

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2019. (VI. 03.) önkormányzati rendeletének módosításáról

[1] Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének célja, hogy a helyi építés szabályait, településterveit a kor követelményeihez, a lakosság és a gazdasági szereplők igényeihez igazodva dolgozza ki és a jogszabályokban meghatározott jogaival és kötelezettségeivel összhangban alkossa meg, figyelembe véve a természetes és épített környezetet, törekedve a táj, a hagyomány és a fejlődés közti egyensúly megtartására.

[2] Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, érintett területi, települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2019. (VI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 22. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az épületek, melléképítmények és térburkolatok csapadékvíz elvezetését és a *csapadékvíz tárolását, kezelését* a 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.”

2. §

A HÉSZ 27. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A település közigazgatási területén lakókocsi, konténer 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 szállás-, illetve lakórendeltetésre.”

3. §

A HÉSZ 29. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Szabadon álló beépítésű építési övezetben, amennyiben 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 9,0 m, a telek hosszabbik közterületi telekhatáránál fekvő előkert mérete 3,0 m,*
- b) *közbenső telek esetén az övezetben előírt elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott építési hely legnagyobb és legkisebb mélységének átlaga kevesebb, mint 9,0 m, az előkert mérete 3,0 m."*

4. §

A HÉSZ 31. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Lakó-, településközpont vegyes-, intézményi- és különleges beépítésre szánt területek építési övezetiben kerítés csak telekhatáron, a rendezett terepszinttől mért legfeljebb 1,8 m magassággal létesíthető, kivéve a Kte építési övezeti jelű temető területén, ahol legfeljebb 2,5 m magas lehet.”

5. §

A HÉSZ 33. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Haszonállat elhelyezésére szolgáló épület, építmény, helyiség, kifutó, kennel egyéb építményektől, műtárgyaktól, létesítményektől való távolsága:

- a) *lóistálló a lakóépülettől 15 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re,*
- b) *haszonállat esetén a lakóépülettől 10 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re,*
- c) *trágya- és trágyalé tároló a lakóépülettől, közterülettől 15 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, a felszíni vizektől jogszabályban meghatározott távolságra helyezhető el.*
- d) *Haszonállat elhelyezésére szolgáló épület, építmény kizárólag a falusias építési övezetekben helyezhető el.*
- e) *Lótartásra szolgáló építmény elhelyezhető, amennyiben az egyes építési övezetek, övezetek előírásai a lótartást, illetve a lótartást szolgáló építmény elhelyezését megengedik.”*

6. §

(1) A HÉSZ 35. § (12) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(12) Hátsókertben mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsitároló nem helyezhető el.”

(2) A HÉSZ 35. §-a a következő (14) és (15) bekezdéssel egészül ki:

„(14) Kerti tároló saroktelek vagy átmenő telek esetében oldalkertben, egyéb esetben hátsókertben létesíthető, a telekhatároktól legalább 0,5 m távolságra. Az eresz kinyúlása 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.”

7. §

(1) A HÉSZ 38. § (9) bekezdés h) pont hc) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

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

A telkeken belül)

„hc) a hátsókert: Szabályozási terv szerint 6 m, 15 m, 25 m”

(2) A HÉSZ 38. § (10) bekezdés g) pont ga) és gb) alpontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

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

A telkeken belül)

„ga) az előkert: Szabályozási terv szerint 5 m 10 m

gb) az oldalkert: Szabályozási terv szerint 3 m, 6 m”

8. §

(1) A HÉSZ 40. § (1) bekezdés j) pont ja) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az **Lf-1 és Lf-1-Óf** jelű építési övezet előírásai:

Az Lf-1-Óf jelű építési övezetben:)

„ja) a telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m,”

(2) A HÉSZ 40. § (2) bekezdés j) pont ja) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az **Lf-2 és Lf-2-Óf** jelű építési övezet előírásai:

Az Lf-2-Óf jelű építési övezetben:)

„ja) a telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m,”

(3) A HÉSZ 40. § (3) bekezdés j) pont ja) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az **Lf-3 és Lf-3-Óf** jelű építési övezet előírásai:

Az Lf-3-Óf jelű építési övezetben:)

„ja) a telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m,”

9. §

(1) A HÉSZ 42. § (1) bekezdés j) pont ja) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A **Vt-1 és Vt-1-Óf** jelű építési övezet előírásai:

A Vt-1-Óf jelű építési övezetben:)

„ja) a telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m,”

(2) A HÉSZ 42. § (2) bekezdés j) pont ja) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A **Vt-2-Óf** jelű építési övezet előírásai:

Az építési övezetben:)

„ja) a telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m,”

(3) A HÉSZ 42. §-a a következő (11) és (12) bekezdéssel egészül ki:

„(11) A **Vt-11** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód: szabadon álló

b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m²

c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30%

- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40%
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 30%,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: 0 m,
 - hb) az oldalkert: 3 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.

(12) A **Vt-12-Óf** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: zárt sorú
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m²
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 65%
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 75%
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 1,8
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 10%
- 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.”

10. §

(1) A HÉSZ 44. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A **Vi-1-Óf** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 3 000 m²
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 50%
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 55%
- 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: 3 m,
 - hc) a hátsókert: 6 m.”

(2) A HÉSZ 44. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) Az **Vi-3-Óf** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód oldalhatáron álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m²
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 50%
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 55%
- 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.

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

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

(3) A HÉSZ 44. § (7) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

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

- „a) Beépítési mód: zárt sorú,”

(4) A HÉSZ 44. § (7) bekezdés h) pont ha) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

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

A telkeken belül)

- „ha) az előkert: meglévő állapothoz igazodó 0 m,”

(5) A HÉSZ 44. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

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

- a) Beépítési mód: zárt sorú
b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m²
c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 50%
d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 55%
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.”

11. §

(1) A HÉSZ 46. § (3) bekezdés h) pont hb) és hc) alpontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A **Gksz-3 és Gksz-4** jelű építési övezet előírásai:

A telkeken belül)

- „hb) az oldalkert: a Szabályozási terv szerint 3 m, 5 m,
hc) a hátsókert: a Szabályozási terv szerint, az Ördögárok patak telekhatárától számított 6 m.”

(2) A HÉSZ 46. § (3) bekezdés n) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A **Gksz-3 és Gksz-4** jelű építési övezet előírásai:)*

„n) A terület beépítésének feltétele az Ördögárok patak menti hátsókert többszintes növényállománnyal (gyep, cserje, fa) telepített zöldfelületként történő kialakítása.”

(3) A HÉSZ 46. § (3) bekezdése a következő o) ponttal egészül ki:

*(A **Gksz-3 és Gksz-4** jelű építési övezet előírásai:)*

„o) A Gksz-3 és Gksz-4 építési övezetben a hátsókertben építmény nem helyezhető el.”

12. §

(1) A HÉSZ 49. § f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

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

„f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60%,”

(2) A HÉSZ 49. § m) pontja a következő md) alponttal egészül ki:

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

A zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:)

„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.”

13. §

(1) A HÉSZ 50. § (2) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

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

„f) Legkisebb zöldfelületi arány: 75%,”

(2) A HÉSZ 50. § (2) bekezdése a következő m) ponttal egészül ki:

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

„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.”

(3) A HÉSZ 50. §-a a következő (3) bekezdéssel 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 m².
- d) A legnagyobb épületmagasság: 6 m.

- e) A hírközlési torony legmagasabb pontja: 30 m
- f) A legnagyobb beépítettség: 10%.
- g) Az építési övezetben a telekhatárok mentén többszintes növényállomány (gyep, cserje és fa) kialakítása szükséges.”

14. §

A HÉSZ 51. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„51. §

A **Kte** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 15 000 m²
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10%
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 20%
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,1 m²/ m²
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 50%,
- g) Legnagyobb épületmagasság: kápolna, templom, ravatalozó legfeljebb 10 m-es épületmagassággal alakítható ki.
- h) Az építmények megengedett legmagasabb pontja: a síremlék, urnafal esetén legfeljebb 3 m.
- i) A telkeken belül
 - ia) az előkert: 10 m,
 - ib) az oldalkert: 10 m,
 - ic) a hátsókert: 10 m.”

15. §

A HÉSZ 54. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Amennyiben a telek adottságai nem teszik lehetővé a jogszabályban előírt számú parkolóhely ingatlanon belüli létesítését, a parkolóhelyek az ingatlan közterületi határa menti közterületen, illetve az ingatlantól számított 500 m távolságon belül közterületen is biztosíthatók.”

16. §

(1) HÉSZ 58. § címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„58. §”

(2) A HÉSZ 58. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Az Ev jelű védelmi erdőterület övezetben építmények kizárólag a területek táji-, természeti értékeinek, természetes, természetközeli ökoszisztémáinak megóvásával helyezhetők el. Az övezet területén épületek nem helyezhetők el.

(2) Az Ev jelű övezetben meglévő beépítés esetén a földhivatali nyilvántartásban szereplő, valamint a meglévő használatbavételi, illetve fennmaradási engedéllyel rendelkező épületek, építmények felújíthatók, karbantartásukról gondoskodni kell.”

17. §

A HÉSZ 59. § (3) bekezdése helyébe a következő 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,
- c) Közjóléti erdőterületen beépítés az alábbiak szerint helyezhető el:
 - ca) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett: 0,75%
 - cb) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt: 0,75%
 - cc) szintterületi mutató: 0,015 m²/ m²
 - cd) legnagyobb épületmagasság: 6,0 m,
- d) Az övezetben a Szabályozási terven „a telek be nem építhető része” jelöléssel ellátott területrészen épület, építmény nem helyezhető el, kivéve közműépítmény, illetve közművezeték.”

18. §

A HÉSZ 63. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„63. §

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

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

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

- a) Az övezetben a kialakítható legkisebb telekterület: 100 000 m².
- b) Az övezetben épületek, építmények nem helyezhetők el.
- c) Az övezet nem közművesíthető.”

19. §

A HÉSZ 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

20. §

Hatályát veszti a HÉSZ

- a) 38. § (10) bekezdés j) pontja,
- b) 59. § (2) bekezdése.

21. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Általános indokolás

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 22.§ (1) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában és Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva minden településnek meg kell határoznia a helyi településrendezési és építési követelményeket. A Méptv. 22.§ (2) bekezdés a) pontja alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete fenti feladatainak keretében helyi építési szabályzatot fogad el, továbbá gondoskodik azok szükséges módosításáról.

A fenti jogszabályi előírásoknak megfelelően a Képviselő-testület 56/2024. (V.16.) ún. együttes határozatával döntött Nagykovácsi Nagyközség településrendezési eszközeinek több pontban történő módosításáról. Erre részben az építésügyi jogszabályi környezet változása, részben a legutóbbi helyi építési szabályzat megalkotása óta eltelt időszak tapasztalatai, valamint a tervezett – rövid- és hosszútávú - önkormányzati fejlesztések megvalósításához alkalmazkodó vagy később fejlesztésekre lehetőséget biztosító építési övezetek és azok előírásainak kialakítása okán volt szükség.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) kormányrendelet (a továbbiakban: TÉKA) előírása alapján a csapadékvizet a telken belül kell megtartani, kezelni. A HÉSZ jelenlegi előírását ennek megfelelően módosítja, pontosítja, a csapadékvíz ingatlanon belüli hasznosítása érdekében.

A 2. §-hoz

A konténer elhelyezésére vonatkozó előírást pontosítja.

A 3. §-hoz

A kedvezőtlen kialakítású és méretű, ám eddig csak saroktelkekre vonatkozó előkert méretcsökkentést kiterjeszti a hasonló adottságú közbenső telkekre is, a beépítettség övezet szerinti mértékének kihasználhatósága érdekében.

A 4. §-hoz

A temető területén a kerítés urnafalként történő kialakítását teszi lehetővé.

Az 5. §-hoz

Az állattartást csak az állattartó épületek elhelyezésével lehet szabályozni, ennek érdekében az ezekre vonatkozó előírásokat pontosítja.

A 6. §-hoz

A (12) bekezdés módosítása kerti tároló elhelyezését teszi lehetővé a hátsókertben.

Az új (14) bekezdés a hátsókerttel nem, csak oldalkerttel rendelkező átmenő- és saroktelkek esetén lehetővé teszi kerti tároló elhelyezését oldalkertben, a tető túllógásának szabályozásával.

Az új (15) bekezdés a hőszivattyú és a klímaberendezés OTÉK-tól eltérő, előkert elhelyezését teszi lehetővé. Ezen előírás esetében OTÉK alóli felmentés volt szükséges.

A 7. §-hoz

A Kecskéhát területén lévő két kertvárosi építési övezetben pontosítja az elő-, oldal- és hátsókert méretét - az építési helyet - valamint megszünteti a „korlátozott használatú építési hely” kijelölést, ezzel összefüggően a zajcsillapító szerkezet kötelező alkalmazására vonatkozó előírást, tekintettel a napjainkban kapható, megfelelő zajcsillapítással bíró építési anyagok és szerkezetek alkalmazására. A módosítás a Szabályozási Tervet (a továbbiakban: SZT) is érinti.

A 8. §-hoz és a 9. §-hoz

Az Ófalu területén korábban kialakult, az utcával párhuzamosan hosszan elnyúló, de az övezeti előírásoknak megfelelő területű telkek kialakítására alkalmas ingatlanok megosztását teszi lehetővé az utcafronti szélesség maximumának eltörlésével.

A (3) bekezdés két új intézményi övezet – Vt-11, Vt-12-Óf - létrehozása, egyrészt a sportpályán, a közterület felőli előkertben lelátó létesítése, másrészt az új önkormányzati telken a hivatal új épületének megépítése érdekében, a TSZT módosításával. A módosítás a SZT-t is érinti.

A 10. §-hoz

Részben az övezeti jelek elírását korrigálja, valamint meglévő, csak önkormányzati ingatlanokat tartalmazó intézményi övezetek előkert méretének 0 m-re, és beépítési módjának zártisorúra módosítása, illetve új, Vi-8-Óf jelű, zártisorú beépítésű, előkert nélküli intézményi övezet létrehozása és kijelölése két önkormányzati ingatlan esetében, annak érdekében, hogy az itt található intézmények bővítése esetén lehessen a meglévő, zártisorú beépítést folytatni. A módosítás a SZT-t is érinti.

A 11. §-hoz

A Gksz-3 és Gksz-4 övezetekben az oldalkert pontosítása a Szabályozási tervnek megfelelően, az Ördögárok-patak felőli hátsókert méretének csökkentése, a beültetési kötelezettségű hely eltörlése, a „háromszintű növényzet” fogalom helyett az OTÉK-nak megfelelő „többszintes növényállomány” fogalom bevezetése, és a hátsókertben bármilyen építmény elhelyezésének tiltása, a DINPI által megfogalmazott elvárásoknak megfelelően. A módosítás a SZT-t is érinti.

A 12. §-hoz

Az Amerikai Iskola Ko-1 építési övezetbe sorolt területén a legkisebb zöldfelületi arány csökkentése, az Iskola területéhez tartozó szervízút és parkolók területének levonásával számított telekterületnek megfelelően.

A Ko-1 övezetben a legkisebb zöldfelületi arány csökkentésére való tekintettel a parkolók burkolt felületének kialakítására „ökológiai burkolat” alkalmazásának előírása.

A 13. §-hoz

Az Amerikai Iskola területén tervezett beruházás megvalósíthatósága érdekében a Ká-2 építési övezetben a legkisebb zöldfelületi arány csökkentése.

A Ká-2 övezetben a legkisebb zöldfelületi arány csökkentésére való tekintettel a parkolók burkolt felületének kialakítására „ökológiai burkolat” alkalmazásának előírása.

A Nagykovácsi út melletti mezőgazdasági területsávban új Ká-3 övezet kijelölése és előírásainak meghatározása hírközlési torony elhelyezése és zöldhulladék kezelésre szolgáló terület kialakítása érdekében. A módosítás a SZT-t is érinti.

A 14. §-hoz

A különleges-temető terület Kte-1 építési övezetének jelölése Kte jelölésre módosul. A módosítás a SZT-t is érinti.

A 15. §-hoz

A közlekedési területekre vonatkozó előírások kiegészítése a parkolóhelyek közterületi kialakításának lehetőségével azon ingatlanok esetében, amelyeknél az ingatlanon belüli elhelyezés a telek adottságai miatt nem lehetséges.

A 16. §-hoz

A védelmi erdőterületek Ev-1 övezetének jelölése Ev jelölésre módosul. A módosítás a SZT-t is érinti.

A 17. §-hoz

A 0139/2 hrsz ingatlan teljes területe a közjóléti erdő Ek-1 övezetébe kerül, amely övezet teljes területe ún. beépítéstől elzárt területre módosul. A rendelkezés a korábbi jogi állapotot állítja helyre a szabályozásban. A módosítás a SZT-t is érinti.

A 18. §-hoz

Az ún. „Kovácsi-erdőföldek” természetközeli állapotának megőrzése, természetvédelmi és klímavédelmi szempontból is szükséges. Ezen állapot fenntartásának fontos eleme lenne, hogy megakadályozzuk a földrészletek további fölaprózódását. Indokoltnak látjuk továbbá azt is, hogy itt a közművesítési tiltás teljes legyen.

A 19. §-hoz

A Kecskéhát területén lévő két kertvárosi építési övezetben megszünteti a „korlátozott használatú építési hely” kijelölést. A módosítás a Szabályozási Tervet is érinti.

A 20.-21. §-hoz

Hatályon kívül helyező és hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.