth L. u. 2.	Teleki-Tisza-kastély	Műemlék	307

### 1.3.3. MŰEMLÉKI KÖRNYEZET, MŰEMLÉKI ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A település területén országos szinten védett épített értékek műemléki környezetei a Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság Nyilvántartási Hatósági Osztálya által 2018. július 10-én kiadott adatszolgáltatása szerint az alábbiak:



### Országos Műemlékvédelem alatt álló területek – Műemléki Környezet

cím	védett terület	védelem	helyrajzszám
Kossuth Lajos utca	Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	128, 426, 134, 130/7, 130/15, 130/14, 425, 424/1, 414, 306
	Teleki-Tisza-kastély ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	0122, 306, 308, 309, 310, 084/71, 084/70, 084/69, 084/68, 082/1, 082/8, 082/9, 082/6, 305/8, 305/7, 4352/1, 290, 284, 281/1, 277, 276, 275, 268/1, 268/2, 259, 258, 919/1, 918, 917, 916, 915, 914, 913, 912, 910/2, 910/1, 904, 903, 902, 901, 900, 897, 896, 335, 313, 312, 311
	Római katolikus plébánia ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	129, 130/14, 306, 414, 127/5, 429, 428, 427, 455

### 1.4. A helyi építészeti örökség települési értékleltára

#### Helyi egyedi értékvédelem alatt álló épületek, építmények, objektumok, építészeti emlékek:

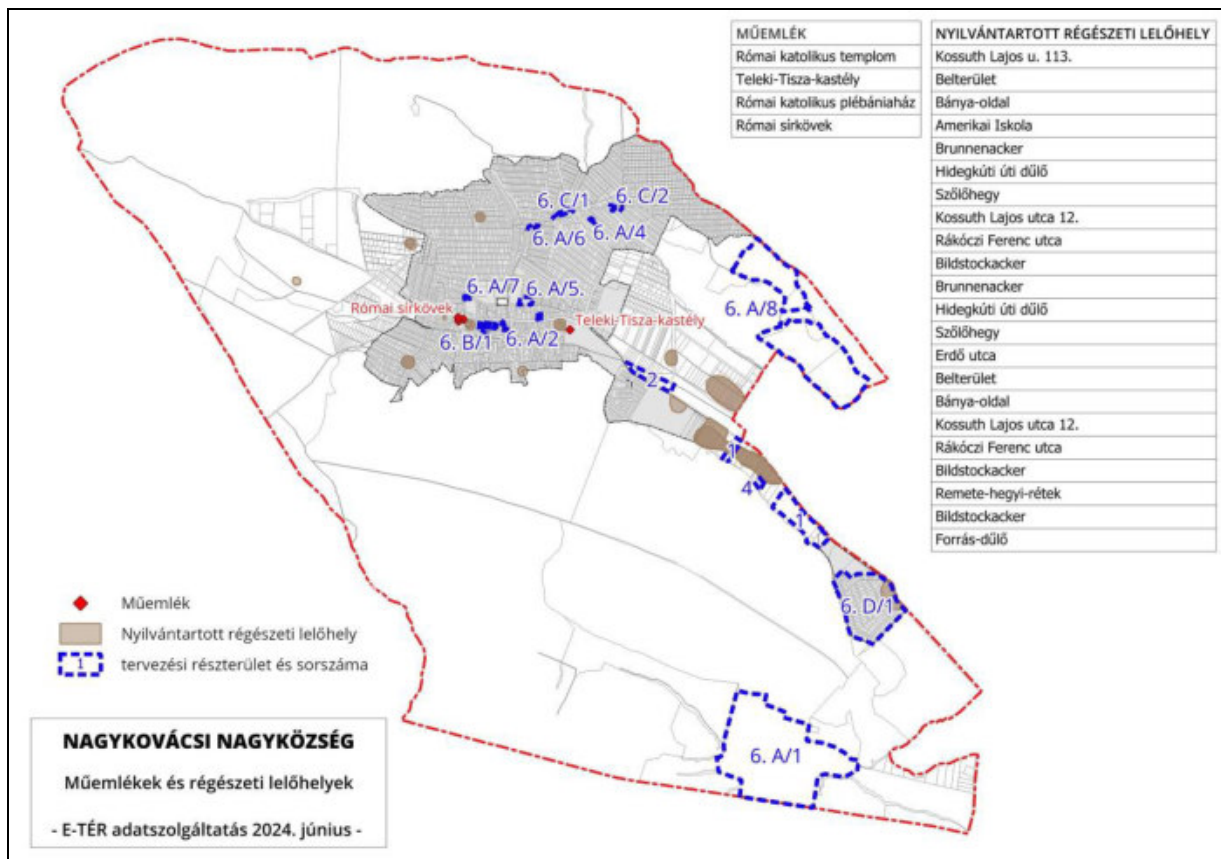
- Öreg iskola épülete Kossuth Lajos u. (hrsz. 406),
- Szent Sebestyén kápolna Kossuth Lajos u. (hrsz. 919/2),
- Hősi emlékmű: Templom tér (hrsz. 414).

Helyi egyedi értékvédelem alatt álló művi érték	Megnevezés: Öreg iskola épülete	
Cím: Kossuth Lajos utca	Hrsz: 405 (volt: 406)	Védettség jellege: HV - helyi védelem

### E-TÉR - téradatszolgáltatás (2024)

Nagykovácsi Nagyközség közigazgatási területén az **E-TÉR** (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) internetes egyeztető felületéről letöltött Lechner Tudásközpont településtervezési téradatszolgáltatás „Műemlék” és „Nyilvántartott régészeti lelőhely” adatai alapján az alábbi örökségvédelmi elemek találhatóak. Megjegyezzük, hogy műemléki környezetet nem tartalmazott az adatszolgáltatás, de a hatályos településrendezési terv tartalmazza, amelyet jelen termódosítás nem módosít.

MŰEMLÉK	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Római katolikus templom,</li> <li>▪ Római katolikus plébániaház,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Római sírkövek,</li> <li>▪ Teleki-Tisza-kastély.</li> </ul>



A fentiek alapján a módosítással érintett részterületeken műemlék, illetve helyi védett építmény nem található.

Nyilvántartott régészeti lelőhely az alábbi két tervezési részterületet érint:

- Az 1. tervezési részterület középső sávja érintett a Bildstockacker nevű régészeti lelőhelyekkel, de maga a módosítással érintett keskeny területsáv az északi részén, a Nagykovácsi út mentén helyezkedik el, így a régészeti lelőhely nem érinti.
- A Kecskéhát lakóterület nyugati felén van kijelölve a 6. D/1. tervezési részterület, a tervezett módosítás során az építési helyek kerülnek pontosításra, így az örökségvédelmi szempontból nem releváns.

**Fentiek tehát biztosítják a régészeti lelőhelyek és emlékek védelmét és biztonságát!**

**A tervezett módosítások Örökségvédelem céljait nem sértik.**

A tervezett módosításoknak nincs településhálózati következménye.

**A változások mind társadalmi, mind gazdasági szempontból pozitív hatásúnak tekinthetők.**

Budapest, 2025. március 5.

*Horváth Adrienne*  
Horváth Adrienne  
vezető településtervező  
városépítési és városgazdálkodási szakmérnök

## TERVIRATOK

**1. melléklet** – Önkormányzat Képviselő-testületének 56/2024. (V.16.) ún. együttes határozata a terv megindításának támogatásáról

KIVONAT  
NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
2024. MÁJUS 16-ÁN MEGTARTOTT  
NYÍLT KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ÜLÉSE JEGYZŐKÖNYVÉBŐL

### NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 56/2024. (V. 16.) HATÁROZATA

**Tárgy: Döntés a Nagykovácsi Nagyközség településrendezési eszközeinek (TRE) több pontban történő módosításáról hozott határozat kiegészítéséről**

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy több pontban módosítja Nagykovácsi Nagyközség településrendezési eszközeit (TRE).

(1) Nagykovácsi Nagyközség Képviselő-testülete módosítja Településrendezési Eszközeit az alábbi részterületek és részfeladatok vonatkozásában:

- 1. részterület** – a Nagykovácsi út nyomvonalát érintő szélesítés és buszöböl elhelyezéshez tartozó kisajátítási határ beillesztése az Erdészház ingatlanja mentén
- 2. részterület** – a 11104 j. út és az Ördögárok-patak között fekvő gazdasági területre vonatkozóan
- 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
- 4. részterület** – a 0125/3 és 0125/4 hrsz mezőgazdasági területeken történő hírközlési oszlop elhelyezésére szolgáló terület kialakítása
- 5. részterület** – a 404 és 405 hrsz ingatlanok egységesen vegyes építési övezetbe sorolása
- 6. részfeladatok** – az Országos Ökológiai hálózat elemeinek pontosítása a Településszerkezeti tervén és a Szabályozási terven
- 7. részfeladatok** – a Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező Szabályozási tervlap pontosítása, javítása, jelölések egyértelműsítése, területi alaszínezés átgondolása, előkertek, szabályozási vonalak pontosítása, és jelölése és egyéb pontosítások
- 8. részfeladatok** – Helyi Építési Szabályzatban történő előírások egzaktabb megfogalmazása, övezeti számozások ellenőrzése, és egyéb előírások javítása és új előírások megfogalmazása

(2) Az Önkormányzat Képviselő-testülete a korm.r. együttes határozatról szóló 59.§

(2) bek. szerinti c) pontban kapott felhatalmazás alapján Nagykovácsi 0127/3, 0129, 0131 és 0122 hrsz. ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

(3) Az Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan elnevezésű terv partnerségi és

államigazgatási egyeztetését a Korm.r. 68. § eljárási szabályai szerint ún. egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni a 68. § (1) b) pontjának ba) alpontjára hivatkozással.

- (4) Az Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a Korm.r. 7. § (7) bekezdése szerinti, a Határozat 1. mellékletét képező, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló, a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője által készített feljegyzést.

Jelen határozat elfogadásával a Képviselő-testület 40/2024. (IV. 18.) számú határozata hatályát veszti.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** polgármester, főépítész

Kiszelné Mohos Katalin  
polgármester



Grégerné Papp Ildikó  
jegyző

**2. melléklet – A terv tartalmát rögzítő feljegyzés – 56/2024. (V.16.) számúhatározat melléklete**

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének  
2024.május 16-i rendes, nyílt ülése

...napirend

A Határozat 1. melléklet a .../2024. (V. 16.) önkormányzati határozathoz - Feljegyzés a terv tartalmáról

**Feljegyzés a terv tartalmáról Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete részére**

**Nagykovácsi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan című terv**

**A TERV TARTALMA**

**TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA**

Előzmények, partnerségi és államigazgatási egyeztetés  
Tervezési terület bemutatása  
A tervekészítés célja

**I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT** – A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet (a továbbiakban: 314/2012. korm.r.) 1. sz. melléklete szerint

**1. HELYZETFELTÁRÓ, 2. HELYZETELEMZŐ ÉS 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK**

Nagykovácsi Nagyközség Településfejlesztési koncepciójához (TFK) és Településrendezési Eszközeihez 2019-ben elkészült Megalapozó Vizsgálat a 314/2012. korm.r. 1. sz. melléklete alapján tartalmi követelményként felsorolt 1. Helyzetfeltáró, 2. Helyzetelemző és 3. Helyzetértékelő munkarészeket tartalmazza, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni nem szükséges.

**II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT** – A 314/2012. korm.r. 3. sz. melléklete szerint Hatályos településrendezési eszközök módosításának bemutatása  
Településrendezési eszközök módosításának összhangja az Országos-, valamint a Budapesti Agglomeráció Területrendezési terveivel  
Tervmódosítási javaslatok  
Örökségvédelmi munkarész  
Szabályozási koncepció

Budapest, 2024. május 7.



Horváth Adrienne  
vezető településtervező

A Feljegyzés tartalmával egyetértek:

Nagykovácsi, 2024. május 8.



Györgyi Zoltán  
főépítész

**3. melléklet** –Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal 2024.11.18.-án a TRE módosítás 3. és 4. részterületével kapcsolatban történt egyeztetésről készült emlékeztető

### EMLÉKEZTETŐ

**Tárgy:** 2024 évi Településrendezési termódosítás (TRE) 3. és 4. részterületével kapcsolatos egyeztetés az ún. Körtésterületen fekvő 042/82 hrsz területen meglévő „torzó” építmény épületszerkezetén az építmény felépítése, valamint a0125/3 és 0125/4 hrsz mezőgazdasági területeken tervezett hírközlési oszlop tájban való megjelenésével kapcsolatosvizsgálat és kilátópontok helyének kijelölése és a rendezési tervben történő vizsgálatával kapcsolatos egyeztetés

**Időpont:** 2024.11.18. (14:00 óra)

**Helyszín:** Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága (1121 Budapest, Költő u. 21.)

**Jelen vannak:**

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (DINPI) részéről

Selmecezi-Kovács Ádám igazgató  
Baranyai Zsolt általános igazgatóhelyettes  
Pétsch Nóra osztályvezető

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat részéről

Györgyi Zoltán főépítész  
Szemesy Barbara alpolgármester

2024 évi Településrendezési termódosítás (TRE) tervezői részéről

Horváth Adrienne- vezető településtervező - HA Tervstúdió Kft.  
Auer Jolán Táj- és Környezetvédelmi tervező - Tájoló-Terv Kft.

### ELŐZMÉNYEK:

2024.09.10-én Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat megkezdte Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítását több részterületre. Amellyel kapcsolatban megkereste az érdekelt szervezet így a DINPI-ot is a 2/2005.(I.11.) Korm.rend. szerinti Környezeti értékelés (KÉ) elkészítése szükségességének eldöntésével kapcsolatban.

Az érdekelt szervek a DINPI kivételével a TRE módosításához külön KÉ dokumentáció elkészítését nem tartotta szükségesnek. A DINPI a 3. és a 4. részterülettel (kapcsolatban adott olyan véleményt (Üi.sz.: DINPI/5156-1/2024. Hiv.sz.: 7520-1/2024.; üi.:Pétsch Nóra; Kelt: 2024.10.02.), amely okán az Önkormányzat személyes egyeztetést tartott szükségesnek. Az egyik részterület és tervezési feladat az Önkormányzat által folyamatosan megoldani kívánt az ún. Körtés területén fekvő 042/82 hrsz ingatlanon meglévő „torzó” építményszerkezetén az tervezett terepszint alatti építmény megépítése, a másik részterület és tervezési feladat a 0125/3 és 0125/4 hrsz mezőgazdasági területeken tervezett hírközlési oszlop elhelyezésének tájba illesztéséhez tartozó vizsgálati munkarész tartalmának meghatározása és kilátópontok kijelölése.

**A). A DINPI a 3. sz. részterületre (Körtés 042/82 hrsz) véleményében leírta, hogy:**

*„A módosítási szándék a Körtés területén található 042/82 hrsz-en épület elhelyezésére és a telek megközelítését szolgáló út kialakítására irányul.*

*A tájékoztatási anyagban szereplő emlékeztetőre Igazgatóságunk DINPI/4254-1/2022. számú levelében reagált, melyben további kérdések megválaszolását kértük, azonban*

*választ az Önkormányzattól nem kaptunk. A helyszínen Igazgatóságunk nem nyilatkozott a tárgyi ingatlan beépíthetőségéről.*

*2008. év folyamán lépett hatályba a Szénás-hegycsoport Európa diplomás terület természetvédelmi kezelési tervéről szóló 17/2008. (VI. 3.) KvVM rendelet. A rendelet 5. sz. melléklete tartalmazza a Szénás-hegycsoport Európa diplomás terület természetvédelmi kezelési tervét. Ennek a tárgyi ingatlanra is vonatkozó 3.2.6. pontja szerint „A területen tilos minden olyan új létesítmény építése, fejlesztése, felállítása, amely nem közvetlenül természetvédelmi célokat szolgál.”*

*Igazgatóságunk kezelői véleménye szerint nem természetvédelmi cél, hogy a körtés művelése érdekében egy 1 ha-os területen épület létesüljön. Szintén nem szolgál természetvédelmi célt az ehhez szükséges közműpótlók kialakítása.*

*Az Európa Diploma 10 éves felülvizsgálatakor az Európa Tanács által megfogalmazott ajánlások között szerepel, hogy „a diploma pályázat részét képező, a kiemelt védelmi területtel szomszédos két terület védett táji állapotát meg kell őrizni a pufferzónák megfelelő működése érdekében, ezeken a területeken az építkezés nem engedélyezhető”.*

*A fentiek alapján Igazgatóságunk továbbra sem ért egyet a Nagykovácsi 042/82 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó helyi építési szabályzat módosításával, az ingatlan beépítésével.”*

**B). A DINPI a 4. sz. részterületre vonatkozó 0125/3 és 0125/4 hrsz területén tervezett hírközlési oszlop elhelyezésével kapcsolatban véleményében leírta, hogy:**

*„Figyelembe véve az ingatlanok elhelyezkedését, valamint a tervezett funkciót, mely tájképileg meghatározó építmény elhelyezésére irányul, Igazgatóságunk táj- és természetvédelmi szempontból szükségesnek tartja környezeti vizsgálat készítését a módosításra vonatkozóan. A vizsgálatban a jogszabályban előírt tartalmi követelmények mellett részletesen be kell mutatni a tervezett módosítás következtében elhelyezhetővé váló építmények táji megjelenését a főút és a környező hegyek kilátópontjai felől, valamint ki kell térni annak vizsgálatára, hogy milyen más lehetőségek vannak a hírközlési szükségletek megoldására.”*

**A). Jelenlévők a 042/82 hrsz-ú ún. Körtés ingatlanjával kapcsolatos HÉSZ módosítás ügyében az alábbi észrevételeket tették:**

Előzményként jelenlévők megállapították, hogy a Körtés 042/82 hrsz-ú ingatlanjának rendezése ügyében már számos egyeztetés folyt, ezek közül a legutolsó a 2022 júliusi helyszíni bejárás.

2022.07.19-én helyszíni bejárás történt Nagykovácsi 042/82 hrsz ingatlan tekintetében, a körtés művelésének biztosítása érdekében történő, terepszint alatti beépítést lehetővé tevő szabályozás megteremtése céljából. A DINPI (Dr. Kézdy Pál és Pétsch Nóra), a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladék-gazdálkodási Főosztályával (Németh Orsolya és Galamb István), valamint az önkormányzat munkatársai és a termómódosítást készítő tervezők részvételével. Amelyről Jegyzőkönyv is készült.

Györgyi Zoltán főépítész a jelen egyeztetést azzal kezdte meg, hogy elmondta, hogy az Önkormányzat célja már a jelenlegi 2019 júniusa óta hatályos rendezési tervkészítést megelőző, korábbi 2009-ben jóváhagyott rendezési terv készítése óta, azaz több, mint másfél évtizede az ún. Körtés területén fekvő 042/82 hrsz-ú ingatlan tekintetében az, hogy a korábbi tervzetnek megfelelően a területen csak a mezőgazdasági műveléshez szükséges gazdasági funkciójú épület lenne létesíthető, terepszint alatti kialakítással. Mivel csak és kizárólag a korábbi építési engedélynek megfelelően létesített szerkezet lenne „befejezhető”, ami cca. 100 m<sup>2</sup>, így az építést megengedő szabályozás a meglévő szerkezet annak pontosfelmérése alapján lenne pontosan lehatárolva. Az ingatlan már jelenleg is rendelkezik elektromos bekötéssel, egyéb közműellátást nem lenne. A védett mezőgazdasági területek (Mko-1 övezet) közművesítését a HÉSZ már jelenleg is tiltja.

Főépítész kiemelte, hogy a meglévő épületszerkezet annak idején jogerős építési engedéllyel rendelkezett és sajnálatos körülmények miatt nem került időben befejezésre. Az építési engedélyezés és az építkezés időbeni befejezése előtti jogszabályváltozás miatt sem a tervezett épület teljes felépítésére, sem az azt követő használatbavételi engedélyezésre már nem kerülhetett sor. Mivel az meglévő épületrész már 10 éve fennállt ezért az elbontásra nem lehetett kötelezni, meg kell jegyezni, hogy az engedély nélkül épült épületszerkezetet a tulajdonos elbontotta. A meglévő épületszerkezet viszont azóta is torzóként jelenik meg a tájban, amelyet az Önkormányzat másfél évtizede szeretne rendezni. Hozzá kell tenni, hogy a tulajdonos mindvégig az ún. Körtés településrész nevét fenntartó módon műveli nem csak a saját 10.000 m<sup>2</sup> területét körtésként, hanem a tőle keletre fekvő 042/81,80,79,78,77 hrsz közel 10 hektáros területet is, azaz a 042/82 hrsz terület tulajdonosa több, mint 10 hektárnyi területet művel és gondoz körtésként. A 042/82 hrsz területen megkezdett építkezés befejezésére azért lenne szüksége, hogy a műveléshez szükséges eszközeit, gépeit tudja benne tárolni, amelyeket jelenleg szükségből a területével keletre fekvő 042/79 hrsz ingatlanon meglévő terepszint alatti épületben tárolja az annak tulajdonosával kötött szerződés keretei között. Azt is ki kell emelni, hogy a szomszédos 042/79 hrsz területen apiterápiás (méhészeti termékekkel való egészségmegőrzés és gyógyítás) tevékenység folyik, amelyhez a szükséges területet maga a körtés művelt területei biztosítják, azaz el lehet mondani, hogy e körtésként művelt terület 042/82 hrsz terület és a tőle északra fekvő terület is természetvédelmet szolgálnak, mint pufferterületek, így elmondható, hogy természetvédelmi célokkal a gazdálkodás nem ellentétes, amelyhez viszont elengedhetetlen a gazdálkodás folytatásához szükséges eszközök tárolása.



Selmeczi-Kovács Ádám igazgató összefoglalta, hogy a terület az Európa Diplomás terület, amelynek Kezelési tervével nem egyeztethető össze a 042/82 hrsz terület beépítése, azonban azt is megjegyzete, hogy a kezelési terv felülvizsgálata a vonatkozó jogszabályban rögzített „10 éven belül” időszak alatt nem történt meg.

A DINPI képviselői Pétsch Nóra és Baranyai Zsolt egyöntetűen elmondták, hogy a DINPI korábbi véleményeikben megfogalmazottakat továbbra is fenntartja és nem kíván a 042/82 hrsz területen megkezdett építkezés befejezésére lehetőséget biztosítani. Azzal együtt, hogy kívánatos lenne a meglévő épülettorzó látványának megszüntetése a tájban.

Pétsch Nóra kifejtette, hogy a DINPI jogi szakemberei úgy vélik, hogy az Önkormányzat által támogatott meglévő épületszerkezet továbbépítése egy új építési engedélyezési folyamat keretében történhetne, így azzal precedenst teremtene a Körtésen történő építkezés lehetőségéhez, ez semmiképpen nem fér bele a DINPI távlati táji- és természetvédelmi elképzeléseibe és terveibe. Illetve azt is, hogy semmiféle kártalanítás nem merülhet fel, mert az már egy újabb építési engedélyezés lenne, amely építéssel kapcsolatos szabályozáshoz a DINPI ezért sem járul hozzá.

Horváth Adrienne megemlítette, hogy mivel a meglévő szerkezet kerülne tovább-, illetve felépítésre, és mivel annak volt építési engedélye, valamint 10 évnél régebbi, azért annak felépítéshez nem újabb építési engedély szükséges, hanem Fennmaradási- és továbbépítési engedély. Ezzel biztosított az, hogy máshol nem keletkezhet ugyanilyen eset, hiszen nincs a Körtés területén máshol megépült szerkezet vagy engedély nélkül felépített építmény. Megjegyzendő, hogy Fennmaradási engedély csak abban az esetben adható, ha az adott meglévő épület megfelel a Helyi Építési Szabályzatnak. Ebben az esetben csak a 042/82 hrsz területen lenne kijelölve egy építési hely, kizárólag a megkezdett építkezés torzóként megjelenő szerkezet területére, azaz ez nem képez a Körtés másik egyéb ingatlanján építési lehetőséget, vagyis precedenst sem teremt.

### **B). 0125/3 és 0125/4 hrsz területén tervezett hírközlési oszlop elhelyezésével kapcsolatban az alábbiak hangzottak el**

Auer Jolán a DINPI Nagykovácsi TRE módosítás részterületekre c. készülő tervvel kapcsolatban a DINPI Környezeti értékelés készítése tárgyában megküldött véleményébe foglaltak miatt kérdést tett fel arra vonatkozóan, hogy a DINPI véleményében kifejti, hogy környezeti értékelés készítése táj- és természetvédelmi szempontból azért szükséges, mert ennek keretében olyan vizsgálatot kell készíteni, amelyben a tervezett módosítás következtében elhelyezhetővé váló építmények táji megjelenését a főút és a környező hegyek kilátópontjai felől, szükséges bemutatni valamint ki kell térni annak vizsgálatára, hogy milyen más lehetőségek vannak a hírközlési szükségletek megoldására. A kérdés arra irányul, hogy a DINPI elfogadhatónak tartaná-e, ha a kért vizsgálat a TRE módosítás Alátámasztó munkarészek Tájvédelmi munkarésze lenne, nem pedig egy külön dokumentumként készülő Környezeti értékelés.

Pétsch Nóra elfogadhatónak tartja ezt a megoldást, ebben az esetben, ha az Alátámasztó munkarész részeként készül a vizsgálat nem tartja szükségesnek Környezeti értékelés készítését.

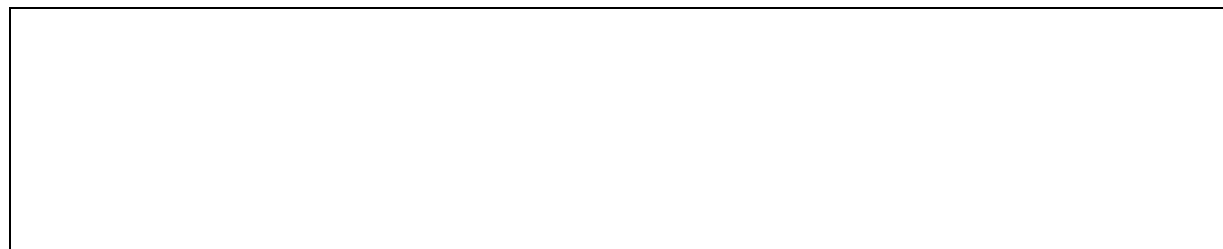
DINPI leszögezte, hogy a Hírközlési torony 40 m magasságát nem tudja elfogadni, a szükséges (tájban történő eltakarás) intézkedések esetében legfeljebb a 30 m toronymagassággal ért egyet, annál is inkább, mert abban az esetben nem szükséges a toronyra fényvillogót tenni, így a tájra történő hatása annál kevesebb, mintha fényvillogó is működne a tornyon.

Györgyi Zoltán kifejtette, hogy felvette a kapcsolatot egy látványterv és térmodell készítő céggel (Lidar), amely számra megadott kilátópontokat figyelembe véve vizsgálja és mutatja be, hogy a tervezett toron mely pontokról és milyen mértékben fog látszani.

Jelenlévők az alábbi helyekről, mint kilátópontokról történő vizsgálatot látják megfelelőnek:  
Nagyszénás, Kálvária, Nagykopasz, Nagykovácsi út menti Erdésház, Amerikai Iskola, a torony elhelyezésére szolgáló ingatlannal szemközt fekvő Remeteszlősi lakóterület egy szemközti pontja.

Budapest, 2024.11.25.

Az emlékeztetőt készítette: Horváth Adrienne vezető településtervező



419/2021. KORM. R. 68.§ (1)B) BA)EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI ÉS EGYEZT.TERVDOK.

## **NAGYKOVÁCSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA 2024-2025.RÉSZTERÜLETEKRE ÉS RÉSZFELADATOKRA VONATKOZÓAN**



**2025.MÁJUSHÓ**

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – Határozat-tervezet!!!

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2025.( ....) határozata

Nagykovácsi Nagyközség Településszerkezeti tervéről szóló  
62/2019. (V.23.) számú határozat módosításáról

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 1-15.§ alapján az alábbi döntést hozza:

- (1) Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 62/2019. (V.23.) számú képviselő-testületi határozattal megállapított Településszerkezeti tervet módosítja.
- (2) Nagykovácsi Nagyközség Településszerkezeti tervének leírása 4. mellékletét képező Nagykovácsi területi mérlege c. melléklete jelen határozat 2. melléklete szerint módosul.
- (3) Jelen módosítás során a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 8. melléklete szerinti területi mérlege Nagykovácsi Nagyközség közigazgatási területére vonatkozóan nem változik.

Kivonat Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 8. mellékletéből:

### Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege

	A	B	C	D
1.	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)

- (4) Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2019. március 15-i hatálybalépését követően Nagykovácsi Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása során újonnan kijelölt beépítésre szánt területek területnövekménye 0 ha.
- (5) A jelen módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, azaz a beépítésre szánt terület növekménye 0 ha.
- (6) A Településszerkezeti terv leírása 5. melléklete – A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE jelen módosítás során nem változik.
- (7) A Településszerkezeti Tervről szóló 62/2019. (V.23.) számú képviselő-testületi határozat 2. mellékletét képező TSZT jelű (M=1:8 5000) Településszerkezeti tervlap helyébe a módosítással érintett részterületekre vonatkozóan az e határozat elválaszthatatlan 2-5. mellékletét képező TSZT-M/1-4 jelű módosító Településszerkezeti tervlapok lépnek.
- (8) A Településszerkezeti Tervről szóló 62/2019. (V.23.) számú képviselő-testületi határozat 2. mellékletét képező TSZT jelű (M=1:8 5000) Településszerkezeti tervlap helyébe a teljes közigazgatási határra vonatkozóan az e határozat elválaszthatatlan 6. mellékletét képező TSZT-M/5 jelű módosító Településszerkezeti tervlap lép az országos ökológiai hálózat elemeinek pontosítása kapcsán, amely tervlap egységes szerkezetben tartalmazza a részterületeken történő módosításokat is.
- (9) Jelen határozat a jóváhagyását követő napon lép hatályba.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy jelen döntés meghozatalával a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 72.§ (1) bekezdés b) pontjában foglaltaknak tegyen eleget.

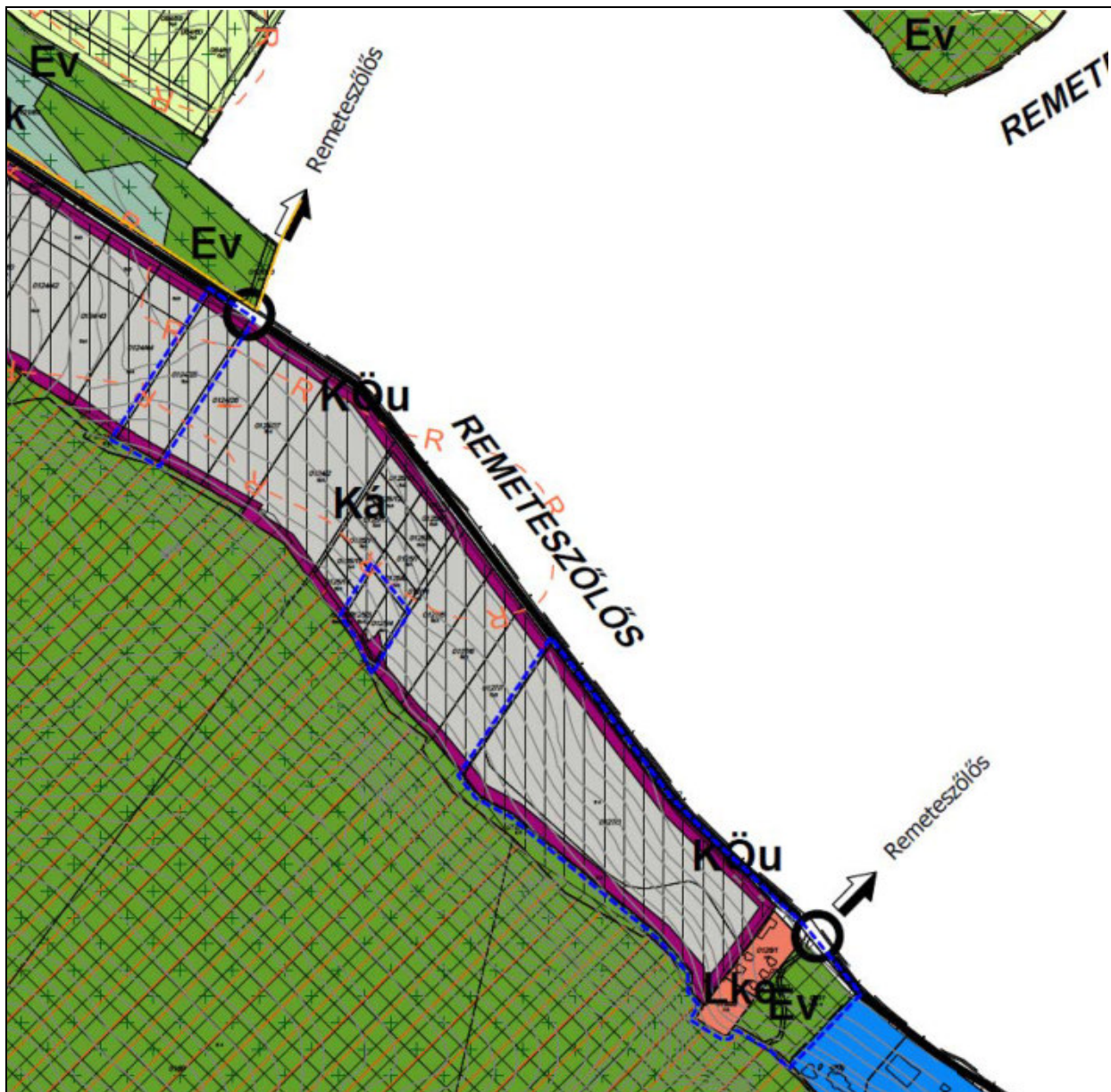
Felelős: Kiszelné Mohos Katalin polgármester



**1. melléklet** a .../2025. (.....) önkormányzati határozathoz:

<b>Nagykovácsi területi mérlegének változása</b>			
Módosítás által igénybevett terület nagyság	Hatályos területfelhasználási mód	Módosítást követő területfelhasználási mód	Tervezési részterület sorszáma
1.590	különleges általános terület	közúti közlekedési terület	1.
1.027	védelmi erdőterület		
52	közlekedési terület		
541.127	védelmi erdőterület	közjóléti erdőterület	6. A/1.
68	intézményi terület	falusias lakóterület	6. A/6.
668	intézményi terület	településközpont vegyes terület	6. B/2.

2. melléklet a .../2025. (... ..) önkormányzati határozathoz:

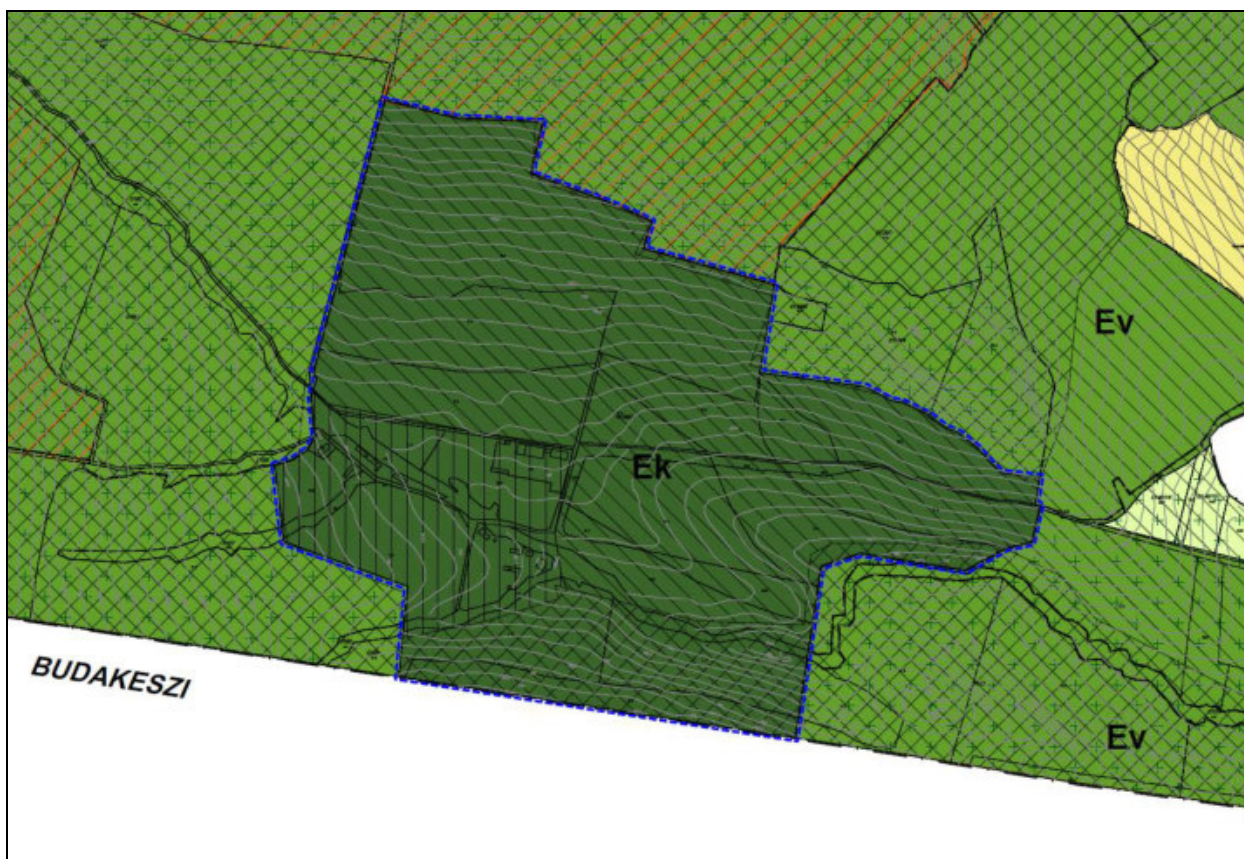
Nagykovácsi Nagyközség Településszerkezeti terve a módosítással érintett terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.



■ ■ ■ ■ ■	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	<b>HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.</b> 1116 Budapest Zsurló köz 5.      ha@haterv.hu      +36-30/236-3295		
	<b>Munka megnevezése:</b> Nagykovácsi Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan		
	<b>Terv megnevezése:</b> Nagykovácsi Településszerkezeti terve módosítása az 1. és 4. részterületre vonatkozóan		
419/2021.Korm.rend.68.§ b) szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció			2025.május
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576		Tervszám: 259/2024	<b>TSZT-M/1</b>

**3. melléklet** a ..../2025. (.....) önkormányzati határozathoz:

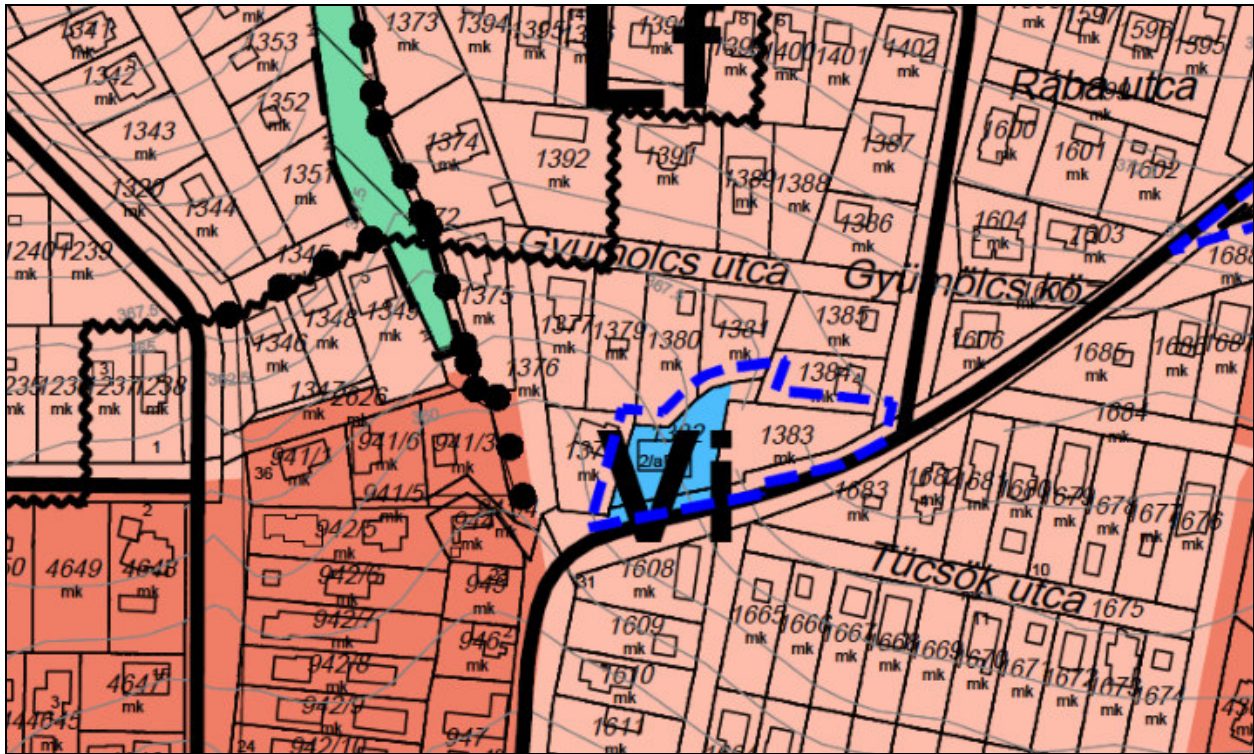
Nagykovácsi Nagyközség Településszerkezeti terve a módosítással érintett terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.





■■■■■	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	<b>HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.</b> 1116 Budapest Zsurló köz 5.      ha@haterv.hu      +36-30/236-3295		
	<b>Munka megnevezése:</b> Nagykovácsi Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan		
	<b>Terv megnevezése:</b> Nagykovácsi Településszerkezeti terve módosítása a 6A/1. részterületre vonatkozóan		
419/2021.Korm.rend.68.§ b) ba) szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció			2025.május
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576		Tervszám: 259/2024	TSZT-M/1

**4. melléklet** a ..../2025. (.....) önkormányzati határozathoz:

Nagykovácsi Nagyközség Településszerkezeti terve a módosítással érintett terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.

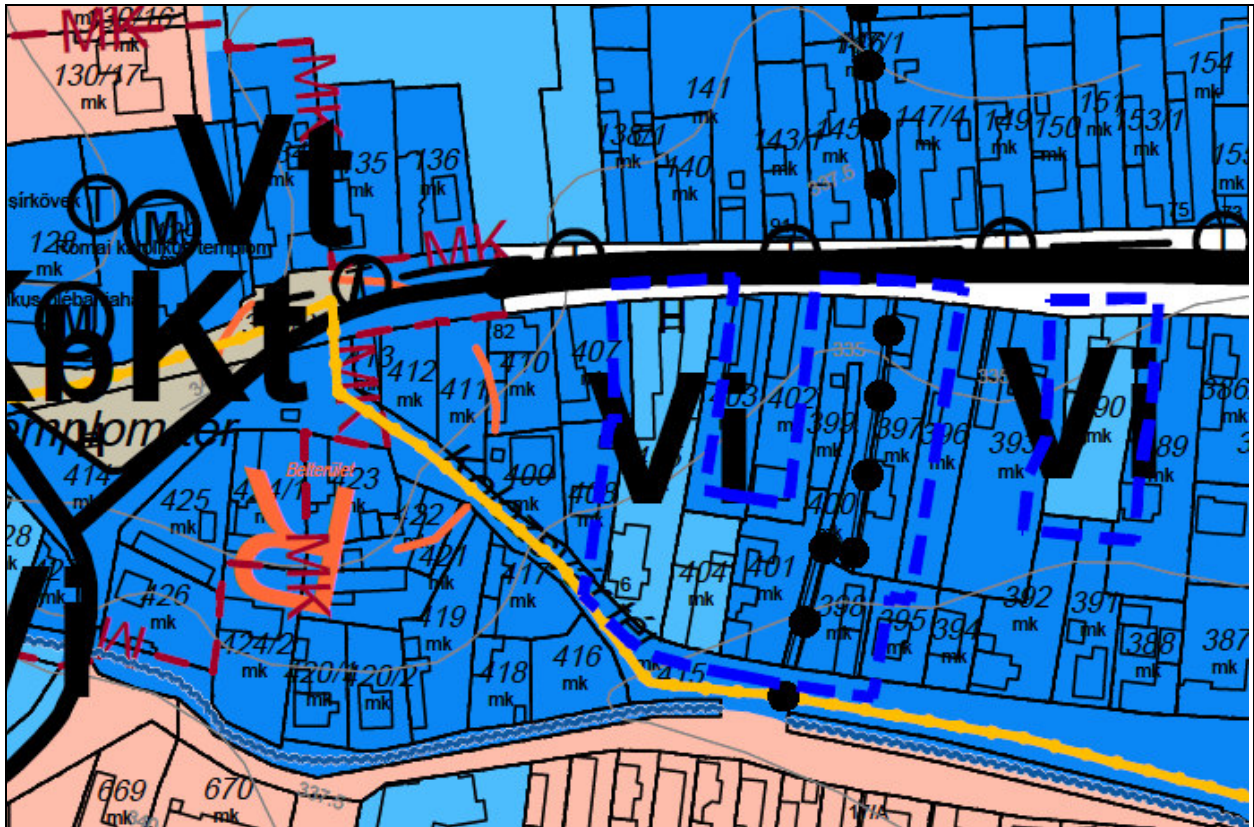





■■■■■ tervezési terület		Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	<b>HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.</b> 1116 Budapest Zsurló köz 5.      ha@haterv.hu      +36-30/236-3295		
	<b>Munka megnevezése:</b> Nagykovácsi Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan		
	<b>Terv megnevezése:</b> Nagykovácsi Településszerkezeti terve módosítása a 6. A/6. részterületre vonatkozóan		
419/2021.Korm.rend.68.§ b) szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció			2025.május
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576		Tervszám: 259/2024	<b>TSZT-M/1</b>



**5. melléklet** a ..../2025. (.....) önkormányzati határozathoz:

Nagykovácsi Nagyközség Településszerkezeti terve a módosítással érintett terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.



	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	<b>HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.</b> 1116 Budapest Zsurló köz 5.    ha@haterv.hu    +36-30/236-3295		
	<b>Munka megnevezése:</b> Nagykovácsi Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan		
	<b>Terv megnevezése:</b> Nagykovácsi Településszerkezeti terve módosítása a6. B/2. részterületre vonatkozóan		
419/2021.Korm.rend.68.§ b) ba) szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció		2025.május	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576		Tervszám: 259/2024	<b>TSZT-M/1</b>



419/2021. KORM. R. 68.§ (1)B) BA) EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI ÉS EGYEZT.TERVDOK.

## **NAGYKOVÁCSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA 2024-2025.RÉSZTERÜLETEKRE ÉS RÉSZFELADATOKRA VONATKOZÓAN**



**2025.MÁJUSHÓ**

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – Rendelet-tervezet!!

### Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (.....) önkormányzati rendelete

Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló  
23/2009.(XI.25.) Önkormányzati rendelethez módosításáról

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az építés rendjének a helyi sajátosságoknak megfelelő megállapítása érdekében a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésben, és (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §(1) b) ba) pontja szerinti eljárásban szereplők és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1.§ Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2019. (VI.3.) önkormányzati rendelete (továbbiakban HÉSz) 19.§-a kiegészül az alábbi (8) bekezdés szerinti rendelkezéssel:

*„(8) A hőszivattyú, klímaberendezés kültéri egysége az előkertben – terepszinten telepítve, a közterület felől takart módon – elhelyezhető.”*

2. § A HÉSz 22. § (6) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„(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”.*

3. § A HÉSz 27.§ (4) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„(4) A település közigazgatási területén lakókocsi, ~~lakó~~-konténer, 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.”*

4. § A HÉSz 29. § (3) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

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

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

5. § A HÉSz 31.§-a az alábbi (7) bekezdés szerinti rendelkezéssel egészül ki:

*„(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.”*

6. § A HÉSz 33. § (1) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„~~(1) Ló és kishaszonállat~~ **Ló és haszonállat** elhelyezésére szolgáló **épület, építmény, helyiség, istálló, ól, ketrec, kifutó, kennel** egyéb építményektől, műtárgyaktól, létesítményektől való távolsága:

- a) lóistálló a lakóépülettől 15 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re,
- b) ~~az e rendelet szerinti kistestű~~ haszonállat **esetén ólja, ketrece, kifutója** 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 ló tartást, illetve a ló tartást szolgáló építmény elhelyezését megengedik.**”

7. § A HÉSz 35. § (1) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„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.”

8. § A HÉSz 35. § (8) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(8) Kerti tető telkenként:

- a) egy lakás esetén 1 db, a függőleges tartószerkezet (oszlop, pillér) külső síkja által lehatárolt legfeljebb 25 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alapterülettel létesíthető, a tetőzetén összegyűlő csapadékvíz saját telken belüli levezetésével, kezelésével. A tető legmagasabb pontja 3,5 m, **az ereszkinyúlás legfeljebb 50 cm lehet.**”

9. § A HÉSz 35. § (11) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(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.**”

10. § A HÉSz 35. § (12) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

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

11. § A HÉSz 35.§-a az alábbi (14)-(15) bekezdések szerinti rendelkezésekkel egészül ki:

„(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.**

(15) „**A hőszivattyú, klímaberendezés kültéri egysége az előkertben – terepszinten telepítve, a közterület felől takart módon – elhelyezhető.**”

12. § A HÉSz 38. § (9) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

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

- a) **Beépítési mód: szabadon álló**
- b) **Kialakítható legkisebb telekterület: 1 000 m<sup>2</sup>**
- c) **Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 15%, de 1000 m<sup>2</sup> alatti telek esetén 150 m<sup>2</sup> beépíthető,**
- d) **Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 25%, de 1000 m<sup>2</sup> alatti telek esetén 250 m<sup>2</sup> beépíthető,**

- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,25, de 1000 m<sup>2</sup> alatti telek esetén 250 m<sup>2</sup> szintterület létesíthető,
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 70%
- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: 5 m, *illetve a Szabályozási terv szerint*
  - hb) az oldalkert: 3 m
  - hc) a hátsókert: 6 m, 15 m, 25 m, *illetve a Szabályozási terv szerint,*
- i) A főrendeltetés csak egy épülettömbben helyezhető el.
- j) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: 1 lakás.”

13. §A HÉSz 38. § (10) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

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

- a) Beépítési mód: szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 1 000 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 15%
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 25%
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 70%
- f) Legnagyobb épületmagasság: 5,0 m
- 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
- h) A főrendeltetés csak egy épülettömbben helyezhető el.
- i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: 1 lakás.
- 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.”*

14. §A HÉSz 40. § (1) bekezdés ja) alpontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„ja) a telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m, ~~legfeljebb 20,0 m,~~

15. §A HÉSz 40. § (2) bekezdés ja) alpontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„ja) a telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m, ~~legfeljebb 20,0 m,~~

16. §A HÉSz 40. § (3) bekezdés ja) alpontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„ja) a telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m, ~~legfeljebb 20,0 m,~~

17. §A HÉSz 42. § (1) bekezdés ja) alpontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„ja) a telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m, ~~legfeljebb 20,0 m,~~

18. §A HÉSz 42. § (2) bekezdés ja) alpontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„ja) a telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m, ~~legfeljebb 20,0 m,~~

19. §A HÉSz 42.§-a az alábbi (11) bekezdés szerinti rendelkezéssel egészül ki:

- „a) Beépítési mód: oldalhatáron álló, *illetve amennyiben a telekszélesség legalább 18 m, szabadon álló is lehet.*
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m<sup>2</sup>
- 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.”

20. §A HÉSZ 44. § (4) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

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

- a) Beépítési mód: ~~oldalhatáron álló~~zárt sorú
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m<sup>2</sup>
- 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”

21. §A HÉSZ 44. § (7) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

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

- a) Beépítési mód: ~~oldalhatáron álló~~zárt sorú
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m<sup>2</sup>
- 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 hátsókert: 6 m.

i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 500-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.”

22. §A HÉSZ 44.§-a az alábbi (8)-(9) bekezdések szerinti rendelkezésekkel egészül ki:

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

- a) Beépítési mód: zárt sorú
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 65 % (OTÉK felmentés szükséges)
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 75 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 1,8
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 15 % (OTÉK felmentés szükséges)
- g) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
- h) A telken belül
  - ha) az előkert: Szabályozási terv szerint
  - hb) az oldalkert: Szabályozási terv szerint
  - hc) a hátsókert: Szabályozási terv szerint.

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

- a) Beépítési mód: zárt sorú
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m<sup>2</sup>
- 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.”*

**23. §A HÉSz 46. § (3) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

*„(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 m<sup>2</sup>*
  - bb) a Gksz-4 építési övezetben: 1 500 m<sup>2</sup>*
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30%*
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40%*
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 30%,*
- g) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m*
- h) A telkeken belül*
  - ha) az előkert: a legfeljebb 25 m<sup>2</sup> beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén 0,0 m, egyéb épület esetén 7 m.*
  - hb) az oldalkert: 3 m, 5 ma 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 „közhasználat 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 m<sup>2</sup> 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.”*

**24. §A HÉSz 49. § f) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

*„f) Legkisebb zöldfelületi arány: ~~64,7%~~60%,”*

**25. §A HÉSz 49.§ m) pontja az alábbi md) alpont szerinti rendelkezéssel egészül ki:**

*„md) 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.”*

**26. §A HÉSz 50.§ (2) bekezdés f) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

*„f) Legkisebb zöldfelületi arány: ~~80%~~75%,”*

**27. §A HÉSz 50.§ (2) bekezdés az alábbi m) pont szerinti rendelkezéssel egészül ki:**

*„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.”*

28. §A HÉSZ 50.§-a az alábbi (3) bekezdés szerinti rendelkezéssel egészül ki:

„(3) A **Ká-3** jelű építési övezet előírásai:

- a) Az építési övezet a hírközlési és a zöldhulladék kezelésére szolgáló építmények elhelyezésének területe.
- b) 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.
- c) Az övezetben kialakítható legkisebb telekterület: 300 m<sup>2</sup>.
- d) A legnagyobb épületmagasság – távközlési torony kivételével – : 6 m.
- e) A hírközlési torony építménymagassága legfeljebb 30 m.
- f) A legnagyobb beépítettség: 10 %.”

29. §A HÉSZ 51.§ (1) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) A ~~Kte-1~~ **Kte** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 15 000 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10%
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 20%
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 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 telken 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 hátsóker: 10 m.
- i) Urnafal és síremlék építési helyen kívül is elhelyezhető.”

30. §A HÉSZ 54.§-a az alábbi (7) bekezdés szerinti rendelkezéssel egészül ki:

„(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.”

31. §A HÉSZ 59. § (2) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(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.~~”

32. § A HÉSZ 59. § (3) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(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,
- e) ~~20 ha-nál kisebb területű közjóléti erdőterület esetén:~~
  - ea) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett: 0,03%
  - eb) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt: 0,03%
  - ec) szintterületi mutató: ~~0,0008 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>~~
  - ed) legnagyobb épületmagasság: ~~6,0 m, kivéve kilátó esetén.~~



- ~~d) c) 20 ha-nál nagyobb területű~~ *Közjóléti erdőterületen esetén beépítés az alábbiak szerint helyezhető el:*
- ~~ca) da)~~ *legnagyobb beépíthetőség terepszint felett: 0,75%*
  - ~~cb) db)~~ *legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt: 0,75%*
  - ~~cc) de)~~ *szintterületi mutató: 0,015 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*
  - ~~cd) 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.”*

**33. §** A HÉSZ 63. § helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„63. §(1) Az **Mko-1** jelű övezet részletes előírásai:*

- a) Az övezetben a kialakítható legkisebb telekterület: 5 000 m<sup>2</sup>.*
- b) Az övezetben épületek nem helyezhetők el.*
- c) Az ~~Mko~~-övezete nem közművesíthető, kivéve ásott, fűrt kút.*

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

- a) Az övezetben a kialakítható legkisebb telekterület: 100 000 m<sup>2</sup>.*
- b) Az övezetben épületek nem helyezhetők el.*
- c) Az övezet nem közművesíthető.”*

**35. §** A HÉSZ mellékletét képező, a HÉSZ 1.§ (2) szerinti SZT jelű szabályozási terv a jelen rendelet 1-13. melléklete szerint lehatárolt tervezési területek vonatkozásában módosul.

**36. §** A HÉSZ mellékletét képező, a HÉSZ 1.§ (2) szerinti SZT jelű szabályozási terv a jelen rendelet 14. melléklete szerint a teljes közigazgatási határ vonatkozásában módosul az országos ökológiai hálózat elemeinek pontosítása kapcsán és az Ev-1 jelű erdőterületek övezeti jele tekintetében.

**37. §** A HÉSZ mellékletét képező, a HÉSZ 1.§ (2) szerinti SZT/2 jelű szabályozási terv - Tájji, természeti és művi értékek védelme területe jelen rendelet 15. melléklete szerint a teljes közigazgatási határ vonatkozásában módosul az országos ökológiai hálózat elemeinek pontosítása kapcsán.

### **Záró Rendelkezések**

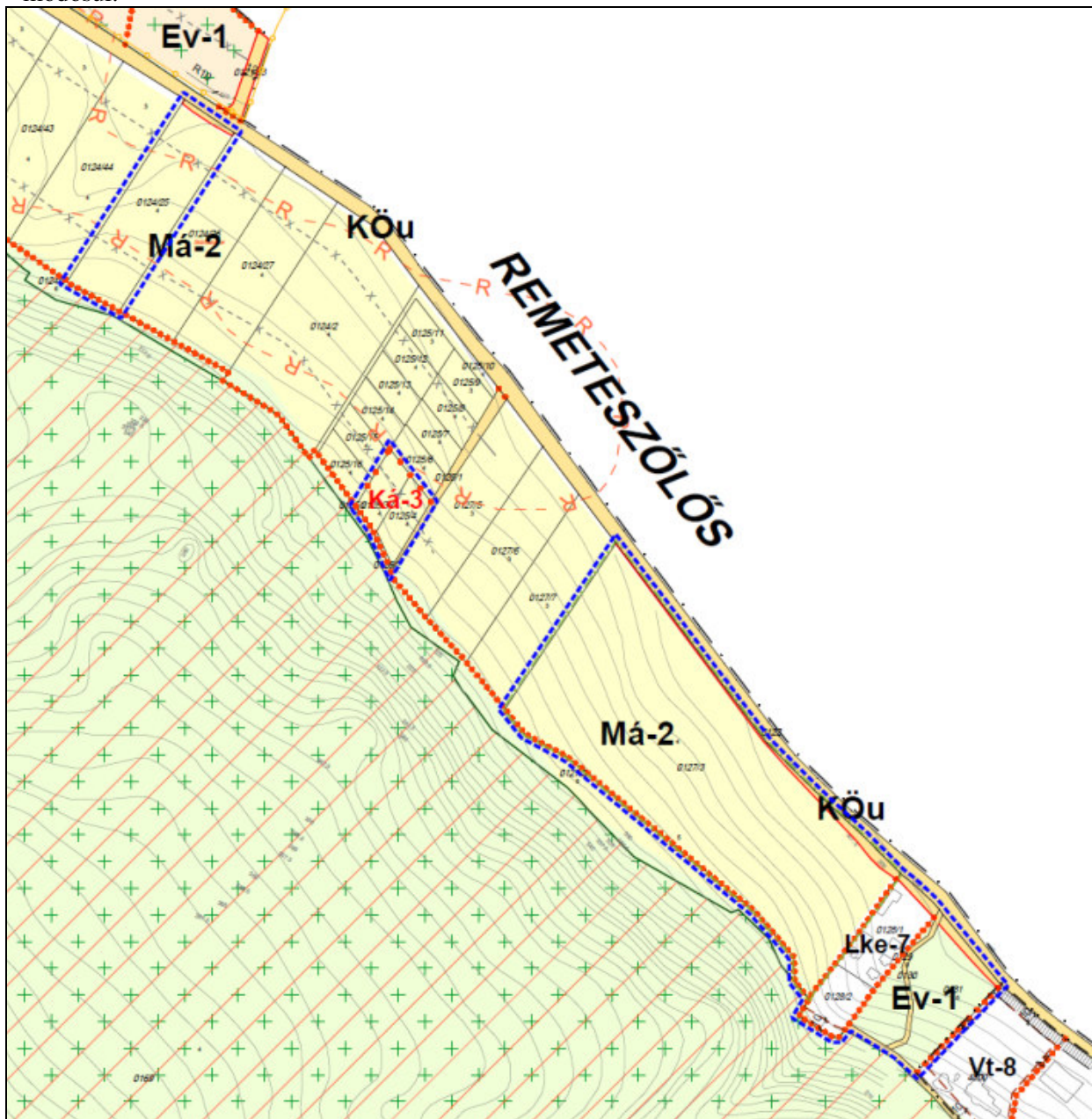
**38. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.



.....  
Kiszelné Mohos Katalin  
polgármester

.....  
Grégerné Papp Ildikó  
jegyző

1. melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez.

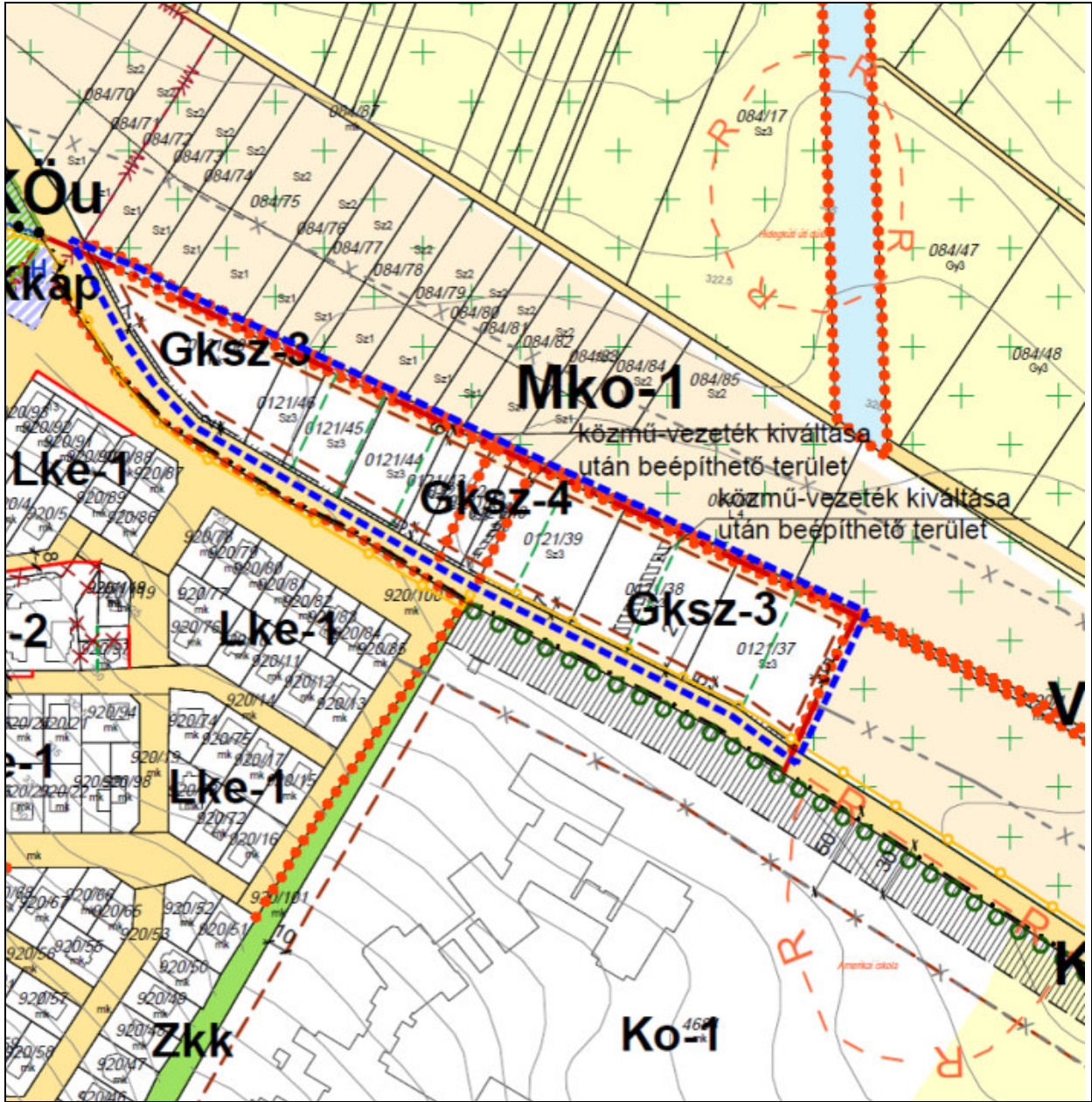
Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a módosítással érintett terület vonatkozásában módosul.






■ ■ ■ ■ ■	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	<b>HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.</b> 1116 Budapest Zsurló köz 5.      ha@haterv.hu      +36-30/236-3295		
	<b>Munka megnevezése:</b> Nagykovácsi Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan		
	<b>Terv megnevezése:</b> Nagykovácsi Szabályozási tervének módosítása az 1. és 4. részterületekre vonatkozóan		
419/2021.Korm.rend.68.§ b) ba) szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció		2025.május	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576		Tervszám: 259/2024	<b>SZT-M/5</b>

2. melléklet a .../2025. (... ..) önkormányzati rendelethez.

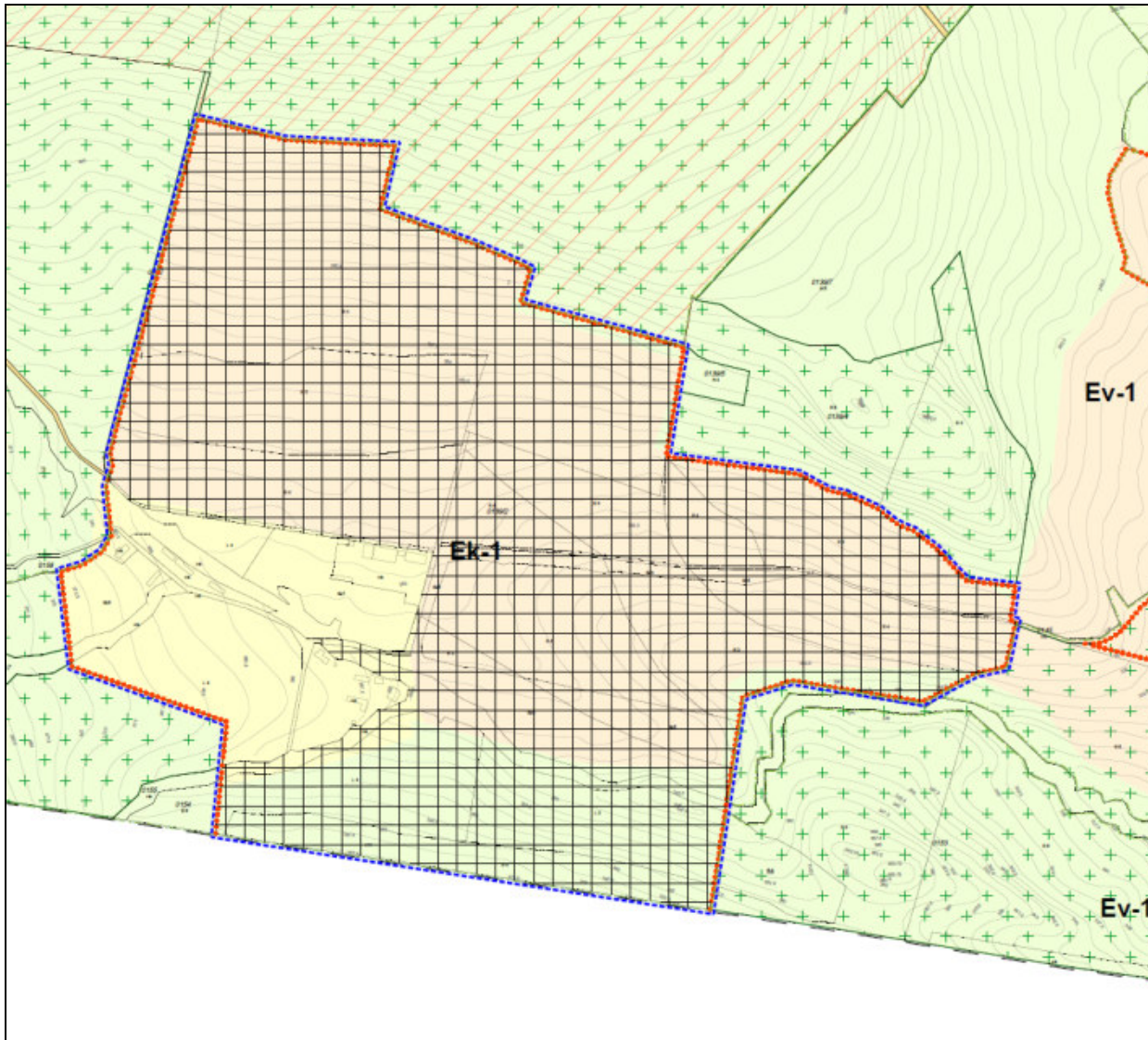
Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a módosítással érintett terület vonatkozásában módosul.






 tervezési terület		Készült az állami alapadatok felhasználásával.		
	<b>HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.</b> 1116 Budapest Zsurló köz 5.    ha@haterv.hu    +36-30/236-3295			
	<b>Munka megnevezése:</b> Nagykovácsi Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan			
	<b>Terv megnevezése:</b> Nagykovácsi Szabályozási tervének módosítása a 2. részterületre vonatkozóan			
419/2021.Korm.rend.68.§ b) ba) szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció			2025.május	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576			Tervszám: 259/2024	<b>SZT-M/6</b>

3. melléklet a .../2025. (... ..) önkormányzati rendelethez.

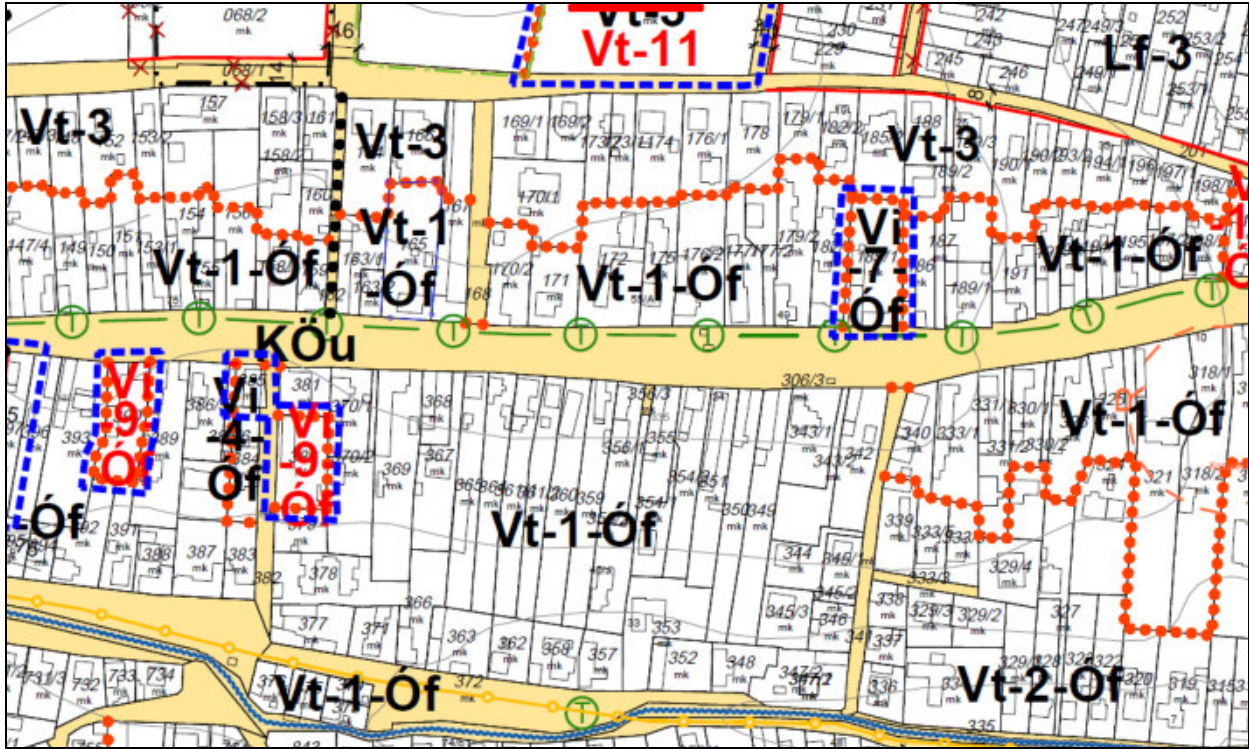
Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a módosítással érintett terület vonatkozásában módosul.





tervezési terület  beépítéstől elzárt terület		Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	<b>HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.</b> 1116 Budapest Zsurló köz 5.      ha@haterv.hu      +36-30/236-3295		
	<b>Munka megnevezése:</b> Nagykovácsi Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan		
<b>Terv megnevezése:</b> Nagykovácsi Szabályozási tervének módosítása a 6. A/1. részterületre vonatkozóan			
419/2021.Korm.rend.68.§ b) ba) szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció			2025.május
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576		Tervszám: 259/2024	<b>SZT-M/7</b>

4. melléklet a ..../2025. (.....) önkormányzati rendelethez.

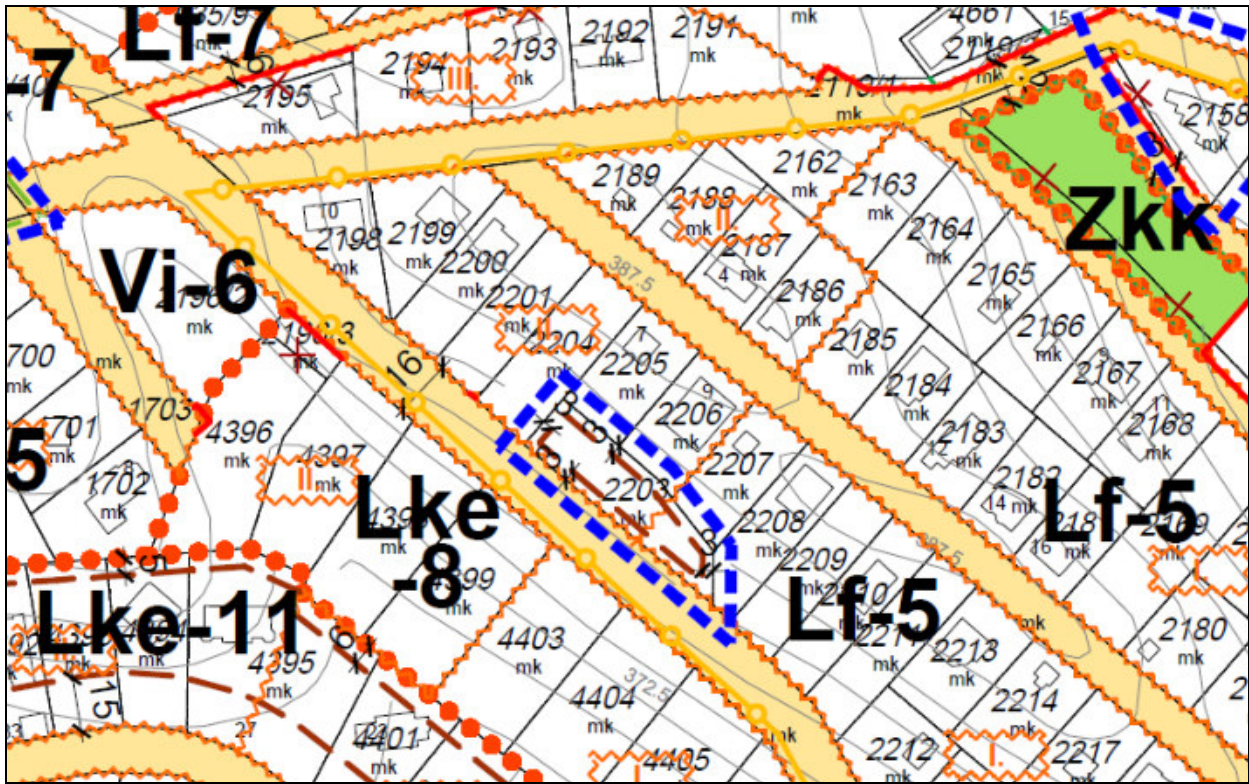
Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a módosítással érintett terület vonatkozásában módosul.


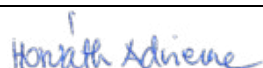


■ ■ ■ ■ ■ tervezési terület		Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	<b>HA TERVSTÚDIÓ</b> Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5.    ha@haterv.hu    +36-30/236-3295		
	<b>Munka megnevezése:</b> Nagykovácsi Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan		
	<b>Terv megnevezése:</b> Nagykovácsi Szabályozási tervének módosítása a 6. A/2. részterületre vonatkozóan		
419/2021.Korm.rend.68.§ b) ba) szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció		2025.május	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576			Tervszám: 259/2024
		<b>SZT-M/8</b>	

5. melléklet a ..../2025. (.....) önkormányzati rendelethez.

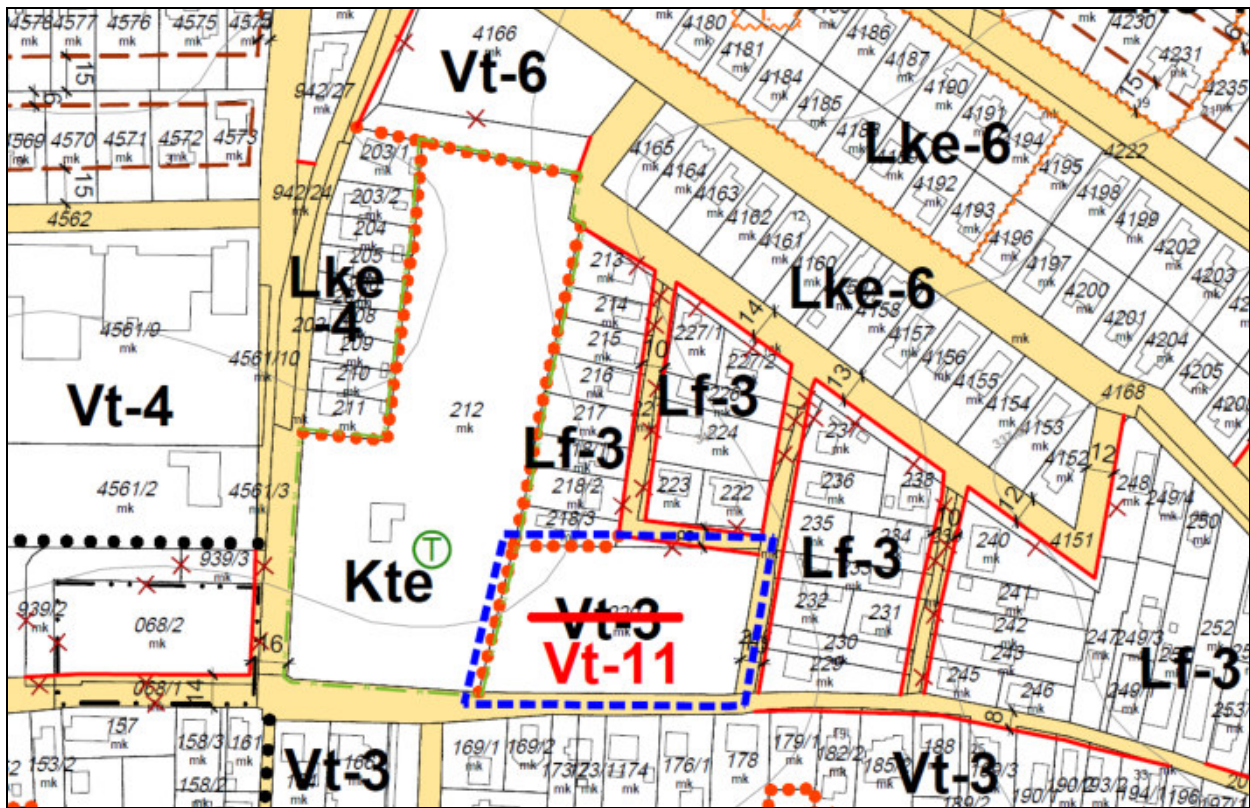
Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a módosítással érintett terület vonatkozásában módosul.





■ ■ ■ ■ ■ tervezési terület		Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	<b>HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.</b> 1116 Budapest Zsurló köz 5.      ha@haterv.hu      +36-30/236-3295		
	<b>Munka megnevezése:</b> Nagykovácsi Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan		
	<b>Terv megnevezése:</b> Nagykovácsi Szabályozási tervének módosítása a 6. A/4. részterületre vonatkozóan		
419/2021.Korm.rend.68.§ b) ba) szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció			2025.május
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576		Tervszám: 259/2024	<b>SZT-M/9</b>

**6. melléklet** a ..../2025. (.....) önkormányzati rendelethez.

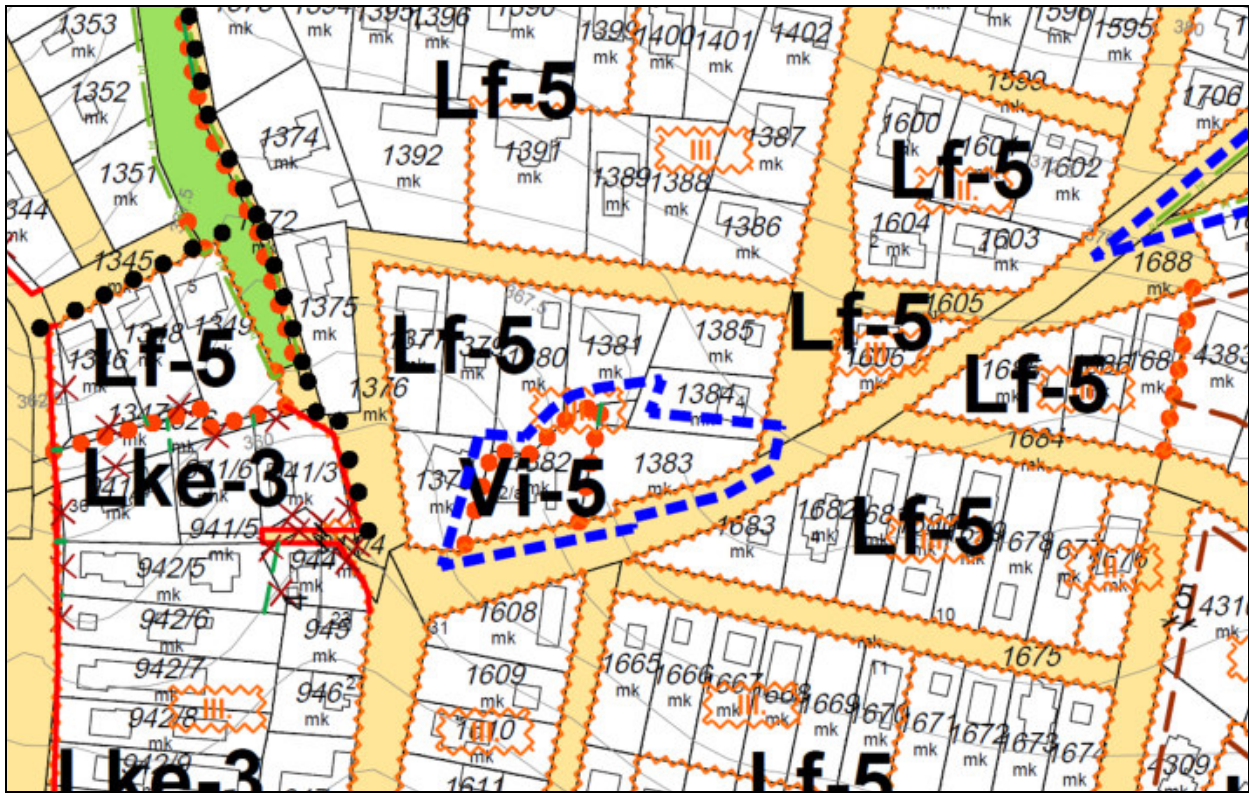
Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a módosítással érintett terület vonatkozásában módosul.




■ ■ ■ ■ ■ tervezési terület		Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	<b>HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.</b> 1116 Budapest Zsurló köz 5.      ha@haterv.hu      +36-30/236-3295		
	<b>Munka megnevezése:</b> Nagykovácsi Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan		
	<b>Terv megnevezése:</b> Nagykovácsi Szabályozási tervének módosítása a 6. A/5. részterületre vonatkozóan		
419/2021.Korm.rend.68.§ b) ba) szerinti egyszerűsített eljárás		2025.május	
partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció			
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576		Tervszám: 259/2024	<b>SZT-M/10</b>

**7. melléklet** a ..../2025. (.....) önkormányzati rendelethez.

Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a módosítással érintett terület vonatkozásában módosul.

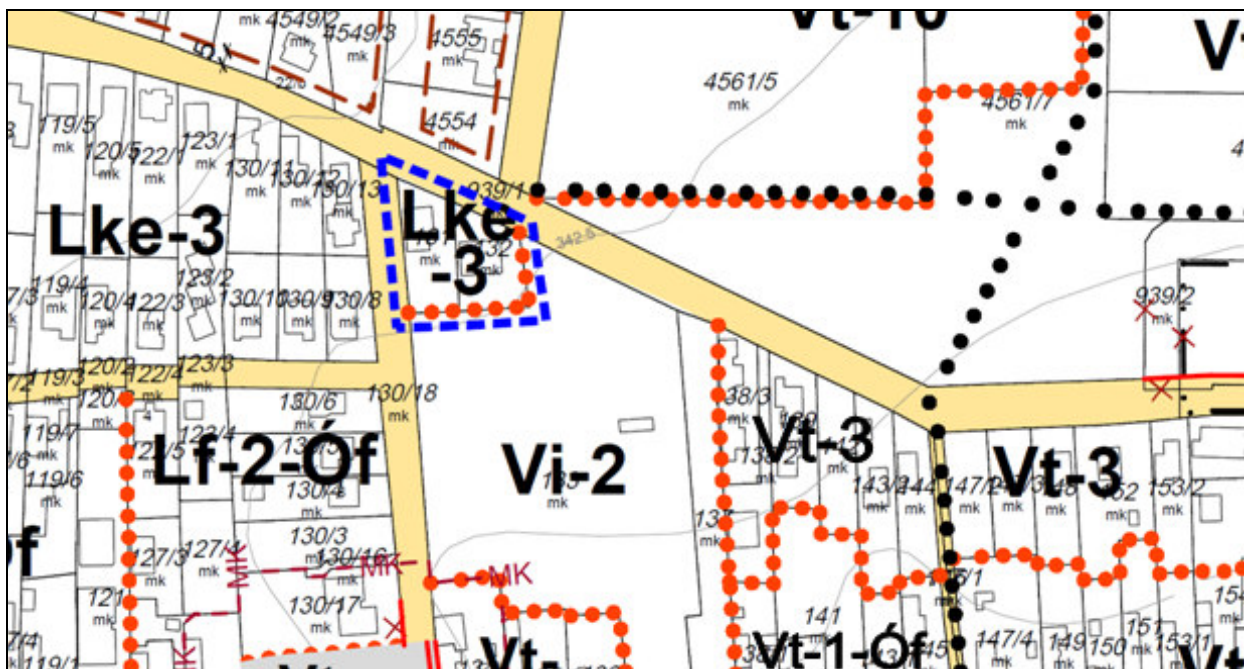




■ ■ ■ ■ ■ tervezési terület		Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	<b>HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.</b> 1116 Budapest Zsurló köz 5.      ha@haterv.hu      +36-30/236-3295		
	<b>Munka megnevezése:</b> Nagykovácsi Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan		
	<b>Terv megnevezése:</b> Nagykovácsi Szabályozási tervének módosítása a 6. A/6. részterületre vonatkozóan		
419/2021.Korm.rend.68.§ b) ba) szerinti egyszerűsített eljárás		2025.május	
partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576		Horváth Adrienne Tervszám: 259/2024	<b>SZT-M/11</b>



**8. melléklet** a ..../2025. (.....) önkormányzati rendelethez.

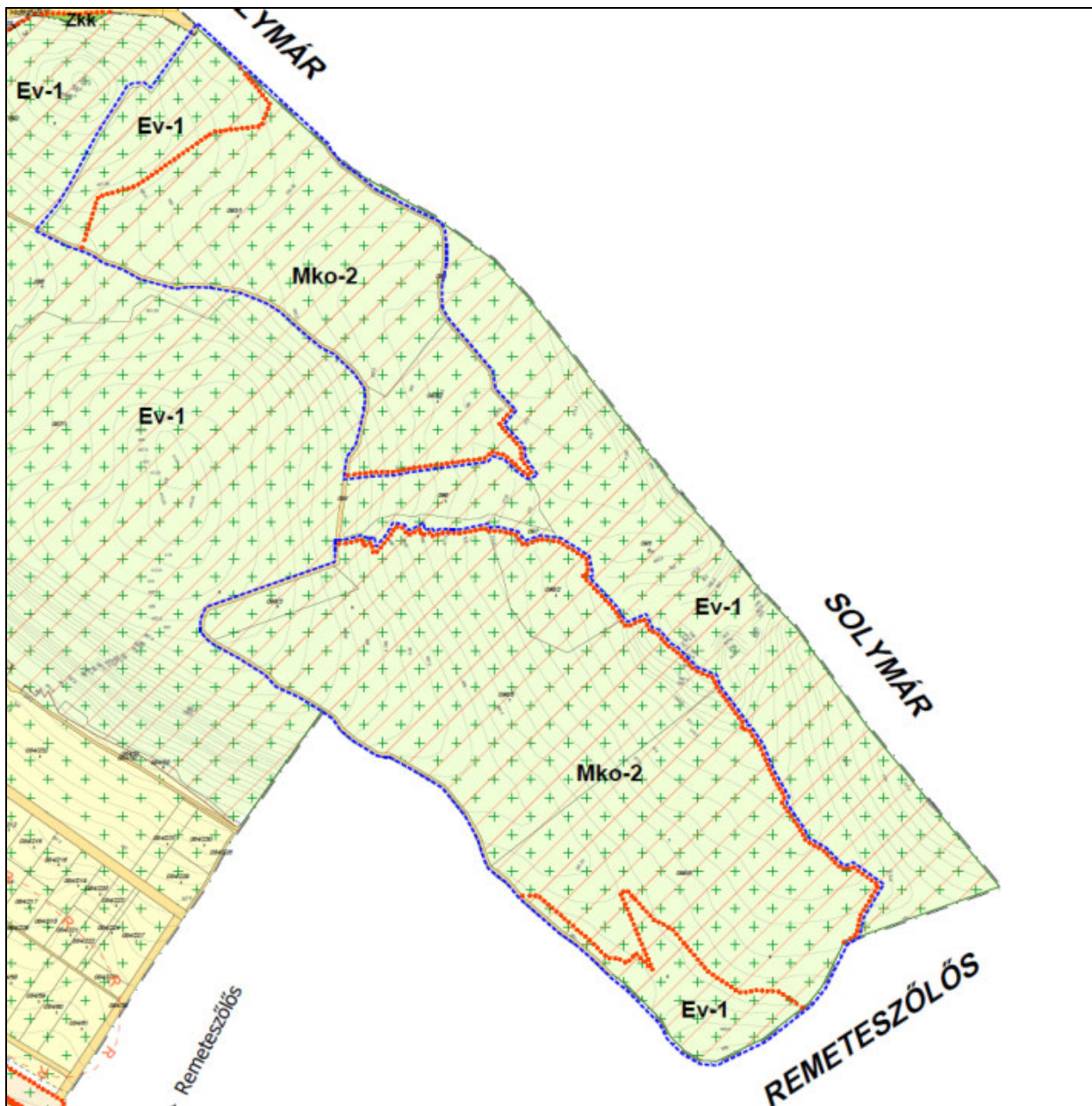
Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a módosítással érintett terület vonatkozásában módosul.



■ ■ ■ ■ ■ tervezési terület		Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	<b>HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.</b> 1116 Budapest Zsurló köz 5.      ha@haterv.hu      +36-30/236-3295		
	<b>Munka megnevezése:</b> Nagykovácsi Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan		
	<b>Terv megnevezése:</b> Nagykovácsi Szabályozási tervének módosítása a 6. A/7. részterületre vonatkozóan		
419/2021.Korm.rend.68.§ b) ba) szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció			2025.május
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576		Tervszám: 259/2024	<b>SZT-M/12</b>

9. melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez.

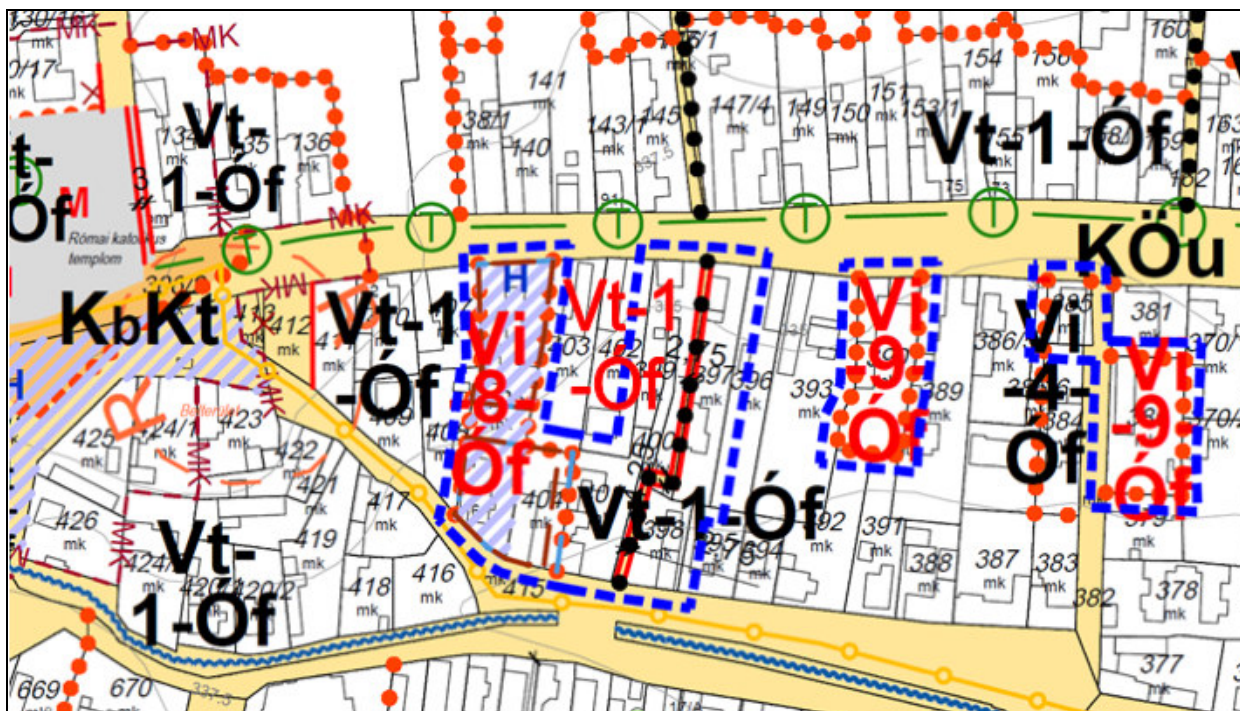
Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a módosítással érintett terület vonatkozásában módosul.





■ ■ ■ ■ ■	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	<b>HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.</b> 1116 Budapest Zsurló köz 5.    ha@haterv.hu    +36-30/236-3295		
	<b>Munka megnevezése:</b> Nagykovácsi Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan		
	Nagykovácsi Szabályozási terve módosítása a 6. A/8. részterületre vonatkozóan		
419/2021.Korm.rend.68.§ b) ba) szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció		2025. május	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576		Tervszám: 259/2024	<b>SZT-M/13</b>

10. melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez.

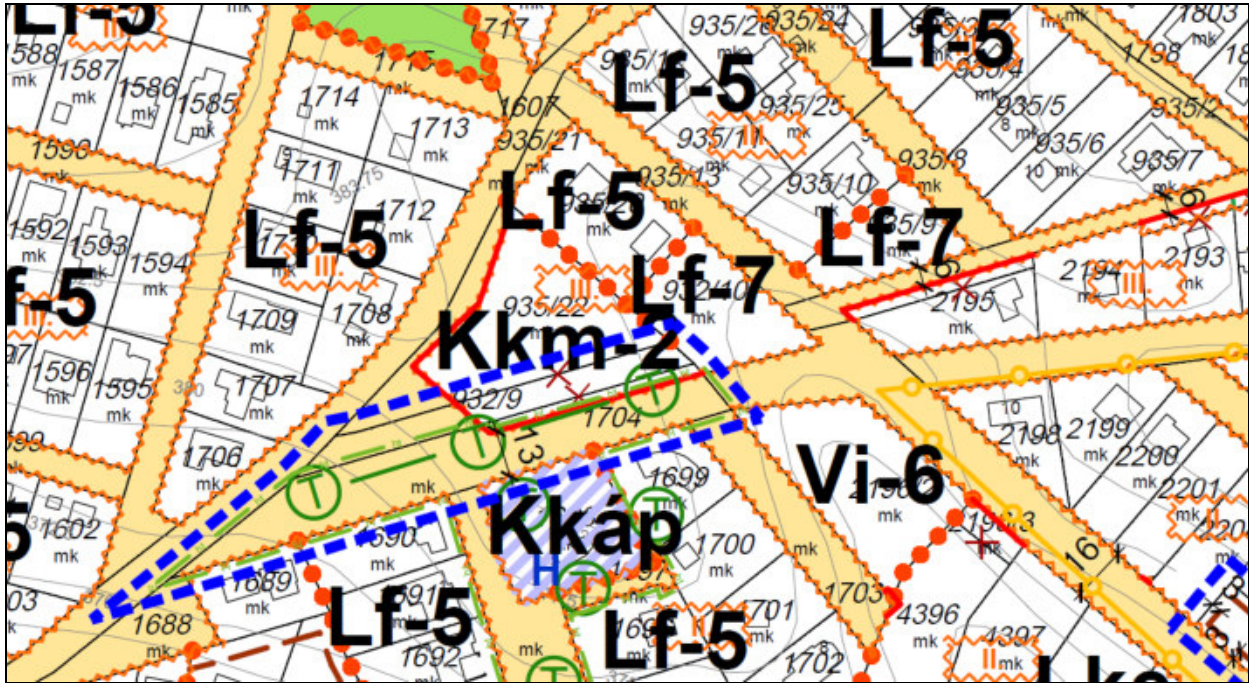
Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a módosítással érintett terület vonatkozásában módosul.





■ ■ ■ ■ ■	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	<b>HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.</b> 1116 Budapest Zsurló köz 5.      ha@haterv.hu      +36-30/236-3295		
	<b>Munka megnevezése:</b> Nagykovácsi Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan		
	<b>Terv megnevezése:</b> Nagykovácsi Szabályozási tervének módosítása a 6. B/1. és 6. B/2. részterületekre vonatkozóan		
419/2021.Korm.rend.68.§ b) ba) szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció		2025.május	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576		Tervszám: 259/2024	<b>SZT-M/14</b>

11. melléklet a ..../2025. (.....) önkormányzati rendelethez.

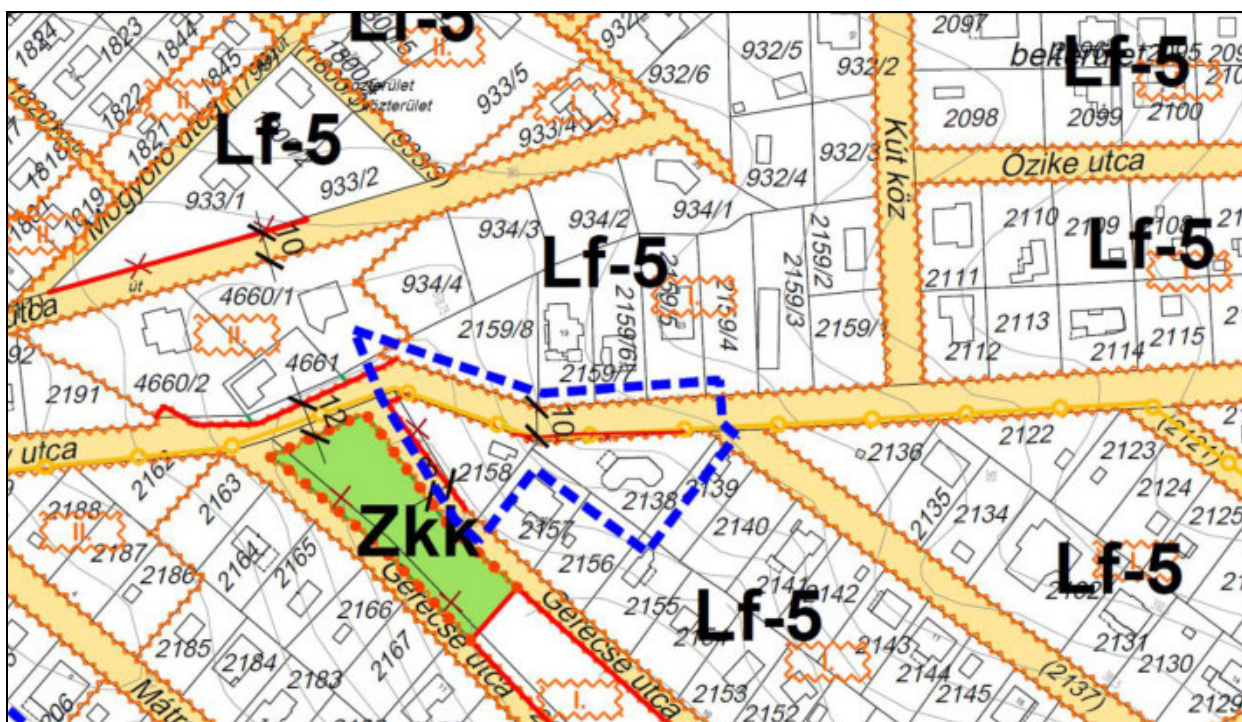
Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a módosítással érintett terület vonatkozásában módosul.






■ ■ ■ ■ ■ tervezési terület		Készült az állami alapadatok felhasználásával.		
	<b>HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.</b> 1116 Budapest Zsurló köz 5.    ha@haterv.hu    +36-30/236-3295			
	<b>Munka megnevezése:</b> Nagykovácsi Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan			
	<b>Terv megnevezése:</b> Nagykovácsi Szabályozási tervének módosítása 6. C/1. részterületre vonatkozóan			
419/2021.Korm.rend.68.§ b) ba) szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció			2025.május	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576			Tervszám: 259/2024	<b>SZT-M/15</b>

12. melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez.

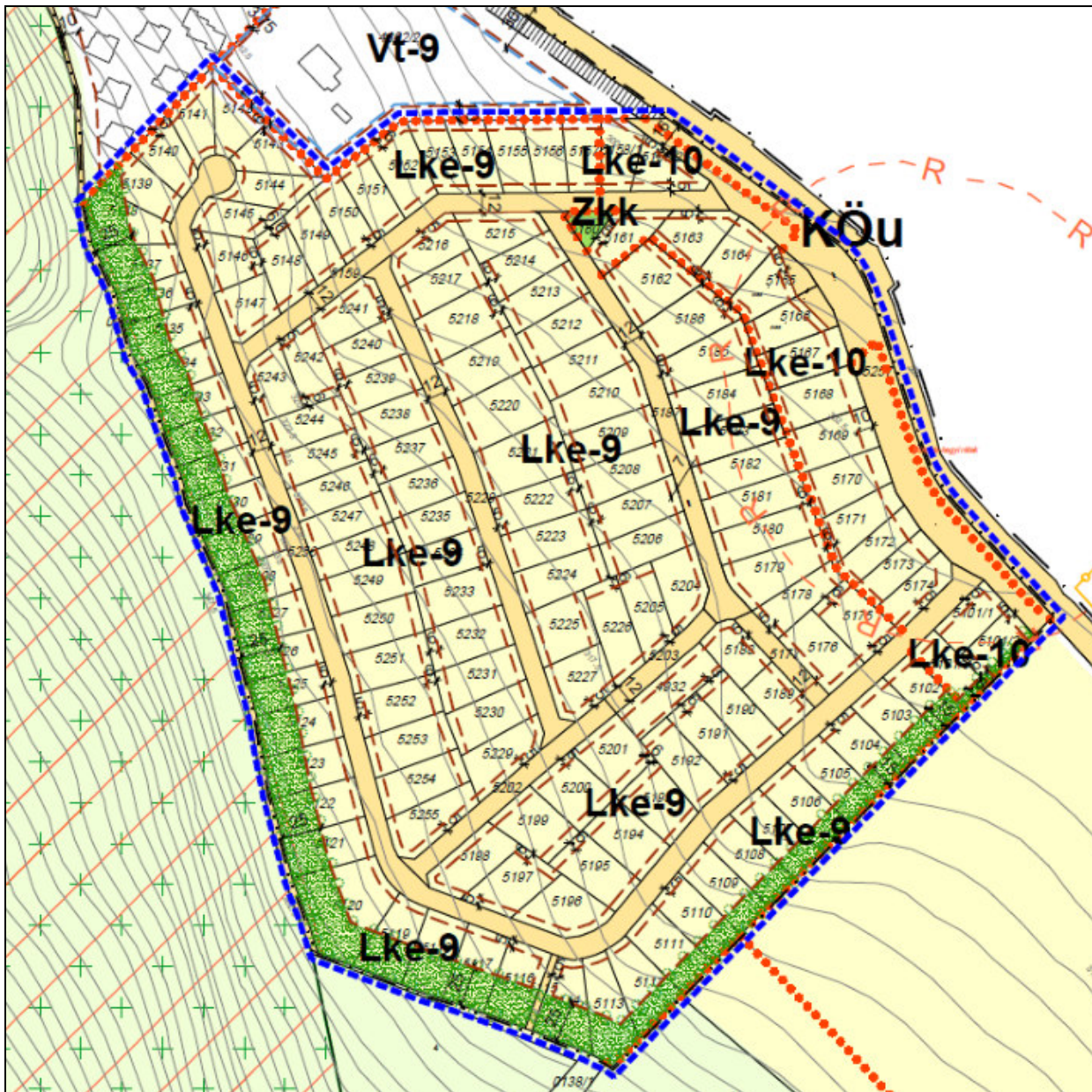
Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a módosítással érintett terület vonatkozásában módosul.






 tervezési terület		Készült az állami alapadatok felhasználásával.		
	<b>HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.</b> 1116 Budapest Zsurló köz 5.      ha@haterv.hu      +36-30/236-3295			
	<b>Munka megnevezése:</b> Nagykovácsi Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan			
	<b>Terv megnevezése:</b> Nagykovácsi Szabályozási tervének módosítása 6. C/2. részterületre vonatkozóan			
419/2021.Korm.rend.68.§ b) ba) szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció			2025.május	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576			Tervszám: 259/2024	<b>SZT-M/16</b>

13. melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez.

Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a módosítással érintett terület vonatkozásában módosul.



 tervezési terület		Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	<b>HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.</b> 1116 Budapest Zsurló köz 5.    ha@haterv.hu    +36-30/236-3295		
	<b>Munka megnevezése:</b> Nagykovácsi Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan		
	<b>Terv megnevezése:</b> Nagykovácsi Szabályozási tervének módosítása 6. D/1. részterületre vonatkozóan		
419/2021.Korm.rend.68.§ b) ba) szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció			2025.május
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576		Tervszám: 259/2024	<b>SZT-M/17</b>