

# NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK – HÉSZ – MÓDOSÍTÁSA

ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ - 314/2012. KORMÁNYRENDELET 41.§ EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS





A tervdokumentáció digitálisan megtekinthető: <http://nagykovacsimod.blogspot.hu/>

2015. OKTÓBER 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 	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
	Czene Éva 	vezető településtervező TT/1 12-0160 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök

**E módosítás a 314/2012. Korm. r. 45.§ (2) a) pontja szerint, az OTÉK 2012.aug.6-án hatályos tartalmi követelményei 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: 40/2015

314/2012 korm.r. 41.§ szerint ún. egyszerűsített eljárás

2015. október hó

## TARTALOMJEGYZÉK

### ALÁTÁMASZTÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

I. ELŐZMÉNYEK .....	4
II. VONATKOZÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS.....	5
III. VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK, MÓDOSÍTÁSOK.....	6
IV. SZAKÁGI MUNKARÉSZEK .....	16
ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY.....	16

### TERVIRATOK.....17

- Tervirat - Kivonat Nagykovácsi alábányászott terület építési irányelveinek szakvéleményezéséből

### JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK – HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATMÓDOSÍTÁS

Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása – Rendelet-tervezet.....22

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
<b>SZT-1/M</b>	Kossuth Lajos és Ady Endre utca melletti gazdasági terület Szabályozási terve módosítása	M=1: 2 000

## ALÁTÁMASZTÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

### I. ELŐZMÉNYEK

#### TERVI ELŐZMÉNYEK, TERMÓDOSÍTÁS CÉLJA

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata megbízásából a Z.É. Műhely Városrendezési és Építészeti Kft. készíti, Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása c. tervet.

Tervszám: 40/2015.

Jelen termódosítás államigazgatási egyeztetése a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 41.§ szerinti ún. egyszerűsített eljárás keretében történik.

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.

Nagykovácsi hatályos Településfejlesztési Konceptiója és a Településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Településfejlesztési Konceptió - 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.

Jelen módosítás tervezési feladatai prioritás szempontjából fontosak, mert e módosítások az építéshatósági munka segítése érdekében történő, jellemzően pontosításokat, kiegészítéseket tartalmaznak. Ez az oka annak, hogy a település a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 37.§ „tájékoztató szakasz” szerint, 2015 februárjában megindított „Nagykovácsi Nagyközség Településszerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának felülvizsgálata és módosítása”c. terv részfeladatai közül e tervezési feladatok kiemelésre kerültek és módosításaik önállóan kerülnek a település egészére vonatkozó felülvizsgálat előtt egyeztetésre és jóváhagyásra.

Természetesen e módosítások jóváhagyást követően a Felülvizsgálat során egységes szerkezetként beépítésre kerülnek a felülvizsgált Helyi Építési Szabályzatba és Szabályozási tervbe.

Fentiek értelmében jelen termódosítás során Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata kerül módosításra néhány előírása tekintetében. Szabályozási terv készítése, illetve Szabályozási termódosítás csupán egy esetben, hibajavítás érdekében történik.

**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 figyelembevételével készül.**

## II. VONATKOZÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

A településrendezési eszközöknek meg kell felelnie a vonatkozó területrendezési terveknek, jelen esetben az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvénynek (továbbiakban: OTrT), illetve annak módosításának (továbbiakban: Mtv.), valamint a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvénynek (továbbiakban: BATrT).

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

Jelen HÉSZ módosítás feladatai az érintett előírások pontosítását jelentik, ennek értelmében nem képeznek új előírásokat, így sem az OTrT (Mtv), illetve sem a BATrT tekintetében nem szükséges ezeket vizsgálni, mert e változások nem keletkeztetnek olyan hatásokat, amelyek a módosítást követően az OTrT-nek, ill. a BATrT-nek nem felelnének meg.

Az 1.számú tervezési feladat az alábányászott területekre vonatkozó szabályozási előírással kapcsolatban jelent kismértékű módosítást, amely szempontjából figyelembe kell venni, azt hogy a módosítást követően is megfeleljen az előírás az OTrT 25.§. „Földtani veszélyforrás területének övezete” alábbi előírásának.

### *Földtani veszélyforrás területének övezete*

25. § (1) A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet területén új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

Nagykovácsi belterületének jellemzően Zsíroshegyi, azaz északkeleti településrészét érinti a volt Nagykovácsi I. bányamező területe, ezért Nagykovácsi Nagyközség Településszerkezeti terve, Helyi Építési Szabályzata, valamint annak Szabályozási tervi, ill. Övezeti melléklete tartalmazza a „bányászattal érintett területek határát”. Jelen terv kapcsán e jelölés és e terület kiterjedése nem módosul, csupán a HÉSZ 10.§ (24) bek., azaz a bányászattal érintett telkekre vonatkozó szabályozási előírás kerül módosításra, kiegészítésre. E módosítás tekintetében, 2015. szeptember 24-én, előzetes egyeztetés történt a Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály képviselőivel, Kókay Ágostonnal és Németh Károllyal, akik a módosítással előzetesen elviekben egyetértettek. Tehát az OTrT előírása teljesül, a terület kiterjedése lehatárolásra került már a hatályos településrendezési eszközökben, és az nem kerül módosításra, valamint a módosítási javaslatot a bányafelügyelet az egyeztetési eljárást megelőző előzetes egyeztetés során nem kifogásolta. (Megjegyzendő, hogy a korábbi bányászattal érintett terület már meglévő, beépítésre szánt, részben már beépült terület, azaz nem jelen módosítás során kerül kijelölésre. Az OTrT 25.§ (2) bek. pedig új beépítésre szánt terület kijelölése esetén rendelkezik.)

## III. TERVEZÉSI FELADATOK ÉS HÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATOK

Az alábbi táblázatban a módosítási feladatok és az azokkal kapcsolatos HÉSZ módosítási javaslatok kerülnek bemutatásra.

Jelen HÉSZ módosítás során a hatályos településrendezési eszközök (TSZT és SZT) korábban elkészült alátámasztó szakági munkarészei megtarthatók, módosításuk, kiegészítésük nem indokolt, jelen módosítás nem okoz olyan hatást, amelyek a korábbi alátámasztó munkarészek kiegészítését szükségessé tenné.

## 1. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

**Feladat:** A HÉSZ 10.§ (24) bek. „A bányaművelésből eredő építési korlátozások” előírásának pontosítása, módosítása, kiegészítése.”

### **Módosítás indokltsága:**

Nagykovácsi belterületének északkeleti – Zsíroshegy - településrészét érinti a volt Nagykovácsi I. bányamező területe, ezért Nagykovácsi Nagyközség Településszerkezeti terve, Helyi Építési Szabályzata, valamint annak Szabályozási tervi, ill. Övezeti melléklete tartalmazza a „bányászattal érintett területek határát”, valamint a HÉSZ 10.§ (24) bek. tartalmaz „A bányaművelésből eredő építési korlátozások”-ra előírásokat. A módosítást az indokolja, hogy a hatályos előírás szerint a „bányászattal érintett területek határával” érintett telkek esetén a HÉSZ 10.§ (24) bek. c) pontja előírja talajmechanikai vizsgálat készíttetését, ugyanakkor az előírás a) pontjában, az eredményes talajmechanikai vizsgálat értékelésétől függetlenül konkrétan meghatározza az érintett veszélyességi zónától (I., II. és III.) függően a telteken építhető épületek alapterületi méretét, szintszámát, az alap-, a főfalak-, a földékek-, koszorúk- szerkezetét, tehát ilyen módon nincs lehetőség arra, hogy az elkészített talajmechanikai vizsgálat eredményétől függően az építető attól eltérő épületet építtethessen, mint amelyet konkrétan az előírás a) pontja meghatároz, azaz korlátozza az építetőt abban, hogy az építési övezetben megfogalmazott beépítési paramétereket alkalmazhassa abban az esetben, amennyiben a telkre készül geotechnikai vizsgálat azt engedné. Az Önkormányzat annak érdekében, hogy ezen ellentmondást feloldja, 2014 júniusában Szakvéleményt készíttetett „Nagykovácsi alábányászott terület építési irányelveinek vizsgálata” céljával. (Készítette: Dobász Kft. (Szűcs József - okl. geol. mérnök tervező és okl. ép. szakmérnök és Sziklai Ede-okl.bányamérnök). E Szakvélemény kivonatát Lásd Terviratok-1!

Fenti szakvélemény vizsgálatai alapján a szakvélemény javaslatot ad arra, hogy a hatályos előírásokban pontosan meghatározott épület alapterület, szintszám, alap-, főfal-, földékek- és koszorú-szerkezetek helyett, az érintett telkre elkészített geotechnikai szakvéleményben foglaltak alapján lehessen az épületet megépíteni (azaz a jelenleg hatályos építési engedélyezési jogszabály, a 312/2012.(XI.8.) Kormányrendelet szerinti ún. „geotechnikai jelentés” alapján). Azaz a HÉSZ hatályos előírása kiegészül azzal, hogy amennyiben az építéssel érintett területet érinti a HÉSZ 5. sz. melléklete szerinti Övezeti mellékleten „bányászattal érintett területek határa”, abban az esetben geotechnikai jelentés készíttendő az építés feltételeként, és az épület mérete és szerkezete az abban foglaltak szerint alakítható ki, illetve amennyiben geotechnikai jelentés nem készül, a HÉSZ 10.§ (24) bek. a) pontjában meghatározott épület építhető.

Megjegyzendő, hogy a hatályos 10.§ (24) bek.-ben megfogalmazott előírások a "Nagykovácsi környezetében korábban aláfejtett terület építési irányelvei", Újpest BAUPLAN Kft., 1997. c. dokumentumban foglaltak szerint kerültek a Helyi Építési Szabályzatba.

### **Előzetes egyeztetés:**

E módosítás tekintetében, 2015. szeptember 24-én, előzetes egyeztetés történt a Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály képviselőivel, Kókay Ágostonnal és Németh Károllyal, akik a módosítással előzetesen elviekben egyetértettek.

**Kivonat - HATÁLYOS HÉSZ 10.§ (24) bek. előírásai:**

„(24) A bányaművelésből eredő építési korlátozások:

- a) A bányaművelésből eredő építési korlátozás által érintett területen az építési irányelvek övezeteinek részletes előírásai a következők:

I. veszélyességi övezet: - 20,0 m-nél kisebb hosszúságú földszintes épület vagy 10,0 m-nél nem nagyobb hosszúságú kétszintes épület építhető az érvényben lévő előírások és a talajmechanikai javaslat alapján. Mindkét esetben a főfalaknál az alap felső szintjén és a földszinten szokványos vasbeton koszorú építése szükséges. A 20,0 m-nél nagyobb hosszúságú földszintes épületek megerősített kivitelben építhetők.

II. veszélyességi övezet: - 10,0 m-nél kisebb hosszúságú földszintes épület építhető az érvényben lévő előírások és a talajmechanikai javaslat alapján. A főfalaknál az alap felső szintjén és a földszinten szokványos vasbeton koszorú építése szükséges. 10,0 és 20,0 m közötti földszintes épülethossz esetén az alap felső szintjén - a teherviselő főfalaknál - vasbeton koszorúgerendát kell készíteni. A válaszfalak alapja vasalt beton.

III. veszélyességi övezet: - Ezen a területen a legnagyobb a veszélyeztetettség, így csak 10,0 m-nél nem hosszabb, földszintes épületek építhetők megerősített kivitelben. A megerősítés vasbeton gerendarács alappal vagy vasbeton lemezalappal készülhet.

Az övezeti határvonalon lévő ingatlanok beépítésére a szigorúbb előírások irányadók. Pl. a I. és II. övezeti határvonalon lévő ingatlanokra a II. övezetre vonatkozó előírások érvényesek.

- b) A feltárt és hatástalanított külszíni nyílás fedlapjától számított 5,0 m-en belül semmiféle építmény nem kerülhet.
- c) Talajmechanikai vizsgálat mindhárom veszélyességi övezetnél szükséges. Építményenként legalább 3 db fúrás készítendő, az építményen kívül, háromszög alakban telepítve és egy db fúrás a tervezett épület alapterületén belül. A furatok mélysége legalább a terepszinttől mért alapozási mélység háromszorosa. Az eredmények értékelésére és az alapozás meghatározására a "Nagykovácsi környezetében korábban aláfejtett terület építési irányelvei", Újpest BAUPLAN Kft., 1997. c. dokumentum - Nagykovácsi Polgármesteri Hivatal tulajdonában - további útmutatást ad, illetve a talajmechanikai vizsgálat elvégzésére, dokumentálására és értékelésére vonatkozóan a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal illetékes szerve Budapesti Bányakapitányságával (1145 Budapest, Kolumbusz utca 17-23.) szükséges egyeztetni. Ezen egyeztetés során kell figyelembe venni a területen meglévő süllyedésvizsgáló monitoring rendszer folyamatosan megújuló értékeit is.
- d) A felszínen elfolyó csapadékvizet az építménytől távol kell tartani, ill. elvezetéséről gondoskodni kell. Az épület körüli járda a terep felé legalább 3 % eséssel készüljön. A járda épülethez csatlakoztatása és dilatáció, hézagmentes zárással, bitumen kiöntéssel készüljenek.”

**HÉSZ 10.§ (24) bek. előírás módosítás koncepciója**

A HÉSZ 10.§ (24) előírásai módosításra kerülnek. Az előírások jelenlegi a) pontja kiegészítésre, c) pontja módosításra kerül. Az előírás b) és d) pontjai nem módosulnak, változatlan szövegezéssel megtartásra kerülnek.

Összefoglalva tehát, a HÉSZ hatályos előírása kiegészül azzal, hogy amennyiben az építéssel érintett területet érinti a HÉSZ 5. sz. melléklete szerinti Övezeti mellékleten „bányászattal érintett területek határa”, abban az esetben geotechnikai jelentés készítenő az építés feltételeként, és az épület mérete és szerkezete az abban foglaltak szerint alakítható ki, illetve amennyiben geotechnikai jelentés nem készül, a HÉSZ 10.§ (24) bek. a) pontjában meghatározott épület építhető.

Fentiek értelmében a HÉSZ 10.§ (24) bek. c) pontja módosításra kerül, amely során a talajmechanikai vizsgálat kötelezettsége átfogalmazásra kerül, valamint az előírásban meghivatkozott tanulmány "Nagykovácsi környezetében korábban aláfejtett terület építési irányelvei", Újpest BAUPLAN Kft., 1997. c., mint tájékoztató irányelv bekerül a HÉSZ függelékébe, mint 8.sz. függelék.

**HÉSZ 10.§ (24) bek. előírás módosítása – TERVEZETT!**

(az előírás módosításának könnyebb áttekinthetősége érdekében a módosítás az alábbiak szerint kerül bemutatásra:

a hatályos előírás Times New Roman betűtípussal, a törlésre kerülő szövegrész áthúzással -----,  
a módosítás új szövegrésze Arial Narrow betűtípussal kerül az alábbiakban bemutatásra)

(24) A bányaművelésből eredő építési korlátozások:

a) A HÉSZ 5. sz. melléklete szerinti Övezeti mellékleten „bányászattal érintett területek határa” által érintett területen, új épület elhelyezése, illetve meglévő épület bővítése az alábbiak szerint történhet:

aa) Amennyiben az érintett területre geotechnikai jelentés készül, abban az esetben az e területen elhelyezhető épület mérete és szerkezete a geotechnikai jelentésben foglaltak szerint alakítható ki.

ab) Amennyiben geotechnikai jelentés nem készül, épület az Övezeti melléklet által „bányaművelésből eredő korlátozás építési övezete”, valamint az alábbiakban meghatározott veszélyességi övezetek szerint építhető:

ab) A bányaművelésből eredő építési korlátozás által érintett területen az építési irányelvek övezeteinek részletes előírásai a következők:

I. veszélyességi övezet: - 20,0 m-nél kisebb hosszúságú földszintes épület vagy 10,0 m-nél nem nagyobb hosszúságú kétszintes épület építhető az érvényben lévő előírások és a talajmechanikai javaslat alapján. Mindkét esetben a főfalaknál az alap felső szintjén és a földszinten szokványos vasbeton koszorú építése szükséges. A 20,0 m-nél nagyobb hosszúságú földszintes épületek megerősített kivitelben építhetők.

II. veszélyességi övezet: - 10,0 m-nél kisebb hosszúságú földszintes épület építhető az érvényben lévő előírások és a talajmechanikai javaslat alapján. A főfalaknál az alap felső szintjén és a földszinten szokványos vasbeton koszorú építése szükséges. 10,0 és 20,0 m közötti földszintes épülethossz esetén az alap felső szintjén - a teherviselő főfalaknál - vasbeton koszorúgerendát kell készíteni. A válaszfalak alapja vasalt beton.

III. veszélyességi övezet: - Ezen a területen a legnagyobb a veszélyeztetettség, így csak 10,0 m-nél nem hosszabb, földszintes épületek építhetők megerősített kivitelben. A megerősítés vasbeton gerendarács alappal vagy vasbeton lemezalappal készülhet.

Az övezeti határvonalon lévő ingatlanok beépítésére a szigorúbb előírások irányadók. Pl. a I. és II. övezeti határvonalon lévő ingatlanokra a II. övezetre vonatkozó előírások érvényesek.

b) A feltárt és hatástalanított külszíni nyílás fedlapjától számított 5,0 m-en belül semmiféle építmény nem kerülhet.

c) Talajmechanikai vizsgálat mindhárom veszélyességi övezetnél szükséges. Az aa) pontban meghatározott geotechnikai jelentés készítésének tájékoztató irányelveit a HÉSZ 7.sz. Függeléke tartalmazza. Építményenként legalább 3 db fúrás készítendő, az építményen kívül, háromszög alakban telepítve és egy db fúrás a tervezett épület alapterületén belül. A furatok mélysége legalább a terepszinttől mért alapozási mélység háromszorosa. Az eredmények értékelésére és az alapozás meghatározására a "Nagykovácsi környezetében korábban aláfejtett terület építési irányelvei", Újpest BAUPLAN Kft., 1997. é. dokumentum – Nagykovácsi Polgármesteri Hivatal tulajdonában – további útmutatást ad, illetve a talajmechanikai vizsgálat elvégzésére, dokumentálására és értékelésére vonatkozóan a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal illetékes szerve Budapesti Bányakapitányságával (1145 Budapest, Kolumbusz utca 17-23.) szükséges egyeztetni. Ezen egyeztetés során kell figyelembe venni a területen meglévő süllyedésvizsgáló monitoring rendszer folyamatosan megújuló értékeit is.

d) A felszínen elfolyó csapadékvizet az építménytől távol kell tartani, ill. elvezetéséről gondoskodni kell. Az épület körüli járda a terep felé legalább 3 % eséssel készüljön. A járda épülethez csatlakoztatása és dilatáció, hézagmentes zárással, bitumen kiöntéssel készüljenek.

...”új”...§ A Hész kiegészül a 8.sz. Függelékkel (A geotechnikai jelentés készítésének tájékoztató irányelvei)

Lásd a Jóváhagyandó munkarészek – Rendelet-tervezetében is!



## 2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÉLYZAT MÓDOSÍTÁSA

**Feladat:** A HÉSZ 6.§ „Telekalakításra vonatkozó általános szabályok” kiegészítése a Szabályozási tervben, szabályozási vonallal érintett telkek telekalakításával kapcsolatban.

### **Módosítás indokltsága:**

Nagykovácsi belterületének északi részét jelentő Zsíroshegy településrészét feltáró utak menti telkeket - az utak megfelelő szabályozási szélessége kialakítása érdekében - jellemzően szabályozási vonalak érintik. Ennek okán a szabályozási vonallal érintett telkeken folyó építés megkezdése előtt ki kell alakítani a Szabályozási tervnek megfelelő telket, azaz a telek bizonyos telekrészét közterületként kell kialakítani. Számos esetben viszont ezen telkek telekmérete kisebb lesz az építési övezetben előírt „legkisebb alakítható telekterület”-nél. Megjegyzendő ugyanakkor, hogy az építési övezetben a „legkisebb alakítható telekterület” van előírva, a legkisebb beépíthető nem, illetve a HÉSZ a 10.§ (9) bek.-ben a meglévő telkek beépítésére vonatkozóan eltérést enged, a már kialakult telekméretre figyelemmel. Annak érdekében, hogy a szabályozási szélességgel érintett telkek is beépíthetők legyenek, a HÉSZ Telekalakításra vonatkozó előírásai kiegészülnek ezen esetek figyelembe vételével. Tehát a 6.§ új (6) bekezdéssel egészül ki fentiek okán, az alábbiak szerint.

### **Kivonat - Hatályos HÉSZ 10.§ (9) bek. előírása:**

”(9) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az építési övezet előírt telekméreteitől, meglévő beépítésre szánt területeken az előírásnál kisebb telkek is beépíthetők.”

### **HÉSZ 6.§ előírásai kiegészülnek - módosítás koncepciója**

Figyelemmel fent hivatkozott, a HÉSZ 10.§ (9) bek. szerinti, a már meglévő telkekre vonatkozó beépíthetőségi előírásra, valamint a Telekalakításról szóló 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet 3.§ (2) és (4) bekezdéseire, (lásd az alábbiakban idézve!). E kiegészítéssel tehát teljesülni fog a jogszabály (4) bekezdése is.

### **Kivonat - Telekalakításról szóló 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet 3.§ „A telekalakítás sajátos szabályai”**

#### *A telekalakítás sajátos szabályai*

**3. § (1)** A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése kivételével – úgy kell alakítani, hogy a kialakuló telkek köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetők legyenek.

(2) Meglévő telkek esetében a telekegyesítés, a telekhatár-rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályok előírásainak. Ez az előírás telekhatár-rendezés esetén csak akkor alkalmazható, ha a kialakuló telkek méretei a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.

(3) Magánút céljára szolgáló telek kialakítása esetében a helyi építési szabályzatban előírt építési övezet, övezet szerinti rendeltetés céljára szolgáló telek méretére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni.

(4) A telekalakítás

a) meglévő, beépített telek vagy

b) végrehajtható építési engedéllyel érintett telek

esetében csak akkor engedélyezhető, ha az (1) és (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően a kialakuló telkek meglévő és tervezett beépítettsége, valamint a telekalakítással érintett telkeken lévő összes meglévő és tervezett építmény távolsága a tervezett telekhatártól a jogszabályoknak megfelel.

**HÉSZ 6.§ előírás kiegészítése – TERVEZETT, új (6) bekezdés**

„(6) A Szabályozási terven szabályozási vonallal érintett építési telek - a közterületi telekalakítást követően -, akkor is beépíthető, ha a közterület kialakítása érdekében kialakult építési telek telekterülete az építési övezetre vonatkozó „legkisebb alakítható telekterület” előírásánál kisebb. Már beépített építési telek esetén a közterület és az építési telek akkor is kialakítható, ha a telekalakítás során a meglévő beépítés mértéke meghaladja az építési övezetben meghatározott „beépítés mértékét”.

Lásd a Jóváhagyandó munkarészek – Rendelet-tervezetében is!

**3. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA**

**Feladat:** A HÉSZ 10.§ (2) bekezdés előírás szövegének pontosítása

**Módosítás indokltsága:**

Az előírás szövege értelmezhetőségének érdekében módosításra kerül.

**Kivonat - Hatályos HÉSZ 10.§ (2) bek. előírása:**

“(2) Amennyiben az épület alatti terep lejtése - az eredeti és a végleges, rendezett tereplejtést is figyelembe véve - 10 %-ot meghaladja, az övezetben megengedett 4,5 m építménymagasság 5,0 m-re növelhető, oly módon, hogy az épület egyik homlokzatának magassága sem haladhatja meg az 5,5 m.”

**HÉSZ 10.§ (2) bek. előírás módosítás koncepciója:**

(2) Az „épület alatti terep lejtése” szövegezés helyére a „*tervezett épület helyén lévő terep lejtése*” szövegrész kerül.

**HÉSZ 10.§ (2) bek. előírás módosítása - TERVEZETT**

(2) Amennyiben a *tervezett épület helyén lévő terep lejtése* - az eredeti és a végleges, rendezett tereplejtést is figyelembe véve - 10 %-ot meghaladja, az övezetben megengedett 4,5 m építménymagasság 5,0 m-re növelhető, oly módon, hogy az épület egyik homlokzatának magassága sem haladhatja meg az 5,5 m.

Lásd a Jóváhagyandó munkarészek – Rendelet-tervezetében is!

**4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA**

**Feladat:** A HÉSZ 12.§ „Kertvárosias lakóterület általános előírásai”, a 14.§ „Falusias lakóterület általános előírásai” és a 15.§ „Falusias lakóterület részletes előírásai”, valamint a 17.§ Településközpont vegyes területek általános előírásai közül, az állattartásra vonatkozó előírások módosítása, az állattartás épületének elhelyezésére vonatkozóan.

**Módosítás indokltsága:**

Helyi Építési Szabályzat az építésre vonatkozó előírásokat rögzít, állattartással kapcsolatban az állattartás épületeire, építményeire tartalmazhat előírást, magára az állattartásra nem, az állattartást egyéb jogszabály szabályozza.

**Kivonat - Hatályos HÉSZ 12.§ (3) bek., 14.§ (3) bek. és 15.§ (5) e) és (6) a) pontjai, valamint a 17.§ (7) bekezdés előírásai:**

12.§ (3)

„(3) A területen használat tartása nem megengedett, ezzel kapcsolatos építmény nem létesíthető, ill. funkcióváltással sem alakítható ki, kivéve az Lke-3, Lke-4, Lke-5, Lke-6 és Lke-7 övezeteket, ahol kistestű használat tartható, ezzel kapcsolatos építmény létesíthető.”

14.§ (3)

„(3) A falusias lakóterületen nagytestű használat tartása nem megengedett ezzel kapcsolatos építmény nem létesíthető, ill. funkcióváltással sem alakítható ki. Közepes és kistestű használat tartása megengedett, ezzel kapcsolatos építmény a falusias lakóterület övezeteiben létesíthető. Az övezetben megadott minimális telekméretnél kisebb telken, közepes testű használat-tartással kapcsolatos épületet építeni, ill. ilyen célra funkcióváltással épületet kialakítani nem lehet.

15.§ (5) e)

„(5) e) A területen használat tartása nem megengedett, ezzel kapcsolatos építmény nem létesíthető, ill. funkcióváltással sem alakítható ki.”

15.§ (6) a)

„(6) a) A területen használat tartása nem megengedett, ezzel kapcsolatos építmény nem létesíthető, ill. funkcióváltással sem alakítható ki.

17.§ (7)

(7) A területen használat tartására nem megengedett, az erre szolgáló épület nem helyezhető el, ilyen célra funkcióváltással sem alakítható ki épület, kivéve a Vt-10 övezet, ahol a területen meglévő lovarda kiszolgálásához, sportcélú lótarthatás és az erre szolgáló épület elhelyezése megengedett. A területen e rendelet hatályba lépését megelőzően is meglévő közepes és kistestű használat-tartás az állattartási rendeletben meghatározott korlátozásokkal, a meglévő építményekben fenntartható.

**HÉSZ állattartásra vonatkozó előírásai módosításának koncepciója:**

Az érintett előírások egyöntetűen az állattartásra és az állattartó épületekre egyaránt tartalmaznak előírást, ennek értelmében az előírás szövegezése értelemszerűen átfogalmazásra kerül úgy, hogy csak az állattartó épülete, építményre vonatkozzon.

**HÉSZ 12.§ (3) bek., 14.§ (3) bek. és 15.§ (5) e) és (6) a) pontjai, valamint a 17.§ (7) bekezdés előírásai módosítása – TERVEZETT!**

12.§ (3) A területen használat tartásával kapcsolatos építmény nem létesíthető, ill. funkcióváltással sem alakítható ki, kivéve az Lke-3, Lke-4, Lke-5, Lke-6 és Lke-7 övezeteket, ahol kistestű használat tartásával kapcsolatos építmény létesíthető.”

14.§ (3) A falusias lakóterületen nagytestű használat tartásával kapcsolatos építmény nem létesíthető, ill. funkcióváltással sem alakítható ki. Közepes és kistestű használat tartásával kapcsolatos építmény a falusias lakóterület övezeteiben létesíthető. Az övezetben megadott minimális telekméretnél kisebb telken közepes testű használat-tartással kapcsolatos épületet építeni, ill. ilyen célra funkcióváltással épületet kialakítani nem lehet.

15.§ (5) e) A területen használat tartásával kapcsolatos építmény nem létesíthető, ill. funkcióváltással sem alakítható ki.”

15.§ (6) a) A területen használat tartásával kapcsolatos építmény nem létesíthető, ill. funkcióváltással sem alakítható ki.”

17.§ (7) A területen használat tartására szolgáló építmény, épület nem helyezhető el, ilyen célra funkcióváltással sem alakítható ki építmény, épület, kivéve a Vt-10 övezet, ahol a területen meglévő lovarda kiszolgálásához, sportcélú lótarthatás számára szolgáló épület elhelyezése megengedett. A területen e rendelet hatályba lépését megelőzően is meglévő közepes és kistestű használat-tartásra szolgáló meglévő építmény fenntartható.

Lásd a Jóváhagyandó munkarészek – Rendelet-tervezetében is!

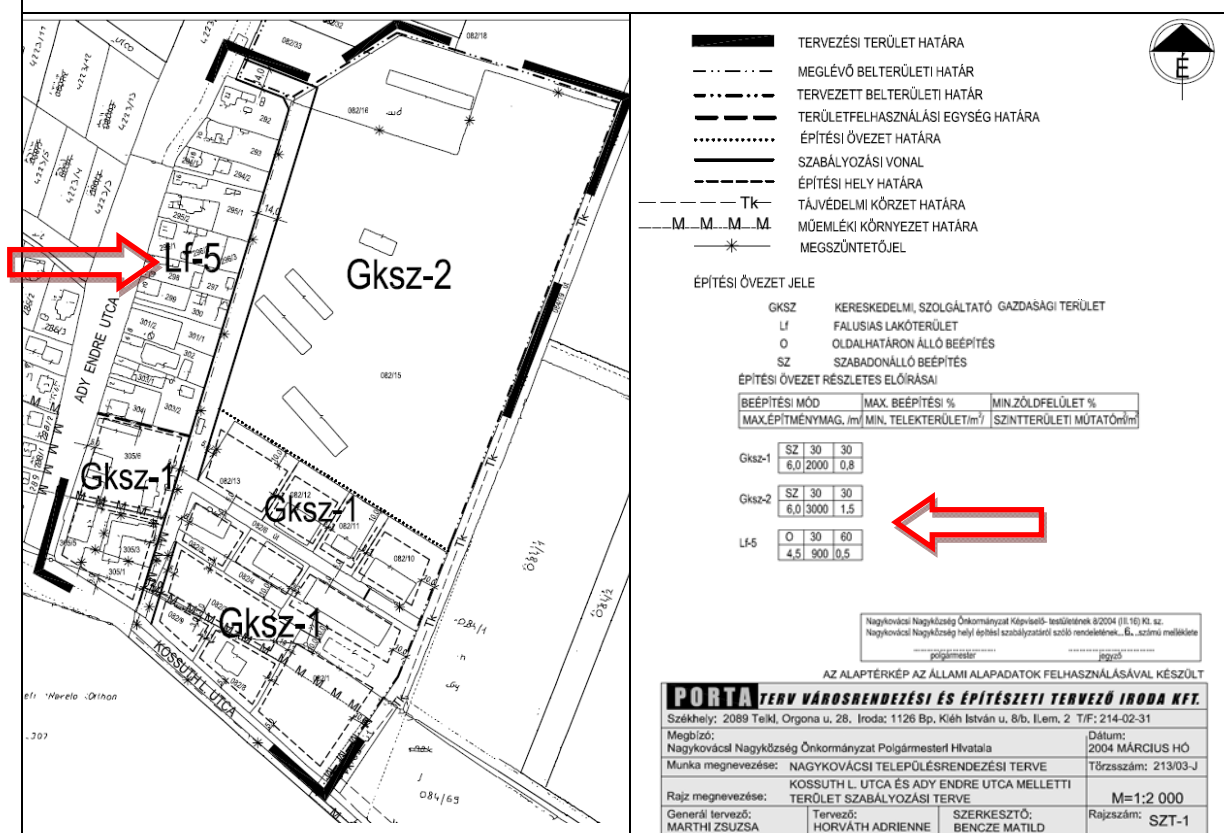
## 5. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

**Feladat:** Az Ady Endre utca keleti oldala menti lakóterületi Lf-5 építési övezetű tömb Lf-2 építési övezetbe való átsorolása, és ennek értelmében a HÉSZ 15.§ Falusias lakóterület részletes előírásai (2) bek.-ben szereplő „Lf-2-V” építési övezet feltüntetése Lf-2 építési övezetként is. A HÉSZ 6. mellékletét képező SZT-1 (Kossuth Lajos és Ady Endre utca melletti gazdasági terület Szabályozási terve) Szabályozási tervlapon az Lf-5 építési övezeti jel javítása Lf-2 építési övezeti jelre.

### Módosítás indokltsága:

A 2004-ben jóváhagyott HÉSZ és Övezeti melléklete szerinti SZT-1 „Kossuth Lajos utca és Ady Endre utca melletti gazdasági terület” Szabályozási terven, a terület nyugati részét képező Ady Endre menti lakóterületi tömb, az akkor hatályos településrendezési eszközök szerint soron következő Lf-5 építési övezeti jelet kapta, és építési övezeti paraméterei hiba folytán a HÉSZ-ben nem, csak az SZT-1 Szabályozási tervlapon jelent meg. A HÉSZ 2009-ben történt egységes szerkezetbe hozás során, a HÉSZ 6.mellékletébe beépült SZT-2 Zsíroshegy Szabályozási terven véletlen folytán szintén Lf-5 építési övezet jel szerepelt, és ez került az egységes szerkezetű HÉSZ-be beépítésre. Ennek következtében az Lf-5 különböző előírásokkal szerepel az SZT-1 Szabályozási tervlapon, valamint a HÉSZ 15.§ (5) bekezdésében. E hiba kijavítása érdekében, az Ady Endre keleti oldala menti lakóterületi tömb a HÉSZ meglévő Lf-2-V építési övezete Lf-2 építési övezetként történő kiegészítésével Lf-2 építési övezetbe kerül átsorolásra, mert az SZT-1 Szabályozási tervlapon szereplő Lf-5 építési övezet beépítési paraméterei majdnem - a legkisebb alakítható telekterület kivételével – megegyezik a HÉSZ 15.§ (2) bek. szerinti Lf-2-V építési övezet beépítési paramétereivel.

### KIVONAT – Hatályos SZT-1 Szabályozási terv Jelmagyarázatának - Lf-5 beépítési paraméterei



**KIVONAT - Hatályos HÉSZ 15.§ (2) bek. szerinti Lf-2-V építési övezet előírásai:**

(2) **Lf-2-V JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

(helyi értékvédelem alatt álló terület övezete)

- a) Az övezetben az övezet részletes előírásai mellett a 32. § előírásai is betartandók.  
b) A telekhasználat részletes előírásai:

Lf-2-V	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
falusias (védett) lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterület	zöldfelület mértéke	oldalke rt	hátsóker t	előkert	építmény-magasság
O	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
oldalhatáronálló	550	30	0,5	60	4,5	6,0	K, 0,0	4,5

**HÉSZ 15.§ (2) bek. Lf-2-V építési övezet módosítás koncepciója:**

Az Lf-2-V építési övezet módosítása úgy, hogy Lf-2 építési övezetként is szerepeljen. Az Ady Endre utca keleti oldala melletti tömb Lf-2 építési övezetként való feltüntetése az Övezeti mellékleten és az SZT-1 Szabályozási tervlapon.

**HÉSZ 15.§ (2) bek. előírás módosítása - TERVEZETT**

12.§ A HÉSZ 15.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(2) **LF-2 ÉS LF-2-V JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- a) Az Lf-2-V jelű övezetben (helyi értékvédelem alatt álló terület övezete) az övezet részletes előírásai mellett a 32. § előírásai is betartandók.  
b) A telekhasználat részletes előírásai:

Lf-2 Lf-2-V	AZ ÉPÍTÉSI TELEK ÁLTALÁNOS HATÁRÉRTÉKEI							AZ ÉPÜLET
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
falusias (védett) lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
O	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
oldalhatáronálló	550	30	0,5	60	4,5	6,0	K, 0,0	4,5

Lásd a Jóváhagyandó munkarészek – Rendelet-tervezetében is!

**6 . HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA**

**Feladat:** A HÉSZ 10.§ (25) bekezdés szövegének 2. mondata átkerül a 11.§ „Lakóterületek általános előírásai” közé, annak új (20) bekezdéseként.

**Módosítás indokoltsága:**

Az előírás szövege a hatályos HÉSZ 10. § „Beépítésre szánt területek általános előírásai” között szerepel. Miután az érintett szöveg kertvárosias lakóterület övezeteire vonatkozik, ezért indokoltabb a „Lakóterületek általános előírásai” között szerepeltetni.

**Kivonat - Hatályos HÉSZ 10.§ (25) bek. előírása:**

“(25) Az építési övezetben főfunkció nélkül, kiegészítő funkció önállóan nem helyezhető el. Az Lke-8, Lke-9, Lke-10, és Lke-11 építési övezetben a főfunkció csak egy épülettömbben helyezhető el.”

**HÉSZ 10.§ (25) bek. előírás módosítás koncepciója:**

Az előírás 1. mondata változatlan formában megtartásra kerül, a második mondat pedig átkerül a HÉSZ 11.§-ba, annak új (20) bekezdéseként.

**HÉSZ 10.§ (25) bek. és 11.§ (20) bekezdés előírás módosítása - TERVEZETT**

10.§ (25) Az építési övezetben főfunkció nélkül kiegészítő funkció önállóan nem helyezhető el.

11.§ (20) Az Lke-8, Lke-9, Lke-10, és Lke-11 építési övezetben a főfunkció csak egy épülettömegben helyezhető el.

Lásd a Jóváhagyandó munkarészek – Rendelet-tervezetében is!

**7 . HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA**

**Feladat:** A HÉSZ 11.§ (4) bekezdés szövegében a telkenként elhelyezhető lakások száma 2 lakásról 3 lakásra módosul.

**Módosítás indokoltsága:**

Az elhelyezhető lakások számának 2 lakásról 3 lakásra történő módosítása figyelembe veszi, és támogatni kívánja a településen jelentkező igényt a többgenerációs családiház kialakíthatóságára.

**Kivonat - Hatályos HÉSZ 11.§ (4) és (6) bek. előírásai:**

„(4) A terület telkein épületenként, egy tömegben legfeljebb 2 lakás helyezhető el.”

„(6) Az egy tömegben maximálisan kialakítható beépítés 300 m<sup>2</sup> lehet.”

**HÉSZ 11.§ (4) bek. előírás módosítás koncepciója:**

Az előírás a 2 lakásról, 3 lakásra történő lakásszám változása tekintetében nem jelent sem beépítettségben, sem a kialakítható épülettömegben változást. Mivel a 11.§ (6) bekezdése 300 m<sup>2</sup>-ben rögzíti az egy tömegben elhelyezhető beépítés nagyságát, ezen előírás nem kerül módosításra, csupán az egy tömegben elhelyezhető lakások száma változik.

**HÉSZ 11.§ (4) bek. előírás módosítása - TERVEZETT**

(4) A terület telkein épületenként, egy tömegben legfeljebb 3 lakás helyezhető el.

Lásd a Jóváhagyandó munkarészek – Rendelet-tervezetében is!

**8. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA**

**Feladat:** A HÉSZ 10.§ (23) bekezdés kerítés elhelyezésére vonatkozó szövegének pontosítása.

**Módosítás indokoltsága:**

Az előírás nem egyértelmű, ezért módosítás során pontosításra kerül.

**Kivonat - Hatályos HÉSZ 10.§ (23) bek. előírása:**

„(23) A telek határain létesített kerítés - a maximum 50 cm-es lábazon felül - 50%-ban átlátható kialakítású kell, legyen. A teljesen tömör felület egybefüggően nem haladhatja meg a 2,0 m<sup>2</sup>-t, kivéve a helyi értékvédelem alatt álló területeken, ahol kőből épített tömör kerítésfal elhelyezhető, maximum 1,2 m magasságban. A telekhatáron létesített kerítés magassága nem haladhatja meg a rendezett terepszinttől mért 2,0 m-t, kivéve a Gksz-1 és Gksz-2 területeket ahol a kerítés magassága legfeljebb 2,5 m lehet.”

**HÉSZ 10.§ (23) bek. előírás módosítás koncepciója:**

Az előírás nem egyértelműen rögzíti, hogy a tömör felület a kerítés teljes hosszán értelmezendő vagy csak a telekhatárok egy oldalára. A módosítás kiegészül azzal, hogy a tömör felület tiltása a telek egy-egy oldalhatárán álló kerítésrészre vonatkozóan értendő.

**HÉSZ 10.§ (23) bek. előírás módosítása - TERVEZETT**

(23) A telek határain létesített kerítés - a maximum 50 cm-es lábazon felül - 50%-ban átlátható kialakítású kell legyen. A teljesen tömör felület - a telek egy-egy oldalhatárán álló kerítésrészre vonatkozóan - egybefüggően nem haladhatja meg a 2,0 m<sup>2</sup>-t, kivéve a helyi értékvédelem alatt álló területeken, ahol kőből épített tömör kerítésfal elhelyezhető, maximum 1,2 m magasságban. A telekhatáron létesített kerítés magassága nem haladhatja meg a rendezett terepszinttől mért 2,0 m-t, kivéve a Gksz-1és Gksz-2 területeket ahol a kerítés magassága legfeljebb 2,5 m lehet.

Lásd a Jóváhagyandó munkarészek – Rendelet-tervezetében is!

**9. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA**

**Feladat:** A HÉSZ 10.§ (5) bekezdés lapostetőre vonatkozó szövegrészének pontosítása és kiegészítése a helyi értékvédelem előírásai között előírt szabályozásra való utalással, amely ugyancsak lapostetőre vonatkozó másik HÉSZ előírás.

**Módosítás indokoltsága:**

A lapostetőre vonatkozó előírások nem kerültek egyértelműen megfogalmazásra, valamint több helyen is szabályozza a HÉSZ, ezért jelen módosítás során az előírások az egyértelműség érdekében pontosításra kerülnek.

**Kivonat - Hatályos HÉSZ 10.§ (5) bek. és 32.§ (3) g) pont előírása:**

10.§ „(5) Az övezetben meghatározott tetőhajlásszögtől eltérő, 20°-nál kisebb hajlásszögű, illetve lapostető kialakításához az építésengedélyezést megelőzően, kötelezően a helyi településrendezési és építészeti-műszaki tervtanács állásfoglalását kell kérni, kivéve a helyi értékvédelem alatt álló területeken, ahol lapostető nem engedélyezhető.”

32.§ „(3) g) Tetőhajlásszög 40°-45 °közötti, síkfedés kialakítású lehet, ettől eltérni a teljes tetőfelület legfeljebb 10%-án lehet.”

**HÉSZ 10.§ (5) bek. előírás módosítás koncepciója:**

A tetőhajlásszögre vonatkozó általános HÉSZ előírás az egyértelműség érdekében kiegészül a HÉSZ értékvédelem alatt történő tetőhajlásszög szabályozásra való utalással.

**HÉSZ 10.§ (5) bek. előírás módosítása - TERVEZETT**

(5) Az övezetben meghatározott tetőhajlásszögtől eltérő, 20°-nál kisebb hajlásszögű, illetve lapostető kialakításához az építési engedélyezést megelőzően, kötelezően a helyi településrendezési és építészeti-műszaki tervtanács állásfoglalását kell kérni, kivéve a helyi értékvédelem alatt álló területeken, ahol önállóan lapostetős épület nem engedélyezhető, figyelembe véve a HÉSZ 32.§ (3) bek. g) pontja előírásait.

Lásd a Jóváhagyandó munkarészek – Rendelet-tervezetében is!

<b>10.</b>	<b>HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA</b>
<b>Feladat:</b> A HÉSz 11.§ (8) bekezdés előírása törlésre kerül.	
<b>Módosítás indokoltsága:</b> Az előírás megfogalmazása nem egzakt, mindemellett gyakorlati szempontokat figyelembe véve felesleges a pontosítása.	
<b>Kivonat - Hatályos HÉSz 11.§ (8) bek. előírása:</b> „(8) Egy telken belüli építmények tetőhéjalási anyagának azonosnak kell lenni.”	
<b>HÉSz 11.§ (8) bek. előírás módosítás koncepciója:</b> Az előírás törlésre kerül.	
<b>HÉSz 11.§ (8) bek. előírás módosítása - TERVEZET</b> HÉSz 11.§ (8) bek. törlésre kerül. Lásd a Jóváhagyandó munkarészek – Rendelet-tervezetében is!	

<b>11.</b>	<b>HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA</b>
<b>Feladat:</b> A HÉSz beépítésre szánt területein a szabadonálló beépítési előírások általános módosítása a saroktelkek előkertjeinek vonatkozásában.	
<b>Módosítás indokoltsága:</b> A szabadonálló beépítést meghatározó építési övezetekben a saroktelkek esetén, az építési övezetek által általában 5,0 m-ben meghatározott előkertméret a település terepadottsága okán kialakult telekosztás miatt néhány esetben olyan helyzetet teremt, hogy a telek beépítési mértéke jelentősen kisebb, mint az az építési övezetben előírtak szerint lehetne. E korlát ellensúlyozása céljából e tervezett módosítás a saroktelkek egyik előkertjére vonatkozóan - abban az esetben, ha az elő- és oldalkert által meghatározott építési hely legnagyobb és legkisebb szélességének átlaga nem éri el a 8,0 m-t – az előkert építési övezetben előírt méretétől engedményt ad, annak 3,0 m-ig történő csökkentésének lehetőségével.	
<b>HÉSz előírás módosítás koncepciója:</b> Az előírás a HÉSz 10.§ „Beépítésre szánt területek általános előírásai” fejezetébe kerül.	
<b>HÉSz 10.§ (32) bek. előírás - TERVEZET</b> HÉSz 10.§ (32) bek. (32) Szabadonálló beépítésű területek saroktelkein, abban az esetben, amennyiben – a meglévő, kedvezőtlen telekosztás következtében – az övezetben előírt elő- és oldalkert által meghatározott építési hely legnagyobb és legkisebb szélességének átlaga kevesebb, mint 8 m, illetve az építési hely alakja és területe nem teszi lehetővé az övezetben meghatározott maximális beépítés megvalósítását, az építési övezetben meghatározott előkert mérete, az egyik előkert esetén 3,0 m-ig csökkenthető. Lásd a Jóváhagyandó munkarészek – Rendelet-tervezetében is!	

## IV. SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

### KÖZLEKEDÉS, TÁJRENDEZÉS, KÖRNYEZETVÉDELEM, KÖZMŰELLÁTÁS

A HÉSz előírásainak tervezett módosításai a hatályos településrendezési eszközök közlekedési tájrendezési, környezetvédelmi és közműellátás vonatkozású részeinek módosítását nem igénylik.



## ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Nagykovácsi Nagyközség területére 2005-ben készült Örökségvédelmi Hatástanulmány (Településrendezési- és Régészeti szakági munkarészekkel).

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 tervmódosítás nincs hatással az örökségvédelemre, értékvédelemre. Ennek alapján jelen módosítás során a 39/2015. (III. 11.) Korm. rendelet 12. melléklete által megfogalmazott tartalma szerint az Örökségvédelmi Hatástanulmány nem kerül sem kiegészítésre, sem módosításra. Ennek indoka, az hogy nem okoz változást sem településhálózatban, sem tájhasználatban, sem településszerkezet, sem területhasználat, sem beépítettség, sem településkép tekintetében. Nem jelent sem közlekedési, sem közmű, sem intézményi infrastrukturális, illetve népesség, életmód, társadalom, kultúra szempontjából sem változást. Nem okoz sem műemlékekkel kapcsolatban, sem a régészeti lelőhelyekkel kapcsolatban változást

### NYILATKOZAT

A tervezett HÉSZ módosítások megfelelnek az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak.

Az Örökségvédelmi Hatástanulmány készítői Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása 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. október 7.

Horváth Adrienne  
vezető településtervező

Czene Éva  
vezető településtervező


## TERVIRAT-1

**KIVONAT - Nagykovácsi alábányászott terület építési irányelveinek szakvéleményezéséből**  
(Készítette: Dobász Kft. (Szűcs József - okl. geol. mérnök tervező és okl. ép. szakmérnök  
és Sziklai Ede-okl.bányamérnök) 2014 júniusában.

### Nagykovácsi alábányászott terület építési irányelveinek szakvéleményezése

Nagykovácsi Önkormányzatának  
megbízásából

Készítette



DOBÁSZ Kft  
DOBÁSZ KFT.  
2510 Dorog, Heine u. 26  
Tel./Fax: 33/431-639  
Adószám: 11181042-1-11  
BB RT. 10103661-03932532-00000005

Dorog, 2014.június hó

## **Nagykovácsi alábányászott terület építési irányelveinek szakvéleményezése**

### Előzmények és alapadatok

Nagykovácsi község Önkormányzata 2014. május 9-én megbízást adott arra, hogy vizsgáljuk felül „Nagykovácsi alábányászott terület építési irányelveit”.

A Miskolci Egyetem Bányászati és Geotechnikai Tanszéke 1997-ben szakértői tanulmányt készített „Nagykovácsi környezetében korábban keletkezett aláfejtett terület értékelése építés szempontjából” címmel.

(Az Egyetem a fenti szakvéleményt az Észak-Dunántúli Bányavagyon-hasznosító Rt megbízásából állította össze.)

A tanulmányban Nagykovácsi községben és környezetében korábban üzemelt mélyművelésű szénbányák által létrehozott bányauregek értékelését végezték el, különös tekintettel a bányatelek területének beépíthetőségére.

A tanulmányban foglaltak felhasználásával az Újpesti BAUPLAN Kft. (1042. Budapest, Petőfi u. 20.) „Nagykovácsi környezetében korábban aláfejtett terület építési irányelvei”-t állította össze.

Ezeket az irányelveket a község építési hatósága az építési engedélyek kiadásához következetesen figyelembe vette, de az eltelt másfél évtized tapasztalatai alapján annak felülvizsgálatát tartotta szükségesnek.

Szakértőink ez alatt az idő alatt több mint 200 db lakóépülethez készítettek geotechnikai vizsgálatot, illetve szakvéleményt.

Ennek alapján néhány olyan körülmény került napfényre, melyek az építési irányelvekben lefektetett szempontokat nem tudták mindig figyelembe venni.

Ezeket a szempontokat kíséreljük meg a továbbiakban összefoglalni.

- A sávalapok mélységének meghatározására sem javasoljuk a talajzsugorodásához való igazodást, mert a terület döntő hányadára inkább az altalaj törmelékes jellege vonatkozik.  
Ettől lényeges eltérés csak a völgylábi jellegű déli zónában mutatható ki.  
Ezen a területen pedig az eróziós talajokra inkább jellemző homoklisztes anyagok vannak.
- Az irányelvek vízelvezetéssel kapcsolatos előírásaival teljes mértékben azonosulni lehet.

#### Építési övezetek előírásai

Az irányelvek által meghatározott I – III építési övezet kijelölése önmagában indokolt. Az a Miskolci Egyetem tanulmányában foglalt veszélyességi zónákkal egyezik meg.

Az előzőkben igazoltuk, hogy mindkét szakvélemény általános elveket, ezzel általános kategóriákat határoz meg, ami az adott léptékhez viszonyítva korrektnek minősíthető.

Igazoltuk az előzőkben azt is, hogy az egyedi értékelésnek akkor van csak igazi súlya, ha az előírás erre törvényes lehetőséget ad.

Jelen esetben a ma érvényes építési irányelvek előírásai önellentmondásba is keverednek.

A 3.1 pontban ugyanis mindhárom építési övezetnél kötelező talajmechanikai vizsgálatot ír elő, a 3.3 – 3.5 pontban meghatározott építési övezetek besorolásától pedig nem engedélyezi az egyedi eltérést.

Ezekben a pontokban ugyanis számszerűen meghatározzák az épületek geometriai méreteit, azok megerősítési kikötéseit és nem adnak lehetőséget az egyedi megoldásokra.

Javasoljuk emiatt az építési irányelvek kiegészítését, amely az egyedi elbírálást lehetővé teszi.

#### Összefoglalás és javaslat

Az előzőkben leírtakból jól látható, hogy a Nagykovácsiban üzemelt mélyművelésű szénbánya felszíni hatásai, a kialakított bányaüregek jellege (méretei) alapján lényegében három csoportba oszthatók.

- A fejtési üregek fölötti, vagy azok süllyedési zónájába eső területek. Ezek felszíni süllyedés szempontjából a bányamélység és az üreg magasságától függően jelenthetnek jelentős, vagy kisebb mértékű felszíni süllyedést, illetve az épületekre még károsabb süllyedéskülönbséget.

- Vannak ugyanakkor olyan területrészek , melyeken csak bányavágatokat telepítettek, nagy kiterjedésű fejtési tevékenység nélkül. Ezek felszínre ható veszélyessége jellegében más megfontolás alapján ítélt meg. A veszélyesség az Egyetem által berajzolt zónáktól, illetve a BAUPLÁN Kft szerinti építési övezetektől függetlenül, azoktól lényegesen eltérő is lehet.
- A főként északi területrészeken (így a legveszélyesebbnek ítélt „A”- vonaltól északra) de még a bányatelken belüli területen olyan építési telkek is vannak melyek a bányaművelés hatástávolságán kívülre esnek.

Ezeket úgy lehet tekinteni mintha bányászati tevékenységgel nem érintett területek lennének.

Ezekre a felszín alatti előírt megerősítési kikötések tehát nem vonatkoztathatók.

Az előzők alapján a HÉSZ 10 § (24) előírásaiban az alábbi módosításokat javasoljuk.

- 1 A hagyományos talajmechanikai fúrásokra vonatkozó rész elhagyható, mert a bányáüreg felszíni hatásának vizsgálatára semmiféle támpontot nem adnak.  
A kőzetrétegek fellazulására, vagy vetők jelenlétére vonatkozó információkat sem kaptunk .ezekből a sekély mélységű fúrásokból.  
Nézetünk szerint az elsődleges szempont ne a fúrások száma, hanem a szakvélemény tartalma legyen.
- 2 Az építés során megkövetelt megerősítési kikötések a felszíni süllyedésekből, süllyedés különbségéből esetlegesen előforduló épületkárosodások megelőzését szolgálják.  
A BAUPLÁN Kft általi előírások betartását a geotechnikai megállapítások alapján,tartószerkezeti előírások (pl. EUROCODE – 7 – 2) rögzítik.  
Az ezek alapján megtervezett tartószerkezeti kialakítás a HÉSZ – ben megjelenő geometriai méretet, illetve szintszámot indokolhat, de attól eltérő is lehet.(Pince kialakítása esetén lehet az alap VB. doboz, tetőtér, vagy egy – kétszintes épületeknél VB gerendarács, vagy VB pillérváz, de pl. könnyűszerkezetű épületnél kevesebb megerősítés is elegendő lehet.)  
Az előírások lényege az épületek károsodásának megelőzése, a szerkezet együttmozgásának biztosítása.
- 3 A geotechnikai méretek szempontjai is a károsodás megelőzésének elveit kell hogy kövessék.
  - az azonos veszélyeztettségi zónákban a geotechnikai szakvéleményben

ténylegesen megállapított veszélyeztettség alapján tervezhetők a megerősítés szerkezeti elemek- és geometriai méretek az előző pont szempontjainak figyelembe vételével.

- A veszélyes hosszak a várható süllyedés különbségek alapján határozhatók meg. Túllépésük esetén szerkezeti dilatációval lehet a monolit szerkezetekre vonatkozó előírásokat betartani.
4. A geotechnikai kikötések (megerősítésre, vagy annak elhagyhatóságára vonatkozó javaslatok) ellenőrzése a tervezésbe bevont tartószerkezeti szakember által történhet. Megerősítési előírások esetén tartószerkezeti szakértő igénybe vétele legyen kötelező.

Melléklet : 5db ingatlan nyilvántartási térkép

Dorog, 2014. június 2.

  
Szűcs József

okl. geol. mérnök tervező

okl. ép. szakmérnök

  
Sziklai Ede

okl. bányamérnök

# NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ - 314/2012. KORMÁNYRENDELET 41.§ EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATMÓDOSÍTÁS

### TERVEZET

A tervdokumentáció digitálisan megtekinthető: <http://nagykovacsimod.blogspot.hu/>

2015. OKTÓBER HÓ

**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>1</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 6.§ az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:

(6)A Szabályozási terven szabályozási vonallal érintett építési telek - a közterületi telekalakítást követően -, akkor is beépíthető, ha a közterület kialakítása érdekében kialakult építési telek telekterülete az építési övezetre vonatkozó „legkisebb alakítható telekterület” előírásánál kisebb. Már beépített építési telek esetén a közterület és az építési telek akkor is kialakítható, ha a telekalakítás során a meglévő beépítés mértéke meghaladja az építési övezetben meghatározott „beépítés mértékét.

#### **2.§** A HÉSZ 10.§ (2) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(2)Amennyiben a tervezett épület helyén lévő terep lejtése - az eredeti és a végleges, rendezett tereplejtést is figyelembe véve - 10 %-ot meghaladja, az övezetben megengedett 4,5 m építménymagasság 5,0 m-re növelhető, oly módon, hogy az épület egyik homlokzatának magassága sem haladhatja meg az 5,5 m.

#### **3.§** A HÉSZ 10.§ (5) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(5)Az övezetben meghatározott tetőhajlásszögtől eltérő, 20°-nál kisebb hajlásszögű, illetve lapostető kialakításához az építési engedélyezést megelőzően, kötelezően a helyi településrendezési és építészeti-műszaki tervtanács állásfoglalását kell kérni, kivéve a helyi értékvédelem alatt álló területeken, ahol önállóan lapostetős épület nem engedélyezhető, figyelembe véve a HÉSZ 32.§ (3) bek. g) pontja előírásait.

<sup>1</sup> az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek figyelembevételével készült



**4.§ A HÉSZ 10.§ (23) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

(23)A telek határain létesített kerítés - a maximum 50 cm-es lábazon felül - 50%-ban átlátható kialakítású kell legyen. A teljesen tömör felület - a telek egy-egy oldalhatárán álló kerítésrészre vonatkozóan - egybefüggően nem haladhatja meg a 2,0 m<sup>2</sup>-t, kivéve a helyi értékvédelem alatt álló területeken, ahol kőből épített tömör kerítésfal elhelyezhető, maximum 1,2 m magasságban. A telekhatáron létesített kerítés magassága nem haladhatja meg a rendezett terepszinttől mért 2,0 m-t, kivéve a Gksz-1és Gksz-2 területeket ahol a kerítés magassága legfeljebb 2,5 m lehet.

**5.§ A HÉSZ 10.§ (24) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

(24) A bányaművelésből eredő építési korlátozások:

a) A HÉSZ 5. sz. melléklete szerinti Övezeti mellékleten „bányászattal érintett területek határa” által érintett területen, új épület elhelyezése, illetve meglévő épület bővítése az alábbiak szerint történhet, :

aa)Amennyiben az érintett területre geotechnikai jelentés készül, abban az esetben az e területen elhelyezhető épület mérete és szerkezete a geotechnikai jelentésben foglaltak szerint alakítható ki.

ab)Amennyiben geotechnikai jelentés nem készül, épület az Övezeti melléklet által „bányaművelésből eredő korlátozás építési övezete”, valamint az alábbiakban meghatározott veszélyességi övezetek szerint építhető:

I. veszélyességi övezet: - 20,0 m-nél kisebb hosszúságú földszintes épület vagy 10,0 m-nél nem nagyobb hosszúságú kétszintes épület építhető az érvényben lévő előírások és a talajmechanikai javaslat alapján. Mindkét esetben a főfalaknál az alap felső szintjén és a földémszinten szokványos vasbeton koszorú építése szükséges. A 20,0 m-nél nagyobb hosszúságú földszintes épületek megerősített kivételben építhetők.

II. veszélyességi övezet: - 10,0 m-nél kisebb hosszúságú földszintes épület építhető az érvényben lévő előírások és a talajmechanikai javaslat alapján. A főfalaknál az alap felső szintjén és a földémszinten szokványos vasbeton koszorú építése szükséges. 10,0 és 20,0 m közötti földszintes épülethossz esetén az alap felső szintjén - a teherviselő főfalaknál - vasbeton koszorúgerendát kell készíteni. A válaszfalak alapja vasalt beton.

III. veszélyességi övezet: - Ezen a területen a legnagyobb a veszélyeztetettség, így csak 10,0 m-nél nem hosszabb, földszintes épületek építhetők megerősített kivételben. A megerősítés vasbeton gerendarács alappal vagy vasbeton lemezalappal készülhet.

Az övezeti határvonalon lévő ingatlanok beépítésére a szigorúbb előírások irányadók. Pl. a I. és II. övezeti határvonalon lévő ingatlanokra a II. övezetre vonatkozó előírások érvényesek.

b)A feltárt és hatástalanított külszíni nyílás fedlapjától számított 5,0 m-en belül semmiféle építmény nem kerülhet.

c)Az aa) pontban meghatározott geotechnikai jelentés készítésének tájékoztató irányelveit a HÉSZ 8.sz. Függeléke tartalmazza.

d)A felszínen elfolyó csapadékvíz az építménytől távol kell tartani, ill. elvezetéséről gondoskodni kell. Az épület körüli járda a terep felé legalább 3 % eséssel készüljön. A járda épülethez csatlakoztatása és dilatáció, hézagmentes zárással, bitumen kiöntéssel készüljenek.

**6.§ A HÉSZ 10.§ (25) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

(25) Az építési övezetben főfunkció nélkül kiegészítő funkció önállóan nem helyezhető el.

**7.§ A HÉSZ 10.§ az alábbi(32) bekezdéssel egészül ki:**

(32) Szabadonálló beépítésű területek saroktelkein, abban az esetben, amennyiben – a meglévő, kedvezőtlen telekosztás következtében – az övezetben előírt elő- és oldalkert által meghatározott építési hely legnagyobb és legkisebb szélességének átlaga kevesebb, mint 8 m, illetve az építési hely alakja és területe nem teszi lehetővé az övezetben meghatározott maximális beépítés megvalósítását, az építési övezetben meghatározott előkert mérete, az egyik előkert esetén 3,0 m-ig csökkenthető.

**8.§** A HÉSZ 11.§ (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(4) A terület telkein épületenként, egy tömegben legfeljebb 3 lakás helyezhető el.

**9.§** A HÉSZ 11.§ (8) bek. törlésre kerül.

**10.§** A HÉSZ 11.§ az alábbi (20) bekezdéssel egészül ki:

(20) Az Lke-8, Lke-9, Lke-10, és Lke-11 építési övezetben a főfunkció csak egy épülettömegben helyezhető el.

**11.§** A HÉSZ 12.§ (3) bekezdések helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(3) A területen használat tartásával kapcsolatos építmény nem létesíthető, ill. funkcióváltással sem alakítható ki, kivéve az Lke-3, Lke-4, Lke-5, Lke-6 és Lke-7 övezeteket, ahol kistestű használat tartásával kapcsolatos építmény létesíthető.

**12.§** A HÉSZ 14.§ (3) bekezdések helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(3) A falusias lakóterületen nagytestű használat tartásával kapcsolatos építmény nem létesíthető, ill. funkcióváltással sem alakítható ki. Közepes és kistestű használat tartásával kapcsolatos építmény a falusias lakóterület övezeteiben létesíthető. Az övezetben megadott minimális telekméretnél kisebb telken közepes testű használat-tartással kapcsolatos épületet építeni, ill. ilyen célra funkcióváltással épületet kialakítani nem lehet.

**13.§** A HÉSZ 15.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(2) **LF-2 ÉS LF-2-V JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

a) Az Lf-2-V jelű övezetben (helyi értékvédelem alatt álló terület övezete) az övezet részletes előírásai mellett a 32. § előírásai is betartandók.

b) A telekhasználat részletes előírásai:

Lf-2 Lf-2-V falusias (védett) lakóövezet	AZ ÉPÍTÉSI TELEK ÁLTALÁNOS HATÁRÉRTÉKEI							AZ ÉPÜLET
	legkisebb alakítható területe	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb építmény- magasság	
		beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsóker		előker
<b>O</b> oldalhatáronálló	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
	550	30	0,5	60	4,5	6,0	K, 0,0	4,5

**14.§** A HÉSZ 15.§ (5) bek. e) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(5) e) A területen használat tartásával kapcsolatos építmény nem létesíthető, ill. funkcióváltással sem alakítható ki.

**15.§** A HÉSZ 15.§ (6) bek. a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(6) a) A területen használat tartásával kapcsolatos építmény nem létesíthető, ill. funkcióváltással sem alakítható ki.

**16.§** A HÉSZ 17.§ (7) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- (7) A területen haszonállat tartására szolgáló építmény, épület nem helyezhető el, ilyen célra funkcióváltással sem alakítható ki építmény, épület, kivéve a Vt-10 övezet, ahol a területen meglévő lovarda kiszolgálásához, sportcélú lótartás számára szolgáló épület elhelyezése megengedett. A területen e rendelet hatályba lépését megelőzően is meglévő közepes és kistestű haszonállat-tartásra szolgáló meglévő építmény fenntartható.

**17.§** A HÉSZ kiegészül jelen rendelet 1. mellékletével.

**18.§** A HÉSZ 6.sz. Mellékletében felsorolt Szabályozási tervek között szereplő SZT-1 rajzszámú Kossuth Lajos és Ady Endre utca melletti gazdasági terület Szabályozási terve helyébe, jelen rendelet 1. mellékletét képező SZT-1/M Szabályozási tervlap lép.

**19.§** A HÉSZ kiegészül a 8. számú függelékkel:

**20. § ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

- (1) Ez a rendelet az elfogadását követő napon lép hatályba.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2009.(IX.01.) Kt. sz. rendeletével jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat 1.sz. Mellékletének Ö/A-2009 rajzszámú Övezeti mellékletének SZT-1 rajzszámú Kossuth Lajos és Ady Endre utca melletti gazdasági terület Szabályozási terve szabályozási elemei, helyébe jelen rendelet 1. mellékletét képező SZT-1/M Szabályozási tervlap szabályozási elemei lépnek.
- (3) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

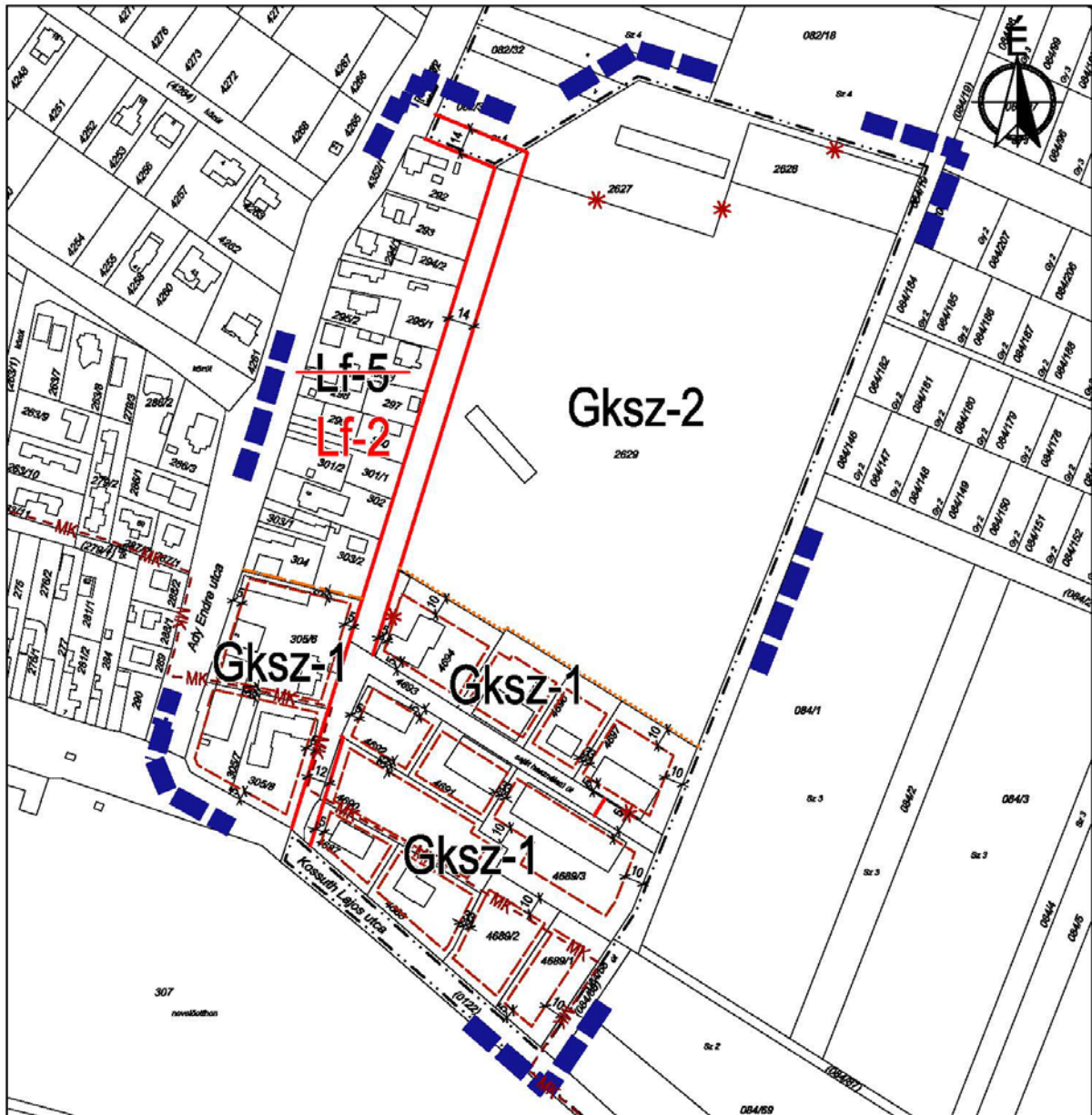
Nagykovácsi, 2015. ....

.....  
Kiszelné Mohos Katalin  
polgármester

.....  
Papp István jegyző  
jegyző

**1. melléklet** a .../2015. (.....) önkormányzati rendelethez

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
<b>SZT-1/M</b>	Kossuth Lajos és Ady Endre utca melletti gazdasági terület Szabályozási terve módosítása	M=1: 2 000



**Jelmagyarázat**

- kötelező szabályozási elemek**
- tervezési terület határa
  - meglévő belterületi határ
  - területfelhasználási egység határa
  - építési övezet határa
  - tervezett szabályozási vonal
  - építési hely határa

- műemléki környezet határa
- megszüntető jel
- irányadó szabályozási elemek**
- irányadó telekhatár
- építési övezet jele**
- Lf falusias lakóterület
- Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

**építési övezet paraméterei**

építési övezet jele	max. ép. mag. [m]			max. ép. mag. [m]	max. ép. mag. [m]	max. ép. mag. [m]
	sz	sz	sz			
Gksz-1	6,0	2 000	0,8			
Gksz-2	6,0	3 000	1,5			
Lf-5	4,5	900	0,5			
Lf-2	4,5	550	0,5			

o oldalhatáron álló beépítési mód  
sz szabadonálló beépítési mód

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

**Z.É. Műhely**  
Tervező és Tanácsadó Kft.  
1116 Budapest, Zsuzsán köz 5.  
Tel: +36-20-312-62-46  
E-mail: ze.muhely@gmail.com

Munka megnevezése:	<b>NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA</b>			Tervezési szakasz:	314/2012. (XI. 8.) Korm rend. 41.§ szerinti egyszerűsített eljárás
Rajz megnevezése:	<b>SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS</b>				
Tervező:	Czene Éva vízügytervezési vezető tervező TTI 12-0180	Tervező:	Horváth Adrienne mérnöki vezető tervező TTI 13-1025	Tervszám:	40/2015
				Lépték:	M=1: 3 000
				Dátum:	2015 október hó

**SZT-1/M**

## 8.sz. Függelék

### A GEOTECHNIKAI JELENTÉS KÉSZÍTÉSÉNEK TÁJÉKOZTATÓ IRÁNYELVEI -

Az Övezeti mellékleten „bányászattal érintett területek határa” által érintett és „bányaművelésből adódó korlátozás I., II. és III. építési övezetek”-re meghatározott veszélyességi övezetekre (Újpest BAUPLAN Kft., 1997. c. dokumentum)

<p>ÚJPESTI BAUPLAN Kft. 1042 B u d a p e s t Petőfi u. 20. Msz: 190/97-34</p> <p>Nagykovácsi környezetében korábban aláfejtett terület építési irányelvei</p> <p>Budapest, 1997. október hó</p>	<p>ÚJPESTI BAUPLAN Kft. 1042 B u d a p e s t Petőfi u. 20. Msz: 190/97-34</p> <p><b>TARTALOMJEGYZÉK</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Előzmények, kiindulási adatok</li><li>2. A prognosztizált felszíni mozgáselemek alapján lehatárolt területek</li><li>3. Épületek építési irányelvei, a kijelölt építési övezeteken<ol style="list-style-type: none"><li>3.1 Talajmechanikai és alapozási irányelvek</li><li>3.2 Felszíni és szennyvíz elvezetés</li><li>3.3 I. építési övezet</li><li>3.4 II. építési övezet</li><li>3.5 III. építési övezet</li></ol></li></ol> <p><u>Melléklet:</u></p> <p>1:2880 méretarányú térkép az építési övezetek megjelölésével /3 db rajz/</p>
---	--

- 1 -

#### I. ELŐZMÉNYEK, KIINDULÁSI ADATOK

Az Észak-Dunántúli Bányavagyon-Hasznosító Rt megbízására elkészítettük Nagykovácsi, korábban folytatott bányászati tevékenység által érintett területének építési irányelvét.

Az irányelvek meghatározása a Miskolci Egyetem Bányászati és Geotechnikai Tanszéke által, "Nagykovácsi környezetében korábban keletkezett aláféjtett terület értékelése építés szempontjából" című szakértői tanulmánya alapján készült.

Az építési irányelvek az épületek tervezés

- előkészítésére,
- a szerkezet védelmére vonatkoznak.

A bányászati szakvélemény a bányaművelési és kataszteri térképek, valamint a geotechnikai adottságok alapján meghatározta a bányaművelés hatására létrejött és prognosztizált mozgáselemeket. Ennek figyelembevételével 1:2880 méretarányú térképen, a bánya hatásvonalán belül /"A" és "B" jelölésű vonallal/ három részre osztotta a kérdéses területet. Ezen kívül a külszínre nyíló bányatérsegeknél védőidomokat jelölt ki. /mellékelt 1:2880 méretarányú térkép/

- 2 -

#### A PROGNOSZTIZÁLT FELSZÍNI MOZGÁSELEMÉK ALAPJÁN LEHATÁROLT TERÜLETEK

A telepvastagság, tömedékelési hatások és közetparaméterek függvényében a bányászati szakvélemény megadta a telepnyéliségek kritikus értékeit, az építményekre megengedhető görbületi és megnyúlási értékek figyelembevételével.

A fentiek alapján lehatárolásra kerültek azok a területek melyek megfelelő korlátozás mellett beépíthetők.

- A "B" vonaltól Délre a hatásvonalig, általunk I. építési övezetnek jelölt terület.
- Az "A" és "B" vonal közötti térség, általunk II. építési övezetnek jelölt terület.
- Az "A" vonaltól Északra a hatásvonalig, valamint a külszínre nyíló bányatérsegeknél kijelölt védőidomon belüli terület általunk III. építési övezetnek jelölt terület.

A mellékelt 1:2880 méretarányú helyszínrajzon jelöltük az egyes építési övezeteket.

<p style="text-align: center;">- 3 -</p> <p style="text-align: center;"><b>3. ÉPÜLETEK TERVEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI IRÁNYELVEI A KIJELÖLT ÉPÍTÉSI ÖVEETEKEN</b></p> <p>3.1. <u>Talajmechanikai, alapozási irányelvek</u></p> <p>Talajmechanikai vizsgálat mindhárom építési övezetnél szükséges.</p> <p>- <u>Talajfeltáró fúrások száma</u> Építményenként legalább 3 db fúrás készítendő, az építményen kívüli háromszög alakban telepítve, és egy db fúrás az épület alapterületén belül. Amennyiben a 4 db fúrás alapján a talajrétegződés nem azonos, vető, vagy rétegződés, kiékelődés meghatározására, további furat telepítése szükséges.</p> <p>- <u>Talajfeltáró fúrások mélysége</u> A furatok mélysége legalább a terepszinttől mért alapozási mélység háromszorosa. Pl. terepszint alatti alapozási mélység minimálisan 2,0 m, így a feltáró fúrás mélysége 6,0 m.</p> <p>- A síkalapok határteherbírását az érvényben lévő MSZ 15004 számú szabvány szerint kell meghatározni.</p>	<p style="text-align: center;">- 4 -</p> <p>- A kérdéses területre vonatkozó külön előírás a sávalapok alapozási mélységére vonatkozóan, a lineáris zsugorodási /Zs<sub>l</sub>/ érték alapján.</p> <p>- Zs<sub>l</sub> &lt; 5 % nem térfogatváltozó, a terepszinttől mért alapozási mélység az építési gyakorlat szerinti 1,0 m.</p> <p>- Zs<sub>L</sub> = 5-10 % kismértékben térfogatváltozó, terepszint alatti alapozási mélység: min. 1,50 m.</p> <p>- Zs<sub>l</sub> &gt; 10 % térfogatváltozó, terepszint alatti alapozási mélység: min. 2,00 m.</p> <p>3.2. <u>Felszíni,- és szennyvízelvezetés</u></p> <p>- A felszínen lefolyó csapadékvizet az építménytől távol kell tartani, ill. elvezetéséről gondoskodni kell. Az épület körüli járda a terepfelé legalább 3 % eséssel készüljön. A járda épülethez csatlakoztatása és dilataciói, hézagmentes zárással, bitumen kiöntéssel készüljenek. Csatornázatlan területen csak zárt rendszerű szennyvíztároló készíthető.</p> <p>3.3. <u>I. Építési övezet /Helyszínrajzon zölddel jelölt terület/</u></p> <p>A "B" vonaltól Déltre a hatásvonalig terjedő területen 20,0 m-nél kisebb hosszú földszintes épület,</p>
---	---

<p style="text-align: center;">- 5 -</p> <p>vagy 10,0 m-nél nem nagyobb hosszúságú, kétszintes épület építhető az érvényben lévő előírások és a talajmechanikai javaslat alapján. Mindkét esetben az alap felső szintjén és a földem szinten a főfalaknál, szokványos vasbeton koszorú építése szükséges.</p> <p>A 20,0 m-nél nagyobb hosszúságú földszintes épületek, megerősített kivitelben építhetők. A megerősítés - a teherviselő főfalaknál - alap felső és földem szintjén készülő koszorúgerendával történhet. A vasbeton koszorúgerenda minimális mérete 25 cm szélesség, 35 cm magasság. Beton minősége C. 12. Betonacél keresztmetszet alsó, felső acélnál minimum 6-6 cm2. Betonacél minőség B.50.36. A válaszfalak vasalt betonlapra helyezendők.</p> <p>3.4. <u>II. építési övezet /helyszínrajzon késsel jelölt terület/</u></p> <p>Az "A" és "B" vonal közötti területen 10,0 m-nél kisebb hosszú földszintes épület kivitelezhető, az érvényben lévő előírások és a talajmechanikai javaslat alapján. A főfalaknál az alap felső szintjén és a földem szinten szokványos vasbeton koszorú építése szükséges.</p> <p>10,0 m és 20,0 m közötti földszintes épülethossz esetén az alap felső szintjén - a teherviselő fő-</p>	<p style="text-align: center;">- 6 -</p> <p>falaknál - vasbeton koszorúgerendát kell készíteni. A koszorú szélessége minimum 25 cm, magassága minimum 40 cm. Betonminőség C.12. Betonacél B.50.36. minőségű, alul-felül 8-8 cm<sup>2</sup>. Az acélbetétek szerelését az érvényben lévő MSZ 15022/7 "Vasbetonszerkezetek szerkeztési előírásai" szerint kell készíteni.</p> <p>A földem az érvényben lévő MSZ 15021/1 és MSZ 15022/1 szerint méretezett monolit vasbeton lemezzel készülhet.</p> <p>A válaszfalak alapja vasalt beton.</p> <p>3.5. <u>III. építési övezet /helyszínrajzon pirossal jelölt terület/</u></p> <p>Az "A" vonal és hatásvonal közötti területen, valamint a külszinre nyíló bányatárségeknek kijelölt védődíszon belüli területen a legnagyobb a veszélyeztetettség. Ezen a területen 10,0 m-nél nem hosszabb, földszintes épületek építhetők megerősített kivitelben.</p> <p>A megerősítés vasbeton gerendarács, alappal, vagy vasbeton lemezalappal készülhet.</p> <p>A talajmechanikai szakvélemény alapján, és <math>g = 0,5 \text{ km}^{-1}</math> térszűngörbületre méretezett rács-, vagy lemezalap alkalmazásával épület a 10,0 m-nél nem hosszabb épület.</p>
--	---



- 7 -

A rugalmas ágyazású gerendarács méretezése u.n. "E" módszerrel történhet. Az "E" módszer olyan feszültségeloszlást feltételez, amely esetén az alap lehajlási felülete az altalaj süllyedés vonalával jól egyezik.

A rugalmas ágyazású lemez méretezése "C" módszerrel történhet.

Az övezeti határvonalon lévő ingatlanok beépítése a szigorúbb előírások irányadóak. Pl. a II. és III. övezeti határvonalon lévő ingatlanokra a III. övezetre vonatkozó előírások érvényesek.

A feltárt és hatástanított külszíni nyílás fedőlappal számított 5,0 m-en belül semmiféle építmény nem kerülhet.

#### 4. AJÁNLÁS A MÁR MEGLÉVŐ ÉPÜLETEK ÁLLAGMEGÓVÁSÁRA

A három övezeti területen már meglévő épületek fokozott karbantartást igényelnek.

A felszíni vízelvezetést biztosítani kell a 3.2. pontnál leírtak szerint.

- 8 -

Csatornázott utcákban minden épület szennyvizét a hálózatba be kell kötni. Csatornázatlan helyeken, csak zárt rendszerű szennyvíztároló készülhet.

Újpesti Bauplan  
Tervező, Fővállalkozó és Kivitelező

KFT.



Sávolyi István

szakértő, vezetőtervező

B-K, SZT-1-01-0758