

# NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA JULIANNAMAJOR TERÜLETÉRE

Sztrilich Pál Cserkészpark épületeinek felújítása, bővítése érdekében

314/2012. KORM. R. 42. § TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS - EGYEZTETŐ TÁRGYALÁSA UTÁN JAVÍTOTT TERVDOKUMENTÁCIÓ



2015. NOVEMBER HÓ

**Z.É. MŰHELY VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSZETI KFT.**

1116 BUDAPEST, ZSURLÓ KÖZ 5. TEL: 06-30/236-3295 E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

## TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	JOGOSULTSÁG
Generáltervezés	Z. É. Műhely Kft.	Czene Éva ügyvezető
Településtervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
	Czene Éva <i>Czene Éva</i>	vezető településtervező TT/1 12-0160 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
Közlekedés	Heckenast Judit <i>Heckenast Judit</i>	közlekedésmérnök MMK 01-5295 és K1d-1
Zöldterületek, táj-, természet és környezetvédelem	Auer Jolán <i>Auer Jolán</i>	Auer Jolán vezető tájrendezési és zöldfelületi tervező TK1 01-5003
Közműtervezés	Hanczár Zsoltné <i>Hanczár Zsoltné</i>	okl. gépészmérnök és város-rendező mérnök Mk: 01-2418
	Bíró Attila <i>Bíró Attila</i>	okl. építőmérnök Mk: 01-2456

**E módosítás a 314/2012. Korm. r. 45.§ (2) a) pontja szerint, az OTÉK 2012.aug.6-án hatályos tartalmi követelményei és jelmagyarázata alkalmazásával készült!!!**

### Z. É. MŰHELY KFT.

Székhely: 3123 Cered Vörösmarty u. 4.

Iroda: 1116 Budapest, Zsurló köz 5.

E-mail: ze.muhely@gmail.com

Tel.: 06-30/236-3295 és 06-20/312-6246

Tervszám: 34/2015

314/2012 korm.r. 42.§ szerint ún. tárgyalásos eljárás – Egyeztető tárgyalás után javított tervdok.

2015. november hó

**TERVEZÉSI TERÜLET – JULIANNAMAJOR 0139/2 HRSZ**



## TARTALOMJEGYZÉK

### ALÁTÁMASZTÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

I. ELŐZMÉNYEK .....	5
II. VONATKOZÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS.....	6
III. VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK, MÓDOSÍTÁSOK.....	10
HÉSZ MÓDOSÍTÁS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA	15
IV. KÖZLEKEDÉSI MUNKARÉSZEK	16
V. TÁJRENDEZÉS	17
VII. KÖZMŰELLÁTÁS	19
ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY.....	20

### TERVIRATOK.....24

- Tervirat - 1. Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a „Partnerségi egyeztetés szabályairól” szóló 24/2014. (III. 13.) számú határozata
- Tervirat - 2. A 304/2014. (XII. 5.) Korm. rendelet - Cserkészpark Kiemelt kormányberuházás
- Tervirat - 3. Beépítési vázlatterv - Helyszínrajz - MG Építész Kft.
- Tervirat - 4. Kivonat Nagykovácsi Helyi Építési Szabályzatából - az erdőterületekre vonatkozóan
- Tervirat - 5. Nagykovácsi helyi jelentőségű természeti területeinek és értékeinek védelméről szóló 7/2004. (III. 05.) sz. Kt. rendelete
- Tervirat - 6. Jegyzőkönyv jelen terv Partnerségi egyeztetéséről és Tervezői válasz a beérkező - Nagykovácsi Természet- és Környezetvédő Egyesület (NATE) - véleményére

### ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

Szövegközi ábrák: Kivonatok – Településszerkezeti tervből, Szabályozási tervből, Beépítési vázlatterv - Helyszínrajz - MG Építész Kft.

### JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK – HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATMÓDOSÍTÁS

Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása – Rendelet-tervezet.....	41
---	----

## ALÁTÁMASZTÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

### I. ELŐZMÉNYEK

#### ATERMÓDOSÍTÁS ELŐZMÉNYEI, CÉLJA, ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSE

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata megbízásából a Z.É. Műhely Városrendezési és Építészeti Kft. készíti, Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása Juliannamajor területére c. tervet. Jelen terv költségviselője a Magyar Cserkészszövetség (Tervszám: 34/2015).

A Képviselő-testület döntésével támogatta a Helyi Építési Szabályzatmódosítás a Juliannamajor területére c. terv elkészíttetését.

A Kormány nemzetgazdasági szempontból - 304/2014. (XII. 5.) Korm. rendelet - kiemelt jelentőségű ügygyé nyilvánította Nagykovácsi 0139/2, helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanon megvalósuló beruházást, azaz a Juliannamajor területén lévő Sztrilich Pál Cserkészpark projektet. Lásd Tervirat -2.

Fentiek alapján, miután jelen tervmódosítás keretében megvalósuló projekt kiemelt kormányprojekt, ezért államigazgatási egyeztetése tárgyalásos eljárásban keretében történik, azaz a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 32.§ (1) c és 42.§ szerinti ún. tárgyalásos eljárás szerinti egyeztetéssel.

A tervegyeztetés nyilvánossága, azaz a lakosság, az egyház és a civilszervek, szervezetek körében történő egyeztetés, Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a „Partnerségi egyeztetés szabályairól” szóló 24/2014. (III.13..) számú határozat szerint történik, Lásd Tervirat-1.

A Partnerségi egyeztetésről készült Jegyzőkönyvet, és a beérkező - Nagykovácsi Természet- és Környezetvédő Egyesület (NATE) - véleményére adott Tervezői választ, Lásd Tervirat – 6. (Megjegyzendő, hogy a NATE véleményben foglaltak alapján a tervdokumentáció kiegészítésre került.)

A partnerségi egyeztetést követően került megküldésre a tervdokumentáció a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 42.§ (2) bekezdése szerint az állami főépítési feladatokat ellátó Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Építésügyi Osztálya részére, amelynek osztályvezetője kezdeményezte az egyeztető tárgyalás összehívását. Az egyeztető tárgyalás 2015. november 4-én került megtartásra, amely során a tervvel kapcsolatban sem a véleményt írásban megküldő, sem a megjelent államigazgatási szervek nem emeltek kifogást. Pest Megye Főépítésze a HESz rendelet-tervezet egy szövegrésszel történő kiegészítését kérte.

2015. november 10-én érkezett meg az Önkormányzathoz e-mailen a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának, az egyeztető tárgyalást követő napon kelt véleménye. Véleményében a tervmódosítást elfogadja, azonban a Juliannamajor területe 2 alrészletének (0139/2/f és 0139/2/g) területére - miután az országos ökológiai hálózat részeként ezek magterületek - új építmény elhelyezését nem tartja támogathatónak. Véleményét figyelembe véve, a tervdokumentáció rendelet-tervezete kiegészült.

Fenti kiegészítésekkel került megküldésre a tervdokumentáció - a tervegyeztetés utolsó szakaszára - az állami főépítész feladatkörét ellátó Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Építésügyi Osztály osztályvezetője részére, aki fentiek alapján adja meg a záró szakmai véleményét.

Nagykovácsi hatályos Településrendezési eszközei az alábbiak szerint került jóváhagyásra:

- Településfejlesztési Koncepció - 32/2015. (III.19.) határozat,
- Településszerkezeti terve és leírása - 25/2004(III.04.) Kt. határozat,
- Szabályozási terve és Helyi Építési Szabályzata -19/2009. (IX.01.) Kt. sz. rendelete.

Fentiek értelmében jelen termódosítás során Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata kerül módosításra a 0139/2 hrsz Juliannamajor területére vonatkozó „E” erdőövezet előírásai tekintetében.

Jelen termódosítás a Magyar Cserkészszövetség által elkészített „Nagykovácsi Juliannamajor Sztrilich Pál Cserkészpark Épületek felújítása – MG Építész Kft. Építészeti Tanulmányterve figyelembe vételével készül. Lásd Tervirat -3.

**E módosítás a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 45.§ (1) és (2) a) pontja értelmében az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készül.**

Jelen termódosítás az alábbi feladatok, célok érdekében történik:

Jelen termódosítás során a Magyar Cserkészszövetség természetközeli táborozó hely és közösségi élménypark kialakításával, gyermek- és ifjúsági tábor kíván létrehozni, az ifjúsági-nevelési feladatok támogatása keretében.

A Cserkészpark számára fontos a környezettudatos gondolkodás és a természetes építőanyagok használata. A terület legfőbb vonzereje a természet közelsége, melyet épített eszközökkel is szükséges hangsúlyozni.

A terület ifjúsági-, nevelési-, közösségi célt szolgál. A terület kialakításának fontos tervezési szempontjai a biztonságos használhatóság és üzemeltethetőség, a tartós, strapabíró anyagok használata, egyszerű karbantartású, javítható rendszerek, megoldások előtérbe helyezése, az épületek kialakításánál a fenntartható, energiatudatos rendszerek alkalmazása.

Fenti fejlesztéssel érintett Nagykovácsi ún. Juliannamajor (0139/2 hrsz) területe Nagykovácsi Nagyközség hatályos Helyi Építési Szabályzata szerint „E” övezeti jelű erdőövezetbe sorolt. A HÉSZ előírása szerint a meglévő beépítésen kívül épület nem építhető. Fenti fejlesztés érdekében, egyrészt a meglévő épületek felújítása, másrészt a meglévő funkciók és épületállomány bővítése történik meg. Ennek érdekében a HÉSZ „E” erdőterület övezetében megengedett legnagyobb beépítettség (terepszint felett és alatt) 0,03% mértékét szükséges 0,75 %-ra módosítani.

## ALAPTÉRKÉP

Jelen termódosításhoz szükséges digitális földhivatali térképet Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata biztosította. Az alaptérkép az állami alapadatokat tartalmazza.

## II. VONATKOZÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

A településrendezési eszközöknek meg kell felelnie a vonatkozó területrendezési terveknek, jelen esetben az Országos Területrendezési Tervnek (továbbiakban: OTTrT), illetve annak módosításának (továbbiakban: Mtv.), valamint a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (továbbiakban: BATrT).

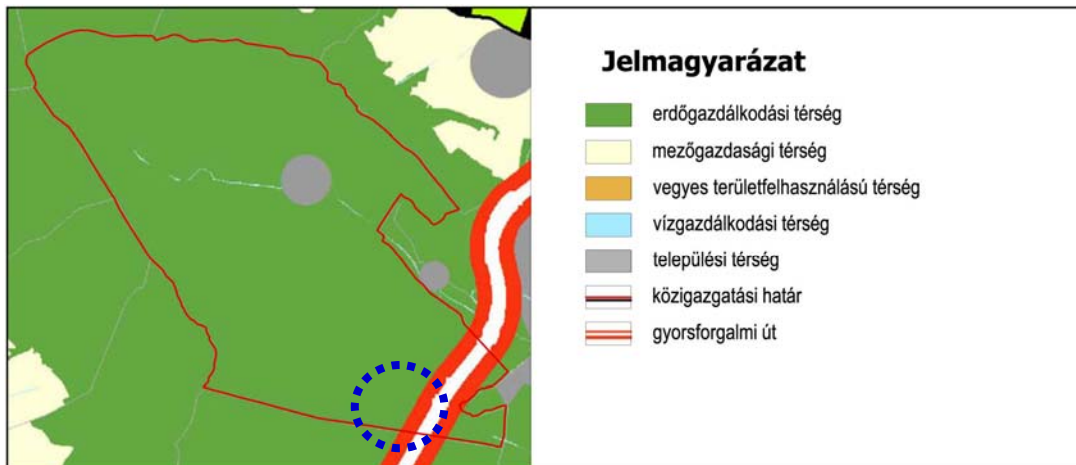
A következőkben ismertetjük az OTTrT/Mtv. és BATrT Nagykovácsi Nagyközség közigazgatási területére vonatkozó elhatározásai közül azokat, amelyek a jelen módosítási feladatok részterületei által érintettek.

A részterületekre vonatkozó módosításoknak, az e területi tervekkel való összhangja, a III. Vizsgálatok és javaslatok c. fejezetben kerül bemutatásra, az egyes részterületeket bemutató, elemző táblázatokban.

## 1. AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVRŐL (OTRT) SZÓLÓ TÖRVÉNYMÓDOSÍTÁSNAK (MTV.) VALÓ MEGFELELÉS

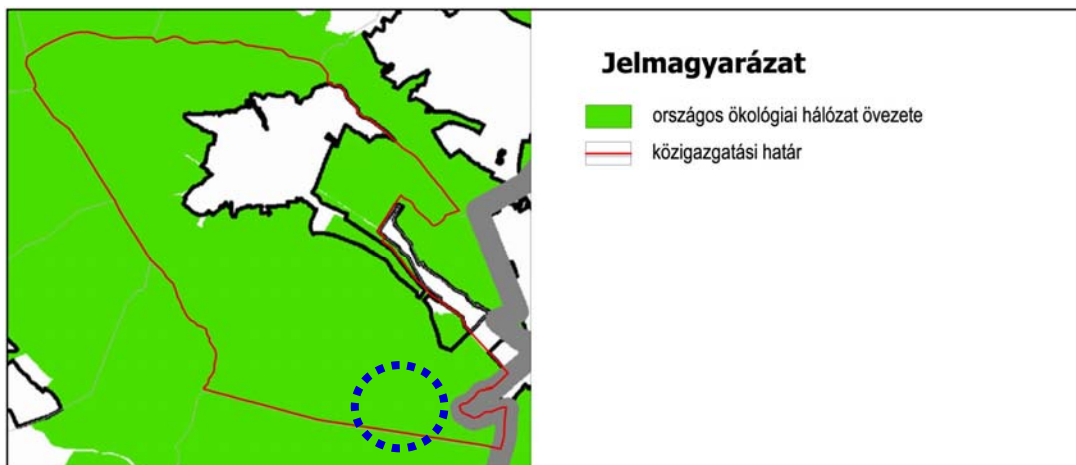
**AZ MTV. ÖVEZETEI KÖZÜL AZ ALÁBBIAK ÉRINTIK NAGYKOVÁCSI MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT RÉSZTERÜLETÉT:**

### 2. SZÁMÚ MELLÉKLET - AZ ORSZÁG SZERKEZETI TERVE - KIVONAT



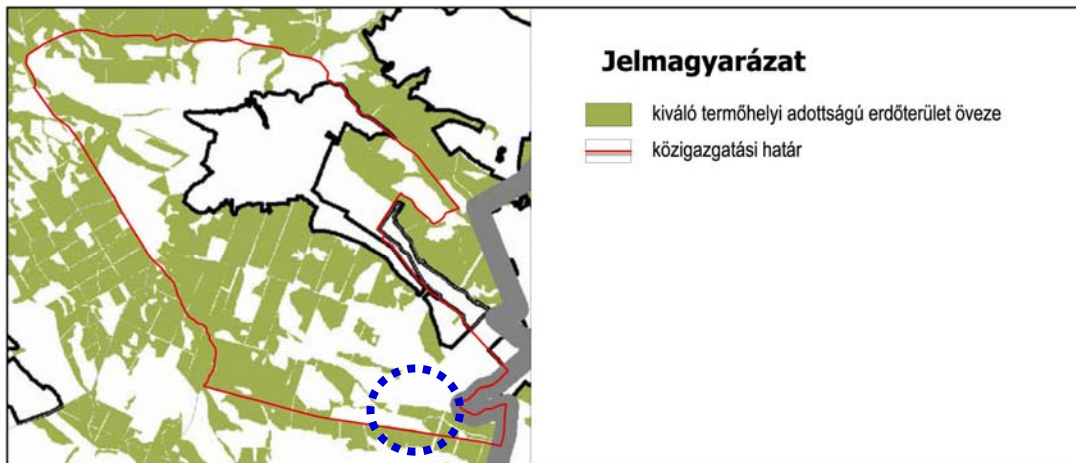
Országos Területrendezési Terv 2. sz. melléklet - Az Ország Szerkezeti Terve

### 3/1. SZÁMÚ MELLÉKLET - ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETE



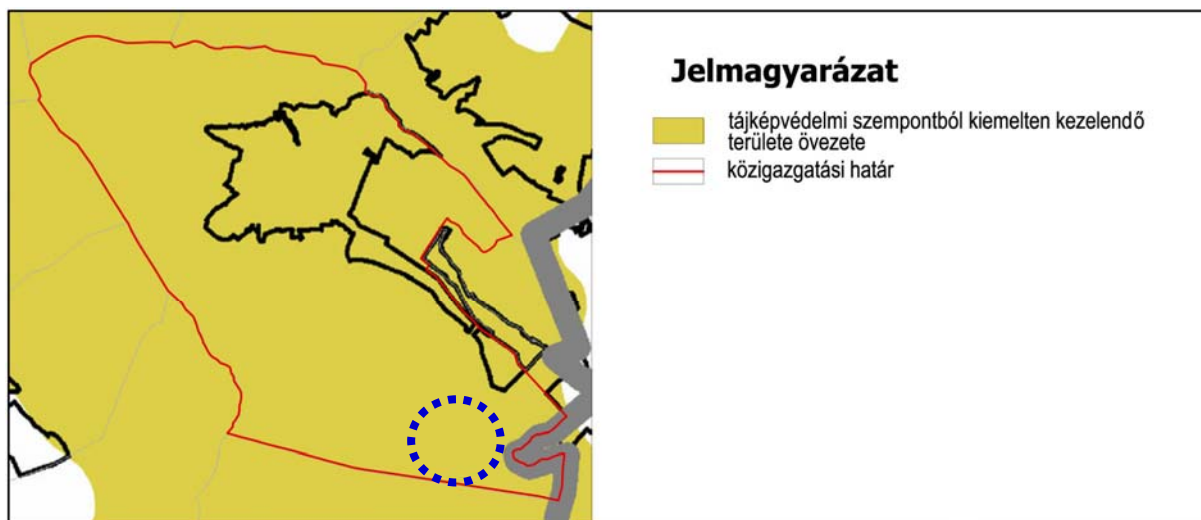
Országos Területrendezési Terv 3/1. sz. melléklet - Országos ökológiai hálózat övezete

### 3/4. SZÁMÚ MELLÉKLET - KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE



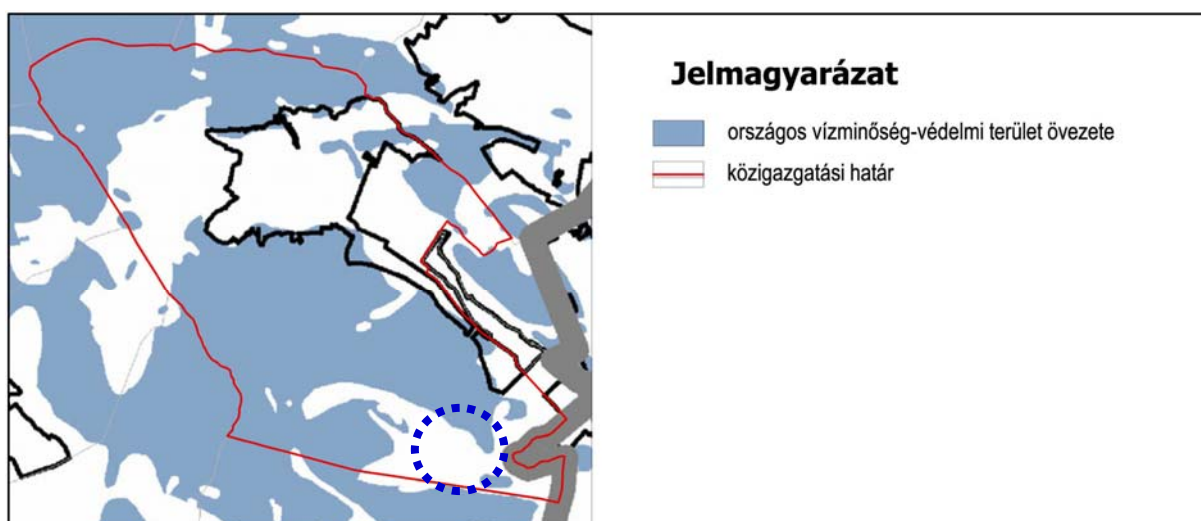
Országos Területrendezési Terv 3/4. sz. melléklet - Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

**3/5. SZÁMÚ MELLÉKLET - TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLETE ÖVEZETE - 2015.  
JANUÁR 1-TŐL HATÁLYOS.**



Országos Területrendezési Terv 3/5. sz. melléklet - Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területe övezete

**3/7. SZÁMÚ MELLÉKLET - ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE**



Országos Területrendezési Terv 3/7. sz. melléklet - Országos vízminőség-védelmi terület övezete

**AZ MTV. ÖVEZETEI KÖZÜL AZ ALÁBBIK NEM ÉRINTIK NAGYKOVÁCSI MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT RÉSZTERÜLETÉT:**

- 3/2. számú melléklet - Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- 3/3. számú melléklet - Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- 3/6. számú melléklet - Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete
- 3/8. számú melléklet - Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete
- 3/9. számú melléklet - Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete

**A tervezett fejlesztés nem ellentétes az OTrT fentiekben bemutatott érintett övezeteinek.**



## 2.A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK (BATRT) VALÓ MEGFELELÉS

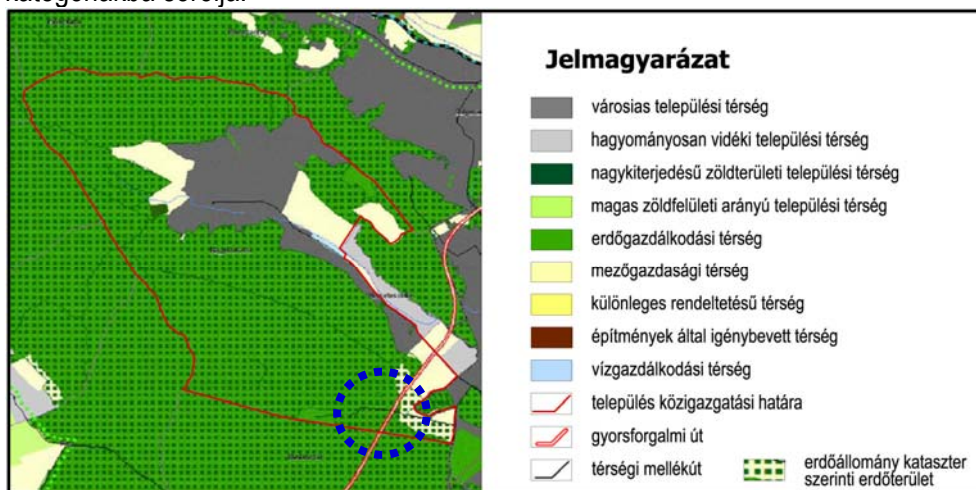
A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényt, a 2011. évi LXXXVIII. törvény módosította. (Újabb módosítása jelenleg egyeztetés alatt.) A Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve a Nagykovácsi Nagyközség Község közigazgatási területére vonatkozóan kötelezően betartandó elemeket és előírásokat tartalmaz, melyekhez a Településrendezési terv megalkotásakor igazodni kell. Ugyanakkor figyelembe véve az OTrT előírásainak módosítását (Mtv).

### Térségi területfelhasználási kategóriák

A BATrT térségi szerkezeti terve a település térségi területfelhasználásnak és a műszaki infrastruktúra-hálózatnak a térbeli rendjét határozza meg. A BATrT térségi szerkezeti terv Nagykovácsi Nagyközség közigazgatási területére vonatkozó kivonatát annak 2. számú melléklete tartalmazza, az alábbiak szerint.

#### BATrT - 2.SZ MELLÉKLET - TÉRSÉGI SZERKEZETI TERV

A Szerkezeti terv Nagykovácsi Nagyközség közigazgatási területét az alábbi térségi területfelhasználási kategóriákba sorolja:

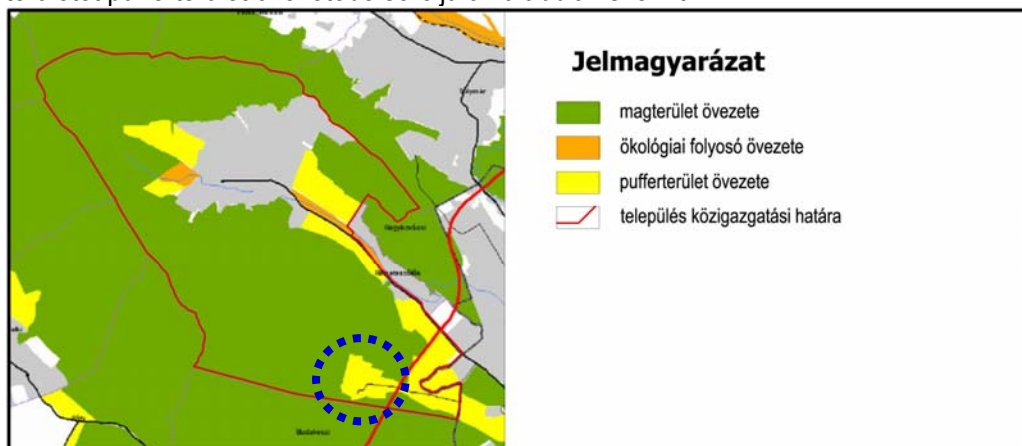


BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE 2.sz. melléklet - Szerkezeti terv

A BATrT Térségi szerkezeti terve besorolása szerinti a Juliannamajor területe és környezete erdőgazdálkodási térség területfelhasználási kategóriában található.

#### A BATrT 3.1.sz., 3.2.sz. ÉS A 3.3 SZ. MAGTERÜLET, ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ ÉS PUFFER TERÜLET ÖVEZETE

Az ökológiai hálózat övezete Nagykovácsi Nagyközség közigazgatási területét lefedi, a Juliannamajor területét pufferterület övezetébe sorolja az alábbiak szerint:



BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE 3.1., 3.2., 3.3.sz. melléklet - Magterület övezete, Ökológiai folyosó övezete, Pufferterület övezete

## A BArT vonatkozó övezetei

Az OTrT módosítás, azaz az Mtv. módosította, illetve néhány esetben hatályon kívül helyezte a térségi övezeteket, ennek értelmében az Mtv. módosított előírásait, övezeteit kell alkalmazni.

## III. VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK

### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK

Az alábbi táblázatban a tervezési részterületre vonatkozóan, kerülnek bemutatásra az alátámasztó vizsgálati és javaslati munkarészek szöveges formában.

Jelen termódosítás során jelen termódosítás keretében, a hatályos településrendezési eszközök (TSZT és SZT) korábban elkészült alátámasztó szakági munkarészei megtarthatók, illetve a szükséges mértékben kerülnek kiegészítésre.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA A JULIANNAMAJOR TERÜLETÉRE	HÉSZ mód.
<p><b>Feladat:</b> a 0139/2 hrsz az ún. Juliannamajor területén található gyermek- és ifjúsági tábor, azaz a Sztrilich Pál Cserkészpark épületeinek felújítása és bővítése érdekében szükséges a HÉSZ módosítása az övezet által megengedett beépítési mérték vonatkozásában.</p>	
<p><b>VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK:</b> Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai: A 0139/2 hrsz tervezési terület Nagykovácsi közigazgatási területének délkeleti részén, a Budakeszi közigazgatási határ mentén és a budapesti közigazgatási határ közelében fekszik, a 11104 j. út (Nagykovácsi-Adyliget- Budapest) déli oldala mellett fekvő Kecskéhát nevű lakóterülettől délre elhelyezkedő erdőterületen. A területen található gyermek- és ifjúsági tábor a még Budapest közigazgatási területén fekvő Petneházy rét felől közelíthető.</p>	
<p><i>Hatályos Területrendezési (BArT, OTrT) és Településrendezési tervi (TSZT, HÉSZ) besorolás:</i></p>	
<p><b>BArT:</b> Budapesti Agglomeráció területrendezési Terve „erdőgazdasági térség” térségi területfelhasználási kategóriába sorolja a területet. Lásd II. Vonatkozó területrendezési terveknek való megfelelés c. fejezetben!</p> <p><b>OTrT (Mtv):</b> Az Országos Területrendezési Terv „erdőgazdasági térség” térségi területfelhasználási kategóriába sorolja a területet. Lásd II. Vonatkozó területrendezési terveknek való megfelelés c. fejezetben!</p> <p><b>TSZT, HÉSZ és Övezeti melléklet:</b> Nagykovácsi Nagyközség Településszerkezeti terve a 0139/2 hrsz ingatlant és annak környezetét is gazdasági egészségügyi-szociális, oktatási-kutatási erdő (E) területfelhasználású területként jelöli.</p>	

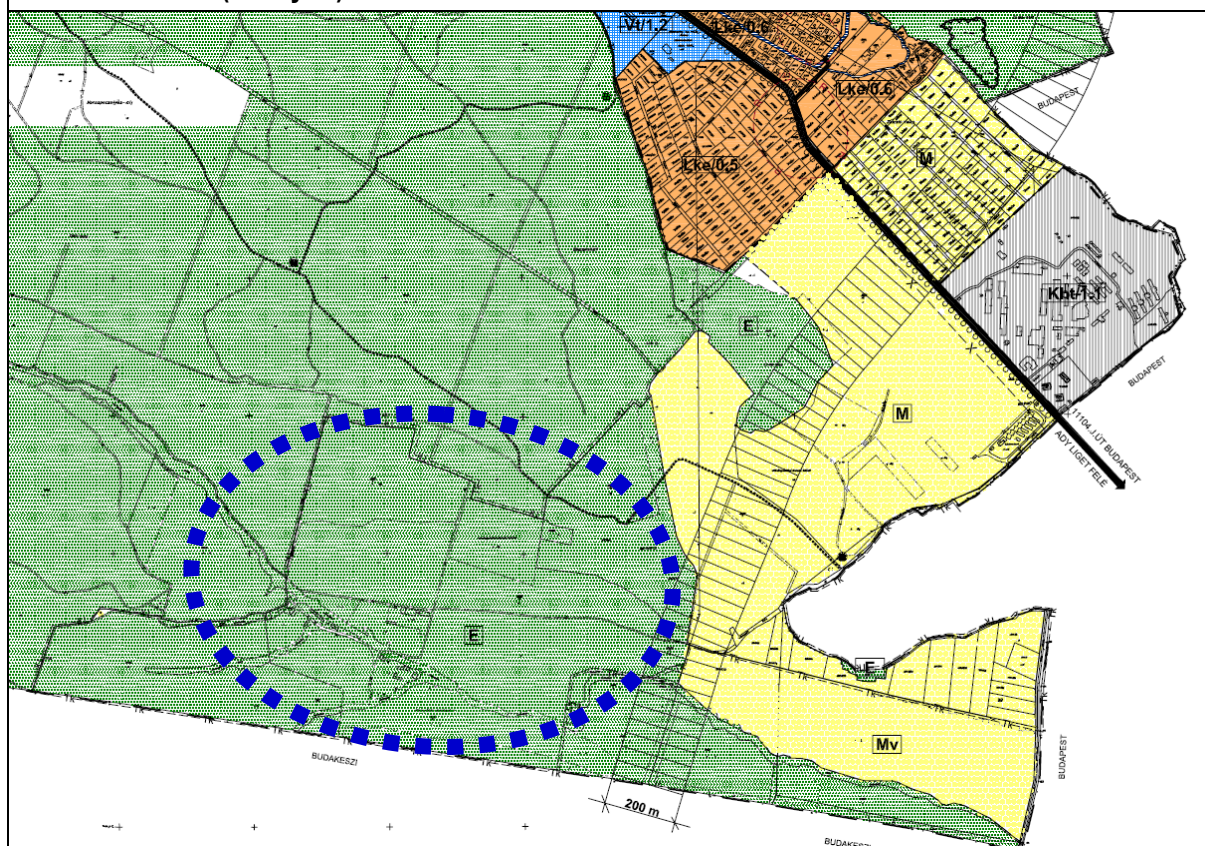
**LÉGIFOTÓ**



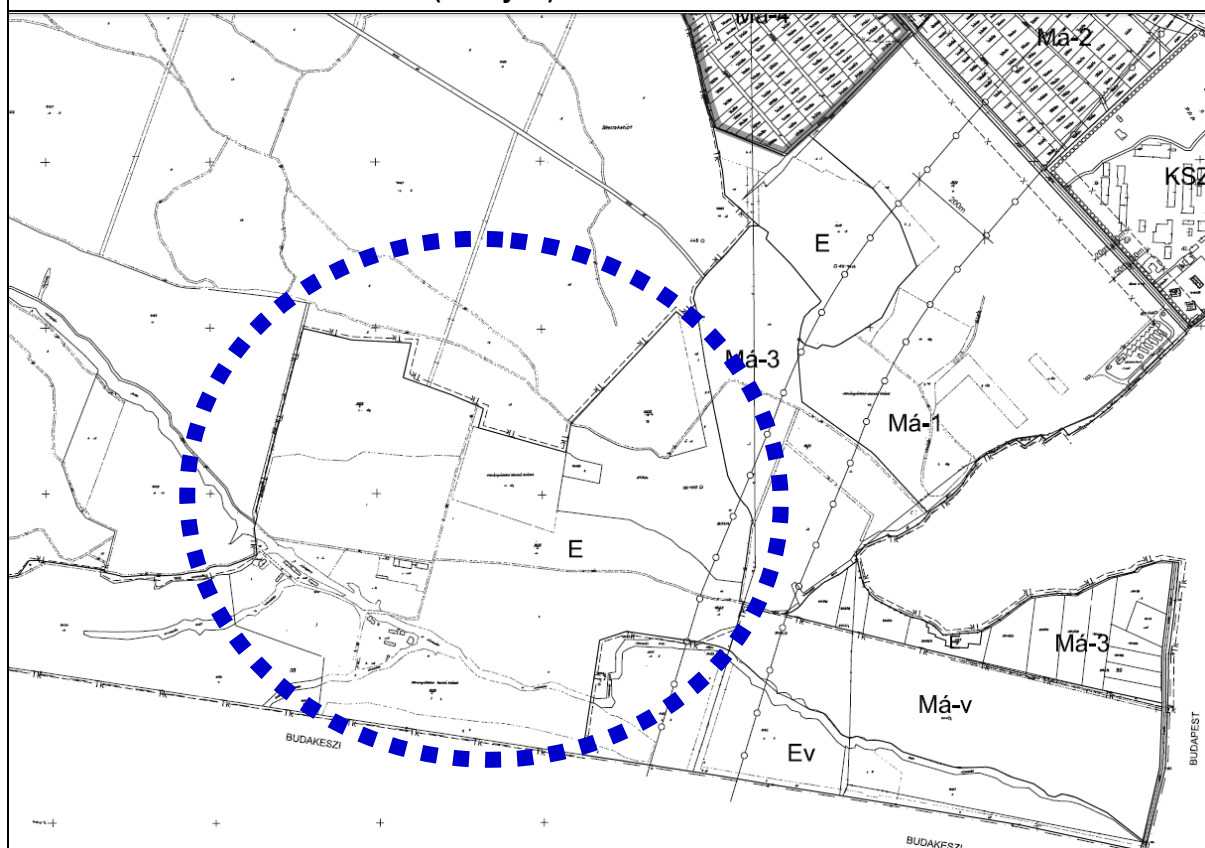
**FÖLDHIVATALI TÉRKÉPMÁSOLAT**



**TSZT KIVONAT (hatályos)**



**ÖVEZETI MELLÉKLET KIVONAT (hatályos)**



### Fejlesztési elképzelés érdekében történő Településrendezési tervi módosítás:

**TSZT mód és SZTmód..:** Jelen terv keretében Nagykovácsi Településszerkezeti terve nem változik, a területre nem készül Szabályozási terv.

**HÉSz:** A HÉSz 26.§ „Erdőterület” előírásai kerülnek módosításra, legfőképpen a beépítési mértéket (a telek legnagyobb beépítettség terepszint alatt és felett) érintően, amely a jelenlegi 0,03 %-ról 0,75 %-ra kerül módosításra, a 0139/2 hrsz területre vonatkozóan.

### Hatályos településrendezési eszközök alátámasztó szakági munkarészeinek kiegészítése:

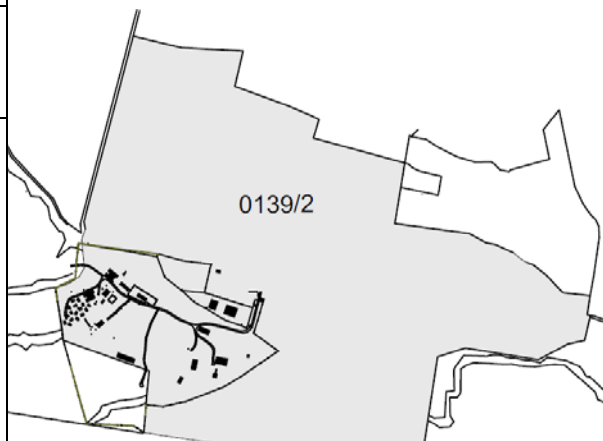
#### Tervezési terület nagysága:

A terület 639 757m<sup>2</sup>, a beépítéssel rendelkező területrész 106341 m<sup>2</sup>.

**Tulajdonvizsgálat:** A 0139/2 hrsz terület a Magyar Állam tulajdonában, a Pílisi Parkerdő Zrt. kezelésében van.

#### Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:

A 0139/2 hrsz terület használat szempontjából 2 területrészre osztható. A délnyugati területrész rendelkezik beépítéssel, amely a 0139/2 hrsz terület 1/5 része. A beépítés nélküli kb. 54 ha területrész felerészben erdő. A beépített területrész keleti részén, a feltárási út déli oldalán rendezvényterület, a nyugati részén a táborozás, szállás területe található. A tervmódosítás során a meglévő épület környezetében kerülnek elhelyezésre új épületek, tehát a már beépített délnyugati területrészen.



#### Beépítési vizsgálat és javaslat:

A beépített területrész keleti részén, a feltárási út déli oldalán rendezvényterület, a nyugati részén a táborozás, szállás területe található. A tervmódosítás során a meglévő épület környezetében kerülnek elhelyezésre új épületek, tehát a már beépített délnyugati területrészen, valamint a meglévő épületek egy része bővítésre kerül.

A terület alapvetően két fő részre tagolódik.

A rendezvényterületen jelenleg a kápolna, a walesi ház, a konyha+étkező, színpad és vizesblokk található. A terv szerint a rendezvényterület 200 fő befogadására lesz alkalmas. A kápolna felújításra, a walesi ház bontásra és újjáépítésre kerül 120 fő befogadására alkalmas vizesblokkal és szálláskialakítással. A vizesblokk 200 fő számára kerül kialakításra zuhanyzási lehetőséggel.

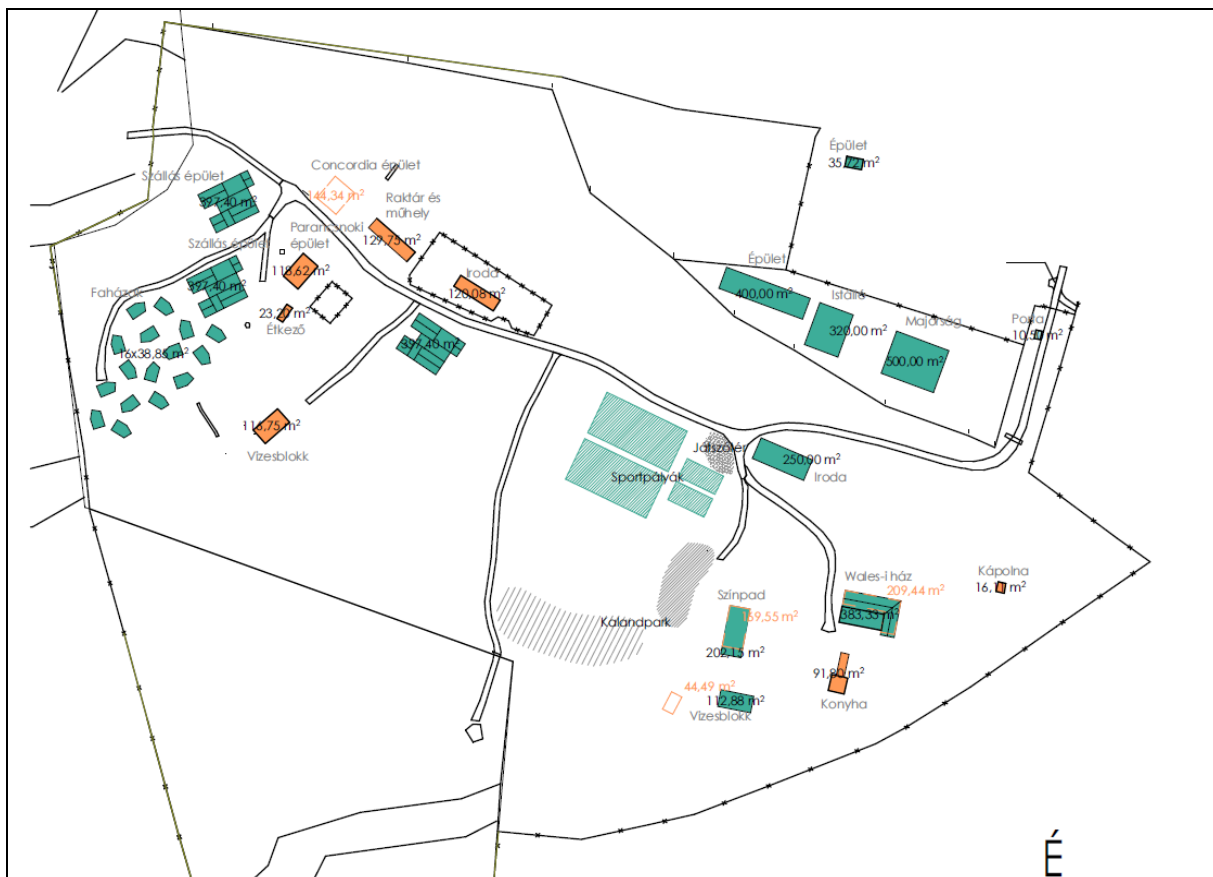
A színpad, a meglévővel megegyező szerkezettel egy traktussal bővül, szintén 200 fő befogadására. A meglévő konyha és étkező modernizálásra kerülnek. A területrészen sportpályák, játszótér és kalandpark, valamint néhány fán lombház is kialakításra kerül, a területet használó táborozók számára.

A másik fő rész a táborozás, a szállás területe, ahol gondnoki épület, raktár és műhely, raktár és konyha, kiképző épület, parancsnoki épület, étkező, vizesblokk, porta található.

Egyes épületek állapota megkívánja a teljes bontást, míg a többi csak kisebb felújításra, belső átalakításra szorul. A vizesblokk felújításra kerül. A meglévő épületek felújításával és bővítésével szálláshely is kialakításra kerül. Lásd az alábbi Beépítési Vázlatot – MG Építész Kft.

Összességében a meglévő beépítés 1230 m<sup>2</sup>, a tervezett 4644,69 m<sup>2</sup>, amely azt jelenti, hogy a meglévő beépítési mérték 0,19 %, a tervezett pedig 0,73%.

Ennek értelmében jelen módosítás keretében az övezet által előírt legnagyobb beépítettsége jelen területre vonatkoztatva 0,75%-ra kerül módosításra.



TERVEZETT:		MEGLÉVŐ:		JELMAGYARÁZAT:
ÉPÜLETEK:	ALAPTERÜLET:	ÉPÜLETEK:	ALAPTERÜLET:	
ÉPÜLET	35,72 m <sup>2</sup>	ÉPÜLET	35,72 m <sup>2</sup>	<p>MEGLÉVŐ, MEGMARADÓ ÉPÜLETEK</p> <p>BONTANDÓ/BŐVÍTENDŐ ÉPÜLETEK</p> <p>TERVEZETT ÉPÜLETEK</p>
PORTA	10,50 m <sup>2</sup>	PORTA	10,50 m <sup>2</sup>	
KÁPOLNA	16,11 m <sup>2</sup>	KÁPOLNA	16,11 m <sup>2</sup>	
WALESI HÁZ	383,33 m <sup>2</sup>	WALESI HÁZ	209,44 m <sup>2</sup>	
KONYHA	91,80 m <sup>2</sup>	KONYHA	91,80 m <sup>2</sup>	
SZÍNPAD	202,15 m <sup>2</sup>	SZÍNPAD	169,55 m <sup>2</sup>	
VIZESBLOKK	112,88 m <sup>2</sup>	VIZESBLOKK	44,49 m <sup>2</sup>	
IRODA	250,00 m <sup>2</sup>	GONDOKI	120,08 m <sup>2</sup>	
MAJORSÁG	500,00 m <sup>2</sup>	RAKTÁR ÉS MŰHELY	129,75 m <sup>2</sup>	
ISTÁLLÓ	320,00 m <sup>2</sup>	PARANCSNOKI ÉPÜLET	118,62 m <sup>2</sup>	
ÉPÜLET	400,00 m <sup>2</sup>	ÉTELKEZŐ	23,2 m <sup>2</sup>	
IRODA	120,08 m <sup>2</sup>	VIZESBLOKK	116,75 m <sup>2</sup>	
RAKTÁR ÉS MŰHELY	129,75 m <sup>2</sup>	CONCORDIA HÁZ	144,34 m <sup>2</sup>	
PARANCSNOKI ÉPÜLET	118,62 m <sup>2</sup>		1230,35 m <sup>2</sup>	
ÉTELKEZŐ	23,2 m <sup>2</sup>			
VIZESBLOKK	116,75 m <sup>2</sup>			
SZÁLLÁS ÉPÜLETEK	397,4 m <sup>2</sup> x 3			
FAHÁZAK	38,85 m <sup>2</sup> x 16			
	4644,69 m <sup>2</sup>			
TELEK TERÜLETE: 639 757 m <sup>2</sup>				<p><b>TERVEZŐ:</b></p> <p>MG ÉPÍTÉSZ KFT.</p> <p>H-1125 Budapest Szarvas Gábor út 42/a. tel: + 36 (30) 248 6210 e-mail: info@mgepitesz.hu</p>
TERVEZETT BEÉPÍTÉSI SZÁZALÉK: $4644,69 / 639757 \times 100 = 0,73\%$				
MEGLÉVŐ BEÉPÍTÉSI SZÁZALÉK: $1230,35 / 639757 \times 100 = 0,19\%$				

### Régészeti lelőhely vizsgálata:

A hatályos rendezési terv szerint jelen részterületet régészeti lelőhely nem érinti. A régészeti lelőhelyeket a hatályos TSZT terlapján, valamint a HÉSZ 35.§ előírásai az országos előírások adta védelmen túl biztosítják a régészeti lelet előkerülése során, annak védelmét. A hatályos TSZT készítésekor készült Örökségvédelmi Hatástanulmány Régészeti szakági munkarésze (Készítette: Archeosztárda Kft. – dr. Virágos Gábor 2005) tartalmazza a régészeti lelőhelyek pontos lehatárolását, leírását, és az előírásokat, amelyek védelmüket szolgálják. Ennek módosítása jelen terv keretében nem szükséges.

## HÉSZ MÓDOSÍTÁS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

Nagykovácsi Helyi Építési Szabályzata (HÉSz) és annak Övezeti melléklete (ÖT) a jelen terv módosítással érintett Juliannamajor 0139/2 hrsz területét erdőterületként „E” jelű erdőövezetbe sorolja.

A HÉSz a 26.§-ban rögzíti az erdőterületekre vonatkozó előírásokat. (Lásd Tervirat -4 HÉSz Kivonat.)

A HÉSz 26.§ (2) bekezdése a település közigazgatási területén lévő erdőket a két csoportra osztja; a védelmi céllal hasznosítható („Ev” jelű) és a védelmi célú erdőterületeken kívüli minden más célra (pl. gazdasági-, fatermelő-, egészségügyi-szociális-, oktatási-kutatási-) hasznosítható („E” jelű) erdőterületekre.

A HÉSz 26.§ (3) bekezdése az „E” jelű erdőövezetben elhelyezhető építmények körét rögzíti. A 26.§ (4) bekezdés pedig a beépítéssel rendelkező erdőövezetben rögzíti a meglévő épületek megtarthatóságát, illetve a meglévő épületek helyét, mint építési helyeket. A 26.§ (5) bekezdés az „E” jelű erdőövezet részletes előírásait adja meg, a beépítési paraméterek tekintetében.

Fentiek alapján a Cserkészpark épületeinek bővítésére, ill. új épületek elhelyezésére az (5) bekezdés tartalmaz előírást 0,03 % terepszint feletti és terepszint alatt és építési lehetőséggel. Ezen 0,03 % beépítési mérték módosítása szükséges 0,75%-ra.

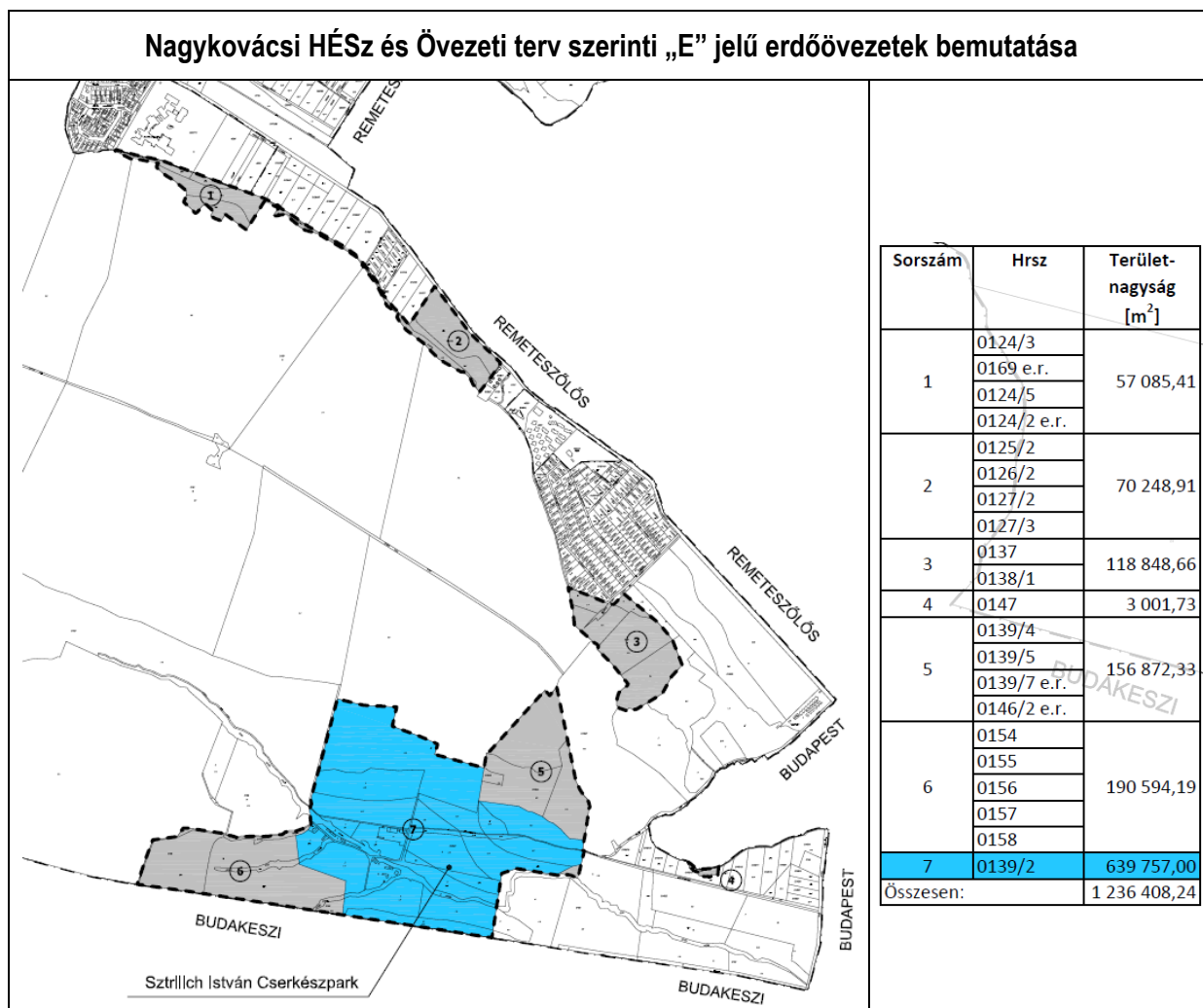
Jelen módosítást a HÉSz (5) bekezdésében, tehát úgy kell megjeleníteni, hogy a legnagyobb beépítettség az érintett területen 0,75% lesz terepszint felett és alatt. Ehhez azonban szükséges még kimondani azt a tényt, hogy a 0139/2 hrsz terület a HÉSz által rögzített „E” jelű övezetnek az egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőövezetbe tartozik, hiszen az OTÉK által (28.§ (4) bek.2.pont) az egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű legalább 10 ha nagyságú erdőövezetben lehet a beépítettség max. 5%, gazdasági erdőterületen max 0,5%. Azaz a jelen projekt kapcsán szükséges 0,75% beépítési mérték abban az esetben alkalmazható, amennyiben a közel 64 ha területű Juliannamajor az E jelű övezeten belül az egészségügyi-szociális rendeltetésű erdőterületbe sorolt.

Fentiek értelmében annak értelmében, hogy a kívánt módosítás csak a Juliannamajor területére vonatkozzon, a HÉSz módosítás során kimondásra kerül az előírásokban, hogy az E jelű erdők közül az számít egészségügyi-szociális rendeltetésűnek, amely a földhivatali nyilvántartásban szereplő beépítéssel rendelkezik és területe legalább 20 ha.

Az alábbi térképen és táblázatban bemutatásra kerül az a 7 db, Nagykovácsi közigazgatási területén lévő erdő, amely a hatályos HÉSz-ben és Övezeti mellékletben E jelű övezetbe sorolt. Ebből kitűnik, hogy a 20 ha területnagyságban való rögzítés csak a 0139/2 hrsz Juliannamajor területére vonatkoztatható, valamint az is, hogy a Juliannamajoron kívüli 6 db „E” jelű övezetbe sorolt erdőterület nem tartalmaz beépítést. Tehát jelen HÉSz módosítás kizárólag a Juliannamajor területére vonatkozik, más területen a hatályos HÉSz előírásokat nem változtatja meg!

Fentiekon kívül a magasabbszintű területi tervek figyelembe vétele is szükséges, jelen esetben azért is, mert a település teljes területe az Országos Területrendezési Tervnek (OTrT) a „Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetbe” tartozik, ezért az övezeti előírásoknak, az OTrT előírásai szerint „az övezetben elhelyezett építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat meg kell határozni”. Ezért a HÉSz kiegészül erre vonatkozó előírásokkal is, anyaghasználat és közművek és járulékos közműépítmények tekintetében.

Fenti HÉSz módosítással érintett előírások, illetve a szükséges új előírások a rendelet-tervezetben követhetők nyomon, a HÉSz erdőterületekre vonatkozó HATÁLYOS előírásai pedig, a Terviratok-4-ben!



## IV. KÖZLEKEDÉSI MUNKARÉSZEK

A terület fő megközelítését a Petneházy rét felől idevezető külterületi út biztosítja, és ez a tervezett állapotban sem változik. Ezen az úton könnyen a területre lehet jutni, gépjárművel, kerékpárral, vagy gyalogosan. A tervezett fejlesztés természetközeli, környezetbarát szemléletű beruházás, nem gerjeszt rendszeres jelentős járműforgalmat, így nem teszi szükségessé a megközelítő úthálózat területigényes fejlesztését. A kerékpáros/gyalogos megközelítést további számos külterületi, erdei út szolgálja. A tábor közösségi közlekedési eszközzel, a helyszínből és a funkcióból fakadóan, gyakorlatilag nem elérhető, de csoportosan, turistabuszokkal is megközelíthető. A parkolási/rakodási igényeket a tervezett fejlesztések után is telken belül kell kielégíteni, ennek nincs akadálya.

A tervezett fejlesztés a hatályos településrendezési eszközök közlekedési vonatkozású részeinek módosítását nem igényli. A magasabb rendű tervek (és a hatályos TRE) szerint a terület délkeleti szélén fog haladni az M0 autópálya nyugati szakasza, várhatóan alagútban vezetve. Jelenleg a lehetséges nyomvonalváltozatok környezeti vizsgálatra történő előkészítése van folyamatban. A tervezett beruházást azonban a távlati nyomvonal egyik változata sem akadályozza.

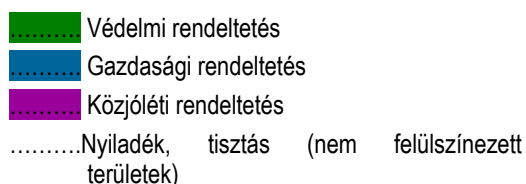
A hatályos településrendezési eszközök közlekedési vonatkozású részeinek módosítására a jelen módosítás miatt nincs szükség.



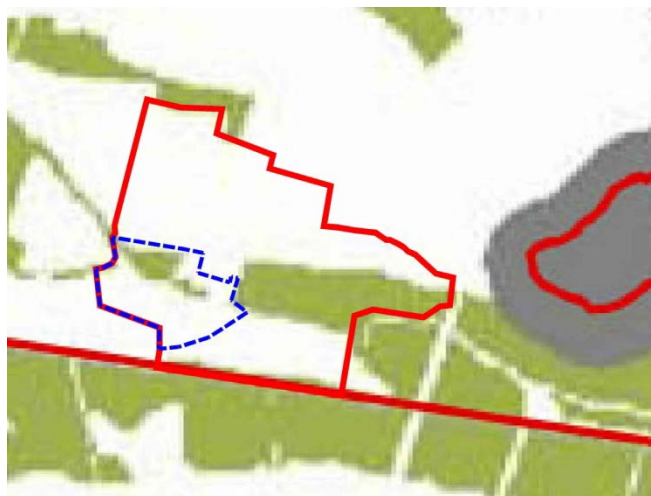
## V. TÁJRENDEZÉS

A Cserkészpark a 0139/2 hrsz-on belül, Nagykovácsi déli közigazgatási határánál található. A hatályos településrendezési eszközök a terület erdőterületként jelölik.

Az Országos Erdőállomány Adattár szerint a telek egésze erdőtervezett erdőterület. Az 1. ábra mutatja be az erdőrészek elsődleges rendeltetését. Ez alapján látható, hogy a Cserkészpark területén belül nyiladékok, tisztások (nem felülszínezett területek), valamint egy védelmi rendeltetésű erdőrészlet található. A telek többi részén közjóléti, valamint gazdasági erdőrészek vannak.



1. ábra: Kivonat az Országos Erdőállomány Adattárából  
(forrás: <http://erdoterkep.mgszh.gov.hu/>)



2. ábra: Kivonat az OTrT 3.4. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezeti tervlapjából

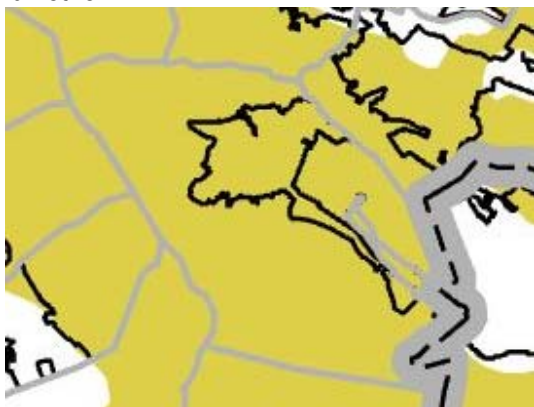
Az Országos Területrendezési Terv (OTrT) 3.4 sz. melléklete, a kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek alapján a 0139/2 telek keleti felén a közjóléti rendeltetésű erdőrészlet, valamint a Cserkészpark területén belül a védelmi rendeltetésű erdőrészlet tartozik az övezetbe (lásd fent 1. 2 ábrák). A Cserkészpark ezen területén belül jelenleg egy kiképző épület, egy raktár- és konyhaépület, egy gondnoki épület, valamint egy raktár- és műhelyépület található.

A tervezett beruházás helyszínrajza alapján elmondható, hogy kiváló termőhelyi adottságú erdőterületen belül új épület nem kerül elhelyezésre.

### Tájképvédelem

A tervezési terület (Nagykovácsi egész közigazgatási területe) az OTrT szerint tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület. Az OTrT előírásai szerint az övezetben elhelyezett építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat meg kell határozni. Közművezetéseket és

járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni. A villamosenergia-hálózat kifesztültségű (20 kV alatti) tartóoszlopai a táj- és településkép-védelem érdekében a csak fából készülhetnek.

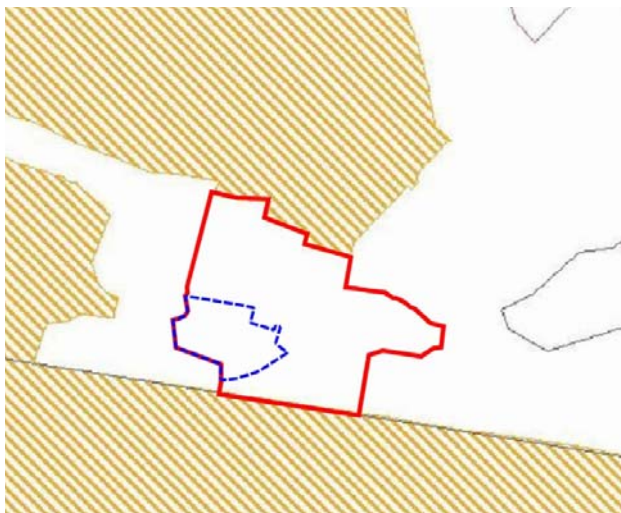


3. ábra: Kivonat az OTt 3.5 Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezeti tervlapjából

### Természetvédelem

A terület nem része országosan védett természeti területnek, de annak közvetlen közelében a Budai Tájvédelmi Körzet mellett fekszik. Ex lege védett érték nem található a területen belül. A 7/2004. (III.05.) sz. *Nagykovácsi helyi jelentőségű természeti területeinek és értékeinek védelméről* szóló Kt. rendelet (Lásd Tervirat -5.) alapján a Julianna major és környezete, így az érintett terület is (hrs: 0139/2, 0139/4, 0139/5, 0139/7, 0515, 0154, 0155, 0156, 0157) helyi jelentőségű természetvédelmi terület. A rendelet előírásokat, szabályokat tartalmaz a helyi természetvédelmi értékekre vonatkozóan.

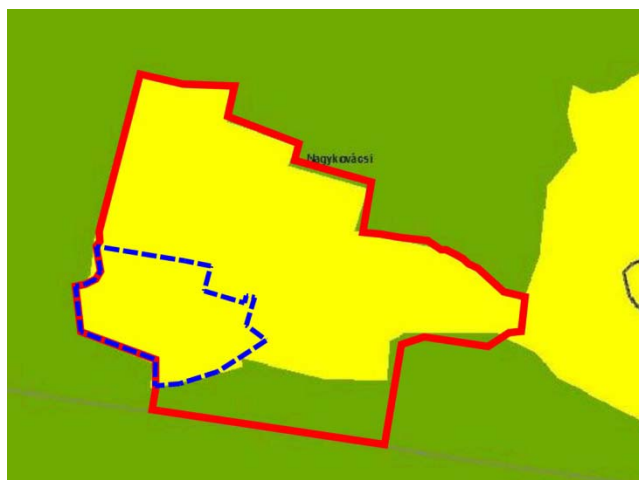
Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek (Natura 2000 területek) európai jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek kijelölésére az Európai Unió csatlakozás kötelezte az országot.<sup>1</sup> A jelenleg hatályos 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet szerint a tervezési terület nem része a Natura 2000 területeknek. A telek északi és déli határa határos a Budai-hegység kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területtel (Natura 2000 területtel).



4. ábra: NATURA 2000 területek elhelyezkedése Nagykovácsi területén belül (forrás: www.teir.hu)

<sup>1</sup> A területlehatárolást Európai Unió irányelvek (a Természetes élőhelyek, valamint a vadon élő állatok és növények védelméről szóló irányelv és a Madárvédelmi irányelv) határozták meg. Az egységes európai ökológiai hálózat kialakításának célja, hogy biztosítsa bizonyos természetes élőhelytípusok, valamint bizonyos fajok élőhelyei kedvező állapotának fenntartását, vagy adott esetben helyreállítását természetes kiterjedésükön, illetve elterjedési területükön belül. Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló jogszabály először 2006-ban, a hatályos településszerkezeti terv elfogadását követően jelent meg, melyet azóta többször is módosítottak.

A terület az Országos Ökológiai Hálózat része. A telek déli erdősült része az ökológiai hálózat magterületéhez tartozik. A Cserkészpark területe, valamint a telek többi része pufferterületbe tartozik.



..... magterület övezete  
..... pufferterület övezete

**5. ábra: Országos Ökológiai Hálózat területei Nagykovácsi területén belül (forrás: BATrT )**

A tervezett beruházás több esetben számol a meglévő épületek felújításával, bővítésével. Ezzel a meglévő erdőterületek nagysága és kiterjedése nem csökken. A tervezett új épületek nyiladékokon, tisztásokon kerülnek kialakításra, kiváló termőhelyi adottságú erdőterületeket nem érintenek. Az új épületeinek kialakítására vonatkozóan, a terület tájképvédelmi előírásainak megfelelően kerülhetnek kialakításra.

## VII. KÖZMŰELLÁTÁS

### Közművesítés vizsgálat és javaslat

Alapbázis szempontjából Nagykovácsi vízellátása a Fővárosi Vízművek hálózati rendszere felől átvett vízzel történik, a Főváros irányából egy NÁ 300-as regionális vízvezeték szállítja a vizet a nagykovácsi ellátó hálózati rendszerbe. A Cserkésztábor ellátására vagy ettől a hálózati rendszertől lehet kb 2 km-es vízellátó vezeték építeni, vagy pedig karsztvizet adó mélyfúrású kút létesítése lehetséges. Mindkettő vízjogi létesítési engedélyt igénylő építés.

Nagykovácsi területén elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, az általa összegyűjtött szennyvizet a Remeteszőlős területén üzemelő szennyvízáttemelő telepről induló szennyvíz nyomóvezetéken keresztül nyomják a Fővárosi Csatornázási Művek csatornahálózatba, amely végpontján a szennyvizet megtisztítják, a tisztított szennyvizet befogadja a Duna. A Cserkésztábor területén keletkező szennyvizet vagy egy szennyvíz átemelő berendezés és nyomóvezeték építésével juttatják el a szennyvízcsatorna hálózatba, vagy ellenőrzött zárt tározóban tározzák a szennyvizet és abból a kijelölt leürítő helyre szállítják.

A tiszta tetőfelületi és burkolatokról lefolyó csapadékvizek nyílt árkos elvezetését javasoljuk, abban a esetben, ha azok szénhidrogén származékokkal szennyeződhetnek, akkor olajfogó berendezést kell beépíteni.

A tábor energia ellátására a megújuló energiaellátás különböző változatainak alkalmazását javasoljuk, kiemelve azt, hogy azok környezetet károsító hatásai nem lehetnek.

Az energia ellátásra a villamosenergia ellátó hálózat rendelkezésre áll, itt hosszabb távon a hálózat földkábeles átépítését javasoljuk, annak nagyobb biztonsága és esztétikai igénye miatt.

## ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Nagykovácsi Nagyközség területére 2005-ben készült Örökségvédelmi Hatástanulmány (Településrendezési- és Régészeti szakági munkarészekkel). Miután ezen elkészített tanulmány az örökségvédelmi jogszabály alapján 10 évig elfogadható, kiegészítésre csak a Településrendezési szakági munkarész tekintetében, csupán a módosítással érintett területekre vonatkozóan, a szükséges mértékben került elkészítésre.

Az Örökségvédelmi Hatástanulmány Régészeti szakági munkarésze (Készítette: Archeosztárda Kft. – dr. Virágos Gábor 2005) tartalmazza a régészeti lelőhelyek pontos lehatárolását, leírását, és az előírásokat, amelyek védelmüket szolgálják. Ennek módosítása jelen termódosítás keretében nem szükséges, miután a hatályos rendezési terv szerint jelen részterületet régészeti lelőhely nem érinti.

Az Örökségvédelem településrendezési munkarésze a település országos, ill. helyi védelem alá tartozó épített értékeket, illetve a régészeti munkarész a régészeti lelőhelyek védelmét foglalja magába, mind szövegesen, mind rajzi formában.

A kulturális örökség részét képező régészeti emlékek védelmét az Örökségvédelmi Hatástanulmány Régészeti munkarészeiben rögzítettek szerint, valamint a hatályos jogszabályok szerint kell biztosítani. Nagykovácsi Nagyközség Településszerkezeti terve és Helyi Építési Szabályzata, valamint annak Övezeti melléklete rögzíti a lelőhelyek helyét és védelmét, amelyet az építési hatósági munkában érvényesíteni kell. A régészeti lelőhelyek, ill. a földmunkák során előkerülő leletanyag védelméről az országos örökségvédelmi jogszabályok és a település Helyi Építési Szabályzatának 35.§ előírásai rendelkeznek.

Jelen termódosítás az örökségvédelmi hatástanulmány és az értékvédelmi tervről szóló 39/2015. (III. 11.) Korm. rendelet 12. melléklete 2-5.fejezeteiben meghatározott tartalma szerint készült, miután műemléket a termódosítás nem érint, ezért a jogszabály műemlékek védelméről szóló 6-7 fejezete értelemszerűen nem került elkészítésre.

### 2. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

(a tér- és időbeli folyamatok szöveges és összehasonlító térképi vagy grafikus megjelenítése)

A település változtatási szándékainak - tér- és időbeli folyamatok szöveges és összehasonlító térképi, grafikus – megjelenítését, jelen szabályozási termódosítás, szöveges és tervrajzi munkarészei tartalmazzák.

Amely változások térbeli megjelenítése, a Területfelhasználási vizsgálat és javaslat, illetve a Beépítési vizsgálat és javaslatban szöveges formában, valamint Beépítési vázlatterv (MG Építész Kft. Tervirat -3.) követhetők nyomon.

Jelen műleírás III. Vizsgálatok és javaslatok, módosítások c. fejezetének táblázataiban kerültek összefoglalásra a területre vonatkozóan a változtatási célok, feladatok és ezeknek a HÉSZ-t érintő módosítást szükségessé tevő következményei.

A módosítás célja az alábbi:

Jelen termódosítás során a Magyar Cserkészszövetség természetközeli táborozó hely és közösségi élménypark kialakításával, gyermek- és ifjúsági tábor kíván létrehozni, az ifjúsági-nevelési feladatok támogatása keretében.

A Cserkészpark számára fontos a környezettudatos gondolkodás és a természetes építőanyagok használata. A terület legfőbb vonzereje a természet közelsége, melyet épített eszközökkel is szükséges hangsúlyozni.

A terület ifjúsági-, nevelési-, közösségi célt szolgál. A terület kialakításának fontos tervezési szempontjai a biztonságos használhatóság és üzemeltethetőség, a tartós, strapabíró anyagok használata, egyszerű karbantartású, javítható rendszerek, megoldások előtérbe helyezése, az épületek kialakításánál a fenntartható, energiatudatos rendszerek alkalmazása.

A 0139/2 hrsz terület alapvetően 2 területrészre osztható, amelyből a délnyugati területrész rendelkezik beépítéssel.

A beépített területrész keleti részén, a feltáró út déli oldalán rendezvényterület, a nyugati részén a táborozás, szállás területe található.

### **a) Településhálózati és tájhasználati változás**

#### **A TELEPÜLÉSHÁLÓZAT VÁLTOZÁSA**

A településhálózat elemei a termódosítás során nem változnak.

#### **A TÁJHASZNÁLAT VÁLTOZÁSA**

A 0139/2 hrsz területhasználat szempontjából 2 területrészre osztható. A délnyugati területrész rendelkezik beépítéssel, amely a 0139/2 hrsz terület 1/5 része. A beépítés nélküli kb. 54 ha területrész felerészben erdő. A beépített területrész keleti részén, a feltáró út déli oldalán rendezvényterület, a nyugati részén a táborozás, szállás területe található. A termódosítás során tájhasználat változás annyiban történik, hogy a meglévő épület környezetében új épületek kerülnek elhelyezésre, illetve a meglévő épületek bővítésre, felújításra, a már beépített délnyugati területrészén.

A meglévő és tervezett beépítések léptékükben, anyaghasználatukban tájba- és környezetbe illően kerültek és kerülnek kialakításra.

### **b) Településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás**

Műleírás III. Vizsgálatok és javaslatok, módosítások c. fejezetének táblázatában bemutatásra kerül a tervezett fejlesztés Településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás vonatkozásában is.

#### **TELEPÜLÉSSZERKEZET**

A módosítás nem okoz a településszerkezetben változást.

#### **TERÜLETHASZNÁLAT, BEÉPÍTTETTSÉG**

A tervezett fejlesztés, változást annyiban okoz, hogy a beépítés mértéke növekszik. A beépítések léptékükben, anyaghasználatukban tájba- és környezetbe illően kerül kialakításra.

### **c) Infrastrukturális változás**

Lásd VII. Közműellátás c. fejezet.

### **d) Népeesség, életmód, társadalom, kultúra változása**

Cél a Magyar Cserkészsövetség ifjúsági-nevelési feladatainak támogatása, természet közeli táborozó hely és közösségi élménypark kialakításával, gyermek- és ifjúsági tábor létrehozása. A Cserkészpark számára fontos a környezettudatos gondolkodás és a természetes építőanyagok használata.

A terület legfőbb vonzereje a természet közelsége, melyet épített eszközökkel is szükséges hangsúlyozni.

Jelen tervezési területeken történő fejlesztési célok beépítés növekedéssel járnak. Miután a fejlesztés szállásjellegű ezért népesség szempontjából a településre nézve nem jelent változás.

A terület ifjúsági-, nevelési-, közösségi célt szolgál, kiemelten fontos a rendezvény terület és az épített szállás megfelelően kialakított akadálymentes használatának kezelése.

A projekt fentiek értelmében életmód, társadalom, és kultúra szempontjából a területet használók számára jelent változást. Tehát összességében jelen terv keretében elmondható, hogy ifjúsági-, nevelési-, közösségi szempontból pozitív változást jelent.

### **3. HATÁSELEMZÉS**

#### **a) Történeti településhálózati következmények**

A módosításoknak nincs történeti településhálózati következménye.

#### **b) Természeti, táji hatások**

A módosításoknak nincs természeti, táji hatása, mivel új, illetve a meglévő felújításra vagy bővítésre kerülő épületek tájbaillő anyaghasználattal és léptékkal kerülnek kialakításra, az új épületek a meglévő épületek környezetében kerülnek elhelyezésre.

#### **c) Településkép feltárulásának változásai**

Jelen terv kapcsán, a településkép feltárulásának megváltozását okozó tényezők, egyik szempontja, hogy beépítéssel járnak vagy sem, másik, hogy a jelenlegi településképet javítja vagy rontja, illetve mennyire illeszkedik környezetéhez. A módosítás a településképre nincs hatásal.

#### **d) Régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei**

A hatályos rendezési terv szerint a tervezési területeket, nem érinti régészeti lelőhely. A hatályos HÉSz pedig a 35.§-ban előírásokat tesz, amelyek az országos előírások adta védelmen túl biztosítják a régészeti lelet előkerülése során, annak védelmét.

Mindezekon felül a hatályos TSZT készítésekor elkészült Örökségvédelmi Hatástanulmány Régészeti szakági munkarésze (Készítette: Archeosztárda Kft. – dr. Virágos Gábor 2005) tartalmazza a régészeti lelőhelyek pontos lehatárolását, leírását, és az előírásokat, amelyek védelmüket szolgálják.

#### **e) Történeti térbeli rendszerek alakulása**

A tervezés során településhálózati elemek nem változnak. Településtörténeti szempontból jelen fejlesztések a történeti rendszerek szempontjából nem jelent változást.

#### **f) Műemléki együttesek, műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében**

A tervezési területeken történő módosítások nem érintenek műemléket.

#### **g) Műemlékek megújulásának és fenntarthatóságának gazdasági esélyei**

A tervezési területeken történő módosítások nem érintenek műemléket.

#### **h) Településkarakter változásainak hatásai**

Jelen terv kapcsán, a településkép feltárulásának megváltozását okozó tényezők, egyik szempontja, hogy beépítéssel járnak vagy sem, másik, hogy a jelenlegi településképet javítja vagy rontja, illetve mennyire illeszkedik környezetéhez. A módosítások a település karakterét nem változtatja meg.

#### **i) Környezeti terhelések és az épített örökség műszaki állapotának összefüggései**

A tervezési területeken történő módosítások nem jelentenek környezeti terhelést, az épített örökségre.

#### **j) Folyamatok irányítása, visszafordíthatósága**

A módosítással érintett területeken lévő környezeti állapotok nem indokolnak olyan folyamatok elindítását, amelyeket irányítani, visszafordítani szükséges.

**k) Kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezések lehetőségei**

A módosítás során nem jelenik meg olyan tényező, amely olyan kárt okozna, amely enyhítése, ill. ellentételezésének lehetőségét hordozná magában.

**4. KÖZÉRTHETŐ, EGYÉRTELMŰ ELBÍRÁLÁSRA ALKALMAS ÖSSZEFOGLALÓ**

Összefoglalva a jelen módosítások pozitív változásokat idéznek elő a területet használók életében. Cél a Magyar Cserkészszövetség ifjúsági-nevelési feladatainak támogatása, természet közeli táborozó hely és közösségi élménypark kialakításával, gyermek- és ifjúsági tábor létrehozása. Összességében tehát jelen terv ifjúsági-, nevelési-, közösségi szempontból pozitív változást jelent.

**5. NYILATKOZAT**

A tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak.

Az Örökségvédelmi Hatástanulmány készítője Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása Juliannamajor területére c. terv vezető településtervezői Horváth Adrienne (TT/1 13-1095) és Czene Éva (TT/1 12-0160) jogosultsággal rendelkeznek, így a 395/2012. (XII. 20.) Korm. rendelet 3.§ b) pontja értelmében jelen tanulmány elkészítésére jogosultak.

Budapest, 2015 augusztus 27.



Horváth Adrienne  
vezető településtervező



Czene Éva  
vezető településtervező

## TERVIRATOK

- Tervirat - 1. Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a „Partnerségi egyeztetés szabályairól” szóló 24/2014. (III.13.) számú határozata
- Tervirat - 2. A 304/2014. (XII. 5.) Korm. rendelet - Cserkészpark Kiemelt kormányberuházás
- Tervirat - 3. Beépítési vázlattevé - Helyszínrajz - MG Építész Kft.
- Tervirat - 4. Kivonat Nagykovácsi Helyi Építési Szabályzatából - az erdőterületekre vonatkozóan
- Tervirat - 5. Nagykovácsi helyi jelentőségű természeti területeinek és értékeinek védelméről szóló 7/2004. (III. 05.) sz. Kt. rendelete
- Tervirat - 6. Jegyzőkönyv jelen terv Partnerségi egyeztetéséről és Tervezői válasz a beérkező - Nagykovácsi Természet- és Környezetvédő Egyesület (NATE) - véleményére



## TERVIRAT-1

### NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK A „PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS SZABÁLYAIRÓL” SZÓLÓ 24/2014. (III.13.) SZÁMÚ HATÁROZATA

#### Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete 24/2014.(III.13.) számú határozatának melléklete a partnerségi egyeztetés szabályairól

A nyilvánosság és közösségi ellenőrzés lehetőségének biztosítása érdekében a településfejlesztési koncepció (továbbiakban: Koncepció), az integrált településfejlesztési stratégia (továbbiakban ITS) és a településrendezési eszközök készítését, módosítását, felülvizsgálatát az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv) 8. § (4) bekezdése alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendeletben előírtaknak megfelelően a polgármester partnerségi egyeztetés útján egyezteteti a településen illetve a tervezési területen és hatáskörnyezetében érintett partnerekkel (továbbiakban partnerek).

#### I.

A partnerek, és tájékoztatásuk módja, eszközei

1. A Koncepció, ITS, és a településrendezési eszközök készítése, módosítása, felülvizsgálata során az Önkormányzat az alábbi partnereket kívánja bevonni:
  - a) Német Nemzetiségi Önkormányzat
  - b) A mellékletben felsorolt helyi szervezetek, intézmények
  - c) lakosság.
2. A tájékoztatás módja és eszközei:
  - a) A Német Nemzetiségi Önkormányzat, továbbá a helyi civil szervezetek közvetlen megkeresése elektronikus úton történik.
  - b) A lakosság tájékoztatása a helyben szokásos módon
    - a. az Önkormányzat hirdetőtábláján
    - b. az Önkormányzat honlapján
    - c. a Böngészőben (amennyiben az adott időszakban megjelenik) történik.
3. Ha az eljárás során egyeztetés, tájékoztató fórum összehívása szükséges, annak időpontjáról és helyszínéről az Önkormányzat 7 nappal az eseményt megelőzően hirdetményt tesz közzé az
  - a) Önkormányzat hirdetőtábláján,
  - b) Önkormányzat honlapján.

#### II.

A javaslatok, vélemények dokumentálásának, nyilvántartásának módja:

1. Az előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett véleményeket az Önkormányzat az előzetes tájékoztatási szakasz lezárásáig várja elektronikus úton, vagy írásbeli formában a székhelyére.
2. Amennyiben a partner a megállapított határidőn belül véleményt ad, észrevételt tesz, vagy nyilatkozik arról, hogy az eljárásban részt kíván venni, úgy az eljárás későbbi

szakaszaiban is meg kell keresni. A lakosságot, nyilatkozatától függetlenül – a többi partnertől eltérően - a helyben szokásos módon minden tervezési fázisba be kell vonni.

3. A javaslatokat és véleményeket, amelyeket a tervezés során a megbízott tervező és a Polgármesteri Hivatal Munkacsoportja értékeli, a helyben szokásos módon iktatni kell.
4. A véleményezési szakaszban a tervezési dokumentáció elkészültét követően az Önkormányzat a partnereket elektronikus úton értesíti arról, hogy lehetőségük van a dokumentáció véleményezésére. A lakosságot az Önkormányzat a hivatalos honlapján és hirdetőtábláján (valamint a Böngészőben, amennyiben az adott időszakban megjelenik) értesíti. A partnerek a tervezési dokumentációt áttanulmányozhatják:
  - a) a Polgármesteri Hivatal főépítész irodájában,
  - b) a település honlapján.
5. Egyszerűsített egyeztetési eljárás esetén a partnerek az államigazgatási szervekkel megegyezően, csak a véleményezési szakaszban kerülnek megkeresésre.
6. Tárgyalásos egyeztetési eljárás esetén a partnerek megkeresésének az egyeztető tárgyalás előtt meg kell történnie. A partnerek véleményezési határideje ebben az esetben 5 munkanap.

### III.

Az el nem fogadott javaslatok, vélemények indokolásának módja, dokumentálásuk, nyilvántartásuk rendje

1. A Munkacsoport javaslatára a Polgármester a közösségi érdekekre figyelemmel – a jogszabályban meghatározott egyeztetésen túl – további egyeztetést kezdeményezhet a partnerekkel a vélemények tisztázására. Az egyeztetésről jegyzőkönyvet kell készíteni.
2. Az egyeztetés módja lehet:
  - a) helyben szokásos fórum (partnerségi fórum, közmeghallgatás stb.)
  - b) meghívásos tárgyalás a partnerekkel.
3. A véleményezést követően a partnereknek a tervezettel ellentétes javaslatait, véleményeit a Munkacsoport, településrendezési eszköz esetében a képviselő-testület tárgyalja, és dönt azok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról.
4. A véleményezési szakasz lezárulásával a tervezési dokumentációt ismertetni kell a partnerekkel, melyről az 1./ 2. pontnak megfelelően értesítést kell küldeni. A dokumentáció elérhető a Polgármesteri Hivatal főépítész irodájában.

### IV.

Az elfogadott dokumentumok nyilvánossága

1. A dokumentumok elfogadásáról és honlapon történő közzétételéről a Polgármester 5 napon belül értesítést küld a partnereknek.
2. Az elfogadott koncepció, ITS, településrendezési eszközök nyilvánosságát, közzétételét az Önkormányzat az elfogadást követő 15 napon belül biztosítja
  - a) a Polgármesteri Hivatal főépítész irodájában
  - b) a település honlapján.

**Melléklet a partnerségi egyeztetés szabályainak megállapításához**

Az egyeztetésbe bevont szervezetek, intézmények:

1. Nagykovácsi Általános Iskola
2. Öregiskola Községi Ház és Könyvtár
3. Kispatak Óvoda
4. Waldorf Óvoda Alapítvány
5. Környezet a Gyermekekért Alapítvány
6. Nagykovácsi Óvodáért Óvodai Alapítvány
7. Közműfejlesztési Egyesület
8. Nagykovácsi Természet és Környezetvédelmi Egyesület
9. Nagykovácsi Alapfokú Művészeti Iskola
10. TREBAG
11. Nagykovácsi Alkotóművészek Egyesülete
12. Turisztikai Egyesület Nagykovácsi
13. Zsíroshegyi Kilátások Egyesülete
14. Nagykovácsi Sportegyesület
15. Nagykovácsi Sólymok Sportegyesület
16. Nagykovácsi Utánpótlás Sportegyesület
17. Nagykovácsi Harangszó Alapítvány
18. Nagykovácsi Református Gyülekezetért Alapítvány
19. Nagycsaládosok Nagykovácsi Csoportja
20. Készenléti Szolgálat

## TERVIRAT-2

### **304/2014. (XII. 5.) Korm. rendelet a Nagykovácsi Kastélypark Komplexum fejlesztéséhez kapcsolódó beruházások megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről**

A Kormány a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény 12. § (5) bekezdés *a)*, *b)*, *d)*, *e)* és *f)* pontjában, valamint a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 174/A. § (1) bekezdésében,

a 3. § (4) bekezdés *a)* pontja tekintetében a közbeszerzésekről szóló 2011. évi CVIII. törvény 182. § (1) bekezdés 4. pontjában,

a 3. § (4) bekezdés *b)-d)* pontja tekintetében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés 16.2., 17. és 24. pontjában,

a 4. § tekintetében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés 5. és 6. pontjában

kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. § (1) A Kormány nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánítja** a Nagykovácsi 307 és 919/1 helyrajzi számok alatt nyilvántartott, természetben a Nagykovácsi, Kossuth Lajos utca 2. szám alatt található ingatlanon megvalósuló Nagykovácsi Kastélypark Komplexum fejlesztése beruházással, valamint a **Nagykovácsi 0139/2**, 0156, 0154 helyrajzi számok alatt nyilvántartott ingatlanokon megvalósuló beruházással (a továbbiakban együtt: beruházások) összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazásában a beruházásokkal összefüggőnek kell tekinteni mindazokat a közigazgatási hatósági ügyeket, amelyek a beruházások megvalósításához, használatbavételéhez közvetlenül szükségesek, abban az esetben is, ha azok az (1) bekezdésben meghatározott ingatlanon kívül más ingatlant is érintenek.

(3) A Kormány az (1) bekezdés szerinti közigazgatási hatósági ügyekben eljáró hatóságként az 1. mellékletben meghatározott hatóságokat jelöli ki.

(4) Azokban az esetekben, amikor az 1. mellékletben meghatározott ügyfajta vonatkozó jogszabály az adott ügyben szakhatóság közreműködését rendeli el, a Kormány az (1) bekezdés szerinti közigazgatási hatósági ügyekben eljáró szakhatóságként a 2. mellékletben meghatározott hatóságokat jelöli ki.

**2. §** A Kormány az 1. § (1) bekezdése szerinti kiemelt jelentőségű ügyek koordinációjára - a fővárosi és megyei kormányhivatalokról szóló 288/2010. (XII. 21.) Korm. rendelet 8/A. §-ában foglaltak szerinti - feladat- és hatáskörrel rendelkező kormány megbízottként a Pest Megyei Kormányhivatalt vezető kormány megbízottat jelöli ki.

**3. § (1)** Az ügyfélnek az eljárás megindítása előtt benyújtott kérelmére az 1. § (1) bekezdése szerinti hatósági ügyekben a szakhatóság a hatóság határozatának jogerőre emelkedéséig felhasználható előzetes szakhatósági hozzájárulást ad ki azzal, hogy a kérelemhez benyújtott előzetes szakhatósági hozzájárulást a hatóság a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 44. § (8) bekezdése szerint használja fel.

(2) Az 1. § (1) bekezdése szerinti közigazgatási hatósági eljárásokban a szakhatósági eljárásra vonatkozó ügyintézési határidő - ha jogszabály rövidebbet nem állapít meg - nyolc nap.

(3) Az 1. § (1) bekezdése szerinti közigazgatási hatósági eljárásokra vonatkozó ügyintézési határidő - ha jogszabály rövidebbet nem állapít meg - tizenöt nap.

(4) A beruházásokkal összefüggésben

*a)* építészeti-műszaki tervpályázati eljárást nem kell lefolytatni,

*b)* nem kell építészeti-műszaki tervtanácsi véleményt beszerezni,

*c)* nem kell településképi véleményezési eljárást lefolytatni,

*d)* településképi bejelentési eljárásnak nincs helye.

(5) Az 1. § (1) bekezdése szerinti közigazgatási hatósági ügyekben hozott döntés fellebbezésre tekintet nélkül végrehajtható.

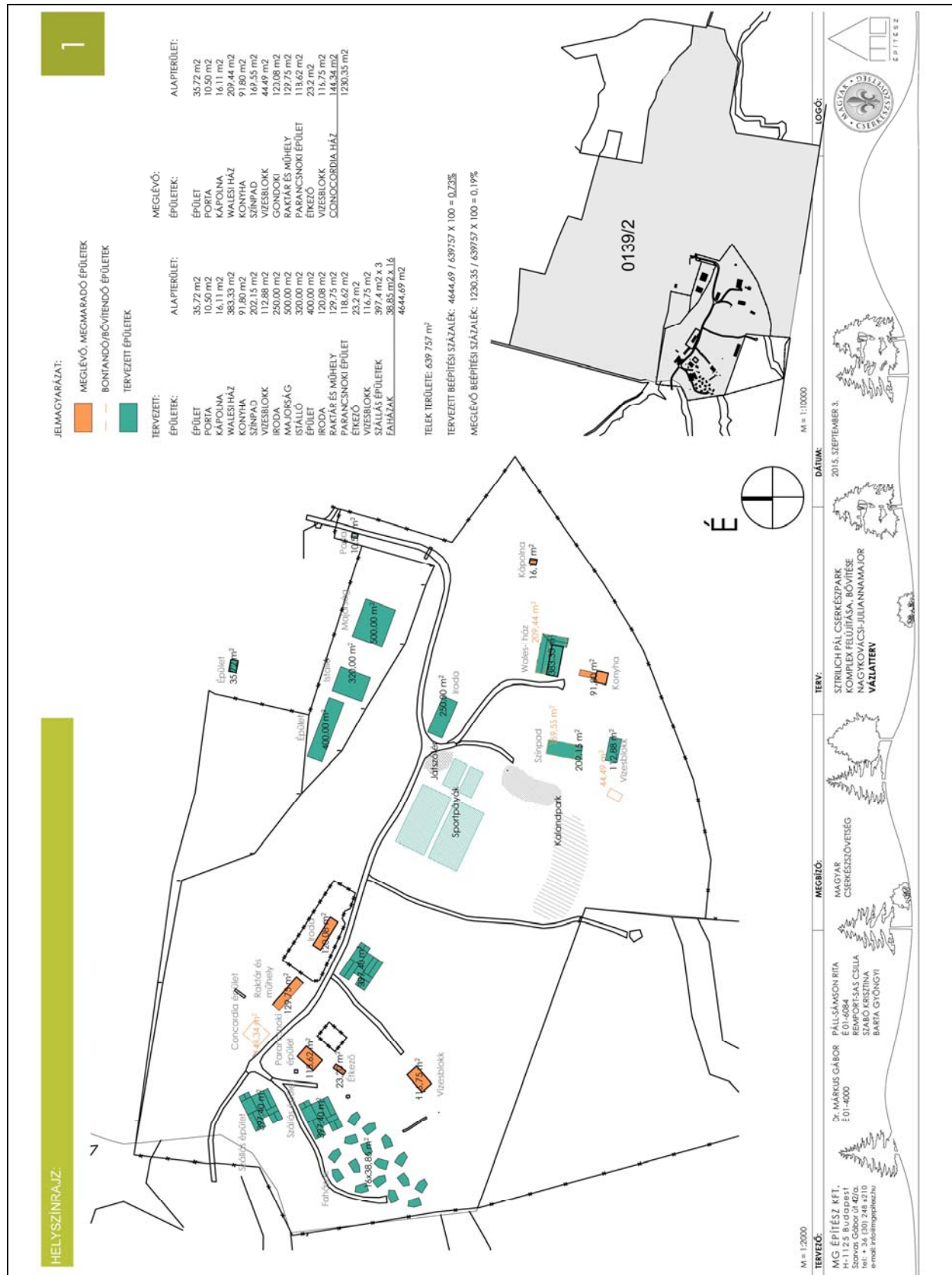
(6) Az eljáró hatóság az általa meghozott döntéseket - az eljárás során a személyesen az ügyfélnek szóló végzések kivételével - hirdetményi úton közli. A döntés közlésének napja a hirdetmény kifüggesztését követő harmadik nap.

**4. §** A beruházások tekintetében az építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához szükséges, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet szerint elhelyezendő személygépkocsik számát az egymástól 600 méter távolságon belül elhelyezkedő, jellemzően azonos használók által igénybevett építmények esetében - az érintett építményekre együttesen vonatkozóan - csak a legmagasabb értéket eredményező hasznosítási módú építmény szerinti mennyiség figyelembevételével kell megállapítani.

**5. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

# TERVIRAT-3

## BEÉPÍTÉSI VÁZLATTERV - HELYSZÍNRAJZ - MG ÉPÍTÉSZ KFT.



## TERVIRAT-4

**Kivonat** Nagykovácsi **HATÁLYOS!!!!** Helyi Építési Szabályzatából - az erdőterületekre vonatkozóan

### ERDŐTERÜLETEK

*Az erdőterületek általános előírásai, fák, fasorok védelme*

#### 26. §

- (1) Az **E jelű** erdőterület az erdő céljára szolgáló terület. Az erdőövezetek nem erdő művelési ágban nyilvántartott területei az erdőműveléshez, az erdőhasználathoz, valamint a vadgazdálkodáshoz szükséges építmények, létesítmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az erdőterületek az alábbi övezetekre tagozódnak:
  - a) az **E jelű** övezet területei a védelmi célú erdőterületeken kívüli minden más céllal (pl. gazdasági- fatermelő-, egészségügyi-szociális-, oktatási-kutatási-) hasznosított meglévő és létesíthető új erdőterületek, erdőterület övezetben meglévő mezőgazdasági területhasználat megtartható.
  - b) az **Ev jelű** övezet területei a védelmi céllal hasznosítandó meglévő és létesíthető új erdőterületek.
- (3) Az **E jelű** erdőövezetben elhelyezhető építmények:
  - a) az erdő rendeltetésének megfelelő termelő-szolgáltató tevékenységeket kiszolgáló építmények (pl. farakodó építményei, erdészház, vadászház, állattetők)
  - b) az erdei turizmust szolgáló építmények (jellemzően turistaút, erdei pihenő, tűzrakó, esőbeállók, kilátó, parkolók).
- (4) Erdőövezetben, meglévő beépítés esetén, a földhivatali nyilvántartásban szereplő, valamint a meglévő használatbavételi, illetve fennmaradási engedéllyel rendelkező épületek, építmények felújíthatók, jó karban tartandók, függőleges irányú bővítésük engedélyezhető. Vízszintes irányú bővítésük, a terület jelenlegi beépítettségének növelése nélkül, épületbontás során felszabadult terület nagyságnak megfelelő mértékig, annak helyén, mint építési helyen engedélyezhető.
- (5) Az erdőövezetek részletes előírásait az alábbiak:
  - a) **E JELŰ ERDŐÖVEZET RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

ÁLTALÁNOS HATÁRÉRTÉKEK							
Az övezet	A telek						Az épület
<b>E</b> erdőterület	alakítható terület	szinterületi mutató	legkisebb zöldfelület	beültetési kötelezettség	legnagyobb beépítettség		legnagyobb építmény magasság**
					terepszint alatt*	terepszint felett	
<b>SZ</b>	$m^2$	%	%	%	%	%	m
szabadonálló beépítés	-	0,08	98	95	0,03	0,03	6,0

\* a terepszint alatti beépítés kizárólag a terepszint feletti beépítés alatt, a megengedett beépítési százaléknak megfelelően, egy szintben létesülhet

\*\* Kilátó esetén tervtanácsi vélemény alapján eltérő is lehet.

b) **EV JELŰ VÉDELMI ERDŐ ÖVEZET RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

ÁLTALÁNOS HATÁRÉRTÉKEK							
Az övezet	A telek						Az épület
<b>Ev</b> védelmi célú nem beépíthető erdőterület	alakítható terület	szinterületi mutató	legkisebb zöldfelület	beültetési kötelezettség	legnagyobb beépítettség		legnagyobb építmény magasság
					terepszint alatt	terepszint felett	
nem beépíthető	$m^2$	%	%	%	%	%	m
nem beépíthető	-	-	98	95	-	-	-

- (7) Az erdőövezetekben az építési helyet és azon belül az épület, építmény helyét elvi építési engedélyben az építési hatóság az erdészeti hatósággal egyeztetve jelöli ki.

## TERVIRAT-5

### NAGYKOVÁCSI HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETI TERÜLETEINEK ÉS ÉRTÉKEINEK VÉDELMÉRŐL SZÓLÓ 7/2004. (III. 05.) SZ. KT. RENDELETE

#### Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2004. (III. 05.) sz. Kt. rendelete Nagykovácsi helyi jelentőségű természeti területeinek és értékeinek védelméről

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. tv. 16. §-ának (1) bekezdésében, valamint a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 24. §-ának (1) b) pontjában, 30. §-ában és 36. §-ának (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a természeti területek és értékek helyi védelmére a következő rendeletet alkotja:

#### A rendelet hatálya

##### 1. §

- (1) A helyi védelmi rendelet hatálya kiterjed Nagykovácsi Nagyközség közigazgatási területén minden olyan természeti területre, értékre és azok védőövezetére, melyet az önkormányzat Képviselő-testülete biológiai, esztétikai értéke miatt védendőnek minősít.
- (2) A rendelet hatálya nem érinti a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény rendelkezései alapján már korábban védelem alá helyezett, országos jelentőségű védett értékeket.

#### A védetté nyilvánítás célja

##### 2. §

A védetté nyilvánítás célja a természeti területek és értékek károsodásának megelőzése, elhárítása, az eddig bekövetkezett károsodás csökkentése, megszüntetése, a jelen és jövő nemzedék számára történő megőrzése és tervszerű fenntartása.

#### Alapfogalmak

##### 3. §

Jelen rendelet alkalmazásában:

- a) Helyi jelentőségű védett természeti érték: a Képviselő-testület által rendeletben védetté nyilvánított helyi jelentőségű természetvédelmi terület és természeti emlék.
- b) védőövezet: a védett értékek közvetlen közelében található azon terület vagy területek, amelyen bekövetkező változások, alapvetően és közvetlenül befolyásolják a védett érték állapotát.
- c) természetvédelmi kezelés: a védett természeti értékek felmérését, nyilvántartását, dokumentálását, megóvását, őrzését, fenntartását, bemutatását, helyreállítását célzó valamennyi tevékenység.

## A helyi védelem fajtái

### 4. §

A helyi védelemben részesíthető helyi jelentőségű természeti értékeknek minősülnek az 1996. évi LIII. tv. (továbbiakban: Tvt.) 22. §-ában felsoroltak figyelembevételével különösen:

- a) természetvédelmi terület esetében: egyedülálló természeti értékek, amelyek zárványként maradtak fenn a beépített környezetben, az a természeti környezet, ahol az adott terület, tájrészlet védett vagy fokozottan védett növény- vagy állatfajok élőhelyeül szolgál, illetőleg a tájrészlet, a természeti együttes a település egészének elválaszthatatlan vagy fontos eleme.
- b) Természeti emlék esetében: növényegyed, növénycsoport, szikla, vízmosság, horhos, illetve valamely különösen jelentős egyéb természeti érték, képződmény és ezek védelmét szolgáló terület.

## A természeti értékek védőövezete

### 5. §

- (1) A védett értékek védelme érdekében védőövezet kerül kijelölésre, jelen rendelet mellékletében meghatározottak szerint. A védőövezetek területén törekedni kell a meglévő növényzet megtartására, a gyommentesítési kötelezettség betartására.
- (2) A védőövezetbe tartozó ingatlanok esetében a természetvédelmi hatóság hozzájárulása szükséges a következő eljárások során:
  - a) belterületbe vonás;
  - b) földrészlet megosztása, összevonása, alakjának, terjedelmének megváltoztatása;
  - c) művelési ág megváltoztatása;
  - d) nyomvonalas létesítmény, termékvezeték létesítése;
  - e) tömegközlekedési tervezés;
  - f) közlekedési táblák elhelyezése;
  - g) közterületi-használati engedélyek kiadása;
  - h) állattartással kapcsolatos hatósági eljárások.
- (3) A védőövezetbe tartozó ingatlanok esetében a természetvédelmi hatóság engedélye szükséges
  - a) területfelhasználási kategóriák és építési övezetbe sorolás megváltoztatásához;
  - b) az építési engedélyezési eljárásban, különös tekintettel az építés helyének meghatározására, a beépítés mértékének megállapítására, a rálátás és kilátás védelmére, a minimális zöldfelületi arány meghatározására, köztárgyak elhelyezésére;
  - c) eredeti terepviszonyok 1 m-rel meghaladó megváltoztatása;
  - d) nyersanyagelőhely kialakítása, bánya nyitása, üzembe helyezése, rekultivációja;
  - e) vízfolyások és állóvizek igénybevételére (vízi munka és vízhasználat, vízkivétel korlátozása, víztározás, kikötő létesítése);



- f) vízi létesítmény építése esetén;
- g) veszélyes anyagok tárolása lehetőségének megállapítása során;
- h) hulladékelhelyezési előírások kapcsán;
- i) rekultivációs kötelezés megállapítása során.

### Védetté nyilvánítási eljárás

#### 6. §

- (1) A védetté nyilvánításról és a védelem megszüntetéséről az önkormányzat Képviselő-testülete rendelettel dönt.
- (2) Helyi védelemben való részesítésre bármely állampolgár vagy társadalmi szervezet javaslatot tehet, illetve hivatalból is megindulhat. A javaslat alapján a védendő érték figyelembevételével, a természetvédelmi törvényben szabályozott védetté nyilvánítási eljárás lefolytatását követően a Vagyongazdálkodási, Közbeszerzési és Pályázati Bizottság (a továbbiakban: VB) tesz előterjesztést a Képviselő-testülethez.
- (3) A védetté nyilvánítást, illetve a védelem megszüntetését megelőzően értékvizsgálatot (természeti értékek felmérése) kell készíteni, amelynek során tisztázni kell, hogy a természeti érték helyi védelme indokolt-e, milyen intézkedések szükségesek a védelem céljának megvalósításához, a védelem ellátásához szükséges feltételek adottak-e.
- (4) A védetté nyilvánítást megelőzően a jegyző a terület védetté nyilvánításának indokoltságát alátámasztó iratok megküldésével megkeresi a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságot, hogy nyilatkozzon arról, kívánja-e a terület országos jelentőségű védett természeti területté nyilvánítását. A védettség feloldása esetén is ki kell kérni a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság véleményét.
- (5) A jegyző a védetté nyilvánítás előkészítése során az érdekeltek álláspontjának megismerése érdekében egyeztető megbeszélést tarthat.
- (6) A helyi jelentőségű védett természeti területek fenntartására az országos és regionális tervekkel összhangban álló tervet kell készíteni. A tervet rendelettel fogadja el a Képviselő-testület, a terv elfogadása előtt is ki kell kérni a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság véleményét.
- (7) A védett természeti értéket a főépítész nyilvántartja, és gondoskodik a nyilvántartás folyamatos karbantartásáról.  
A nyilvántartásnak tartalmaznia kell:
  - a védett érték megnevezését, leírását, pontos helyét (helyrajzi szám), tulajdonosát, használóját, fényképét, lehetőség szerint felmérését;
  - védettségi kategóriáját;
  - a védelmet megállapító rendelet számát;
  - a védelem szakszerű, rövid indoklását;
  - a védett érték rendeltetését és használatának módját;
  - a fenntartás, legfontosabb szabályait;
  - az ellenőrzés tapasztalatait;

–a javaslattevő nevét.

(8) A helyi védelemben való részesítésről, illetve annak megszüntetéséről 30 napon belül írásban kell értesíteni:

–az érték tulajdonosát;

–a földhivatalt;

–természetvédelmi hatóságot: a KvVM Természetvédelmi Hivatalát és a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságát;

–helyi területi védelem esetén az érintett utak, vízfolyások, közművek üzemeltetőjét, kezelőjét;

–a védelemre, ill. megszüntetésre javaslatot tevő személyt vagy szervezetet.

(9) Jelen rendelet hatálybalépésével helyi védelem alá kerülő értékeket jelen rendelet melléklete sorolja fel.

(10) A terület helyi jelentőségű védett természeti értékke nyilvánítást az ingatlan-nyilvántartásban be kell jegyezni.

### **A helyi védelem alatt álló értékek jelölése**

#### **7. §**

(1) A védelemben részesített természeti értéket meg kell jelölni.

(2) A területre kerülő táblán föl kell tüntetni a védett érték megnevezését, a védettség tényét és a védelembe vonás idejét.

(3) A jelzés elhelyezéséről és karbantartásáról az önkormányzat gondoskodik.

### **A védett értékek fenntartása, karbantartása**

#### **8. §**

(1) A védelemben részesülő értékek megóvása a település minden polgárának és minden szervezetnek kötelessége.

(2) A helyi védelemben részesített földterület fenntartása, állagmegőrzése a tulajdonos feladata.

(3) A védett természeti értékek állapotát a Főépítésznek folyamatosan ellenőrizni kell.

(1) Ha a védelem érdekei megkövetelik, a természetvédelmi hatóság elrendelheti a természeti értékek megóvására vonatkozó kötelezettség teljesítését.

(4) Az ellenőrzés tapasztalatait és a megtett intézkedéseket a 6. § (7) bekezdés szerinti nyilvántartásban jelölni kell.

## **A helyileg védett természeti értékre vonatkozó szabályok**

### **9. §**

- (1) Tilos minden olyan tevékenység folytatása, amely a védelem alá vont természeti érték állapotát közvetlen vagy közvetett módon a természetvédelmi célokkal ellentétesen megváltoztatja, vagy veszélyezteti. Gondoskodni kell a védett természeti érték fennmaradásához szükséges természetvédelmi feltételek, így többek között a talajviszonyok és a vízháztartás megőrzéséről.
- (2) A jegyző korlátozhatja, felfüggesztheti, vagy megtilthatja a védett természeti értéket és annak termőhelyét károsító vagy súlyosan veszélyeztető tevékenységet. A határozat - a védett természeti érték vagy termőhely közvetlen vagy súlyos sérelme, illetve veszélyeztetése esetén - a jogorvoslatra tekintet nélkül azonnal végrehajthatónak nyilvánítható.
- (3) A védett természeti területen a védelmet érintő beavatkozás – a VB véleményezése után – tájrendezési vagy természetvédelmi szakember közreműködésével történhet.
- (4) A védett területen lévő fák állapotát érintő munkavégzés megkezdése előtt, valamint építési engedély kérelem benyújtását megelőzően a főépítész véleményét ki kell kérni.
- (5) A helyi jelentőségű védett természeti területen, a természetvédelmi kezelési módokat, korlátozásokat és tilalmakat, továbbá egyéb kötelezettségeket a melléklet tartalmazza.
- (6) A helyi jelentőségű védett természeti területen, a természetvédelmi hatóság engedélye szükséges a Tvt. 38 §-ának (1) bekezdésében felsorolt esetekben.
- (7) A helyi jelentőségű védett természeti területen, a természetvédelmi hatóság szakhatóságként működik közre a Tvt. 39 § (1) és Tvt. 21. § (2) - (3) bekezdésben felsorolt esetekben.

## **Az Önkormányzat hatósági és természetvédelmi feladatai**

### **10. §**

- (1) A természetvédelmi hatósági feladatokat első fokon a települési önkormányzat államigazgatási, hatósági hatáskörébe tartozó ügyekben a jegyző (mint első fokú természetvédelmi hatóság vezetője) látja el.
- (2) Az önkormányzat környezetvédelmi alapjában, természetvédelmi célokat szolgáló részt hozhat létre azon költségek viselésére, amelyeket a tulajdonos nem köteles viselni.
- (3) Az önkormányzat természetvédelmi tevékenységét civil szervezetek is segíthetik, az ilyen tevékenységet természetvédelmi őrszolgálat is segítheti.

## Tulajdonjogi rendelkezések

### 11. §

A helyi jelentőségű védett természeti érték esetében, a tulajdonjog változásakor, sorrendben először az államot (illetékes nemzeti park igazgatóságot), utána az önkormányzatot illeti meg elővásárlási jog. Az elővásárlási jog alapításáról és ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről a védetté nyilvánítást követő 30 napon belül gondoskodni kell.

### 12. §

- (1) Aki a helyi védettség alá helyezett értéket a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. 80. §-ának a)-e) pontjaiban leírt módon, veszélyezteti, károsítja, vagy elpusztítja, továbbá jelen rendelet 9. §-ának (1) bekezdésben foglaltakat megsérti, természetvédelmi bírságot köteles fizetni, a 33/1997. (II. 20.) Korm. rendeletben foglaltak szerint.
- (2) A természetvédelmi bírságot a jegyző szabja ki és a bírság az önkormányzat környezetvédelmi alapjának bevételi forrása.
- (3) A természetvédelmi bírság megfizetése nem mentesít a büntetőjogi, a szabálysértési, a kártérítési felelősség, valamint a tevékenység korlátozására, felfüggesztésére, tiltására, továbbá a helyreállításra vonatkozó kötelezettség teljesítése alól.
- (4) <sup>1</sup>
- (5) Jelen rendelet 2004. március 8-án lép hatályba.

Bencsik Mónika  
polgármester

Dr. Urbanics Gábor  
jegyző

A kihirdetés napja: 2004. március 5.

Dr. Urbanics Gábor  
jegyző

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte: 18/2012. (IV.25.) sz. Kt. rendelet 5. §

Melléklet Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének  
Nagykovácsi helyi jelentőségű természeti területeinek és értékeinek védelméről szóló  
7/2004. (III. 05.) sz. Kt. rendelethez

Nagykovácsi Nagyközség közigazgatási területén lévő helyi jelentőségű védett  
természeti területek és értékek:

- A Teleki-Tisza kastély parkja (Hrsz: 307, 919/1)
- A Kossuth L. utcában a kastély előtti vadgesztenye fasor (Hrsz: 306)
- A Kálvária rom és környezete (Hrsz: 1694, 1697, 1698, 1704)
- A Temetőkert (Hrsz:212)
- A Nagyszénás és a Zsíros-hegy oldalában megmaradt vízmosások  
(Hrsz: 1219, 1371, 2253)
- A Julianna major és környezete (Hrsz: 0139/2, 0139/4, 0139/5, 0139/7, 0151,  
0154, 0155, 0156, 0157)
- Az Erdésház melletti erdőszítésre kijelölt terület (Hrsz: 0127/3)

## TERVIRAT-6

### JEGYZŐKÖNYV JELEN TERV PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSÉRŐL ÉS TERVEZŐI VÁLASZ A BEÉRKEZŐ - NAGYKOVÁCSI TERMÉSZET- ÉS KÖRNYEZETVÉDŐ EGYESÜLET (NATE) - VÉLEMÉNYÉRE



#### NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK POLGÁRMESTERE

2094 Nagykövácsi, Kossuth Lajos u. 61.  
☎ 06-26-555-009/105 Fax: 06-26-389-724  
E-mail: titkarsag@nagykovacsi.hu

Ügyiratszám: 809-3/2015-F-2  
Ügyintéző: Györgyi Zoltán  
Telefonszám: 26-389-127/129  
E-mail: foepitesz@nagykovacsi.hu

Tárgy: Nagykövácsi HÉSZ módosítás  
a Julianna major területére  
Melléklet: NATE észrevétel

### JEGYZŐKÖNYV

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban Rendelet) 42.§ (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, valamint Nagykövácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a „Partnerségi egyeztetés szabályairól” szóló 24/2014. (III.13.) számú határozata (továbbiakban: határozat) II. fejezete 6. pontja alapján a tárgyi terv partnerségi egyeztetésére elkészült egyeztetési tervdokumentációját 2015. 09. 10- én elektronikus úton megküldtük a határozatban foglalt partnereknek előzetes véleményezésre.

A véleményezésre a határozat II. 6. pontja alapján 5 munkanap állt rendelkezésre, így az észrevételek megtételére kitűzött határidő 2015.09. 16-án letelt, ezzel a partnerségi egyeztetés lezárult.

A dokumentációhoz észrevétel a NATE (Nagykövácsi Természetvédő Egyesület) részéről érkezett.

Az egyeztetési eljárás a tárgyalásos egyeztetési eljárásra a Rendeletben előírtak alapján folytatódik.

Nagykövácsi, 2015. szeptember 21.

Tisztelettel:

  
Györgyi Zoltán  
főépítész



Nagykovácsi Természet- és Környezetvédő Egyesület

címünk: 2094 Nagykovács, Telki u. 3,  
email: bardos.zsuzsa@t-online.hu

**NATE**  
Nagykovácsi Természetvédő

NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG  
ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERI HIVATALA  
ÉRKEZETT

2015. Szept. 17.

2.

ELŐSZÁM:

809/2/2015-7

ELŐSZÁM:

MELLÉKLET:

ELŐADÓ: György

## Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata

### Nagykovács

Kossuth Lajos u. 61.

2094

Tárgy: HÉSZ módosítás partnerségi egyeztetés

Kiszelné Mohos Katalin Polgármester Asszony részére

Tisztelt Polgármester Asszony!

Köszönettel megkaptuk folyó hó 10-én megküldött HÉSZ módosítást a Júlianna major területére véleményezésre a partnerségi egyeztetés keretében.

Áttanulmányozva a tervet és a tervrajzot, azt látjuk, hogy komoly tévedés van benne, mely szerint csak az erdős területek tartalmazhatnak természeti, természetvédelmi értéket. Nagykovácsi környékén a mészkő- és dolomityepeken él a védett és NATURA 2000-es fajok zöme.

**Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2004. (III. 05.) sz. Kt. Rendelete Nagykovácsi helyi jelentőségű természeti területeinek és értékeinek védelméről** alapján a Nagykovácsi 0139/2 hrsz-ú földrészlet helyi jelentőségű védett természeti terület. A földrészlet kezelésével kapcsolatban így nem csak a fent említett rendelet, hanem a természet védelméről szóló

1996. évi LIII. törvényben foglaltak is irányadók.

Egyébként javasoljuk az érintett terület teljes felmérését (botanikai, zoológiai) az esetlegesen előforduló védett fajok állományainak (élőhelyük) felmérése céljából. Természetesen a konkrét tervezést megelőzően.

Továbbá a terv nem számol két további másik szemponttal. A megnövekedett infrastruktúra és a várható nagyobb vendéglétszám miatt lényegesen megnőhet az autóforgalom, továbbá a környező területeken a taposási kár. Mindkettő környezeti kár!

Az építkezés, a magas- és sűrű beépítés, a forgalom növekedése és az azzal járó zaj megbontja a korábbi természetes környezetet.

Nincs arra vonatkozó információnk, hogy készült-e jól megalapozott **hatástanulmány** arra vonatkozóan, hogy milyen környezeti terheléssel jár, az élővilágra milyen hatást gyakorol a terv megvalósítása. Ezek hiányában nem áll módunkban támogatni a tervet.

Kérjük továbbá, hogy a helyi védettséget kimondó rendeletben foglaltakat messzemenően tartsák be.

Nagykovácsi, 2015. szeptember 16.

Üdvözlettel:

  
Bárdos Zsuzsanna  
NATE

## TERVEZŐI VÁLASZ, ÉSZREVÉTEL

Nagykovácsi Julianna major területére vonatkozó HÉSZ módosítás tekintetében

### NAGYKOVÁCSI TERMÉSZET- ÉS KÖRNYEZETVÉDŐ EGYESÜLET - NATE ÉSZREVÉTELEIRE

#### **Környezet- és tájvédelem kapcsán:**

A tervdokumentáció nem állítja, hogy csak erdős területek tartalmazhatnak természeti értékeket. A tervdokumentáció is merteti a területet érintő tájképi- és természetvédelmi védettségeket. A terület nem újonnan igénybevett terület, korábban is hasonló tevékenység —gyermekek táboroztatása— zajlott a területen. A tervdokumentáció mellékletét képező beépítési vázlatterven látszik, hogy a tervezők az épületeket a meglévő utak menti elhelyezésére tesznek javaslatot, ezáltal is minél nagyobb összefüggő, beépítetlen területrészeket hagyva a telken belül. A 0,75%-os beépítettség mérték sűrű beépítést nem tud eredményezni.

A területre együttesen vonatkoznak a HÉSZ és a helyi jelentőségű védett természeti területekre vonatkozó önkormányzati rendelet (7/2004. (III.05.) sz. Kt. rendelet) előírásai. A HÉSZ módosításhoz nem készült élőhelyvédelmi tanulmányterv, mivel a terület helyi jelentőségű védett természeti terület és a helyi jelentőségű természeti területek és értékek védelméről szóló önkormányzati rendelet 5.§ (3) bek. b) pontja kimondja, hogy a védett ingatlanokon „építési engedélyezési eljárásban, különös tekintettel az építés helyének meghatározására, a beépítés mértékének megállapítására, a rálátás és kilátás védelmére, a minimális zöldfelületi arány meghatározására, köztárgyak elhelyezésére” az illetékes természetvédelmi hatóság engedélye szükséges az építési engedélyezési eljárásban.

A területen kis mértékű forgalomnövekedés várható, ha a tábor teljes forgalma a nap egyetlen órájában bonyolódna le (ami irreális) (10 busz/nap), akkor is csak egy lakóutca megengedett forgalmának a harmadával terhelné az idevezető utat. Ennek a forgalomnak egy része meglévő forgalom, jelenleg is terheli ezt az utat. Semmiképpen nem beszélhetünk tehát lényegesen megnövekvő forgalomról). Ezen adatot figyelembe véve az út mentén nappal 41-42 dB, éjjel 33-34 dB környezeti zajszint lenne várható (ténylegesen ettől alacsonyabb). Kiszolgáló utak mentén üdülőterületen (e területfelhasználásra vonatkozik a legalacsonyabb zajterhelési határérték) a határérték nappal 50dB, éjjel 40 dB. Ennélfogva érdemi zajterhelés növekedés, határérték feletti terhelés meg végképp nem várható.

Az építkezések környezeti hatásai időszakosak.

#### **Közlekedés és forgalom kapcsán:**

A kb. 200 fő táboroztatása nem generál jelentős forgalmat. Feltehetően busszal érkeznek majd, és feltehetően nem egy napra, nem az év minden időszakában, és nem napi vagy heti rendszerességgel. Ha 200 fő egyszerre érkezne, az kb. 5 busz, és még ha aznap el is hagynák a tábort, akkor is csak napi 10 busz (250Ejmű/nap) forgalom terhelné az idevezető utat. Egyénileg, személygépkocsival történő utazás esetében ez napi kb. 140Ejmű/nap forgalom lenne. Viszonyításként, egy belterületi lakóutca megengedett forgalma 800Ejmű/óra, azaz óránként a tábor várható maximális napi forgalmának mintegy a háromszorosa, vagyis, ha a tábor teljes forgalma a nap egyetlen órájában bonyolódna le (ami irreális), akkor is csak egy lakóutca megengedett forgalmának a harmadával terhelné az idevezető utat. Ennek a forgalomnak egy része meglévő forgalom, jelenleg is terheli ezt az utat. Semmiképpen nem beszélhetünk tehát lényegesen megnövekvő forgalomról. A táboron belüli járműforgalommal szinte egyáltalán nem kell számolni. Az idevezető út és a belső utak többsége is meglévő burkolt út, nem történik lényeges változás a közlekedést illetően.



# NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA JULIANNAMAJOR TERÜLETÉRE

Sztrilich Pál Cserkészpark épületeinek felújítása, bővítése érdekében

314/2012. KORM. R. 42. § TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS - EGYEZTETŐ TÁRGYALÁSA UTÁN JAVÍTOTT TERVDOKUMENTÁCIÓ

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATMÓDOSÍTÁS TERVEZET

2 0 1 5 . N O V E M B E R H Ó

**Z.É. MŰHELY VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSZETI KFT.**  
1116 BUDAPEST, ZSURLÓ KÖZ 5. TEL: 06-30/236-3295 E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ - TERVEZET

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2015. (.....) önkormányzati rendelete<sup>2</sup>

Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról szóló  
19/2009. (IX.01.) Kt. sz. rendelet módosításáról  
(TERVEZET)

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet 28.§ (1), 36.§-ban foglaltak szerint és a 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek, valamint Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének „Partnerségi egyeztetés szabályairól” szóló 24/2014. (III.13.) számú határozatában foglalt partnerek véleményének kikérésével, Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban HÉSZ) jóváhagyásáról szóló 19/2009. (IX.01.) Kt. sz. rendeletét a következők szerint módosítja:

**1.§** A HÉSZ 26.§ (2) bekezdés a) pontja az alábbi alponttal kiegészül:

„aa) az E jelű erdőövezetben, a földhivatali nyilvántartásban szereplő, meglévő beépítéssel rendelkező, 20 ha-nál nagyobb területű erdőterületek egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdők.”

**2.§** A HÉSZ 26.§ (3) bekezdés az alábbi alponttal kiegészül:

„c) az egészségügyi-szociális, turisztikai erdőkben a rendeltetésének megfelelő tevékenységet szolgáló épületek, építmények.

ca) közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni. A villamosenergia-hálózat kifeszültségű (20 kV alatti) tartóoszlopai a táj- és településkép-védelem érdekében csak fából készülhetnek.

cb) a tájba való illeszkedés és a tájképvédelem érdekében, tetőfedésként bitumenes zindely, piros vagy kék színű fém hullámlemez, valamint műanyag vagy szürke eternit hullámlemez nem alkalmazható.”

**3.§** A HÉSZ 26.§ (4) és (5) bekezdések helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„(4) Erdőövezetben, meglévő beépítés esetén, a földhivatali nyilvántartásban szereplő, valamint a meglévő használatbavételi, illetve fennmaradási engedéllyel rendelkező épületek, építmények felújíthatók, jó karban tartandók, függőleges irányú bővítésük engedélyezhető. Vízszintes irányú bővítésük, a terület jelenlegi beépítettségének növelése nélkül, épületbontás során felszabadult területnagyságnak megfelelő mértékig, annak helyén, mint építési helyen engedélyezhető.

(4a) Az egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdők területén a meglévő épületek bővítése, illetve új épület elhelyezése az (5) bekezdésben foglalt szerint végezhető, kivéve a 47G erdőtag területét, amely erdőtag területén a meglévő épületek, építmények felújíthatók, függőleges irányú bővítésük engedélyezhető, új épületek, építmények elhelyezése épületbontás során felszabadult területnagyságnak megfelelő mértékig, annak helyén, mint építési helyen engedélyezhető valamint a 0139/2/f és a 139/2/g jelű alrészletek területén új építmény elhelyezése nem engedélyezhető.”

<sup>2</sup> az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült

(5)Az erdőövezetek részletes előírásait az alábbiak:

a) **E** JELŰ ERDŐÖVEZET RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:

ÁLTALÁNOS HATÁRÉRTÉKEK							
Az övezet	A telek						Az épület
<b>E</b> erdőterület	alakítható területe	szint- területi mutató	legkisebb zöldfelület	beültetési kötelezettség	legnagyobb beépítettség		legnagyobb építmény magasság**
					tere- szint alatt*	tere- szint felett	
<b>SZ</b>	m <sup>2</sup>	m2/m2	%	%	%	%	m
szabadonálló beépítés	-	0,08 0,015***	98 97***	95	0,03 0,75***	0,03 0,75***	6,0****

\* a terepszint alatti beépítés kizárólag a terepszint feletti beépítés alatt, a megengedett beépítési százaléknak megfelelően, egy szintben létesülhet

\*\* Kialtó esetén tervtanácsi vélemény alapján eltérő is lehet.

\*\*\* 20 ha-nál nagyobb területű egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterület esetén

\*\*\*\* 20 ha-nál nagyobb területű egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületen sport, játék céljára szolgáló műtárgy, építmény (pl. kalandpark és lombház építményei) esetén eltérő is lehet.”

#### 4. § ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

(1) Ez a rendelet az elfogadását követő napon lép hatályba.

(2) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(3) E rendelet belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2030/06/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Nagykovácsi, 2015. ....

.....  
Kiszelné Mohos Katalin  
polgármester

.....  
Papp István jegyző  
jegyző