

ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐLAP

E-szám: 101/2025.

Tárgy: Döntés Nagykovácsi Nagyközség településrendezési eszközeinek módosításáról

Előterjesztő neve: Kiszelné Mohos Katalin polgármester

Előadó neve: Györgyi Zoltán főépítész

Az előterjesztés aláírás előtti előzetes ellenőrzése

Vezetői ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő* – *nem megfelelő*

előadó osztályvezetője

Pénzügyi ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő* – *nem megfelelő*


pénzügyi osztályvezető

Törvényességi ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő* – *nem megfelelő*

Nagykovácsi, 2025. december 3.


jegyző

Az előterjesztés kiküldhető – *nem küldhető ki.*

Nagykovácsi, 2025. december 3.


polgármester



Tisztelt Képviselő-testület!

I. Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a Nagykovácsi Nagyközség településrendezési eszközeinek (TRE) több pontban történő módosítása című termódosítás egyeztetésének megindításával és a termódosítás tartalmával kapcsolatban több, mint egy évvel ezelőtt hozta meg **56/2024. (V. 16.) számú ún. együttes határozatát.**

A termódosítás **partnerségi-lakossági egyeztetési** termdokumentációjának egyeztetését az Önkormányzat 2025. 05. 17-től 2025. 05. 23-ig – az országos jogszabályok szerint – **az ún. E-TÉR** (Elektronikus Térégi Tervezést Támogató Rendszer) internetes egyeztető felületén, illetve azzal párhuzamosan Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a településterm, a kézikönyv és a településképi rendelet készítésével, módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 6/2024. (IV. 22.) önkormányzati rendelete szerint az önkormányzati honlapon folytatta le. Mindezek mellett a termet 2025. május 21-én az Öregiskola Közösségi Ház és Könyvtár nagytermében tartott **lakossági fórumon** is ismertette.

A partnereknek, lakosságnak véleménynt nyilvánítani, észrevételt tenni – az E-TÉR-ben, e-mailen, hivatali kapun, illetve postai úton megküldött vagy személyesen leadott levélben – 2025. 05. 23-ig volt lehetősége.

A lakossági fórumon nem hangzottak el a termódosítással kapcsolatban olyan, ún. kifogást emelő, illetve jogszabályon alapuló észrevételek, vélemények, amelyek a termódosítás valamelyik részfeladatát jogszabállyal ellentétesnek ítélnék, továbbá a fenti egyeztetési lehetőségek igénybevételevel sem érkezett írásban vélemény, illetve észrevétel sem a lakosság, sem a partnerek részéről.

A Képviselő-testület a fentiek szerinti partnerségi-lakossági véleményezéssel kapcsolatos egyeztetéseket, valamint a környezeti értékeléssel kapcsolatos konzultációt – mivel a vonatkozó jogszabály szerint érintett szervek környezeti értékelés készítését nem tartották szükségesnek jelen termódosítás kapcsán – a lefolytatásuk után 74/2025. (VI. 26.) határozatával lezárta, és megindította a termódosítás államigazgatási egyeztetésének ún. záróvéleményezési szakaszát.

II. Az **ún. záróvéleményezési szakasz** államigazgatási egyeztetésének keretében Pest Vármegye Állami Főépítésze 2025. július 23. napjára hívta össze az államigazgatási egyeztető szervezet, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. r. 68.§ (2) bek. c) alpontjának eljárási szabályai szerint.

Az **egyeztető tárgyalás**on elhangzott, valamint az arra írásban érkezett vélemények tükrében az Állami Főépítész az egyeztető tárgyalásról készült jegyzőkönyvét hiánypótlási felhívásként fogalmazta meg, azaz hiánypótlást írt elő.

Meg kell jegyezni, hogy a hiánypótlási felhívásban sok olyan észrevétel szerepelt, ami a jelenleg hatályos, változtatással nem érintett előírásokra vonatkozott. Ez azért történt, mert ugyan a tervező a jobb értelmezhetőség miatt az egyeztetési anyagban a

módosításokat a szöveggörnyezetüktől eltérő színnel jelenítette meg, ám ezek a kiemelések az Állami Főépítész által csak fekete betűszínnel kinyomtatott, majd ez alapján véleményezett anyagban nem jelentek meg.

Az egyeztető tárgyaláson elhangzottak, illetve a **hiánypótlási felhívás alapján a következő változásokat kell megemlíteni:**

- Az ökológiai hálózatok lehatárolásának pontosítása – mivel az az egész települést érintené, így ebben az eljárásban nem kezelhető – kikerült a feladatok közül.
- A leendő polgármesteri hivatal ingatlanja – az OTÉK beépítési korlátja miatt – a Vi övezet helyett Vt övezetbe kerül besorolásra.
- A Kossuth Lajos utca és a Kolozsvár tér közötti, az országos előírásnál keskenyebb (3 m helyett 2,7 m széles) gyalogút kialakítása miatt az útügyi hatósággal újabb egyeztetést kellett lefolytatni.

Az állami főépítész hiánypótlási észrevételei alapján elkészített hiánypótlási tervdokumentáció 2025. 09. 02-án az ún. E-TÉR egyeztető felületére feltöltésre került annak érdekében, hogy az állami főépítész kiadhassa záróvéleményét.

Az állami főépítész 2025. 09. 03-i keltezésű **záróvéleményében** foglalt megjegyzések, észrevételek figyelembevételével történő javítást követően a tervdokumentáció jóváhagyandó munkarészei a Képviselő-testület által jóváhagyhatók.

Az állami főépítész felhívta a figyelmet arra, hogy a záró véleményezési szakaszban kiadott véleménye 6 hónapig érvényes.

III. Az állami főépítész által kiadott záróvéleményben megfogalmazott megjegyzések, észrevételek és Nagykovácsi főépítésznének és a tervet készítő településtervezőnek az azokra adott válaszait tartalmazó **Tervezői válaszok** a következők:

Az állami főépítész megjegyzései és észrevételei:

A településszerkezeti tervet módosító határozattal kapcsolatban további észrevételt nem teszünk.

A helyi építés szabályzat módosító rendeletével kapcsolatosan a következőket tartjuk fenn:

- Továbbiakban is felhívjuk a figyelmet, hogy állattartó épület elhelyezése nem tiltható. Állattartó építmény csak az épületek közötti legkisebb távolság témakörében szabályozható [tervezet 33. § (1) bek. d) pont].

TERVEZŐI VÁLASZ: az előírás törlésre került.

- Továbbiakban is megjegyezzük, hogy az állat fajának megfogalmazása nem köti az építési hatóságot. [tervezet 33. § (1) bek. e) pont]

TERVEZŐI VÁLASZ: a lótartásra vonatkozó előírás véleményünk szerint bárki számára egzaktságot és egyértelmű és így értelmezhető, ezért megtartásra került.

- Továbbiakban is megjegyezzük, hogy az egyéb szabályok alkalmazásával sem haladható meg az övezetben a helyi építési szabályzatban meghatározott legnagyobb beépíthetőség mértéke [38. § (9) bek. c)-d) pont].

TERVEZŐI VÁLASZ: a 38. § (9)-(10) bekezdései a Kecskéhát lakóterületre vonatkozó Lke-9 és Lke-10 építési övezetek beépítési paramétereinek összességét tartalmazó, évtizedek óta hatályos előírások. Jelen módosítás csak a 38. § (9) bek.h) és 38. § (10) bek. g) pontjaira vonatkozott, az észrevételezett c) és d) pontokban nevesített előírások nem szerepelnek a módosítások között a jóváhagyás során.

- Továbbiakban is fenntartjuk, hogy a beépítettséget terepszint alatt és felett is érteni kell [38.§ (9) bek. c)-d); 42. § (11) bek. c)-d) pont ; 42. § (12) bek. c)- d) pont; 44. § (4) bek. c)-d) pont; 44. § (7) bek. c)-d) pont; 44. § (8) bek. c)-d) pont; 51. § (1) bek. c)-d) pont].

TERVEZŐI VÁLASZ: a megjelölt pontok vizsgálata során megállapítottuk, hogy az azokban meghatározott terepszint feletti és terepszint alatti beépítési paraméterek mindegyike megfelel az országos (OTÉK) jogszabályban meghatározott mértéknek. Ez alól kivétel a 44. § (1)-(4) bekezdés szerinti Vi-1 – Vi- 4-Óf építési övezetre vonatkozó előírások d) pontjában előírt terepszint alatti beépítettség mértéke, amelyet ennek értelmében átjavítottunk 60, illetve 65 %-ról 55 %-ra, figyelembe véve, hogy az OTÉK szerinti maximum Nagykovácsi esetében 55 % lehet.

- Továbbiakban is megjegyezzük, hogy az építési hatóságot eljárása során nem köti a parkoló burkolatának kialakítási előírása. [tervezet 49. § m) md) pontok; 50. § (2) bek m) pont].

TERVEZŐI VÁLASZ: a megjelölt pontok az Amerikai Iskola területére vonatkozó új előírások, amelyek a meglévő burkolat helyett a csapadékvíz átszivárgását jobban lehetővé tevő, ún. ökológiai – burkolat alkalmazását írják elő. Tekintettel a Ko-1 övezet legkisebb zöldfelületi mértékének csökkentésére, a parkoló burkolatára vonatkozó előírást fontosnak tartjuk, ezért az előírások megtartása továbbra is szükséges.

- Továbbiakban is kérjük figyelembe venni az OTÉK. 28. § (4) bek. b) alapján „az erdőterület telkén közjóléti rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. [tervezet 59. § (2) bek.].

TERVEZŐI VÁLASZ: az előírás törlésre került, mivel annak elemei már megfogalmazásra kerültek a többi bekezdésben, amelyet az észrevétel nem vitatott.

- Megjegyezzük, az SZT-M/17 módosító tervlappal kapcsolatban, hogy javítani szükséges a jelmagyarázatot, ahol a jelmagyarázatban az elő- és hátsókerti építési határvonal helyett más elnevezés szerepel. Kérjük a SZT-M/10 (SZT-M/8) módosító tervlapon, csak a tervezett övezeti jel szerepeljen.

TERVEZŐI VÁLASZ: javításra kerültek a tervlapok az észrevétel szerint.

- Kérjük javítani az elfogadás előtt, a szerkezeti terv és szabályozási tervlapok kivágatait, mert a megküldött tervezetben nem jól ábrázolódnak a lehatárolt módosítás területek.

TERVEZŐI VÁLASZ: javításra kerültek a tervlapok az észrevétel szerint.

A záróvélemény alapján a tisztelt Képviselő-testület jóvá hagyhatja a jelen előterjesztés mellékletét képező Településszerkezeti terv (TSZT) módosítás határozat-tervezetét és a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítás rendelet-tervezetét, valamint ezek mellékletét képező Településszerkezeti és Szabályozási terv módosított tervlapjait.

A jelen előterjesztésben szereplő határozat és rendelet, valamint a mellékletüket képező tervlapok a jóváhagyásuk kihirdetését követő napon lépnek hatályba, ezzel egyidejűleg a Kossuth Lajos utca és a Kolozsvár tér között kialakítandó gyalogút megvalósíthatósága, illetve a Kovácsi-erdőföldek természetközeli állapotának megőrzése érdekében a 6/2025.(II.24.), illetve a 11/2025.(III.24.) önk. rendelettel elrendelt változtatási tilalmak megszűnnek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a jelen előterjesztés melléklete szerinti Településszerkezeti tervet (TSZT) módosító határozatot és a Helyi Építési Szabályzatot (HÉSZ) módosító rendeletet szíveskedjen elfogadni!

Előzetes hatásvizsgálat a rendelet-tervezethez

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1)-(2) bekezdései szerint a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – **előzetes hatásvizsgálat** elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit, önkormányzati rendelet esetében erről a képviselő-testületet tájékoztatja.

I. társadalmi hatásai:

A tervezett módosítások, pontosítások következtében a helyi rendelet alkalmazása a lakosság számára kedvezőbbé válik.

II. gazdasági hatásai:

A tervezetnek gazdasági hatása nincs

III. költségvetési hatásai:

A szabályozási vonalak módosításai következtében, az ingatlanrészek értékesítései önkormányzati bevételeket eredményeznek.

IV. környezeti következményei:

A tervezett módosításnak környezeti következményei elenyészőek, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. Egyes védett külterületek esetében a természetközeli állapot fenntartása biztosítottá válik.

V. egészségi következményei:

A tervezetnek egészségi hatása nincs.

VI. adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A tervezet adminisztratív terheket befolyásoló hatása egyszeri.

VII. megalkotásának szükségessége:

A településrendezési eszközök jogalkalmazása során felmerült változtatások átvezetése, és közcélú beruházások szükségessége indokolta a módosítást, amely módosítás kizárólag ezen tárgyú rendelettel valósulhat meg.

VIII. a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelet megalkotásának elmaradása esetén a hatályos szabályozás alapján az érintett területeken tervezett közcélú beruházások nem valósíthatók meg.

Továbbá egyes előírások pontosításának elmaradása esetén nem lenne biztosított a jogszabályokra kötelezően előírt, egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalom.

IX. alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A feltételek rendelkezésre állnak.

Mellékletek:

- Pest Vármegye Állami Főépítész záró véleménye
- HÉSZ módosítás rendelettervezete

Nagykovácsi, 2025. december 3.

Kiszelné Mohos Katalin
polgármester

Határozati javaslat

Tárgy: Döntés a Nagykovácsi Nagyközség Településszerkezeti tervéről szóló 62/2019. (V. 23.) határozat módosításáról

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 1-15. §-a alapján, a 62/2019. (V. 23.) számú képviselő-testületi határozattal megállapított Nagykovácsi Településszerkezeti tervét módosítja az alábbiak szerint:

(1) Nagykovácsi Nagyközség Településszerkezeti tervének leírása 4. mellékletét képező Nagykovácsi területi mérlege c. melléklete jelen határozat 1. melléklete szerint módosul.

(2) 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 (%)
	Nagykovácsi	463,45	2766,83	16,75

(3) A 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 terület növekménye 0 ha.

(4) A jelen módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, azaz a beépítésre szánt terület növekménye 0 ha.

(5) A Településszerkezeti terv leírása 5. melléklete – A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE - jelen módosítás során nem változik.

(6) A Településszerkezeti Tervről szóló 62/2019. (V.23.) 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.

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

Határidő: azonnal

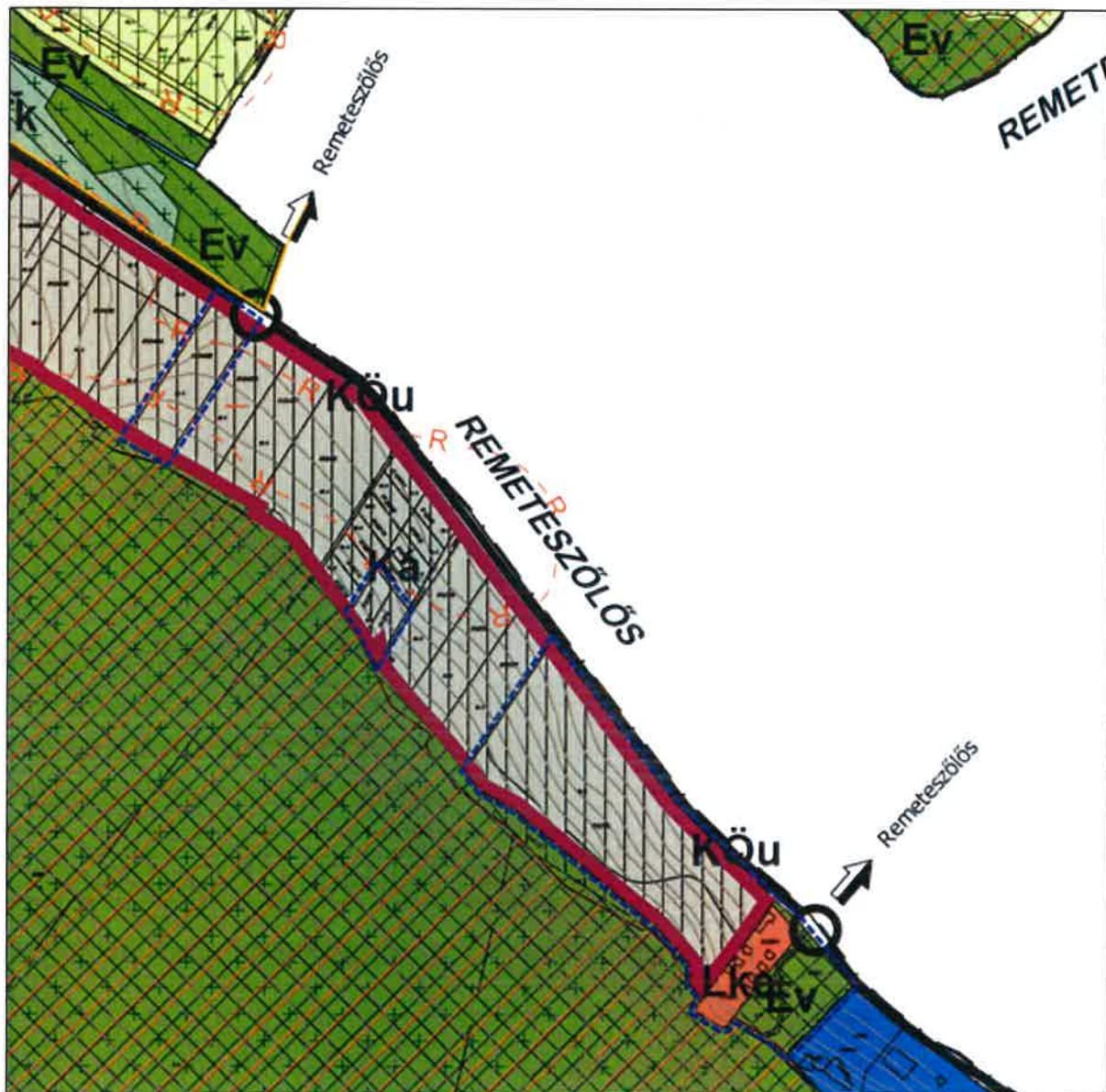
Felelős: polgármester, főépítész

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

Nagykovácsi területi mérlegének változása			
Módosítás által igénybe vett területnagyság m ²	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	közzóléti erdőterület	6. A/1.
68	intézményi terület	falusias lakóterület	6. A/6.
1862	intézményi terület	településközpont vegyes terület	6. B/2.

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

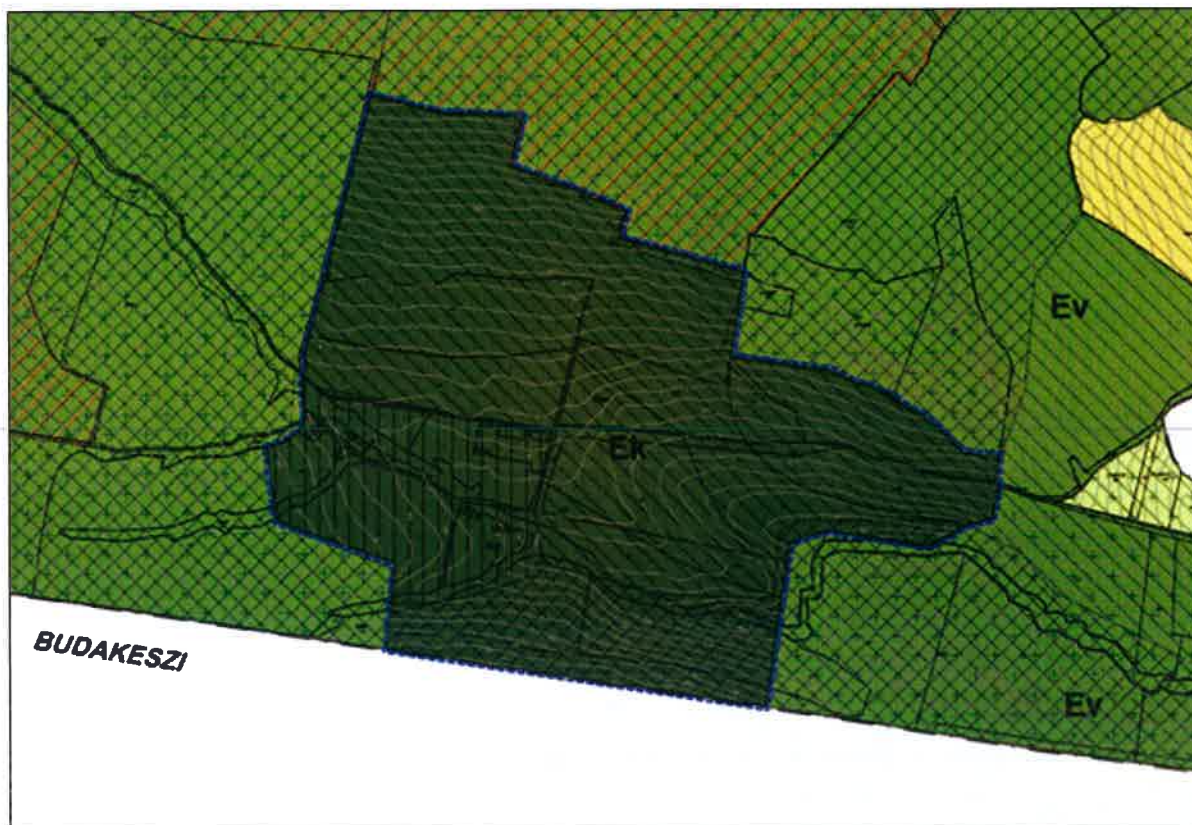
Nagykovácsi Nagyközség Településszerkezeti terve a módosítással érintett terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.



■■■■■		tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	HA TervStúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295			
	Munka megnevezése: Nagykovácsi Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan			
	Terv megnevezése: Nagykovácsi Településszerkezeti terve módosítása az 1. és 4. részterületre vonatkozóan			
Képviselő-testületi jóváhagyás			2025. december	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576			Tervszám: 259/2024	TSZT-M/1

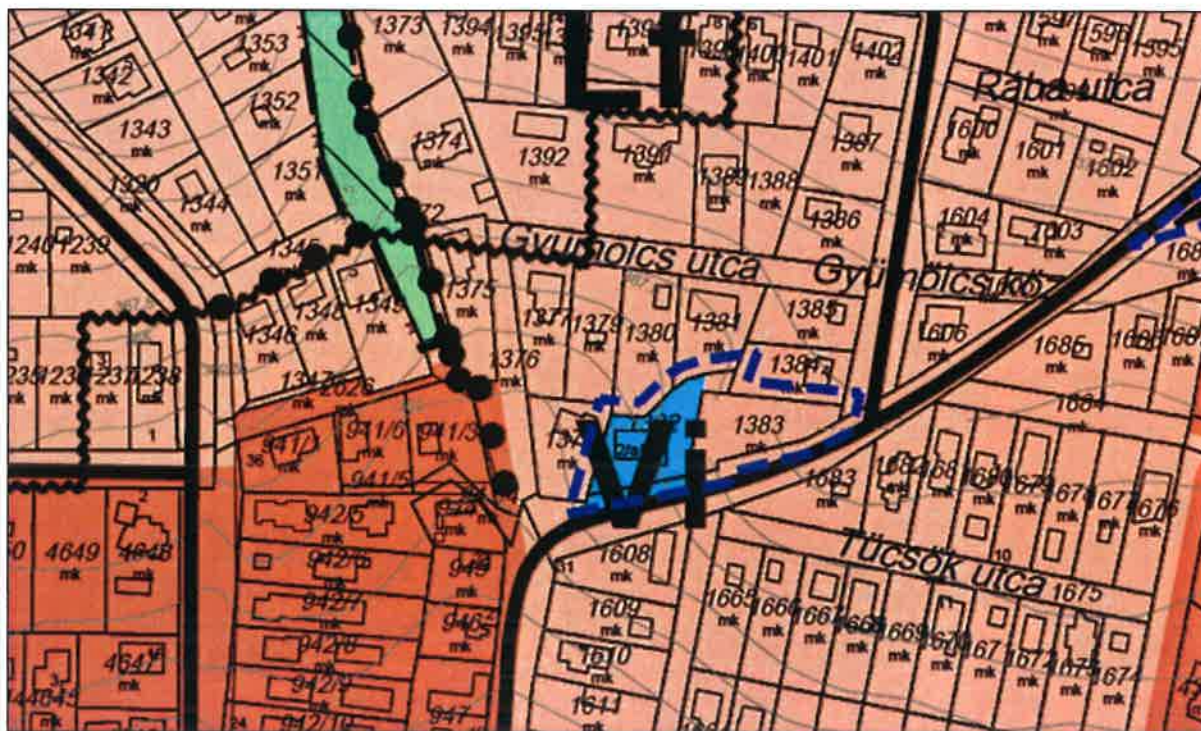
3. melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati határozathoz:

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



■■■■■		tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295			
	Munka megnevezése: Nagykovácsi Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan			
	Terv megnevezése: Nagykovácsi Településszerkezeti terve módosítása a 6A/1. részterületre vonatkozóan			
Képviselő-testületi jóváhagyás			2025. december	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576			Tervszám: 259/2024	TSZT-M/2

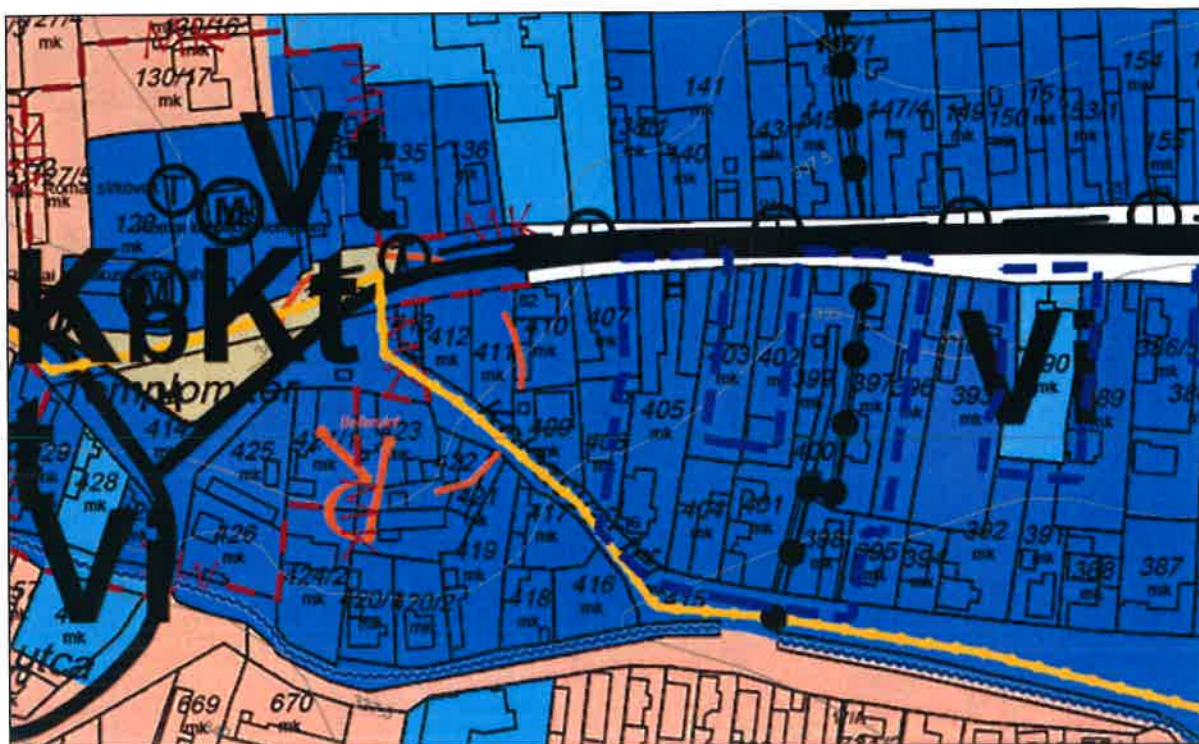
Nagykovácsi Nagyközség Településszerkezeti terve a módosítással érintett terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.



		tervezési terület		Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
		HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295			
		Munka megnevezése: Nagykovácsi Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan			
		Terv megnevezése: Nagykovácsi Településszerkezeti terve módosítása a 6. A/6. részterületre vonatkozóan			
Képviselő-testületi jóváhagyás					2025. december
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576				Tervszám: 259/2024	TSZT-M/3

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.	
		HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
		Munka megnevezése: Nagykovácsi Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan		
		Terv megnevezése: Nagykovácsi Településszerkezeti terve módosítása a 6. B/2. részterületre vonatkozóan		
Képviselő-testületi jóváhagyás			2025. december	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576			Tervszám: 259/2024	TSZT-M/4

A HÉSZ módosításának rendelettervezetét és a jogalkotási folyamat során elvárt általános, valamint a részletes indokolását jelen előterjesztés melléklete tartalmazza. Az alább olvasható általános, valamint a részletes indokolás a könnyebb értelmezhetőség okán született és a *rendelettervezetet, szakaszonkénti bontásban dőlten szedve* is beidézi.

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A magyar építészettről 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

1. §

A Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2019. (VI.3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 22. § (6) bekezdés 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”.

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.

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.”

A konténer elhelyezésére vonatkozó előírást pontosítja.

3. §

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

„(3) Szabadon álló beépítésű építési övezetben, amennyiben a kialakult
a) saroktelkek esetén az övezetben előírt elő- és oldalkertek által meghatározott építési hely hosszabbik közterületi telekhatár felől mért legnagyobb és legkisebb mélységének átlaga kevesebb, mint 9,0 m, a telkek hosszabbik közterületi telekhatáránál fekvő előkert mérete 3,0 m,
b) közbenső telkek 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.”

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.

4. §

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

„(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, kivéve a Kte építési övezeti jelű temető területén, ahol legfeljebb 2,5 m magas lehet.

A temető területén a kerítés urnafalként történő kialakítását teszi lehetővé.

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."

Haszonállat-, illetve lótartás szabályozásának pontosítása

6. §

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

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

(2) A HÉSZ 35.§-a a következő (14)-(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.”

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

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

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

7.§

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

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

A telken 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 telken belül)

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

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

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.

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) – (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 telken 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.”

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.

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: 3000 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 telken 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) A **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 telken belül
 - ha) az előkert: meglévő állapotnak megfelelő
 - hb) az oldalkert: 4,5 m
 - hc) a hátsókert: 5 m.

(4) A **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 telken 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 telken belül)

„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 telken 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 telken belül
 - ha) az előkert: 0 m
 - hb) az oldalkert: 0 m
 - hc) a hátsókert: 5 m.”

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

11.§

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

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

A telken 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 és 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 hátsókerben építmény nem helyezhető el.”

A Gksz-3 és Gksz-4 övezetekben az oldalkert pontosítása a Szabályozási tervnek megfelelően, az Ördögárok-patak felőli hátsóker méretének csökkentése, a beültetési kötelezettségű hely eltörlése, a „háromszintű növényzet” fogalom helyett az OTÉK-nak megfelelő „többszintes növényállomány” fogalom bevezetése, és a hátsókerben

bármilyen építmény elhelyezésének tiltása, a DINPI által megfogalmazott elvárásoknak megfelelően. A módosítás a SZT-t is érinti.

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.”

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.

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) bekezdés 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”

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.

14.§

A Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2019. (VI.3.) önkormányzati rendelet 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.”

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

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.”

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.

16.§

(1) A Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2019. (VI.3.) önkormányzati rendelet 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.”

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

17. §

A HÉSZ 59. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések 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”

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.

18.§

A Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2019. (VI.3.) önkormányzati rendelet 63.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„63. §

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

- a) Az övezetben a kialakítható legkisebb telekterület: 5000 m².
- b) Az övezetben épületek nem helyezhetők el.
- c) Az övezet nem közművesíthető, 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.”

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.

19. §

Hatályát veszti a Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2019. (VI. 3.) önkormányzati rendelet

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

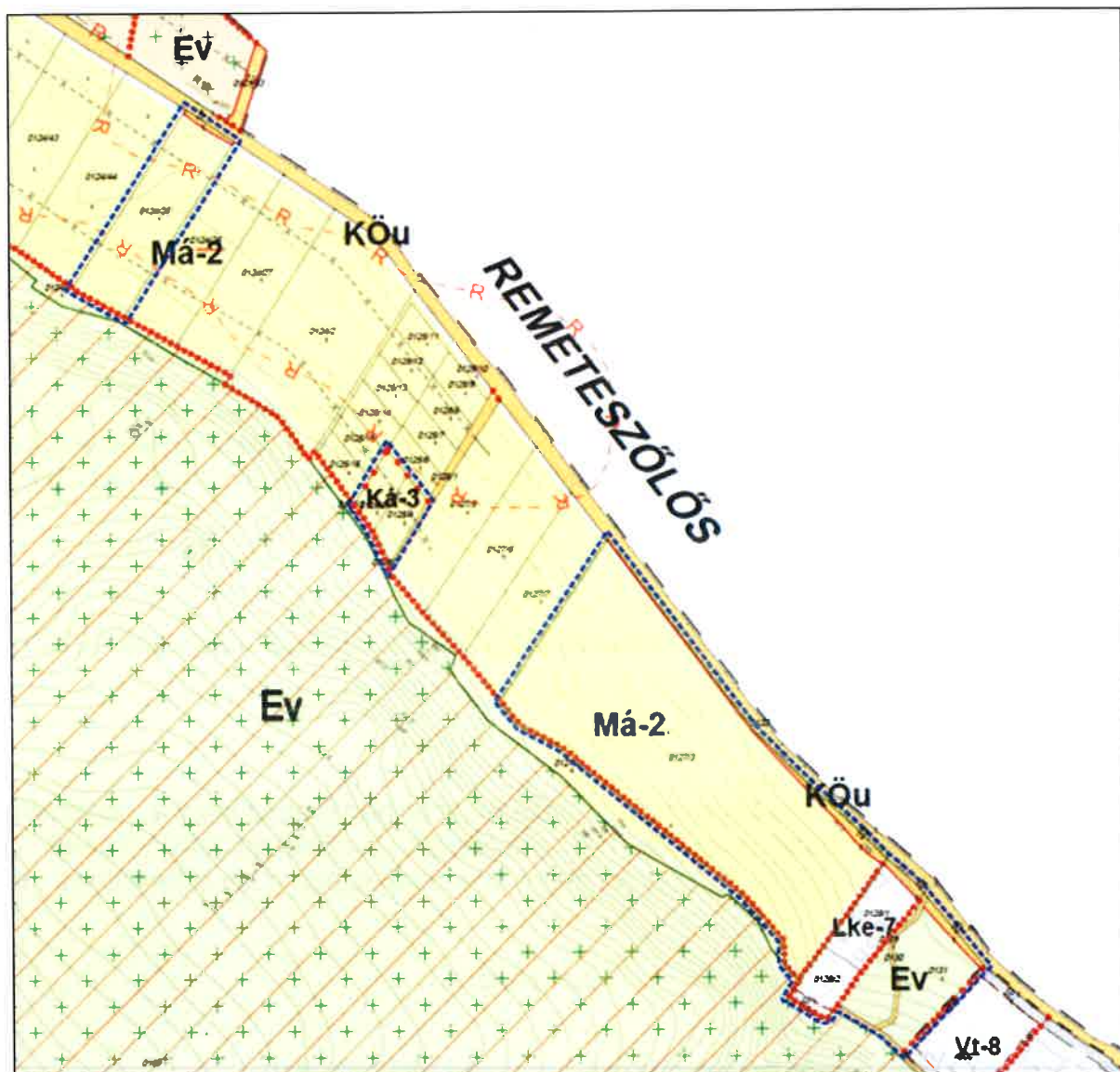
A Kecskéhát területén lévő két kertvárosi építési övezetben megszünteti a „korlátozott használatú építési hely” kijelölést. A módosítás a Szabályozási Tervet (a továbbiakban: SZT) is érinti. A Julianna major új szabályozása miatt a bekezdés már nem releváns

20.-21. §

Hatályon kívül helyező és hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

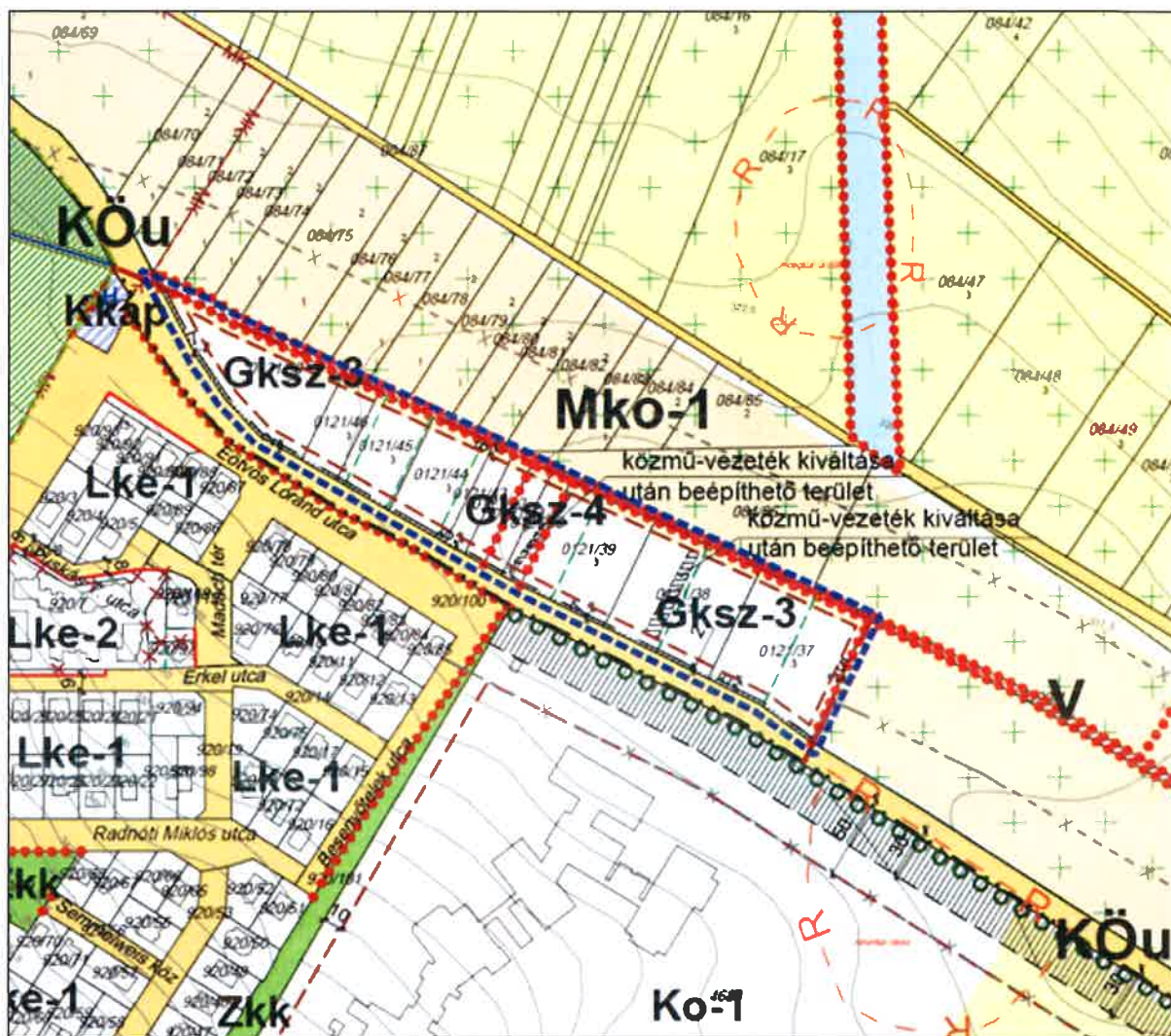
1.

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



		tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295			
	Munka megnevezése: Nagykovácsi Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan			
	Terv megnevezése: Nagykovácsi Szabályozási tervének módosítása az 1. és 4. részterületekre vonatkozóan			
Képviselő-testületi jóváhagyás			2025. szeptember	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576			Tervszám 259/2024	SZT-M/5

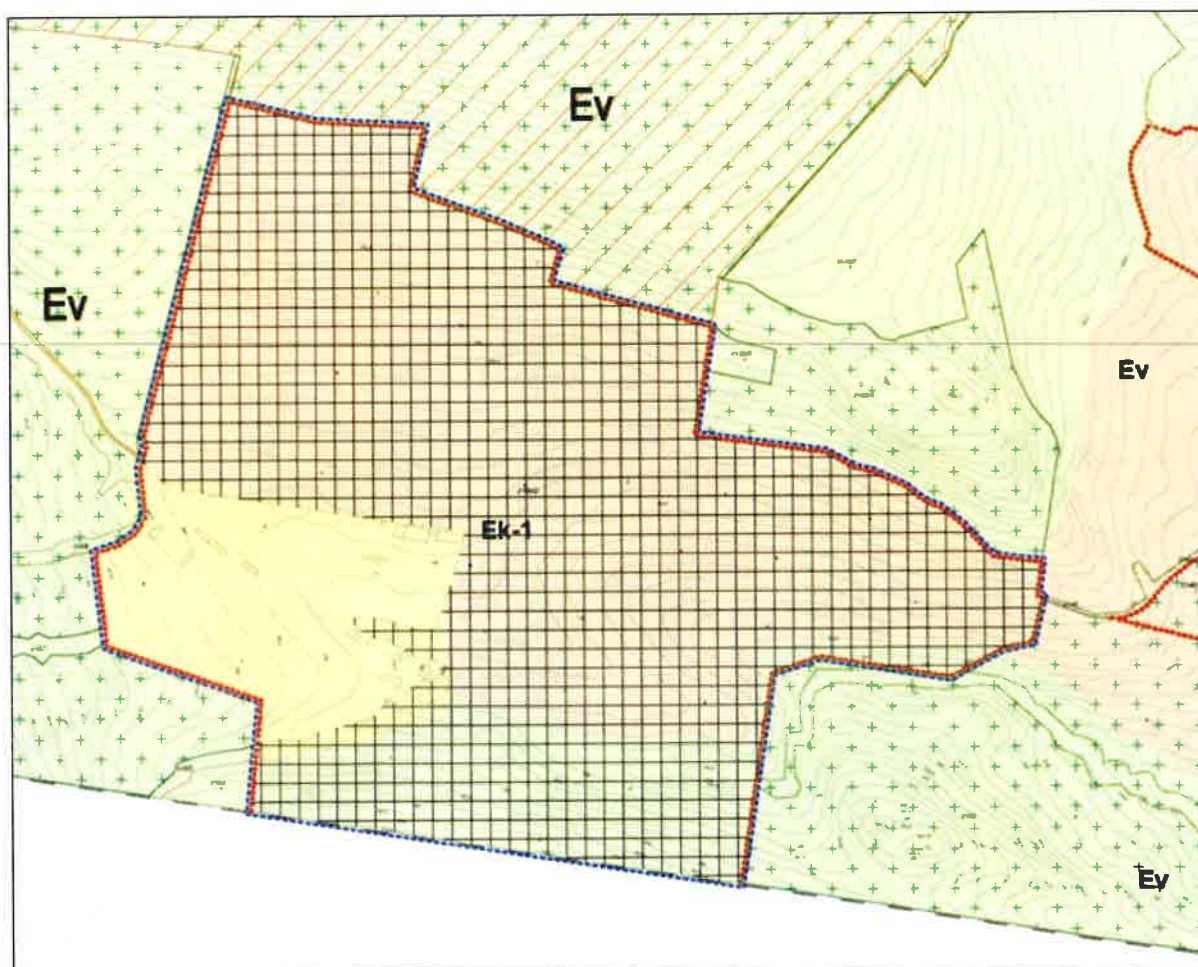
Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a módosítással érintett terület vonatkozásában módosul.



		HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295	
		Munka megnevezése: Nagykovácsi Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan	
		Terv megnevezése: Nagykovácsi Szabályozási tervének módosítása a 2. részterületre vonatkozóan	
Képviselő-testületi jóváhagyás			2025. szeptember
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576			Tervszám 259/2024
		SZT-M/6	

3.

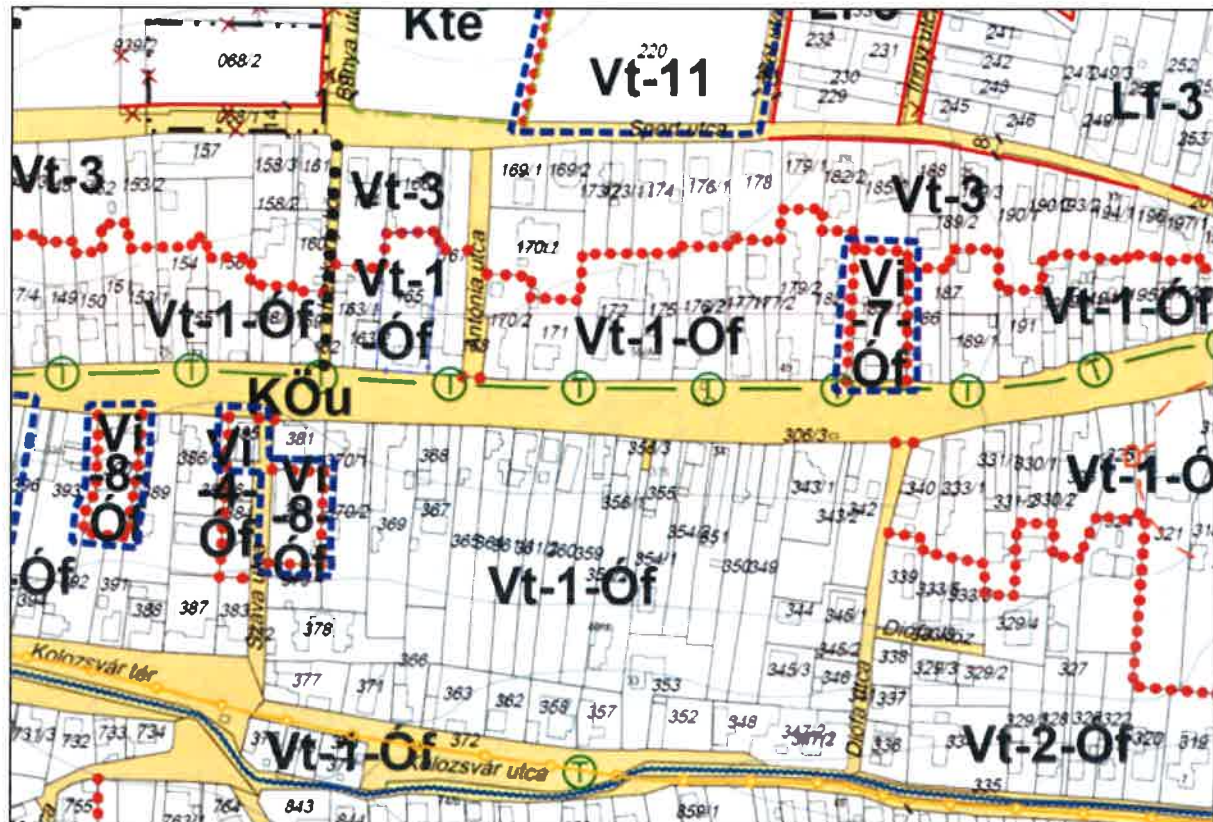
Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a módosítással érintett terület vonatkozásában módosul.



tervezési terület telek be nem építhető része		Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: Nagykovácsi Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan		
	Terv megnevezése: Nagykovácsi Szabályozási tervének módosítása a 6. A/1. részterületre vonatkozóan		
Képviselő-testületi jóváhagyás			2025. szeptember
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576		Tervszám: 259/2024	SZT-M/7

4.

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



		tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295			
	Munka megnevezése: Nagykovácsi Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan			
	Terv megnevezése: Nagykovácsi Szabályozási tervének módosítása a 6. A/2. részterületre vonatkozóan			
Képviselő-testületi jóváhagyás			2025. szeptember	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576			Tervszám 259/2024	SZT-M/8

5.

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



■■■■■		tervezési terület		Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
		HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295			
		Munka megnevezése: Nagykovácsi Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan			
		Terv megnevezése: Nagykovácsi Szabályozási tervének módosítása a 6. A/4. részterületre vonatkozóan			
Képviselő-testületi jóváhagyás					2025. szeptember
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576				Tervszám: 259/2024	SZT-M/9

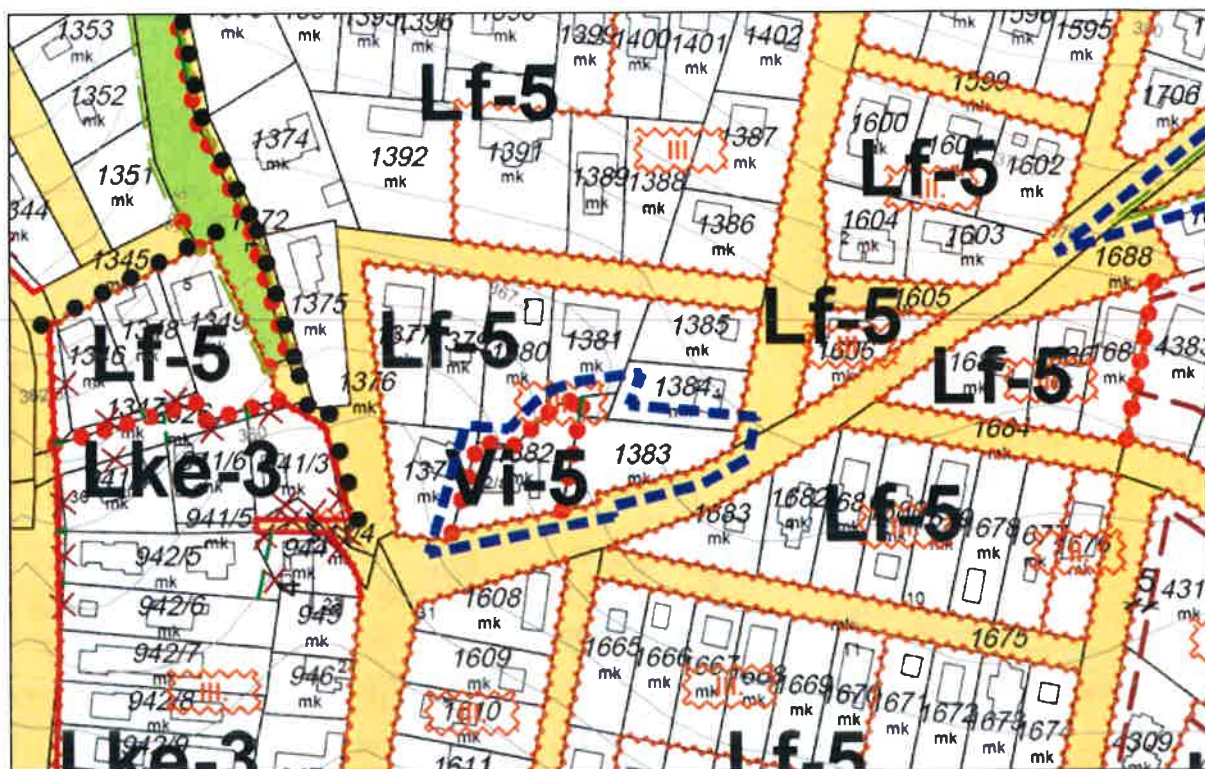
6.

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



7.

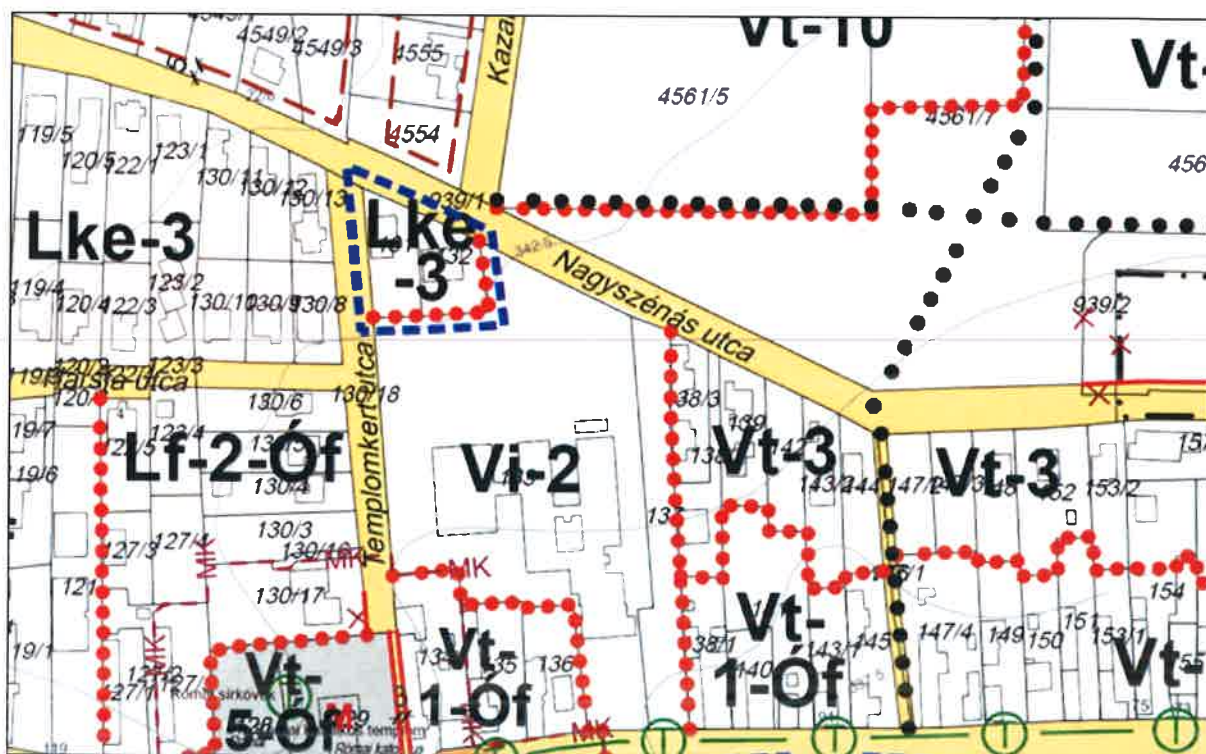
Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a módosítással érintett terület vonatkozásában módosul.



		tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295			
	Munka megnevezése: Nagykovácsi Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan			
	Terv megnevezése: Nagykovácsi Szabályozási tervének módosítása a 6. A/6. részterületre vonatkozóan			
Képviselő-testületi jóváhagyás			2025. szeptember	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576			Tervszám. 259/2024	SZT-M/11

8.

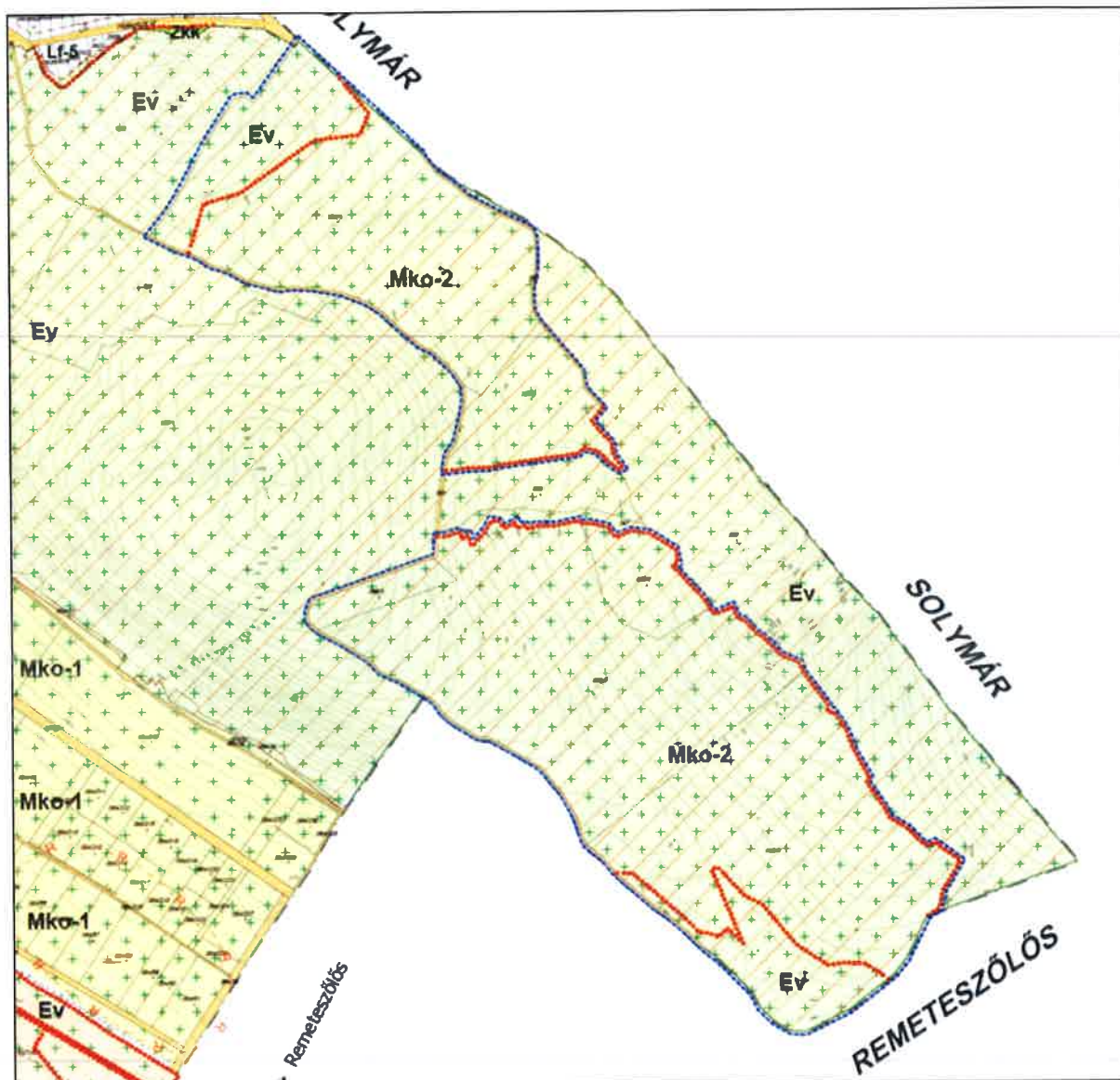
Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a módosítással érintett terület vonatkozásában módosul.



tervezési terület		Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
TERVSTÚDIO ha	HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: Nagykovácsi Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan		
	Terv megnevezése: Nagykovácsi Szabályozási tervének módosítása a 6. A/7. részterületre vonatkozóan		
Képviselő-testületi jóváhagyás			2025. szeptember
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576	Horváth Adrienne	Tervszám: 259/2024	SZT-M/12

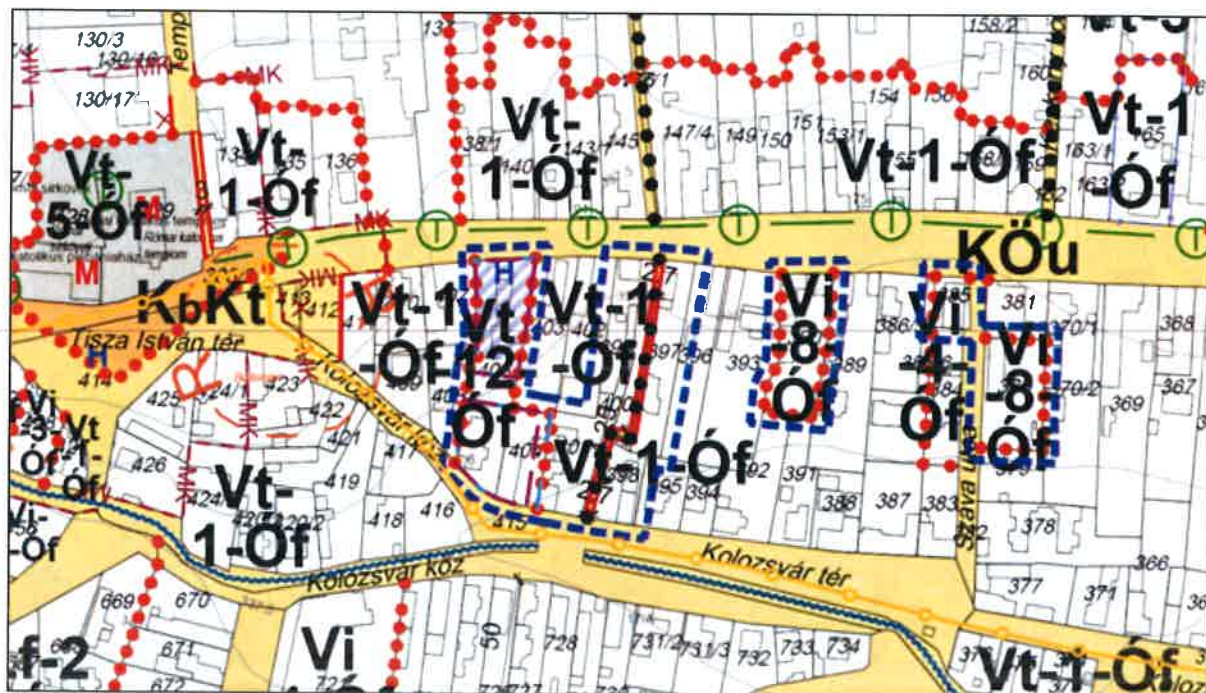
9.

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



tervezési terület		Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: Nagykovácsi Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan		
	Nagykovácsi Szabályozási terve módosítása a 6. A/8. részterületre vonatkozóan		
Képviselő-testületi jóváhagyás			2025. szeptember
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576			Tervszám 259/2024 SZT-M/13

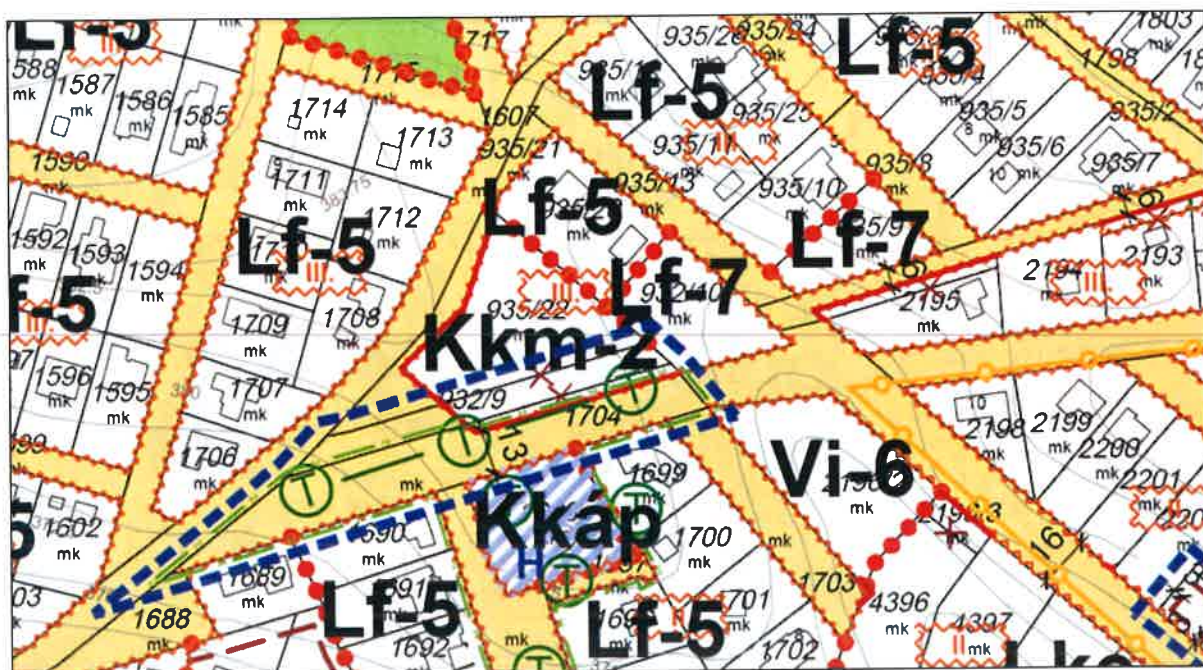
Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a módosítással érintett terület vonatkozásában módosul.



		HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295	
Munka megnevezése: Nagykovácsi Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan		Terv megnevezése: Nagykovácsi Szabályozási tervének módosítása a 6. B/1. és 6. B/2. részterületekre vonatkozóan	
Képviselő-testületi jóváhagyás			2025. szeptember
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576			Tervszám 259/2024
SZT-M/14			

11.

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



tervezési terület		Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: Nagykovácsi Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan		
	Terv megnevezése: Nagykovácsi Szabályozási tervének módosítása 6. C/1. részterületre vonatkozóan		
Képviselő-testületi jóváhagyás			2025. szeptember
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576		Tervszám: 259/2024	SZT-M/15

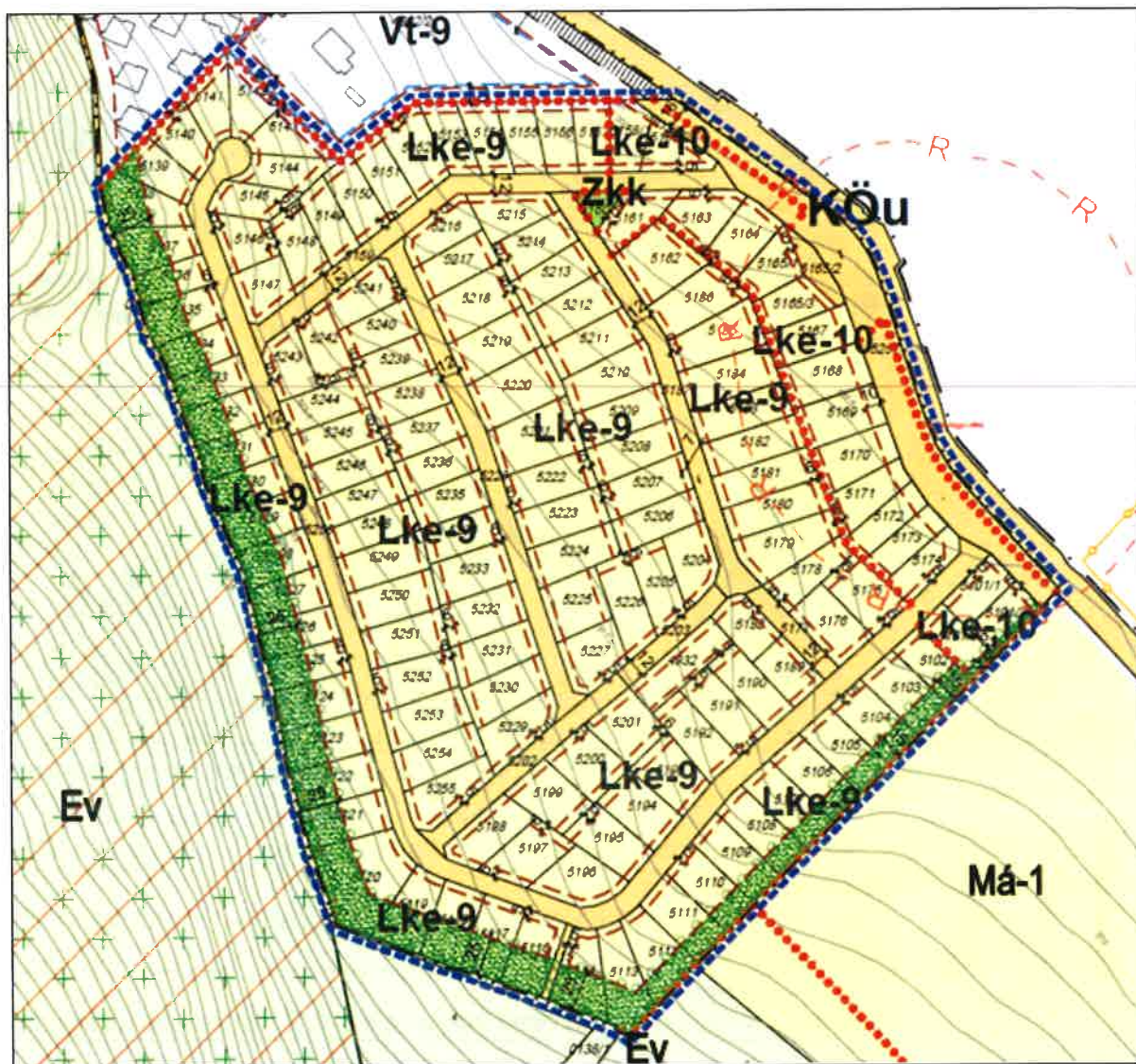
12.

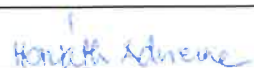
Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a módosítással érintett terület vonatkozásában módosul.



13.

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



■■■■■ tervezési terület		Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: Nagykovácsi Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre és részfeladatokra vonatkozóan		
	Terv megnevezése: Nagykovácsi Szabályozási tervének módosítása 6. D/1. részterületre vonatkozóan		
Képviselő-testületi jóváhagyás			2025. szeptember
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576			Tervszám 259/2024 SZT-M/17