MEGBÍZÓ: **Ócsa Város Önkormányzat**
2364 Ócsa Bajcsy Zsilinszky út 2.

TERVEZŐ: **KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.**
1183 Budapest, Üllői út 455.

TSZ.: 1927

KASIB mérnöki manager iroda



ÓCSA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

2015. december

ALÁÍRÓLAP

MEGBÍZÓ:

Ócsa Város Önkormányzat
Cím: 2364 Ócsa Bajcsy Zsilinszky út 2.
Képviseli: Bukodi Károly polgármester

GENERÁL TERVEZŐ:

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.
Cím: 1183 Budapest, Üllői út 455.
Képviseli: Zajovics András ügyvezető

ÜGYVEZETŐ:

Zajovics András
okl. építőmérnök
okl. városi közlekedési szakmérnök
okl. városép. - városgazd. szakmérnök
vezető településrendező tervező
területrendezési tervező
Építész Kamara: TT/1 01-4075, TR 01-4075
Mérnök Kamara: 01-3526
K1d-1-Tell, TE-T-Tell, TH-T-Tell, TV-T-Tell

IRÁNYÍTÓ TERVEZŐ:

Pintér Ferenc
okl. építészmérnök
településtervezési vezető tervező
területrendezési tervező
településrendezési szakértő
É 01-1719, TT/1 01-1719
TR 01-1719, SZTT 01-1719

TELEPÜLÉSTERVEZÉS:

Bálizsné Nagy-Pál Anna
okl. építészmérnök
építész vezető tervező
településtervezési vezető tervező
területrendezési tervező
É/1 01-0574, TT/1 01-0574, TR 01-0574

TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉDELEM:

Koprda Ildikó
okl. táj- és kertépítészmérnök
K 01-5171, TK 01-5171, TR 01 5171

Petrik Dorottya
tájrendező és kertépítő mérnök

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

ALTERVEZŐK

KÖZLEKEDÉS:

KÖZLEKEDÉS Fővárosi Tervező Iroda Kft.
1052 Budapest, Bécsi utca 5.

Rhorer Ádám
közlekedésmérnök
Tkö 01-3157

KÖZMŰVEK:

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.
1016 Budapest, Naphegy utca 26.

Hanczár Zsoltné
okl. gépészmérnök,
okl. városépítési szakmérnök
TE, TH, TV-01-2418

Bíró Attila
okl. vízépítőmérnök
TE, TH, TV-01-2456

Csima-Takács Judit	okl. tájépítészmérnök
Hanczár Gábor	okl. infrastruktúra építőmérnök
Herczik Eszter	okl. tájépítészmérnök

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS 6
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK - Külön kötetben 7
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK 8
I. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE 8
1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK 8
1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer 8
1.1.1. Beépítésre szánt területek 13
1.1.2. Beépítésre nem szánt területek 16
1.1.3. Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek 19
1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek 20
2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI 22
2.1. A településszerkezeti változások bemutatása 22
2.1.1. Belterületek területfelhasználási rendszerét érintő változtatások 22
2.1.2. Külterületek területfelhasználási rendszerét érintő változtatások 41
2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása 62
2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása 85
2.3.1. Jövőkép és településfejlesztési célok a TFK-ban 85
2.3.2. A célokhoz kapcsolódó szakterületi fejlesztési-rendezési javaslatok 88
II. SZAKÁGI JAVASLATOK 93
1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK 93
1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata 93
1.2. Természetvédelmi javaslatok 105
1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok 107
1.4. Biológiai aktivitásérték változása 107
2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE 110
2.1. Közcélú zöldfelületek (közkertek, közparkok, játszókertek) 110
2.2. Intézményi zöldfelületek 111
2.3. Zöldfelületi ellátottság alakulása 113
2.4. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok 113
3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK 114
3.1. Közúti hálózati kapcsolatok 114
3.2. Főbb közlekedési csomópontok 115
3.3. Belső úthálózat 116
3.4. Közösségi közlekedés 116
3.5. Kerékpáros közlekedés 116
3.6. Főbb gyalogos közlekedés 116
3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás 116
4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK 118
4.1. Viziközművek 120
4.1.1. Ivóvíz-ellátás 120
4.1.2. Szennyvízelvezetés 122
4.1.3. Csapadékvíz-elvezetés 124
4.2. Energiaellátás 125
4.2.1. Villamos energia 126
4.2.2. Gázenergia 127
4.2.3. Megújuló energiaforrások 129
4.3. Hírközlés 129

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása 130
5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK - Lásd a Környezeti értékelés kötetben 131
III. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA 132
1. A meglévő és tervezett Szerkezeti Tervben meghatározott területfelhasználások arányának változása 132
2. A tervezett belterületbe vonások változása 135
IV. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, HÉSZ MÓDOSÍTÁS 136
1. A HÉSZ módosításának koncepcionális megközelítése 136
2. Egyes kiemelt témakörök szabályozása 137
2.1. Gazdasági tevékenységek elhelyezhetőségének szabályozása lakó és településközponti vegyes területeken. 137
2.2. Állattartó építmények elhelyezésének szabályozása. 139
2.3. A beültetési kötelezettség, mint sajátos jogintézmény alkalmazása. 141
2.4. A HÉSZ építési helyre vonatkozó szabályozásának eszközrendszere. 143
2.5. Beépíthető telekméret mezőgazdasági területeken, különös tekintettel lakóépületek elhelyezhetőségére 144
2.6. Zöldfelületi előírások 146
2.7. Környezetvédelmi előírások 146
3. Övezeti rendszer és hész módosítás 147
3.1. Beépítésre szánt területek 147
3.1.1. Lakóövezetek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok 147
3.1.2. Településközponti területek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok 161
3.1.3. Gazdasági területek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok 173
3.1.4. Különleges területek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok 185
3.2. Beépítésre nem szánt területek 195
3.2.1. Zöldterületi övezetek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok 195
3.2.2. Erdőterületi övezetek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok 201
3.2.3. Mezőgazdasági területek övezeteinek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok 213
3.2.4. Vízgazdálkodási területek övezeteinek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok 238
3.2.5. Természetközeli területek övezeteinek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok 239
3.2.6. Különleges területek övezeteinek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok 242
V. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS - Külön kötetben 251
VI. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY - Külön kötetben 252

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

BEVEZETÉS

Ócsa város településfejlesztési dokumentumainak és településrendezési eszközeinek kidolgozása keretében az új településfejlesztési koncepciót (TFK) a képviselő-testület – a jogszabályokban foglalt véleményezési eljárás lefolytatása után - a 124/2015.(VI.24.) számú ÖK. határozattal elfogadta.

Ezt követően – az új TFK alapján - készült el a településszerkezeti terv módosításának tervezői javaslata, amelyet az illetékes bizottság előzetes észrevételei figyelembevételével a képviselő-testület a továbbtervezés alapjául *„előzetes munkaközi módosítási javaslatként”* 161/2015. (IX. 15.) számú ÖK. határozatával elfogadott.

A következő fázis a helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítására vonatkozó tervezői javaslat kidolgozása volt a fenti határozatokkal elfogadott előzményekkel összhangban. Az előzetes bizottsági konzultáción elhangzottak figyelembevételével továbbfejlesztett tervanyagot a képviselő-testület 199/2015. (XI.30.) számú ÖK. határozatával elfogadta.

Fenti előzmények és döntések alapján készült el a TSZT és HÉSZ/SZT véleményezési anyaga a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§-ában foglalt véleményezési eljárás lefolytatásához.

A jelen tervdokumentáció a korábban már véleményezett munkarészeket (megalapozó vizsgálat, TFK) nem ismétli, csak háttéranyagként tartalmazza CD-n.
Ahol indokolt volt, ott a TSZT és a HÉSZ alátámasztó munkarészei szükség esetén utalnak a fenti előzményekre.
Az örökségvédelmi hatástanulmány azonban – amely a TFK fázisában is véleményezésre került – ismételten része a dokumentációnak, kiegészülve a TSZT és HÉSZ keretében kidolgozott, konkrétabb változtatási szándékokkal és az ezeknek megfelelően kibővített hatáselemzéssel.
Az anyag terjedelme miatt és a könnyebb kezelhetőség érdekében több kötetben kerül dokumentálásra, „Jóváhagyandó munkarészek”, „Alátámasztó munkarészek”, „Örökségvédelmi hatástanulmány” és „Környezeti értékelés” szerinti bontásban.

A tervanyag a település főépítészével szoros egyeztetésben készült, a rendelet-tervezet pedig jegyzői kontroll alapján került véglegesítésre.
A véleményezési tervdokumentációt az illetékes bizottság előzetesen megtárgyalta, majd a képviselő-testület ……/2015. (…….) számú ÖK. határozatával döntött a véleményezésre bocsátásról.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK - Külön kötetben

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

Ócsán a település szerkezete és a területfelhasználás rendszere a településfejlesztési koncepcióban (TFK) rögzített jövőképpel lényegében szinkronban van, a területigényes fejlesztések lehetősége adott, a magasabbrendű jogszabályok keretei között kijelölhető fejlesztési területeket a hatályos TSZT gyakorlatilag minden területfelhasználási egység (lakóterületek, gazdasági területek, különleges területek) vonatkozásában tartalmazza és a főbb infrastruktúrahálózatok tekintetében is megfelelő tervek állnak rendelkezésre a kedvező közlekedésföldrajzi adottságok minél jobb kiaknázására.
A település társadalmának, gazdaságának, humán infrastruktúrájának fejlesztéséhez, a természeti és művi értékek megőrzéséhez a településrendezési eszközökben rögzíthető elemek többsége már az előző évtized tervmódosításai során folyamatosan beépültek a tervekbe.
A város új településrendezési eszközeinek elkészítése során TSZT módosítások jobbára az új jogszabályi keretekhez történő hozzáigazítás, főleg a magasabb rendű területrendezési (elsődlegesen a BATrT-hoz) való igazodás miatt, illetve kisebb pontosítások, illetve finomítások formájában vált szükségessé.
Jelentősebb beavatkozások inkább csak a területfelhasználási egységek további tagolását jelentő övezeti rendszer továbbfejlesztése és azon belül a részletesebb szabályozás szintjén váltak szükségessé.

1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

Amint a megalapozó vizsgálatban részletesen bemutatásra került, Ócsa településszerkezetének meghatározó elemei egyrészt a tájfejlődés folyamatából, másrészt a korán kialakult közlekedési tengelyekből vezethetők le. Ennek következményeként a központi belterület déli részén egy természetes nőtt településmag alakult ki, harmónikus együttélésben a környező értékes természeti és táji környezettel.

Az Öregfalu ma is jellegzetesen elkülönül a későbbi, már jellemzően tudatos terjeszkedések révén kialakult településrészektől, melyek révén egy meglehetősen homogén (jellemzően falusias, kertvárosias lakódomináns) belterületi területhasználat alakult ki a központi belterületen. Az intézmények logikusan a főbb útvonalak, elsősorban a fő átmenő útvonal (Bajcsy Zsilinszky utca) és a vasútra rávezető tengely (Falu Tamás utca) mentén települtek. Később, különösen az M5 autópálya megépültével beindult a gazdasági területek fejlődése, amelynek a hagyományosnak tekinthető mezőgazdasági üzemi tevékenységek mellett a betelepült ipari objektumok is lökést adtak. A településfejlesztés – egyelőre főleg állami erőforrásokból - a közelmúltban átlépte az M5 autópályát, amelynek északkeleti oldalán igen nagy kiterjedésű beépítésre szánt területek kerültek kijelölésre, mind lakó, mind pedig gazdasági, de akár speciális igényeket támasztó, nagy területigényű akár regionális vonzáskörű különleges tematikus fejlesztések számára is.
A fentiekben vázlatosan jellemzett területfelhasználási rendszerben jelentős beavatkozások nem igénylődnek, de nem is lennének rálisak, cél az egyes területfelhasználási egységek meglévő adottságokra épülő fentartható továbbfejlesztése a lehetőségekhez igazódó kisebb beavatkozások révén.

A település meglévő úthálózata – a helyenként természetesen szükséges forgalomtechnikai korszerűsítéseken, csomópontátépítéseken kívül - megfelel a településszerkezeti adottságoknak. A már kijelölt gazdasági területek jövőbeni tényleges fejlesztése esetén a település központi magját északról elkerülő úthálózat korábban rögzített nyomvonala – a jelen felülviszgálat során

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

történő ismételt átgondolás alapján – kisebb ívkorrekciótól eltekintve nem igényel változtatást, az esetleg megnövekedő teherforgalom a belső városrészek elkerülésével rávezethető lesz az M5 autópályára. Mivel a tervezett tehermentesítő út megépítésére várhatóan csak távlatban lesz szükség, ezért a nyomvonal még nem jelenik meg a szabályozás szintjén, csak a TSZT jelöli. Szerepeltetése azonban mindenképpen indokolt, mert – ha a korábban reméltnél jóval lassabb ütemben is halad a gazdasági területek igénybevétele – a fejlesztések számára iránymutató lehet a távlati úthálózat kijelölése legalább településszerkezeti szinten.

Fenti megállapításokon túl a TSZT jelen felülvizsgálata felhívta a figyelmet néhány - kisebb léptékű beavatkozással is javítható - sajátos probléma vizsgálatára.

Lakóterületek sajátos építési használat szerinti differenciáltságának hiánya

A hatályos településszerkezeti terv (TSZT) egyik szembetűnő sajátossága, hogy a lakóterületeket városszerkezeti elhelyezkedésük, szerepkörük, sajátos építési használatuk szerint lényegében nem differenciálja (falusias besorolású).

Ócsa városában a lakóterületek 93%-a területfelhasználási szempontból falusias lakóterület kategóriába tartozik. Az e téren tapasztalható homogenitást a HÉSZ sem oldja, ugyanis az övezeti rendszer sem tükröz lényeges különbözőségeket.

A falusias lakóterület építési övezetei az elhelyezhető épületek, építmények, melléképítmények tekintetében teljesen azonos előírásokat tartalmaznak.

A rendeltetésre vonatkozó fenti azonosságok mellett az övezeti határértékek sem tükröznek karakteres különbségeket, a beépítési mód (oldalhatáron álló), a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (30%), az elvárt legkisebb zöldfelületi arány (40%), a megengedett legnagyobb építménymagasság (4,5m) minden falusias lakóövezetben azonos. Pusztán a kialakítható építési telek legkisebb területe vonatkozásában található eltérő előírás (600m és 900m).

Eltérések inkább csak a telekszélesség szabályozásában, illetve az épület elhelyezésének és kialakításának részletszabályai (előkert mérete, tetőgerinc iránya, anyaghasználat, stb.) terén mutatkoznak.

Fentiek alapján szakmai szempontból felmerül a belterületi területfelhasználást jellemző lakóterületek differenciálása már a TSZT szintjén, tehát pl. a falusias, kertvárosias, esetleg kisvárosias lakóterületek szerint történő kategorizálás erősítése, hiszen településszerkezeti, területfelhasználási és településképi szempontból is más a szerepköre és a megjelenése egy lakóterületnek a város központjában, a közintézmények és a közhasználatú zöldterületek környezetében, más a főútvonalak mentén, vagy pl. a település szélén a mezőgazdasági területekkel határosan, esetleg a leszakadó. településrészeken (zárványszerű különálló belterületeken).

A differenciálás lehet az egyik eszköz az egyes településrészek lakóterületeinek az adottságoknak megfelelő eltérő szerepkör és karakterek mentén történő fejlesztésére. E tekintetben külön kiemelendő pl. a többlakásos lakóépületek elhelyezésére alkalmas területek lehatárolása a városszerkezeti adottságoknak megfelelően, de ugyancsak fontos a nem zavaró gazdasági tevékenységi célú épületek (lakossági javító szolgáltatás, kereskedelem, vendéglátás), vagy pl. az állattartó melléképítmények elhelyezésének differenciált szabályozása az esetleges zavaró hatások elkerülése érdekében. Kiemelt feladata a HÉSZ-nek a haszonállattartó építmények, melléképítmények elhelyezésének differenciált szabályozása a vonatkozó új országos előírások tükrében (2008. évi XLVI. törvény módosítása).

A differenciálás alapvetően két módon történhet.

Lehetséges már a TSZT szintjén megkülönböztetni a sajátos használat szerint a lakóterületeket, lehatárolva a kisvárosias, a kertvárosias és a falusias szerepkörű lakóterületeket, majd a HÉSZ övezeti rendszerében indokolt esetben tovább tagolni a részletező előírások (beépítési mód, telekterület, beépítési mérték, zöldfelületi arány, egyéb előírások) keretében.

A másik lehetőség, hogy TSZT szinten a területfelhasználási rendszer nem változik a hatályos tervhez képest, a szakmailag indokolt eltérések az építési övezeti előírásokban jelennek meg.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Az első megoldás előnye, hogy már a területfelhasználási tervlapon - mintegy képletszerűen - tükröződik az eltérő sajátos használat, míg a másik alternatívában a jellegzetes eltérések kevésbé szembetűnőek, csak a HÉSZ övezeti rendszerének részletes áttanulmányozása során derülnek ki, az általánosabb területfelhasználásra vonatkozó előírások és a részletezőbb övezeti előírások ugyanazon a szabályozási szinten (az övezeti előírásokban) jelennek meg.
Településrendezési szempontból mindkét út járható, hiszen az országos jogszabályokban igen nagy mértékű átfedés van a különböző területfelhasználási kategóriába sorolt lakóterületekre vonatkozó előírások között. A kisvárosias lakóterületek sajátos előírása pl. az elhelyezhető rendeltetési egységek számának szabadsága, a viszonylag magas beépítési mérték és épületmagasság, az alacsonyabb minimális zöldfelületi arány meghatározhatósága, tehát egy intenzívebb, városiasabb beépítés, illetve egy többlakásos társasházas lakóterület kialakíthatósága. Ócsán a jelenleg kisvárosias lakóterületbe sorolt területek elszórtan (esetlegesen), zárványszerűen jelennek meg a városszerkezetben és általában nem használják ki az ezen területfelhasználásban rejlő lehetőségeket, többnyire egy-egy paraméter (építménymagasság, lakásszám) miatt került sor a kisvárosias lakóterületi besorolásra és nem a településszerkezeti pozícióból, vagy a kínálat bővítésének igényéből levezethető jövőkép miatt. Példaként említhető, hogy a Berzsenyi utcai tömbtelkes „kislakótelep” és a vasút északi oldalán a Szegfű utca-Liliom utca között megvalósult 4 lakásos egységekből álló telkes lakótömb a kialakult állapotban és a vonatkozó övezeti előírásaival szinte teljesen „belefér” az OTÉK kertvárosias kategóriájába, csupán a kisebb (40%-os) zöldfelületi arány előírása lóg ki abból (kertvárosias lakóterületen az országos előírás 50%-os zöldfelületi minimumot ír elő). Hasonló a helyzet a falusias lakóterületekkel is. A lakóterületek döntő hányadát jellemző falusias lakóterületek előírásai is lényegében csak a 40%-os zöldfelületi arány tekintetében nem feleltethetők meg a kertvárosias lakóterületekre vonatkoztatható országos követelményeknek.

Miután részletes, telkenkénti zöldfelületi vizsgálatok nem állnak rendelkezésre, kockázatos lehet a falusias lakóövezetekbe tartozó lakóterületek átsorolása kertvárosias lakóterületbe, ugyanis előfordulhat, hogy a 10%-kal magasabb minimális zöldfelületi előírás miatt adott esetben korlátokba ütközhet egy korábbi építési szándék, felmerülhetnek kártalanítái igények. A település vezetőivel és a helyi szakemberekkel egyeztetve a jelenleg készülő új településrendezési eszközökben a fent kifejtett problémát nem a TSZT, hanem a HÉSZ keretében javasolt orvosolni, a falusias lakóterület övezeti rendszerének átstruktúrálásával és a vonatkozó építési övezeti előírások karakteresebb differenciálásával.

A településközponti vegyes területek (Vt) túlzott aránya
A településközponti vegyes területek kijelölésének elsődleges szerepe, hogy a város területfelhasználási rendszerében rendelkezésre álljanak területek, amelyek – az OTÉK megfogalmazása szerint - alkalmasak „lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre”.
Ennek keretében tehát a lakó rendeltetésen kívül az elhelyezhető épületek:

- igazgatási, iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató és
- sport rendeltetést is tartalmazhat.

A fenti szerepkör betöltése érdekében az OTÉK a falusias és kertvárosias lakóterületeknél előírt beépítettségi és zöldfelületi mérték, valamint az építménymagasság tekintetében megengedőbb paraméterek alkalmazását teszi lehetővé. Ezzel voltaképpen lehetőséget ad a településszerkezetben kitüntetett, központi szerepkörű és településképileg is hangsúlyosabb, egyedibb területrészek, utcaszakaszok kialakítására.

Ócsán a településközponti vegyes (Vt) besorolású területek aránya igen magas, a fő utakon kívül differenciálatlanul szinte minden jelentősebb kiszolgáló út mentén is egy telek mélységig

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

megjelenik. Már a TSZT-ben megjelenő Vt kijelölés lényegesen meghaladja a szükséges mértéket, így nem alkalmas arra, hogy a valóban központi szerepkörű területekre, utcaszakaszokra orientálja a központi szerepkört erősítő funkciókat, illetve a településszerkezetileg és településképileg is indokolt helyeken alakuljanak ki funkcionális sűrűsödés, ezen térségekben, zónákban létesüljön intenzívebb beépítés.
A központképzés és a településmorfológia szempontjai mellett problémás lehet a településközponti vegyes besorolás „elburjánzása" azért is, mert homogén lakóterületeken kontrollálhatatlanul jelenhetnek meg a környezetüktől idegen funkciók, esetleg zavaró rendeltetések, vagy a kialakult léptéktől idegen beépítések. Több településen is gyakori konfliktusforrás, hogy beállt családiházas környezetben – kihasználva a nagyobb beépítési és alacsonyabb zöldfelületi mértéket - spontán módon megjelennek forgalomvonzó kereskedelmi, szolgáltató funkciók, többlakásos társasházak, amelyek adott esetben pl. a megnövekedő gépjárműforgalom következtében kifejezetten zavaróak lehetnek az addig csendes miliőben.
Ócsán mindez a HÉSZ előírásaiban elsősorban a zártsorú beépítés lehetőgében, a 40%-os beépítettségben (ez egyébként 10%-kal magasabb, mint a falusias lakóterületeken megengedett mérték), az alacsony (30%-os) zöldfelületi minimumban és az elhelyezhető funkciók körében (pl. 6 lakásos lakóépületek létesítésében) nyilvánul meg.
A zöldfelületi minimum lecsökkenése azért is kedvezőtlen, mert - főleg kis telekterület esetén - elégtelen a csapadékvizek telken belüli elszikkasztása, így túlterhelés jelentkezik a közterületi árkoknál.
A valóságban megfigyelhető, hogy a besorolásból adódó többlet lehetőségeket Ócsán eddig alapvetően többlakásos társasházak építésére használták ki, besűrűsödést hozva létre lazább beépítésű, nagyobb területű telkekből álló tömbökben, ott is, ahol ez egyáltalán nem kívánatos, sőt a szomszédságot zavaró is lehet.

Mivel ez a jelenség eddig számottevő mértékben nem terjedt el, ***jelen TSZT módosítás során javasolt a településközponti területi kijelölés bizonyos mértékű átstrukturálása a településszerkezet és a településkép továbbfejlesztésének szolgálatában.***
Fentiek összhangban állnak a településfejlesztési koncepció (TFK) azon téziseivel és a partnerségi egyeztetések során felvetett azon elképzelésekkel is, amelyek szorgalmazzák egy jelenleg hiányzó, koncentrált településközpont, valamint karakteresebb, városiasabb utcaképek kialakulását az erre alkalmas helyeken.
Mindezeket szolgálják a TSZT alábbi módosítási javaslatai:

- ahol nem indult el a vegyes területté átalakulás és nem is kívánatos (nem életszerű), azon utcaszakaszok mentén a településközponti besorolás módosuljon – a környezethez illeszkedő - lakóterületi besorolásra (pl. Széchenyi utca mentén a Köztársaság tér körüli ingatlanok kivételével; a Székesi utca keleti oldalán, illetve külső szakaszán; a Kiss János utca külső szakaszán; a Vadvirág-szirom utcák között kizárólag 3-4 lakásos lakóházakkal beépült tömb, a csoportházas lakóterületként szabályozott régi piac tömbjében a vasúthoz közeli sáv kivételével)
- azon néhány helyen, ahol az intenzívebb beépítés már elindult a fenti szabályozás alapján, ott a jelenlegi paraméterek megtartásával kisvárosias lakóterületi besorolás javasolt (pl. a Széchenyi utca Bethlen Gábor és Bacsó Béla utca közötti szakaszán és a Kiss János utca – Kiss Ernő utca elágazásánál).
- ahol viszont eddig nem szerepelt településközponti besorolás, de indokolt és kifejezetten erősítendő ezen szerepkör, ott javasolt a Vt terület kijelölése a lakóterületi besorolás helyett (pl. a vasút mellett a Damjanich utca mentén egészen az Üllői útig; a vasút északi oldalán a Kölcsey utcában kiépülő P+R, B+R parkolók vonaláig)

A Bajcsy Zsilinszky utca, Üllői út, Falu Tamás utca kiemelt településközponti szerepe továbbra sem vitatható, ezek továbbra is ennek megfelelően kezelendők a HÉSZ övezeti rendszerében is.
A vonatkozó módosítási javaslatokat a változtatásokat tematikusan taglaló 1.1.1. fejezet tartalmazza.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Közcélú zöldterületek, központi tér hiánya

Általános megállapításként szerepel a város jövőképében a közcélú zöldterületek, közterek hiányának pótlása. Ezen igény kielégítését már a TSZT tervezete is tükrözi, amennyiben javaslatot ad a zöldfelületi rendszer továbbfejlesztésére az alábbiak szerint:

- az Ófalu kapujához méltó zöldterület kialakítása a Hősök tere térségében a már korábban megkezdett fejlesztések folytatásaként, közkert övezeti besorolás alkalmazásával,
- a Köztársaság tér közkertként történő besorolása a kialakult állapotnak megfelelő lehatárolással,
- a Nefelejcs utcában a tervezett csoportházas beépítéshez kapcsolódóan tervezett játszótér közkerti besorolásával,
- közcélú zöldterületi fejlesztés, a főtér távlati kialakításával összhangban a Bajcsy Zsillinszky - Falu Tamás – Kiss Ernő – Üllői – Kiss János utcák által határolt tömbbelső távlati feltárása és hasznosítása révén.

Utóbbi terület a hiányzó közhasználatú zöldterületek pótlása mellett talán az egyik legnagyobb jelentőségű településszerkezeti és területfelhasználási jelentőségű beavatkozás lehet a belváros fejlesztésében.

A településszerkezeti pozícióhoz képest jelenleg rendkívül alulhasznosított és átjárhatatlan tömbbelső (jellemzően mezőgazdasági használatú kertek, gépszínek; focipálya) potenciális kitörési lehetőséget nyújt Ócsa urbanisztikai értelemben vett településközpontjának kialakításához *(*a javasolt hasznosítási javaslat a részterületeket bemutató fejezetben**).**

A TSZT területfelhasználási rendszerében a központ fejlesztése nem igényel jelentős változtatást, hiszen a tömb nagy része településközpont vegyes (Vt) besorolásban van. Változás a különleges sportterület átsorolásában nyilvánul meg, melyet Vt övezetbe javasolt átsorolni.

Ha majd a település központjának fejlesztése konkrétabb elképzelésekben is testet ölt, akkor lesz célszerű a kialakítás részleteit (és a vonatkozó építési jogokat) a HÉSZ-ben, illetve a szabályozási tervben is szerepeltetni. A településközpont mennyiségi és minőségi fejlesztése kapcsán természetesen rendezendő az érintett tömb felszíni vízrendezése, emellett lehetőség adódik a parkolóhelyek bővítésére is az új igazgatási- és szabadidős létesítmények használói számára.

A sport és nagyobb területigényű szabadidős funkciók egyébként távlatban a volt strand területén kerülhetnek elhelyezésre, az ott kijelölt különleges sport és egyéb szabadidős tevékenységek, rendezvények céljára szolgáló területen.

A fentiek figyelembevételével a területfelhasználás rendszere az alábbiak szerint tervezett:

A. Beépítésre szánt területek:
   1. Lakóterület
      a) kisvárosias lakóterület
      b) falusias lakóterület
   2. Vegyes terület
      településközpont terület
   3. Gazdasági terület
      a) kereskedelmi, szolgáltató terület
      b) ipari terület
   4. Különleges terület
      a) nagykiterjedésű szabadidős és rekreációs terület
      b) temető terület
      c) szenvedélybetegek otthona
      d) honvédelmi- és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület
      e) szennyvíztisztító és létesítményei területe
      f) mezőgazdasági üzemi terület

B. Beépítésre nem szánt területek:
   1. Közlekedési területek
      a) közúti

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

b) kötöttpályás
2. Zöldterületek
közkert
3. Erdőterületek
a) gazdasági erdőterület
b) védelmi erdőterület
4. Mezőgazdasági területek
a) korlátos mezőgazdasági terület
b) általános mezőgazdasági terület
c) kertes mezőgazdasági terület
5. Vízgazdálkodási területek
6. Vízgazdálkodási üzemi területek
7. Természetközeli területek
8. Különleges beépítésre nem szánt területek
a) bányaterület
b) honvédelmi és nemzetbiztonsági terület
c) hulladékkezelési terület
d) közmű terület

1.1.1. Beépítésre szánt területek

A beépítésre szánt területek a jellemzően már beépített és a további beépítésre szánt területek.
A település beépítésre szánt területei azon területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 5%.
Új beépítésre szánt terület kijelölés a temető bővítési területe kivételével nem tervezett.
Az egyes területfelhasználási egységek tekintetében az új kijelölések a már korábban kijelölt beépítésre szánt területeken belüli átsorolásokból adódnak.
A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

Lakóterületek
A lakóterületek kisvárosias és falusias lakóterületi kategóriába taroznak.
Az új lakóterületi kijelölések a már meglévő beépítésre szánt területeken belül, jellemzően a településközpont vegyes területekből, kivételesen gazdasági területből történő átsorolások révén, valamint a kertvárosias lakóterületek falusias lakóterületbe való átsorolásával történnek.

Kisvárosias lakóterület (Lk)
Meglévő kijelölés alapján Lk jelű területfelhasználásba soroltak:
a) a vasúttól északra fekvő Liliom utca és Szegfű utca közötti tömb átmenő telkeinek közepén tömbösítve elhelyezkedő négy lakásos épületekből és az oldalsó telekhatáron összeépült kiegészítő funkciójú épületek sorolásából kialakult beépítés,
b) a Berzsenyi utcában 4 lakásos lakóépületekből álló kialakult telektömb,
c) a Viola utcában lévő 2 épületből álló beépítés,

Új kijelölés alapján Lk jelű területfelhasználásba soroltak:
a) a Székesi- Szirom és Vadvirág utcák által határolt tömbben kialakult zártsorú beépítési módú, kisvárosias sűrűségű, egységes arculatú 6 lakásos sortársasházas beépítés (átsorolás településközpont vegyesből)
b) a Bem utca egy szakaszán és a Kis János utcában kialakult szabadonálló, kisvárosias sűrűségű, jellemzően 1-2 lakásos beépítés (átsorolás településközpont vegyesből),
c) a volt piactér tömbjeiben tervezett kisvárosias sűrűségű, szabadonálló, legfeljebb 2 lakásos, egységes arculattal kialakítandó beépítés (átsorolás településközpont vegyesből).

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Falusias lakóterület (Lf)

Meglévő kijelölés alapján Lf jelű területfelhasználásba soroltak:

a) az Ófalu védett területe (a tájvédelmi körzet része, illetve műemléki környezet),
b) a település központi belterületének nagy részét elfoglaló kialakult lakóterületek,
c) Alsópakony észak-nyugati felén állami lakásépítésre kijelölt terület,
d) Felsőbabád kialakult lakóterületei (Újtelep és a volt majorsági központ területén),
e) az Erdősor utca északkeleti oldalán, valamint a temető és a vasútvonal között, továbbá Alsópakony északnyugati részén - további állami lakásépítésre - tervezett (tartalék) lakóterületek.

Új kijelölés alapján Lf jelű területfelhasználásba soroltak:

a) az Epreskert utca és az Erdősor utca közötti két tömb (átsorolás kertvárosias lakóból),
b) az Árpád utcától nyugatra fekvő két tömb (átsorolás kertvárosias lakóból),
c) a Némedi út és a Bacsó Béla utca közötti terület (átsorolás kertvárosias lakóból),
d) a Széchenyi utca menti területsáv (átsorolás településközpont vegyesből),
e) a Kiss János utca menti területsáv (átsorolás településközpont vegyesből),
f) a Székesi utca keleti oldala menti területsáv (átsorolás településközpont vegyesből),
g) Alsópakony délnyugati részén az egykori állami gazdaság meglévő lakóépületei és környezetük a délről hozzá csatlakozó beépítetlen területtel (átsorolás gazdasági területből).

<u>Vegyes területek</u>

Településközpont terület (Vt)

Meglévő kijelölés alapján Vt jelű területfelhasználásba soroltak:

a) a város jellemzően területigényes közintézményeinek területei,
b) a városközpont fő utcája (Bajcsy Zsilinszky utca középső szakasza) menti kisvárosias jellegű beépítés a Kiss János (illetve Békési P. A.) utca és a Baross (illetve Zrinyi) utca által határolt szakaszon, jellemzően egy telek mélységig,
c) a város jelentősebb útvonalai menti területsávok, jellemzően egy telek mélységig (Bajcsy Zsilinszky utca nyugati szakasza, Üllői út, Falu Tamás utca, Damjanich utca vasútállomás környéki szakasza),
d) a volt piactér vasút menti tömbje,
e) a Köztársaság teret határoló telkek,
f) a Madárvárta területe az Ócsai Tájvédelmi Körzet szélén,
g) a volt strandfürdőtől nyugatra eső vállakozási terület.

Új kijelölés alapján Vt jelű területfelhasználásba soroltak:

a) a közintézményi funkciók távlati elhelyezésének, illetve bővítésének potenciális tartalékterülete a jelenlegi sportpálya térségében (átsorolás különleges sport területből),
b) a városközponti területbe beékelődő többlakásos beépítésű lakótelkek (átsorolás kisvárosias lakóból),
c) a Kölcsey utca vasútállomáshoz kapcsolódó szakasza (átsorolás falusias lakóból).

<u>Gazdasági területek</u>

A gazdasági területek kereskedelmi szolgáltató és ipari területfelhasználási kategóriába tartoznak.

Új beépítésre szánt gazdasági terület kijelölés nem történik, az új kijelölések a gazdasági területeken belüli átsorolásokból adódnak.

Kereskedelmi szolgáltató területek (Gksz)

Meglévő kijelölés alapján Gksz jelű területfelhasználásba soroltak:

a) a központi belterület északnyugati határán a Pesti út és a Némedi út mentén, valamint a Bacsó Béla utca folytatásában elhelyezkedő korábban kialakult, továbbá a Pesti út külső északi szakaszán fejlesztésre már korábban kijelölt gazdasági területek,
b) az Üllői út M5 autópálya felé kivezető délnyugati oldalán kijelölt fejlesztési terület,

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

c) a vasútállomástól mindkét irányban a belterületi határig húzódó vasúti terület déli oldalán kijelölt keskeny területsávok,
d) a Kiss János és a Vágóhíd utca saroktelek,
e) az Inárcsi út menti telephely,
f) Alsópakony és Felsőbabád egykori majorsági központjának funkcióváltó területei,
g) Alsópakony térségében Üllő irányába tervezett tartalék gazdasági területek.

Ipari területek (Gip)
Meglévő kijelölés alapján Gip jelű területfelhasználásba soroltak:
a) a település ipari területeinek döntő többsége a belterület határától nyugatra a Pesti út térségében,
b) gyártelep a Kiss János utca – Vágóhíd utca – Vadász utca háromszögben,
c) ipari objektum területe az Üllői út M5 autópályára kivezető szakaszáról keletre,
d) az Új Erdő határában az erdőbe beékelődve elhelyezkedő nyúltenyésztéssel és ahhoz kapcsolódó kutatással foglalkozó telephelyek (átsorolás kereskedelmi szolgáltatóból).
e) a közműtelephelyek, nevezetesen az Alsónémedi közigazgatási határában lévő transzformátor telep és Felsőbabád területén az 5. sz. út északi oldalán a Budapesti Elektromos Művek Felsőbabádi Alállomás telephelye (átsorolás kereskedelmi szolgáltatóból),

<u>Különleges területek</u>
Újonnan beépítésre szánt terület – a temető bővítési területe kivételével – nem kerül kijelölésre.
A különleges területek jellemzően megtartják korábbbi besorolásukat, új kijelölés a volt starnd területének településközpont vegyes területből történő átsorolásából adódik.

Nagykiterjedésű szabadidős és rekreációs terület (Ksz)
Új kijelölés alapján nagykiterjedésű szabadidős és rekreációs területként tervezett az egykori strandfürdő területe az Ófalutól délre eső területen (átsorolás településközpont vegyes területből).

Temető terület (Kt)
Meglévő kijelölés alapján Kt jelű területfelhasználásba soroltak:
a) az Üllői út mentén a temető utca északi oldalán, belterület határán lévő felekezeti temető,
b) az 5. sz. főút közelében lévő felhagyott temető

Új kijelölés alapján Kt jelű területfelhasználásba sorolt a jelenlegi felekezeti temető és a vasútvonal között lehatárolt távlati temető bővítési terület (átsorolás tartalék falusias lakóterületként tervezett korlátos mezőgazdasági területből).

Szenvedélybetegek otthona (Kszo)
Meglévő kijelölés alapján Kszo jelű területfelhasználásba sorolt a szenvedélybetegek otthona az Új Erdő térségében.

Honvédelmi és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (Kht)
Meglévő kijelölés alapján Kht jelű területfelhasználásba sorolt az Inárcsi út mellett elterülő honvédségi terület.

Szennyvíztisztító és létesítményei területe (Kh)
Meglévő kijelölés alapján Kh jelű területfelhasználásba sorolt a szennyvíztisztító és létesítményeinek területe a központi belterülettől északra.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Mezőgazdasági üzemi terület (Kmü)
Meglévő kijelölés alapján Kmű jelű területfelhasználásba soroltak:
a) a Felsőbabád-Újtelep környezetében található baromfikeltető és sertés-telep,
b) Üllő határában a gombatermelő üzem.

1.1.2. Beépítésre nem szánt területek

Zöldterületek
A Z jelű területfelhasználási kategóriába sorolt területek a település belterületén lévő, állandóan növényzettel fedett közterületek. A zöldterületek a településen a szabadidő aktív és passzív szabadtéri eltöltését szolgáló korlátlanul, illetve időben korlátozottan látogatható területei. Az egyes területegységek jellegüknek megfelelően a hagyományos közparki, közkerti funkciók, mint a pihenés, a játék, a sport és egyéb szabadidős tevékenységek számára szolgálnak.

Meglévő kijelölés alapján Z jelű területfelhasználásba soroltak:
- Református templom előtti tér (2537 hrsz.-ú ingatlan)
- Diófa-Epreskert-Szilvafa-Szőlőskert tömbbelsőben elhelyezkedő zöldterület
- Alsópakony területén a 4515/4 hrsz-ú ingatlan zöldfelületei
- Felsőbabád 0473/25 hrsz.-ú ingatlan zöldfelülete

Új kijelölés alapján Z jelű területfelhasználásba soroltak:
- Polgármesteri Hivatal előtti terület (2536 hrsz.-ú ingatlan)
- Hősök tere
- Köztársaság tér
- Vadvirág-Székesi-Kölcsey-Nefelejcs tömb (292/74 hrsz.-ú ingatlan)

Erdőterületek
Ócsa tájszerkezetében a kiterjedt erdőterületek, mint a Turjánvidék védett természetes állományú erdői és az Új-erdő telepített állományú erdői, továbbra is megőrzendőek. A kiváló termőhelyi adottságú és Országos Erdőállomány Adattárban lévő erdőterületek fenntartandók az erdőgazdálkodási tevékenység biztosításának, a táj jellegének és a természeti értékek megőrzésének érdekében.

Az erdők tekintetében a korábbi kijelölésekhez képest kis mértékben változott az erdők térbeli elrendeződése, a valós állapotnak és az Erdészeti Adatállománynak történő megfeleltetés során, mely többnyire a védett természeti területek meglévő erdőterületeihez való csatlakoztatást jelentette.

Az erdőterületek az Országos Erdőállomány Adattárban meghatározott elsődleges rendeltetés, a természet- és környezetvédelmi érdekek, a kialakult és tervezett tájhasználat, valamint a tényleges állapot alapján az alábbi területfelhasználási kategóriákba soroltak:
- Ev jelű védelmi erdőterület
- Eg jelű gazdasági erdőterület

Védelmi erdőterület
Ev jelű területfelhasználásba soroltak a település környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi szempontból érzékeny, védendő, erdészeti nyilvántartásban többnyire elsődlegesen védelmi rendeltetéssel bíró erdőterületei. Az Országos Erdőállomány Adattár szerinti elsődleges védelmi rendeltetéshez képest azonban az Ev jelű terület kiterjedtebb, tekintetbe veszi az ökológiai hálózat, a Natura 2000 és a Ramsari területek lehatárolását, továbbá a környezetvédelem szempontrendszerét.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Ev jelű területfelhasználásba soroltak:
- a déli településrész természetvédelmi oltalom alatt álló erdei,
- Csévharaszti határ mellett elhelyezkedő erdőtömbök,
- Új-erdők nyugati oldala,
- Ócsai autópálya lehajtótól keleti irányban az autópálya menti 100 m széles erdősáv,
- Alsópakonyi gazdasági területek felé eső erdőtömb.

Gazdasági erdőterület
Eg jelű területfelhasználásba tartoznak a település erdőgazdálkodásra szolgáló jellemzően nagyobb kiterjedésű, erdőgazdálkodási célú erdőségei.

Eg jelű területfelhasználásba tartoznak:
- az északi honvédelmi terület melletti erdőtömb,
- Új-erdők keleti oldala az autópálya menti 100 m széles erdősáv kivételével
- Új-erdők nyugati széléhez délről csatlakozó két erdőtömb
- továbbá a déli határszéli két erdőtömb.

Mezőgazdasági területek
Ócsa tájszerkezetében a meghatározó arányú mezőgazdasági területek továbbra is megőrzendőek. A termőterületek védelme érdekében külterületen a mezőgazdasági termelő tevékenységek erősítése, a kialakult mezőgazdasági célú tájhasznosítás fenntartandó.
A mezőgazdasági területek rendezésének célja a mezőgazdasági hasznosítás fenntartása, a gazdálkodás feltételeinek megteremtése, a tájvédelmi szempontból értékes szőlőhegyi területek hagyományos tájhasználatának megőrzése, és a természetvédelmi oltalom alatt álló rétek, legelők tájhasználatának védelme az extenzívebb irányú használat által.

A mezőgazdasági területeken a helyi természeti adottságokhoz igazodó kialakult hagyományos tájhasználat, a külterület egyedi struktúrája alapján három területfelhasználási kategória került megkülönböztetésre.
- Má jelű általános mezőgazdasági terület
- Mko jelű korlátos mezőgazdasági terület
- Mk jelű kertes mezőgazdasági terület

Általános mezőgazdasági terület
Az Má jelű általános mezőgazdasági területek az intenzívebb, jellemzően szántó művelési ágú, mezőgazdasági termesztésre alkalmas területeket foglalják magukba. A területfelhasználás a mezőgazdasági termelő tevékenység – növénytermesztés, állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozás, tárolás és árusítás céljára szolgálnak - és melyeket természeti védettség nem érint.

Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba soroltak:
- a központi belterület nyugati és északi része körüli földrészletek az Új-erdőkig,
- a Csévharaszti határ menti erdőkbe ékelődő mezőgazdasági művelés alatt álló földek a Rokkant-dűlőben,
- 5.sz főúttól délre elhelyezkedő mezőgazdasági területek.

Korlátos mezőgazdasági terület
Az Mko jelű korlátos mezőgazdasági területek a település természetvédelmi, tájvédelmi szempontból értékes, védendő, jellemzően extenzív tájhasználatú mezőgazdasági területei.

Mko jelű területfelhasználásba tartoznak a település belterületétől délre elhelyezkedő, országos és nemzetközi egyezményeken alapuló természetvédelmi oltalom alatt álló, illetve ökológiai

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

hálózattal érintett gyepes területei, továbbá kisebb részben szántó művelésű mezőgazdasági területei.
A korlátos mezőgazdasági területek elhelyezkedése a településen jelentősen nem változott. A korábban kijelölt korlátos mezőgazdasági területekhez a földhivatali nyilvántartásnak és a valós állapotnak történő megfeleltetés során kisebb területek kerültek csatlakoztatásra.

Az Mko jelű területek esetán a táj- és természetvédelmi érdekekkel összhangban cél az intenzív használat mellőzése, a beépítetlenség, a területek értékes növényállományának, élőhelyeinek megőrzése, továbbá a hagyományos tájhasználat, a természetvédelemnek alárendelt extenzívebb irányba ható folyamtok ösztönzése.

Kertes mezőgazdasági terület
Az Mk jelű kertes mezőgazdasági területek a belterülettől keletre húzódó Öreg-hegy korábbi hagyományos szőlőterületeit foglalja magába. A területfelhasználás elsősorban a szőlő- és gyümölcsművelés céljára szolgál.
A szőlőhegy belterülethez közeli része műemléki jelentőségű területként védettséget élvez. A ma már csak kisebb részben szőlő művelési ágban nyilvántartott területek mellett a mezőgazdasági folyamatok átalakulása révén a szántók túlsúlya jellemző, azonban továbbra is a hagyományos tájhasználatok, elsősorban a szőlőművelés fenntartása és ösztönzése a cél.

Vízgazdálkodási területek
A település vízgazdálkodási területei a vízfolyások és közcélú nyílt csatornák medrének és parti sávjának, továbbá a vízbázisok területei céljára szolgálnak.
A Vjelű vízgazdálkodási területek területfelhasználásba tartoznak:

- Duna-Tisza csatorna és parti sávja
- közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
- csapadékvíz elvezető árkok.

A korábbi vízgazdálkodási területekhez képest újabb vízelvezető árkok jelöltek jelen tervben a vízelvezetés megoldására, mely al-, illetve földrészletek többsége a földhivatali nyilvántartás szerint árok. Az újonnan kijelölt vízgazdálkodási területek többsége a belterülettől D-DNy-ra található védett területeken található.

A Vü jelű vízgazdálkodási üzemi területek területfelhasználásba tartoznak:

- A belterület nyugati szélén a 031/4 és 2217/1 hrsz.-ú ingatlanon lévő vízműterület
- Csűrkerti városrész nyugati szélén a Rákóczi Ferenc utca folytatásában a 2223/1 hrsz.-ú ingatlanon lévő vízműterület

Természetközeli területek
A Tk jelű területfelhasználási kategória a településen a Turjánvidék védett lápos, mocsaras területeinek megőrzésére szolgál.
A Tk jelű területfelhasználásba az település déli és keleti részén található ex lege védett lápterületek által érintett mocsár, nádas művelési ágú földrészletek tartoznak.
Az értékes területek ökológiai, természetvédelmi szempontból védendők és megőrzendők.

Különleges beépítésre nem szánt területek
A különleges beépítésre nem szánt területek a rendeltetésüknek megfelelően az alábbi övezetekre tagozódnak:

- Kb-B jelű Különleges beépítésre nem szánt bányaterület
- Kb-Hv jelű Különleges beépítésre nem szánt honvédelmet és nemzetbiztonságot szolgáló terület
- Kb-Hull jelű Különleges beépítésre nem szánt hulladékkezelő terület
- Kb-köz jelű Különleges beépítésre nem szánt közmű terület

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Különleges beépítésre nem szánt bányaterület
Kb-B jelű területfelhasználási kategória a település bányaművelés, nyersanyag kitermelés és feldolgozás céljára szolgáló területei.
A bányaterületek a település déli határa mentén helyezkednek el.
A Bányakapitányság hivatalos adatszolgáltatása szerint nyilvántartott bányatelkek alapján a korábban kijelölt bányaterületek kiterjedésüket tekintve korrigálásra kerültek, és új területhatárral ábrázoltak.

Különleges beépítésre nem szánt honvédelmet és nemzetbiztonságot szolgáló terület
Kb-Hv jelű területfelhasználási kategória a település honvédelmet és nemzetbiztonságot szolgáló területei.
A Kb-Hv jelű területfelhasználásba tartoznak:

- a település északi részén a 0150 hrsz.-ú és 0152 hrsz.-ú ingatlanok (HM gyakorlótér),
- nemzetbiztonsági területek az Inárcsi úttól délre 0330 hrsz.-ú és 0349 hrsz.-ú ingatlanokon.

Különleges beépítésre nem szánt hulladékkezelő területek
Kb-Hull területfelhasználásba tartozik a a felhagyott hulladéklerakó területe.
A területfelhasználásba a 089 hrsz-ú és a 090/3 hrsz-ú ingatlanok soroltak.

Különleges beépítésre nem szánt közmű területek
Kb-Köz jelű különleges közműterület területfelhasználás a nem nyomvonalas közműlétesítmények elhelyezésére szolgáló területek.
Újonnan kijelölt Kb-Köz területfelhasználásba tartozik a település déli részén a 0494 hrsz.-ú ingatlan.

1.1.3. Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

Közúti közlekedés
Országos főutak
M5 autópálya: az országos gyorsforgalmi és főúthálózat fejlesztési koncepciója szerint az autópálya 2x3 forgalmi sávra bővítésére a IV. fejlesztési programciklusban (2025 – 27) fog sor kerülni.
5. sz. főút: az út 2x1 sávos, külterületi jellegű főút marad. Az OTRT az 5. sz. főút nyomvonalát, Alsónémedi belterület elkerülésére Ócsa területét érintően a 4617 – 4604 jelű utak irányában jelölte ki a meglevő utak átminősítésével.
A ***101 sz. főutat*** a 405 sz. főút nyugati meghosszabbításában Kiskunlacháza – Csepel-sziget – Százhalombatta irányban az OTRT tartalmazza. Pontos nyomvonalára vonatkozóan terv nem készült, megvalósítása távlatban várható, a település déli határát érinti.
A főutak védőtávolsága 100 – 100 m az út tengelyétől, amelyen belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.

Országos mellékutak
Az országos mellékutak 2x1 sávos keresztmetszetének bővítése nem szükséges.
A 4603 jelű út szintbeni vasúti keresztezése problémát jelenthet a vasúti forgalom növekedése esetén. A vasút fejlesztési terve nem tartalmazza különszintű átépítését, de a szintbeni keresztezés biztonságának növelése várható.
A 4604 jelű összekötő út belterületen áthaladó szakaszán az átmenő forgalom megszüntetésére a település korábbi tervei és a jelenlegi TSZT javaslat is az észak és keleti külterületen elkerülő út nyomvonalát jelölte ki. Az elkerülő út és a MÁV Budapest – Lajosmizse vonalának keresztezését különszintű kialakítással célszerű megoldani, mivel a vasútvonalak elővárosi vasúti koncepciója szerint Ócsa és Budapest között 15 perces követési idejű közlekedésnél az elkerülő út akadályoztatása nem biztosítana megfelelő színvonalat.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Az elkerülő út célja, hogy a nyugati gazdasági terület és az M5 közötti kapcsolatot a belterület elkerülésével biztosítsa, a központban a teherforgalom korlátozását lehetővé tegye.
A **4601 jelű útnak** a 4603 jelű úttól délre eső szakaszán, a meglevő nyomvonalon 2x1 sávos külterületi út kiépítése távlatban várható.

Közösségi közlekedés
Kötöttpályás közlekedés
A ***142 számú Budapest – Lajosmizse vasútvonal*** a főváros körüli elővárosi rendszer részeként történő fejlesztése a 2014 -20 közötti időszakban valósul meg. A fejlesztés a szűk keresztmetszetekben második vágány építésére és villamosításra terjed ki. Megvalósítása után 15 – 30 perces vonatkövetést biztosít.
A település déli külterületi határát érinti a tervezett V0 vasútvonal, amely a vasúti teherszállítás részére ad fővárosi elkerülési lehetőséget, megvalósítása távlati.

Közműrendszerek
Közmű szempontból a település szerkezetét meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek az élővizek, vízfolyások, csatornák, vízborította felületek, valamit a közműellátást szolgáló hálózatok és létesítmények közül azok az alap-, illetve gerinchálózati elemek, amelyek jelentősebb állóeszköz értékűek, vagy helyhez kötött adottsági kötelmük miatt helyben tartási igényükkel kell számolni. A településrendezési eszközök készítésénél a tervezés során a területfelhasználási javaslatot ezek figyelembe vételével kell elkészíteni.

1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek

Közlekedési területek védőterülete
Területfejlesztés tervezésénél, területfelhasználás módosításánál korlátozó adottságként kell kezelni:

- Autópálya, autóút, főútvonal (külterületen) 100-100 méter
- Közút (külterületen) 50-50 méter
- Budapest-Lajosmizse-Kecskemét vasút vonal mentén 50-50 méter

Közművek szempontjából védelmi elemek a vízelosztó hálózatra telepített tűzcsapok, a csapadékvíz elvezetését szolgáló nyílt árkok és vízfolyások, csatornák. Védelmi és korlátozó elemek vízi közműveknél a kijelölt védőtávolságok, védőterületek, energiaközműveknél a kijelölt biztonsági övezetek helyfoglalása és helyigénye.
Vízellátás területén:
- a település érzékeny vízbázis védelmi területi fekvését,
- a településen üzemelő vízbázisokat és azok hidrogeológiai védőidomát,
- a vízellátást szolgáló gerinchálózatot és létesítményeket (vízmű gépészeti létesítményeket).

Szennyvízelvezetés területén:
- a szennyvízátemelő és vákuumgépházak és azok védőtávolság igényét,
- a helyi és a regionális szerepet betöltő szennyvíznyomó vezetékek nyomvonalát, amelyek az összegyűjtött szennyvizet a regionális szerepű Ócsai szennyvíztisztító telepre szállítják,
- Ócsai szennyvíztisztító telepet és a tisztított vizeket befogadó nyárfás területét és azok védőterületeit.

Csapadékvíz elvezetés vonatkozásában:
- A csapadékvizeket befogadó és a végbefogadó egészen az RSD-ig szállító jelentősebb árkait, csatornáit, vízfolyásait, tavakat, záportározókat és azok karbantartási sávját.

Felszíni vízelvezetés, árvízvédelem:
- a település mélyfekvésű területeit,
- a mocsaras-lápos területeket.

Villamosenergia ellátás vonatkozásában:

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

- a MAVÍR Zrt kezelésében levő 220 kV-os állomást és a 220 kV-os átviteli hálózati nyomvonalat és annak biztonsági övezetének helyigényét (23-23 méter),
- 132 kV-os gerinc főelosztó hálózat nyomvonalát és biztonsági övezetét (18-18 méter),
- a Felsőbabádi 132/22 kV-os alállomás helyfoglalását,
- a 22 kV-os főelosztó hálózatok oszlopokra fektetett nyomvonalát és biztonsági övezetének helyigényét (7-7 méter).

Szénhidrogén ellátással kapcsolatosan:

- A településen áthaladó termékvezetékeket:
  - Algyő-Százhalombatta DN 300-as kőolajvezeték 13-13 m-es biztonsági övezeti területigénnyel,
  - Százhalombatta-Szajol DN 150-es termékvezeték, 13-13 m-es biztonsági övezeti területigénnyel,
  - Százhalombatta-Szajol DN 300-as termékvezeték 13-13 m-es biztonsági övezeti területigénnyel,
- A nagyközép-nyomású gerincelosztó hálózatokat és azok biztonsági övezetének helyigényét, a gázfogadó állomások helyét.

Elektronikus hírközlés vonatkozásában:

- a településen üzemelő vezeték nélküli hírközlési szolgáltatást szolgáló antenna helyét,
- mikrohullámú összeköttetés nyomvonalát (100-100 méteres védősávval), és magassági korlátozását.

Egyéb korlátozó tényezők, védőtávolságok:

- Felsőbabádi sertéstelep hígtrágya tárolójának védőtávolsága 1000 méter
- Különleges honvédelmi és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület 1000 méter
- NAGÉV Cink Kft tüzihorganyzó üzem légszennyező pontforrásaitól mért védőtávolsága 300 méter

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

2.1. A településszerkezeti változások bemutatása

2.1.1. Belterületek területfelhasználási rendszerét érintő változtatások

A TSZT és a HÉSZ közötti eltérések, kisebb pontosítások

A TSZT területfelhasználási kategóriái és a HÉSZ-ben alkalmazott övezeti besorolás között egy-egy helyen tapasztalható eltérés, ezen anomáliák jelen módosítás során rendezésre kerülnek az alábbiak szerint:

- a Mindszenty tér melletti településközponti tömbbe esetlegesen beékelődő falusias lakóterület átsorolásra kerül a környezetéhez illeszkedően településközponti vegyes területbe,
- az Ófalu egykori „kétbeltelkes" telekstruktúrájának nyomait viselő területen a belterületbe beékelődő általános mezőgazdasági terület (Má, amely egyébként a HÉSZ-ben nem is szerepel!) átsorolásra kerül a környezetére jellemző falusias lakóterületbe (a speciális telekrendszerből adódó sajátos szabályozással a HÉSZ keretében).

Kisebb pontosítások is szerepelnek a TSZT javaslatban, melyek elsődlegesen az indokolatlanul vegyes besorolású telkeket rendezik egységes területfelhasználási kategóriába.

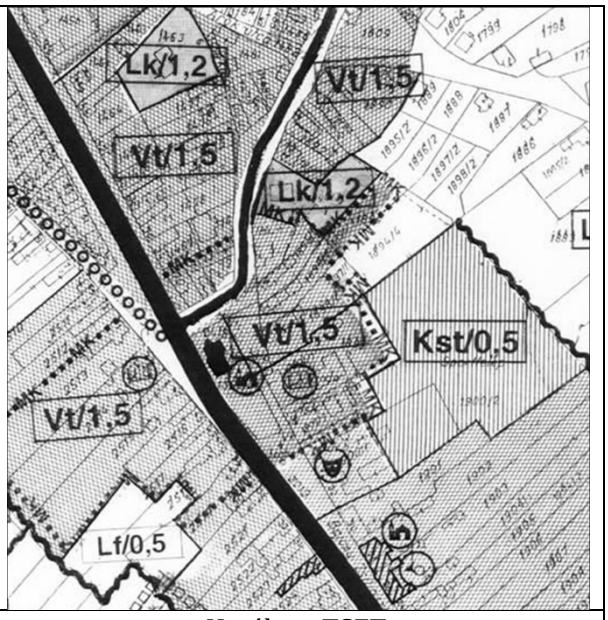
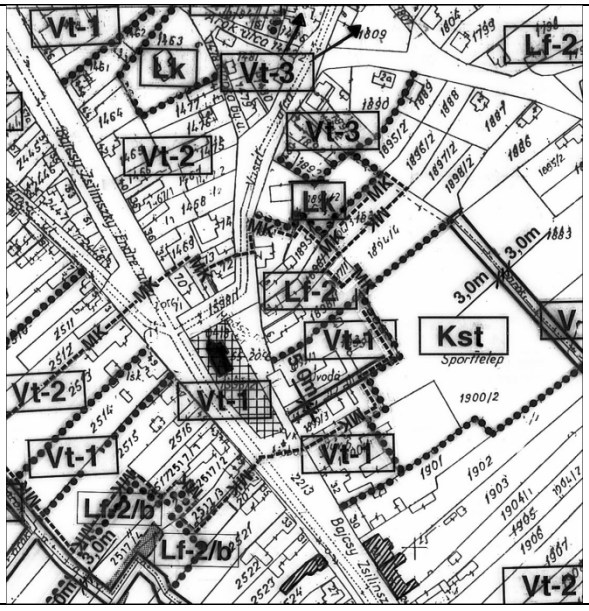
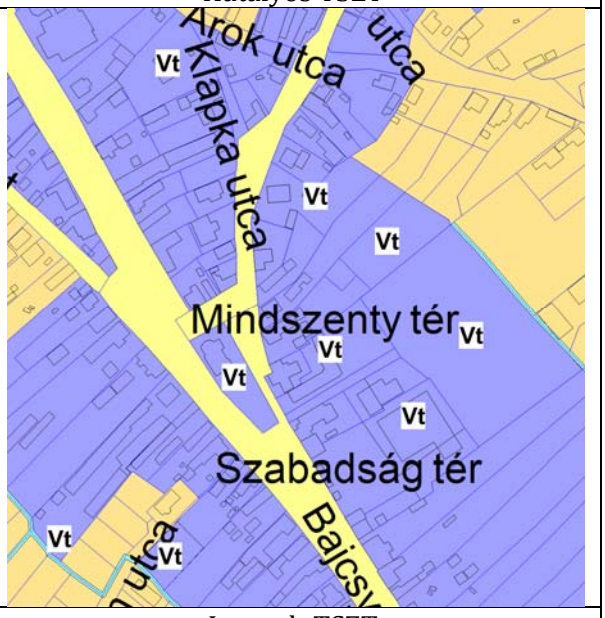
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

A TSZT és a HÉSZ közötti összhang hiánya

Ócsa belterületre vonatkozó településrendezési tervei 2004-ben készültek. A TSZT és HÉSZ egymáshoz képest két helyen eltérést mutat.

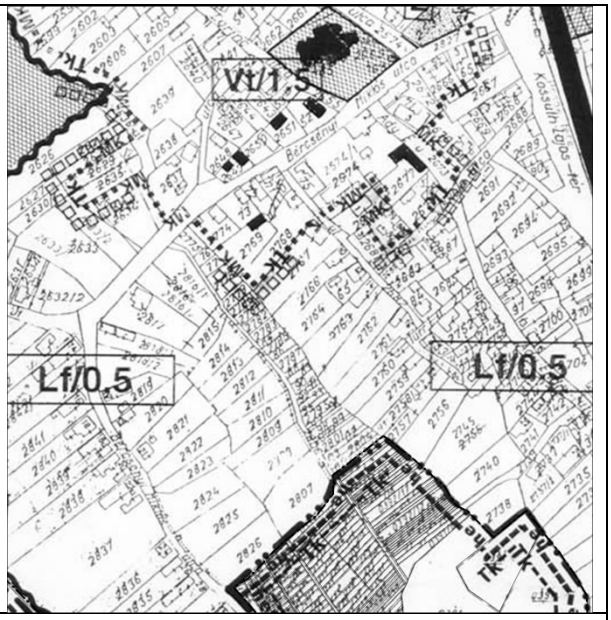
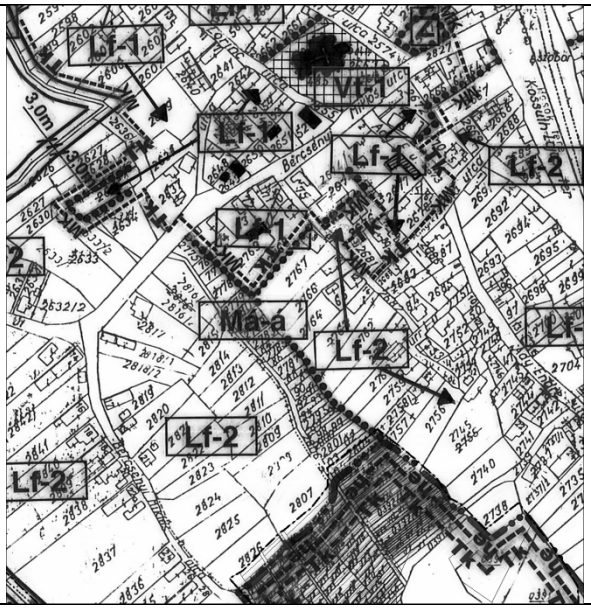
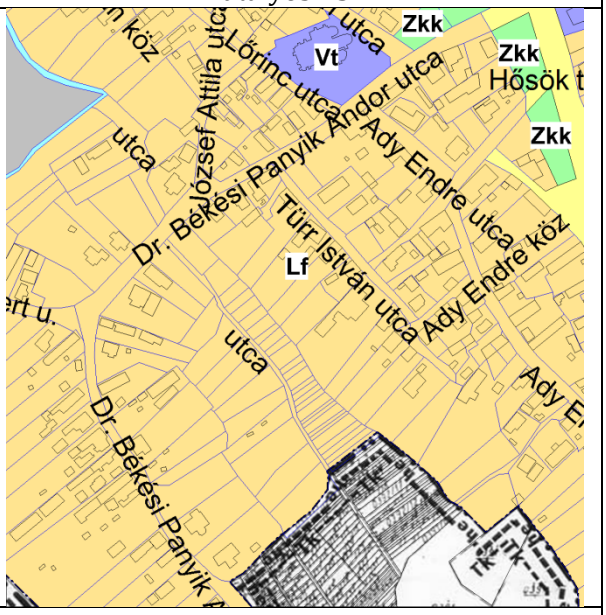
Mindszenty tér

<table>
<tr><td>A Mindszenty tér keleti oldalán négy ingatlan (hrsz.: 1894/1, 1895/1, 1894/3, 1898/1) a TSZT-ben településközpont vegyes (Vt/1,5), területbe sorolt, ezzel szemben az SZT-ben falusias lakóterület építési övezetbe (Lf-2) került. Az érintett telkekre a TSZT szerinti besorolás lett figyelembe véve.</td><td>
</td></tr>
<tr><td></td><td>Hatályos TSZT</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>Hatályos SZT</td><td>Javasolt TSZT</td></tr>
</table>

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Kiskertes terület a Dr. Békési Panyik Andor utca déli oldalán

<table>
<tr><td>A kétbeltelkes rendszerben kialakult Ófalu kis mezőgazdasági művelésű telkei a TSZT szerint a szomszédos falusias lakóterülethez (Lf/0,5) soroltak. Ezzel szemben az SZT ezeket a telkeket általános mezőgazdasági (Má-á) övezetbe sorolja. Mivel a hatályos HÉSZ előírásai között nem található Má-á övezet, a telkek a TSZT szerinti falusias lakóterületként kerülnek besorolásra.</td><td>
</td></tr>
<tr><td></td><td>Hatályos TSZT</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>Hatályos SZT</td><td>Javasolt TSZT</td></tr>
</table>

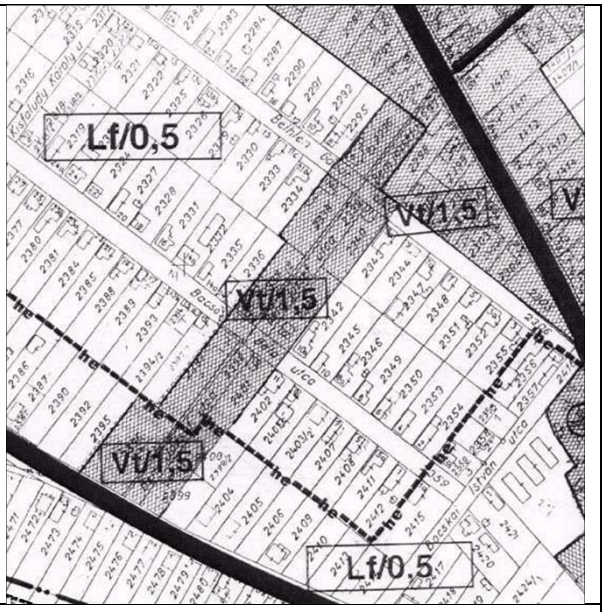
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036

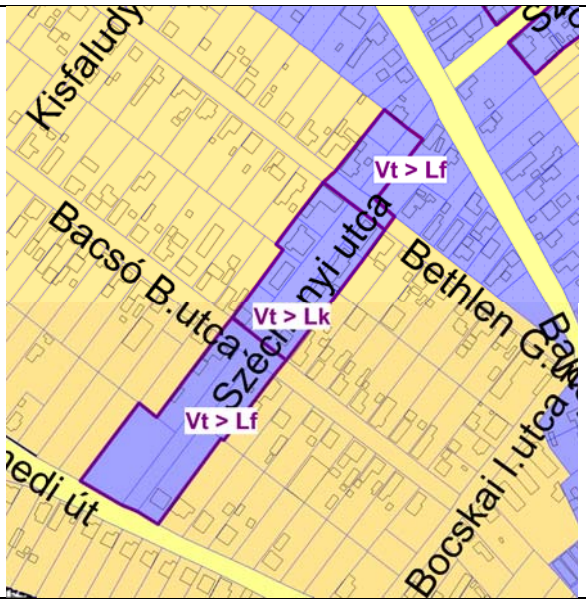
Településközponti (vegyes) területeket érintő változások

Széchenyi utca Bethlen Gábor utca és Némedi út közötti szakasza

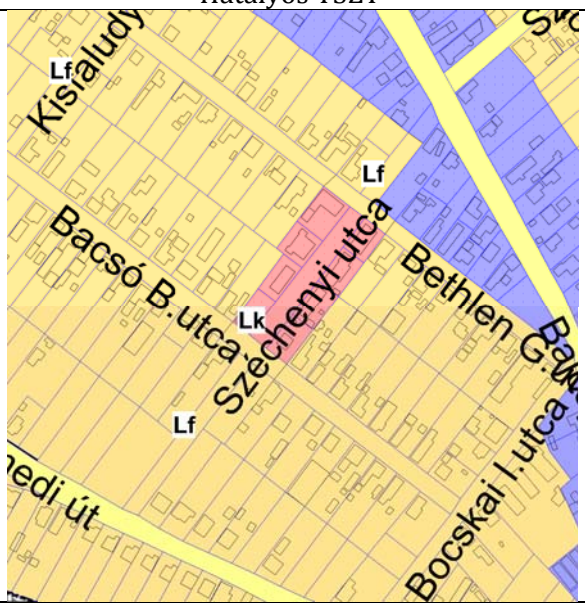
A Széchenyi utca nem szerkezeti jelentőségű utca. A lakóutca Bethlen Gábor utca és Némedi út közötti szakasza mentén kisebb telkek találhatók, mint a szomszédos tömbökben. Ennek ellenére a HÉSZ szerinti településközpont vegyes (Vt-3) építési övezeti paramétereket kihasználva többlakásos társasházak épültek a településközponti intézményi funkciók nélkül. A telekrendszer aprózódása, a terület besűrűsödése nem kívánatos. A változással érintett terület nagy részének a környezethez illeszkedő falusias lakóterületbe (Lf) való átsorolása javasolt. Azon utcaszakaszon, ahol az átépítések már megvalósultak, ott a kialakult funkciónak és beépítési paramétereknek megfelelő kisvárosias lakóterületi besorolás javasolt.



Hatályos TSZT



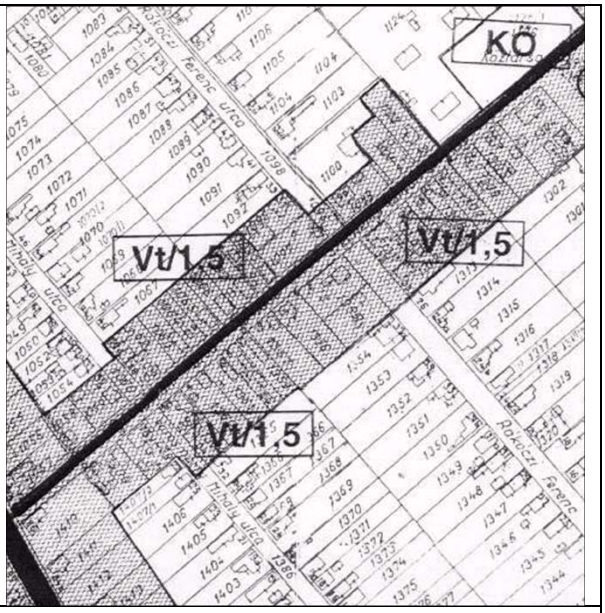
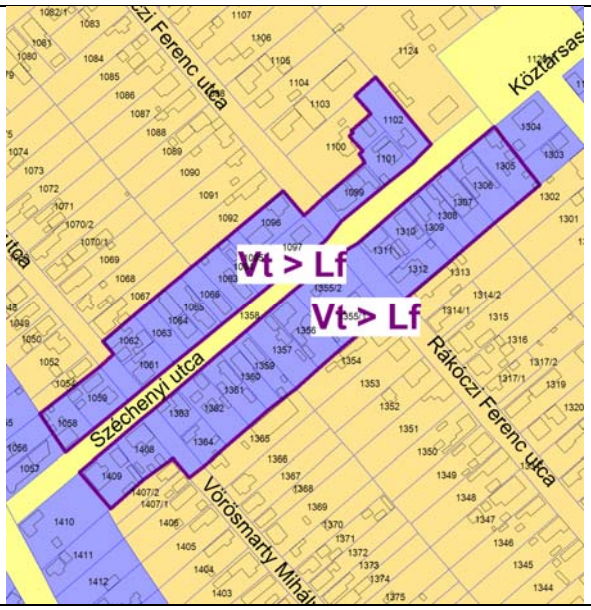
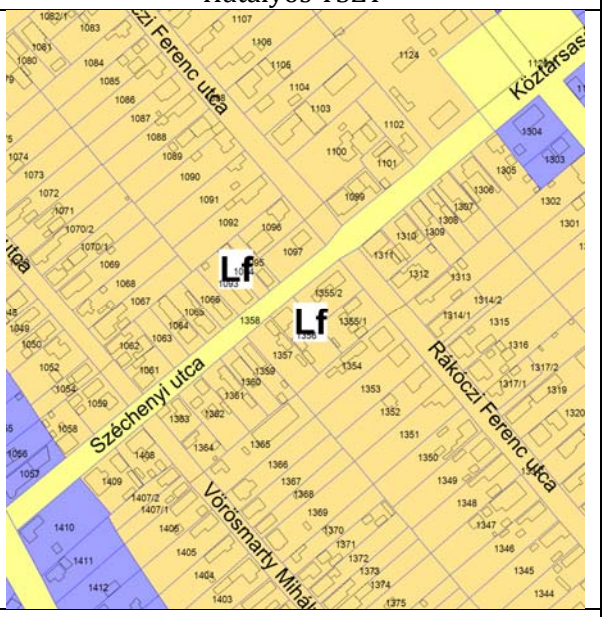
Módosítással érintett terület



Javasolt TSZT

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Széchenyi utca Bajcsy-Zsilinszky utca és Köztársaság tér közötti szakasza

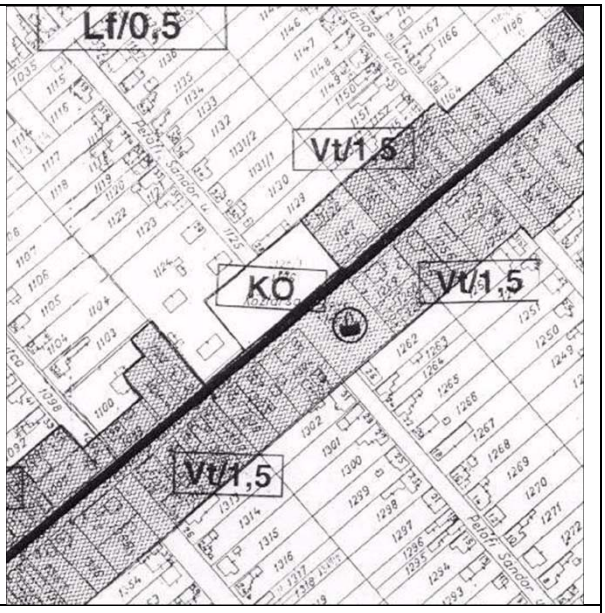
<table>
<tr><td>A Széchenyi utca Bajcsy-Zsilinszky utca és Köztársaság tér közötti szakaszán lakóépületek találhatók. A települési gyűjtőút mentén a HÉSZ által Vt-3 építési övezetbe sorolt területen az övezeti paraméterek ellenére sem indult meg a funkcióváltás és zártsorúsodás., amely a kialakult telekrendszer és beépítés miatt nem is kívánatos, és nem is nagyon lehetséges. A terület falusias lakóterületbe (Lf) való átsorolása javasolt.</td><td>
</td></tr>
<tr><td></td><td>Hatályos TSZT</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>Módosítással érintett terület</td><td>Javasolt TSZT</td></tr>
</table>

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

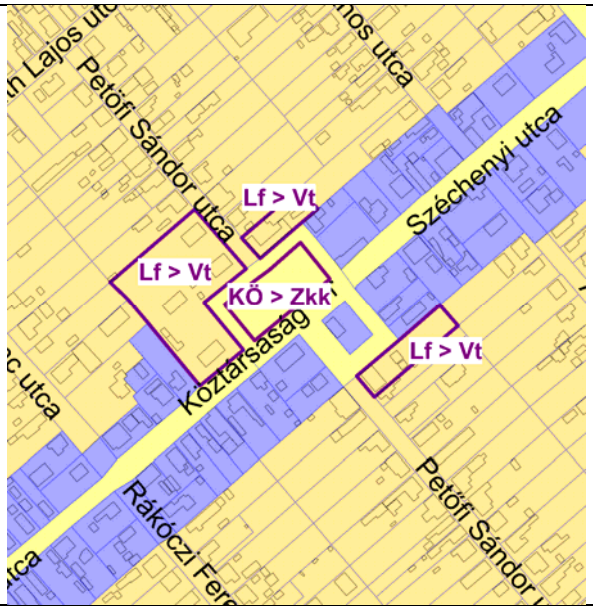
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Köztársaság tér

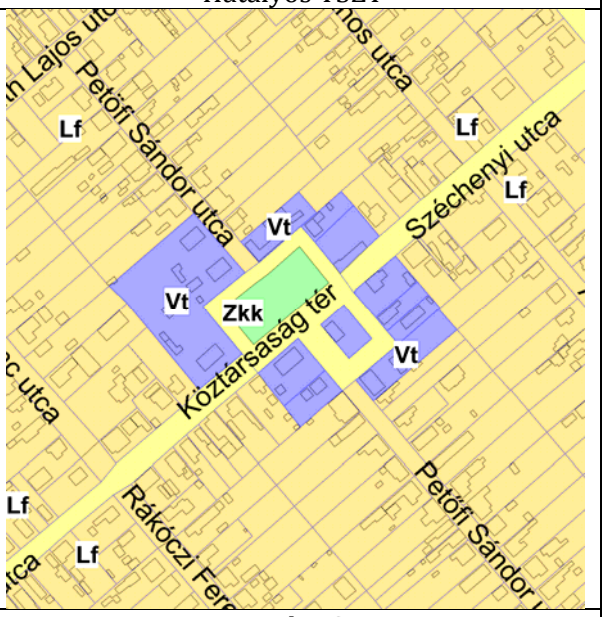
A Köztársaság tér - a csatlakozó Széchenyi utcával együtt - a TSZT szerint közlekedési területbe (KÖ) sorolt szerkezeti jelentőségű közterület. Déli oldala beépült, északi oldalán játszótér és a Millenniumi Emlékmű körül kialakított park található. A Széchenyi utca mentén kijelölt településközpont vegyes terület helyett a tér körül lenne kedvezőbb lehetőséget adni vegyes funkciók megtelepedésére.



Hatályos TSZT



Módosítással érintett terület

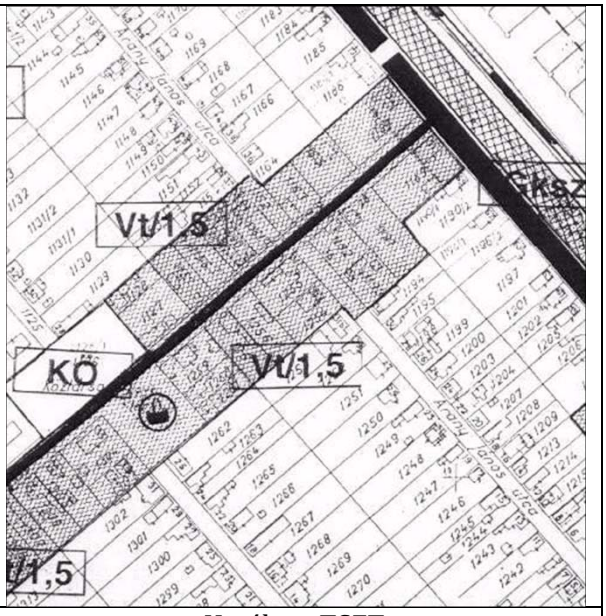
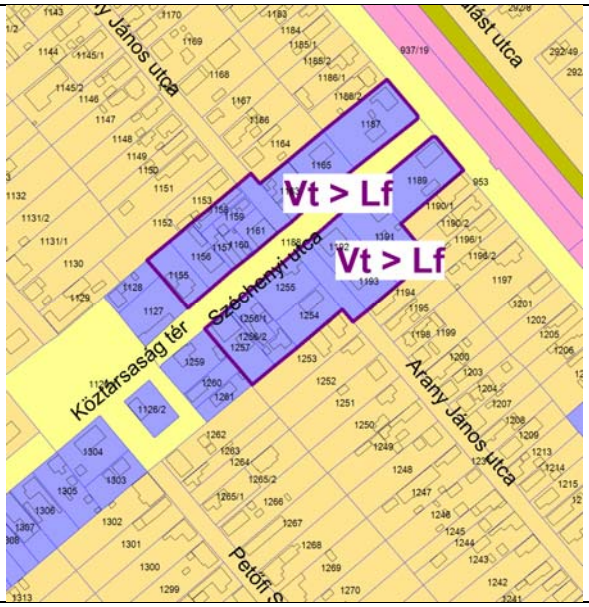
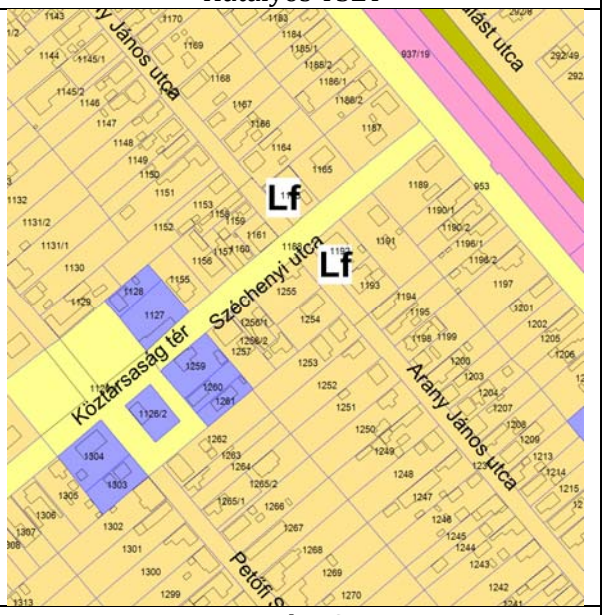


Javasolt TSZT

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

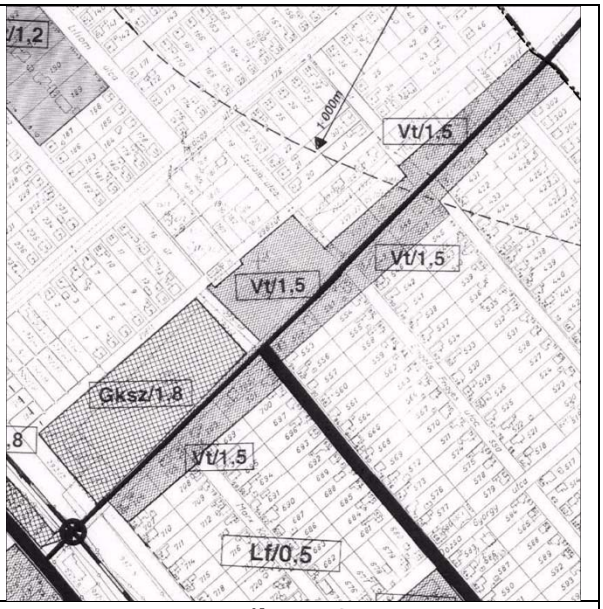
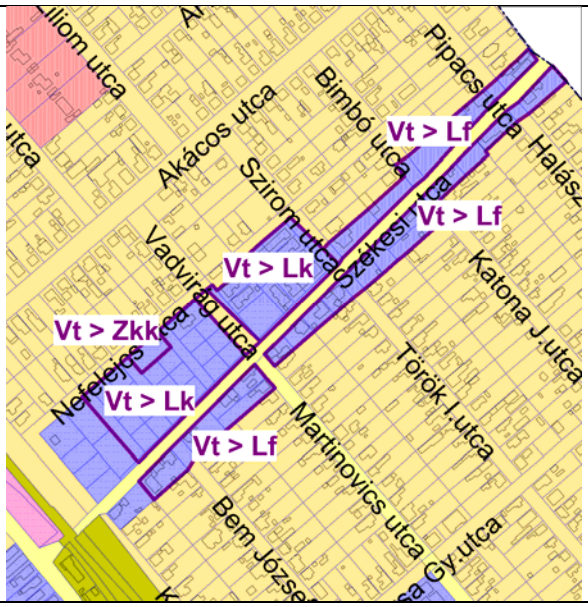
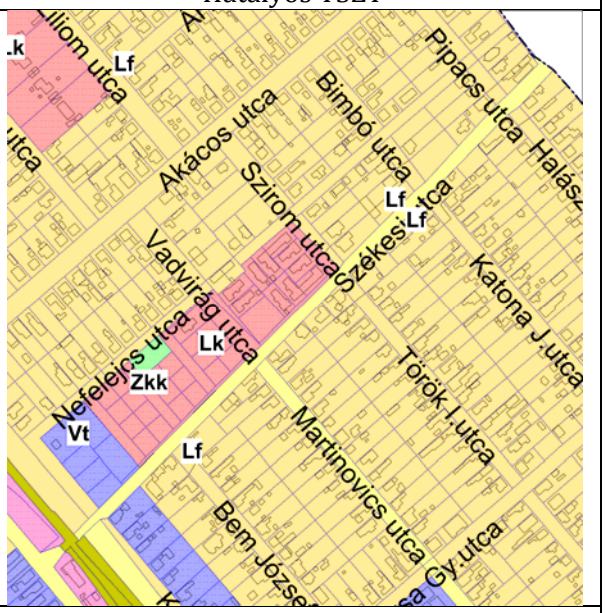
Széchenyi utca Köztársaság tér és Damjanich utca közötti szakasza

<table>
<tr><td>A Széchenyi utca vasútig tartó folytatására is a lakóterületi funkció a jellemző. A Köztársaság téri hentes üzleten kívül nem alakultak ki településközponti funkciók. A terület falusias lakóterületbe (Lf) való átsorolása javasolt.</td><td>
</td></tr>
<tr><td></td><td>Hatályos TSZT</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>Módosítással érintett terület</td><td>Javasolt TSZT</td></tr>
</table>

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Székesi utca Kölcsey Ferenc utca és belterületi határ közötti szakasza

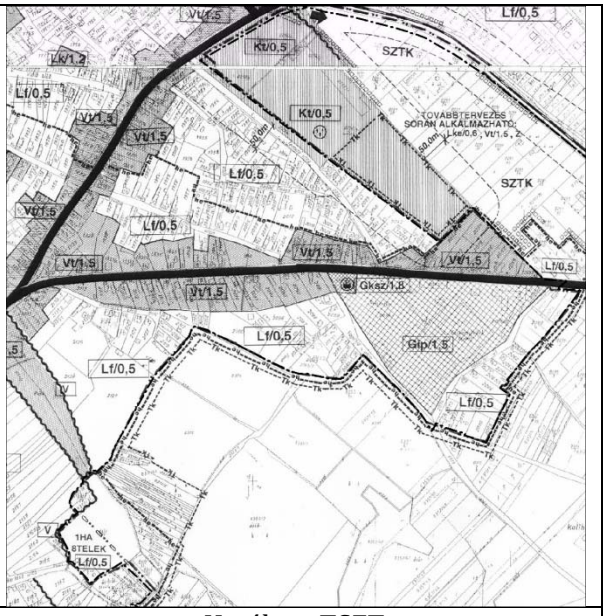
<table>
<tr><td>A belterület szélén fekvő területen az egységes településközpont vegyes területi kijelölés helyett a terület differenciálása javasolt. A Vadvirág és Szirom utca között társasházak épültek, a területet kisvárosias lakóterületbe javasolt átsorolni. A Kölcsey Ferenc utca és Vadvirág utca közötti beépítetlen terület településközpont vegyes területi besorolása csak a vasút menti területen, a tervezett és épülő P+R parkoló környezetében indokolt, a tervezett játszótér közkerti besorolásán kívül a teljes terület kisvárosias besorolása kedvezőbb lenne. A Székesi utca menti egyéb településközpont vegyes területeit falusias lakóterületbe javasolt átsorolni.</td><td>
</td></tr>
<tr><td></td><td>Hatályos TSZT</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>Módosítással érintett terület</td><td>Javasolt TSZT</td></tr>
</table>

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

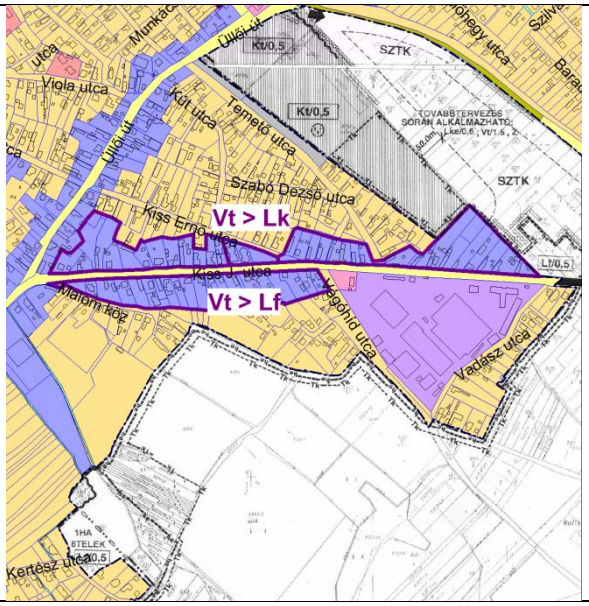
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Kiss János utca Üllői utca és belterületi határ közötti szakasza

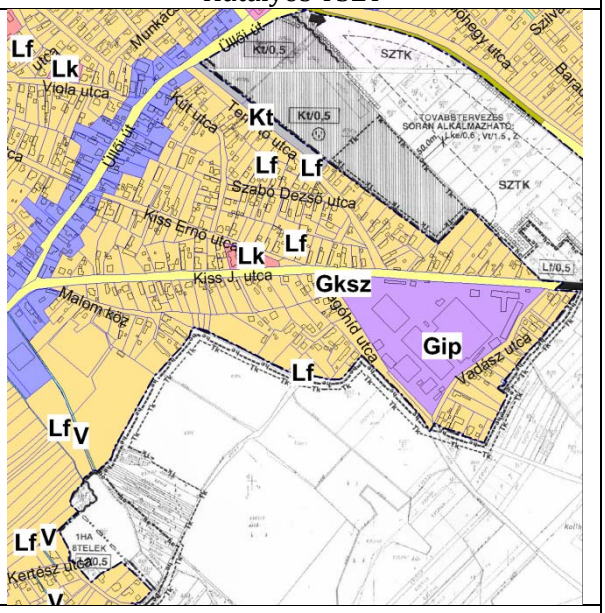
A Kiss János utca, mint országos mellékút szerkezeti jelentőségű. Az Üllői úttól kivezet az Öreghegyi pincék felé. Az utca mentén a hatályos TSZT településközponti vegyes területet (Vt/1,5) jelöl. A belterület keleti szélén fekvő területen nem várható és nem is indokolt a lakóterületi funkció megváltozás, a terület intenzívebb beépítése. A tényleges területhasználatnak és a terület jövőbeni szerepkörének megfelelően a terület falusias lakóterületbe (Lf) való átsorolása javasolt.
A Kiss János és Kiss Ernő utcák elágazásánál megindult sűrűbb beépítésnek a javasolt kisvárosias lakóterületi besorolás megfelelő.



Hatályos TSZT



Módosítással érintett terület



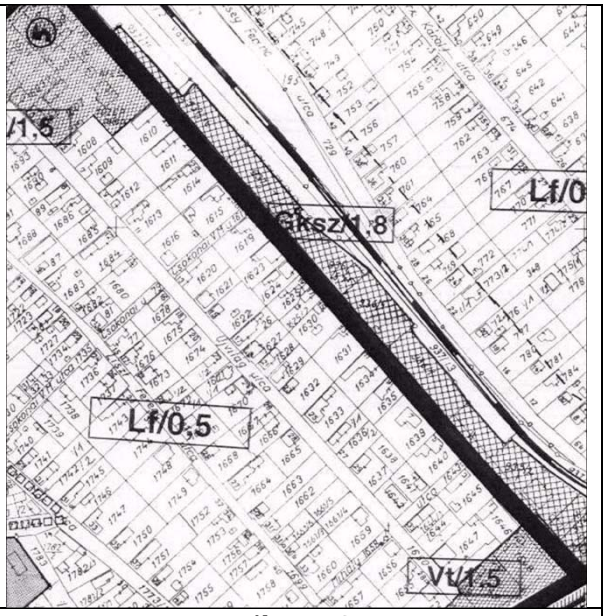
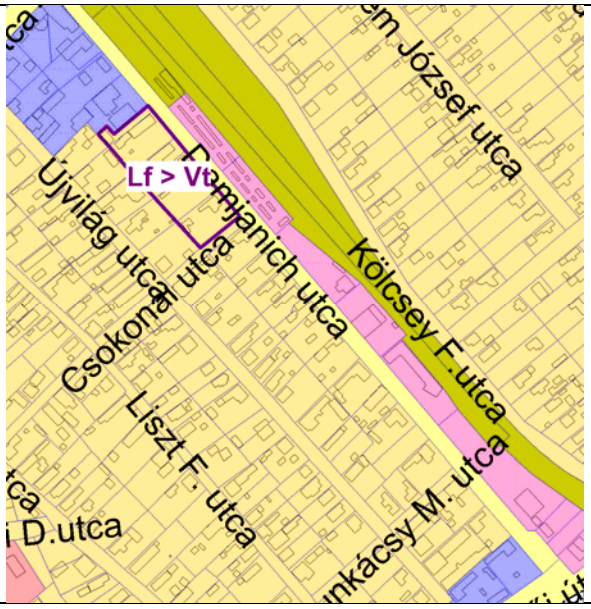
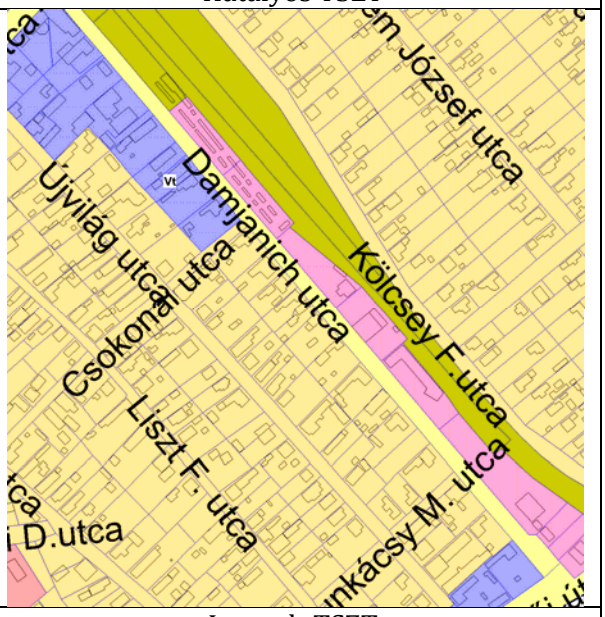
Javasolt TSZT

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

A falusias lakóterületeket érintő változások

Damjanich utca Falu Tamás utca és Üllői utca közötti szakasza

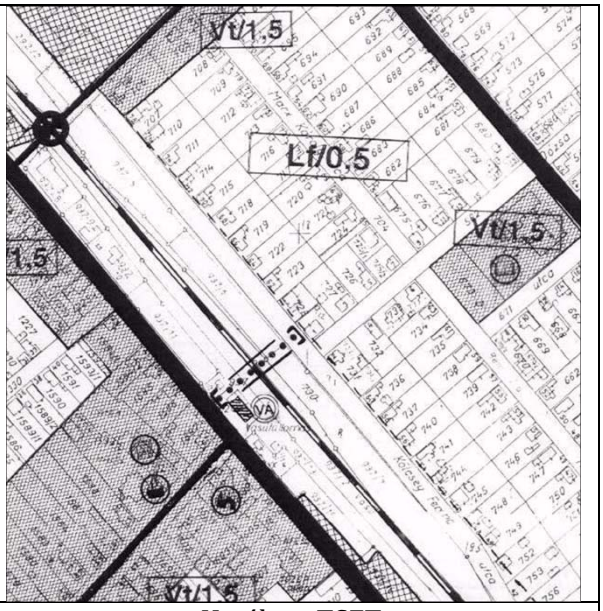
A vasútállomás előterében kijelölt településközpont vegyes terület kiterjesztése javasolt az állomástól délre, a piaccal szemközti területen egészen a Csokonai utcáig.	
	Hatályos TSZT
	
Módosítással érintett terület	Javasolt TSZT

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

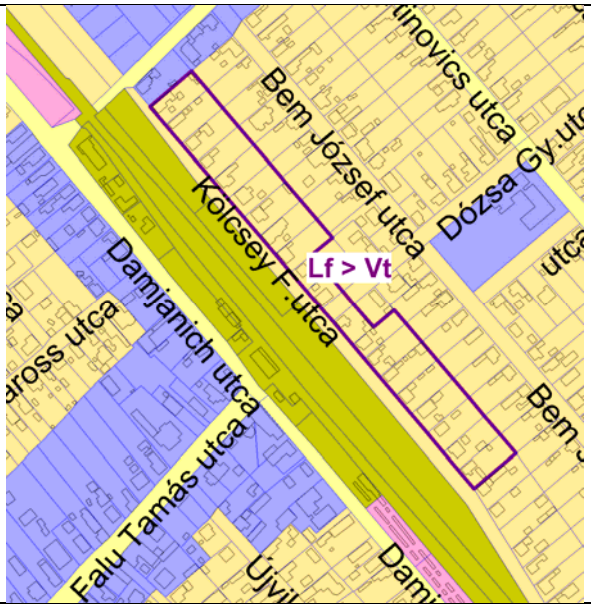
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Kölcsey Ferenc utca vasútállomás menti szakasza

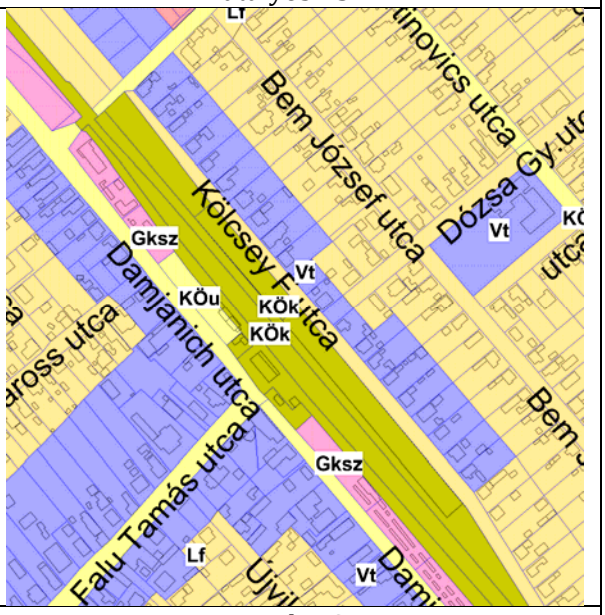
A vasút északi oldalán, a Kölcsey Ferenc utca mentén folyamatban van az elővárosi vasúti fejlesztéshez kapcsolódó P+R, B+R kialakítása. Ehhez kapcsolódóan a Kölcsey Ferenc utca túloldalán a jelenlegi lakóterület átalakulása várható. A jelenlegi falusias lakóterület helyett ezen a szakaszon településközpont vegyes terület kijelölése indokolt.



Hatályos TSZT



Módosítással érintett terület



Javasolt TSZT

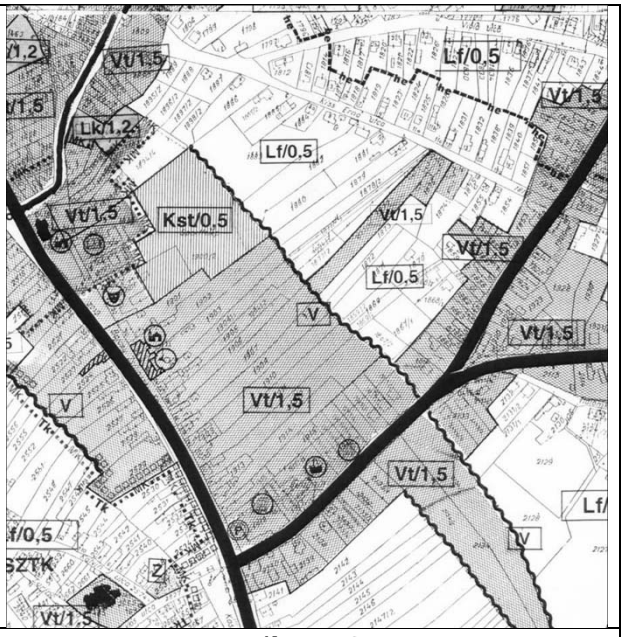
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

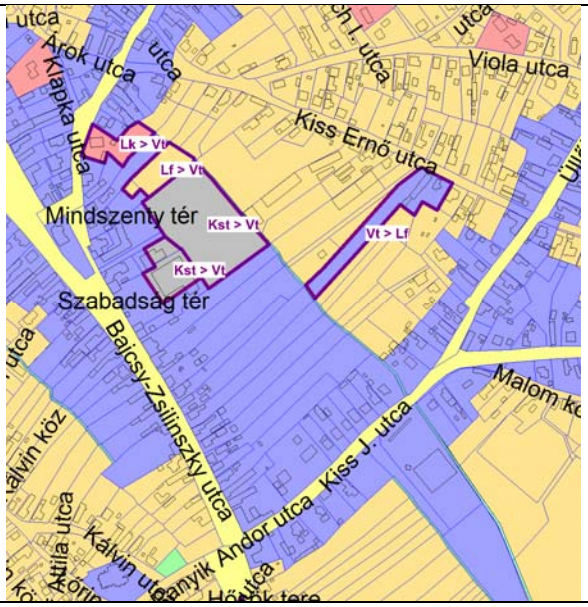
Különleges területet érintő változások

Ócsa városközpont „tömbbelső" rendezése, módosítási javaslata

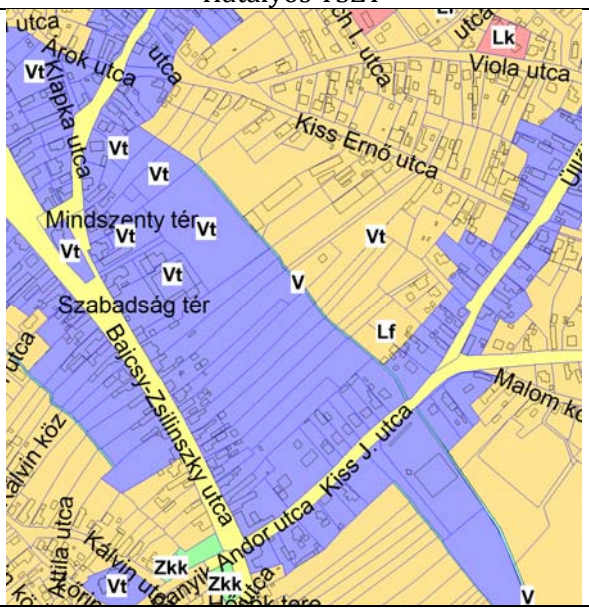
A TSZT területfelhasználási rendszerében a központ fejlesztése nem igényel jelentős változtatást, hiszen a tömb nagy része településközpont vegyes (Vt) besorolásban van. Változás a különleges sportterület átsorolásában nyilvánul meg, melyet részben szintén Vt-be javasolt átsorolni, azzal, hogy a fejlesztés konkretizálódása esetén a tömbbelsőben legalább 3000 m2 zöldbeágyazott városi tér helyét ki kell majd jelölni az aktuálisan szabályozási terv módosításban. Ehhez a területhez kapcsolódó módosítás a megépült intézmények (orvosi rendelő, SPAR, DM) területének a különleges sport területből egységesen településközponti vegyes területbe történő átsorolása a kialakult állapotnak megfelelően.



Hatályos TSZT



Módosítási javaslat



Javasolt TSZT

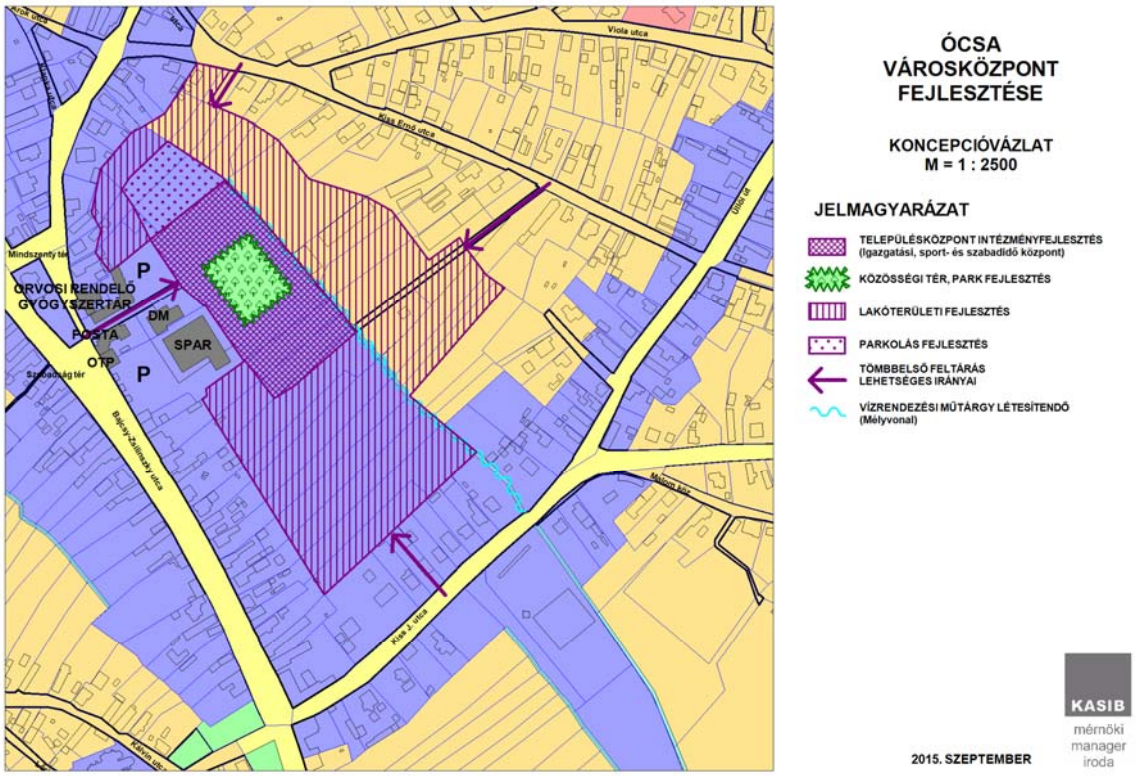
A város távlati központi terének kialakítása és a hiányzó, illetve fejlesztendő központi funkciók elhelyezése érdekében javasolt tömbfeltárás egy lehetséges módját (és azon belüli változatokat) mutatja be az alábbi környezetalakítási koncepcióvázlat.

A tömbbelső feltárása és kiszolgálása több irányból javasolt és lehetséges. Kézenfekvő a megközelítés a Szabadság tér és a Kiss Ernő utca irányából, hiszen ezekből az irányokból a közterületi kapcsolatok, kisebb-nagyobb fejlesztésekkel ma is biztosíthatók. Kívánatos lenne a leendő városközpont megközelítését, legalább gyalogosan lehetővé tenni a Falu Tamás utca felől is, hiszen így közvetlen kapcsolat biztosítható a középiskola, az óvoda, bölcsőde és a vasútállomás irányából is. A javasolt gyalogos (de akár gépjárművel is járható) kapcsolat kialakítása a Kiss Ernő utcában lévő egyelőre beépítetlen ingatlan igénybevételével képzelhető

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

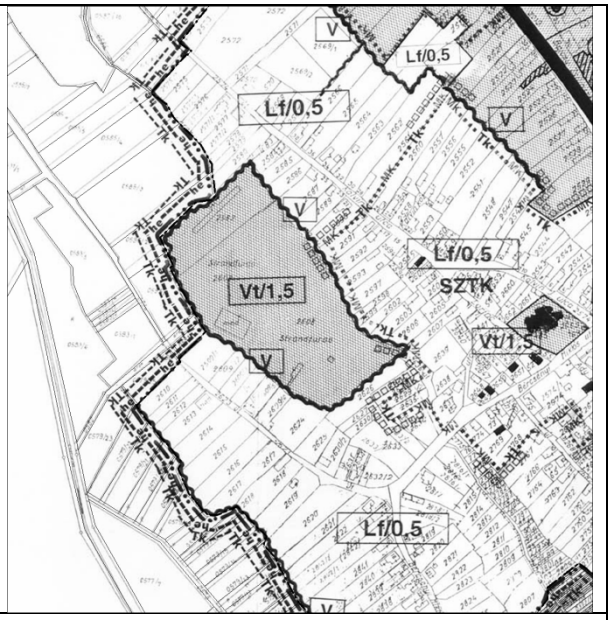
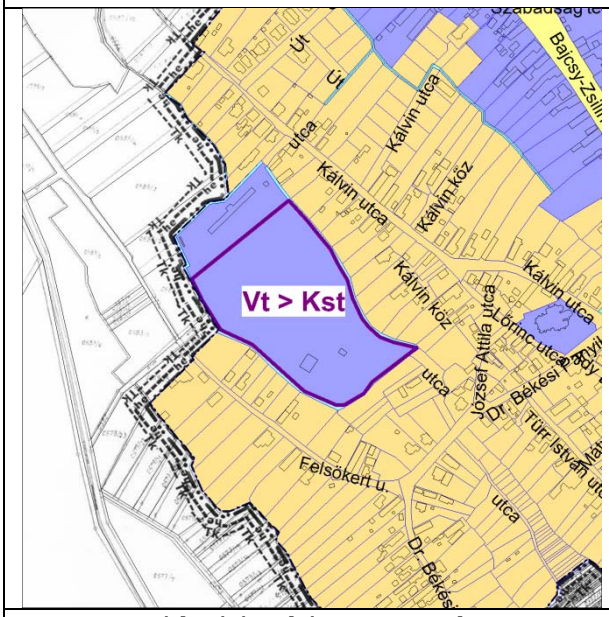
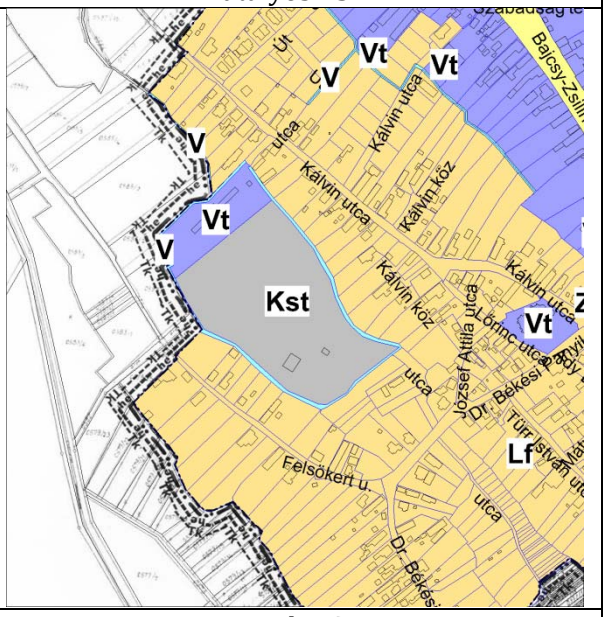
el. A nevelési, oktatási intézményekkel való kapcsolatnak különösen akkor lesz jelentősége, ha a leendő központban helyet kap a településen hiányzó tanuszoda, amely akár kiegészülhet egyéb szabadidős funkciókkal (wellness, fitnesz, squash, bowling, stb.). A terület súlypontjában (nagyjából a jelenlegi focipálya egy részén) javasolt központi fásított köztér alkalmas lehet dísztér, pihenő és ifjúsági park, játszótér kialakítására, szolgálhat kisebb ünnepségek, rendezvények színteréül is. A tér keleti oldala méltó helyszíne lehet a város új igazgatási központjának, itt épülhet fel az új városháza a házasságkötő teremmel és egyéb irodák is településhetnek a majdani központba. A tér északi oldalán pedig igény esetén elhelyezhető valamilyen szálláshely-szolgáltató létesítmény (pl. egy kisebb panzió étteremmel).
A tömbbelső keleti részén, a jelenlegi hosszú telkek megosztásával kialakítható további 25-30 telek, amelyeken (akár változatos beépítési módokkal) korszerű lakásépítés valósítható meg, amely kompenzálhatja a terület igénybevételét és megalapozhatja a szükséges infrastruktúra fejlesztéseket. A tömbbelső megnyitható a Kiss János utca felé is, a kialakult beépítésekre tekintettel elsődlegesen gyalogos kapcsolat javasolható a meglévő üzemanyagtöltő állomás közhasználatra amúgy is megnyitott területén keresztül.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

FIDIC
TÜVRheinland CERTIFIED
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036

Különleges sportterület (Kst) áthelyezése a volt strand területére

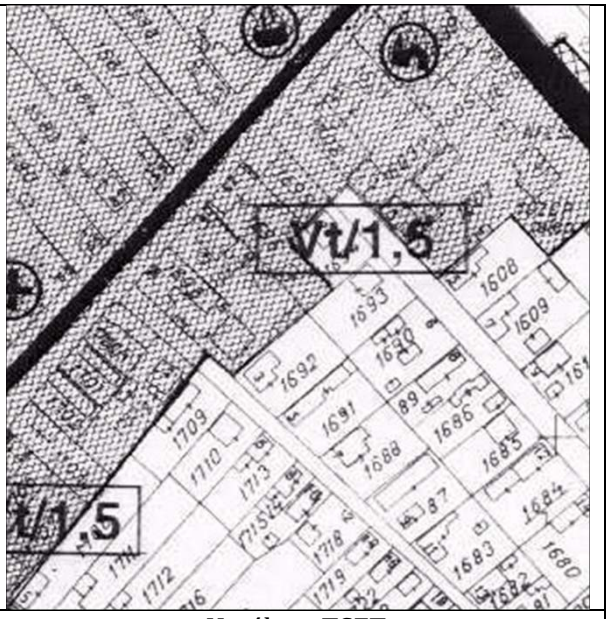
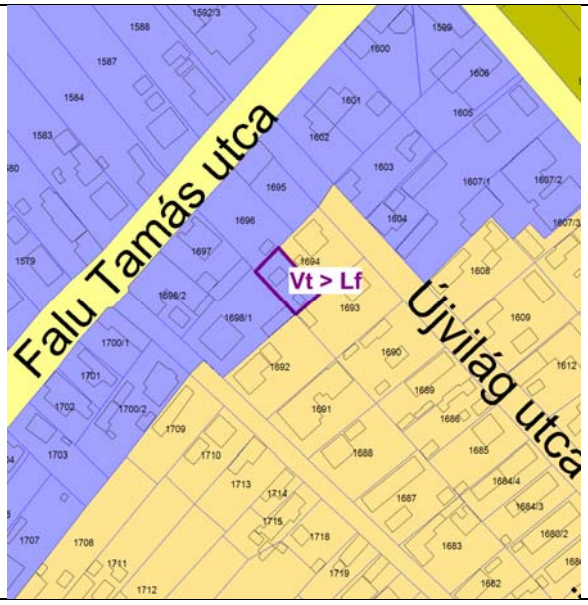
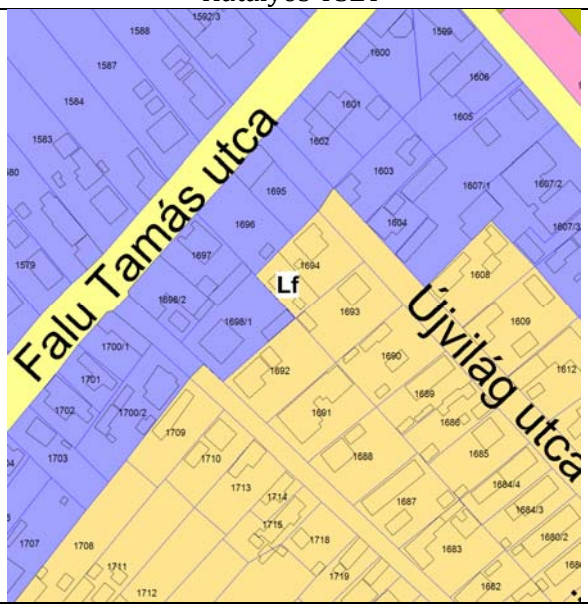
<table>
<tr><td>A volt strand területe jelenleg alulhasznosított. A mélyfekvésű területen jelentősebb beépítésre nem lehet számítani. Kedvezően hasznosítható azonban szabadtéri sport és rekreációs, közösségi célokra. A jelenlegi sportpálya ide történő áthelyezése is megfontolandó. Ezért a jelenlegi településközponti vegyes besorolás helyett különleges sportterület besorolása javasolt. Nagyobb városi rendezvények színhelyévé is válhat csatlakozva a Polgármesteri Hivatal - Dr. Békési Panyik Andor utcai zöldterületek - Ócsai református templom kertje és környezete tengelyhez.</td><td>
</td></tr>
<tr><td></td><td>Hatályos TSZT</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>Módosítással érintett terület</td><td>Javasolt TSZT</td></tr>
</table>

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Kisebb korrekciók, pontosítások

Újvilág utca 2. szám alatti ingatlan (1694 hrsz.)

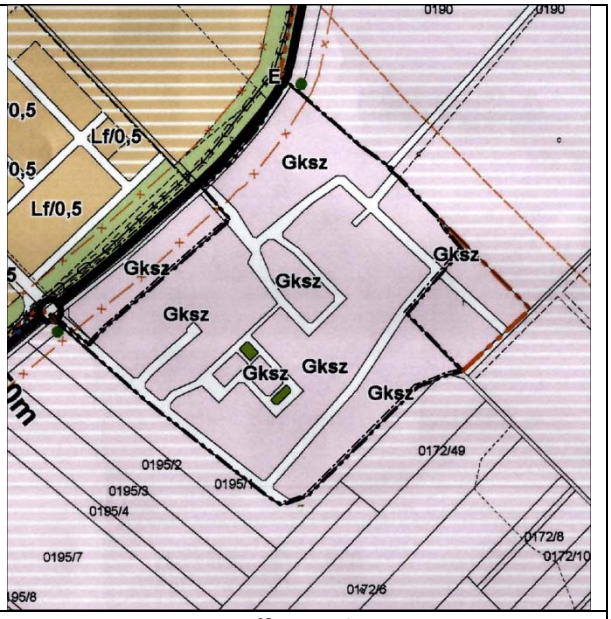
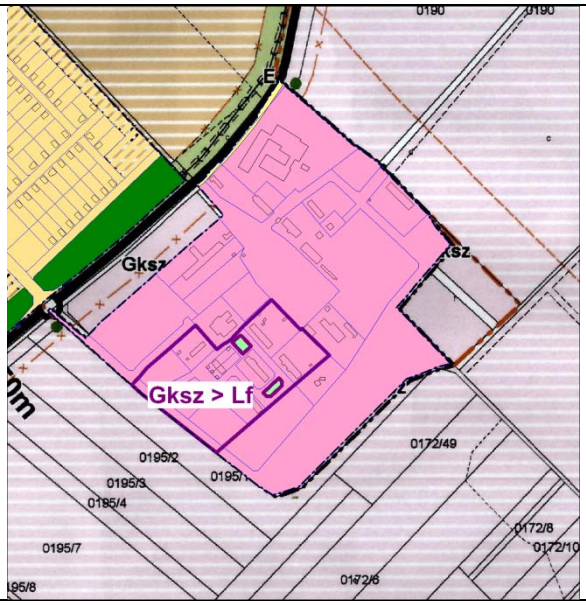
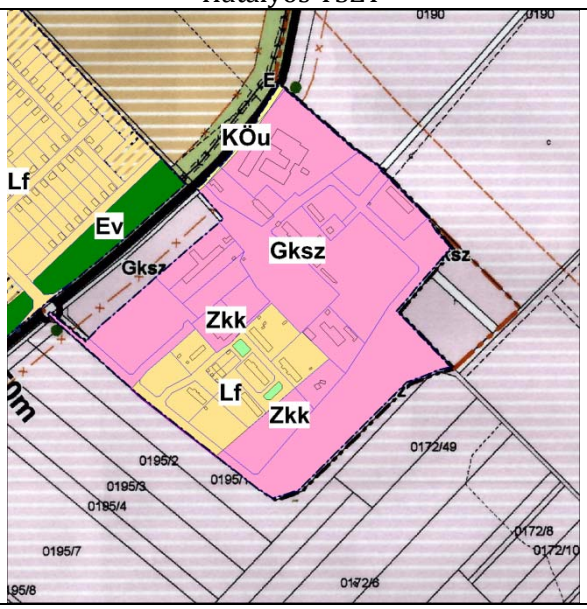
<table>
<tr><td>Az Újvilág utca 2. szám alatti ingatlan telekállapota a hatályos TSZT és SZT készítése óta megváltozott. Hátsókerti része már nem a Falu Tamás utca felőli telekhez tartozik. Kis méretű ingatlan révén indokolatlan a vegyes övezet fenntartása. Az egész telekre a falusias lakóterület kiterjesztése indokolt.</td><td>
</td></tr>
<tr><td></td><td>Hatályos TSZT</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>Módosítási javaslat</td><td>Javasolt TSZT</td></tr>
</table>

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Gazdasági területet érintő változások

Alsópakony lakóterületei

<table>
<tr><td>Alsópakony „régi” részén üzemi épületekkel körülvéve 6-7db földszintes, leromlott állagú lakóépületben közel 50 lakás található. Az alsópakonyi belterület jelentős részét elfoglaló lakó funkció védelme érdekében a lakóterület falusias lakóterületi besorolása javasolt.</td><td>
</td></tr>
<tr><td></td><td>Hatályos TSZT</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>Módosítási javaslat</td><td>Javasolt TSZT</td></tr>
</table>

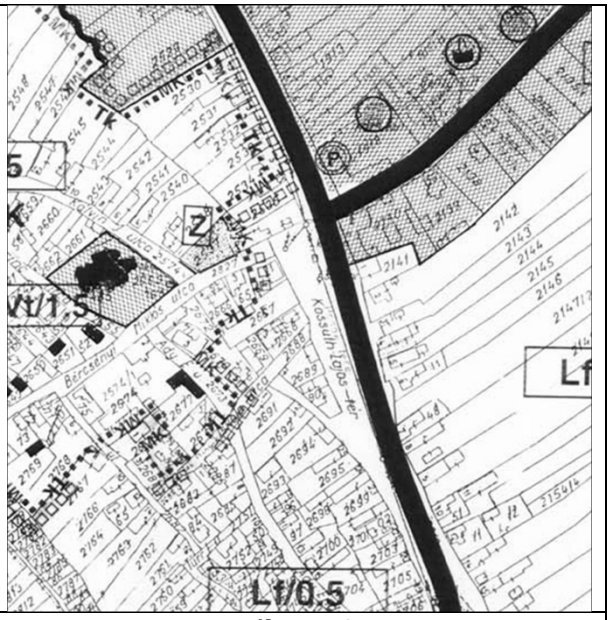
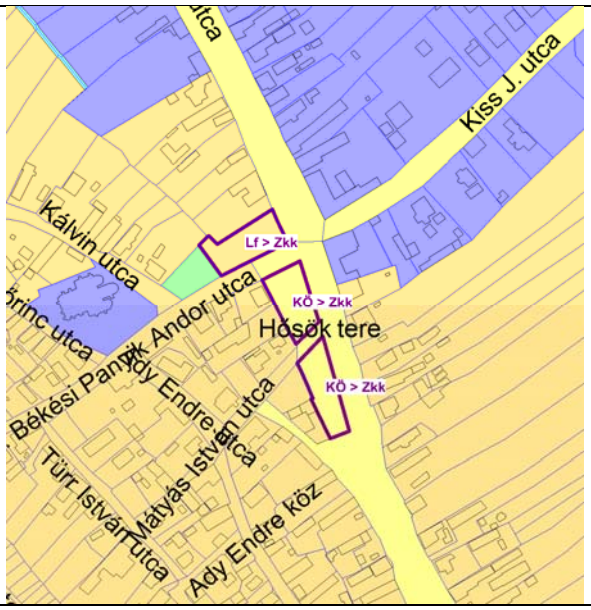
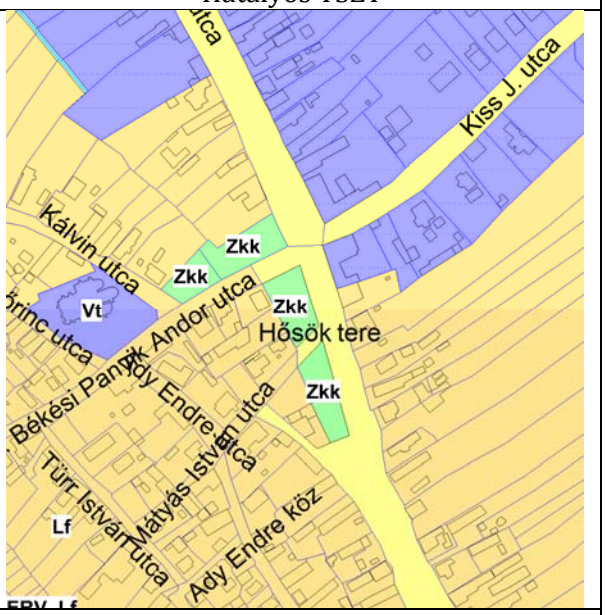
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Zöldterületet érintő változások

Ócsa belterülete zöldfelületben szerényen ellátott. A hatályos TSZT a központi belterületen csak a református templom előterében és Égetőhegy városrész súlypontjában jelöl közkertet. Alsópakony régi részén a lakóépületek között található még két kis foltban közkert kijelölés.
Mivel a település központi belterülete szinte teljesen, egyenletesen beépített, új zöldterületek kijelölésére csak korlátozottan van lehetőség.

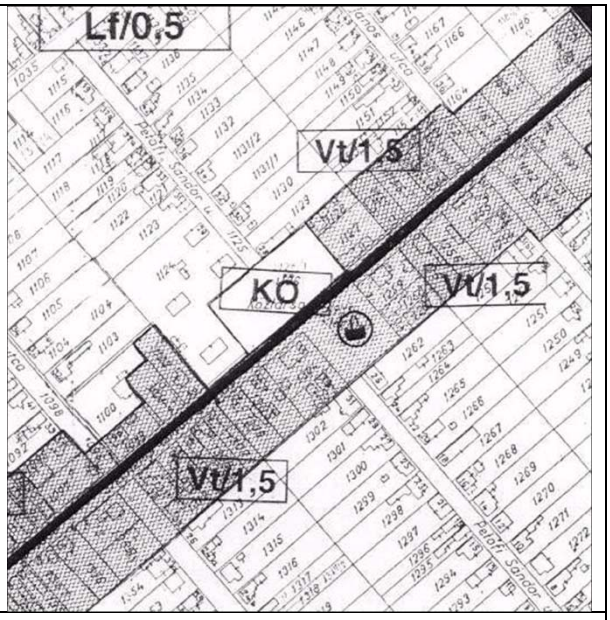
Hősök tere környezete

<table>
<tr>
<td>A Polgármesteri Hivatallal szemben lévő beépítetlen terület református templom felőli részét (2537 hrsz.) már a hatályos TSZT is zöldterületként ábrázolja. Az ehhez a Bajcsy-Zsilinszky utca felől csatlakozó terület (2537 hrsz.) szintén beépítetlen, egy része az önkormányzati rendezvények számára parkosított. Ennek a teleknek a zöldterületi besorolása javasolt.
A Hősök tere, mely a Bajcsy-Zsilinszky utcát és a Somogyi Béla utcát köti össze állami tulajdonú országos közút. A közlekedésre szolgáló terület keskenyebb, mint a tér teljes szélessége. A fennmaradó, egyébként is a Patrona Hungariae I. világháborús emlékmű parki környezetét képező zöldterület használatnak megfelelő besorolása javasolt.</td>
<td>
</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Hatályos TSZT</td>
</tr>
<tr>
<td>
</td>
<td>
</td>
</tr>
<tr>
<td>Módosítással érintett terület</td>
<td>Javasolt TSZT</td>
</tr>
</table>

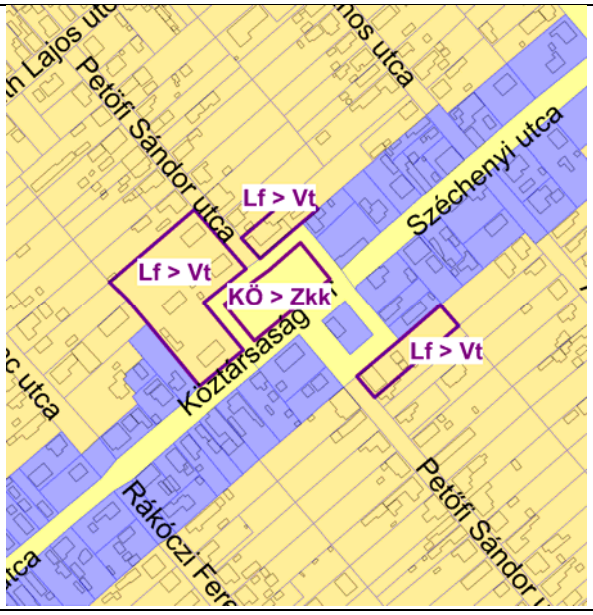
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Köztársaság tér

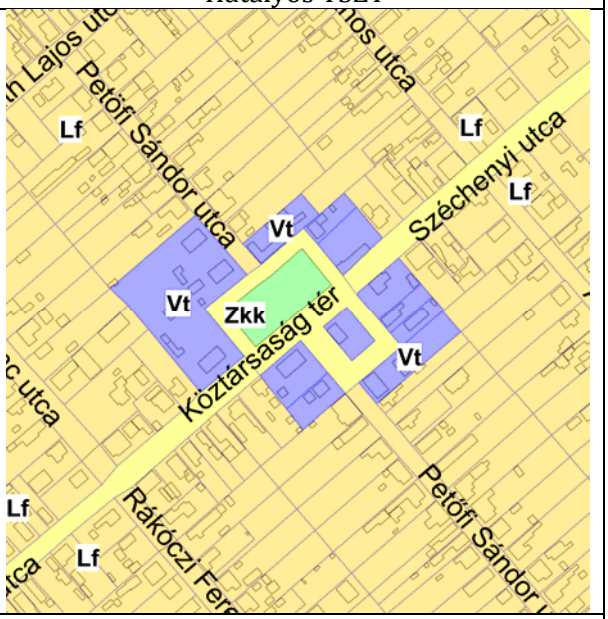
A Köztársaság tér környezetében a korábbi fejezetben javasolt területhasználatot érintő módosítások lehetőséget teremtenek a játszótér és a Millenniumi Emlékmű parkjának a tényleges területhasználatot tükrözően közlekedési területből zöldterületbe való átsorolására.



Hatályos TSZT



Módosítással érintett terület

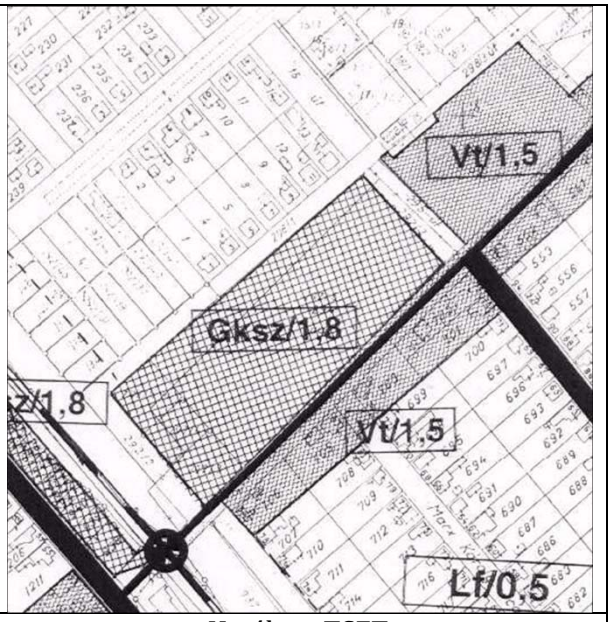
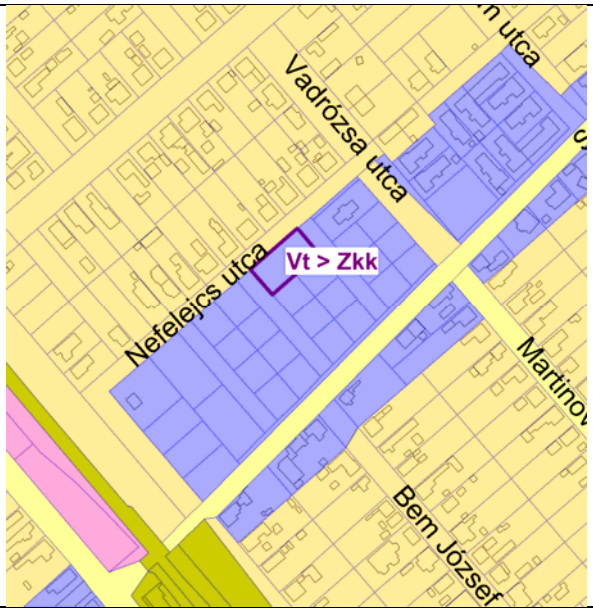
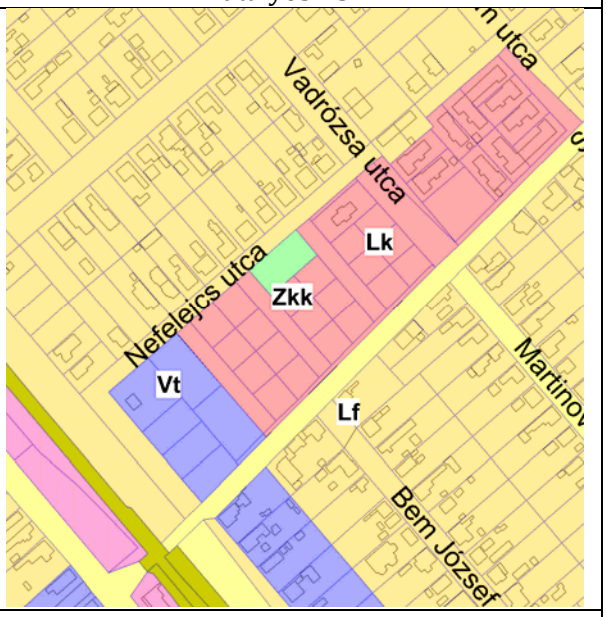


Javasolt TSZT

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Nefelejcs utca

<table>
<tr><td>A jelenleg még szinte beépítetlen területen a 292/74 hrsz.-ú ingatlan önkormányzati tulajdonban van. A korábbi fejezetben javasolt területhasználatot érintő módosítások lehetőséget teremtenek az egyébként is játszótérnek tervezett telek zöldterületbe való átsorolására.</td><td>
</td></tr>
<tr><td></td><td>Hatályos TSZT</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>Módosítással érintett terület</td><td>Javasolt TSZT</td></tr>
</table>

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

2.1.2. Külterületek területfelhasználási rendszerét érintő változtatások

A megalapozó vizsgálatokban részletesen bemutatásra kerültek Ócsa kiemelkedő táji természeti értékei és a jellemzően ehhez is alkalmazkodó külterületi területfelhasználási rendszer.
Ócsa déli részének jelentős hányadát lefedő kiterjedt, védendő, ökológiailag értékes területek különböző szintű természetvédelmi oltalom alatt állnak, melyek átfedésben vannak egymással, Ezek a következők:

- Ócsai Tájvédelmi Körzet (továbbiakban TK)
- Ramsari terület, mely a TK déli részének vizes területeit foglalja magában
- Turjánvidék elnevezésű Natura2000 terület
- ex lege védett Ócsai láp
- „Kiskőrös-alja" helyi jelentőségű TT
- az északi részen elhelyezkedő Csévharaszti Homokvidék elnevezésű Natura2000 terület.

A külterületek területfelhasználási rendszerének felülvizsgálata során a fenti védett természeti területeknek, a hagyományos tájhasználatnak, a kiterjedt erdőknek és a jellemző mezőgazdasági hasznosításnak a megőrzése a cél.
A külterületek javasolt területfelhasználási rendszere az alábbi szempontok alapján lett meghatározva:

- felsőbbrendű tervek OTrT és BATrT térségi területfelhasználási kategóriái,
- felsőbbrendű tervek térségi övezetei (országos ökológiai hálózat),
- Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartása,
- természetvédelmi oltalom alatt álló területek védelme,
- ökológiai hálózat érintettsége,
- természeti, tájképi adottságok,
- jellemző, megőrzendő tényleges tájhasználatok, művelési ágak,
- környezetvédelmi szempontok,
- tényleges bányaterületek

figyelembevételével.

A fenti szempontrendszer részletes kifejtése, a külterületeket érintő változtatások elvrendszere, az erdőterületek differenciálásának javaslata a „*II.1. Tájrendezési javaslatok*" című fejezetben található.

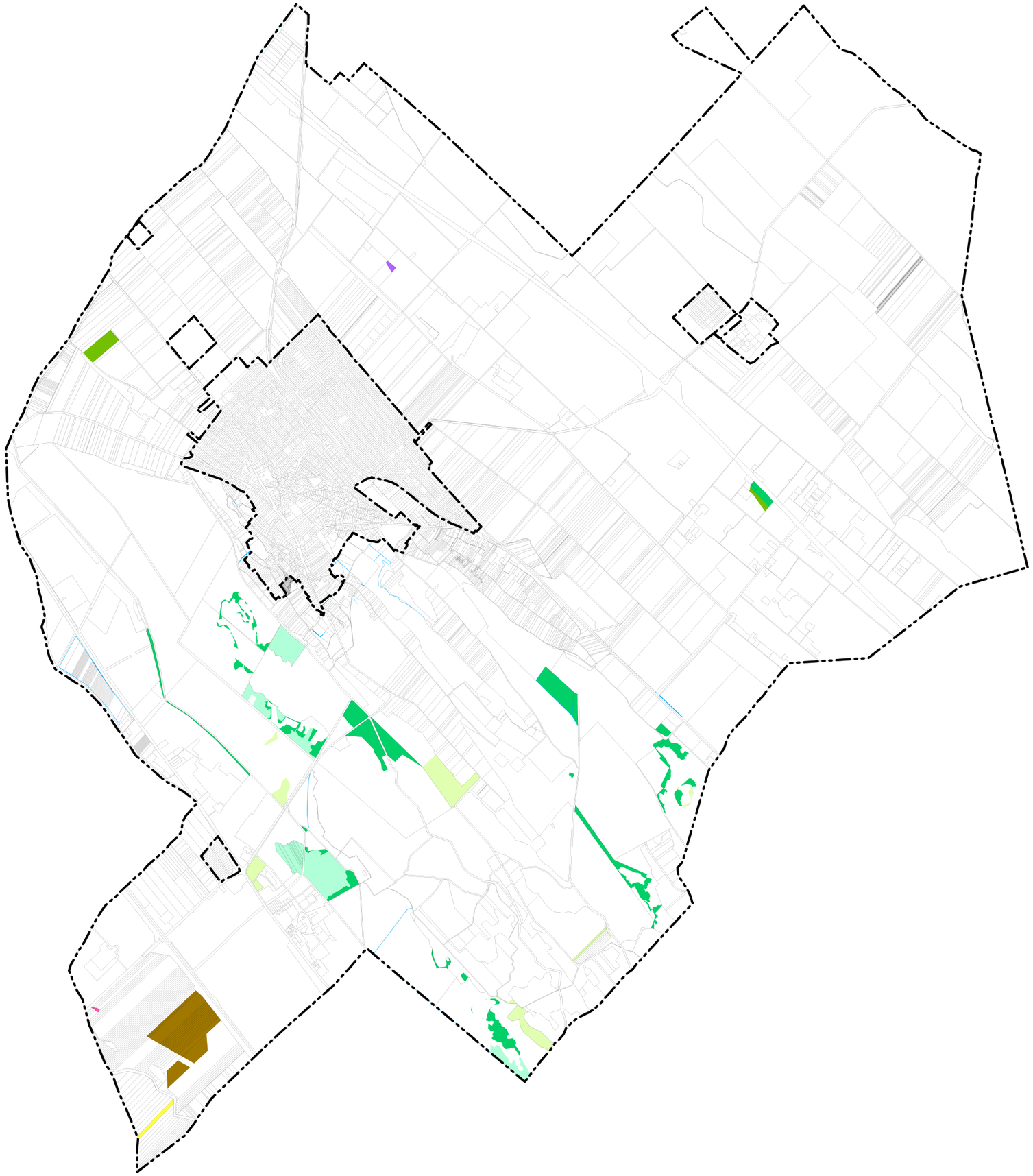
Erdőterületeket érintő változtatások

<u>Országos Erdőállomány Adattárnak történő megfeleltetés - kataszteri erdők besorolása</u>
Országos Erdőállomány Adattárnak történő megfeleltetésre szigorú szabályok vonatkoznak, az OTRT 7. § (1) bekezdése szerint a kataszteri erdőket 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni. Ehhez képest a hatályos TSZT szerint erdő területfelhasználásba sorolt területek és az Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület közös része csupán 92 %-ot tesz ki, mely nem felel meg az előírásnak. A jogszabályi kötelezettségnek való megfeleltetés meghatározó szempont volt a tervezés folyamán.

Jelen TSZT javaslat a hatályos tervhez képest – a fenti anomáliák ellenére is - 3 %-kal növeli az Adatállományba eső erdő területfelhasználások arányát, mely így eléri az előírt 95 %-ot, tehát megfelel a jogszabályi kötelezettségnek.

A tervezés során felállított metodika szerint a kataszteri erdők közül azon korlátozott használatú mezőgazdasági területbe (Má-k), általános farmgazdálkodási mezőgazdasági területbe (Má-f), természetközeli területbe sorolt területek kerültek át erdő területfelhasználásba, melyeken tényleges erdőállomány található.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED



ÓCSA
TFK, TSZT, HÉSZ

Külterületeket érintő településszerkezeti változások
M = 1 : 45 000

JELMAGYARÁZAT

Területfelhasználásokat érintő módosítások:

- Gazdasági erdőterület
- Védelmi erdőterület
- Általános mezőgazdasági terület
- Korlátos mezőgazdasági terület
- Vízgazdálkodási terület
- Természetközeli terület
- Bányaterület
- Közmű terület
- Szennyvíztisztító és létesítményei területe

- Belterületi határ
- Közigazgatási határ

2015. december

KASIB
mérnöki
manager
iroda

Az alábbiakban bemutatott módosítások a kataszternek történő megfeleltetést jelentik, melyek egyben valós állapotot is tükröznek.

A beillesztett kivágatok az alábbi jelmagyarázattal értelmezhetők:

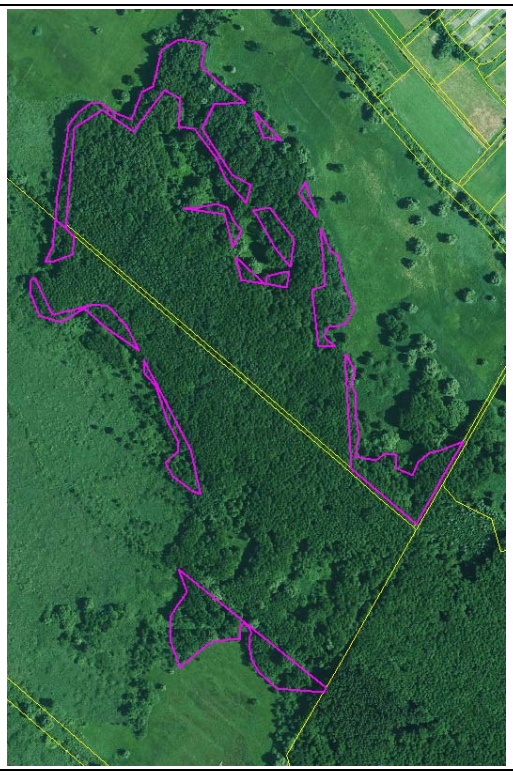
Országos Erdőállomány Adattár szerinti jelölések
- gazdasági erdő
- védelmi erdő
- közjóléti erdő
- egyéb erdő

Művelési ágak szerinti jelölések
- erdő
- gyümölcsös
- legelő, rét
- mocsár
- nádas

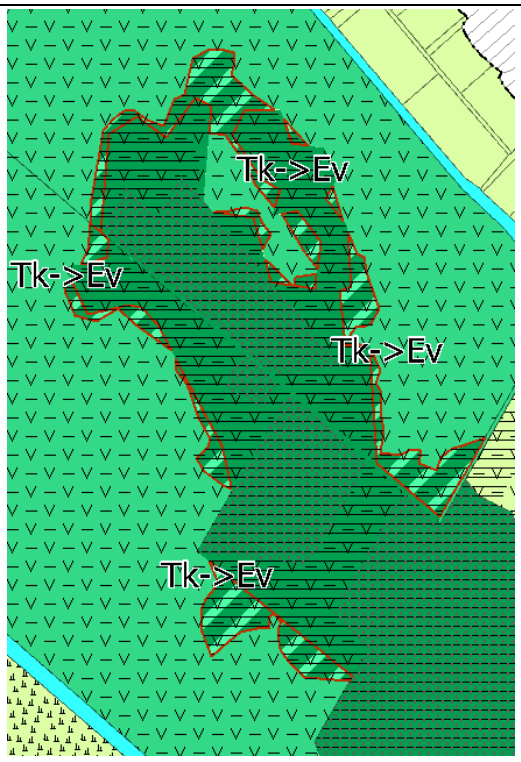
Egyéb jelölések
- bányaterületek
- Szabályozási Tervtől való eltérés (Eg, Ev vonatkozásban)

Védett természeti területeket érintő erdő kijelölések

Az alábbi területek a védett természeti területeken találhatók, ahol az összefüggő erdőkhöz csatlakozóan kisebb foltokban találhatók olyan erdészeti kataszterben is szereplő erdőtagok, melyek művelési ága legelő, rét vagy mocsár, azonban valós állapotukat vizsgálva spontán erdősülési folyamatok figyelhetők meg. Ez az Ócsai TK környezetében is megfigyelhető a szukcessziós folyamat, mely a társulások időben egymás után következése során a gyepekből az erdősülés irányában ható, természetvédelmi szempontból kedvező folyamat. Ezek a területek a hatályos TSZT-ben még mezőgazdasági terület, illetve természetközeli területfelhasználási kategóriába soroltak, így bár művelési águk eltérő, ennek ellenére a rajtuk végbemenő beerdősülés következtében, melyet az erdőállomány kataszter már lekövetett, erdőként kezelendők. Cél, hogy ezeket a természetben lezajló folyamatokat a TSZT javaslat is lekövesse.

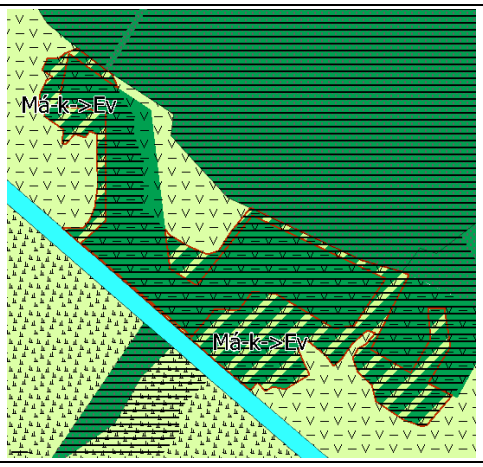
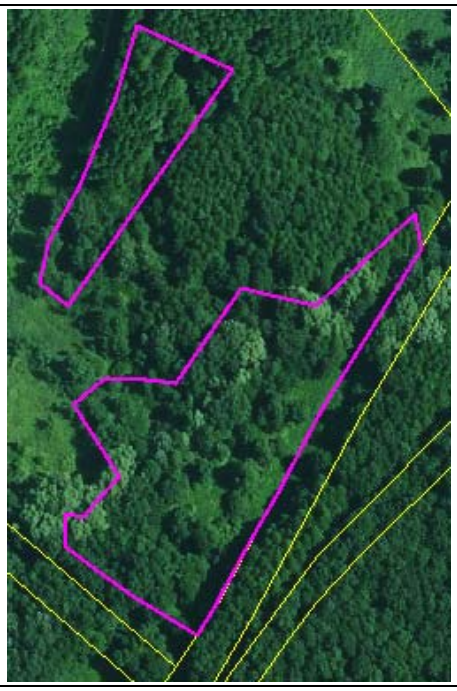
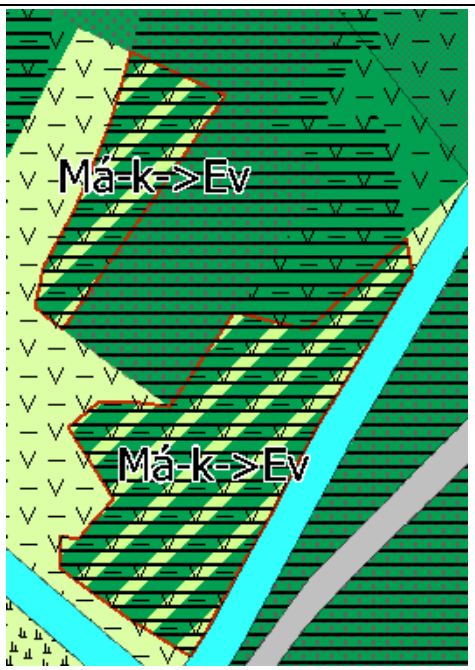


Ortofotó kivágat



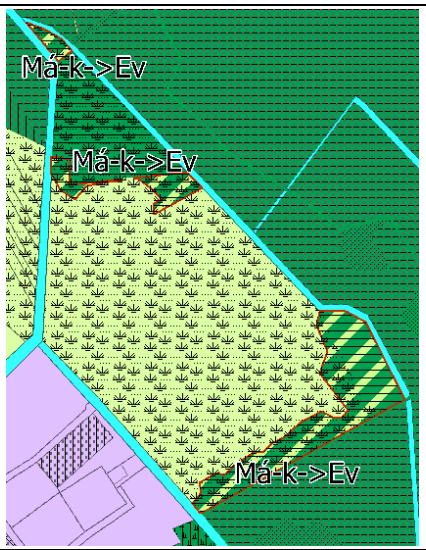
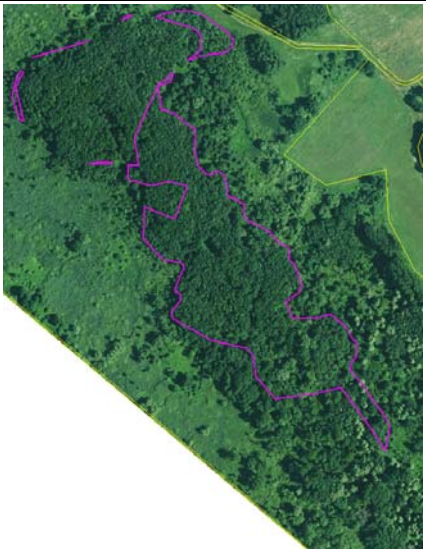
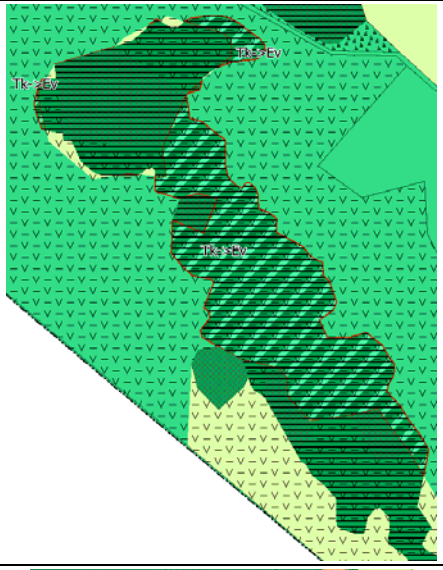
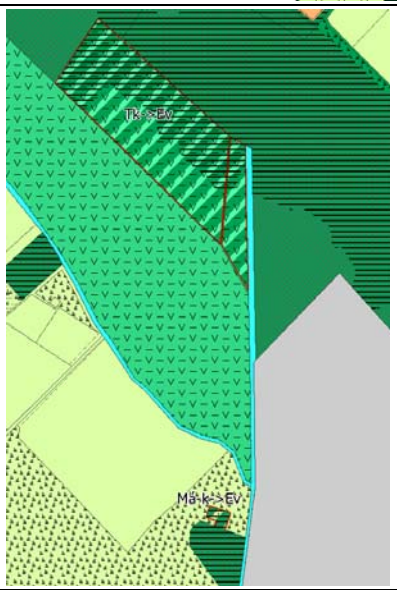
Terület felhasználás változás

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

	
Ortofotó kivágat	Terület felhasználás változás
	
Ortofotó kivágat	Terület felhasználás változás
	
Ortofotó kivágat	Területfelhasználás változás

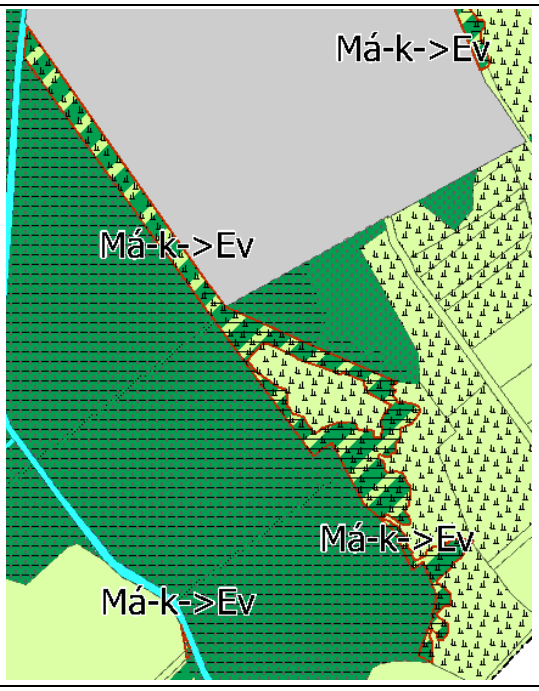
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

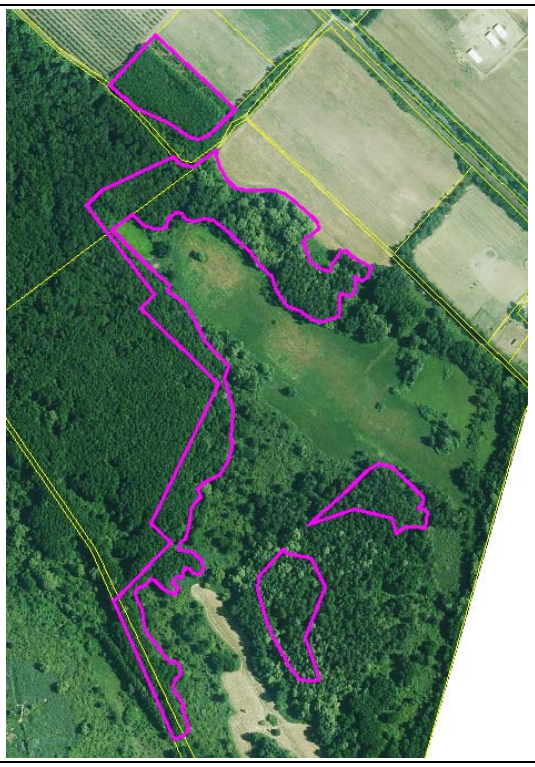
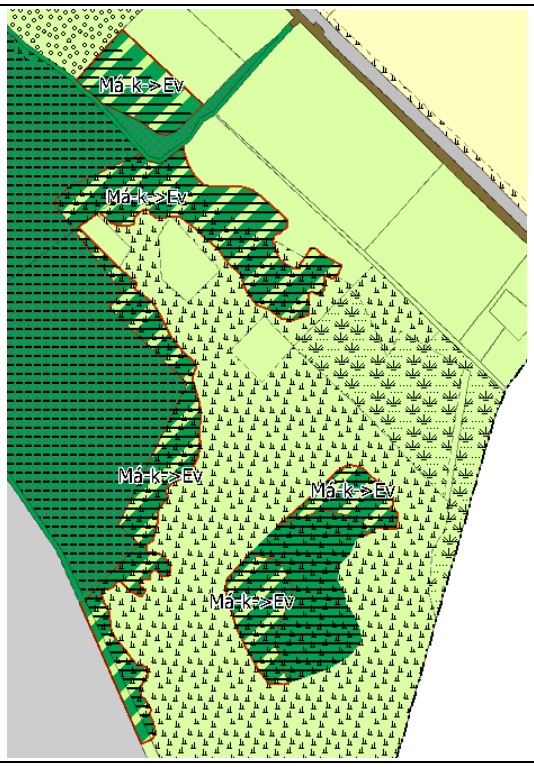
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

	
Ortofotó kivágat	Terület felhasználás változás
	
	
Ortofotó kivágat	Területfelhasználás változás

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

	
Ortofotó kivágat	Területfelhasználás változás

	
Ortofotó kivágat	Területfelhasználás változás

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

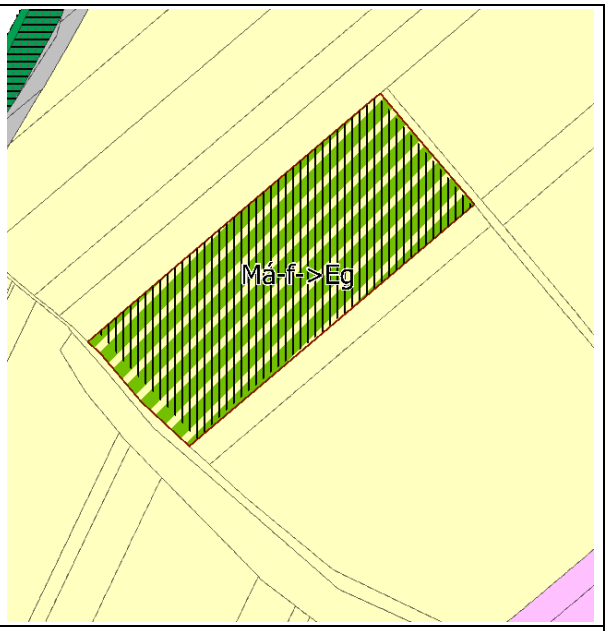
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Egyéb kataszteri erdők átsorolása

Átsorolásra került a kataszteri nyilvántartásban szereplő, a település nyugati határán a Pesti úttól délre elhelyezkedő, összefüggő faállománnyal borított földrészlet, művelési ágtól függetlenül.



Ortofotó kivágat

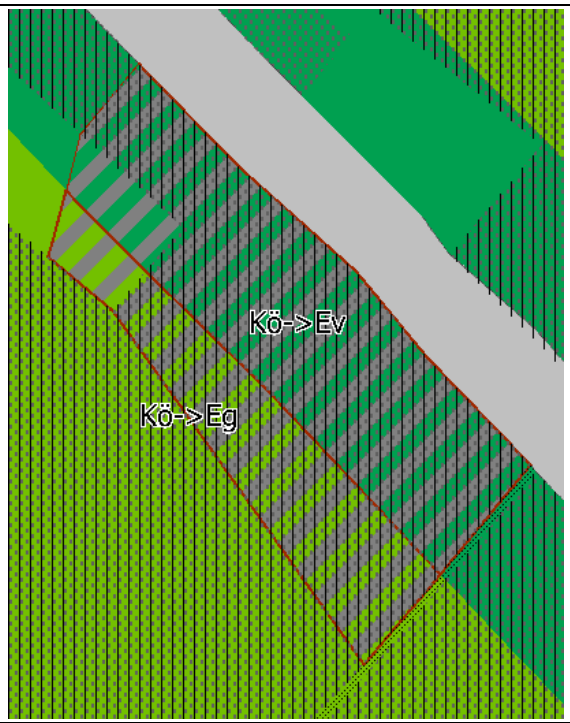


Terület felhasználás változás

Az M5 autópálya mentén a hatályos TSZT-n közlekedési területként kijelölt, de ma már nem létező tengelymérő állomás területe, a művelési ágnak, a tényleges állapotnak és a kataszternek megfelelően erdő területfelhasználásba került.



Ortofotó kivágat



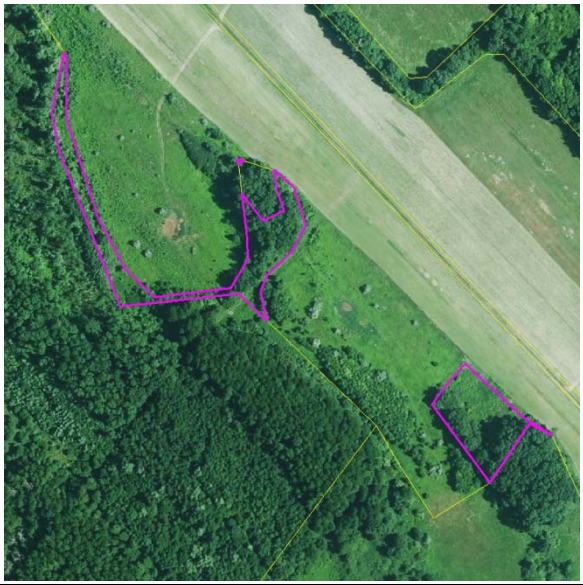
Terület felhasználás változás

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Egyéb erdőterület kijelölések

A fentiek alapján az Erdészeti Adatállománynak történő megfeleltetés egyben a valós állapotnak történő megfeleltetés is egyben. Ezeken felül azonban néhány kisebb erdősáv tekintetében javasolt korrekció, ahol a művelési ágnak, a ténylegesen megindult erdősülési folyamatoknak, továbbá a környező erdőterületekhez való csatlakozás miatt indokolt az erdőkijelölés.



Ortofotó kivágat



Terület felhasználás változás



Ortofotó kivágat



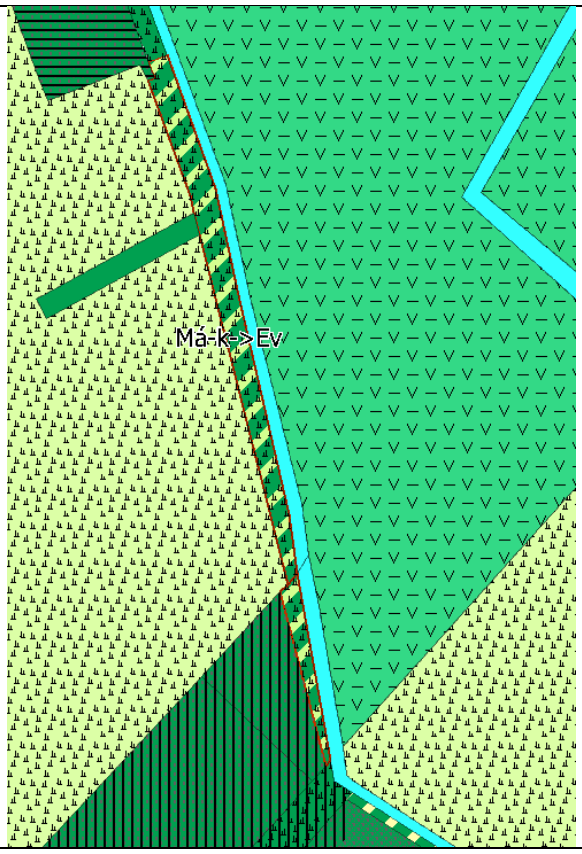
Terület felhasználás változás

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED



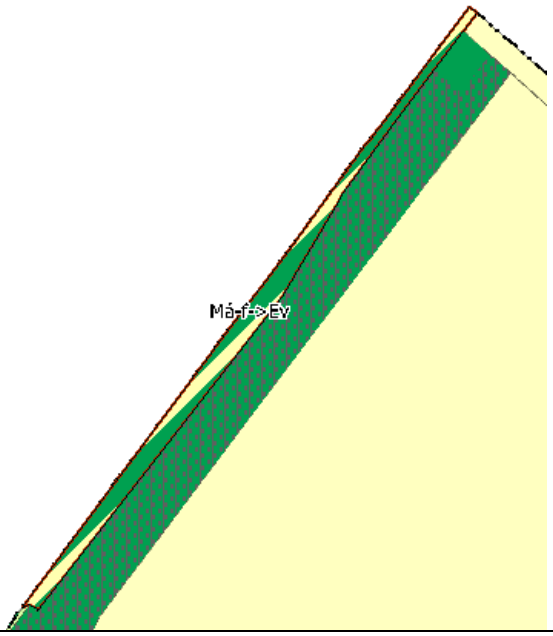
Ortofotó kivágat



Terület felhasználás változás



Ortofotó kivágat



Terület felhasználás változás

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Mezőgazdasági és természetközeli területek felülvizsgálata és módosítási javaslata

A mezőgazdasági területfelhasználási egységek meghatározásakor figyelembe vételre került a BATrT által kijelölt térségi mezőgazdasági területfelhasználás kategória is, melynek 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. Mindezek mellett nem lehet eltekinteni a tényleges tájhasználattól. A mezőgazdasági területek esetén különösen az átlagosnál jobb minőségű termőföldeknél fontos területfelhasználási kategória a mezőgazdasági terület.

Szerkezeti szinten a mezőgazdasági területek tekintetében nagy volumenű változások nem tervezettek. Alapvető cél a művelt, jó termőhelyi adottságú mezőgazdasági területek fenntartása, a táji- ökológiai szempontból értékes területek védelme, a magasabbrendű területrendezési terveknek való megfeleltetés, és a mezőgazdasági táj sajátos arculatának megőrzése.
Ennek nyomán a javaslatban településszerkezeti szinten három területfelhasználás jelenik meg , az általános (Má), a kertes (Mk) és a korlátos mezőgazdasági (Mko) területek. Ezek alapvetően a hatályos tervekben kijelölt területfelhasználásoknak felelnek meg, csupán elnevezésük változott. Az Má-f jelű általános farmgazdálkodási terület a továbbiakban Má jelű általános mezőgazdasági területként, az Má-k jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület Mko jelű korlátos mezőgazdasági területként.

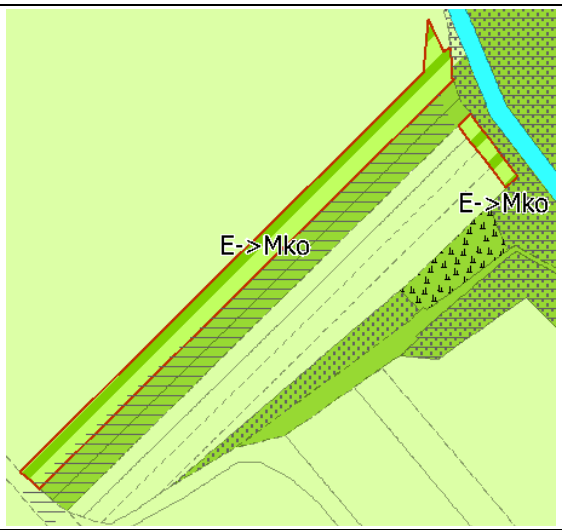
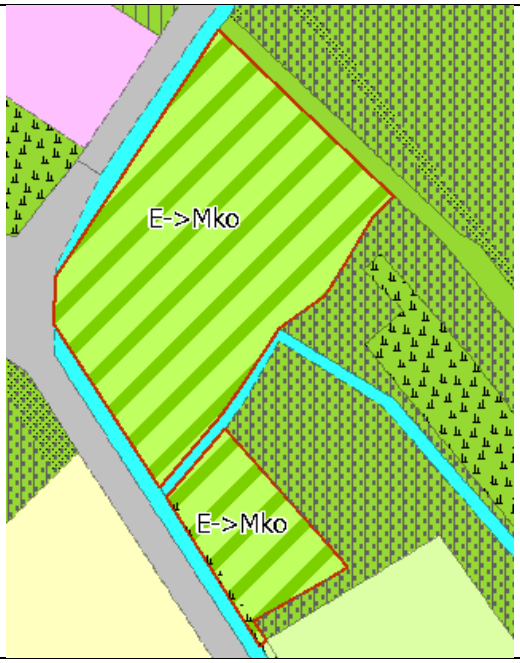
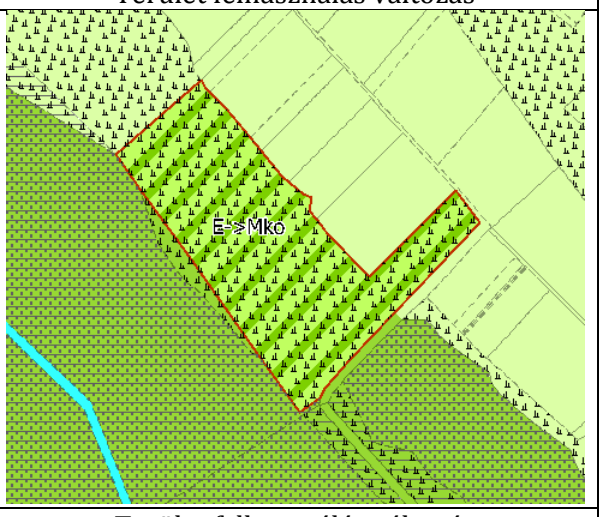
Az általános mezőgazdasági területek (Má) az intenzívebb, jellemzően szántó művelési ágú, mezőgazdasági termesztésre alkalmas területeket foglalják magukba továbbra is, melyek a mezőgazdasági termelő tevékenység – növénytermesztés, állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozás, tárolás és árusítás céljára szolgálnak - és melyeket természeti védettség nem érint.
Tervezett változtatással csak az erdőterületeknél bemutatott néhány földrészlet érintett

A TSZT javaslatban az Öreghegyi szőlőket magába foglaló ***Mk jelű kertes területek mind kiterjedésükben, mind jelölésükben fennmaradnak***, ezen a szinten változtatás nem tervezett.

Korlátos mezőgazdasági terület (Mko) területfelhasználási kategóriába kerültek a hatályos terveknek megfelelően, csak ***kisebb korrekciók javasoltak*** a jelenlegi állapotoknak, a magasabbrendű tervekben, földhivatali adatszolgáltatásban meghatározottak alapján,
A természetközeli területek (Tk) ennek nyomán szintén korrigálásra kerültek.

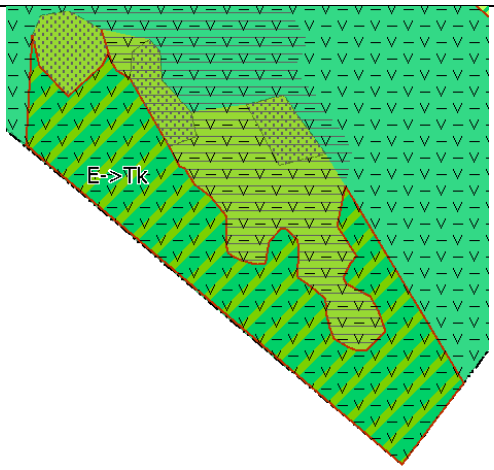
<u>Erdőterületek visszasorolása mezőgazdasági területbe</u>
A hatályos TSZT szerint kijelölt erdőterületek közül azok, melyek nem köthetők sem erdő művelésiághoz, sem erdészeti kataszterhez a tervezés során felülvizsgálandók. Ócsa déli részén a természetvédelmi oltalom alatt álló területeken a hatályos TSZT több kisebb erdőfolt tekintetében eltér az erdészeti katasztertől. Mivel ezek művelési águkat tekintve sem erdők, nem köthetők alrészlethez sem, ezeken tényleges faállomány sem igen található, így azokat a javaslat szerint Mko jelű korlátos mezőgazdasági területbe, illetve Tk jelű természetközeli területbe javasolt besorolni, művelési águknak és valós használatuknak megfeleltetve.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

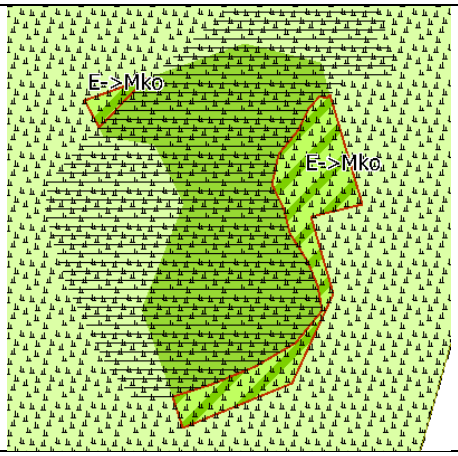
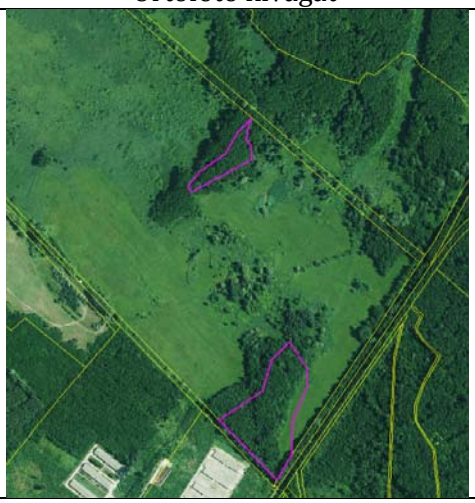
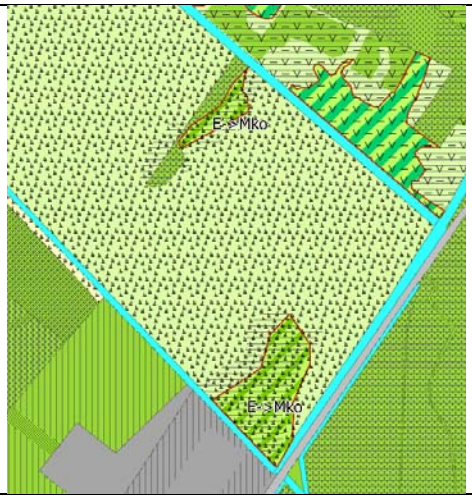
	
Ortofotó kivágat	Terület felhasználás változás
	
Ortofotó kivágat	Terület felhasználás változás
	
Ortofotó kivágat	Terület felhasználás változás

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

	
Ortofotó kivágat	Terület felhasználás változás

Vannak olyan átsorolások, melyek vagy faállománnyal érintettek, vagy az erdészeti kataszter részben érinti, ugyanakkor sem földrészlet, sem alrészlet határhoz nem köthetők, továbbá a területek részei a mezőgazdasági térségnek. Mivel a BATrT mezőgazdasági térsége által meghatározott 90 %-ot is teljesíteni kell, az erdő területfelhasználás kijelölésénél az összefüggő erdőkhöz csatlakozó kataszteri erdők átsorolása volt az elsődleges, így az olyan több 10-100 ha nagyságú földrészletek egységesen mezőgazdasági területfelhasználásba sorolódtak, melyeken alrészlethez nem köthető módon csak kisebb felületű erdősült területek voltak találhatók.

	
Ortofotó kivágat	Területfelhasználás változás
	
Ortofotó kivágat	Területfelhasználás változás

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

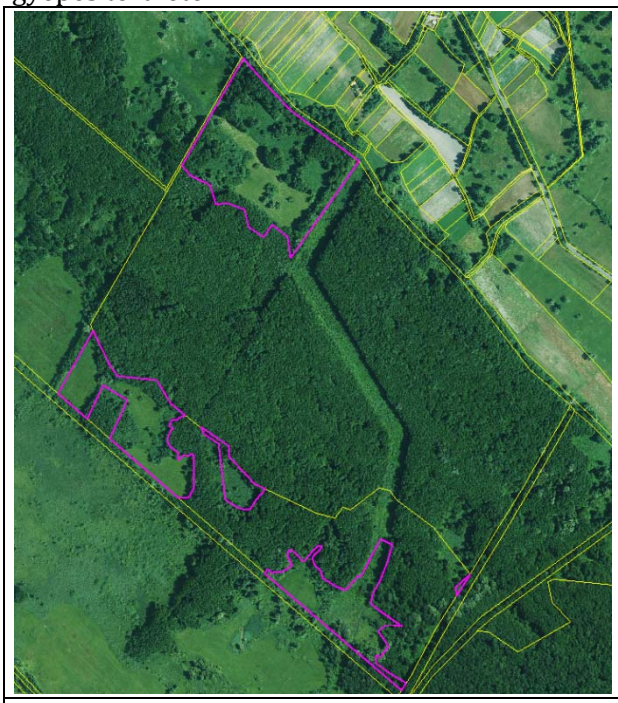
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Mezőgazdasági és természetközeli területek megfeleltetése

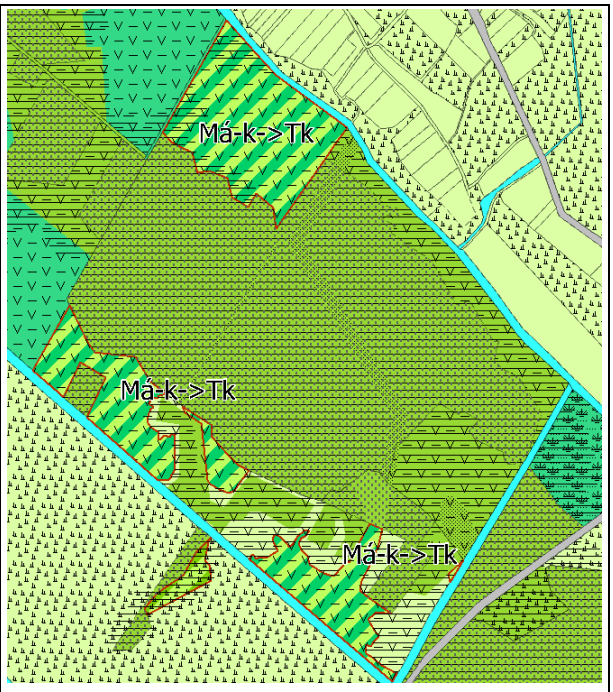
A hatályos TSZT-hez képest felülvizsgálandó a természetközeli területek kijelölése. A mocsár művelési ágban nyilvántartott területek közül néhány Má-k jelű mezőgazdasági területbe tartozott a hatályos TSZT szerint. Jelenleg ezeket egységesen természetközeli területbe javasolt sorolni.

A nádas művelési ágú területek közül a nagyobb összefüggő, ténylegesen vizenyős területeket szintén Tk területfelhasználásba kerültek át az alábbi kivágatok szerint.

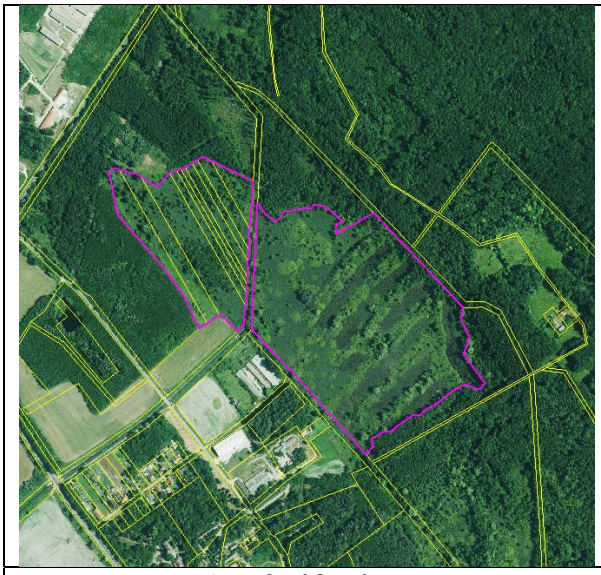
A nádas művelési ágú földrészletek esetén található néhány olyan terület melyek gyepes területek közé ékelődve, valószínűleg a megindult feltöltődési folyamatok révén már inkább gyepes területek.



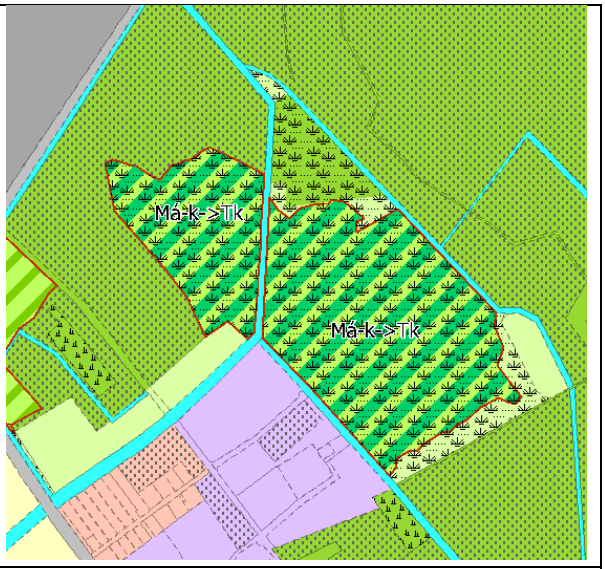
Ortofotó kivágat



Terület felhasználás változás



Ortofotó kivágat



Terület felhasználás változás

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED



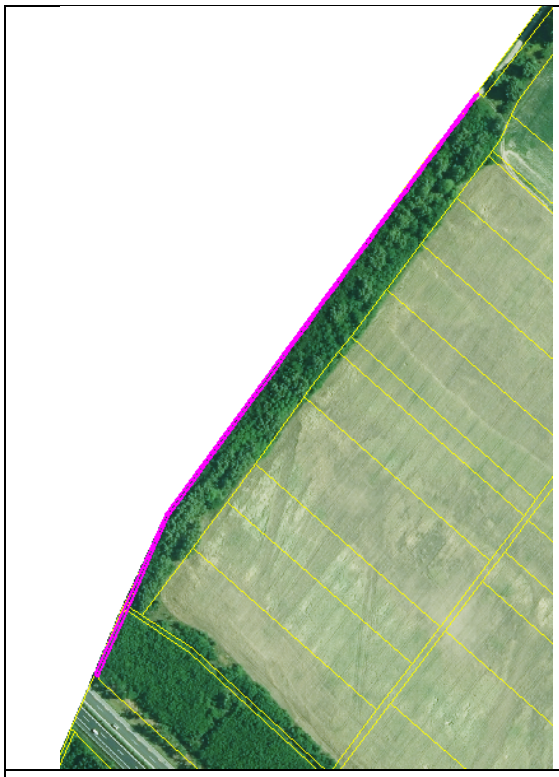
Ortofotó kivágat



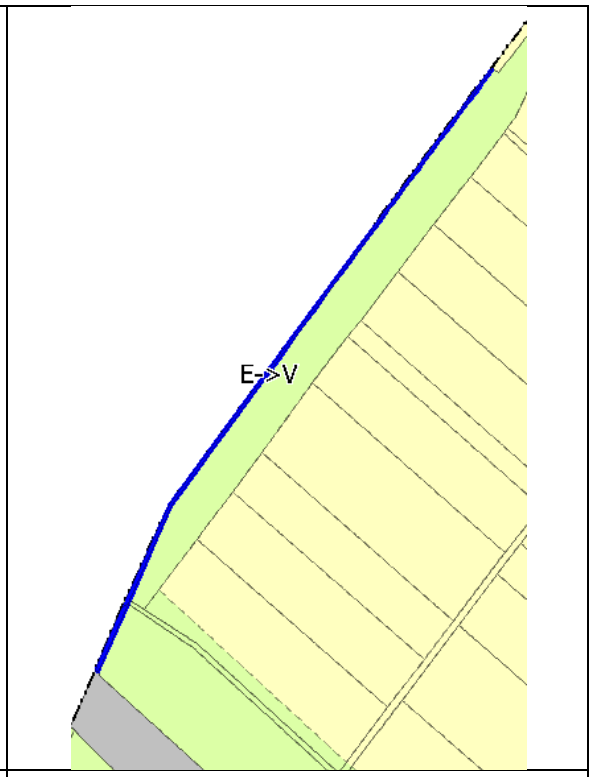
Területfelhasználás változás

Vízgazdálkodási területeket érintő változtatási szándékok

A külterületek tekintetében is felülvizsgálatra kerültek a vízgazdálkodási területek. A hatályos tervekhez képest több vízelvezető árok kerül feltüntetésre jelen tervezés során készülő szakági vízelvezetési javaslatok alapján. Ezek többnyire önálló telekkel vagy alrészlettel rendelkeznek, a földhivatali nyilvántartás szerint árokként nyilvántartva. A belterülettel határosan feltüntetésre került néhány kisebb szakasz, melyek önálló al-, illetve földrészlet hiányában 3m szélességben kerültek feltüntetésre.



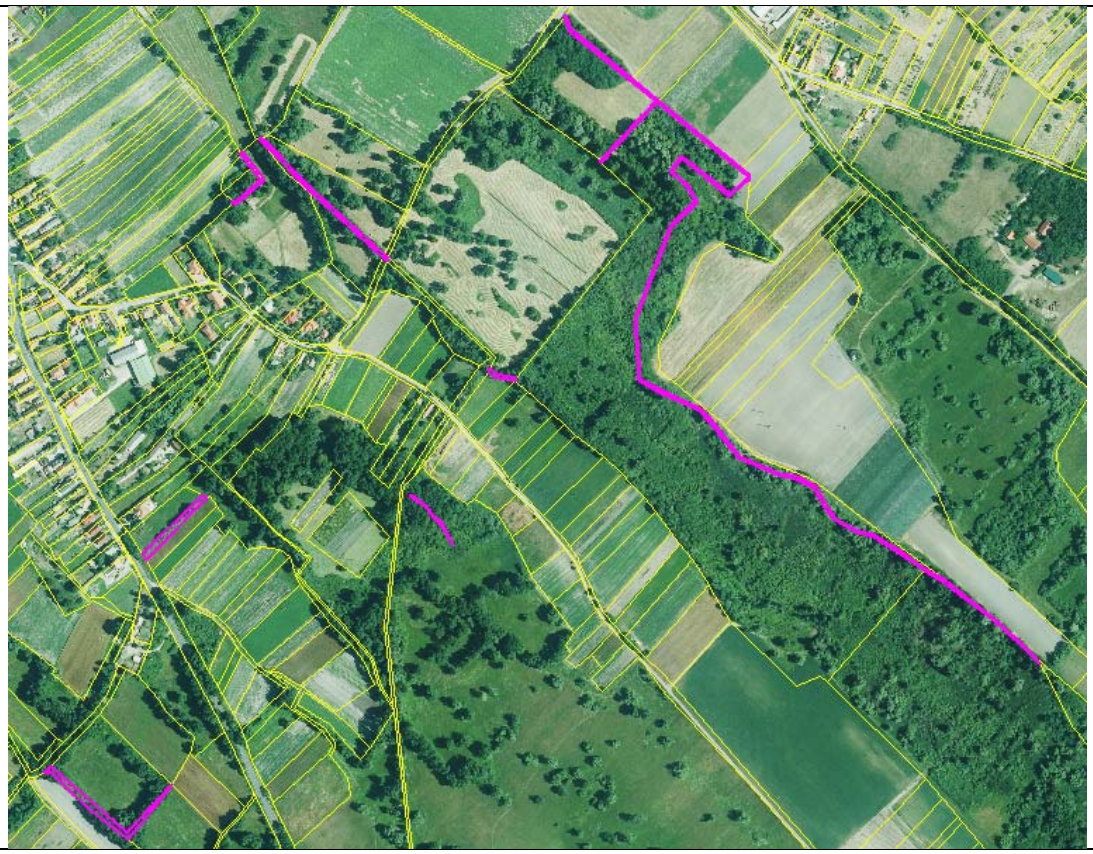
Ortofotó kivágat



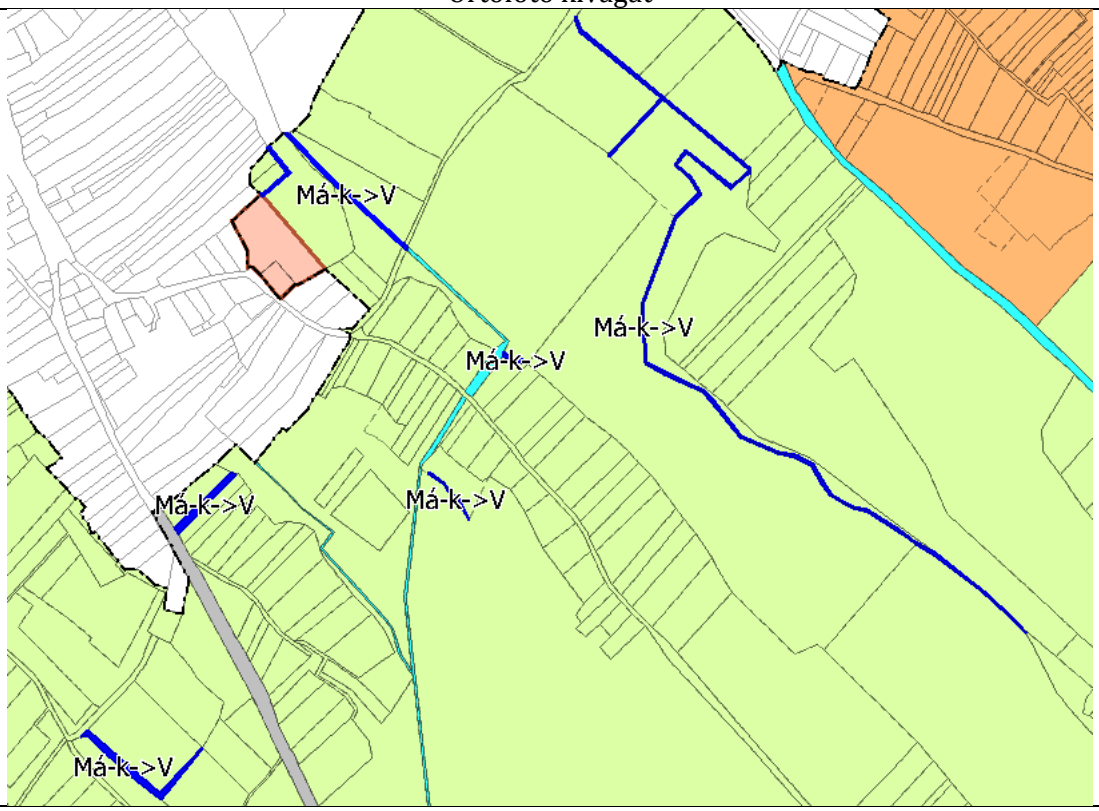
Terület felhasználás változás

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED



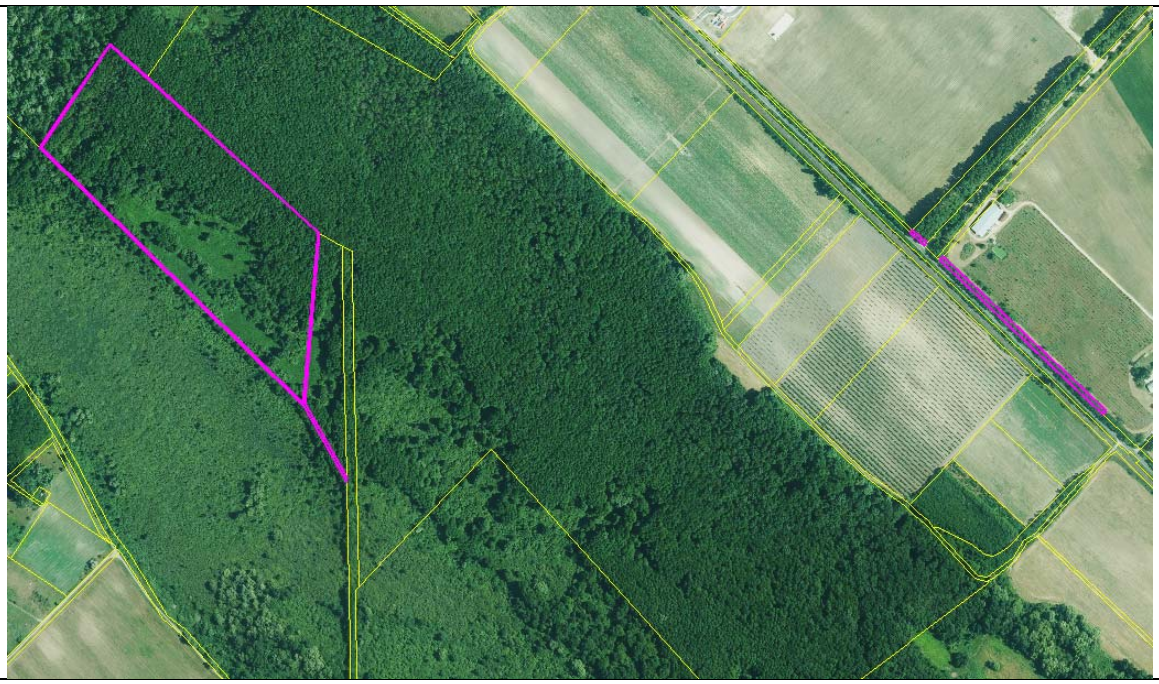
Ortofotó kivágat



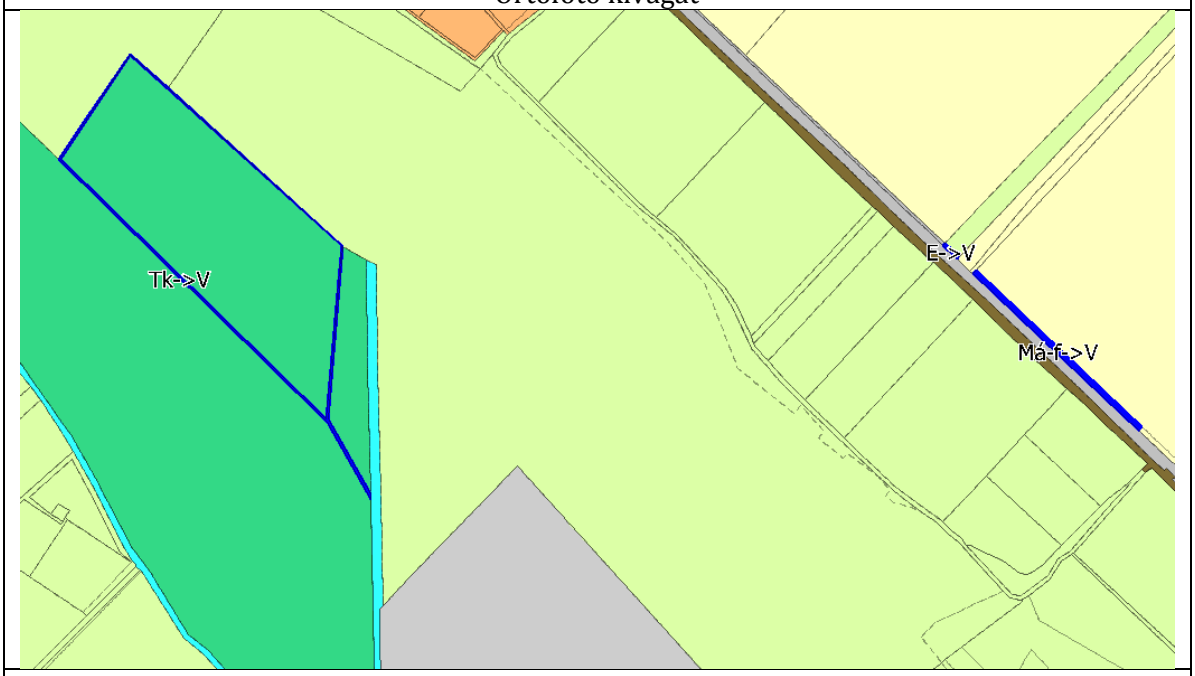
Terület felhasználás változás

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED



Ortofotó kivágat



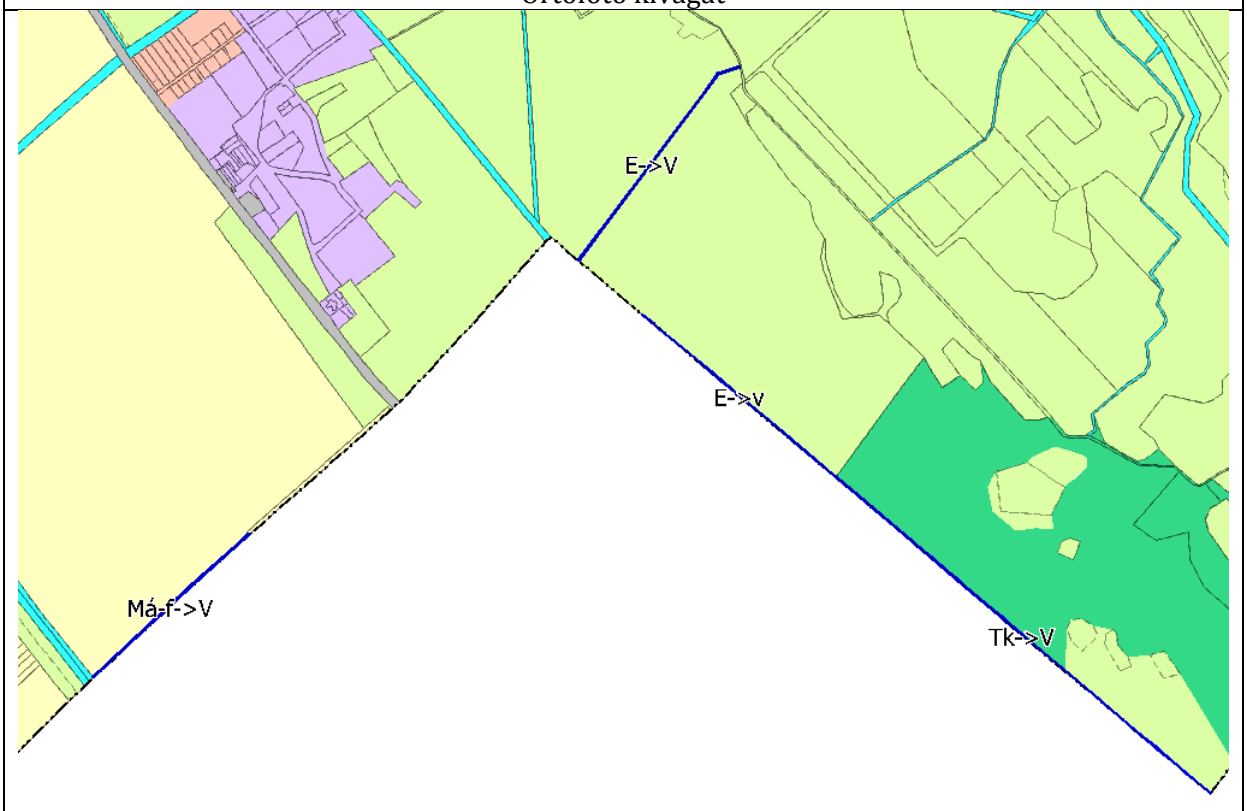
Terület felhasználás változás

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED



Ortofotó kivágat



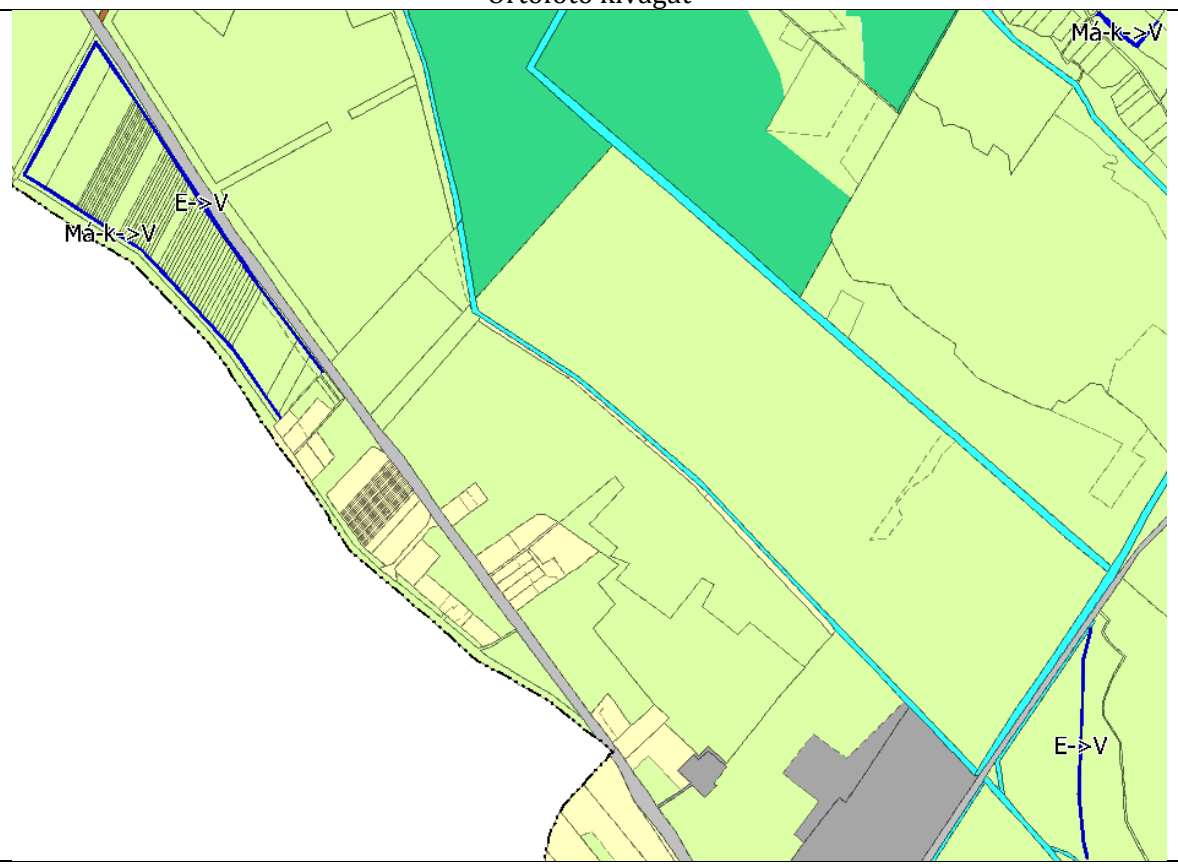
Terület felhasználás változás

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED



Ortofotó kivágat



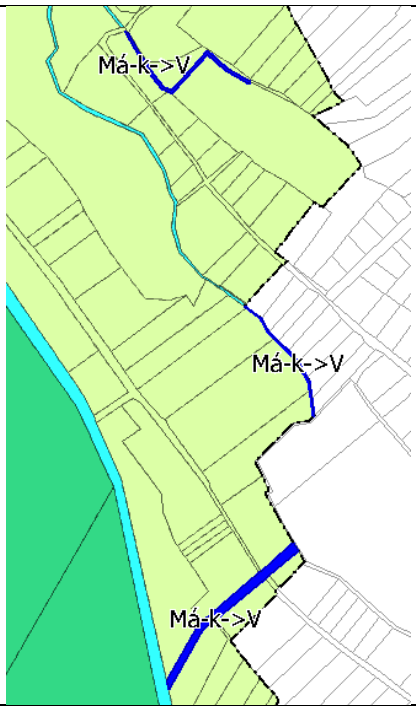
Terület felhasználás változás

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED



Ortofotó kivágat

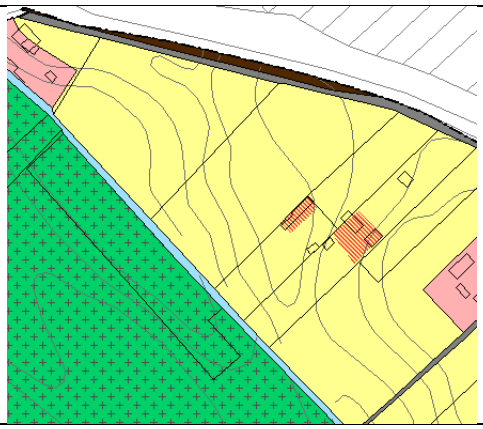


Terület felhasználás változás

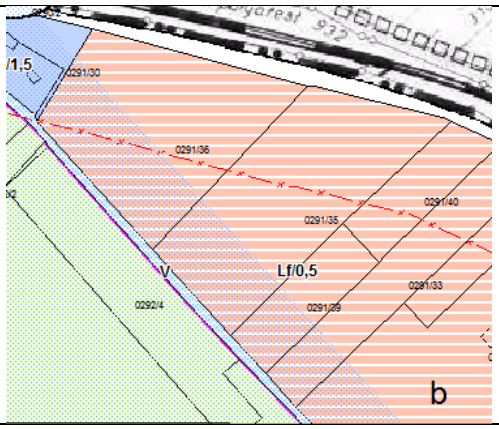
Különleges területeket érintő változtatási szándékok

Különleges beépítésre szánt temető területek

A temető területének bővítési igénye merült fel a tervezés során. A változtatási szándék szerint a temetővel határos korábbi tervezett falusias lakóterületen két ingatlan (0291/35 és a 0291/36 hrsz-ú) átsorolásával oldható meg. A jelenlegi temető KT jelű beépítésre szánt temető terület, így az ahhoz csatlakozó bővítési területet is K-T jelű különleges beépítésre szánt temető területfelhasználásként javasolt jelölni.



Területhasználat



Szerkezeti terv

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

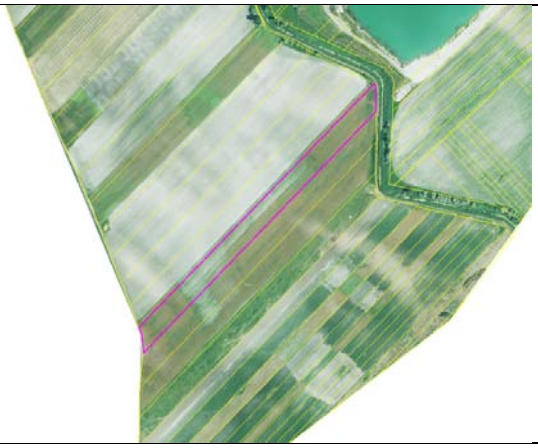
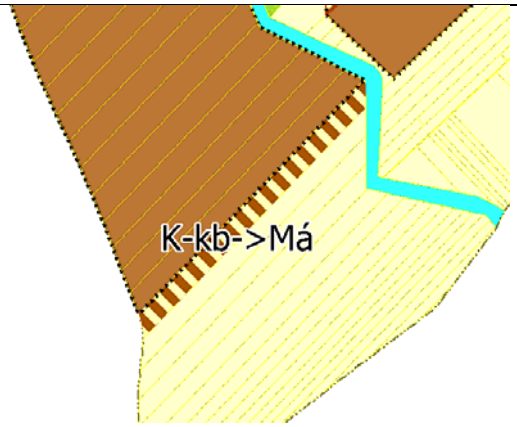
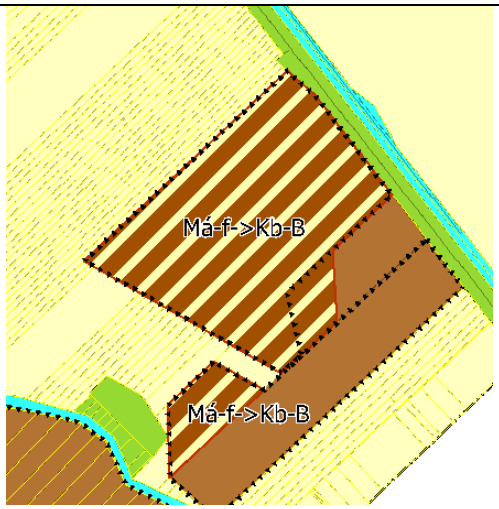
	
Ortofotó kivágat	Terület felhasználás változás

<u>Beépítésre nem szánt különleges bánya területek</u>

A hatályos szerkezeti tervhez képest változtatás tervezett a ***különleges bánya területek*** tekintetében is. Ennek alapja a Bányakapitányság hivatalos adatszolgáltatása, melyben megküldésre kerültek a nyilvántartott bányatelkek.

Jelen TSZT javaslatban ennek alapján - kiterjedését tekintve - korrigálásra kerültek a Különleges bányaterületek.

Az Ócsa III bányaterülete egy telekkel csökkent, míg az Ócsa II kavicsbánya kiterjedése több földrészlettel megnövelésre került. Az Ócsa IV. Kavicsbánya területe újonnan került kijelölésre.

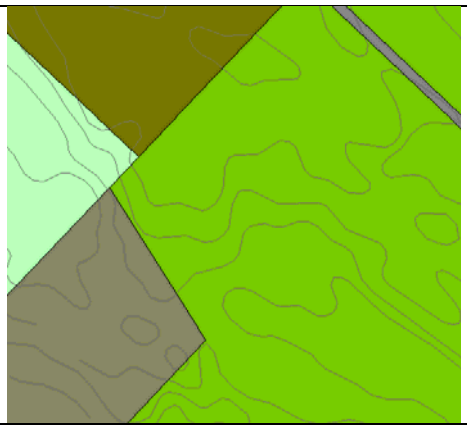
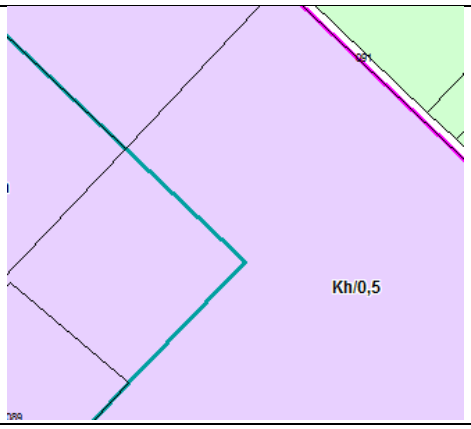
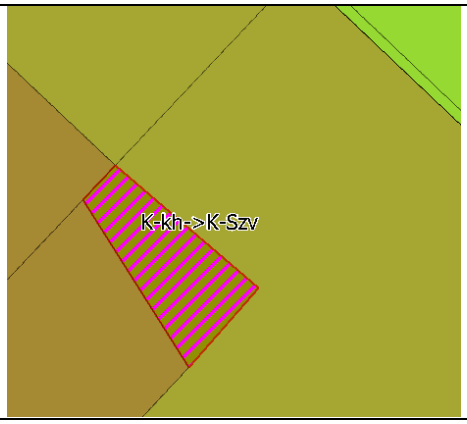
	
Ortofotó kivágat	Terület elhasználás változás
	
Ortofotó kivágat	Terület felhasználás változás

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Beépítésre nem szánt különleges hulladéklerakó területe

A különleges hulladéklerakó területe a korábbi telekállománynak megfelelően volt kijelölve a hatályos terveken. A telekhatár jelenlegi állapota módosult, mely ténylegesen követi a volt hulladéklerakó határát, így ennek megfelelően történt a korrekció. A földhivatali nyilvántartás szerinti telekhatár alapján és a tényleges állapot szerint különleges szennyvíztisztító területfelhasználásba került besorolásra.

<table>
<tr><td></td><td>
</td></tr>
<tr><td>Területhasználat</td><td>Szerkezeti terv</td></tr>
<tr><td></td><td>
</td></tr>
<tr><td>Ortofotó kivágat</td><td>Terület felhasználás változás</td></tr>
</table>

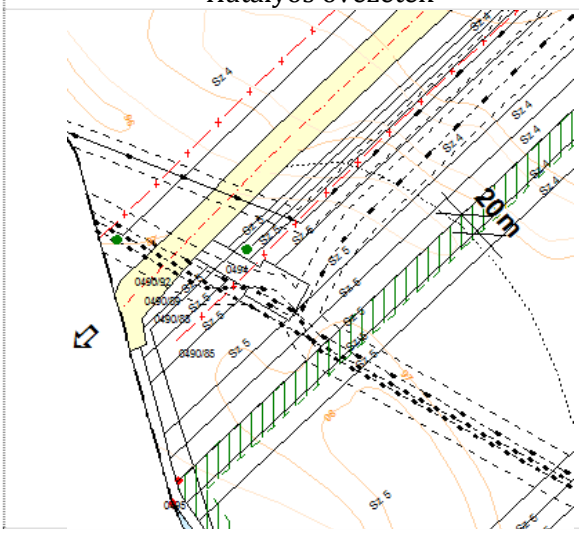
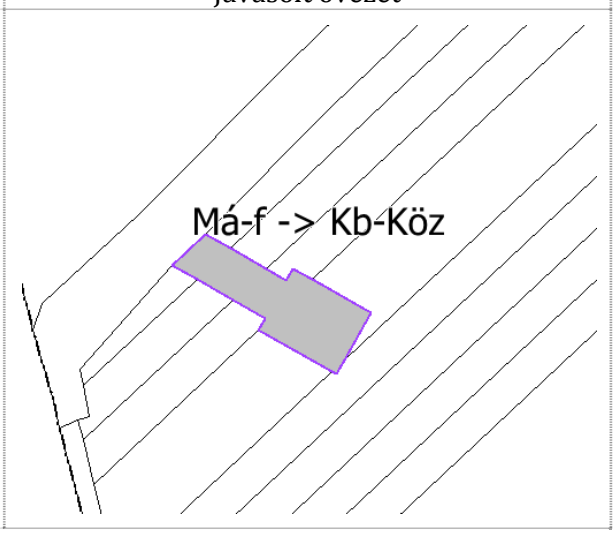
Beépítésre nem szánt különleges közmű területek

A település déli részén újonnan kerül kijelölésre a különleges közmű területfelhasználásba sorolt terület, mely a nem nyomvonalas közműlétesítmények elhelyezésére szolgál.
Az érintett 0494 hrsz.-ú ingatlan Má-f jelű területfelhasználásból kerül átsorolásra.

<table>
<tr><td>Ortofotó kivágat</td><td>Hatályos TSZT</td></tr>
<tr><td></td><td>
</td></tr>
</table>

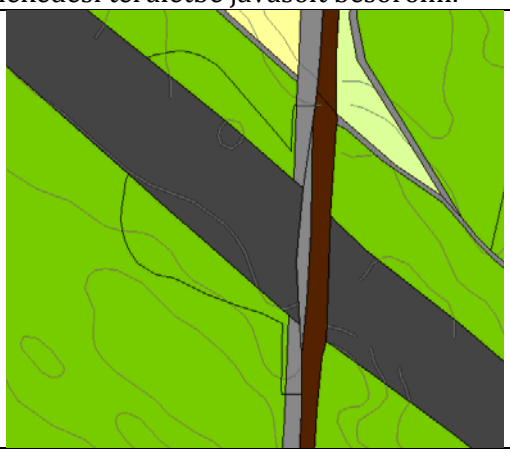
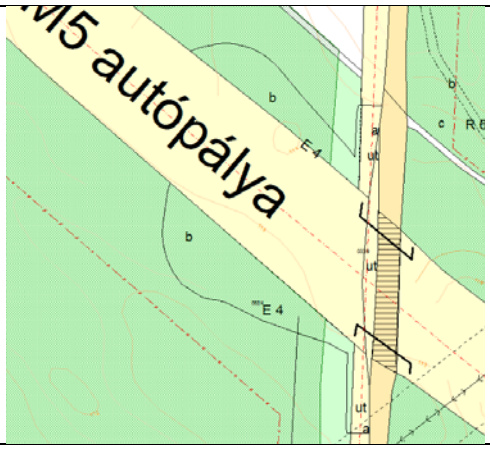
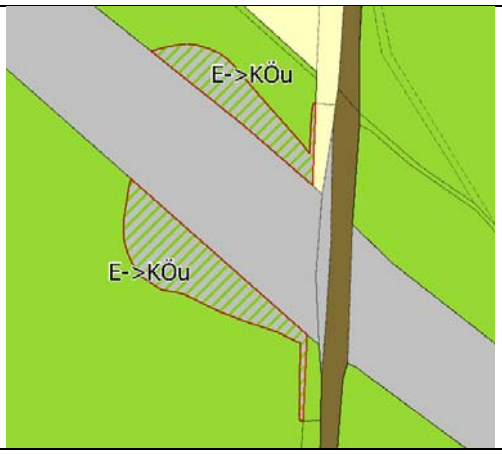
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Hatályos övezetek	Javasolt övezet
	

Közlekedési területeket érintő változtatási szándékok

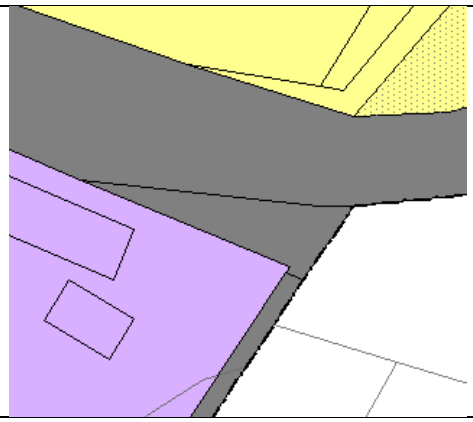
A közlekedési területek esetén az M5 autópálya mellett részben kiépült lehajtó a hatályos terveken még erdőként szerepelt. Jelen módosítás során a tényleges állapotnak megfelelően közlekedési területbe javasolt besorolni.

	
Területhasználat	Szerkezeti terv
	
Ortofotó kivágat	Terület felhasználás változás

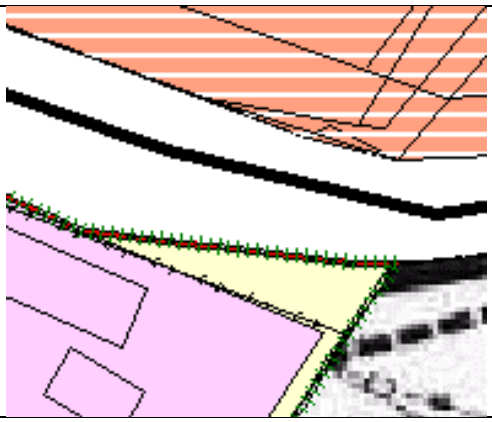
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

FIDIC
TÜVRheinland CERTIFIED
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036

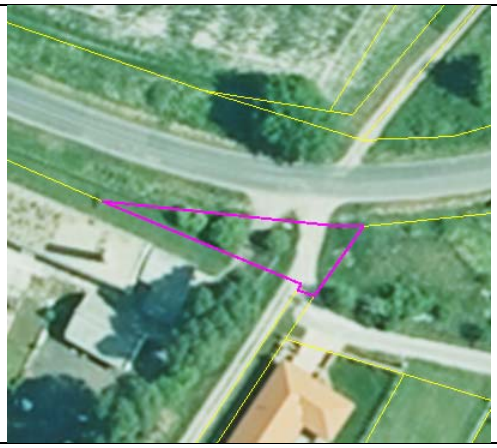
Szintén kisebb, közlekedési területet érintő korrekció a Némedi utca kivezető szakaszán a telek morfológiájából adódó változtatás. A hatályos terven korlátos mezőgazdasági területet a valóságnak inkább megfelelő közlekedési területbe célszerű átsorolni..



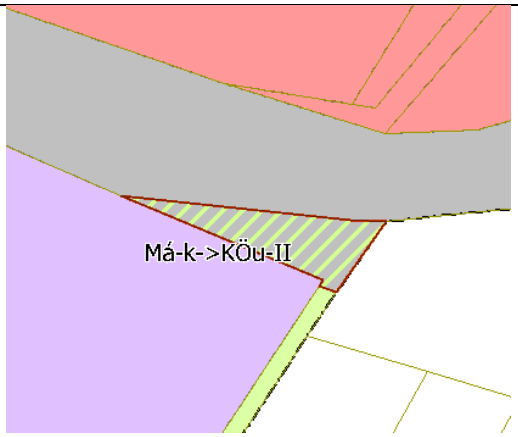
Területhasználat



Szerkezeti terv



Ortofotó kivágat



Terület felhasználás változás

2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

I. A térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályok

Budapest Agglomeráció Területrendezési Terv Ócsárara vonatkozó területi mérlege a 2011-ben módosított 2005. évi LXIV. törvény 1/3. számú melléklete alapján

	Település	Térségi területfelhasználási kategóriák	Térségi terület-felhasználási kategória területe (hektár)	Település közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)
194.	Ócsa	városias települési térség	1573,91	19,28
195.		erdőgazdálkodási térség	2530,89	31
196.		mezőgazdasági térség	3645,75	44,66
197.		építmények által igénybe vett térség	413,32	5,06
Összesen:			8163,87	100

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

A Budapest Agglomerációs Területrendezési Tervéről (BATrT) szóló 2005. évi LXIV. törvény 2015-ben történt módosítása (2015. évi LI. tv., mely 2015 V. 05-től hatályos) alapján a BATrT 22.§-a az alábbi (3) bekezdéssel egészült ki:
„(3) Az olyan beépítésre szánt területet, amelyet az elfogadott településrendezési eszköz a BATrTMód. hatálybalépése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított, továbbra is ilyen területnek kell tekinteni, kivéve ha ez a terület az OTrT 2. mellékletét képező Országos Szerkezeti Terv és az OTrT 1/1-11. melléklete által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények, vagy e törvény 2. számú (térképi) mellékletében meghatározott Szerkezeti Terv szerinti térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények területére esik.”

Ócsa közigazgatási területén a 2011. évi BATrT módosítás előtt - az alábbiakban bemutatásra kerülő - jóváhagyott TSZT és/vagy szabályozási terv alapján kijelölt területek tekinthetők városias települési térségnek:

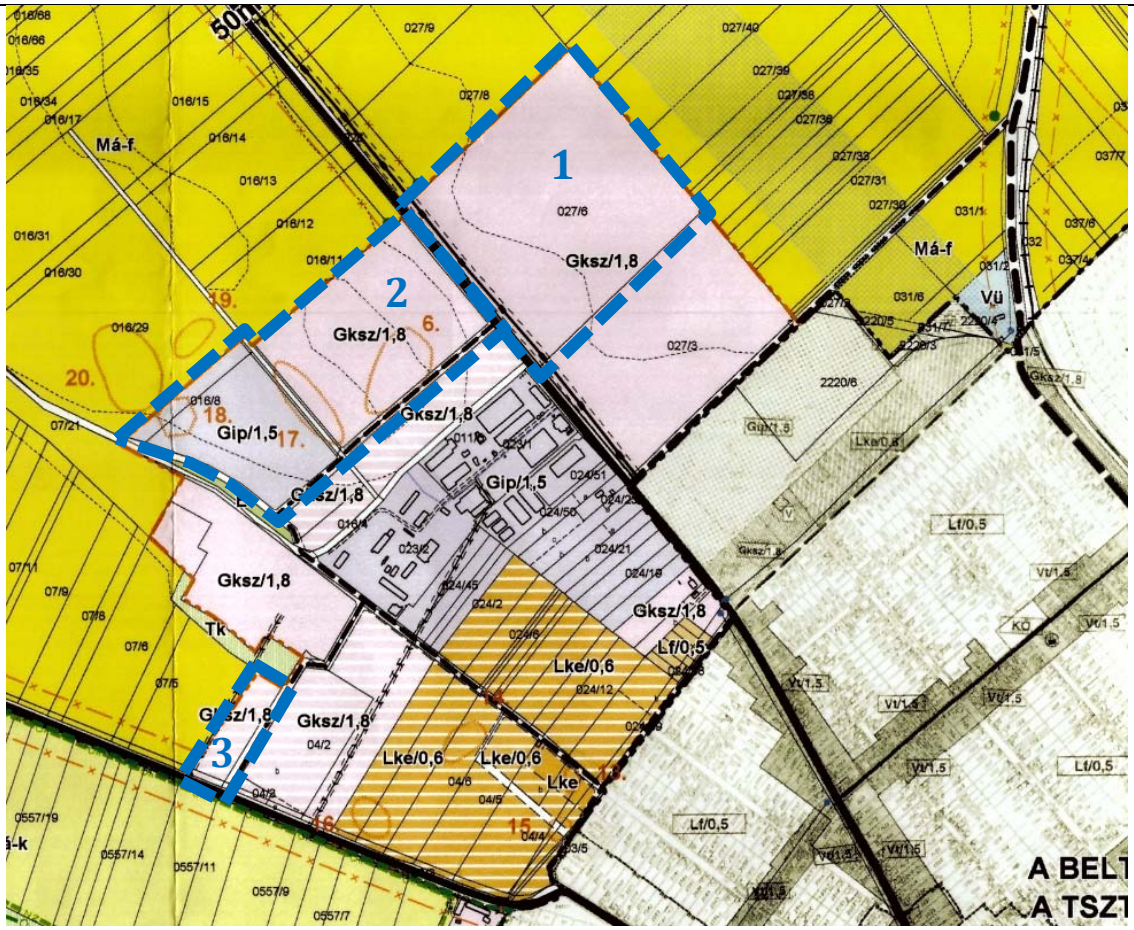
Ócsa város településszerkezeti terve 2004-ben készült, mely többször módosításra került. A 136/2010.(VI.30.) ÖK. határozattal elfogadott módosítás a teljes külterületre készült (URBANITÁS Kft. - 2010.). Ez a TSZT módosítás már tartalmazza az érintett területeket.

Ócsa város hatályos Helyi építési szabályzata és Szabályozási terve 2004-ben készült, melyet többször módosítottak. A 11/2010. (VII.2.) ÖK. rendelettel került jóváhagyásra a külterületre vonatkozó SZT teljes felülvizsgálata és módosítása. (URBANITÁS Kft. - 2010.).
Az érintett területek hatályos szabályozási tervlapjai:

SZT-2/A/m1	Szabályozási terv külterület	17/2011. (IX.15.)
SZT-2/B	Szabályozási terv külterület	11/2010. (VII.2.)
SZT-5	Pesti út menti terület szabályozási terve	11/2010. (VII.2.)

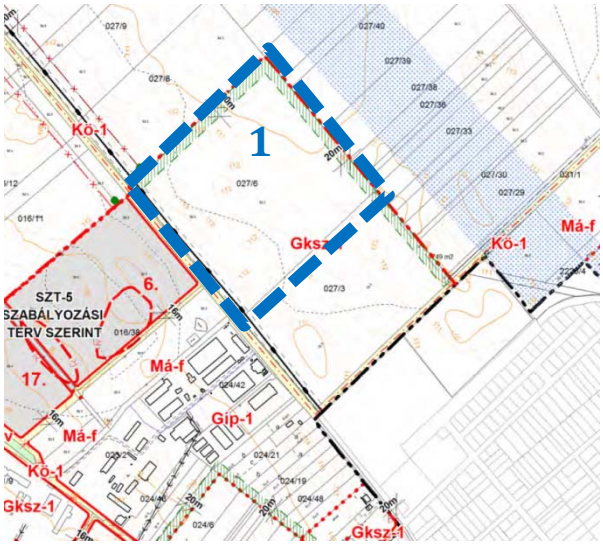
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

1., 2., 3 terület - Hatályos TSZT kivágat



Hatályos szabályozási terv kivágatok

1. terület - SZT-2/A/m1

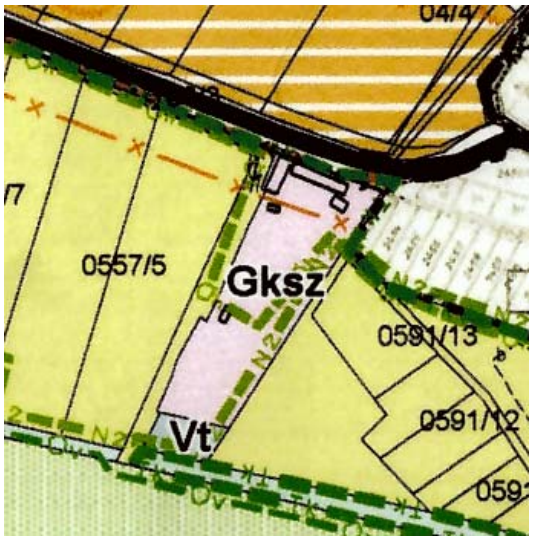
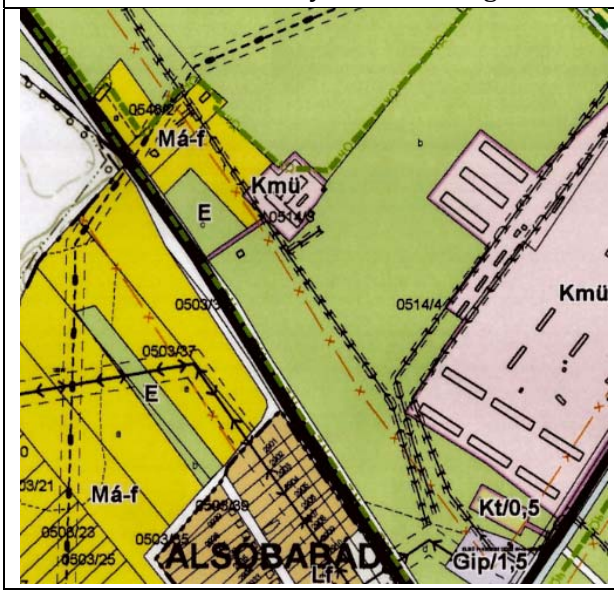
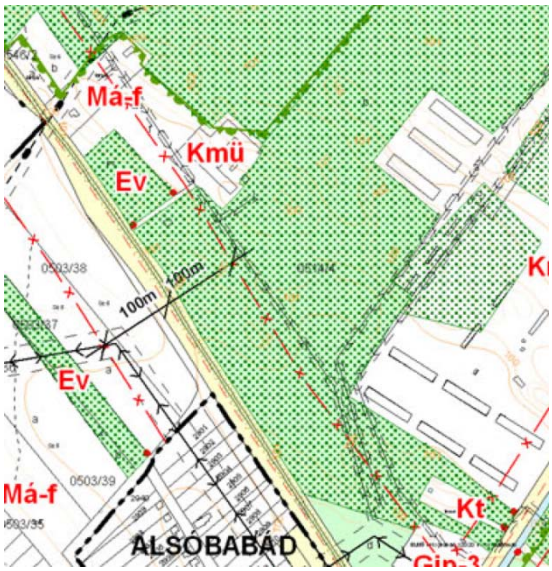


2. terület - SZT-5



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

4. terület - Hatályos TSZT kivágat	4. terület - Hatályos SZT kivágat - SZT-2/A/m1
	
5. terület - Hatályos TSZT kivágat	5. terület - Hatályos SZT kivágat - SZT-2/A/m1
	

Az egyes területegységek kiterjedése az alábbi táblázatban kerül összefoglalásra:

1. terület	14,78
2. terület	20,21
3. terület	1,28
4. terület	1,65
5. terület	0,81
Összesen	**38,75**

A tervek figyelembe vételével, megfelelőség igazolás során a BATrT-ban meghatározott térségi területfelhasználási kategóriák arányát – a városias települési térség javára – javasoltan pontosítani szükséges az alábbi városias települési térséget bemutató ábra alapján, mely a következő javasolt térségi területi mérleget eredményezi:

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Település	Térségi területfelhasználási kategóriák	Térségi terület-felhasználási kategória területe (hektár)	Változás (ha)	A módosított térségi terület-felhasználási kategória területe (ha)
Ócsa	városias települési térség	1573,91	+38,75	1612,66
	erdőgazdálkodási térség	2530,89	-	2530,89
	mezőgazdasági térség	3645,75	-38,75	3607
	építmények által igénybe vett térség	413,32	-	413,32
Összesen:		8163,87	-	8163,87

1. Városias települési térség

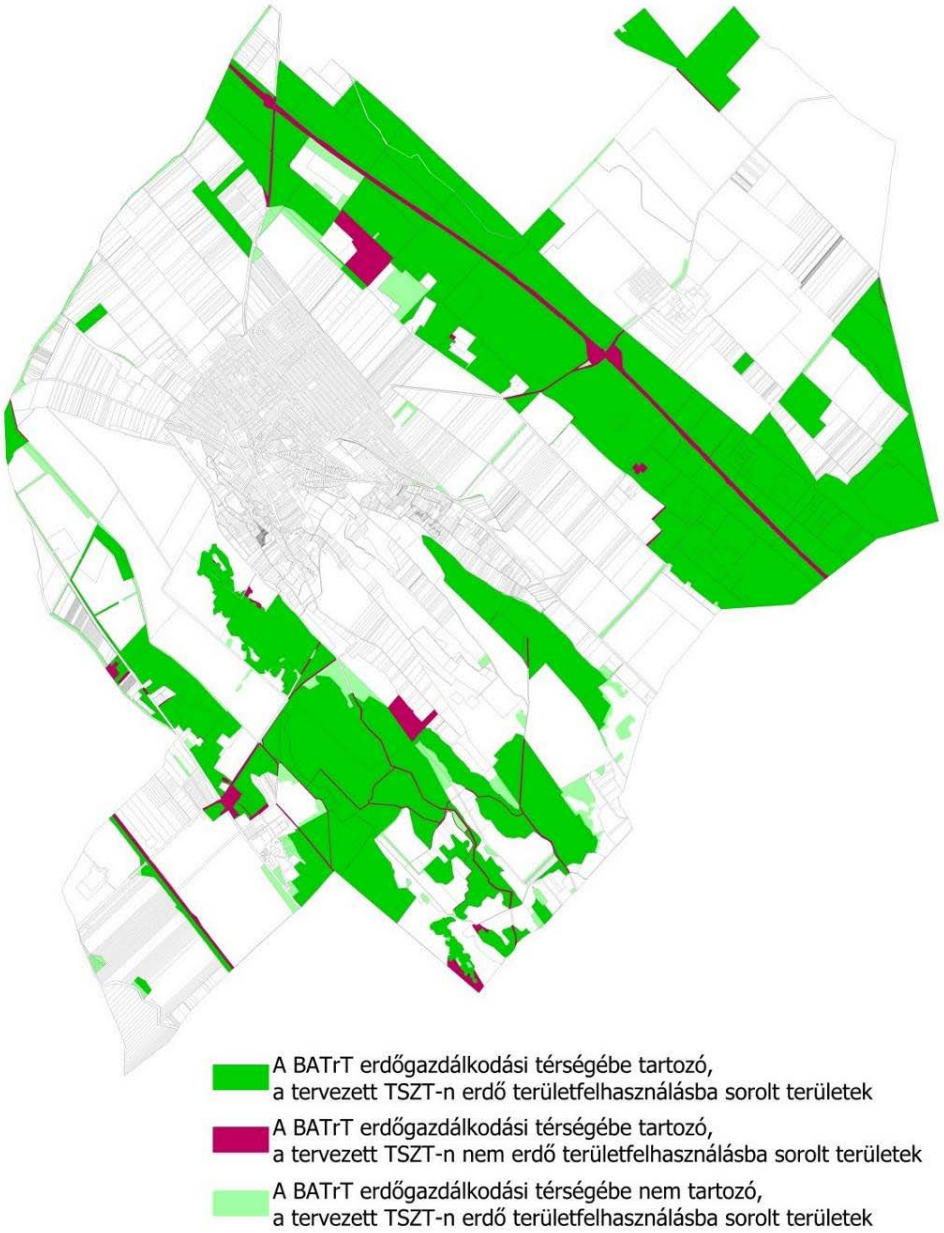
Ócsán újonnan egyetlen beépítésre szánt terület – temető bővítési terület - kerül kijelölésre, mely városias települési térségben van. Ezen kívül városias települési térségnek számító területfelhasználás újonnan nem kerül meghatározásra, ennek következtében a BaTrT 7. § (2) szabályozott települési térség növekmény sem keletkezik.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Erdőgazdálkodási térség

BATrT 6. § (1) *Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni.*



BATrT Erdőgazdálkodási térség területe:	**2530,89 ha**
A BATrT erdőgazdálkodási térségébe eső, a TSZT javaslaton erdőterület területfelhasználásba sorolt területek:	**2372,36 ha**
Erdőgazdasági térség területének 85%-a:	**2151,26 ha**

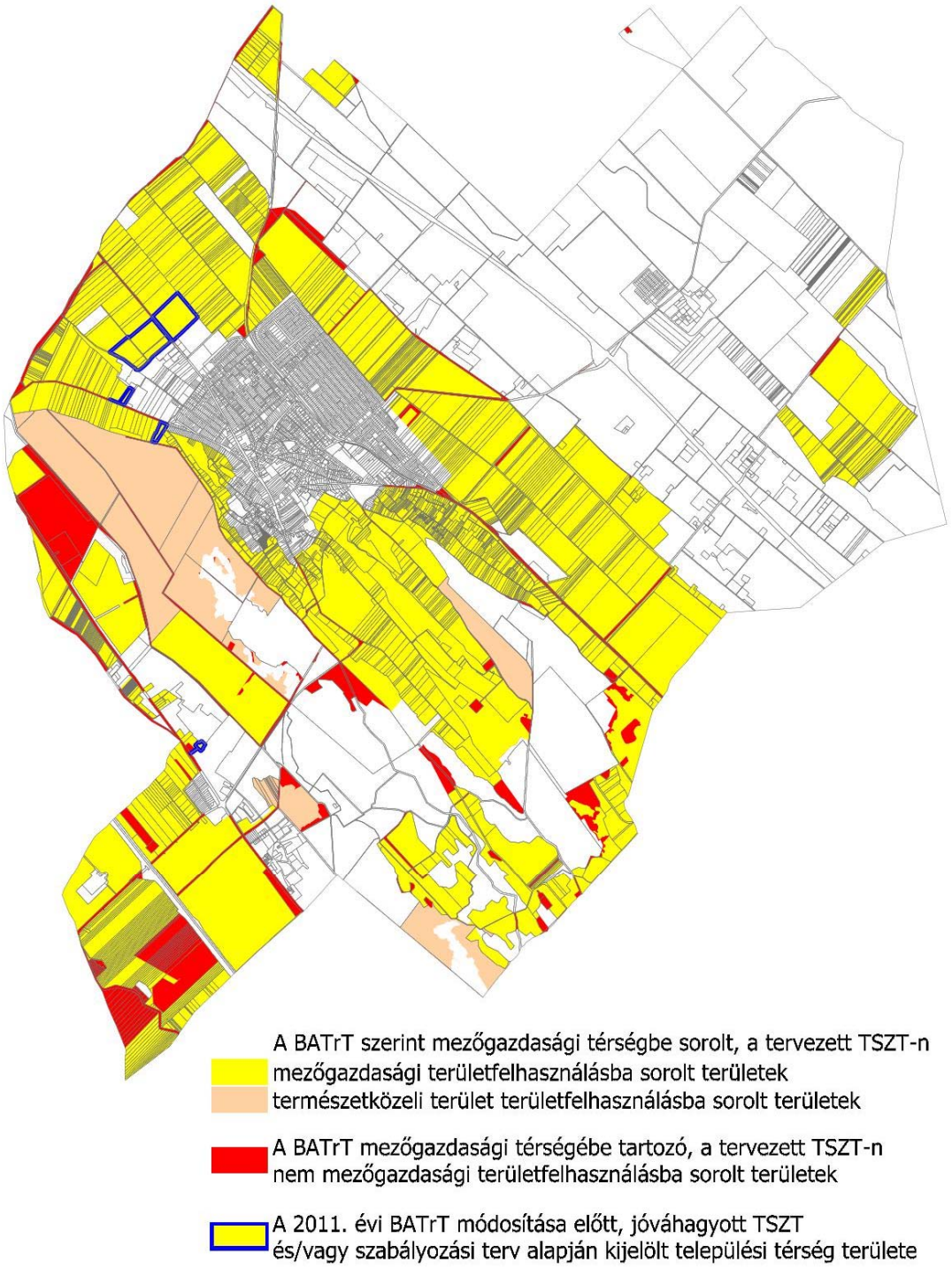
2151,26 ha (85%) < **2372,36** ***ha (93,7 %), azaz a TSZT javaslat megfelel az előírásnak!***

Az erdőterületek meghatározása során egyik fő szempont volt a BATrT erdőgazdálkodási térségébe eső erdők erdőterületbe sorolása, így a korábbi erdőterületi kijelölésekhez képest javult a területi mérleg is 1 %-al. Az erdőterületeket érintő változtatások során a korábbi TSZT szerint kijelölt erdők közül néhány terület, melyek nem köthetők sem művelési ághoz, sem kataszterhez visszasorolásra kerültek, helyettük a kataszteri erdők kerültek kijelölésre.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

BATrT 7. § (1) *A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.*



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

BATrT Mezőgazdasági térség területe:	3645,75 ha
BATrT Mezőgazdasági térség a 2011. előtt jóváhagyott területekkel csökkentett értéke	**3607,0 ha**
A BATrT mezőgazdasági térségébe eső, a TSZT javaslaton mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területek:	2826,95 ha
A BATrT mezőgazdasági térségébe eső, a TSZT javaslaton természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek:	419,39 ha
A BATrT mezőgazdasági térségébe eső, a TSZT javaslaton mezőgazdasági és természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek:	**3246,34 ha**
Mezőgazdasági térség területének 90%-a:	**3246,30 ha**

***3246,3 ha (90%) = 3246,34 ha (90%), azaz a TSZT javaslat MEGFELEL** az előírásnak!*

A mezőgazdasági területeket érintő módosítások során elsősorban a déli védett területeken történtek kisebb változtatások. Részben az Országos Erdőállomány Adattár néhány kisebb, erdőfoltjának erdőterületbe sorolásával csökkent a mezőgazdasági térség, részben az erdővel nem fedett korábbi erdőterületek mezőgazdasági, illetve természetközeli területbe való visszasorolásával növekedett a térség. Jelentősebb változást a területi mérlegben a déli nyilvántartott bányatelkek bányaterületbe való kijelölése jelentette.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

BATrT 6. § (2) *Az egyes településeken lévő, erdő területként besorolt területfelhasználási egységek nagysága - a település közigazgatási területére vetítve - összességében nem csökkenhet.*



A korábban hatályos TSZT-hez képest kijelölt további új erdőterület: **75,99 ha**
A korábban hatályos TSZT-hez képest megszűnő volt erdőterület: **28,43 ha**

Jelen TSZT-n a változás pozitív irányú, 47,56 ha az erdőterületek növekménye a településen.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

OTrT 7. § (1) *Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.*



Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületek kiterjedése:	**2520,0 ha**
Az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület és a TSZT javaslat szerint erdő területfelhasználásba sorolt területek közös része:	**2398,0 ha**
Az erdészeti adatszolgáltatás szerinti erdőterület 95%-a:	**2414,52 ha**

2414,52 ha (95%) < 2398,0 ha (95,1%), azaz a TSZT javaslat megfelel az előírásnak.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

II. A térségi övezetekre vonatkozó szabályok

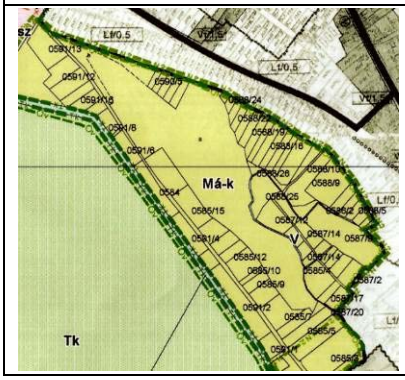
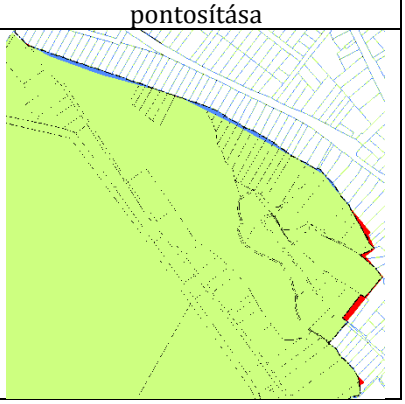
Országos ökológiai hálózat övezetére vonatkozó térségi övezeti szabályok

12/A. § (4) A településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb ±5%-kal változhat.

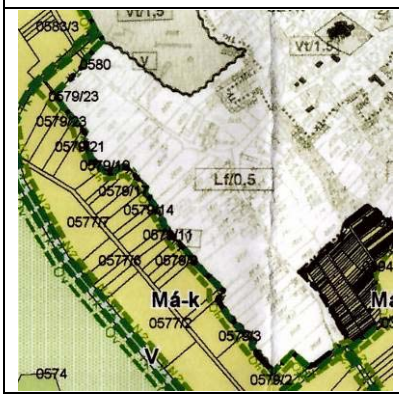
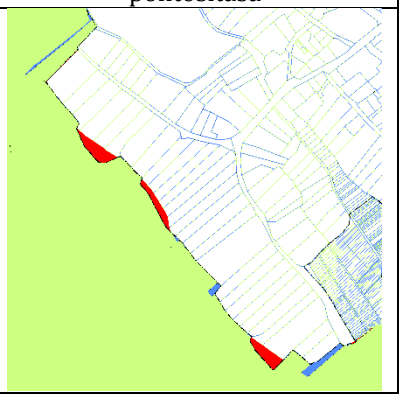
Az OTrT és a BATrT térségi övezetei közül az országos ökológiai hálózat mag, folyosó és puffer területe is érinti a települést, melyek feltüntetése a jogszabály által meghatározott államigazgatási szerv adatszolgáltatásából kiindulva történt. A léptékből és az alaptérképi különbözőségekből következő eltérések pontosítására nagyrészt a belterületi lakóterületekkel határos részeken, utak mentén került sor. Az ökológiai hálózati elemek lehatárolását a földhivatali nyilvántartásban szereplő ingatlanhatárokhoz igazítottuk.

Magterület - pontosítás területei

1. számú pontosítás

Hatályos TSZT	Ortofotó kivágat	DINPI adatszolgáltatás javasolt pontosítása
		

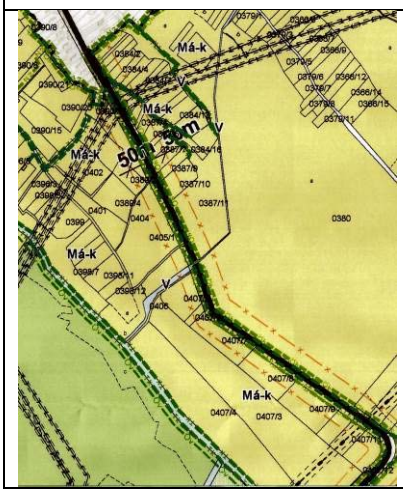
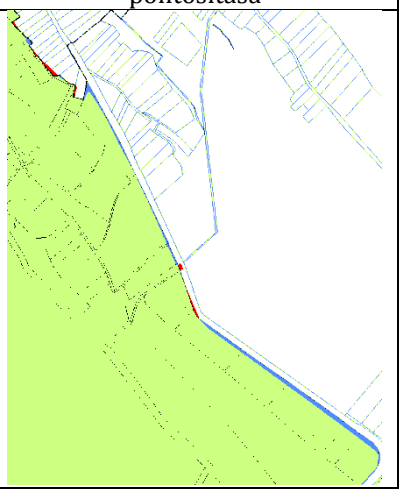
2. számú pontosítás

Hatályos TSZT	Ortofotó kivágat	DINPI adatszolgáltatás javasolt pontosítása
		

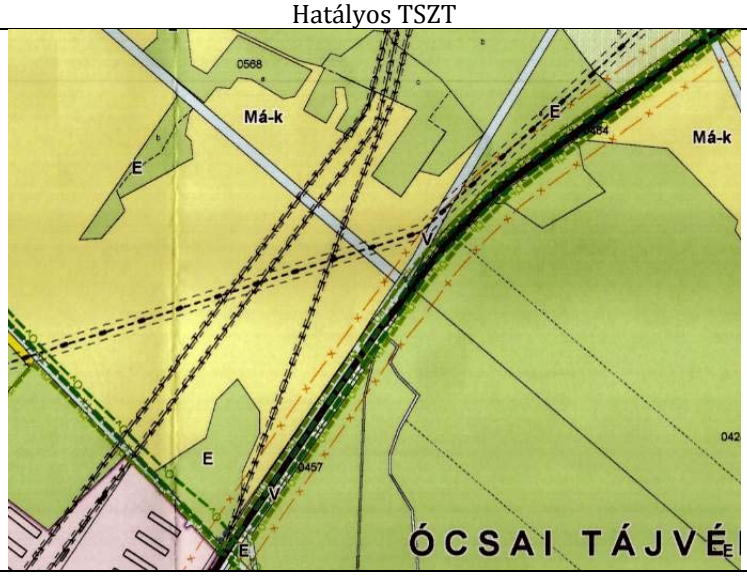
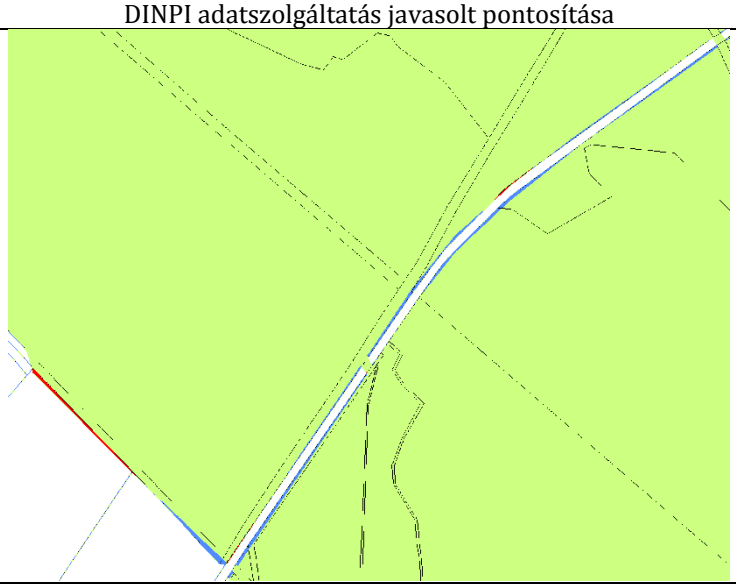
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

3. számú pontosítás

Hatályos TSZT	Ortofotó kivágat	DINPI adatszolgáltatás javasolt pontosítása
		

4. számú pontosítás

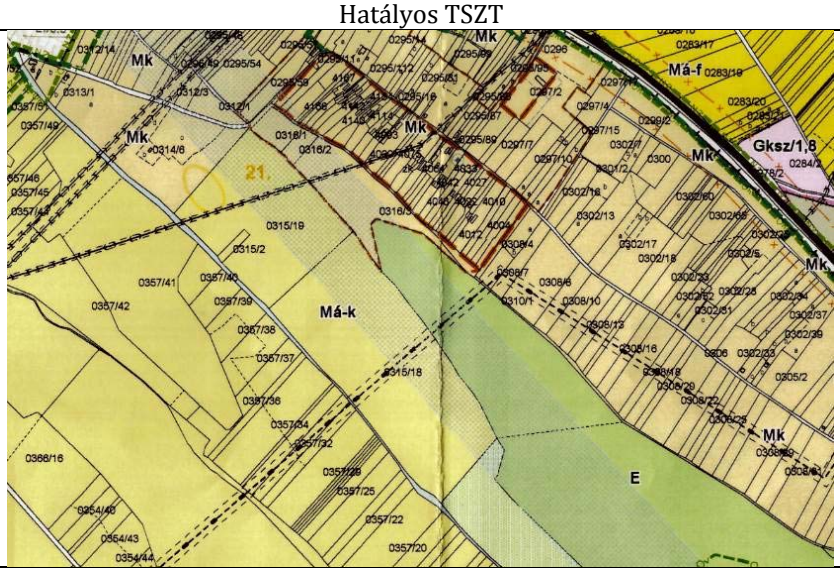
Hatályos TSZT

DINPI adatszolgáltatás javasolt pontosítása


SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

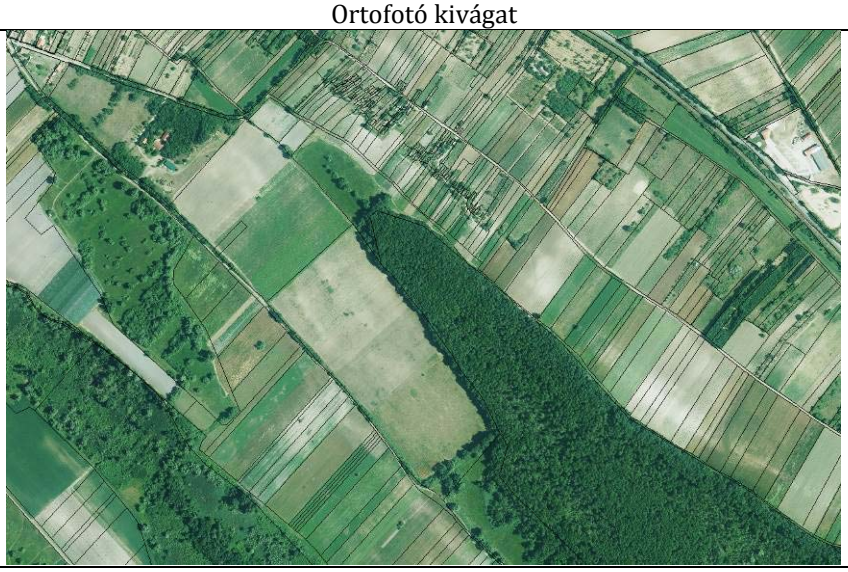
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

5. számú pontosítás

Hatályos TSZT



Ortofotó kivágat



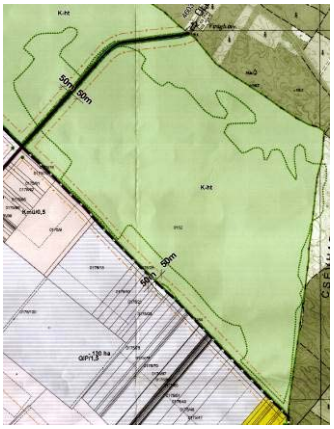
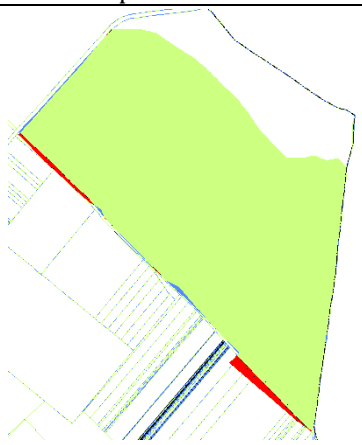
DINPI adatszolgáltatás javasolt pontosítása



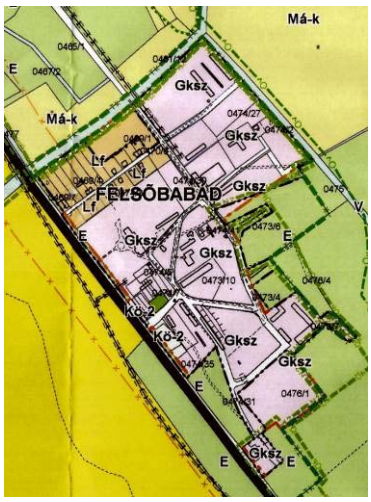
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

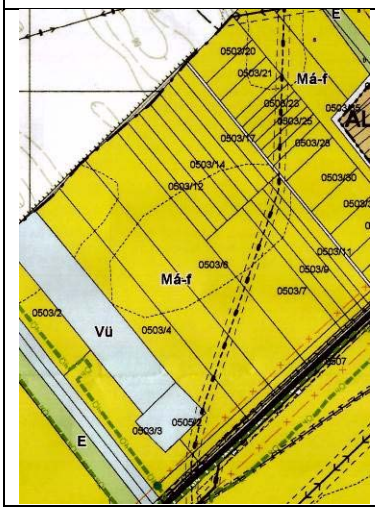
6. számú pontosítás

Hatályos TSZT	Ortofotó kivágat	DINPI adatszolgáltatás javasolt pontosítása
		

7. számú pontosítás

Hatályos TSZT	Ortofotó kivágat	DINPI adatszolgáltatás javasolt pontosítása
		

8. számú pontosítás

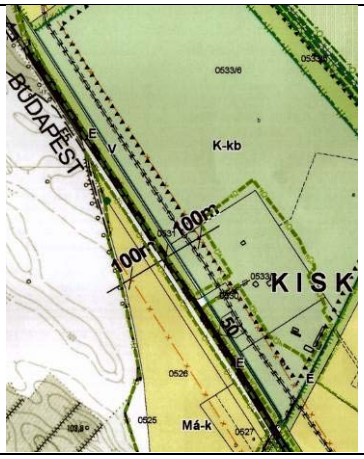
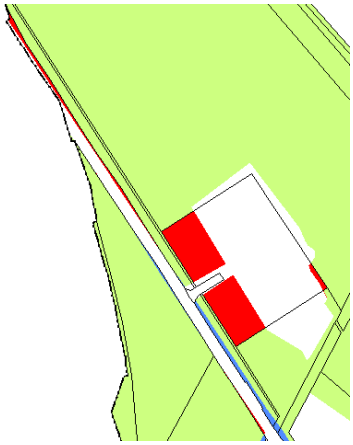
Hatályos TSZT	Ortofotó kivágat	DINPI adatszolgáltatás javasolt pontosítása
		

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

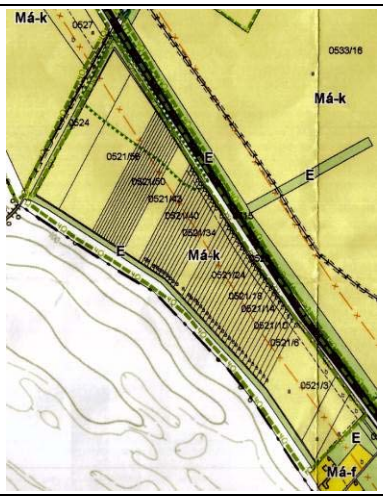
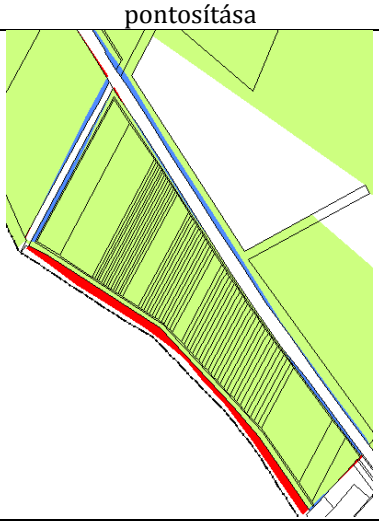
TÜVRheinland CERTIFIED
Management System ISO 9001:2008
Valid until: 2017.04.07.
www.tuv.com ID 9105012036

Ökológiai folyosó - pontosítás területei

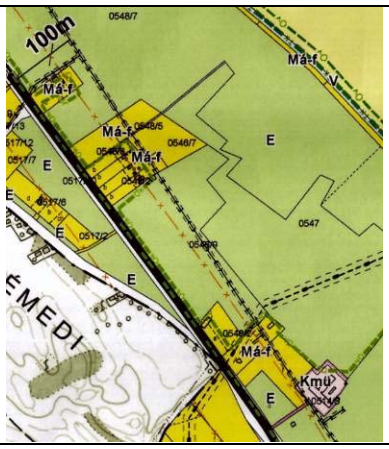
9. számú pontosítás

Hatályos TSZT	Ortofotó kivágat	DINPI adatszolgáltatás javasolt pontosítása
		

10. számú pontosítás

Hatályos TSZT	Ortofotó kivágat	DINPI adatszolgáltatás javasolt pontosítása
		

11. számú pontosítás

Hatályos TSZT	Ortofotó kivágat	DINPI adatszolgáltatás javasolt pontosítása
		

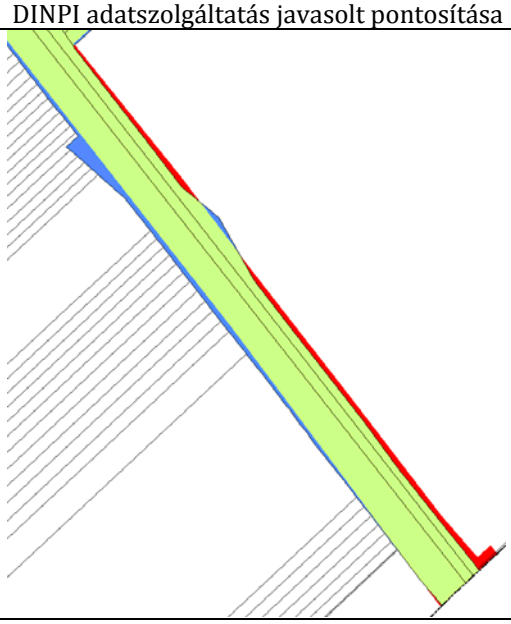
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

FIDIC
TÜVRheinland CERTIFIED
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036

12. számú pontosítás

Ortofotó kivágat	DINPI adatszolgáltatás javasolt pontosítása
	

13. számú pontosítás

Ortofotó kivágat	DINPI adatszolgáltatás javasolt pontosítása
	

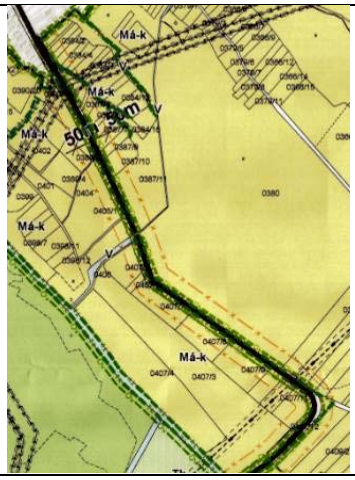
14. számú pontosítás

Hatályos TSZT	Ortofotó kivágat	DINPI adatszolgáltatás javasolt pontosítása
		

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

15. számú pontosítás

Hatályos TSZT	Ortofotó kivágat	DINPI adatszolgáltatás javasolt pontosítása
		

16. számú pontosítás

Ortofotó kivágat	DINPI adatszolgáltatás javasolt pontosítása
	

<u>Puffer terület - pontosítás területei</u>

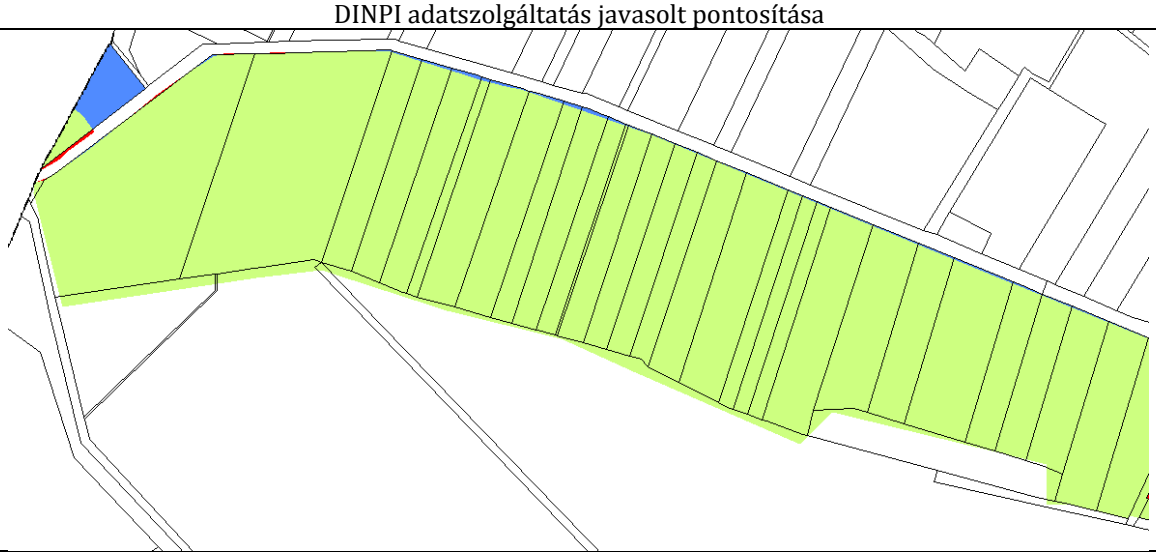
17. számú pontosítás

Hatályos TSZT

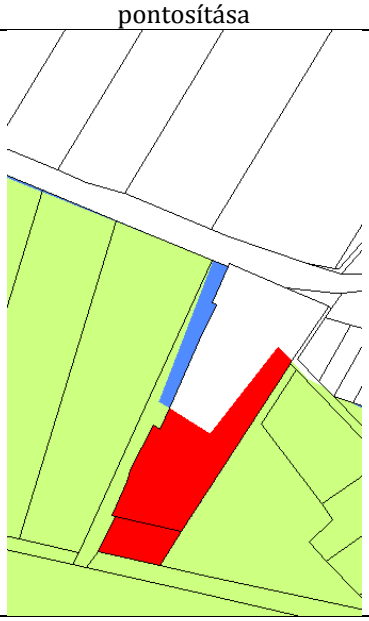

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Ortofotó kivágat

DINPI adatszolgáltatás javasolt pontosítása


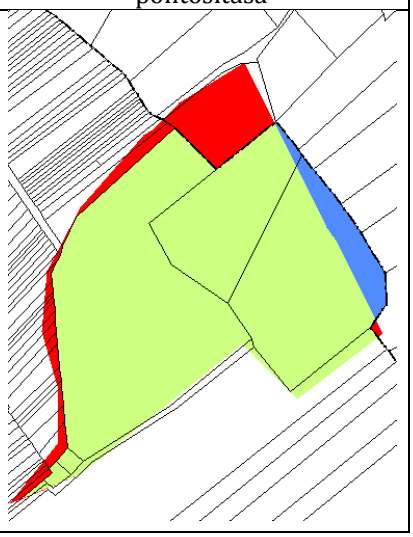
18. számú pontosítás

Hatályos TSZT	Ortofotó kivágat	DINPI adatszolgáltatás javasolt pontosítása
		

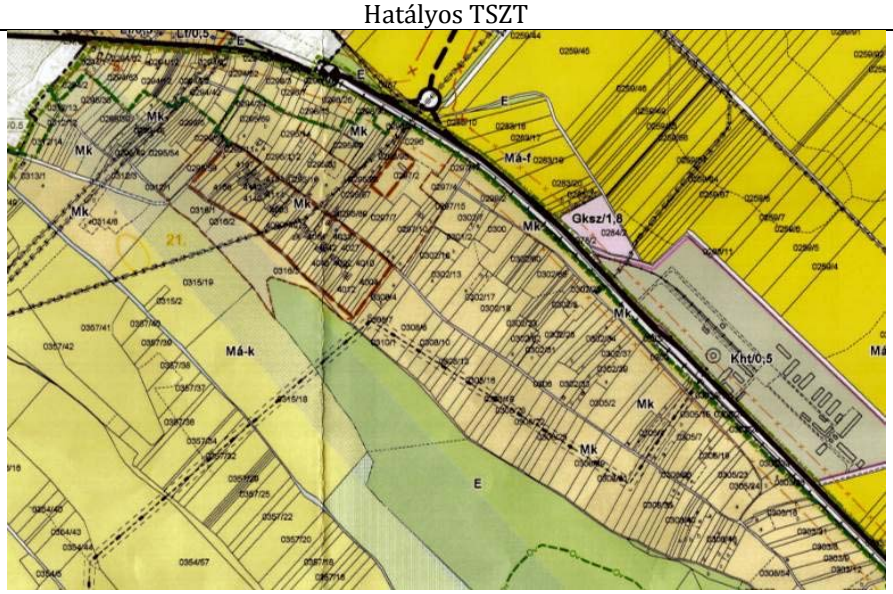
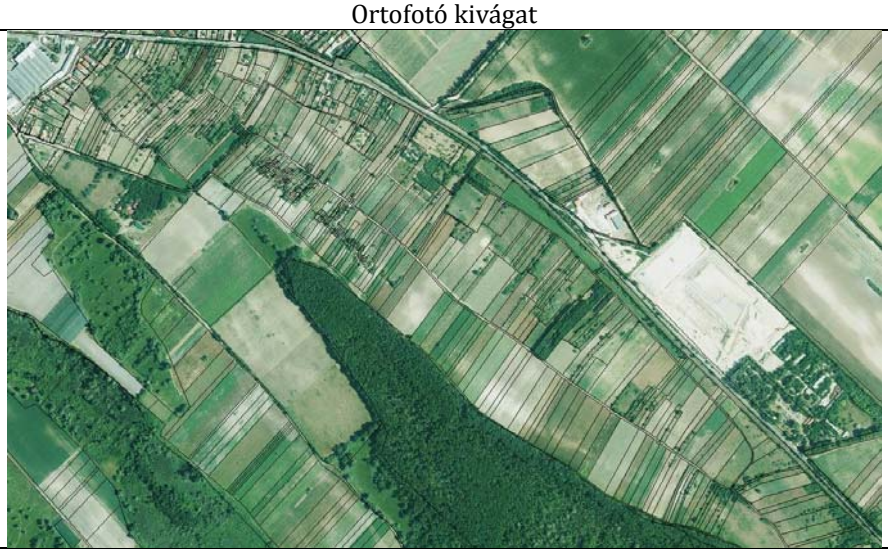
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

19. számú pontosítás

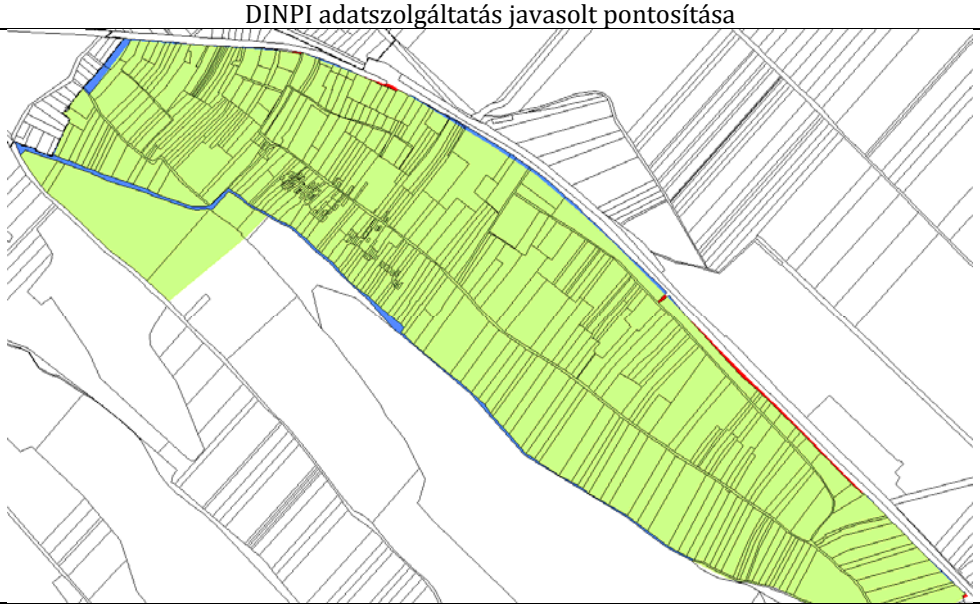
Hatályos TSZT	Ortofotó kivágat	DINPI adatszolgáltatás javasolt pontosítása
		

20. számú pontosítás

Hatályos TSZT

Ortofotó kivágat


SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

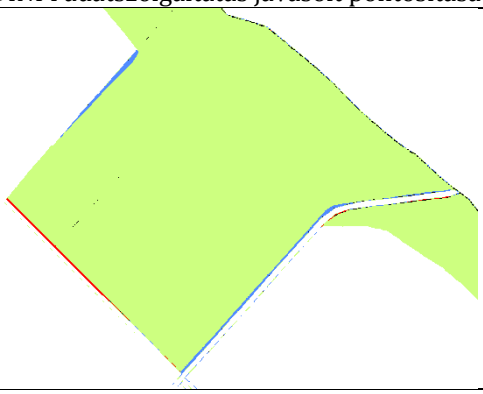
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

DINPI adatszolgáltatás javasolt pontosítása


21. számú pontosítás

Hatályos TSZT	Ortofotó kivágat	DINPI adatszolgáltatás javasolt pontosítása
		

22. számú pontosítás

Ortofotó kivágat	DINPI adatszolgáltatás javasolt pontosítása
	

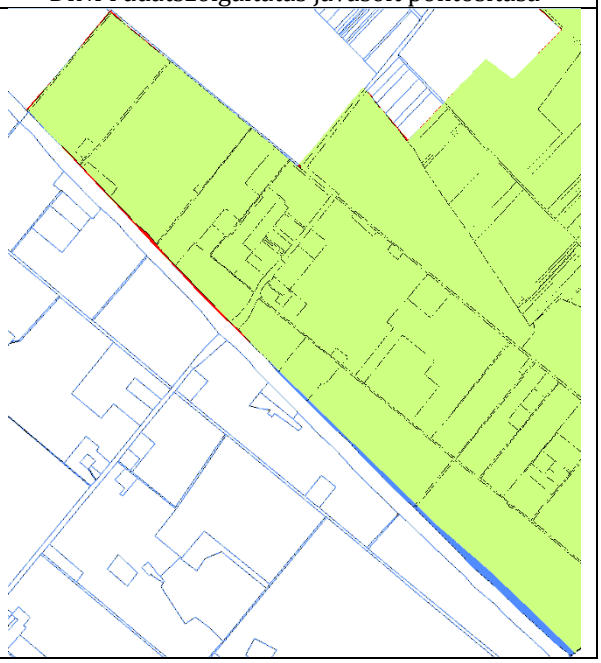
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

23. számú pontosítás

Ortofotó kivágat	DINPI adatszolgáltatás javasolt pontosítása
	

24. számú pontosítás

Ortofotó kivágat	DINPI adatszolgáltatás javasolt pontosítása
	

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Az ökológiai hálózat egyes övezetei pontosításának mérlege:

	DINPI adatszolgáltatása alapján mért kiterjedés	Növekmény	Csökkenés	Különbözet	adatszolgáltatása alapján mért kiterjedés 5%-a	Pontosítás után mért kiterjedés
Mag-terület	1767,06 ha	2,92 ha	5,28 ha	**-2,35 ha**	**88,35 ha**	1764,71 ha
Ökológiai folyosó	929,02 ha	6,81 ha	11,15 ha	**-4,33 ha**	**46,45 ha**	924,69 ha
Puffer terület	797,60 ha	6,64 ha	4,91 ha	**+1,73ha**	**39,88 ha**	799,33 ha

Az országos ökológiai hálózat mag, folyosó és puffer területének pontosítása során az adatszolgáltatás szerinti lehatárolásához képest a pontosított térségi övezetek területe kevesebb mint 5%-kal változott, így a jogszabályi előírásnak megfelel.

Az OTrT 17-18. § magterület és ökológiai folyosó övezetére vonatkozó szabályok vizsgálata

Új beépítésre szánt terület kijelölés a temető bővítési területe kivételével nem tervezett, mely azonban nem érintett az ökológiai hálózat által.
Az ökológiai hálózat területén új külszíni művelésű bányatelek nem kerül sem létesítésre, sem bővítésre.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete

A Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete érinti a déli részek védett természeti területeit, az északi honvédségi területeket és az Új-erdők nyugati részét.
Az övezet feltüntetése a jogszabály által meghatározott államigazgatási szerv adatszolgáltatásából kiindulva történt. A léptékből és az alaptérképi különbözőségekből következő eltérések pontosítására nagyrészt a belterületi lakóterületekkel határos részeken, az északi honvédségi területek beépített objektum körüli területein, a szennyvíztisztító környezetében és az utak mentén került sor. A pontosítás során az övezet határait többnyire a földhivatali nyilvántartásban szereplő ingatlanhatárokhoz igazítottuk.

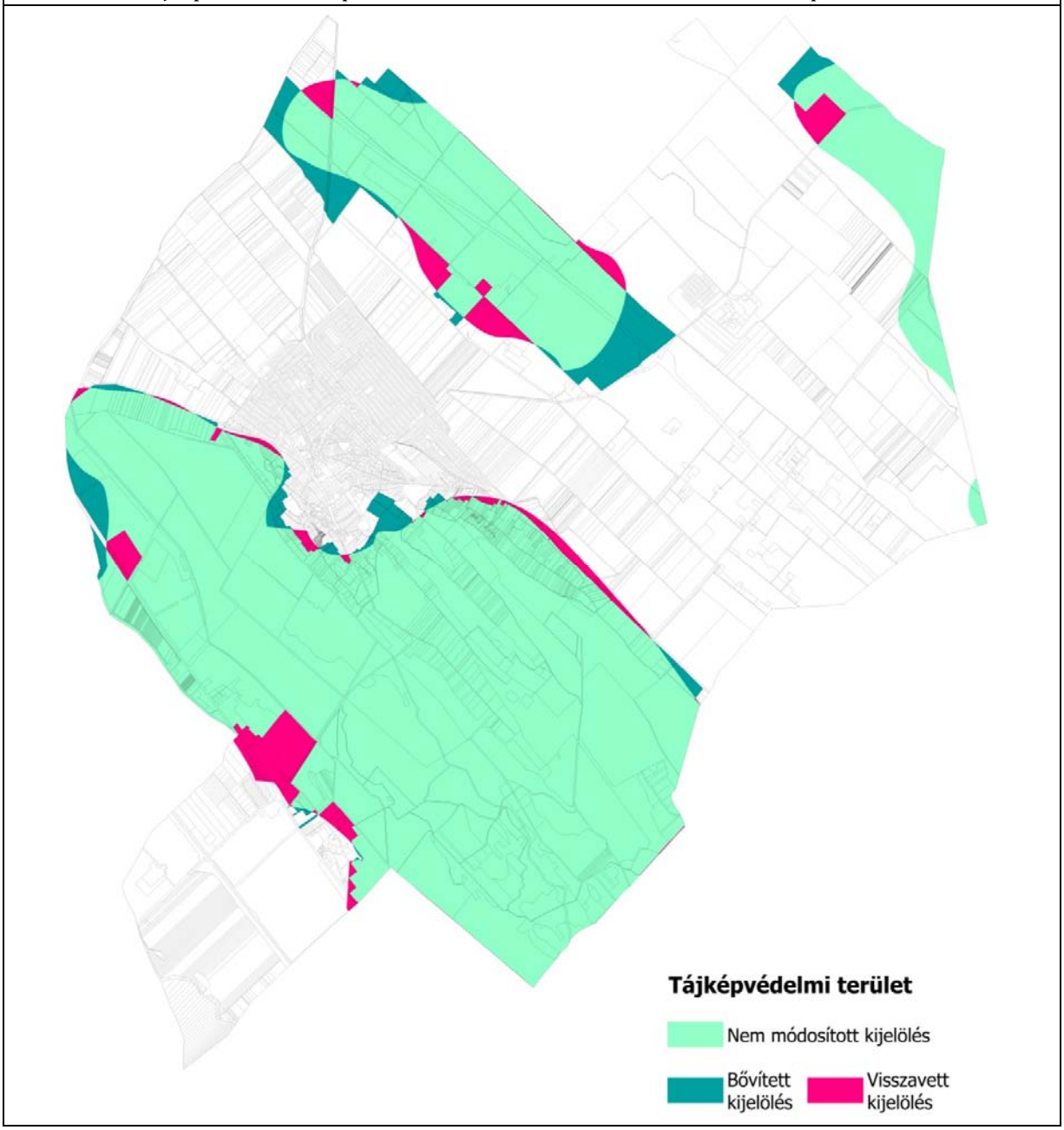
A Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete pontosításának mérlege:

	DINPI adatszolgáltatása alapján mért kiterjedés	Növekmény	Csökkenés	Különbözet	adatszolgáltatása alapján mért kiterjedés 5%-a	Pontosítás után mért kiterjedés
Övezet	3556,97 ha	200,5 ha	188,26 ha	**+12,24 ha**	**177,85 ha**	3569,1 ha

A Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete pontosítása során az adatszolgáltatás szerinti lehatárolásához képest a pontosított térségi övezet területe kevesebb mint 5%-kal változott, így a jogszabályi előírásnak megfelel.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete pontosítása



Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

Az országos térségi övezet a meghatározott államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján Ócsa közigazgatási területén többnyire erdő területfelhasználásba sorolt területeket érint, az északi különleges beépítésre nem szánt honvédelmi és nemzetbiztonsági területek és a déli részen Felsőbabádi major korábban kijelölt beépítésre szánt területei kivételével. Újonnan beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, így nem érinti a kiváló termőhelyi adottságú erdőterületeket.

Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete

A BATrT által lehatárolt erdőtelepítésre alkalmas terület övezete az erdők lehatárolsánál figylembevételre került.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Országos vízminőség védelmi terület

Az országos övezet adatszolgáltatás hiányában az OTrT 3/7. sz. melléklete alapján került vizsgálatra.
A vízminőség-védelemmel kapcsolatos előírásokat az új HÉSZ tartalmazza.

Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete

A TSZT-n a bányaterületek a Bányakapitányság hivatalos adatszolgáltatása szerint került besorolásra.

Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete

A TSZT-n a különleges honvédelmi területek a hivatalos adatszolgáltatás, és tényleges kiterjedés alapján került besorolásra.

2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

Ócsa jelenleg hatályos Településfejlesztési Koncepcióját (TFK) a város képviselő-testülete a 124/2015.(VI.24.) ÖK. határozattal fogadta el.

2.3.1. Jövőkép és településfejlesztési célok a TFK-ban

A TFK a település jövőképét a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan az alábbiak szerint fogalmazta meg:
(kiemelések a TFK-ból)

A megalapozó vizsgálat megállapításai alapján arra a következtetésre juthatunk, hogy hosszú távon akkor működhet kiegyensúlyozottan és fenntarthatóan a város, ***ha a népességét meg tudja tartani, megfelelő számú és minőségű munkahelyet és szolgáltatásokat nyújt a helyi közösség számára, és a városlakók munkájuk, személyes és közéleti tevékenységeik révén fenntartják és működtetik a várost.*** *A gazdasági jövőkép, amely egyben stratégiai cél is: a több lábon álló, környezeti-társadalmi szempontból fenntartható helyi gazdaság megteremtése, amely minőségi kertvárosias életfeltételeket biztosít az ócsaiaknak.*

A jövőkép tömör megfogalmazása:

„HAGYOMÁNY ÉS MINŐSÉG –
ÓCSA, A TERMÉSZETTEL HARMÓNIÁBAN ÉLŐ KERTVÁROS”

Ócsa olyan kiegyensúlyozottan fejlődő, sokszínűsége által vonzó, több lábon álló kertvárossá váljon, amely a településfejlesztés során a helyi értékek érvényesítését helyezi középpontba, összhangot teremt az ökológiai és a gazdasági folyamatok között, és amelyet közösségi együttműködésben valósít meg.

A jövőképben egy, az épített és természeti környezet értékeinek védelmén és gazdagításán alapuló kompakt kertváros víziója tükröződik, amelyben a lakó-, a munka-, a közösségi és a rekreációs terek harmonikus együttese valósul meg. A fenntarthatóság értelmében fő törekvés a helyi keresletre adott minél teljesebb helyi kínálat elérése mind a közösségi életben (képzés, egészségügy, kultúra, együttélés, stb.), mind a gazdaságban (működő tőke vonzása, foglalkoztatás, kkv-k erősödése, helyi kereskedelmi, élelmiszer- és szolgáltatói piac).

A kívánt jövőkép eléréséhez a város részéről az alábbi intézkedések, feladatok elvégzése szükséges:

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Társadalom

- *A társadalom fejlődésének előmozdítása érdekében minden lehetőséget kihasznál az oktatási rendszerének támogatására, fejlesztésére a középfokú oktatástól a felnőttképzésig, készségfejlesztésig;*
- *Törekszik a különböző társadalmi rétegek, csoportok, illetve korosztályok harmonikus együttélésére és a társadalmi szolidaritás megteremtésére;*
- *Erősíti a társadalmi kohéziót, építi a helyi közösséget;*
- *Kiemelten kezeli a lakosság elvándorlási hajlandóságának csökkentését, különösen a gyermekes családok helyben tartását, a lakosságszám kiegyensúlyozott, fenntartható szintű fejlődését;*

Gazdaság

- *Bővíti a helyi foglalkoztatási lehetőségek körét, folyamatosan javítja a helyi vállalkozási környezetet;*
- *Törekszik a helyi mikro-, kis- és középvállalkozások megerősítésére, szerepük bővítésére, a gazdasági szereplők közötti egyensúly megteremtésére,*
- *Kiemelten kezeli a helyi gazdaság sokoldalúbbá válását, a város gazdaságának több lábon állását;*
- *Elősegíti a szolgáltatások bővülését, az innovatív, k+f és kreatív szektorban tevékenykedő vállalkozások betelepülését,*
- *Segíti a helyi fiatalok vállalkozóvá válását,*
- *Támogatja a helyi zöldgazdaság bővülését, az energiahatékonyság fokozását, a helyi erőforrások szélesebb körű felhasználását,*
- *Segíti a családi és ökológiai gazdálkodást végzők tevékenységét, ösztönzi megalapításukat,*
- *Kiemelten kezeli az idegenforgalmi és ökoturisztikai potenciál minél magasabb fokú kihasználását, az ebben rejlő gazdasági lehetőségek kiaknázását.*

Táji- természeti környezet

- *A kiemelkedően értékes természeti környezetet megőrzi az utókor számára,*
- *Fenntartja a hagyományos tájhasználati formákat,*
- *Védi a jó minőségű termőföldeket, megteremtve a racionális természetkímélő földhasználatot,*
- *Fejleszti az ökológiai gazdálkodás feltételeit.*

Környezeti állapot, környezettudatos szemlélet és életmód

- *A környezeti adottságaiban rejlő lehetőségek felhasználásával törekszik a megújuló energiahordozók nagyobb használatára,*
- *Energiatudatos szemléletre nevelés és életvitel,*
- *Lakói számára családbarát, egészséges és élhető lakókörnyezetet nyújt,*
- *A szabadidő helybeli eltöltésére változatos lehetőségeket kínál,*
- *Javítja a város klimatikus viszonyait.*

Épített környezet

- *Megbecsüli és védi épített örökségének értékeit, tudatosan formálja településképét és törekszik a település harmonikus működését elősegítő területhasználat kialakítására;*
- *A helyi értékek hatékonyabb védelme érdekében célul tűzi ki egy helyi értékvédelmi rendelet megalkotását mind az országosan nem védett építészeti, mind a természeti értékek vonatkozásában, melyhez kapcsolódóan foglalkozik a támogatási rendszer kidolgozásával is;*

Településmenedzsment

- *Együttműködést kezdeményez a szomszédos településekkel, térségi szereplőkkel;*
- *Szoros partnerséget épít a helyi civil és gazdasági élet szereplőivel, különösen a város jövőjét, versenyképességét, lehetőségeit érintő kérdésekben;*
- *Kialakítja és működteti a helyi társadalom és gazdaság fejlődését biztosító intézmény-rendszert, és ennek megfelelően alakítja a minőségi helyi közszolgáltatások körét.*

<u>A TFK a város térségi szerepére vonatkozóan az alábbi jövőképet fogalmazza meg:</u>

- A város a jövőben elősegíteni kívánja a város lakóinak helyben foglalkoztatását, ezáltal is erősítve a helyi gazdaságot és a település vonzerejét.

*- Ócsa a jövőben **erősíteni kívánja a térségben betöltött oktatási és kulturális szerepkör**ét. Az oktatási intézményrendszer fejlesztése révén emelni kívánja a helyi oktatás színvonalát, ezáltal csökkentve a tanulási célú elvándorlást, ingázást.*

*- A város fővároshoz való közelsége, és ökológiai adottságai teremthetik meg Ócsa jövőbeli turisztikai vonzerejét, és az idegenforgalmon belül nagyobb térségi jelentőségét. A város törekszik arra, hogy **kiaknázza az ökoturizmusban és biogazdálkodásban rejlő lehetőségeket**. Ennek érdekében kiemelt hangsúlyt helyez a helyi természeti, táji, kulturális és épített örökség feltárására és bemutatására*

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

A jövőkép alapján a településfejlesztési célok az alábbiak szerint kerültek megfogalmazásra (kiemelések a TFK-ból)

Átfogó cél

A jövőkép elérése érdekében meghatározott különböző városfejlesztési (tematikus és területi) célok a következő átfogó célt szolgálják:

A TÁRSADALMI, A GAZDASÁGI ÉS A KÖRNYEZETI SZEMPONTOK KOMPLEX ÉRVÉNYESÍTÉSE HELYI ERŐFORRÁSOKRA ÉPÜLŐ KIEGYENSÚLYOZOTT, ÖKOLÓGIA- ÉS KÖZÖSSÉGORIENTÁLT FEJLESZTÉS MEGVALÓSÍTÁSÁVAL.

Stratégiai célok

A képzett, újdonságokra nyitott, befogadó, erős helyi közösség építése. Összetevők:

- ***Megtartó és vonzó város.*** *A népesség megtartása, vonzása, életkörülményeinek folyamatos javítása és a települési értékek megőrzése, gazdagítása.*
- ***Oktató város:*** *a helyi tudásalapú gazdaság kiépítése és megerősítse felé vezető úton az oktatás és K+F tevékenységek vonzása a településre (pl.: természettudományok).*
- ***Sokszínű, befogadó város:*** *A versenyképesség javításának feltétele, a városhoz kötődő, jól képzett, újdonságokra nyitott befogadó erős helyi közösség építése.*

Modernizálódó, minőségi város. A helyi gazdaság erősítése, modernizálása, a versenyképesség fokozása. *A városverseny korában a városfejlődés alapfeltétele a helyi gazdaság megerősítése és modernizálása, minőségi környezetben minőségi termelő és szolgáltató szektor kiépítése. Elő kell segíteni korszerű vállalkozási formák (távmunka, kreatív szektor) alakulását a tudásgazdaság erősítése jegyében.*

Ökotudatos kertváros. A környezettudatos, értékőrző, - teremtő városfejlesztés, az energia- és erőforrás-hatékonyság növelése, az ökogazdaság szerepének növelése. *Táji, természeti és épített örökségre épülő városfejlesztés, melynek szerves része a környezettudatos szemlélet terjesztése, ösztönzése, felkészülés a klímaváltozás hatásaira.*

Kezdeményező város – aktív településirányítás, együttműködő, a közösségi részvételt biztosító városműködtetés. *A településmenedzsment (irányítás, fejlesztés, működtetés) terén szükséges a stratégiai szemlélet erősítése, a feladatok integrált eszközökkel történő kezelése, és széleskörű helyi és térségi partnerség építése, a döntéshozatali mechanizmusok során a társadalmi részvétel biztosítása.*

Tematikus célok

- *A város innovációs kapacitásának bővítése, az infrastrukturális háttérfeltételek alakítása, a gazdasági és vállalkozási környezet háttérfeltételeinek biztosítása, a mikro- kis- és középvállalkozás-barát gazdasági környezet kialakítása, amelyhez illeszkedően közösségi gazdaságfejlesztési és modern vállalkozási technikák alkalmazása.*
- *A város térségi szerepvállalásának növelése, a város és térsége együttműködésének kiterjesztése, erősítése.*
- *Az értékes épített és természeti környezet megóvása, a környezettel harmóniában a turisztikai vonzerő növelése, kiaknázása, a jó termőhelyi adottságú mezőgazdasági területek és vízbázisok védelme, a megújuló energiahordozók szerepének bővítése.*
- *A lokálpatriotizmus, családbarát környezet erősítése, a társadalmi részvételt, helyi együttműködéseket koordináló intézményi háttér kiépítése.*
- *Az oktatási – képzési rendszer kibővítése (bölcsődétől a felnőttképzésig), a meglévő intézmények továbbfejlesztése, új oktatási profilok (szakképzés, felnőtt képzés, készségképzés) létrehozása, a munkaerőpiaci igényekhez illeszkedő, gyakorlatorientált szakképző- és duális rendszer erősítése.*
- *A klímaváltozásra történő felkészülés részeként a környezettudatos gondolkodásmód és környezetbarát eszközök, technológiák városi szintű elterjesztése.*
- *Egészségtudatosság ösztönzése, egészséges életmód feltételeinek megteremtése.*
- *Az energiahatékonyság növelése, az alternatív energiaforrások (nap, szél, biomassza, geotermia, hulladék újrahasznosítás) szélesebb körű használata, intelligens energiahálózatok kiépítése.*
- *Az aktív-, az ökoturizmus infrastrukturális hátterének erősítése, programkínálatának bővítése, a szolgáltatások minőségi fejlesztése.*

Horizontális célok

- *A nyitott és befogadó város megteremtése, az esélyegyenlőség, a társadalmi integráció elősegítése,* ***közösség****központú fejlődés.*
- ***Öko****tudatos szemlélet, egészséges, élhető és fenntartható városi környezet kialakítása.*
- ***Tudás****-, értékalapú és értékőrző, intelligens fejlődés feltételeinek megteremtése.*
- *A* ***helyi gazdaság*** *megerősítése, a foglalkoztatás bővítése, kreatív vállalkozói környezet kialakítsa.*

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

- ***Külterületi táj- és területhasználat*** *korszerűsítése, ebben a* ***helyi közösségi részvétel*** *erősítése, fejlesztése. (Ld. „Tájközösség" – a „Közösségi Tájhasználati Modell", külterületi jövőkép alfejezet)*

2.3.2. A célokhoz kapcsolódó szakterületi fejlesztési-rendezési javaslatok

Településszerkezet- területfelhasználás továbbfejlesztése

Ócsa településszerkezete a tájfejlődés folyamatában, a vízrajzi és talajtani adottságok, valamint a térségi kapcsolatokat meghatározó fő közlekedési útvonalak által alakult ki, és rögzült. ***Minden további változtatás ezen "természet-adta" lehetőségeket és korlátokat figyelembe véve, és a kedvező közlekedés-földrajzi adottságra alapozandó.***

A település ***beépítésre szánt területének*** - a hatályos tervben már kijelölt fejlesztési területekhez képest történő - ***további bővítésére a rendelkezésre álló (és egyelőre fel nem használt) területi kínálat bősége okán nincs szükség***. A jelenleg a TSZT-ben kijelölt, de még övezetileg át nem sorolt területek nagysága területfelhasználási kategóriánként nagyságrendileg az alábbi: kb. 210 ha lakóterület, csaknem 500 hektár gazdasági terület, 130 ha ipari terület, 2000m^2 vegyes terület.

Mivel a magasabb rendű tervekben megszabott keretek újabb fejlesztési területek kijelölését nem teszik lehetővé, az önkormányzat prioritásokat elsődlegesen a fejlesztési területek igénybevételének ütemezése tekintetében állíthat majd fel.

Összességében tehát újabb területek kijelölése helyett a meglévő tartalékterületek fokozatos bevonása javasolható a rendelkezésre álló közmű kapacitások minél hatékonyabb kihasználásával. E tekintetben ***elsődlegesen az M5 autópálya északi oldalán, Alsópakony térségében rendelkezésre álló jelentős területi tartalékok aktiválása*** kínál különleges lehetőséget a nagy területi kiterjedés és a homogén tulajdonviszonyokban rejlő előnyök kihasználása révén. A jelen TSZT felülvizsgálat ugyan nem tesz javaslatot módosításra, de itt a későbbiekben akár a jelenlegi területfelhasználás és övezeti besorolás felülvizsgálatával is lehet számolni, tekintve, hogy a terület lakóterületi fejlesztése okafogyottá vált. A térség előnyös közlekedés-földrajzi adottságai és a településtesttől való izoláltsága folytán ***speciális technológiák, logisztikai bázisok, oktatási-kutatási központok, de akár megújuló energiaforrások kísérleti területeként, vagy egyéb vegyes felhasználás***sal is hasznosítható.

A település központi belterületén a városi élethez szükséges alapvető funkciók lényegében adottak, ugyanakkor hiányzik egy klasszikus értelemben vett központi hely (városias főtér) ahol távlatban a közintézményfejlesztés és a még hiányzó kulturális és szabadidős funkciók elhelyezése a közcélú zöldfelületi fejlesztéssel összhangban megoldható.

Fentiek érdekében a TSZT tartalmazza ***a városközpont szívében található, jelenleg mély fekvésű alulhasznosított tömbbelső terület átsorolását településközponti területebe , amely rugalmasan lehetővé teszi a jelenlegi sportcélú hasznosítás fentartását, ugyanakkor lehetőséget ad a hiányzó közparki és egyéb szabadtéri funkciók, valamint a közintézmények fejlesztésére.*** Ezen terület közcélú hasznosítása egyúttal megoldást jelentene a településszerkezeti szempontból frekventált terület felszíni vízelvezetési problémájára is.

Közlekedésfejlesztési javaslatok

Ócsa közlekedési helyzetét magasabbrendű tervekben szereplő hálózatfejlesztések lényegében csak a külterületeken, ott is jellemzően a közigazgatási terület peremein érintik (M5 autópálya 2x3 sávosra bővítése; a déli településhatárt érintő tervezett főútvonal védőtávolsága; a nemzetközi vasúti teherszállítás lebonyolítására Budapest elkerülésével tervezett (VO) vasútvonal a tervezett főúttal párhuzamosan)

A település és környezetének közlekedési lehetőségeit közvetlenül érintő központi fejlesztésnek lényegében csak ***a 142. sz. vasútvonal fejlesztése tekinthető, amely a Budapesti Agglomeráció elővárosi hálózatainak részeként a második vágány kiépítésével és villamosítással történik. A fejlesztés az állomás rekonstrukcióját, gyalogos létesítményeket, P+R és B+R építését is tartalmazza*** (utóbbiak időközben megvalósultak). A fejlesztéssel

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

lehetőség nyílik az elővárosi vasúti rendszerre meghatározott legalább 30 perces vonatkövetés biztosítására, ez Ócsa és Budapest között a szolgáltatási színvonalat jelentősen javítja.

A 4604 jelű összekötő út belterületen áthaladó szakaszán az átmenő forgalom megszüntetését a jelenleg érvényben levő TSZT-ben az észak és keleti külterületen szereplő elkerülő út szolgálja. ***Az új TSZT a tehermentesítő út nyomvonalát – kisebb ívkorrekcióval – TSZT szinten, mint távlati lehetőséget továbbra is tartalamazza.***

Az elkerülő út északon a 4604 j. és 4617 j. út körforgalmú csomópontjától indul, keleten a külterületen levő gazdasági területek megközelítését biztosító települési út nyomvonalát felhasználva éri el a 4603 j. ök. utat, a 4604 j. út déli, külterületi szakaszához az összeköttetést a 4603 és 4604 jelű útnál körforgalmú csomópontok kialakításával tartalmazza. A terv szerint az elkerülő út és a MÁV Budapest – Lajosmizse vonalának keresztezését különszintű kialakítással célszerű megoldani, mivel a vasútvonalak elővárosi vasúti koncepciója szerint Ócsa és Budapest között 15 perces követési idejű közlekedésnél az elkerülő út akadályoztatása nem biztosítana megfelelő színvonalat.

A 4601 jelű útnak a 4603 jelű úttól délre eső szakaszán, a meglevő nyomvonalon 2x1 sávos külterületi út kiépítését tartalmazza a TSZT.

Ócsa és Felsőpakony összekötésére a 46303 jelű bekötő út meghosszabbítása javasolt a település rendezési tervekben foglaltaknak megfelelően. A tervezett út a MÁV Budapest – Lajosmizse vonala mentén halad, Ócsa belterületén a Damjanich utcához csatlakozik.

<u>Közműveket érintő fejlesztési javaslatok</u>

A közműveket érintő közműfejlesztések célja hozzájárulni:

- a településen élők számára az élhetőbb, komfortosabb életkörülmény biztosításához,
- a környezeti állapot javításához
- a fenntartási költségek csökkentéséhez
- a klímaváltozás hatásainak a kezeléséhez

<u>Az élhetőbb, komfortosabb életkörülmények biztosításához szükséges közművesítési fejlesztési feladatok</u>

A település meglevő és tervezett beépített, illetve beépítésre szánt területén a komfortosabb életkörülmény biztosításához ***a teljes közműellátás rendelkezésre állása szükséges***. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű vízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás és a földgázellátás megoldását, valamint a csapadékvíz veszélyeztetés mentes elvezetését. Jelenleg teljes közműellátás csak a belterületen áll rendelkezésre, s ott sem teljes körűen, illetve, a rendelkezésre álló lehetőséget sem használja ki valamennyi érintett ingatlan.

A közműfejlesztési feladatok közül elsődlegesen a közüzemi hálózatokkal rendelkező területen, a teljes közműellátás lehetőségét igénybe nem vevő ingatlanok közhálózati csatlakoztatását kell megoldani. Vonatkozik ez elsősorban a közcsatorna hálózat menti, de arra nem csatlakozó ingatlanokra, mivel a település egyik jelentős szennyező forrása a talajba szikkasztott szennyvíz, amely közvetlen veszélyezteti a település saját vízbázisát.

Közműfejlesztési feladat a jelenleg részlegesen, vagy hiányosan közművesített beépített, beépítésre szánt területeken, továbbá az új beépítésre szánt fejlesztési területeken a teljes közműellátáshoz szükséges közműhálózat fejlesztéseket és az érintett ingatlanok rácsatlakozását megoldani.

<u>Fentiek megoldására a TSZT és a HÉSZ az alábbi javaslatokat tartalmazza:</u>

- az Alsópakonyi major területén élők számára az egészséges ivóvíz ellátáshoz szükséges közüzemű ivóvíz hálózati csatlakozást kell kiépíteni az Alsópakonyi lakópark hálózati rendszeréhez történő csatlakozással,
- az Alsópakonyi major területén ki kell építeni a szennyvízgyűjtő közcsatorna hálózatot, a hálózattal összegyűjtött szennyvizeket átemelő műtárgy és nyomóvezeték segítségével

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

csatlakoztatni kell az Alsópakonyi lakópark számára kiépített csatornahálózathoz, amellyel továbbítható a szennyvíz a szennyvíztisztító telepre,
- a Felsőbabádi városrészben élők számára az egészséges ivóvíz ellátáshoz szükséges közüzemű ivóvíz hálózati csatlakozást Dabas felöl kell kiépíteni,
- a Felsőbabádi városrészen is meg kell oldani a szennyvizek közhálózattal történő összegyűjtését és a szennyvíz tisztító telepen történő kezelését. Mivel ez a városrész távol esik a város jelenleg üzemelő hálózati rendszerétől, a továbbtervezés során megvizsgálandó, hogy a hálózati csatlakozás a város rendszeréhez, vagy Dabas hálózati rendszeréhez történjen, esetleg helyi önálló műtárgy létesítésével oldják meg a szennyvíz kezelését,
- új beépítésre szánt fejlesztési területen már a beépítés megvalósításának feltételrendszerébe kell előírni a teljes közműellátás igényét,
- a szükséges báziskapacitások (vízbázis, szennyvíztisztító telep kapacitás) biztosítása-fejlesztése szükséges.

A beépítésre nem szánt területeken is a közművesítést úgy kell megoldani, hogy a szükséges tartózkodás és a hatékony termelés igényéhez szükséges közművesítés a környezet lehető legkisebb terhelésével álljon rendelkezésre.

A város környezeti állapotát javító közműfejlesztési feladatok

Három közművekkel összefüggő tényező befolyásolja a környezeti állapotot:
- a megfelelő, illetve szükséges közművesítés hiánya,
- a közművek üzemeltetésével okozott szennyezés,
- a közművek jelenlétével, azok elhelyezésével, elrendezésével okozott környezetterhelés.

Az első, a megfelelő ***közművesítettség hiánya okozta szennyezés*** az előző fejezetben már leírt közműfejlesztésekkel oldható meg.

A másik csoportba *a* ***közművek üzemeltetésével okozott szennyezések*** tartoznak, amelynek csökkentésével lehet a környezeti állapotot javítani. Ide sorolható a szennyvíztisztító telep és a szennyvízátemelő műtárgyak okozta környezetszennyezések. A szennyvíztisztító telep 1000 m-es védőtávolsága lakóterületet is érint, csökkentéséhez a telep technológiai korszerűsítése szükséges. A szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye is a korszerűsítésével (bűzzáróvá és zajvédetté tételével) csökkenthető.

Megfontolandó a tisztított szennyvíz nyárfásba vezetésének és a keletkező szennyvíziszapnak legalább részleges hasznosítását megoldani.

A harmadik csoportban ***a közművek elhelyezésével összefüggő környezetterhelések*** tartoznak. Ezt a környezetterhelést elsődlegesen a föld felett elhelyezett közművek okozzák, de a földalatti elhelyezés is hatással van a föld feletti terek hasznosítási lehetőségére. A föld feletti terek felszabadításával, a felszabadított területen a fasorok elhelyezésével a környezeti állapot és látvány is javítható.

Ezért a közművek okozta környezetterhelést a közművek föld feletti és földalatti racionálisabb elhelyezésével csökkenteni kell. Ennek elérése érdekében megvalósítandó első lépés, hogy új föld feletti hálózatépítésre már nem kerülhet sor. A korábbi föld feletti elhelyezéssel épített közműveket fokozatosan föld alá kellene áttelepíteni. Ezek segítségével a föld feletti terek terhelése csökkenthető, amely fasor telepítését teszi lehetővé a környezeti állapot javítására. A földalatti terekkel is gazdálkodni kell, mert kihatással van a föld feletti terek hasznosítási lehetőségére.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Értékvédelemmel összefüggő javaslatok

Művi értékvédelem

Ócsán számos olyan a hagyományos településképet őrző épület, utcaszakasz, egyéb jellegzetesség található, amely nem áll védelem alatt, ugyanakkor őrzi a település régmúlt történetét, építési hagyományait, anyaghasználatát és formavilágát. Ezen értékek támogatással járó oltalom nélkül előbb-utóbb leromlanak, elpusztulnak, átépítésre kerülnek, ezáltal az utcakép, illetve a településkép veszít egyedi jellegzetességeiből.

Mindezen kedvezőtlen folyamatok megakadályozása érdekében lehetőség van a helyi értékvédelem jogszabályban rögzített eszközeivel élve megalkotni a helyi értékvédelmi rendeletet, egyúttal természetesen gondoskodni kell a kimunkálandó előírások érvényesítéséhez szükséges finanszírozási, támogatási feltételekről is.

Az új településrendezési eszközök értékvédelmi fejezete, illetve az örökségvédelmi hatástanulmány tartalmaz javaslatot a helyi védelemre érdemes épületekre, illetve a településszerkezeti, településképi szempontból további részletes értékvizsgálatra érdemes terület lehatárolására egy jövőbeni helyi értékvédelmi rendelet megalkotásának megalapozása érdekében.

Régészeti fejlesztési, bemutatási lehetőségek

A település területén az egyetlen épített örökséggel bíró régészeti emlék a középkori premontrei prépostság és kora-újkori református templom és annak erődítése, valamint egy feltárt kora-újkori ház. A templom és a kerítőfal nagy része bemutatásra került. A 17. sz.-i kerítésfalhoz tartozó kapu építmény és a mellette feltárt tornácos lakóház legalább burkolati szinten történő bemutatása szépen kiegészítené a korábbi műemléki helyreállítást. Ugyanakkor ez a helyszín kiváló lehetőséget teremthetne egy másik az Ócsán előkerült régészeti örökséget bemutató információs tábla elhelyezésére is. Ezek az információs anyagok az interneten, vagy más médiumokban elhelyezve jelentős segítséget nyújthatnak Ócsa kevés számú, de nemzetközi szinten is kiemelkedő régészeti emlékeinek bemutatására. Ugyanakkor kiválóan lehet használni ezeket oktatási, ismeretterjesztő háttéranyagként. Hiszen a régészeti örökség fenntartásának a kulcsa annak minél tágabb körben történő megismertetése és megszerettetése.

Tájhasználatot, a természeti értékek védelmét, bemutatását érintő javaslatok

A település tájszerkezetében a hagyományos tájhasználati formák és evvel összefüggésben a természeti értékek megőrzése mind a természetvédelmi oltalom alatt álló területeken, mind azokon kívül is kiemelt feladat.

A településfejlesztés-rendezés eszközeivel a megváltozott gazdasági körülmények között ennek ***a hagyományos tájhasználatnak a megőrzése a cél, a fejlődési lehetőségek megteremtésével, a külterületek fokozott védelmével. A mezőgazdasági területek továbbra is megőrzendőek, a helyi gazdaság szerkezetében a jó minőségű termőterületek védendők, a település kedvező erdősültsége szintén fenntartandó.***

A védett területeken a természetvédelem szempontrendszerének is alárendelt területhasználatok és szabályozási mutatók megalkotása az értékes területek védelmét, ökológiai és ökonómiai alapú fejlesztését, a sajátos helyi adottságok megőrzését szolgálja.

A kialakult tájhasználatok, az ökológiailag értékes területek fenntartása és fejlesztése nagyban hozzájárul az élhető környezethez, a település vonzerejének növekedéséhez. A most kedvező tájhasználati arányok, a megélhetést is nyújtó mezőgazdasági területek, az értékes természeti oltalom alatt álló területek megőrzése hozzájárul egy természeti környezettel harmóniában élő városkép kialakulásához.

Az Öreg-hegyi hagyományos szőlőkultúra sajátos értéke a településnek. Ennek megőrzése kiemelt jelentőségű a település turisztikai szerepének fejlesztésében is. Problémát jelent jelenleg a borvidéki területen a szőlő művelés visszaszorulása, a területek szántóföldi művelésű területekké történő átalakulása, melynek következtében az értékes pincesor elveszti eredeti táji közegét. ***A HÉSZ tervezet vonatkozó előírásai is támogatják a hagyományos***

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

szőlőgazdálkodáshoz és borászathoz kötődő gazdálkodási formák ösztönzését, a passzív bemutathatóság, konzerválás helyett a pincesor "élővé tételét", az értékek megőrzése mellett. Ehhez elengedhetetlen a szőlőművelés támogatása is.

Vizuális környezetterhelés elsősorban degradált területek formájában jelenik meg a településen, mint a bányák, az egykori hulladéklerakó, a felhagyott, vagy nem rendeltetésszerű területhasználatok, de helyenként a kedvezőtlen megjelenésű, olykor zsúfolt beépítések, a leromlott állagú épületek az ipari, gazdasági területeken kívül a lakóterületeken is problémát jelentenek. A tájképi szempontból zavaró hatású roncsolt területek a rekultiváció megvalósítását követően nemcsak vizuális, környezeti szempontból kedvező, hanem a területek esetleges újrahasznosíthatósága miatt is. ***A településkép feltárulása szempontjából fontos a HÉSZ-nek az ipari-, kereskedelmi-, gazdasági területek tájba illesztését szolgáló szabályozása, a megjelenő kedvezőtlen látványok ellensúlyozása az előírt takaró növénytelepítésekkel.***

A településen szembetűnő a zöldfelületek rendszerének hiánya. Legnagyobb problémát a településen a hiányos közhasználati zöldfelületi ellátottság jelenti, jelenleg a lakosság számára igénybe vehető használati értékkel bíró, többfunkciós rekreációs tevékenységeknek otthont adó közparkok érdemben nem találhatók.
Ebből a szempontból cél, hogy a város attraktív, változatos zöldfelületekkel, városi terekkel rendelkezzen, melyhez a használati értékkel bíró zöldfelületek mennyiségi növelése mellett minőségi fejlesztések is szükségesek. ***A jelen TSZT és HÉSZ javaslat alapján már említett központi területek bevonásával újonnan kijelölt zöldterületeken, tervszerűen kialakított közparkok, közösségi terek hozandók létre.*** A város zöldfelületeinek igényes és látványos, egységes koncepció szerint kialakított arculata a berendezési tárgyak, információs táblák, műszaki megoldások megválasztásában is meg kell nyilvánulnia.
A szabadidős létesítmények, rekreációs célú területek, közösségi terek növelése nemcsak a lakosság egészséges életmódjának biztosításához fontos, de hozzájárulnak a turisztikai vonzerő növeléséhez is.
A vonalas zöldfelületi elemek tekintetében a közművesítési fejlesztésekkel összhangban, egy egységes koncepció alapján kialakított, attraktív fásítási program a település arculatát is meghatározza, nagymértékben javítja a településről megmaradó "emlékképet".

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

II. SZAKÁGI JAVASLATOK

1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

Ócsa változatos tájszerkezettel, értékekben gazdag természeti adottságokkal rendelkező település. A tájrendezés során az értékes védett területeknek, hagyományos tájhasználatnak, a kiterjedt erdőknek és a jellemző mezőgazdasági hasznosításnak a megőrzése a cél.
A külterületek javasolt területfelhasználási rendszere az alábbi szempontok alapján került meghatározásra:

- felsőbbrendű tervek OTrT és BATrT térségi területfelhasználási kategóriái,
- felsőbbrendű tervek térségi övezetei (országos ökológiai hálózat),
- Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartása,
- természetvédelmi oltalom alatt álló területek védelme,
- ökológiai hálózat érintettsége,
- természeti, tájképi adottságok,
- jellemző, megőrzendő tényleges tájhasználatok, művelési ágak,
- környezetvédelmi szempontok,
- tényleges bányaterületek

figyelembevételével.
A fenti szempontoknak együttesen kell érvényesülniük, melyek egymásra is kihatással vannak, így egy szakmailag is indokolható elvrendszert kellett felállítani, mind az erdő, mind a mezőgazdasági területek vonatkozásában.

Ócsa tájszerkezetének meghatározó elemei a déli részeken elhelyezkedő védett lápos - turjános területek az ehhez kapcsolódó rétekkel, melyek a hatályos szerkezeti terv szerint is jellemzően védettséget biztosító területfelhasználásokba, úgy mint természetközeli területbe (Tk), illetve korlátozottan hasznosítható mezőgazdasági területbe (Má-k) soroltak.
Ezek területi kiterjedése azonban a jelenlegi állapotoknak, felsőbbrendű tervekben, földhivatali és erdészeti adatszolgáltatásban meghatározottak alapján korrigálandók.
A földhivatali nyilvántartásban szereplő művelési ágak és a valós használat a település külterületeit tekintve többnyire összhangban van. A szántóterületek ténylegesen szántóföldi növénytermesztésre hasznosítottak, a gyepterületeken legeltetés, vagy kaszálás folyik, illetve bizonyos részük kezeletlen, nagyobb területeket foglalnak el a mocsaras lápos területek, és az erdő művelési ágú területeket is tényleges faállomány borítja. Eltérések jellemzően a beerdősülési folyamatok előrehaladása, egyes nádas területek feltöltődése, továbbá a bányászati hasznosítás tekintetében adódik.
A hatályos TSZT vonatkozásában a földhivatali és erdészeti adatszolgáltatást tekintve, továbbá az említett fenti folyamatokból fakadóan kisebb-nagyobb eltérések adódnak, melyek jelen tervezés során felülvizsgálatra kerülnek

Erdőterületek

A település erdősültsége magas, 28 % körüli, aránya az országos átlaghoz viszonyítva kedvező képet mutat. Összefüggő erdők a település déli felének értékes liget és láperdei, melyek az Ócsai Tájvédelmi Körzet részei. Szintén nagyobb összefüggő, kiterjedt erdőként jelennek meg az M5 autópályát kísérő Új-erdő telepített állományai. Ezek az erdők az erdészeti kataszterben is szerepelnek. Ezen területsávban is található néhány kisebb erdőfolt, mely művelési ágát tekintve nem erdő, azonban teljesen fedett faállomány található rajta, a hatályos TSZT és az erdőállomány adattár szerint is erdő, melyek a továbbiakban is fenntartandók. Erdők találhatók Ócsa északi részén is, melynek nyugati széle a településrendezési tervek szerint is erdőterületbe, azonban másik fele különleges honvédségi területbe sorolt. Ez utóbbi területegység kivett honvédelmi

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036

területként nyilvántartott a földhivatali adatszolgáltatás szerint, azonban az erdészeti kataszterben szerepel.

A tervezés során az erdőterületek felülvizsgálatra kerültek a földhivatali nyilvántartás, a tényleges erdősültség, a megyei területrendezési terv erdő területfelhasználása és térségi övezetei, valamint az Országos Erdőállomány Adattárban lehatárolt kataszteri erdőterületek alapján.

Az OTRT területfelhasználásra vonatkozó általános szabályai között szerepel:
7. § (1) Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.

Az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület és a hatályos TSZT szerint erdő területfelhasználásba sorolt területek közös része azonban csak 92 %-ot tesz ki, mely alatta marad az előírt 95 %-nak, ezért a tervezés során ez fontos szempontként jelenik meg.

A térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan az BATrT továbbá az alábbi szabályt hozza:
BaTrT 6. § (1) *Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni.;*
Megállapítható, hogy a BATrT erdőgazdálkodási térség vonatkozásában a hatályos TSZT megfelel a vonatkozó előírásoknak. 92,75% a BATrT erdőgazdálkodási térségébe eső, a hatályos TSZT-n erdőterület területfelhasználásba sorolt terület. A jogszabályi kötelezettségnek való megfeleltetés meghatározó szempont volt a tervezés folyamán.

<u>Országos Erdőállomány Adattárnak történő megfeleltetés - kataszteri erdők besorolása</u>
Az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőrészletek többségében a hatályos TSZT szerint is erdőterület területfelhasználásba soroltak. Vannak azonban olyan erdőrészletek, melyek részei az erdőállomány adattárnak, de a TSZT szerint mégsem tartoznak erdő területfelhasználásba.
A legjelentősebb kiterjedésű ilyen erdő a honvédség területén elhelyezkedő erdőrészlet, ennek erdőterületbe sorolása honvédelmi terület lévén nem lehetséges. A honvédségi területen elhelyezkedő erdőtagok összességében kb. 110 ha területet jelentenek, mely nagyságrendileg a kataszteri erdők 4,4%-át teszik ki, a fennmaradó 0,6 %-ban is találhatók, olyan kijelölt különleges illetve gazdasági területfelhasználások, melyek átsorolására nincs lehetőség. Ezek a szennyvíztisztító telep melletti nyaras-szikkasztó területek, illetve a Felsőbabád környéki mezőgazdasági üzemi és gazdasági területek.

Jelen TSZT javaslat a hatályos tervhez képest – a fenti anomáliák ellenére is - 3 %-kal növeli az Adatállományba eső erdő területfelhasználások arányát, mely így eléri az előírt 95 %-ot, tehát megfelel a jogszabályi kötelezettségnek.

A fent említett honvédségi, különleges és gazdasági területek mellett több ponton eltérés van a hatályos TSZT erdői és a kataszteri erdők kiterjedése között, ezek többnyire a nem erdő művelési ágba tartozó területeket érintik. Ezek a területek a védett természeti területeken találhatók, ahol az összefüggő erdőkhöz csatlakozóan kisebb foltokban találhatók olyan erdészeti kataszterben is szereplő erdőtagok, melyek művelési ága legelő, rét vagy mocsár, azonban valós állapotukat vizsgálva spontán erdősülési folyamatok figyelhetők meg. Ez az Ócsai TK környezetében is megfigyelhető a szukcessziós folyamat, mely a társulások időben egymás után következése során a gyepekből az erdősülés irányában ható, természetvédelmi szempontból kedvező folyamat. Ezek a területek a hatályos TSZT-ben még mezőgazdasági terület, illetve természetközeli területfelhasználási kategóriába soroltak, így bár művelési águk

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

eltérő, ennek ellenére a rajtuk végbemenő beerdősülés következtében, melyet az erdőállomány kataszter már lekövetett, erdőként kezelendők. Cél, hogy ezeket a természetben lezajló folyamatokat a TSZT javaslat is lekövesse.

A tervezés során felállított metodika szerint a kataszteri erdők közül azon korlátozott használatú mezőgazdasági területbe (Má-k), általános farmgazdálkodási mezőgazdasági területbe (Má-f), természetközeli területbe sorolt területek kerültek át erdő területfelhasználásba, melyeken tényleges erdőállomány található. Ezek sokszor nem voltak köthetők sem földrészlet, sem alrészlet határhoz, így a szempontrendszernek megfelelően azon telkek esetén melyek nagy része kataszteri erdő és ténylegesen beerdősült, a földrészletet teljes kiterjedésében átsoroltuk, a kataszter szerint nem fedett részekkel együtt. Azon ingatlanok esetén ahol nagy területeket fednek le a kataszteri erdők, de jelentős az erdővel nem fedett mezőgazdasági területek aránya is, ott a nyilvántartás szerinti erdők határa volt a meghatározó. Fennmaradt néhány olyan több 10-100 ha nagyságú földrészlet, melyeken alrészlethez nem köthető módon kisebb felületű erdősült területek találhatók, ezek mezőgazdasági területben maradtak.

Erdők differenciálása

A hatályos településszerkezeti tervben az erdőterületek nem lettek differenciálva, egységes erdőterület területfelhasználási kategóriában van a település összes erdeje. A HÉSZ övezeti rendszere, illetve a szabályozási terv különbözteti csak meg a gazdasági és védelmi erdőket, mely azonban nem áll teljesen összhangban az erdészeti kataszterben meghatározott elsődleges rendeltetéssel. A jelenleg hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően a tervezés során már a településszerkezeti tervben szükséges differenciálni az erdőket.

Az erdők területfelhasználási rendszerének megállapításakor elsődlegesen a hatályos településszerkezeti tervben is szereplő, és a továbbtervezés során is erdőterületben fenntartandó erdők kerültek vizsgálatra, mely az erdők többségét jelenti. Mivel ezek a hatályos TSZT-ben nem lettek differenciálva, egységes erdőterület területfelhasználási kategóriában vannak, így jelen tervezés keretében kell a differenciálást elvégezni.

Védelmi rendeltetésű erdőterületek

A település déli részén található kiterjedt természetvédelmi oltalom alatt álló területek az erdészeti adatszolgáltatás alapján is többségében védelmi elsődleges rendeltetésűek. Az Ócsai TK déli része, illetve az attól délre elhelyezkedő területek esetén azonban az erdészeti adatszolgáltatás gazdasági elsődleges rendeltetésű erdőket jelöl. Ezek az erdők azonban szintén védettség alatt állnak, Natura 2000 területek, illetve Ramsari területek, továbbá az ökológiai hálózat részei. Ezeket az erdőket a hatályos szabályozási terv is védelmi rendeltetésű erdőként jelöli, így a TSZT javaslat is védelmi rendeltetésű erdő területfelhasználást tartalmaz.

A déli területegységen a Duna-Tisza csatorna menti erdősáv, továbbá az 5. sz. főút menti erdők - szintén a hatályos SZT-nek megfeleltetve - védelmi rendeltetésű erdő területfelhasználásba soroltak a tervezetben. Ezek az erdők szintén természet- és környezetvédelmi szerepet töltenek be, így védelmi funkciójuk annak ellenére indokolt, hogy egy-két kisebb erdőfolt a kataszter szerint gazdasági erdőnek számít.

Összefüggő, kiterjedt erdőként jelennek meg az M5 autópályát átlagosan 300-1000 m közötti szélességben kísérő Új-erdő telepített állományai. Ezek az erdők az erdészeti adatszolgáltatás és a településszerkezeti terv szerint is erdőként jelöltek.
Ezen területsávban található néhány kisebb erdőfolt, mely művelési ágát tekintve ugyan nem erdő, azonban teljesen fedett faállomány található rajta, így a TSZT és az erdőállomány adattár szerint is erdők. A hatályos TSZT az Új erdő keleti részének egy részét gazdasági erdőbe, míg a középső és nyugati oldalát védelmi rendeltetésű erdőterületbe sorolta, ugyanakkor az erdészeti

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

kataszter szerint ezek az erdők egységesen gazdasági elsődleges rendeltetésűek. Az Új erdők keleti részén több ma is lakófunkciójú tanya található, melyek a hatályos településrendezési eszközökben erdőterültbe soroltak, az erdészeti kataszterben nem szerepelnek.

Az Új erdő differenciálása nem követi az erdészeti adatszolgáltatás szerinti elsődleges rendeltetést teljes mértékben, mert a területfelhasználási javaslatban már a szabályozás során megállapítandó megengedhető beépítés, építmény elhelyezés tartandó szem előtt. Ezt a hatályos szabályozási terv mellett, mely jelentős védelmi erdőket jelöl, környezetvédelmi szempontok is indokolják. Az Új-erdő nyugati felén található a felhagyott hulldéklerakó, a szennyvíztisztító telep és a szikkasztó nyarasok területe, továbbá számos állattartással és feldolgozással foglalkozó ipari területbe sorolt terület. Itt halad keresztül a jelentős forgalmat bonyolító M5 autópálya, mely szintén környezetvédelmi szempontból terhelő.
Ennek okán az Ócsai autópálya lehajtótól nyugatra fekvő területek a hatályos szabályozási tervnek megfelelően védelmi rendeltetésű erdőterületbe kerülnek.
A lehajtótól keleti irányban eltérés javasolt a hatályos SZT-től a gazdasági területek javára. A ma is lakott tanyák többsége itt található, továbbá célszerű közelíteni az erdészeti adatszolgáltatás szerint itt jelölt gazdasági elsődleges rendeltetés felé. Azonban az autópálya menti 100 m széles sávot, továbbá a korábban kijelölt Alsópakonyi gazdasági területek felé eső tanyák által nem érintett tömböt környezetvédelmi szempontok alapján változatlanul védelmi rendeltetésű erdőként javasolt szerepeltetni.

Továbbra is védelmi rendeltetésű erdőként szerepelnek jelen TSZT javaslatban Csévharaszti határ mellett elhelyezkedő erdőtömbök melyeket a szabályozási terv véderdőként, a kataszter gazdasági erdőként jelöl.

A beillesztett kivágatok az alábbi jelmagyarázattal értelmezhetők:

Országos Erdőállomány Adattár szerinti jelölések

- gazdasági erdő
- védelmi erdő
- közjóléti erdő
- egyéb erdő

Művelési ágak szerinti jelölések

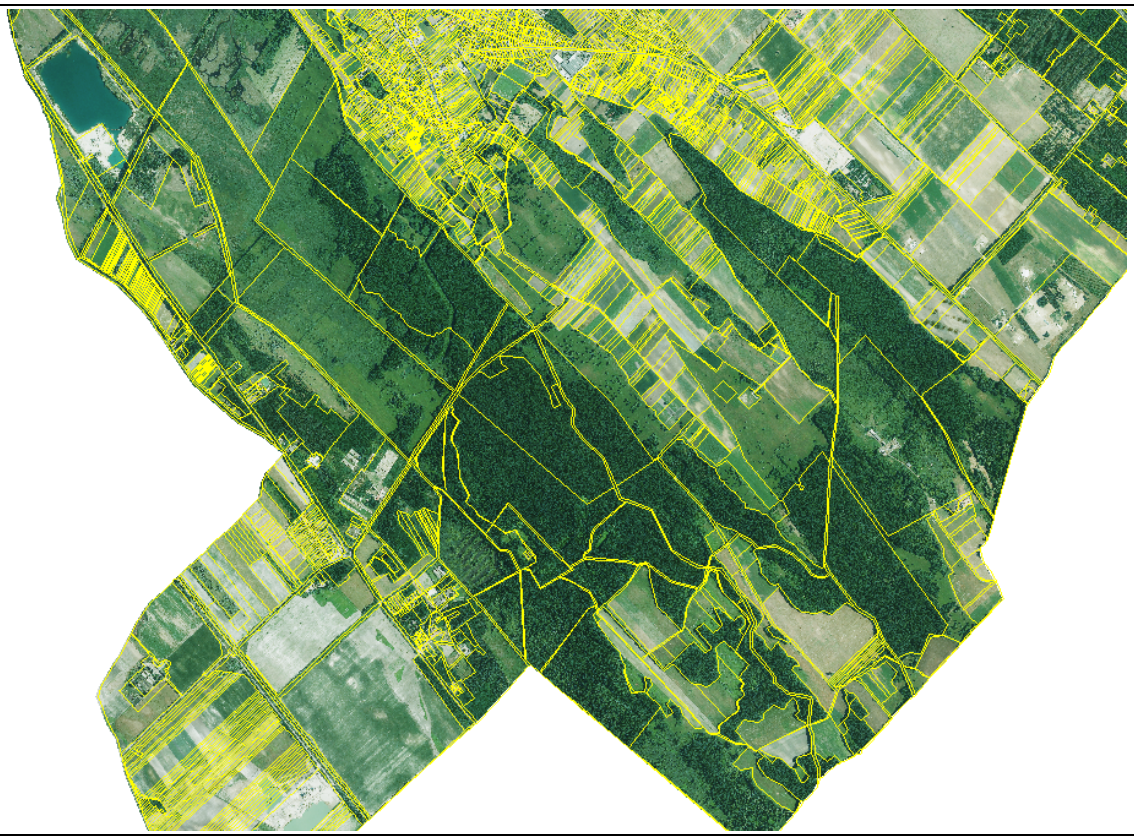
- erdő
- gyümölcsös
- legelő, rét
- mocsár
- nádas

Egyéb jelölések

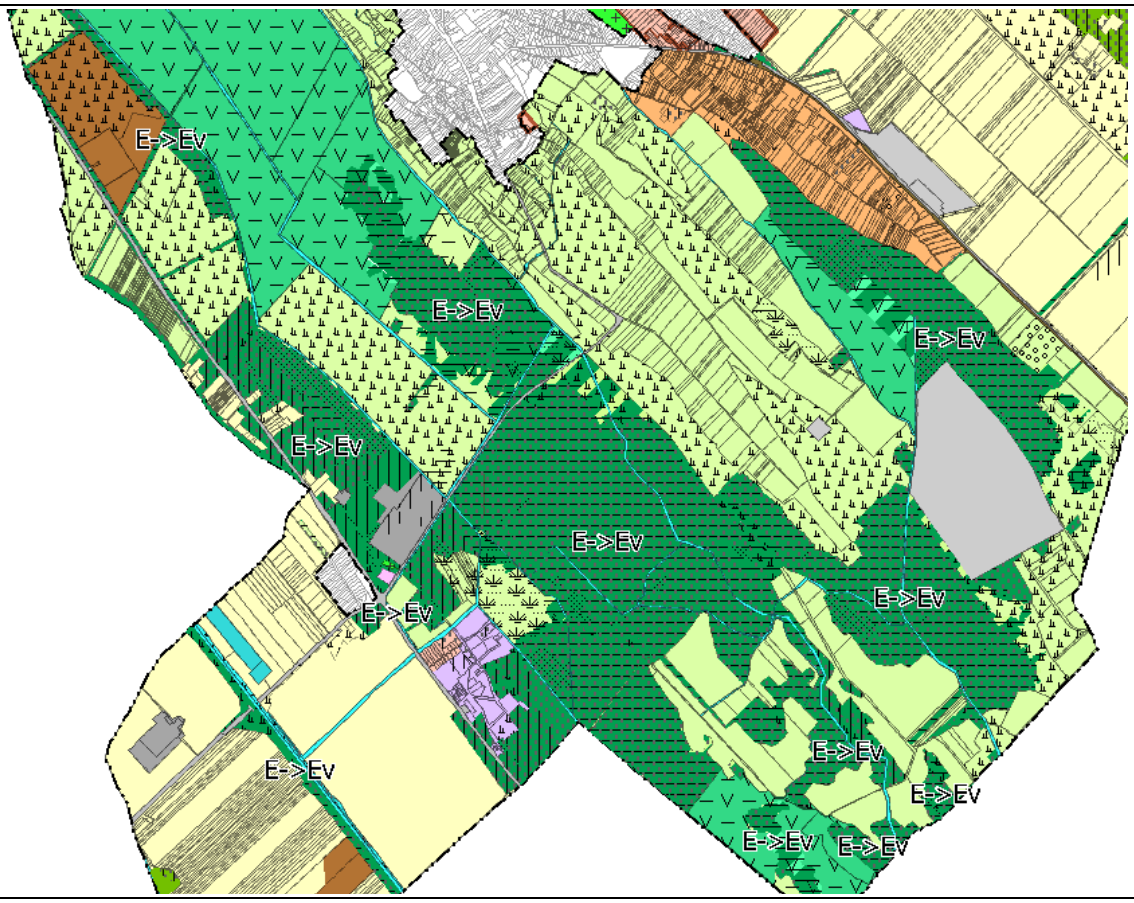
- bányaterületek
- Szabályozási Tervtől való eltérés (Eg, Ev vonatkozásban)

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED



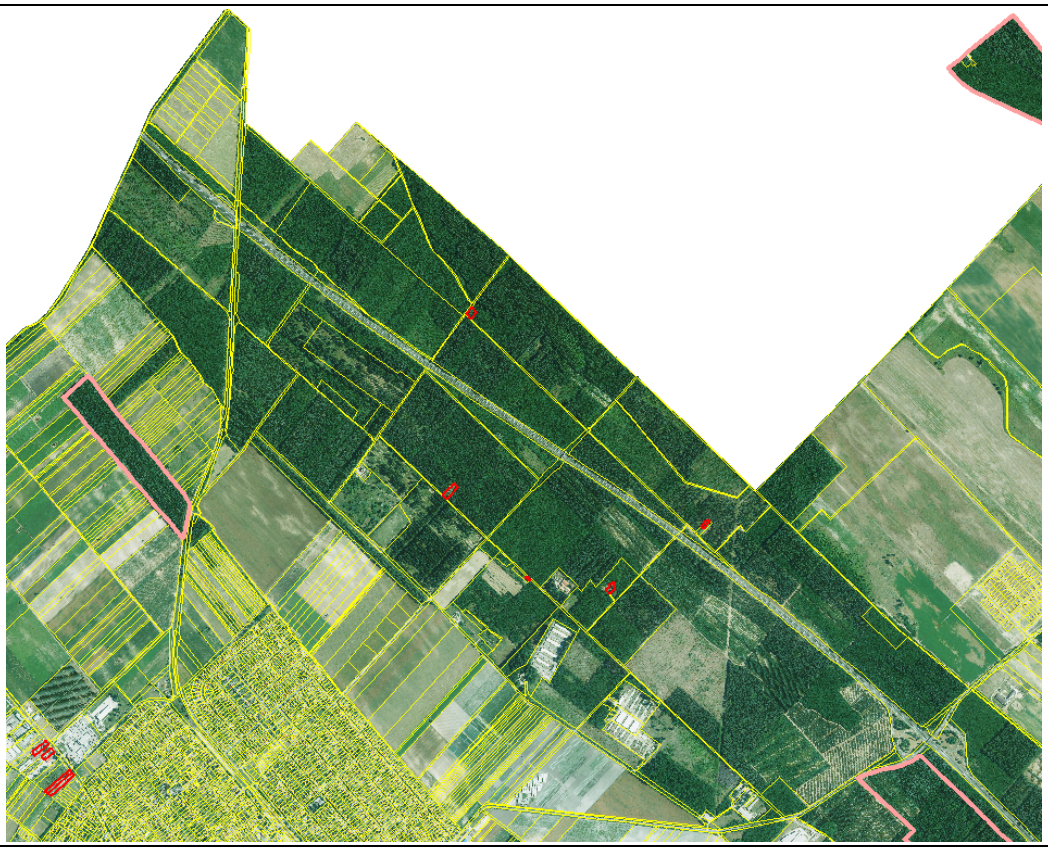
Ortofotó kivágat



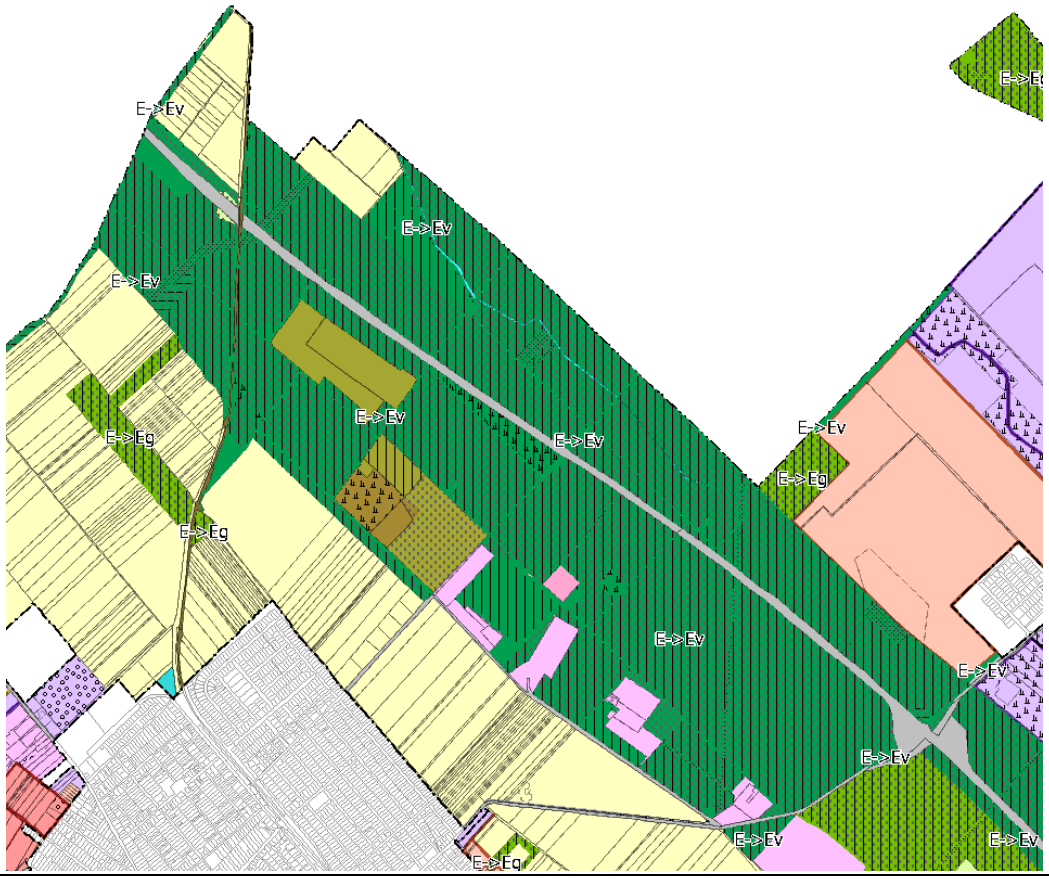
Terület felhasználás változás

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED



Ortofotó kivágat



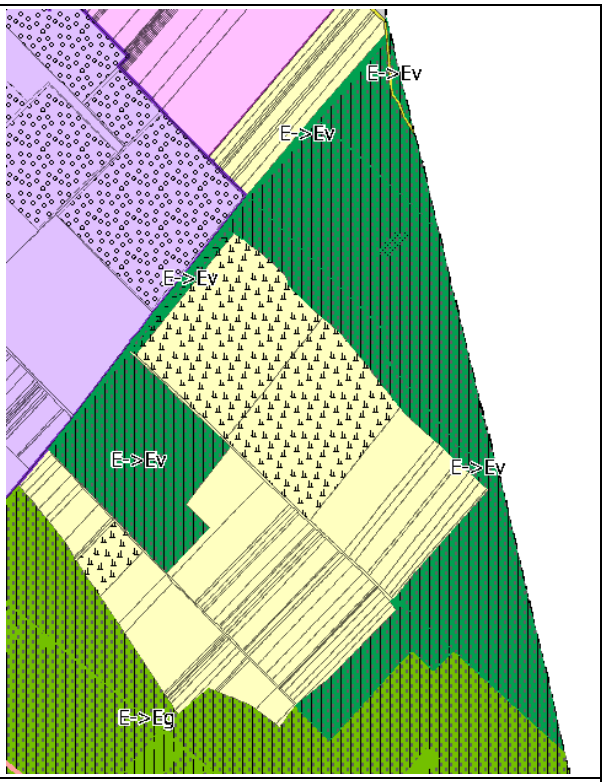
Területfelhasználás változás

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED



Ortofotó kivágat



Területfelhasználás változás

Gazdasági rendeltetésű erdőterületek

Az Új erdők differenciálásakor a keleti oldalon a hatályos szabályozási tervben foglaltakhoz képest több ponton eltérés javasolt. A legtöbb tanya, mely művelési ágát tekintve kivett tanyaként, vagy udvarként nyilvántartott, ebben a területegységben található. A nyugati Új-erdőkben csak 4-5 kivett tanyahely található, melyeken nem minden esetben áll épület, részben beleesnek a szennyvíztisztító védőtávolságába, illetve az autópálya által elszigetelt területen állnak. Ezeken a környezetvédelmi szempontból terhelt területeken a továbbiakban sem indokolt lakófunkció fennmaradása hosszútávon.

A keleti oldalon néhány tanya gazdasági erdőterületen, néhány azonban védelmi erdőterületen helyezkedik el a hatályos szabályozás szerint. Ennek a feloldására, miszerint azonos helyzetben lévő telkek azonos jogokkal rendelkezzenek, nagyobb területet javasoltunk gazdasági erdőként differenciálni a TSZT javaslatban. Mivel ezek az erdészeti kataszter szerint is gazdasági elsődleges rendeltetésű erdők, ebből konfliktus nem adódik.

Ugyanakkor ebbe az összefüggő gazdasági erdőbe beékelődő kataszter szerinti kisebb védelmi erdőket az egységes szabályozás érdekében továbbra is gazdasági erdőterületként célszerű jelölni.

Az alábbi kivágatokon az erdészeti adatszolgáltatás szerinti rendeltetések és a hatályos szabályozási tervtől való eltérés is bemutatásra kerül.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED



Területfelhasználás változás



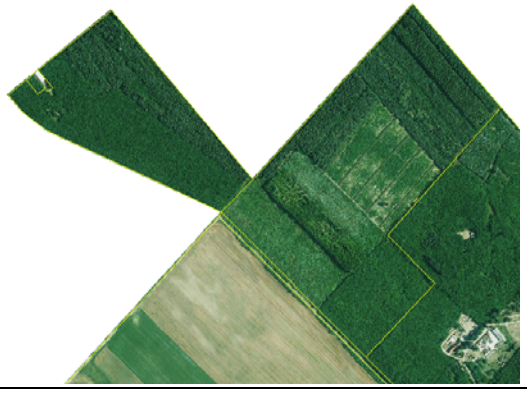
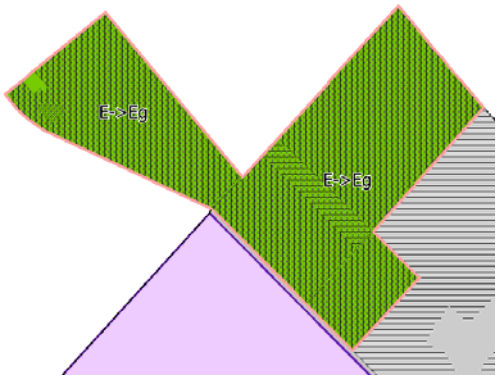
Ortofotó kivágat

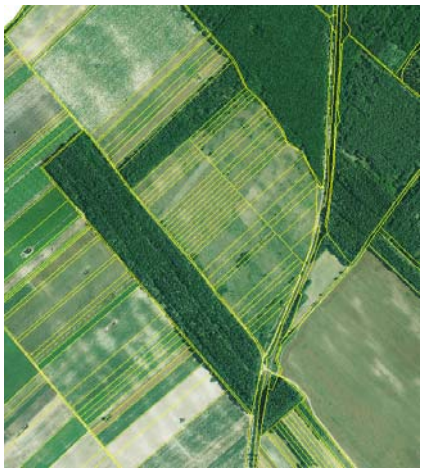
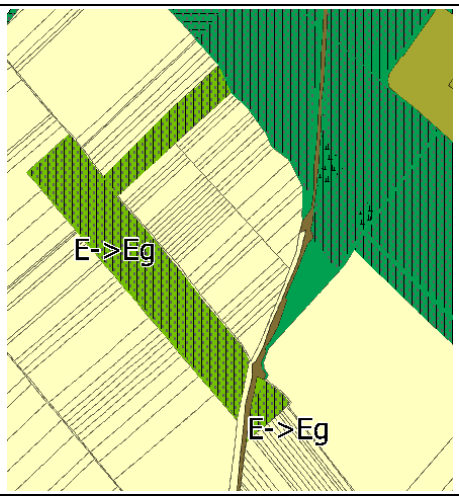
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

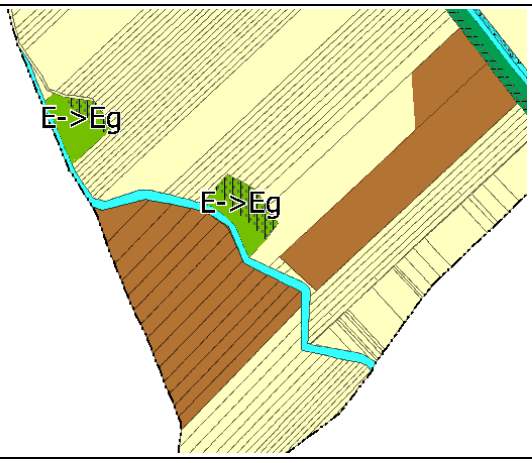
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Az északi honvédelmi területek melletti, illetve az Új-erdők alatti, továbbá a déli határszéli két erdőtömb az erdészeti kataszternek megfelelően gazdasági erdőként differenciálandó.

Az alábbi kivágatokon az erdészeti adatszolgáltatás szerinti rendeltetések és a hatályos szabályozási tervtől való eltérés is bemutatásra kerül.

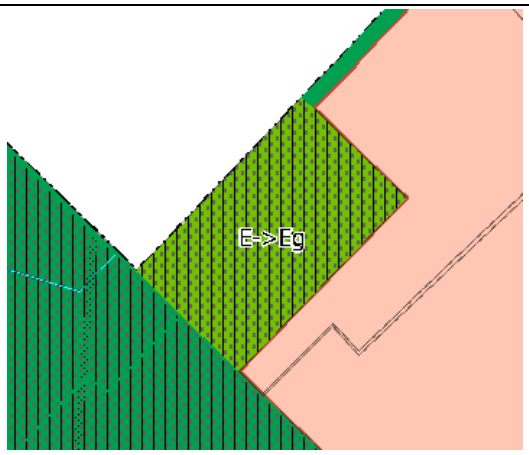
	
Ortofotó kivágat	Területfelhasználás változás

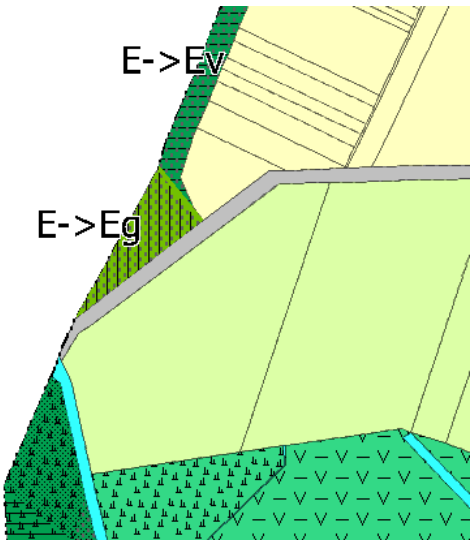
	
Ortofotó kivágat	Terület felhasználás változás

	
Ortofotó kivágat	Terület felhasználás változás

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

	
Ortofotó kivágat	Terület felhasználás változás

	
Ortofotó kivágat	Terület felhasználás változás

Mezőgazdasági és természetközeli területek

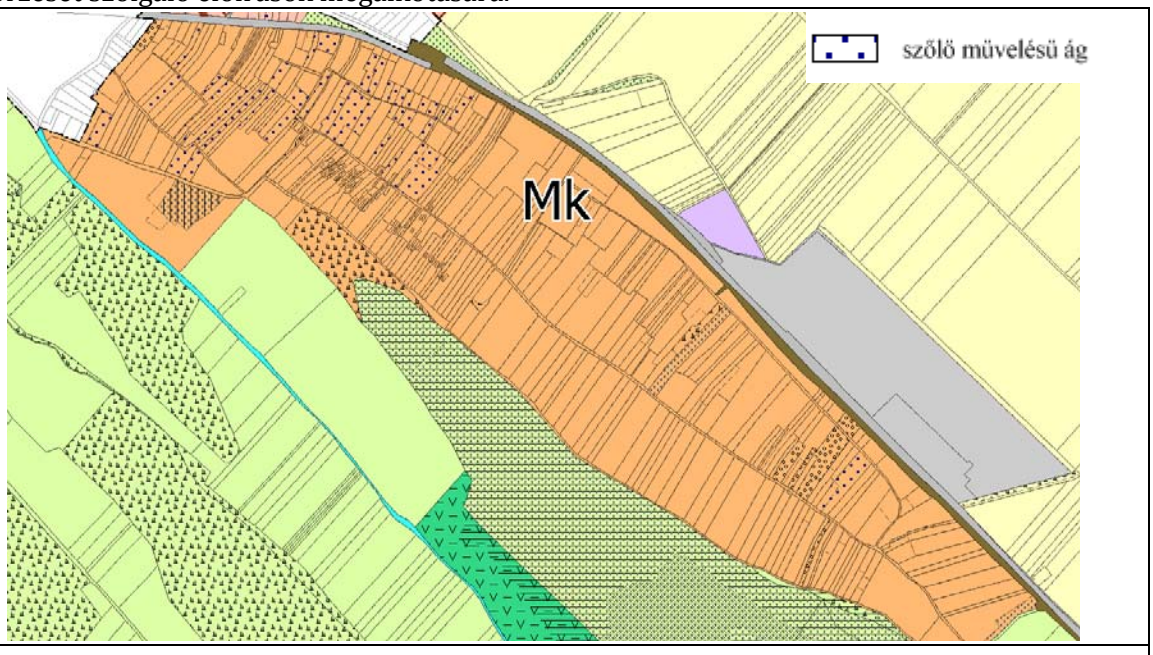
Ócsa közigazgatási területének közel felét (48%-át) mezőgazdasági területek fedik le. Ez az arány még magasabb (52%) a külterületek tekintetében. A településen magas a szántóterületek aránya, melyek többségében művelés alatt állnak, kevés a felhagyott parlag terület. A település mezőgazdasági területeinek nagy része a központi belterületet övezi a déli oldal kivételével. Összefüggő szántók helyezkednek el a település északi és déli részén is, melyek az előzőekkel együtt általános farmgazdálkodási területek (Má-f) a hatályos településrendezési tervek szerint, így következetesen az intenzívebben művelt mezőgazdasági területeknek önálló területfelhasználás került megállapításra.
A mezőgazdasági területek közül a szőlők, gyümölcsösök részaránya mára már alacsony. Összefüggő nagyüzemi szőlőültetvény nem található a településen, a nagyüzemi gyümölcsösök jellemzően Alsópakony környezetében maradtak fenn, ez utóbbiak azonban a TSZT-n már kijelölt gazdasági területek.
A természetvédelmi oltalom alatt is álló területek gyepes, mocsaras területek korlátozott használatú mezőgazdasági területbe (Má-k) és természetközeli területbe (Tk) soroltak a hatályos szerkezeti terven.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

A hagyományos szőlőskertek nyomai a TSZT-n kertes mezőgazdasági (Mk) területbe sorolt Öreg-hegy területén maradtak fenn.

A mezőgazdasági területfelhasználási egységek meghatározásakor figyelembe vételre került a BATrT által kijelölt térségi mezőgazdasági területfelhasználás kategória is, melynek 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni.
Mindezek mellett nem lehet eltekinteni a tényleges tájhasználattól. A mezőgazdasági területek esetén különösen az átlagosnál jobb minőségű termőföldeknél fontos területfelhasználási kategória a mezőgazdasági terület.

Szerkezeti szinten a mezőgazdasági területek tekintetében nagy volumenű változások nem tervezettek. Alapvető cél a művelt, jó termőhelyi adottságú mezőgazdasági területek fenntartása, a táji- ökológiai szempontból értékes területek védelme, a magasabbrendű területrendezési terveknek való megfeleltetés, és a mezőgazdasági táj sajátos arculatának megőrzése.
Ennek nyomán a javaslatban településszerkezeti szinten három területfelhasználás jelenik meg , az általános (Má), a kertes (Mk) és a korlátos mezőgazdasági (Mko) területek. Ezek alapvetően a hatályos tervekben kijelölt területfelhasználásoknak felelnek meg, csupán elnevezésük változott. Az Má-f jelű általános farmgazdálkodási terület a továbbiakban Má jelű általános mezőgazdasági területként, az Má-k jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület Mko jelű korlátos mezőgazdasági területként.
Az Öreg-hegy területén fennmaradt szőlőhegyi kultúra megőrzése és fejlesztése kiemelkedő feladat Ócsán. A korábbi hagyományos szőlőhegyen ma már csak kisebb részben található szőlő művelési ágban nyilvántartott terület, a kertes művelés egyáltalán nem jellemző a településen, az átalakulás a szántók irányába hatott egészen a közelmúltig. A TSZT javaslatban az Öreghegyi szőlőket magába foglaló Mk jelű kertes területek mind kiterjedésükben, mind jelölésükben fennmaradnak, ezen a szinten változtatás nem tervezett. A továbbtervezés során a szabályozási tervben adódik lehetőség a szigorúbban védendő részek átgondolására és a szőlőművelést, a hagyományos tájhasználatot és a tájképi értéket is képviselő terület kedvező látványának megőrzését szolgáló előírások megalkotására.



Területfelhasználás

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED



Ortofotó kivágat

A hatályos terveknek megfeleltetve a használat mellett a mezőgazdasági területek differenciálásának fő szempontját a természetvédelmi érintettség és értékek jelentik.
Az általános mezőgazdasági területek (Má) az intenzívebb, jellemzően szántó művelési ágú, mezőgazdasági termesztésre alkalmas területeket foglalják magukba továbbra is, melyek a mezőgazdasági termelő tevékenység – növénytermesztés, állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozás, tárolás és árusítás céljára szolgálnak - és melyeket természeti védettség nem érint. Tervezett változtatással csak a korábban erdőterületeknél bemutatott néhány földrészlet érintett.

Korlátos mezőgazdasági terület (Mko) területfelhasználási kategóriába kerültek a hatályos terveknek megfelelően azok a mezőgazdasági területek, melyek országos, illetve nemzetközi egyezményeken alapuló természetvédelmi oltalom alatt állnak és a Nemzeti Ökológiai Hálózat magterületének, illetve ökológiai folyosóinak részét képezik. Ezeken a területeken elsődleges cél a táj- és természetvédelmi érdekekkel összhangban az extenzív használat támogatása, valamint a beépítetlenség megőrzése.

A hatályos TSZT ben jelölt természetközeli és korlátozott mezőgazdasági területek tervezése során kisebb korrekciók javasoltak a jelenlegi állapotoknak, a magasabbrendű tervekben, földhivatali adatszolgáltatásban meghatározottak alapján. Ide sorolandók azok a kisebb erdőfoltok, melyek nem nyilvántartottak az Erdőállomány Adattárban, így ezek felülvizsgálandók.

A hatályos TSZT szerint kijelölt erdőterületek közül azok, melyek nem köthetők sem erdő művelési ághoz, sem erdészeti kataszterhez a tervezés során felülvizsgálandók. Ócsa déli részén a természetvédelmi oltalom alatt álló területeken a hatályos TSZT több kisebb erdőfolt tekintetében eltér az erdészeti kataszteri. Mivel ezek művelési águkat tekintve sem erdők, nem köthetők alrészlethez sem, ezeken tényleges faállomány sem igen található, így azokat a javaslat szerint Mko jelű korlátos mezőgazdasági területbe, illetve Tk jelű természetközeli területbe javasolt besorolni, művelési águknak és valós használatuknak megfeleltetve. A javasolt területhasználatok mind a természetvédelme érdekeinek alárendeltek, így a védett értékek fennmaradásának, a táj arculatának változatossága szempontjából ugyanolyan kedvezőek.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

A hatályos TSZT-hez képest felülvizsgálandó a természetközeli területek kijelölése. A mocsár művelési ágban nyilvántartott területek közül néhány Má-k jelű mezőgazdasági területbe tartozott a hatályos TSZT szerint. Jelenleg ezeket egységesen természetközeli területbe javasolt sorolni. A nádas művelési ágú területek közül a nagyobb összefüggő, ténylegesen vizenyős területeket szintén Tk területfelhasználásba kerültek át

Különleges beépítésre nem szánt területek

A különleges beépítésre nem szánt területfelhasználások tekintetében Ócsán nem találunk nagy zöldfelületi igényű létesítmények elhelyezésére szolgáló területfelhasználást, ezek beépítésre szánt területként besoroltak, mint a volt strand területe.
A különleges beépítésre nem szánt területek legnagyobb arányát a bányaterületek teszik ki. A Bányakapitányság hivatalos adatszolgáltatásában nyilvántartott bányatelkek kerültek besorolásra a változtatásoknál részletesen kifejtettek szerint.
A déli részen található bányák degradált területekként ékelődnek a tájba. A Bányakapitányság adatszolgáltatása szerint 4 db bányatelek és egy megkutatott terület található a településen. Ezek az alábbiak:
Ócsa – kavics
Ócsa II. – homok, kavics
Ócsa III. – homok, kavics
Ócsa IV. – homok, kavics
Megkutatott, nyilvántartott ásványvagyonnal rendelkező terület:
0525, 0526/1-2 hrsz-ú ingatlanok

Beépítésre nem szánt különleges területek továbbá a hulladékkezelés területei, a közmű terület és a honvédelmet és nemzetbiztonságot szolgáló területek.
Ez utóbbiak két nagy területegységet foglalnak el, mintegy 350 hektárosak, az egyik É-on Üllő, az utóbbi DK-en Inárcs határában található. Az északi honvédségi terület ÉNy-i oldala erdőséggel fedett, mely az erdészeti adatszolgáltatás szerint is kiváló termőhelyi adottságú erdőként jelöltek. A DK-i rész nemzetbiztonsági területén pedig nagy kiterjedésű cserjés, gyepes, kezeletlen felületek találhatók. Ezek a területegységek valós állapotukat tekintve növényzettel fedett, biológiailag aktív felületek, így elsődleges, hogy a magas biológiailag aktív területek fennmaradjanak.

Vízgazdálkodási területeket

A külterületek tekintetében is felülvizsgálatra kerültek a vízgazdálkodási területek. A hatályos tervekhez képest több vízelvezető árok kerül feltüntetésre jelen tervezés során készülő szakági vízelvezetési javaslatok alapján. Ezek többnyire önálló telekkel vagy alrészlettel rendelkeznek, a földhivatali nyilvántartás szerint árokként nyilvántartva. A belterülettel határosan feltüntetésre került néhány kisebb szakasz, melyek önálló al-, illetve földrészlet hiányában 3m szélességben kerültek feltüntetésre. Részletesen a változtatásoknál kifejtésre kerültek.

1.2. Természetvédelmi javaslatok

Ócsa természeti értékeinek köszönhetően jelentős kiterjedésű természetvédelmi szempontból védendő területekkel rendelkezik, ezek az ökológiailag értékes területek különböző szintű természetvédelmi oltalom alatt állnak. A különböző védelmi kategóriák, melyek nemzetközi, országos és helyi védelmet jelentenek, átfedésben vannak.
A településen az alábbi védelmi kategóriák találhatók meg:
1) Nemzetközi védettségek
   - Natura2000 területek
     - Turjánvidék
     - Csévharaszti homokvidék
   - Ramsari terület

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036

2) Országos jelentőségű természetvédelem
   - Ócsai Tájvédelmi Körzet, a fokozotan védett területekkel,
   - ex lege védett Ócsai láp
3) Helyi jelentőségű természetvédelem
   - „Kiskőrös-alja" helyi jelentőségű TT

Az ökológiai hálózat lehatárolását a magasabbrendű területrendezési tervek határozzák meg, melyet az illetékes államigazgatási szerv előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével, annak pontosításával tartalmazza a szerkezeti terv.
Ócsa közigazgatási területét érintő Országos Ökológiai Hálózat elemei:

1) Magterületek:
   a) Ócsai TK területének jelentős része, az ex lege védett láp területekkel,
   b) északi honvédségi területen lévő Natura 2000 terület és környező gyepes területek,
   c) Felsőbabád-Újteleptől délre fekvő mezőgazdasági szántók.
2) Ökológiai folyosóba tartoznak:
   a) Ócsai Tájvédelmi Körzet fennmaradó területei az Öreg-hegy kivételével,
   b) tájvédelmi körzettől délre a Turjánvidék Natura 2000 területei,
   c) Duna-Tisza csatorna kísérő vízparti területek.
3) Puffer területek:
   a) Öreg-hegy területe ,
   b) északon az Üllői határ menti erdők,
   c) Csévharaszti határ menti erdők
   d) Ócsai TK-hoz ÉNy-ról csatlakozó mezőgazdasági területek,
   e) Alsóbabádtól nyugatra lévő erdők és szántók.

A térségi ökológiai rendszerek védelme a településrendezés során a területfelhasználási kategóriák természetvédelmi szempontú meghatározásával és szigorúbb szabályozási mutatók megalkotásával lehetséges. A természetvédelmi oltalom alatt álló területeken, az ökológiai hálózat magterületein, ökológiai folyosóban lévő erdő, rét, legelő, mocsaras, nádas és szántóföldi területek használatának és beépítésének ökológiai szempontú korlátozása biztosíthatja a rendszer folyamatosságát és lehetőséget teremt a természeti területek, erdőterületek bővítésére, fejlesztésére is.
A település ökológiai hálózattal érintett területein mind településszerkezeti, mind szabályozási tervi szinten olyan területfelhasználási kategóriák és övezetek kerültek meghatározásra, melyekre megalkotott szigorú előírások biztosítják a természeti értékek védelmét. Ezen előírások korlátozzák az elhelyezhető funkciók körét, az építés rendjét, valamint korlátozzák az építmények elhelyezésének lehetőségét az értékes növényállomány figyelembe vételével.
Ennek szellemében a természetvédelmi oltalom alatt álló területek erdei védelmi rendeltetésűek, a mezőgazdasági területek az Öreg-hegy kertes területeinek kivételével általános - korlátozottan hasznosítható mezőgazdasági területekbe soroltak. Ezen belül a védett lápterületek többnyire természetközeli területként és védett erdőként meghatározottak.

A fent említett területfelhasználások az ökológiai hálózatok szerepének, jelentőségének, tájképi értékének, biológiai változatosságának megőrzését és fejleszthetőségét is eredményezi.

A tervben az ökológiai hálózat elemeinek feltüntetése a jogszabály által meghatározott államigazgatási szerv adatszolgáltatásából kiindulva történt. A léptékből és az alaptérképi különbözőségekből következő eltérések pontosítására nagyrészt a belterületi lakóterületekkel határos részeken, utak mentén került sor. Az ökológiai hálózati elemek lehatárolását a földhivatali nyilvántartásban szereplő ingatlanhatárokhoz igazítottuk.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Az országos ökológiai hálózat mag, folyosó és puffer területének pontosítása során az adatszolgáltatás szerinti lehatárolásához képest a pontosított térségi övezetek területe kevesebb mint 5%-kal változott, így a jogszabályi előírásnak megfelel

1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek lehatárolását a magasabbrendű területrendezési tervek határozzák meg, melyet az illetékes államigazgatási szerv előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével, annak pontosításával tartalmazza a szerkezeti terv

A település tájképvédelmi szempontból kiemelt területei szoros összefüggést mutatnak Ócsa többszintű természeti védettséget élvező területeivel, ökológiai hálózati elemeivel, melyek az alábbiak:

a) az Öragfalu kivételével az Ócsai Tájvédelmi Körzet területe az ex lege védett láp területekkel, Ramsari területekkel,
b) Csévharaszti homokvidék, és Turjánvidék Natura 2000 területei
c) Üllői határ menti honvédségi területek erdős gyepes területei,
d) Új erdők nyugati oldala.

A kijelölt tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen a természeti értékek mellett, a táj arculatának, harmonikus, hagyományos tájhasználatra épülő tájképi megjelenésének megőrzése támogatott. A rendezés során a hagyományos területhasználat ösztönzése mellett, az a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakításra, anyaghasználatára, vonatkozó a tájba illesztési, tájesztétikai szempontok érvényesítendők.

Az övezet feltüntetése a jogszabály által meghatározott államigazgatási szerv adatszolgáltatásából kiindulva történt. A léptékből és az alaptérképi különbözőségekből következő eltérések pontosítására nagyrészt a belterületi lakóterületekkel határos részeken, az északi honvédségi területek beépített objektum körüli területein, a szennyvíztisztító környezetében és az utak mentén került sor. A pontosítás során az övezet határait többnyire a földhivatali nyilvántartásban szereplő ingatlanhatárokhoz igazítottuk.
A Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete pontosítása során az adatszolgáltatás szerinti lehatárolásához képest a pontosított térségi övezet területe kevesebb mint 5%-kal változott, így a jogszabályi előírásnak megfelel

1.4. Biológiai aktivitásérték változása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 7.§ (3) b) bekezdésébe megfogalmazottak szerint "újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet". Az Étv-ben a biológiai aktivitásérték definiálásának kifejezett szándéka az volt, hogy ésszerűvé, takarékossá tegye gazdálkodást a területtel, a termőfölddel, a településen lévő biológiailag aktív felületekkel.

Az Étv-ben meghatározott biológiai aktivitás értéket a területek biológiai aktivitási értékének számításról szóló 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet alapján kell számítani.
A 3. § alapján a terület eredeti (változtatás előtti) biológiai aktivitásértékét hatályos településrendezési eszközök esetében a területfelhasználási egységek szerinti, a rendelet 1. mellékletének 1. táblázatában megadott értékmutató alkalmazásával kell kiszámítani.

Az alábbi táblázatban található a korábbi TSZT, valamint a TSZT javaslat területfelhasználási kategóriáinak területi kimutatása, amelyekhez hozzárendelve az egyes területfelhasználási kategóriák BIA értékét bemutatható a változás.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Területfelhasználás	Hatályos TSZT			Javasolt TSZT		
	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték
Beépítésre szánt terület:						
Lakóterület:						
Kisvárosias lakóterület (Lk)	4,0	1,2	**4,8**	6,8	1,2	**8,2**
Kertvárosias lakóterület (Lke)	28,3	2,7	**76,4**	0,0	0,0	**0,0**
Falusias lakóterület (Lf)	535,4	2,4	**1 285,0**	577, 4	2,4	**1 385,8**
Vegyes terület:						
Településközpont vegyes terület (Vt)	75,5	0,5	**37,8**	60,5	0,5	**30,3**
Gazdasági terület:						
Kereskedelmi, szolgáltató gazd. terület (Gksz)	602,6	0,4	**241,0**	599,1	0,4	**239,6**
Ipari gazdasági terület (Gip)	220,2	0,4	**88,1**	220,2	0,4	**88,1**
Különleges terület:						
Sportterület (Kst)	1,5	3,0	**4,5**	0	0,0	**0**
Nagykiterjedésű szabadidős és rekreációs terület (Ksz)	0,0	0,0	**0,0**	2,7	3,0	**8,1**
Temető terület (Kt)	7,9	3,0	**23,7**	9,1	3,0	**27,3**
Mezőgazdasági üzemi terület (Kmü/K-Mü)	50,6	0,7	**35,4**	50,6	0,7	**35,4**
Honvédelmet és nemzetbiztonságot szolgáló terület (Kht/K-Hon)	17,9	1,5	**26,9**	17,9	1,5	**26,9**
Szennyvízkezelés területe (Kh)/Szennyvíztisztító és létesítményeinek területe (K-Szv)	48,4	0,1	**4,8**	48,9	0,1	**4,9**
Szenvedélybetegek otthona területe (Kszo)	2,2	3,0	**6,6**	2,2	3,0	**6,6**
Beépítésre szánt terület összesen:	1 594,5		**1 835,0**	1 595,4		**1 861,1**

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036

Beépítésre nem szánt terület:						
Zöldterület:						
Zöldterület (Z)	0,6	6	**3,6**	1,2	6	**7,2**
Erdő terület:						
Erdőterület (E)	2519,1	9	**22671,9**	0	0	**0**
Gazdasági erdőterület (Eg)	0	0	**0**	671,5	9	**6043,5**
Védelmi erdőterület (Ev)	0	0	**0**	1895,6	9	**17060,4**
Mezőgazdasági terület:						
Általános farmgazdasági terület (Má-f)	1739	3,7	**6434,3**	0	0	**0**
Általános mezőgazdasági terület (Má)	0	0,0	**0**	1698,5	3,7	**6284,5**
Általános, korlátozottan hasznosítható mezőgazdasági terület (Má-k)/Korlátos mezőgazdasági terület (Mko)	1095	3,7	**4051,5**	1041,1	3,7	**3852,1**
Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	111,6	5,0	**558**	111,6	5	**558**
Vízgazdálkodási terület:						
Felszíni vizek területe / Vízgazdálkodási terület (V)	70,1	6	**420,6**	72,6	6	**435,6**
Vízgazdálkodási üzemi terület (Vü)	7,1	6	**42,6**	7,7	6	**46,2**
Természetközeli terület:						
Természetközeli terület (Tk)	413,1	8	**3304,8**	426,2	8	**3409,6**
Különleges beépítésre nem szánt terület:						
Nyersanyaglelőhely, bányaterület (K-kb)/ Bányaterület (Kb-B)	94,5	0,2	**18,9**	127,3	0,2	**25,5**
Honvédelmi terület (K-ht)	254	3,2	**812,8**	0	0	**0**
Nemzetbiztonsági terület (K-hn)	87,3	3,2	**279,4**	0	0	**0**
Honvédelmi és Nemzetbiztonsági terület (Kb-Hv)	0	0,0	**0**	341,3	3,2	**1092,2**
Hulladéklerakó rekultiválandó területe (K-kh)/ Hulladékkezelő terület (Kb-Hull)	11,3	0,1	**1,13**	10,7	0,1	**1,07**
Közmű terület (Kb-Köz)	0	0,0	**0**	0,2	1,5	**0,3**
Közlekedési terület:						
Közúti közlekedési terület (Kö)	149,4	0,6	**89,6**	146,3	0,6	**87,8**
Vasúti terület (KÖk)	16,3	0,6	**9,8**	15,7	0,6	**9,4**
Beépítésre nem szánt terület összesen:	6568,4		**38698,9**	6567,5		**38913,2**
Közigazgatási terület összesen	8163		**40 533,9**	8163		**40 774,3**

A település területének BIA értéke a korábbi TSZT szerint:	40 533,9
A település területének BIA értéke a jelen TSZT szerint:	**40 774,3**
BIA érték különbözet:	+240,4

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

Az ***OTÉK 9. §-a szerint gondoskodni kell a*** település igazgatási területén a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telek növényzettel fedett részéből, a zöldfelületekből és erdőkből álló egységes ***zöldfelületi rendszer kialakításáról***, valamint az épített környezet alaktani és helyi éghajlati jellegét meghatározó elemeinek a megőrzéséről.
Ócsa zöldfelületi rendszerére az közhasználati értékkel bíró zöldfelületek alacsony aránya, az egyes elemek egymástól való elszigetelődése, a közöttük lévő kapcsolat hiánya jellemző. A zöldfelületi rendszer fennmaradó elemei, mint a falusias lakóterületeken a telkek növényborítottsága, a kiterjedt védett területek természetes növényvilága és az erdők, jelentősen javítják a település zöldfelületi arányait, ökológiailag kedvező lakókörnyezetet biztosítanak.

2.1. Közcélú zöldfelületek (közkertek, közparkok, játszókertek)

A zöldfelületi rendszer alapvető alkotóelemeit jelentő közhasználatú zöldterületek, közparkok és közkertek hiánya szembetűnő a településen. Ezeknek a típusú zöldfelületi elemeknek alapvető feladata, hogy lakosság számára lehetőséget biztosítson a szabadidős, rekreációs tevékenységek számára. Ócsán jelenleg ilyen nagyobb összefüggő igénybevehető, többfunkciós rekreációs tevékenységeknek otthont adó közpark érdemben nem található.
A zöldfelületi javaslat egyik meghatározó célja, hogy a város rendelkezzen attraktív, változatos zöldfelületekkel, városi terekkel. Ugyanakkor a belterületi szakasz szerkezete, az utcák szélessége és a tömbök beépítése már kialakult, így csak kevés lehetőség adódik zöldfelület-fejlesztésre.
A közpark kiterjedése nagyobb összefüggő területet, minimum 1 ha kiterjedést feltételez. Ilyen nagyságrendű közterületi zöldfelület létrehozására Ócsán nem kínálkozik lehetőség. Ennek következtében a TSZT és a szabályozási javaslat több kisebb közkert kijelölését tartalmazza, melyek részletesen kifejtésre kerültek a TSZT javaslat „*2.2.2 Beépítésre nem szánt területek Zöldterületet érintő változások*" és a HÉSZ alátámasztó javaslat „*1. Zöldterületi övezetek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok*" című fejezetekben.
Az újonnan kijelölésre szánt zöldterületeket közkertként javasolt szabályozni, melyek az alábbiak:

- a Hősök tere térségében az Ófalu kapujához méltó zöldterület kialakítása a már korábban megkezdett fejlesztések folytatásaként,
- a Köztársaság tér a kialakult állapotnak megfelelő lehatárolással,
- a Nefelejcs utcában a tervezett csoportházas beépítéshez kapcsolódóan tervezett játszótér átsorolása.

Ezen területek a Nefelejcs utca kivételével a valóságban már jelenleg is zöldfelületként funkcionálnak.

Az újonnan kijelölt zöldterületeken az Ófalu központjában, tervszerűen kialakított közösségi terek hozandók létre. A részben zöldfelületként kialakult, használati értékkel nem bíró területeken, a funkciók helyes megválasztására és a minőségi fejlesztésre kell a hangsúlyt helyezni. A zöldfelületek igényes és látványos, egységes koncepció szerint kialakított arculatának a berendezési tárgyak, információs táblák, műszaki megoldások megválasztásában is meg kell nyilvánulnia. Ez a parkok reprezentativitását, az egész településkép esztétikai értékének növelését eredményezi.
A Köztársaság tér evvel szemben már jelenleg is tervezetten parkosított, a déli részén új kialakítású, normáknak megfelelő játszóeszközökkel ellátott játszótér található, míg az északi része pihenőkertként funkcionál.

A településen a hatályos terveken kijelölt zöldterületek funkcionális használati értékkel nem bírnak, sem a településközpontban, sem az Alsópakonyi és Felsőbabádi major területeken. Az

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Égetőhegyen a Szilvafa utcáról nyéllel megközelíthető ingatlan, mely szintén Z jelű zöldövezetként szabályozott jelenleg parlagon áll.
Ezeken a területeken cél a használati értékkel bíró zöldfelületek kialakítása, melyhez egyben minőségi fejlesztések is szükségesek. Ennek érdekében le kell cserélni az elöregedett, beteg növényeket, koncepcionálisan meg kell tölteni funkcióval a területeket és ennek megfelelően kell megválasztani a kertberendezési tárgyakat. A közterületi zöldfelületek csak így válhatnak használhatóvá, a közösségformálás eszközévé. Az parkok esztétikai értékének növelése érdekében folyamatosan fenn kell tartani a területeket.

Alsópakony és Felsőbabád területén vannak olyan a hatályos terveken is közkert övezetbe sorolt területeket, melyek magántulajdonban vannak, ezek jelen javaslatban fenntartásra kerülnek, így amennyiben a továbbiakban is cél a közcélú hasznosítás, az Önkormányzat számára kötelezettséget fog jelenteni.

2.2. Intézményi zöldfelületek

Az intézménykertek jellemzően nem közterületek, hanem korlátozott közhasználatra szánt, megnyitott zöldfelületi létesítmények. Az intézménykerteknek zöldfelületi szempontból két nagy csoportja van: a jelentős (min. 50%) növényborítottsággal jellemezhető zöldfelületi intézmények (temetők, sportpályák) és a zöldfelülettel ellátott intézmények kertjei (iskola- és óvodakertek stb.). Az előbbiek a szerkezeti terv és a szabályozási terv készítése során is különböző különleges beépítésre szánt területfelhasználási kategóriákba és övezetekbe, míg az utóbbiak településközponti vegyes és lakóterületbe soroltak.

Ezekre a zöldfelületi elemekre jellemző, hogy rendeltetésük betöltéséhez megfelelően kialakított kertekre, zöldfelületekre van szükség. Ennek érdekében javasolt az intézmények kertjeiben a kertberendezési tárgyak állapotának felmérése, ahol szükséges cseréje, javítása. Ezen kertek szakszerű fenntartása éppen olyan fontos, mint magának az épületnek a karbantartása.

A hatályos TSZT-n különleges beépítésre szánt sportterületbe tartozik a sportpálya jelenlegi területe, mely központi elhelyezkedésű, most vegyes területbe kerül, melyen továbbra is a távlati hasznosításig itt maradhat.
A javaslat szerint a volt strand területén kialakításra kerülhet egy különleges sport és egyéb szabadidős tevékenységek, rendezvények céljára szolgáló terület.

A Felszeg városrészben elhelyezkedő központi temető Ócsa egyetlen működő köz- és felekezeti temetője, az 5. sz. főút közelében található egy kisebb felhagyott temető is. A központi temető területének bővítési igénye merült fel a tervezés során. A temető bővítése szándék szerint a temetővel határos korábbi tervezett falusias lakóterületen két ingatlan (0291/35 és a 0291/36 hrsz-ú) átsorolásával oldható meg, a jelenlegi beépítésre szánt temető területhez csatlakozóan, azzal azonos övezetbe.

A felhagyott strand területe jelenleg rendezetlen, a funkció nélkül álló mélyfekvésű terület zöldfelületi szempontból elhanyagolt gondozatlan. A volt strand azonban potenciális nagyobb zöldfelületigényű rekreációs célú fejlesztési terület. Ennek a célnak az eléréséhez a jövőben a településközponti vegyes helyett különleges szabadidő-rekreációs (**K-Sz** jelű) építési övezeti besorolást kap. A területen így létrejöhet egy nagyobb területigényű, rekreációs-sportolási, szabadidős tevékenységeknek otthont adó központ, mely Ócsán jelenleg hiányzó funkciókat pótolhat. A terület kialakításakor a környezetrendezés kiemelt fontosságú.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Intézményi zöldfelületek (óvoda, iskola)
A település nevelési-oktatási intézményi területeihez tartoznak az óvodák és az iskolák, melyek szintén jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények. Ezekre a zöldfelületi elemekre jellemző, hogy rendeltetésük betöltéséhez megfelelően kialakított kertekre, zöldfelületekre van szükség.
Az intézmények kertjeiben javasolt a kertberendezési tárgyak állapotának folyamatos felmérése, ahol szükséges cseréje, javítása. Az Óvodák kertjei jelenleg viszonylag rendezettek, új szabványoknak megfelelő játszószerekkel felszereltek. Az iskolák kertjei kisebb kiterjedésűek, felszereltségük és funkcionalitásuk is alulmarad a kívánalmaknak, így ezek fejlesztése, funkciók telepítése fontos feladat.

Lakókertek
Ezek a kertek nemcsak a tulajdonos, hanem a település egésze szempontjából is értéket jelentenek. E területek kialakítása, biológiailag aktív felületek aránya, a területek ápoltsága az egész település klimatikus adottságait befolyásolja, alakítja. Ezért is indokolt ezeknek a zöldfelületi elemeknek megfelelő módon történő önkormányzati szabályozása. Az építési telekre előírt zöldfelületi arány meghatározása és folyamatos ellenőrzése elengedhetetlen.

<u>Egyéb felületi kiterjedésű zöldfelületek</u>
Erdőterületek
A településen az erdőterületek aránya az országos átlaghoz képest magas, mely zöldfelületi szempontból kedvező. Az erdőknek háromszintes növényállománya lévén a legnagyobb a biológiai aktivitása, illetve kondicionáló hatása. Zöldfelületi szempontból kiemelendő, hogy ezek a kiterjedt erdőségek a település beépített területeihez csatlakoznak így kondicionáló hatásuk még jobban érvényesül.

Mezőgazdasági és természetközeli területek
Ócsa zöldfelületi rendszerének meghatározó elemei a külterületi természetes és természetközeli élőhelyek, szántóföldi mezőgazdasági területek szövete is. Nagy területi kiterjedésük révén jelentős összefüggő kondicionáló, illetve ökológiai funkciót töltenek be, ezért megőrzésük a település zöldfelületi hálózatát erősítik.
A településen jelentős a zöldfelületi szempontból kedvezőbb gyepfelületek, rétek legelők aránya. Ezeken a nagyobb összefüggő hagyományos és átalakuló gyeptakaróval rendelkező mezőgazdasági területeken az extenzívebb használat támogatott.

Honvédelmi, katonai- és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület
Ócsán jelentős kiterjedésű beépítésre nem szánt különleges honvédelmi-és nemzetbiztonsági területfelhasználásba sorolt terület található. Ezek beépítettsége nagyon alacsony, néhány százalék, így jelentős biológiailag aktív zöldfelületekkel, természetes növényállománnyal rendelkeznek. Az É-i részek esetén összefüggő erdők találhatók, melyek az erdészeti adatszolgáltatás szerint is kiváló termőhelyi adottságú erdőként jelöltek, a DK-i részen pedig nagy kiterjedésű cserjés, gyepes, kezeletlen felületek találhatók, így a település zöldfelületi rendszerének fontos alkotó elemei. A szabályozási javaslat, ennek az alacsony beépítettségnek (2%) és a nagy zöldfelületi aránynak (90%) a megőrzését irányozta elő.

Felsőbabádi és Alsópakonyi volt majorok
Ócsán a volt majorok szintén fontos elemei a zöldfelületi rendszernek, területükön még ma is jelentős növényállományt találunk. Ezek ma kereskedelmi, gazdasági szolgáltató területbe soroltak. Ebbe a csoportba tartozik a Felsőbabádi ZRt. központjának kertje is, mely egyedi tájértékként jelölt történeti kert, így megőrzése kiemelkedő jelentőségű. A hatályos szabályozás lehatárol olyan építési helyeket is, melyek csak a meglévő növényállomány figyelembevételével használhatók fel, és vannak olyan ingatlanok melyeken az építési hely csak az ingatlan kis részét fedi fel, amely biztosítani hívatott a jelentősebb növényállománnyal rendelkező területek megőrzését. Tájékoztató elemként megkülönbözteti az erdő művelési ágú területeket és az

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

értékes faegyedeket. Ezekben az esetekben célszerű lehatárolni inkább a nem beépíthető ingatlanrészeket és a megtartandó zöldfelületeket, melyre a szabályozás során az alábbi előírások javasoltak.

2.3. Zöldfelületi ellátottság alakulása

A tervezett területfelhasználás változásokkal, elsősorban a zöldterületek valós állapotnak és funkcionális használatnak megfeleltető átsorolásával, köztük a városközponti új közkertek kijelölésével, továbbá a volt strand különleges beépítésre szánt szabadidős, rekreációs területbe történő átsorolásával a település egyes településrészei zöldfelületi ellátottsága javul.
A zöldfelületei ellátottsághoz hozzájárul az utak menti fásítások kialakítása, valamint a telken belüli zöldfelületek szigorú szabályozása. Ez utóbbi nemcsak a minimális zöldfelületi fedettség meghatározásában, de egyéb zöldfelületi előírások megalkotásában nyilvánul meg, mint a „Be nem építhető, megtartandó zöldfelületek”-ként jelölt területek, illetve a beültetési kötelezettségek.

2.4. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

A zöldfelületi javaslatok mindegyike az ökológiai szerep erősítését segíti elő. A telken belüli zöldfelületek szabályozása, a növényállomány megtartására tett javaslatok, a beépítésre nem szánt területeken az ökológiailag védendő területek területfelhasználásának megválasztása is hozzájárul a zöldfelületek ökológiai szerepének erősítéshez, javításához.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

3.1. Közúti hálózati kapcsolatok

Országos főutak

M5 autópálya: az országos gyorsforgalmi és főúthálózat fejlesztési koncepciója szerint az autópálya 2x3 forgalmi sávra bővítésére a IV. fejlesztési programciklusban (2025 – 27) fog sor kerülni.

5. sz. főút: az út 2x1 sávos, külterületi jellegű főút marad. Az OTRT az 5. sz. főút nyomvonalát, Alsónémedi belterület elkerülésére Ócsa területét érintően a 4617 – 4604 jelű utak irányában jelölte ki a meglevő utak átminősítésével.

A ***101 sz. főutat*** a 405 sz. főút nyugati meghosszabbításában Kiskunlacháza – Csepel-sziget – Százhalombatta irányban az OTRT tartalmazza. Pontos nyomvonalára vonatkozóan terv nem készült, megvalósítása távlatban várható, a település déli határát érinti.

A főutak védőtávolsága 100 – 100 m az út tengelyétől, amelyen belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.

Országos mellékutak

Az országos mellékutak 2x1 sávos keresztmetszetének bővítése nem szükséges.

A 4603 jelű út szintbeni vasúti keresztezése problémát jelenthet a vasúti forgalom növekedése esetén. A vasút fejlesztési terve nem tartalmazza különszintű átépítését, de a szintbeni keresztezés biztonságának növelése várható.

A 4604 jelű összekötő út belterületen áthaladó szakaszán az átmenő forgalom megszüntetésére a település jelenleg érvényben levő TSZT-je az észak és keleti külterületen elkerülő út nyomvonalát jelölte ki. Az elkerülő út északon a 4604 j. és 4617 j. út körforgalmú csomópontjától indul, keleten a külterületen levő gazdasági területek megközelítését biztosító települési út nyomvonalát felhasználva éri el a 4603 j. ök. utat, a 4604 j. út déli, külterületi szakaszához az összeköttetést a 4603 és 4604 jelű útnál körforgalmú csomópontok kialakításával tartalmazza. Az elkerülő út és a MÁV Budapest – Lajosmizse vonalának keresztezését különszintű kialakítással célszerű megoldani, mivel a vasútvonalak elővárosi vasúti koncepciója szerint Ócsa és Budapest között 15 perces követési idejű közlekedésnél az elkerülő út akadályoztatása nem biztosítana megfelelő színvonalat.

Az elkerülő út fontos célja, hogy a nyugati gazdasági terület és az M5 közötti kapcsolatot a belterület elkerülésével biztosítsa, a központban a teherforgalom korlátozását lehetővé tegye.

A **4601 jelű útnak** a 4603 jelű úttól délre eső szakaszán, a meglevő nyomvonalon 2x1 sávos külterületi út kiépítése távlatban várható.

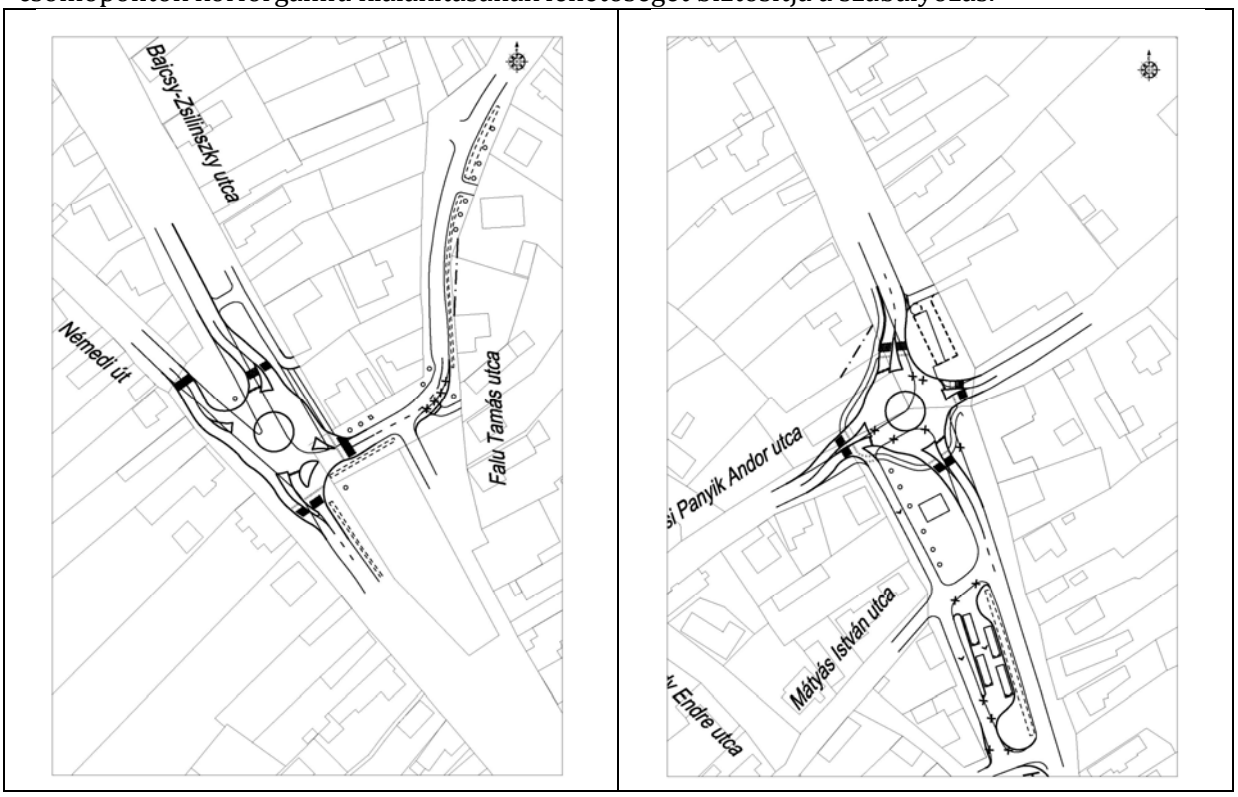
Az országos mellékutak külterületi szakaszain az út tengelyétől mért 50 -50 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelővel történő egyeztetés szükséges.

M5 autópálya	K.I.A.
5. sz. főút	K.III.A.
101. sz. főút	K.IV.A.
4603, 4604 jelű összekötő út	
külterületi szakasz	K.V.A.
belterületi szakasz	B.IV.b.C.
4601, 4617 jelű összekötő út	K.V.A.
46104, 52104 jelű bekötő út	
külterületi szakasz	K.V.A.
belterületi szakasz	B.IV.b.C.
52103 jelű bekötő út	K.V.A.

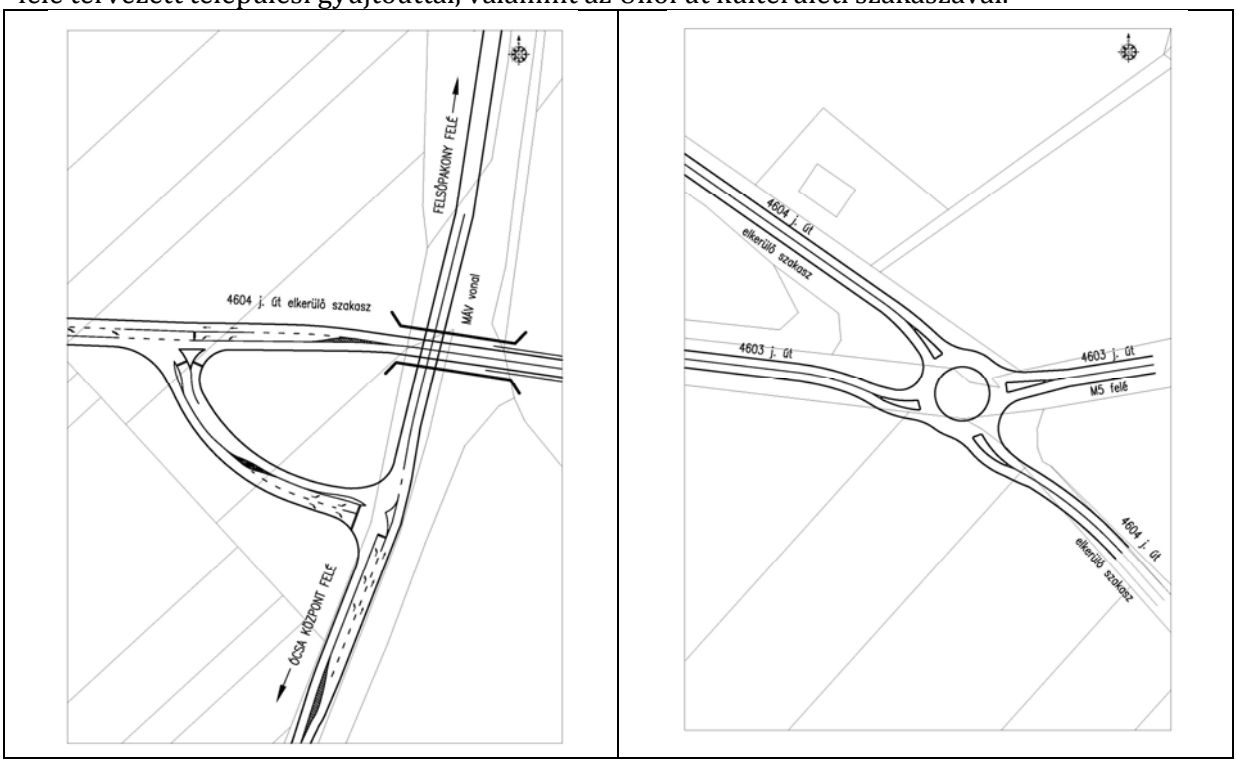
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036

3.2. Főbb közlekedési csomópontok

Az országos mellékutak belterületi csomópontjai közül a 4604 jelű úton (Bajcsy Zsilinszky út) a Némedi úti és Kiss János utcai csomópontok forgalomtechnikai fejlesztése szükséges. A csomópontok körforgalmú kialakításának lehetőségét biztosítja a szabályozás.



A 4604. jelű út távlati elkerülő szakaszának csomópontjai a 142 sz. vasút melletti Felsőpakony felé tervezett települési gyűjtőúttal, valamint az Üllői út külterületi szakaszával.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

3.3. Belső úthálózat

A települési utak belterületi szakaszain jelentős hálózatfejlesztési igény nincs, a meglevő utak kiépítettségének, forgalombiztonságának növelése a cél.
A jelenlegi gyűjtőutak (Damjanich utca, Székesi utca, Széchenyi utca, Martinovics utca, Árpág utca, Erdősor utca) megfelelő sűrűségű hálózatot alkotnak.
Ócsa és Felsőpakony összekötésére a 46303 jelű bekötő úthoz csatlakozó út kiépítését tartalmazzák a település rendezési tervek. A tervezett út a MÁV Budapest – Lajosmizse vonala mentén halad, Ócsa belterületén a Damjanich utcához csatlakozik.

Ócsa – Felsőpakony közötti út	K.V.B.
gyűjtő utak:	B.V.c.B.
Damjanich utca	
Székesi utca	
Széchenyi utca	
Martinovics utca	
Árpád utca	
Erdősor utca	
kiszolgáló utak:	B.VI.d.C.
mezőgazdasági utak	K.VI.

3.4. Közösségi közlekedés

Kötöttpályás közlekedés
A 142 számú Budapest – Lajosmizse vasútvonal a főváros körüli elővárosi rendszer részeként történő fejlesztése a 2014 -20 közötti időszakban valósul meg. A fejlesztés a szűk keresztmetszetekben második vágány építésére és villamosításra terjed ki. Megvalósítása után 15 – 30 perces vonatkövetést biztosít.
A település déli külterületi határát érinti a tervezett V0 vasútvonal, amely a vasúti teherszállítás részére ad fővárosi elkerülési lehetőséget, megvalósítása távlati.

Autóbusz közlekedés
Az autóbusz közlekedés hálózatfejlesztése nem szükséges. A területi fejlesztésekhez kapcsolódóan új megállók létesítésére kerülhet sor.

3.5. Kerékpáros közlekedés

A település hiányzó külső kerékpáros kapcsolatait az országos mellékutak mentén Felsőbabád felé illetve Alsónémedi felé célszerű kiépíteni ezek az érvényes TSZT-ben is szerepelnek. A városközpont és Alsópakony között a megépült kerékpárút végleges kialakítása szükséges az Üllői út mentén.

3.6. Főbb gyalogos közlekedés

A vasútállomáshoz kapcsolódó kerékpáros és gyalogos infrastruktúra megvalósult, kapcsolatainak fejlesztése szükséges. A vasúti szintbeni átjárók átépítésekor a kerékpáros és gyalogos keresztezés biztonságos átvezetése megoldandó.

3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás

A vasútállomáshoz kapcsolódó P+R parkoló a vasútállomás ÉK-i oldalán megvalósult, más jelentős közcélú parkoló építése nem szükséges, a piachoz a Damjanich utca mentén a parkolókapacitás bővíthető.
Az új létesítményeknél a gépjárművek elhelyezése a parkolási előírásoknak megfelelően telken belül kell biztosítani.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
TÜVRheinland CERTIFIED Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036

A meglevő intézmények közül a temetőhöz a Temető utcában alakítandó parkolási lehetőség. Az Egressy Művelődési Központ parkolójának burkolása szükséges. A műemléki területhez szükséges turistabusz parkolást a Hősök tere nyugati oldalán a Mátyás király utca és Iskola köz közötti szakaszon javasoljuk biztosítani.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED



Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		országos autópálya
		országos főút
		országos mellékút
		települési gyűjtőút
		vasút, HÉV vonal
		kerékpáros útvonal
		szintbeni közúti-vasúti átjáró
		híd
		gyalogos híd
		jelentősebb szintbeni csomópont
		különszintű csomópont
VA	VA	vasútállomás/vasúti megállóhely

Ez a terv a Közlekedés Kft. szellemi tulajdona, melynek védelmét jogszabály biztosítja. Felhasználása csak a tárgyra vonatkozó szerződés keretein belül lehetséges.

KÖZLEKEDÉS
PÁLYÁZATI TERVEZŐ IRODA KFT.
1052 Budapest V., Bécsi u. 5.
Levélcím: 1364 Budapest, Pf.:262
Telefon: 235-2000, 235-2009 Fax: 790-1021
E-mail: varos@kozlekedes.hu
Web oldal: www.kozlekedes.hu

MEGBÍZÓ: Kasib Kft.	DÁTUM: 2015.december
A MEGBÍZÁS TÁRGYA: Ócsa TFK, TSZT, HÉSZ/SZT közlekedési munkarész	
RAJZ, RÉSZMŰVELET: Közlekedési javaslat	MÉRETARÁNY: 1:20000
	RAJZSZÁM:
TERVEZŐ - FELELŐS TERVEZŐ: Rhorer Ádám 01-3157	IRODAVEZETŐ : Rhorer Ádám
ÜGYVEZETŐ IG.: Glódi Tamás	TERVSZÁM: 4771

Alapító ügyvezető: Várady Tamás

R:\Tsz4771 Ócsa TFK TSZT HÉSZ SZT közl_munki\Kti\Kasib_PinterFerenc\151207\halozat_terv_151207.dwg _600as 20e.pdf_2015.12.07.12:40_oagnes

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

Közműves szempontból a településfejlesztéshez szükséges területhasznosítási változtatás meghatározásánál adottságként kell kezelni azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek adottságukból eredően helyhez kötöttek, ilyenek pl.: a vízmű kutak, vizes élőhelyek, stb., illetve továbbá azok, amelyek kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értéknövekedését.

A területfelhasználást korlátozó adottságot jelentő közműhálózatok és létesítmények ütközése a területfelhasználás módosításával feloldható az ütközést okozó hálózat-műtárgy érintett szakaszának, létesítményének kiváltásával. A kiváltás igénye esetén a felsorolt korlátozások felszámolására a műszaki megoldási lehetőség rendelkezésre áll, a kiváltás megvalósítását a várhatóan költségigénye meghatározza. A gazdaságosság kérdésében dönteni a kiváltás költsége és a kiváltással tehermentesített terület szabadabb hasznosíthatóságával elérhető értéknövekedés közötti mérlegelés alapján lehet.

A településtervező figyelembe véve a település természeti adottságát, a közművek okozta korlátozásokat és a területhasznosítás helyi igényeit figyelembe véve vizsgálta felül a korábbi, jelenleg hatályos szerkezeti tervben rögzített területhasznosítási javaslatot. Eredményeként megőrizte azokat a fejlesztési lehetőségeket, amelyeket célszerű továbbra is fenntartani, továbbá funkcióváltási javaslattal mérsékelte, vagy növelte a beépítés lehetőségét ahol a településfejlődésének igénye azt szükségessé tette.

A korábbi szerkezeti tervben is szereplő, de még megvalósításra váró fejlesztések területei, valamint a funkcióváltásra javasolt területeken a megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani. Olyan területfejlesztés nem is javasolható, amelynél a funkciójához szükséges közműellátás nem biztosítható, vagy aránytalan gazdasági feltételekkel oldható meg az ellátása.

A fejlesztésre, vagy funkcióváltásra javasolt belterületi területek vagy már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezeknél a teljes közműellátás biztosítása megoldható, azaz a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátás, közcsatornás szennyvízelvezetés és a földgázellátás, valamint a csapadékvíz elvezetése is rendelkezésre állhat. Meg kell említeni a megújuló energiahordozók hasznosításának igényét, egyben követelményét is, amellyel a fenntartási költségek csökkenthetők, s vele együtt a közhálózatról történő energiaellátási igény is.

A külterületen beépítésre szánt új használati mód megváltoztatás közműves szempontból akkor lehetséges, ha annak is legalább a részleges közműellátása biztosítható, úgy, hogy a szennyvízelvezetés, elhelyezés a legkisebb környezetkárosítás, veszélyeztetés nélkül legyen megoldható, az erre vonatkozó helyi építési szabályzatban rögzített előírások szigorú betartásával.

A külterület beépítésre nem szánt területén, a javasolt szintén beépítésre nem szánt (pl. erdő, vagy Má, stb) használati mód megváltoztatás esetén, közműves szempontból, amennyiben megengedett új épület, építmény elhelyezése, annak közműves feltétele, hogy ellátására rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldható és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

A funkcióváltásra javasolt területeken a korábbi javaslathoz képest, összesen mintegy 15000 m²-nyi új szintterület építés lehetőségét javasolja a terv, amelynek várható új közműigények:

építhető többlet szintterület	vízigény	keletkező szennyvíz mennyiség	villamos-energia igény	földgáz igény
m2	m3/nap	m3/nap	kW	nm3/h
15400	39	35	617	129

A javasolt új funkcióváltás alapján megengedett beépítési, illetve építési lehetőségek megvalósításához szükséges közműellátási igényekhez hozzáadódnak a már beépített területen élők komfortosabb körülményeik kialakításához szükséges többlet közműigényeik, valamint a korábbi szerkezeti tervben javasolt és fenntartott fejlesztési területek várható igényei. Ezzel az új javasolt és a fenntartott fejlesztési lehetőségek területei jelentkező új közműigények és a meglevő beépítésnél jelentkező többlet igények összeadódnak. A közműfejlesztési javaslatban ennek az összesített közműigénynek a kielégítési lehetőségét kell vizsgálni. A szerkezeti tervben nagytávlatú megvalósítási szándékkal is csak olyan területhasznosítási fejlesztési lehetőség kerülhet rögzítésre, amelynek funkcionális ellátásához szükséges és a környezetvédelmi igényeket kielégítő megfelelő közműellátása biztosítható.

			vízigény	keletkező szennyvíz mennyiség	villamos-energia igény	földgáz igény
			m3/nap	m3/nap	kW	nm3/h
új funkcióváltásra javasolt területek többlet igénye			39	35	617	129
korábbi tervben szereplő és fenntartott fejlesztési területek igényei			505	454	55329	17012
már beépített területen belül hiánypótlás és az igényesebb ellátás többlet igényei			385	690	6136	2808
távlatra prognosztizált összes igények			929	1179	62082	19948

A korábban javasolt és a jelen tervben javasolt funkcióváltások teljes megvalósítása és a meglevő beépítésnél előforduló közműellátási hiányok pótlása, valamint a várható komfort igény növekedés okozta többlet közműigény tényleges jelentkezése csak nagyobb távlatban várható. Ezek az adatok így csak a szolgáltatók számára nyújtanak előzetes tájékoztatást a távlatilag várható fejlesztések közműigényeinek várható alakulásáról.

A tervezés távlatáig ezeknek a nagyobb távlatra prognosztizált igényeknek tervezői tapasztalatok alapján legfeljebb kb 20-30 %-ának a tényleges jelentkezése prognosztizálható, a meglevő beépítésből a szennyvíz közcsatornás elvezetési igényét kivéve, mert annak mielőbbi megoldása szükséges.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

A tervezői tapasztalat alapján a tervezés távlatáig ténylegesen várható kielégítendő többlet közműigény:

			vízigény	keletkező szennyvíz mennyiség	villamos-energia igény	földgáz igény
			m3/nap	m3/nap	kW	nm3/h
távlatra prognosztizált összes igények			929	1179	62082	19948
tervezés távlatáig reálisan prognosztizálható összes közműigény			279	354	12416	3990

A közműfejlesztési javaslat készítése szempontjából tehát kielégítendő igényként a tervezés távlatáig reálisan jelentkező igények kielégíthetőségét kell figyelembe venni.
A közmű-üzemeltetők egy-egy beruházáshoz tényleges igénybejelentésre határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.
Reálisan a már meglevő, kiépített hálózatokkal rendelkező területeken, a település jelenlegi belterületén, a már beépített területeken belül jelentkező igények ellátása különösebb külső hálózatfejlesztési igény nélkül ki lehet elégíteni, vagy a már meglevő elosztóhálózatokról, vagy az elosztóhálózatok helyi továbbépítésével, új bekötések kiépítésével. Jelentősebb hálózatfejlesztésre a nagyobb közműigényű fejlesztési területek ellátásánál kell számolni.
Meg kell említeni, hogy az új igények kielégítésének feltétele egyrészt a közhálózat megléte, vagy kiépítése az új igénylő telkéig és arról közművenként a bekötések, a fogadó helyek és mérőhelyek megépítése, másrészt vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, energiaközműveknél a szolgáltatókkal való megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltatók a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit rögzíthetik.

4.1. Viziközművek

4.1.1. Ivóvíz-ellátás

A vizsgálatok alapján a település vízbázisát és vízellátó rendszerét a 2011. évi CCIX. számú vízi-közmű szolgáltatásról szóló törvény előírásaihoz igazodva a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt-hez (DPMV Zrt) tartozó Dunaharaszti Üzemigazgatóság biztosítja.

A vizsgálatok szerint a település vízellátó hálózati rendszerét és a vízművet 1990-es évek végén építették. A város Vízműve 3 db. fúrt kúttal rendelkezik, melyek közül kettő, az 1. és 2. számú a Vízmű telkén, a 3. számú pedig a piactéren üzemel. A kutak által adott víz vas- és mangántartalma magas, valamint az 1. számú kút ammónia- és gáztartalma miatt tartalékként, havária esetre fenntartott. A vizek tisztítására a vas és mangántalanító berendezést létesítettek, melynek kapacitása 3300 m^3/d. A jelenlegi csúcs vízfogyasztás 2000 m^3/d körüli, ez jelzi, hogy a vas és mangántalanító berendezés kapacitásánál is jelentős tartalék áll rendelkezésre. Jelenleg csak a 2 és 3 számú kutat üzemeltetik, a 1 számú kút nem üzemel, így a kutak vízadó kapacitásai még nagyobb tartalékot biztosítanak. A Vízmű telkén található az ellennyomó tározóként üzemelő 200 m^3-es víztorony, amelynek folyásfenék szintje 152,95 mBf.
A vízmű kutak hidrogeológiai védőidomának a 123/1997 (VII.18.) korm rendelet szerinti kijelölése még nem történt meg, annak kijelöléséig a kutak körül 10 m-es sugarú kör területet kell hidrogeológiai védőterületnek tekinteni, amelyre a hidrogeológiai belső övezetre vonatkozó előírások érvényesek.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036

A szolgáltató egy 4. kút létesítését is tervezi, amennyiben a település távlati fejlődése azt szükségessé teszi.
A hálózatban a víznyomást az ellennyomó tározóként működő víztorony felső medencéjének vízszintje határozza meg (ffsz.:152.95 mBf.), amely az egész települési hálózatban a megfelelő hálózati nyomást biztosítani tudja.
A vizsgálatokban leírtak szerint Ócsa központi belterületétől távolabbi korábban beépített területek vízellátását egyedileg, önálló, független vízellátó rendszerrel oldották meg. A város keleti részén Alsópakony városrészben, a korábban Felsőbabádi Állami Gazdasághoz tartozó major területének vízellátására helyi vízbeszerzés állt rendelkezésre. A major telkéhez kapcsolódó volt borászati üzem telkén és tulajdonában van az, a kb 100 m talpmélységű fúrt kút, amelyből a területen levő 40 lakás ellátására az ivóvizet vételezik. A kútból kitermelt vizet a major területén belül elhelyezkedő hidroglóbuszba nyomják, amelyről táplálják a kiépített belső, magán vízelosztó hálózatot. A hidroglóbusz 50 m^3-es, és magasságával a szükséges víznyomást is az igényeknek megfelelően biztosítani tudja.
A major területén lévő fúrt kúthoz, a korábbi ismeretek szerint, víztisztító berendezések, gépészet állt rendelkezésre, ezek állapotáról friss információk nem állnak rendelkezésre. A kút jelenleg borászati tulajdonban van, a fúrt kút talpmélysége ugyan úgy 100 m-es, mint a közeli Ócsai és Felsőpakonyi Vízművekben is üzemelő kutak, amelyeknél a megfelelő vízminőség biztosításához vas- és mangántalanító berendezés alkalmazása szükséges, ezért feltételezhető, hogy ennek a víznek is vas- és mangántalanítására lenne szüksége.

Már a vizsgálatokban is leírtak szerint a volt alsópakonyi major területén élők közhálózati, közüzemi jó minőségű ivóvíz ellátásának megoldására a szolgáltató tervezi, a település hálózati rendszeréről való vízellátás kiépítését. Erre a tervek már elkészültek, vízjogi engedélyezési eljárás alatt áll. Az ellátást a szolgáltató a 4603. számú út északi oldalán levő lakóterület kiszolgálására kiépített hálózat továbbépítésével tervezi megoldani.

A közelmúltban a 4603. jelű Bugyi-Üllő összekötő út észak-nyugati oldalán megvalósított lakópark vízellátását a város, központi belterületének hálózati rendszerének a továbbépítésével oldották meg. A település belterületéről dn 160-as KPE vezeték épült a lakóterület feltáró útjáig. Onnan épült ki a lakópark belső elosztóhálózata. A lakópark gerincvezetékének a továbbépítésével lehetne az út déli oldalán, a majorban élők és a volt major területén kialakításra javasolt kereskedelmi gazdasági terület vízellátását is megoldani.
Ócsa belterületétől dél-nyugatra a Felsőbabádi Állami Gazdaság központjának és a tőle északra elhelyezkedő volt sertéstelep és attól nyugatra fekvő Felsőbabádi lakóterület ellátására is független helyi vízbeszerzésre támaszkodó vízellátás üzemel.
Az állami gazdaság központjában, hasonlóan az Alsópakonyi volt major telkén kialakított vízellátáshoz, itt is kb 100 m talpmélységű kutat fúrtak. A helyben üzemelő hidroglóbusz 50 m^3-es, és magasságával a szükséges víznyomást is az igényeknek megfelelően biztosítani tudja. Magán hálózat kiépítésével oldották meg a korábban szervesen hozzájuk tartozó telephelyek, valamint a felsőbabádi lakóterület vízellátását.
A szolgáltató tervezi ennek a városrésznek is a közüzemi vízellátásának a megoldását, de mivel távol esik a központi belterület kiépített hálózati rendszerétől, az ellátást kedvezőbben a dabasi hálózati rendszerről lehetne kiépíteni. Ez irányú előrelépés még nem történt.
Ócsa központi belterületének minden utcájában megépült a vízelosztó hálózat. A vízelosztó hálózat mivel nagyon fiatal, anyagában és paramétereiben is korszerű. Jellemzően dn 160-as, dn 110-es és dn 90-es műanyag anyagú csövekből épült ki az elosztó hálózat. A hálózatra az előírások szerinti sűrűségben a tűzcsapok felszerelésre kerültek, ezzel biztosítva a városban a megfelelő tüzivíz ellátást.
A vizsgálatok szerint 2013. január 1.-én a lakásállomány 87,3 %-a rendelkezett vezetékes ivóvízellátással. A közüzemű vezetékes ivóvízzel nem rendelkező ingatlanokban élők

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

vízellátásukat részben házi kutakról, részben közkifolyókról vételezett vízzel oldják meg. A házi kutakról felmérés-nyilvántartás nem áll rendelkezésre.
A településrendező által prognosztizált fejlesztésekből a tervezés távlatáig reálisan megvalósuló beruházások vízellátására kb. 279 m³/nap többlet vízfogyasztás fellépése várható. Ezt a vízigényt a jelenlegi meglevő vízbázisról és vízhálózatról, annak szükséges fejlesztésével, a hálózat továbbépítésével várhatóan ki lehet elégíteni.

Jelentősebb hálózatfejlesztési igény várható:

- az Alsópakonyi major területén élők, a javasolt funkcióváltó lakóterület és az út déli oldalára javasolt kereskedelmi gazdasági terület közüzemű vízellátásának megoldása. Számukra az egészséges ivóvíz ellátáshoz szükséges közüzemű ivóvíz hálózati csatlakozást kell kiépíteni az Alsópakonyi lakópark hálózati rendszeréhez történő csatlakozással,
- az Alsópakonyi lakópark környezetében, az út északi oldalán, már korábban tervezett, de még meg nem valósított lakó és gazdasági hasznosítású terület ellátására, amely szintén az Alsópakonyi lakópark hálózati rendszerének a továbbépítésével oldható meg,
- a Felsőbabádi városrészben élők számára az egészséges ivóvíz ellátáshoz szükséges közüzemű ivóvíz hálózati csatlakozást Dabas felöl kell kiépíteni,
- a Pesti út menti gazdasági terület ellátásának a biztosítására.

A vizsgálatok szerint a már kiépített hálózatra az előírásoknak megfelelően a tűzcsapok is felszerelésre kerültek, biztosítva ezzel a megfelelő tüzivíz ellátást. A hálózatfejlesztés során is gondoskodni kell az előírások szerinti tűzcsapok telepítéséről. A továbbtervezés során egy-egy tervezett beruházás tüzivíz ellátásának megoldását egyedileg kell vizsgálni. Amennyiben a tényleges tüzivíz igény kielégítése a meglevő közhálózatról nem elégíthető ki, úgy telken belül kell helyi tüzivíz tárolás kiépíteni, vagy az épület megfelelő tűzszakaszolásával a tüzivíz igényt csökkenteni.
A településen jelenleg is több házi kút üzemel, részben a közhálózatra nem csatlakozó ingatlanokon, de locsolási célra több -vezetékes ivóvíz bekötéssel rendelkező- telken is használnak házi kutat. A lakosság település szintű ellátásának megoldását követően is gazdasági szempontokból, a kedvezőbb fenntartási költségek érdekében a házi kutak megtartásával, illetve újabbak létesítési igényével is kell számolni. A nem ivóvíz minőségű (locsolási célú, egyéb ipari célú) vízigényeket célszerű a település kedvező helyi vízvételezési lehetőségét hasznosítva, házi kutakról kielégíteni. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a házi kutak létesítése engedély köteles. 500 m³/nap,év vízkivételig és a talajvízből történő vízkivétel esetén az engedélyt a település jegyzője adja ki, ettől eltérő esetben a kijelölt hatóság adhat létesítési engedélyt.

4.1.2. Szennyvízelvezetés

A vízellátásnál leírtakkal azonosan, a 2011. évi CCIX. számú vízi-közmű szolgáltatásról szóló törvény előírásaihoz igazodva a település szennyvízgyűjtő hálózatának és műtárgyainak, valamint a szennyvíztisztító telepnek az üzemeltetését a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt-hez (DPMV Zrt) tartozó Dunaharaszti Üzemigazgatóságra bízták.

A helyzetfeltáró vizsgálat készítésénél is rögzítésre került, hogy annak ellenére, hogy Ócsa a felszín alatti vízbázisok védelmének tekintetében kiemelten érzékeny területen fekszik, a szennyvizeinek összegyűjtését és kezelését csak a 90-es évek végén oldották meg. Az ócsai szennyvíztisztító telep kapacitásbővítését és technológiai intenzifikálását a 2000-es évek elején végezték el. A telep jelenleg Nairam típusú mély-levegőztetéses technológiájú biológiai tisztító fokozattal rendelkezik, kapacitása 2000 m³/d. A tisztított szennyvizeket befogadó hiányában nyárfás öntözőterületen helyezik el, amelyet a szükséges méretre szintén felbővítették. A szennyvíztisztító telep Ócsa, Felsőpakony és Inárcs közös beruházásaként épült meg, az üzemeltetési költségeket is közösen viselik. A szennyvíztisztító telepet a közelmúltig az Ócsa és Társai Kht., míg a szennyvízcsatorna hálózatot az Ócsai Vízmű Üzemeltető Kft üzemeltette.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

A szennyvíztisztító telep időnként bűzhatással terheli a települést, amely üzemeltetési rendszerének fejlesztésével lenne javítható. A három településről, azok szennyvíz hálózatának végátemelőjéből előfordul, hogy egyszerre érkezik be a nyomóvezetékeken keresztül a szennyvíz és ilyenkor a telep túlterheltté válik. Ekkor megfelelő tisztítási hatásfok elérését megelőzően engedik ki a tisztított szennyvizet a nyárfásra, amely kedvezőtlen széljárás, időjárási körülmény esetén a beépített területre bűzhatást okozza.

A szennyvíztisztító telep, a hozzá kapcsolódó nyárfás védőtávolság igénye 1000 m lenne, amely rányúlik a település beépített területére. Maga a szennyvíztisztító telep védőtávolság igénye csak 300 m a kapacitása és a kiépített technológiája alapján, de a tisztított vizeket befogadó nyárfás védőtávolság igénye, mivel időnként nem megfelelően tisztított szennyvízterhelést is kap 1000 m. Ennek csökkentése érdekében is a szennyvíztisztító telep korszerűsítése és a tisztított víz elhelyezésének rendezése szükséges. A szennyvíztisztító telep már régóta tervezett korszerűsítését megelőzően a telep jelenlegi tisztítási technológiáján kell annyit javítani, hogy a védőtávolság igénye ne érhesse el a már beépített területet, hogy azon belül építési korlátozást ne okozzon. A jelenleg kiépített tisztítási folyamatban folyamatosan adagolható adalékanyaggal a környezetterhelés annyit csökkenthető, hogy a védőtávolság igénye ne érje el a beépített területet, ezzel átmenetileg a védőtávolság igény 650 m-ben állapítható meg. Célul tűzve a szennyvíztisztító telep korszerűsítésének mielőbbi megvalósításáig.

A vizsgálatok szerint Ócsa belterületén elválasztott rendszerű csatornahálózat üzemel, a kiépített csatornahálózat gravitációs és vákuumos rendszerű, amelyen 650 vákuumakna és két vákuumgépház üzemel. A két gépháztól önálló nyomóvezeték érkezik a tisztító telepre.
A belterülettől távolabbra eső településrészeken már kialakított beépített területeken közcsatorna hálózat nem üzemel, kivéve a közelmúltban a 4603. jelű út északi oldalára épített Alsópakonyi lakópark területét, ahol a területen belül gravitációs rendszerű szennyvízgyűjtő hálózatot építettek ki, amely egy átemelő műtárgyba gyűjti a szennyvizeket. Az átemelő műtárgytól nyomóvezetéken szállítják tovább a szennyvizet közvetlenül a szennyvíztisztító telepre. Korábban felmerült az Inárcsi vezetékre történő csatlakozás, de ennek megvalósítását Inárcs elutasította.

A közcsatorna hálózatra nem csatlakozó ingatlanok - és ezek közé tartoznak az Alsópakony major területén levő lakótelkek, valamint a Felsőbabád lakótelkei és üzemi területei is, továbbá a belterületen is még csatornázatlan területen levő ingatlanok, vagy a kiépített hálózat megléte ellenére rá nem csatlakozó ingatlanok telkein - a keletkező szennyvizeket házi medencékbe gyűjtik, amely az általános tapasztalatok szerint többnyire szikkasztóként üzemelnek. A becslések szerint a településen jelenleg naponta kb 120 m^3 szennyvizet szikkasztanak el, szennyezve a felszín alatti vizeket. A felszíni vizekbe, a kutakba történő közvetlen szennyvízbevezetések is előfordulhatnak, bár ezek csak feltételezések, mert ez irányú feltárások, felmérések nem készültek.
A település érzékeny vízbázis védelmi területen fekvése a település csatornázottságának mielőbbi település szintűvé történő emelését igényli.
Reálisan a tervezés távlatáig prognosztizált fejlesztések megvalósítása esetén jelentkező 354 m^3/nap többlet elszállítandó szennyvíz közcsatornás szennyvízelvezetésének és a szennyvizek tisztító telepen történő fogadásának a megoldása szükséges. Ezt a többlet szennyvízelvezetési igényt, valamint a szennyvíztisztító telep fogadókészségét, azok szükséges fejlesztésével, a gyűjtőhálózat továbbépítésével várhatóan ki lehet elégíteni.

A kiépített hálózattól távolabbra eső telkekről a szennyvíz gyűjtésének megoldása igényel jelentősebb hálózatfejlesztést. Jelentősebb hálózatfejlesztési igény várható:

- az Alsópakonyi major területén ki kell építeni a szennyvízgyűjtő közcsatorna hálózatot, a hálózattal összegyűjtött szennyvizeket átemelő műtárgy és nyomóvezeték segítségével

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

csatlakoztatni kell az Alsópakonyi lakópark számára kiépített csatornahálózathoz, amellyel továbbítható a szennyvíz a szennyvíztisztító telepre,

- a Felsőbabádi városrészen is meg kell oldani a szennyvizek közhálózattal történő összegyűjtését és a szennyvíz tisztító telepen történő kezelését. Mivel ez a városrész távol esik a város jelenleg üzemelő hálózati rendszerétől, a továbbtervezés során megvizsgálandó, hogy a hálózati csatlakozás a város rendszeréhez, vagy Dabas hálózati rendszeréhez történjen, esetleg helyi önálló műtárgy létesítésével oldják meg a szennyvíz kezelését,
- a szennyvíztisztító telep kapacitás biztosításának, szükséges fejlesztésének megoldása,
- a szennyvíztisztító telep védőtávolság igényének csökkentése a telep technológiai korszerűsítésével, a teljes átépítést megelőzően, a jelenlegi tisztítási technológia javítható átmenetileg adalékanyag folyamatos adagolásával, amely lehetővé teszi a 650 m-re a szennyvíztisztító telep védőtávolság igényének a csökkentését.
- a szennyvízátemelő, vákuumgépházak védőtávolságának is a csökkentése, azok zajvédelmének, bűzzárásának a megoldásával.

A külterületen, beépítésre szánt, beépítésre nem szánt területhasznosítású területen keletkező szennyvizek elhelyezése elméletileg helyi közműpótló alkalmazásával is megoldható lehetne. Ennek korlátot szab a település felszín alatti vízminőség védelmi területen való fekvése. A helyi közműpótlásra zárt szennyvíztároló létesítése javasolható, annak figyelembe vételével, hogy reálisan napi egy szippantásnál többet becsületesen senki sem végeztetne el. Így ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége a reálisan naponta szippantható mennyiséget meghaladja, vagy a másik szennyvízpótlásra javasolható egyedi házi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazhatóságának a helyi építési szabályzatban rögzített előírásai közül valamelyik feltétele nem teljesíthető, akkor ragaszkodni kell a közcsatorna hálózat létesítéséhez, akkor is, ha az ellátandó létesítmény távolabb fekszik az üzemelő csatornahálózattól.

4.1.3. Csapadékvíz-elvezetés

A helyzetfeltárás során megállapítást nyert, hogy a sík földrajzi adottságú, felszíni vizekben rendkívül gazdag településen a felszíni vízelvezetés nyílt árkos kialakítású. A nagyobb árkokat, vízfolyásokat többnyire a természet alakította ki a mélyvonalakon és az ezekhez csatlakoznak a mesterségesen kialakított vízelvezető csatornák.
Ócsa és térsége a Duna vízgyűjtőjén fekszik, a Duna-völgyi főcsatorna alegységhez tartozik. A város észak-keleti részéről elvezetendő vizek befogadója a Gyáli (1.) csatorna, a dél-nyugati részéről elvezetendő vizeket a Duna-Tisza csatorna fogadja be. Mindkét befogadó csatorna a vizeket a végbefogadónak tekinthető Ráckevei-Soroksári Duna-ágba, az RSD-be továbbítja.
A Gyáli csatorna felé az Alsópakony területéről induló 14. számú csatorna szállítja a vizeket. A Duna-Tisza csatornába a XXV., XXVI., XXVIII. számú csatornák és mellékágai szállítják a vizeket.
Ócsa beépített területén kialakított nyílt árkos csapadékvíz elvezetésre az egyes utcákban egy vagy kétoldali árkot létesítettek. Sajnálatosan azonban az utcák döntő hányadában rendesen kialakított, hidraulikailag rendezett vízelvezetés nincs kialakítva, ezekben a nem burkolt utcákban az erózió mind az úttesten, mind pedig az út menti telkeken jelentős.
A település nemcsak vízfolyásokban, csatornákban, de vízfelületekben is nagyon gazdag. A település területének jelentős hányada ősláp, amely kisebb nagyobb mértékű vízborítású területet jelent. Kavicsbánya tavak is gazdagítják a város felszíni vizeit.
Ócsa csatornáinak karbantartása hiányos. Az árkok-csatornák, vízfolyások növényzettel benőttek, s ahol árkos vízelvezetés megoldott, ott is az átereszek karbantartása hiányos.
A csatorna medrek meder karbantartója számára biztosítandó meder menti sáv több helyen nem áll rendelkezésre. A medrek karbantartási hiánya miatt a vízszállító képességük korlátozott. Az utóbbi időkben előforduló szélsőségesebb csapadékesemények „árvízi" méretű vizek mederben tartása csak komolyabb mederkarbantartással biztosítható.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Ócsa az átfogó tervek alapján nem tartozik az ágazati nyilvántartás szerint árvízzel veszélyeztetett települések közé. Azonban a hirtelen lezúduló csapadékmennyiség komoly helyi vízkárokat okozhat a település síkföldrajzi adottsága miatt. Az ágazat is jelzi viszont a település nyugati mély fekvésű részének belvízzel való veszélyeztetettségét.

A településen víz kárelhárítási feladatok csak a csapadékvizek zavarmentes elvezetése érdekében jelentkeznek, amelynek gondosabb megoldását a település talajtani adottsága teszi fontossá.
A településen a felszíni vizek elvezetése a jövőben is a befogadó hiányos adottságra tekintettel nyílt árkos rendszerrel javasolt. A nyílt árokrendszer szakszerű és folyamatos karbantartásával, a hidraulikai rendezettségével biztosítani lehet a zavarmentes felszíni vízrendezés megoldását. Az árokhálózat kialakításánál, annak méretezésénél figyelembe kell venni a várható szélsőséges csapadékesemények zavarmentes elvezetésének is az igényét és az előforduló villám árvizek elvezetésének is a megoldását.

Csapadékvíz elvezetés vonatkozásában jelentős fejlesztési feladat:
- klímaváltozás hatásainak kezelése
- szélsőséges csapadékesemények zavarmentes elvezetésének megoldása (záportározás biztosítása), igényesebb felszíni vízrendezéssel

A karbantartás biztosítására az állami kezelésű vízfolyásoknál, csatornáknál, tavaknál, záportározónál 6-6 m parti sávot, önkormányzati, társulati kezelésű vízfolyás, csatorna mellett 3-3 m-es sávot kell mederkarbantartásra kiszabályozni. A mederkarbantartó sávot lehetőleg közterületként kellene biztosítani, amennyiben erre nincs lehetőség, akkor a karbantartó számára szolgalmi jogot kell biztosítani.
Az élővizek védelme érdekében az összegyűlő csapadékvizek vízminőségével szemben fokozott az elvárás. Az összegyűlő csapadékvizek élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy kialakítása szükséges és a csapadékvíz gyűjtő hálózaton előforduló szénhidrogén szennyezést helyben, a szennyezés keletkezésének helyén CH fogó műtárggyal meg kell fogni. Ezért a csapadékvíz elvezetés rendszerére szigorú szabályozás szükséges.

Ha a várható többlet csapadékvizeket a már kialakított elvezető rendszer nem tudja befogadni és az azt befogadó vízfolyások többlet befogadó képessége nem növelhető, akkor a tervezett fejlesztés megvalósításának feltétele a helyi vízvisszatartás, vagy helyben elszikkasztás megoldása. Ahhoz, hogy a vízelvezető rendszer ne váljon túlterheltté, és az elvezetés útján ne okozzon elöntést, minden beruházásnál ellenőrizni kell a burkoltsági arány növekedése miatt jelentkező többlet csapadékvíz elvezetésének lehetőségét. Amennyiben a csapadékvíz továbbszállításának lehetősége korlátozott, akkor a többlet csapadékvíz telken belüli víz-visszatartására helyi záportározó létesítése szükséges, amelyből késleltetve és fékezve lehet a csapadékvíz továbbszállítását, a zápor intenzitásának a csökkenése után megoldani.

4.2. Energiaellátás

Az energiaellátást érintően a javasolt fejlesztések, új beépítések energiaellátásának megoldása mellett kiemelendő fejlesztési feladat:
- megoldási javaslat készítés arra a sajnálatos ténynek a kompenzálására, hogy az egyéni gazdasági nehézségek hatására a hagyományos nem vezetékes energiahordozók hasznosítása újra növekvő trendű és a növekedése miatt a légszennyezés az utóbbi időkben újra emelkedő tendenciájú
- a fenntartási költségek csökkentésére a megújuló energiahordozók igénybe vételének szorgalmazása,
- látványjavítás, arculatalakítás érdekében közműfektetéssel összefüggő elvárások érvényesítése,

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

- klímaváltozás hatásainak kezelése
- felmelegedés elleni védelem
  - fasortelepítés számára helybiztosítás a közművek racionális területfoglalásának segítségével
  - klímaberendezés üzemeltetését megújuló energiahordozó hasznosításával, a hatékonyabb energiagazdálkodás érvényesítése érdekében

A vizsgálatok szerint a település energiaellátására a villamosenergia ellátáson kívül a település belterületén a földgázellátás áll rendelkezésre, amelynek segítségével a korszerű, környezetbarát vezetékes termikus energiaellátás lehetősége biztosított. A villamosenergia a világítás és technológiai célú energia igények kielégítését szolgálja.
A nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj használata termikus célra jelenleg is és várhatóan távlatokban is egyaránt jellemző lesz a vezetékes gázzal, el nem látott telkeken és sajnálatosan a gazdasági nehézségekkel küzdő tulajdonosok, korábban már a gázellátást igénybe vevő telkein is. A PB használata, szintén a gázzal el nem látott ingatlanokra jellemző, elsődlegesen főzési célra. A kistartályos PB gázzal, a vezetékes gázzal el nem látott területen, a PB gáz komplex hasznosításával, a vezetékes gázzal azonos komfort biztosítható.

A település hosszabb távú energiaellátási struktúrájának meghatározásánál alapvető szempont a várható fenntartás kérdése. Az energiaellátással szemben elvárt igény, annak környezetbarát, minél kisebb környezet terhelésű megoldása mellett, hogy automatikus üzemvitelre alkalmas legyen, miközben az egyes ingatlanok fenntartási költségeiben az energiára fordítandó költségek jelentős hányadot jelentenek. Ezért meg kell vizsgálni, hogy a közhálózatról történő energiafogyasztást hogyan lehet takarékosabban megoldani. Az elvárható emberi takarékosságon és a takarékosabb energiafogyasztású műszaki-háztartási berendezések alkalmazási igényén kívül a költségek csökkenthetők helyi beszerzés, termelés alkalmazásával.
Helyi energia beszerzésre, környezetterhelés növelésének elkerülésével történő energiatermelésre a megújuló energiahordozók alkalmasak. A megújuló energiahordozók közül a település földrajzi adottsága alapján a nap-, és a föld energiájának hasznosítási lehetősége is rendelkezésre áll.

A föld energiáját épületgépészeti szinten lehet hasznosítani, alkalmazása telkenkénti megoldású, lényegesen csökkenthető hasznosításával a közhálózati energiahordozó felhasználás, ismert beruházási költségei mellett a megtérülése 10 év körüli.
A reálisan, energetikailag eredményesen hasznosítható megújuló energiahordozó a nap energiája lehet, annak passzív és aktív hasznosításának az igénybevételével.

4.2.1. Villamos energia

A vizsgálatok szerint Ócsa villamosenergia ellátásának üzemeltetője a Budapesti ELMŰ Hálózati Kft. A település villamosenergia ellátása középfeszültségen, 22 kV-os hálózat segítségével megoldott. A középfeszültségű hálózat több táppontból is táplálkozik. A településhez tartozó Felsőbabádi 132/22 kV-os alállomás, továbbá a közel eső Soroksári 220/132/22 kV-os alállomás, ill. a Monori 132/22 kV-os alállomás, ahonnan táplált 22 kV-os vezetékek látják el Ócsa térséget, s benne Ócsa fogyasztóit is.

A jelenlegi ellátás biztosítására a 22 kV-os hálózat oszlopokra szerelve épült. A 22 kV-os hálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat.
A transzformátor állomásokról táplált kisfeszültségű hálózatról elégítik ki közvetlen a fogyasztói igényeket. A kisfeszültségű hálózat döntő hányada is föld felett, oszlopokra fektetve halad. A kisfeszültségű elosztóhálózatnál is csak az utóbbi időkben épült földalatti elhelyezéssel.
A település közvilágítása a kisfeszültségű elosztóhálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejekkel biztosított. Ezzel biztosított megvilágítás csak a közlekedés biztonsági követelményeket elégíti

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

ki. Ma már sem mennyiségében, sem minőségében az elvárásoknak nem felel meg az elvárásoknak.

A szerkezeti terv készítésénél területhasznosítás lehetőségét korlátozó adottságnak kell tekinteni Ócsa közigazgatási területén áthaladó Százhalombatta-Zugló között üzemelő 220 kV-os átviteli hálózat oszlopokra fektetett nyomvonalát és biztonsági övezetének helyigényét, továbbá a város területén üzemelő, szintén a MAVIR Zrt üzemeltetésében levő iparági csomópontot is, amely tágabb térség ellátás segíti. Jelentős állóeszköz értékük miatt helyhez kötöttnek kell tekinteni, nyomvonal korrekciónak, a kiváltásuk gazdaságosságának nincs realitása.

Ócsa közigazgatási területén, Felsőbabád városrészben üzemel az iparág egyik 132/22 kV-os, un Felsőbabádi alállomása, amely a térség középfeszültségű villamosenergia ellátásának egyik bázis létesítménye. Az alállomás az ELMŰ üzemeltetésében van. A betáplálása a Dunaújváros-Soroksár között üzemelő 132 kV-os főelosztó hálózatról kiépített kétrendszerű bekötéssel megoldott.

A tervezés távlatáig prognosztizált villamosenergia igény-növekedés 12,4 MW, amely csak jelentősebb hálózatfejlesztéssel elégíthető ki. Várhatóan a villamosenergia igény-növekedés kezdete még a meglevő hálózat igénybevételével kielégíthető, a meglevő transzformátor állomásokról, illetve azok kapacitásnövelő átépítésével. A meglevő hálózat kiterhelését követően jelentkező igények kielégítésére már a gerinchálózat fejlesztése szükséges. A térségi ellátási szerepkörű alállomástól, annak, ha időközben a kapacitása kiterhelődne, a megfelelő kapacitásbővítését követően új gerinchálózat építési igénye várható. A nagyobb igényű fejlesztési területekre, vagy környezetébe telepített transzformátor állomások betáplálása már az új 22 kV-os építendő hálózatról oldható meg. A tervezés távlatáig két új 22 kV-os kábelkör építésére lesz várhatóan szükség.
Amennyiben a tervezett prognózishoz képest, a tervezés távlatáig új jelentősebb villamosenergia igényű fejlesztési-beruházási szándék jelentkezne, akkor annak egyedileg kellene a villamosenergia ellátását megoldani. Az ellátásához kedvező adottság, hogy a településen belül üzemel az alállomás.

A transzformátor állomásokról induló kisfeszültségű elosztóhálózat fejlesztése is szükséges, valamint a közvilágítási hálózat mennyiségi és minőségi fejlesztése is.
Az energiaigényt kielégítő ellátáshoz szükséges fejlesztéseken túl, a villamosenergia ellátás fektetésével szemben is vannak elvárások. Már korábban is meghatározó igény volt a település igényesebb arculata, az utcabútorozás lehetőségére helybiztosítás, az élhetőbb közterületek kialakítása és az üzembiztosabb szolgáltatás érdekében a hálózatok területtakarékosabb és esztétikusabb elhelyezésének megoldása. Ezt az igényt a klímaváltozás legegyszerűbben megvalósítható hatáskompenzálásának igénye felülírta, mert helyet kell biztosítani az utcákon, a közterületeken árnyékoló fasorok elhelyezésére, s erre csak a föld feletti terek felszabadításával nyílik lehetőség, a föld feletti hálózatok távlati, fokozatos felszámolásával, föld alá történő telepítésével kerülhet sor. Ez befolyásolja a villamosenergia ellátás hálózatfejlesztésének megvalósítási lehetőségét.

4.2.2. Gázenergia

A javasolt fejlesztések korszerű termikus energiaellátása a komplex földgázellátással biztosítható. A földgáz alkalmas egyedi berendezésekkel, jól szabályozható, automatikus üzemvitelű, teljes komfortot nyújtó, környezetbarát ellátás biztosítására. Fűtésre, használati melegvíz termelésre és főzésre egyaránt energiatakarékosan, gazdaságosan hasznosítható.

A vizsgálatok szerint a település földgázellátásának szolgáltatója a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. A település gázellátásának bázisa a Soroksári átadó állomás, amely az országos nagynyomású hálózatról ellátott. A gázátadónál elhelyezett nagy/nagyközép-nyomású

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

gáznyomáscsökkentő állomástól kiépített NÁ 160-as nagyközép-nyomású vezetékről történik a város ellátása.
A település területén két nagyközép/középnyomású nyomásszabályozó üzemel. Az egyik a Bajcsy-Zsilinszky út-Árpád utca sarkánál elhelyezett a település lakosságát, a másik a volt Vörös Október TSZ területén elhelyezett az üzemi terület térségét szolgálja. A Bajcsy-Zsilinszky úti nagy-középnyomású vezetékről célvezeték épült ki a volt Budapesti Asztalosipari Vállalat Ócsai Gyáregysége számára.

A nagyközép-nyomású gázvezeték közelében elhelyezkedő nagyobb gázfogyasztók ellátása közvetlen a nagyközép-nyomású vezetékekről kiépített bekötéssel biztosított. Ezeknek a telkeknek a megfelelő nyomású gáz előállítását telken belül elhelyezett házi nyomáscsökkentő biztosítja.
A körzeti nyomáscsökkentőtől, a településen belül a kommunális szektor fogyasztóinak ellátására a gázelosztás középnyomású elosztóhálózattal épült ki. Jellemzően a kisnyomású gáz előállítása telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal megoldott. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is. Az egyedi, házi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni.
A település már kiépült gázelosztó hálózata a belterület szinte valamennyi utcában kiépítésre került. Az elosztóhálózat olyan paraméterekkel épült, hogy az egyes utcákban valamennyi ingatlan rákötheto.

A település ellátásában nem vesz részt, csak áthalad a településen egymással párhuzamosan három termékszállító vezeték, amely jelentős állóeszköz értékével korlátozza a területhasznosítás lehetőségét. A település közigazgatási területén, annak nyugati szélén áthaladó vezeték csordában a következő szállítóvezetékek haladnak:

- Algyő-Százhalombatta DN 300-as kőolajvezeték 13-13 m-es biztonsági övezeti területigénnyel,
- Százhalombatta-Szajol DN 150-es termékvezeték, 13-13 m-es biztonsági övezeti területigénnyel,
- Százhalombatta-Szajol DN 300-as termékvezeték 13-13 m-es biztonsági övezeti területigénnyel.

A vezetékek nyomvonala a település beépítésre nem szánt területén halad keresztül, de nyomvonalát és biztonsági övezetének helyigényét figyelembe kell venni.
A komfortos életkörülmény alakításának fontos feltétele, hogy a termikus energiaellátás lehetőségére vezetékes energiahordozó álljon rendelkezésre, erre a településen kedvező kiépítettséggel rendelkezésre áll ugyan a földgázellátás lehetősége, de a helyzetfeltáró vizsgálatok szerint a lakásállomány 83,3 %-a veszi igénybe, sőt az utóbbi években az igénybevétel aránya-mértéke is inkább csökkent. Igénybe vételének hiányában az automatikus üzemvitelű hőellátás lehetősége nem áll rendelkezésre.
Az automatikus hőellátás lehetőségének hiánya nem csak a komfortosabb életvitel igénybevételének hiánya szempontjából fontos, hanem a szerepét betöltő nem vezetékes energiahordozó hasznosításának nagyon magas mértéke, amelynek környezet terhelése lényegesen kedvezőtlenebb.

A tervezett fejlesztések javasolható gázellátása mellett a meglévő lakások komfortnövekedését segítő gázellátás fejlesztése is jelentős gázigény növekedést eredményez. A tervezés távlatáig figyelembe véve a meglevő lakosság gázellátásának jelentősebb fejlesztési lehetőségét is, a prognosztizált gázigény növekedés 4000 nm^3/h-ra becsülhető. Ezt a többletigényt a kiépített gerinchálózatról várhatóan annak szükséges fejlesztését követően lehet kielégíteni. Ha a gázfogadó-nyomáscsökkentő kiterheltté válna, akkor annak kapacitásbővítése válhat szükségessé. Az ellátásra pedig új hálózatok építési igényére is számolni kell.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

4.2.3. Megújuló energiaforrások

Ócsa településen a helyzetfeltáró vizsgálatok alapján valamennyi hazánkban előforduló (szélenergia, napenergia, geoenergia, vízenergia, bioenergia) megújuló energiahordozó fajta előfordul, de a napenergiát kivéve egyik sem olyan mértékben, hogy annak hasznosítása gazdasági és energiahatékonyság szempontjából javasolható lehetne. Ennek ellenére egyik hasznosítása sem zárható ki, egyéni gazdasági lehetőség függvényében és egyéni célok elérése érdekében akár reklám célra, akár saját használatra alkalmazása előfordulhat, de energiagazdálkodási szempontból a település energiamérlegét érintő hatása egyiktől sem várható. A napenergia az egyetlen, amelynek várható gazdaságos hasznosítása egyre szélesebb körű használatra teszi alkalmassá, ezzel nagyobb távlatban már a település energiagazdálkodását is befolyásolhatja.

4.3. Hírközlés

Vezetékes hírközlés

A helyzetfeltáró vizsgálatok alapján a település vezetékes távközlési ellátását a UPC Magyarország Kft biztosítja. A Budapesti szekunderközponthoz tartozó 35-ös körzetszámú Monor primer központ Ócsa vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 29-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A kedvező műsorvétel számára a kábel TV szolgáltatást is kiépítették.

A vezetékes hírközlési (távközlési és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A tervezett fejlesztési terület ellátása is ennek igénybevételével történhet.
Ócsa esetén az elektronikus hírközlés településfejlesztő hatásának lehetőségét is figyelembe kell venni. Azoknál a településeknél, amelynél a népesség megtartása is fontos feladat a lakosság helyben tartásához nyújthat segítséget az infokommunikációs technológia széleskörű alkalmazási lehetőségének a biztosítása, amely az „otthonról" történő kapcsolat-tartást, továbbá az „otthonról" teljesíthető munkavégzést biztosítva a lakosság visszatartását és az érkezők igényesebb ellátását segítené.

Az infokommunikációs technológia alkalmazására jelenleg is van érdeklődés, bár Budapest térségében levő hasonló településekhez képest lényegesen kisebb mértékben. Ezt tükrözik a statisztikai nyilvántartásban is már jelzett adatok. A településen 2014. január 1.-én 1402 internet előfizetőt tartottak nyilván, amelyből 2 internet előfizetés kapcsolt vonalon (modem, dial-up, vagy ISDN-en), 1395 internet előfizetés DSL hálózaton, 2 internet előfizető kábeltelevízió hálózaton, 3 internet-előfizetés vezeték nélküli hálózaton (mobil internet nélkül) keresztül veszi igénybe a szolgáltatást. Ezt az ellátottságot bár tovább növeli a mobil internet szinte korlátlan rendelkezésre állása. Az a település, ahol a vezetékes internet szolgáltatás igénybe vételének aránya a lakosság felét nem éri el, 40,3 %-os, ott ennek jelentősebb fejlesztése szükséges az az „otthoni munkavégzés", a kedvező kapcsolat-tartás lehetőségének biztosítása érdekében, hogy ezzel a lakosság helyben tartása javítható legyen.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek elméletileg területi korlátja nincs. A vizsgálatok szerint Ócsa területén üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezeték nélküli táv- (Magyar Telekom, Telenor, Vodafone) és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036

Jelenleg a településen mindhárom mobilszolgáltató üzemeltet antennát, a Telenor 3 db-ot, a Magyar Telekom 4 db-ot és a Vodafone 3 db-ot.
A település közigazgatási területét érinti a településen áthaladó mikrohullámú összeköttetés nyomvonala és annak 100-100 m-es védősávja, ez azonban valós építési magassági korlátozást nem okoz.
A településen még az ELMŰ két irányba induló iparági antennájának mikrohullámú összeköttetés sávja is áthalad. Beépített területként ez csak a Felsőbabádi lakóterületet érinti, ez azonban valós építési magassági korlátozást nem jelent.

4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása

Energiagazdálkodási szinten reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap energiája hasznosítható. Ócsa természeti adottsága, hogy 1900-2000 körüli napos órák száma, ennek aktív hasznosításával hagyományos (beleértve az automatikus energiaellátás lehetőségét nyújtó vezetékes energiaellátás lehetőségét is) energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.
A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-utó fűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi vezetékes, illetve a környezetet erősebben terhelő hagyományos energiahordozó felhasználás csökkenthető. A napelemekkel a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. Így az igények kielégíthetőségét a vezetékes, illetve a hagyományos energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni. A napenergia hasznosítása csak az éves energiafelhasználás csökkentésében játszik jelentős szerepet, amely a fenntartási költségek csökkentését eredményezi.
A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek az alkalmazása.

Az ország nemzetközi szerződésekben vállalt kötelezettségei is kötelezik a településeket, hogy energiaellátásukba jelentősebb mértékben vegyék igénybe a megújuló energiahordozókat.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036

ÓCSA TFK, TSZT, HÉSZ

Gyáli (1.) csatornába

Alsónémedi

Felsőpakony

Üllő

Csévharaszt

Inárcs

Alsónémedi

Dabas

Bugyi

Vízmű

Felsőbabád

Dunaharaszti felé a RSD-be

I.sz. VÍZMŰKÚT

II.sz. VÍZMŰKÚT

III. sz. VÍZMŰKÚT

Alsópakonyi lakópark

Alsópakonyi major

Felsőbabádi Állami Gazdaság Zrt.

Felsőbabádi sertéstelep

1a. csatorna

XXVIII/4. csatorna

XXVIII/A-3. csatorna

XXVII/A-2. csatorna

XXVII/A-1. csatorna

XXVIIIa. csatorna

XXVIII. csatorna

XXVI. csatorna

XXVI. árapasztó

XXV. csatorna

Duna-Tisza csatorna

Szikkyó. csatorna

JELMAGYARÁZAT

meglévő	tervezett	
		Ivóvízvezeték
		Vízműkút 10 m-es védőidommal
		Víztorony
		Helyi kút
		Módosítással érintett terület

KÉSZ Tervező KFT.

0 1000 2000 m

KM 1/a.	KÖZMŰVESÍTÉS	VÍZELLÁTÁS

ÓCSA TFK, TSZT, HÉSZ

I.sz. VÍZMŰKÚT

II.sz. VÍZMŰKÚT

III. sz. VÍZMŰKÚT

XXVI/A-2. csatorna

XXVIII/A-3. csatorna

XXVIII/4. csatorna

JELMAGYARÁZAT

meglévő	tervezett	
		Ivóvízvezeték
		Vízműkút 10 m-es védőidommal
		Tűzcsap
		Közkifolyó
		Víztorony
		Helyi kút
		Módosítással érintett terület

KÉSZ Tervező KFT.

0 250 500 m

KM 1/b.	KÖZMŰVESÍTÉS	VÍZELLÁTÁS

ÓCSA TFK, TSZT, HÉSZ

Gyáli (1.) csatornába

Felsőpakonyi szennyvíz nyomóvezeték

Alsónémedi

Felsőpakony

Üllő

Csévharaszt

1000 m

Szennyvíztisztító telep

640 m

650 m

II.sz. VÁKUUM GÉPHÁZ

I.sz. VÁKUUM GÉPHÁZ

19. csatorna

Alsópakonyi lakópark

Alsópakonyi halom

XXVIII/A-3. csatorna

XXVIII/4. csatorna

XXVI/a. csatorna

Inárcsi szennyvíz nyomóvezeték

Alsónémedi

XXVII/A-2. csatorna

XXVII/A-1. csatorna

XXVIII. csatorna

Inárcs

Dunaharaszti felé a RSD-be

Felsőbabád

XXVI. csatorna

XXV. csatorna

XXVI. árapasztó

Felsőbabádi Állami Gazdaság Zrt.

Felsőbabádi sertéstelep

Duna-Tisza csatorna

Szikvíz. csatorna

Bugyi

Dabas

JELMAGYARÁZAT

meglévő	tervezett	
		Gravitációs szennyvízcsatorna
		Regionális szennyvíz nyomóvezeték
		Nyomott szennyvízcsatorna

		Szennyvízátemelő védőtávolsággal
		Vákuum gépház
		Bizonytalan nyomvonal
		Módosítással érintett terület

KÉSZ Tervező KFT.

0 1000 2000 m

KM 2/a.	KÖZMŰVESÍTÉS	SZENNYVÍZELVEZETÉS

ÓCSA TFK, TSZT, HÉSZ

1000 m

Szennyviztisztító telep

300 m

650 m

150 m

20 m

20 m

I.sz. VÁKUUM GÉPHÁZ

I.sz. VÁKUUM GÉPHÁZ

150 m

20 m

XXVIII/A-3. csatorna

XXVIII/4. csatorna

JELMAGYARÁZAT

meglévő	tervezett	
		Gravitációs szennyvízcsatorna
		Regionális szennyvíznyomó vezeték
		Nyomott szennyvízcsatorna
		Szennyvízátemelő védőtávolsággal
		Vákuum gépház
		Bizonytalan nyomvonal
		Módosítással érintett terület

KÉSZ Tervező KFT.

0 250 500 m

KM 2/b.	KÖZMŰVESÍTÉS	SZENNYVÍZELVEZTÉS

ÓCSA TFK, TSZT, HÉSZ

Gyáli (1.) csatornába

Alsónémedi

Felsőpakony

Üllő

14. csatorna

14. csatorna

Alsópakonyi lakópark

Alsópakonyi major

Csévharaszt

XXVIII/A-3. csatorna

XXVIII/4. csatorna

XXVI/a. csatorna

XXVII/A-2. csatorna

XXVI/A-1. csatorna

Alsónémedi

Inárcs

XXVIII. csatorna

Dunaharaszti felé a RSD-be

Felsőbabád

XXVI. csatorna

XXV. csatorna

XXVI. árapasztó

Felsőbabádi Állami Gazdaság Zrt.

Felsőbabádi sertéstelep

Duna-Tisza csatorna

Szikkvor csatorna

Bugyi

Dabas

JELMAGYARÁZAT

meglévő	tervezett	
		Országos vízminőség-védelmi terület
		Belvízzel veszélyeztetett terület
		Mocsaras, lápos terület
		Vízgazdálkodási terület mederkarbantartó sávval
		Egyéb, vízgazdálkodási területbe nem sorolt vízfelület
		Módosítással érintett terület

KÉSZ Tervező KFT.

0 1000 2000 m

KM 3/a.	KÖZMŰVESÍTÉS	CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

ÓCSA TFK, TSZT, HÉSZ

XXVIII/A-2. csatorna

XXVIII/A-3. csatorna

XXVIII/4. csatorna

JELMAGYARÁZAT

meglévő	tervezett	
		Országos vízminőség-védelmi terület
		Belvízzel erősen veszélyeztetett terület
		Mocsaras, lápos terület
		Vízgazdálkodási terület mederkarbantartó sávval
		Egyéb, vízgazdálkodási területbe nem sorolt vízfelület
		Módosítással érintett terület

KÉSZ Tervező KFT.

0 250 500 m

KM 3/b.	KÖZMŰVESÍTÉS	CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

ÓCSA TFK, TSZT, HÉSZ

Gyáli (1.) csatornába

Ócsa - Zugló 220 kV-os átviteli hálózat az oszlop tengelyétől mért 25-25 m-es biztonsági övezettel

Alsónémedi

Ócsa - Soroksár 132 kV-os átviteli hálózat (MAVIR) az oszlop tengelyétől mért 17-17 m-es biztonsági övezettel

MAVIR 220 kV-os csomópont

DHE - Ócsa I. 220 kV-os átviteli hálózat az oszlop tengelyétől mért 25-25 m-es biztonsági övezettel

DHE - Ócsa II. 220 kV-os átviteli hálózat az oszlop tengelyétől mért 25-25 m-es biztonsági övezettel

Felsőpakony

Üllő

Csévharaszt

Alsópakonyi lakópark

Alsópakonyi major

14. csatorna

Inárcs

Alsónémedi

XXVIII/A-3. csatorna

XXVIII/A-4. csatorna

XXVIa. csatorna

XXVII/A-2. csatorna

XXVII/A-1. csatorna

XXVIII. csatorna

ELMŰ Felsőbabád 132/22 kV-os alállomás

132 kV-os átviteli hálózat (ELMŰ) az oszlop tengelyétől mért 18-18 m-es biztonsági övezettel

Dunaharaszti-Rsp.-be

Felsőbabád

XXVI. csatorna

XXV. csatorna

XXVI. árapasztó

Felsőbabádi Állami Gazdaság Zrt.

Felsőbabádi sertéstelep

Duna-Tisza csatorna

132 kV

Szikhyo. csatorna

Bugyi

Dabas

JELMAGYARÁZAT

meglévő	tervezett	
		220 kV-os villamosenergia átviteli hálózat az oszlop tengelyétől mért 23-23 m-es biztonsági övezettel
		132 kV-os villamosenergia átviteli hálózat az oszlop tengelyétől mért 17-17 m-es biztonsági övezettel (MAVIR)
		132 kV-os villamosenergia átviteli hálózat az oszlop tengelyétől mért 18-18 m-es biztonsági övezettel (ELMŰ)
		22 kV-os villamosenergia gerinc elosztóhálózat az oszlop tengelyétől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel (csak külterületen)
		22 kV-os földkábel
		Bontandó vezetékszakasz
		132/22 kV-os alállomás
		220 kV-os villamosenergia csomópont
		22/0,4 kV-os transzformátor
		Módosítással érintett terület

KÉSZ Tervező KFT.

0 1000 2000 m

KM 4/a.	KÖZMŰVESÍTÉS	VILLAMOSENERGIA

ÓCSA TFK, TSZT, HÉSZ

XXVIII/A-3. csatorna

XXVIII/4. csatorna

JELMAGYARÁZAT

meglévő tervezett — 22 kV-os villamosenergia gerinc elosztóhálózat az oszlop tengelyétől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel (csak külterületen)

22/0,4 kV-os transzformátor

22 kV-os földkábel

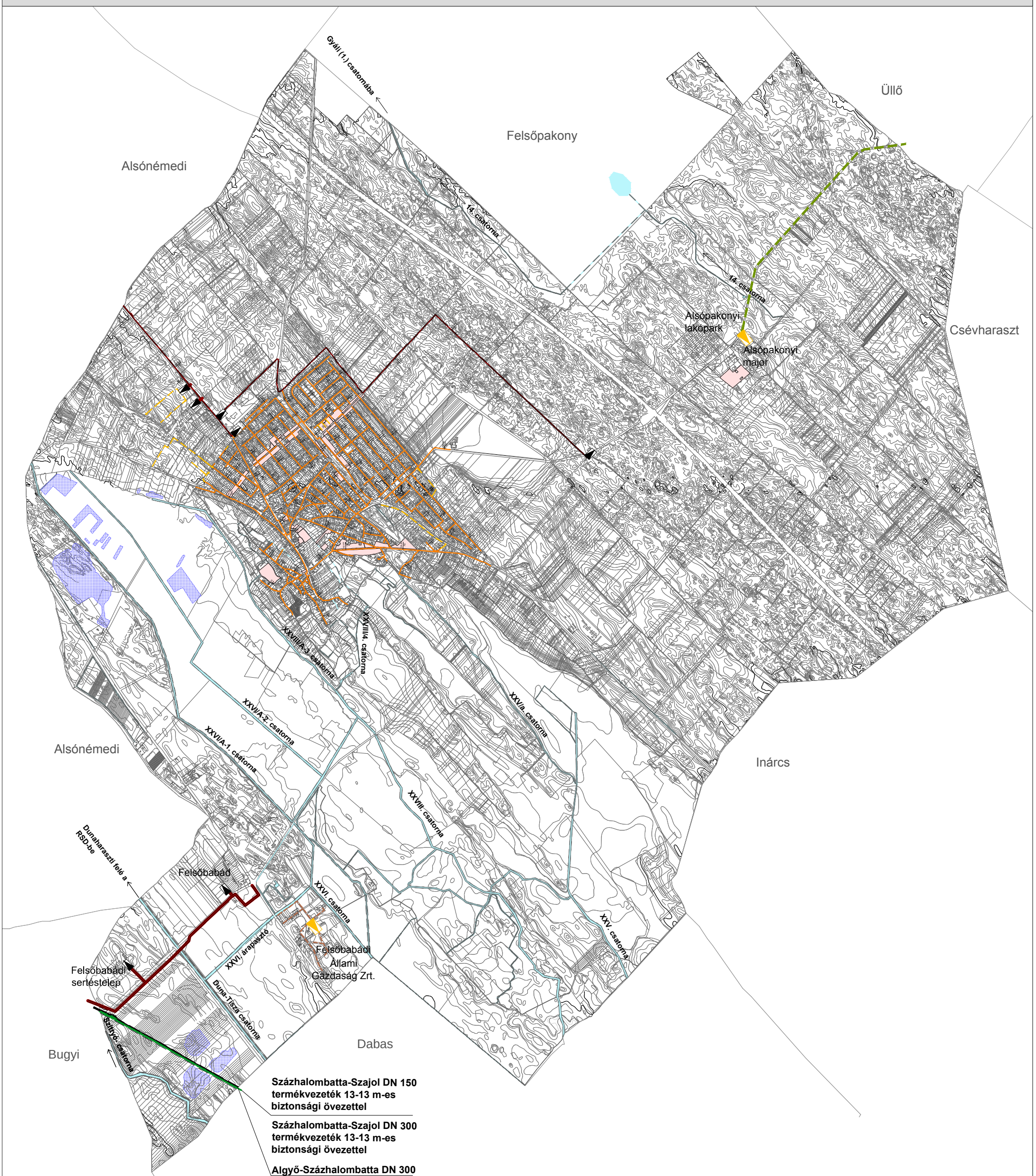
Módosítással érintett terület

KÉSZ Tervező KFT.

0 250 500 m

KM 4/b.	KÖZMŰVESÍTÉS	VILLAMOSENERGIA

ÓCSA TFK, TSZT, HÉSZ



JELMAGYARÁZAT

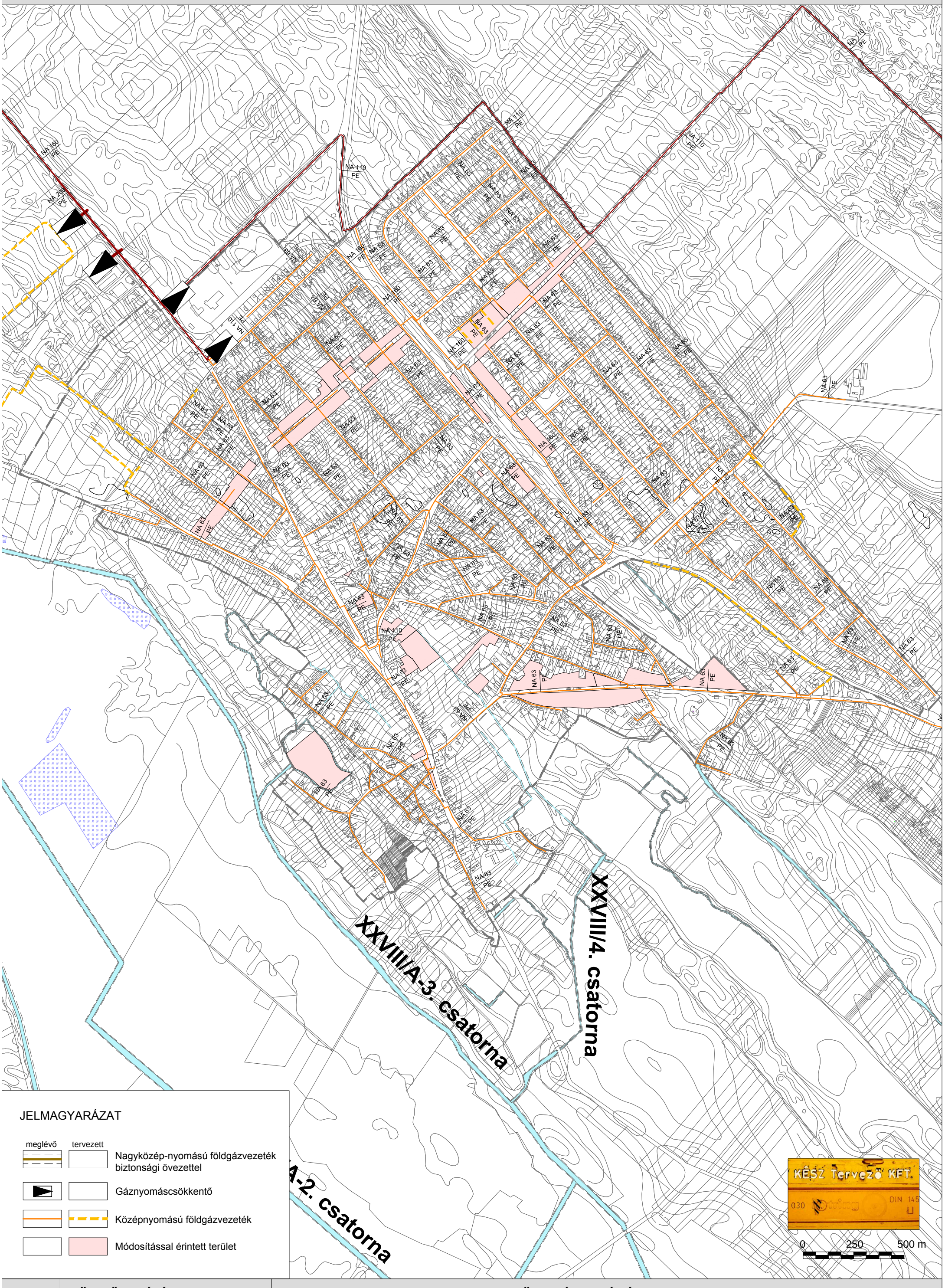
meglévő	tervezett	
		Kőolajvezeték 13-13 m-es biztonsági övezettel
		Termékvezeték 13-13 m-es biztonsági övezettel
		Nagyközép-nyomású földgázvezeték biztonsági övezettel
		Középnyomású földgázvezeték
		Gáznyomáscsökkentő
		Nagyközép-nyomású földgázvezeték
		Kisnyomású földgázvezeték
		Módosítással érintett terület



0 1000 2000 m

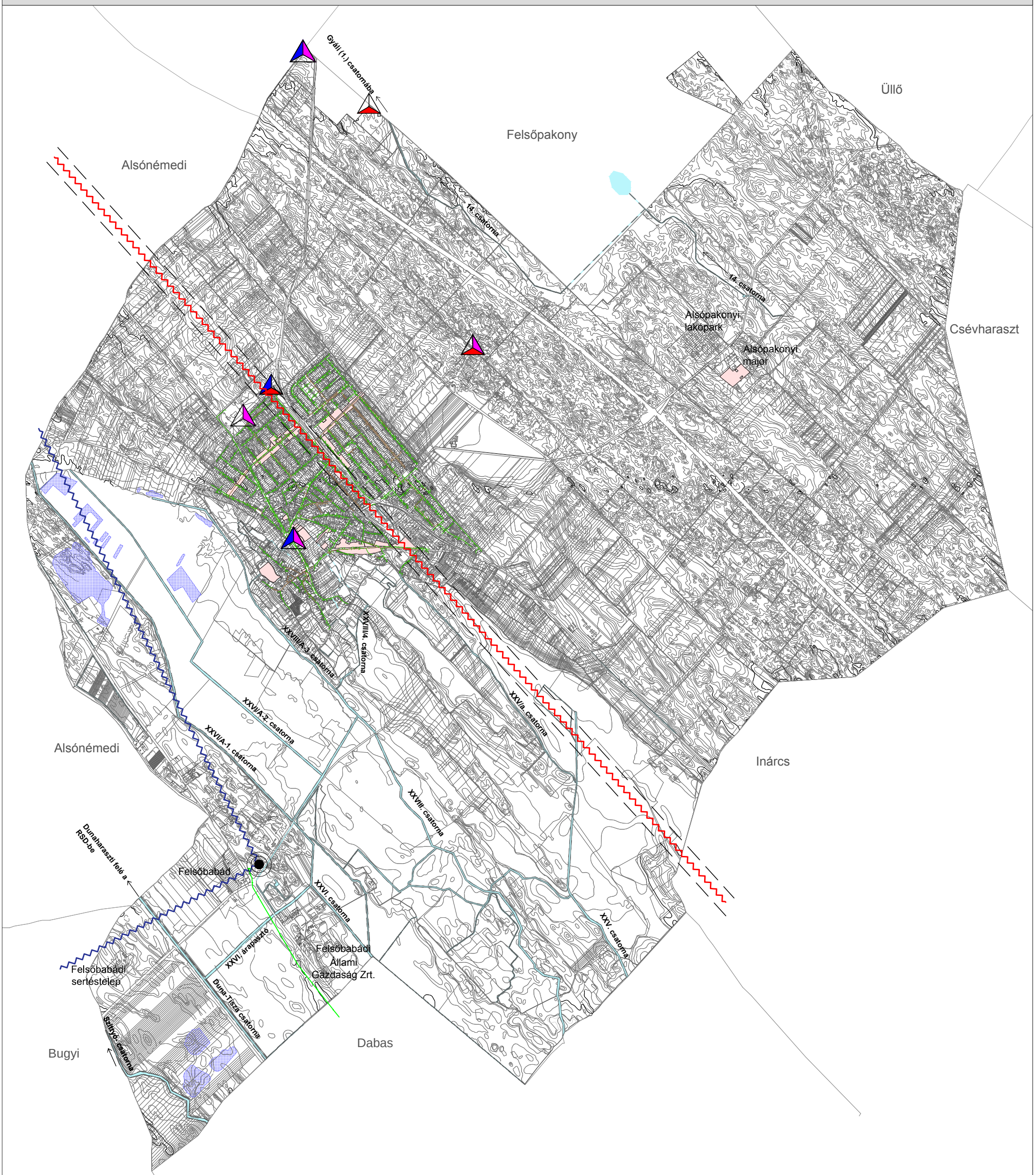
KM 5/a.	KÖZMŰVESÍTÉS	FÖLDGÁZELLÁTÁS

ÓCSA TFK, TSZT, HÉSZ



KM 5/b.	KÖZMŰVESÍTÉS	FÖLDGÁZELLÁTÁS

ÓCSA TFK, TSZT, HÉSZ



JELMAGYARÁZAT

meglévő	tervezett	
		Mikrohullámú kapcsolat 100-100 m-es védősávval
		Iparági antenna mikrohullámú összekötettési iránnyal (ELMÜ)
		Telenor antenna
		Vodafone antenna
		T-Mobile antenna
		Telefon légvezeték
		Telefon földkábel
		Hírközlő vezeték (ELMŰ)
		Módosítással érintett terület



0 1000 2000 m

KM 6/a.	KÖZMŰVESÍTÉS	ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

ÓCSA TFK, TSZT, HÉSZ

XXVIII/4. csatorna

XXVIII/A-3. csatorna

-2. csatorna

JELMAGYARÁZAT

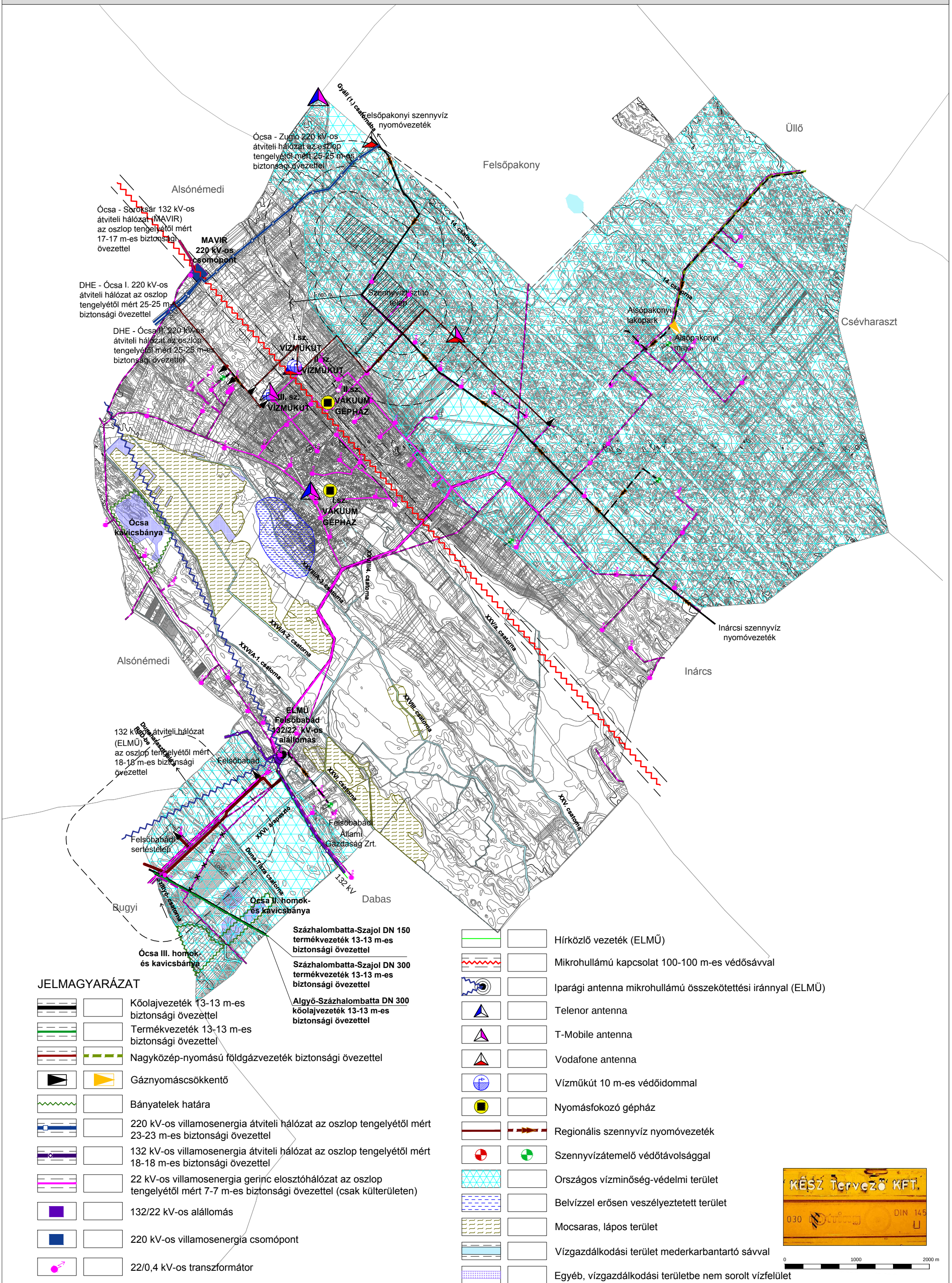
meglévő	tervezett	
		Mikrohullámú kapcsolat védőtávolsággal
		Telenor antenna
		Vodafone antenna
		T-Mobile antenna
		Telefon légvezeték
		Telefon földkábel
		Módosítással érintett terület

KÉSZ Tervező KFT.

0 250 500 m

KM 6/b.	KÖZMŰVESÍTÉS	ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

ÓCSA TFK, TSZT, HÉSZ



JELMAGYARÁZAT

- Kőolajvezeték 13-13 m-es biztonsági övezettel
- Termékvezeték 13-13 m-es biztonsági övezettel
- Nagyközép-nyomású földgázvezeték biztonsági övezettel
- Gáznyomáscsökkentő
- Bányatelek határa
- 220 kV-os villamosenergia átviteli hálózat az oszlop tengelyétől mért 23-23 m-es biztonsági övezettel
- 132 kV-os villamosenergia átviteli hálózat az oszlop tengelyétől mért 18-18 m-es biztonsági övezettel
- 22 kV-os villamosenergia gerinc elosztóhálózat az oszlop tengelyétől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel (csak külterületen)
- 132/22 kV-os alállomás
- 220 kV-os villamosenergia csomópont
- 22/0,4 kV-os transzformátor
- Hírközlő vezeték (ELMŰ)
- Mikrohullámú kapcsolat 100-100 m-es védősávval
- Iparági antenna mikrohullámú összekötettési iránnyal (ELMÜ)
- Telenor antenna
- T-Mobile antenna
- Vodafone antenna
- Vízműkút 10 m-es védőidommal
- Nyomásfokozó gépház
- Regionális szennyvíz nyomóvezeték
- Szennyvízátemelő védőtávolsággal
- Országos vízminőség-védelmi terület
- Belvízzel erősen veszélyeztetett terület
- Mocsaras, lápos terület
- Vízgazdálkodási terület mederkarbantartó sávval
- Egyéb, vízgazdálkodási területbe nem sorolt vízfelület

0 1000 2000 m

KM 7.	KÖZMŰVESÍTÉS	TEVÉKENYSÉGBŐL ADÓDÓ KORLÁTOZÁSOK

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK - Lásd a Környezeti értékelés kötetben

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

III. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

1. A meglévő és tervezett Szerkezeti Tervben meghatározott területfelhasználások arányának változása

	Felülvizsgálati TSZT		Javasolt TSZT		Változás aránya	
Területfelhasználás	Terület (ha)	Közigazgatási területeken belüli aránya %	Terület (ha)	területeken belüli aránya %	Terület (ha)	Közigazgatási területeken belüli aránya %
Beépítésre szánt terület:						
Lakóterületek összesen:	567,7	6,95	584,2	7,16	+16,5	+2,91
Vegyes területek összesen:	75,5	0,92	60,5	0,74	-15	-19,87
Gazdasági területek összesen:	822,8	10,08	819,3	10,04	-3,5	-0,43
Különleges területek összesen:	128,5	1,58	131,4	1,61	+2,9	+2,26
Beépítésre szánt terület összesen:	1594,5	19,53	1595,4	19,55	+0,9	+0,06
Beépítésre nem szánt terület:						
Zöldterületek összesen:	0,6	0,007	1,2	0,01	+0,6	+100
Erdő területek összesen:	2519,1	30,86	2567,1	31,45	+48	+1,91
Mezőgazdasági területek összesen:	2945,6	36,08	2851,2	34,93	-94,4	-3,2
Vízgazdálkodási területek összesen:	77,2	0,95	80,3	0,98	+3,1	+4,02
Természetközeli területek összesen:	413,1	5,06	426,2	5,22	+13,1	+3,17
Különleges beépítésre nem szánt terület össz:	447,1	5,48	479,5	5,87	+32,4	+7,25
Közlekedési területek összesen:	165,7	2,03	162	1,98	-3,7	-2,23
Beépítésre nem szánt terület összesen:	6568,4	80,47	6567,5	80,45	-0,9	-0,01
Közigazgatási terület összesen	8163,0	100	8163,0	100	0	0

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036

Területfelhasználás	Felülvizsgálati TSZT		Javasolt TSZT		Változás iránya	
	Terület (ha)	%	Terület (ha)	%	Terület(ha)	%
Beépítésre szánt terület:						
Lakóterület:						
Kisvárosias lakóterület (Lk)	4,0	0,05	6,8	0,08	+ 2,8	+70
Kertvárosias lakóterület (Lke)	28,3	0,35	0	0	-28,3	-100
Falusias lakóterület (Lf)	535,4	6,56	577, 4	7,07	+42	+7,84
Vegyes terület:						
Településközpont vegyes terület (Vt)	75,5	0,92	60,5	0,74	-15	-19,87
Gazdasági terület:						
Kereskedelmi, szolgáltató gazd. ter.(Gksz)	602,6	7,38	599,1	7,34	-3,5	-0,58
Ipari gazdasági terület (Gip)	220,2	2,7	220,2	2,7	0	0,00
Különleges terület:						
Sportterület (Kst)	1,5	0,02	0	0	-1,5	-100
Nagykiterjedésű szabadidős és rekreációs terület (Ksz)	0	0	2,7	0,03	+2,7	+100
Temető terület (Kt)	7,9	0,097	9,1	0,11	+1,2	+15,19
Mezőgazdasági üzemi terület (Kmü/K-Mü)	50,6	0,62	50,6	0,62	0	0,00
Honvédelmet és nemzetbiztonságot szolgáló terület (Kht/K-Hon)	17,9	0,22	17,9	0,22	0	0,00
Szennyvízkezelés területe (Kh)/Szennyvíztisztító és létesítményeinek területe (K-Szv)	48,4	0,59	48,9	0,6	+0,5	+2,79
Szenvedélybetegek otthona területe (Kszo)	2,2	0,03	2,2	0,03	0	0,00
Beépítésre szánt terület összesen:	1594,5	19,53	1595,4	19,55	+0,9	+0,06
Beépítésre nem szánt terület:						
Zöldterület (Z):	0,6	0,007	1,2	0,01	+0,6	+100
Erdő terület:						
Erdőterület (E)	2519,1	30,86	0	0	-2519,1	-100
Gazdasági erdőterület (Eg)	0	0	671,5	8,23	+671,5	+100
Védelmi erdőterület (Ev)	0	0	1895,6	23,22	+1895,6	+100
Mezőgazdasági terület:						
Általános farmgazdasági terület (Má-f)	1739,0	21,3	0	0	-1739	-100
Általános mezőgazdasági terület (Má)	0	0	1698,5	20,81	+1698,5	+100
Általános, korlátozottan hasznosítható mezőgazdasági terület (Má-k)	1095,0	13,41	1041,1	12,75	-53,9	-4,92
Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	111,6	1,37	111,6	1,37	0	0,00
Vízgazdálkodási terület :						
Felszíni vizek területe / Vízgazdálkodási terület (V)	70,1	0,86	72,6	0,89	+2,5	+3,57
Vízgazdálkodási üzemi terület (Vü)	7,1	0,09	7,7	0,09	+0,6	+8,45
Természetközeli terület:						
Természetközeli (Tk)	413,1	5,06	426,2	5,22	+13,1	+3,17
Különleges beépítésre nem szánt terület:						
Nyersanyaglelőhely, bányaterület (K-kb)/ Bányaterület (Kb-B)	94,5	1,16	127,3	1,56	+32,8	+34,71
Honvédelmi terület (K-ht)	254,0	3,11	0	0	-254,0	-100

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

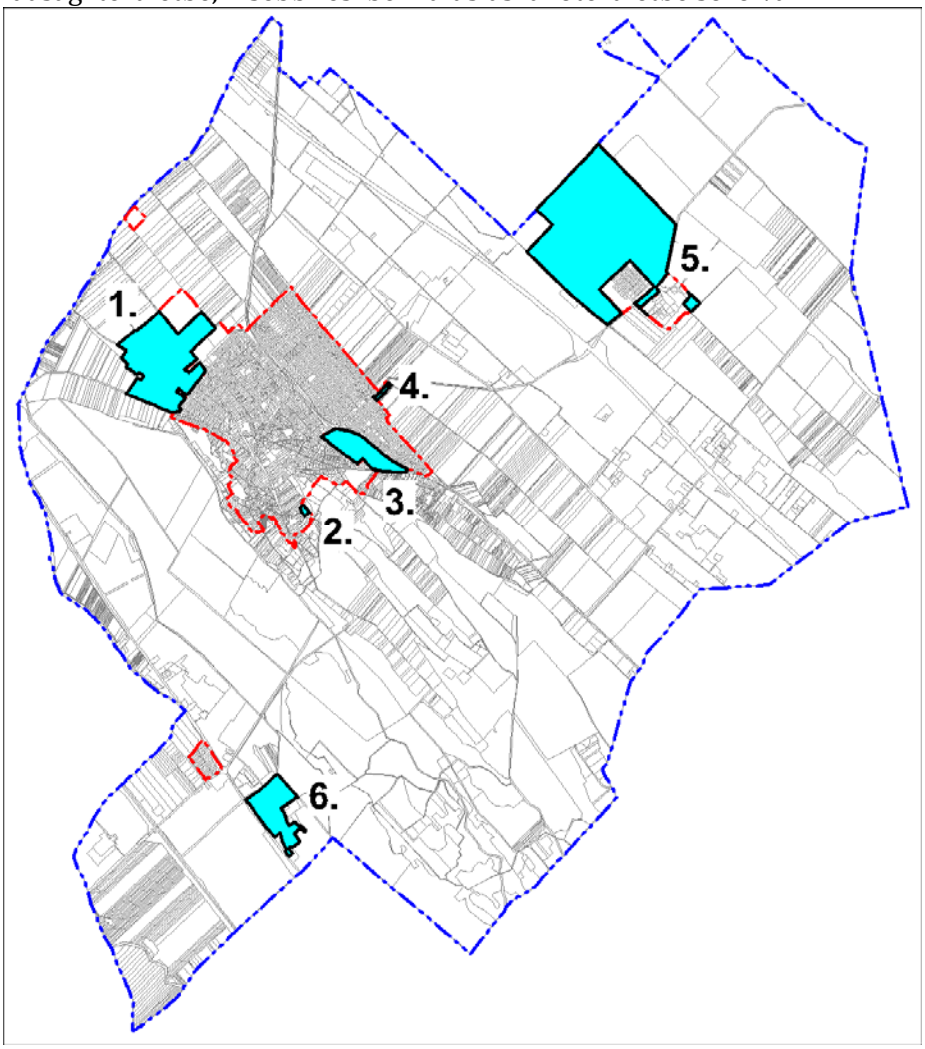
Nemzetbiztonsági terület (K-hn)	87,3	1,07	0	0	-87,3	-100
Honvédelmi és Nemzetbiztonsági terület (Kb-Hv)	0	0	341,3	4,18	+341,3	+100
Hulladéklerakó rekultiválandó területe (K-kh)/ Hulladékkezelő terület (Kb-Hull)	11,3	0,14	10,7	0,13	-0,6	-5,31
Közmű terület (Kb-Köz)	0	0	0,2	0,002	+0,2	+100
Közlekedési terület:						
Közúti közlekedési terület (Kö)	149,4	1,83	146,3	1,79	-3,1	-2,07
Vasúti terület (KÖk)	16,3	0,2	15,7	0,2	-0,6	-3,68
Beépítésre nem szánt terület összesen:	6568,4	80,47	6567,5	80,45	-0,9	-0,01
Közigazgatási terület összesen	8163,0	100	8163,0	100	0	0

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

2. A tervezett belterületbe vonások változása

Ócsa hatályos Településszerkezeti terve 5 kisebb-nagyobb területet javasolt belterületbe vonni. Ezek a belterületet érintő módosítások szinte változtatás nélkül kerültek átvételre és a Településszerkezeti tervben feltüntetésre. Ezek a következők:

1. a jelenlegi központi belterület nyugati széléhez csatlakozóan a Némedi út külterületi szakaszától északra mintegy 85 ha terület, mely kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági területet, valamint kertvárosias lakóterületet tartalmaz
2. a Kertész utca északi oldalán mintegy 7500 m² falusias lakóterületbe sorolva,
3. a temető északi oldalán mintegy 23 ha részben temető területbe, részben falusias lakóterületbe sorolva
4. az Üllői út északi kivezető szakasza mellett kb. 1 ha-nyi terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolva,
5. Alsópakony térségében mintegy 220 ha terület főleg falusias lakóterületbe, kis részben kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolva,
6. Felsőbabád területén csaknem 30 ha terület elsősorban kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe, kisebb részben falusias lakóterületbe sorolva.



Kisebb módosítás érintette azt 1. sorszámú terület. A Szabályozási terv a kertvárosias lakóterületeket falusias lakóterületbe sorolta, ezért a belterületbe vonásra javasolt területeken következetesen átsorolásra kerültek a tervezett kertvárosias területek is a tervek közötti összhang érdekében.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

IV. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, HÉSZ MÓDOSÍTÁS

Jelen fejezet a HÉSZ módosításának koncepcióját és egyes kiemelt témakörök szabályozásának alapelveit taglalja

Az övezeti rendszer - TSZT tervezői javaslattal összhangban történő - módosítási javaslatait megelőzően kifejtésre kerül a helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosításának általános koncepciója és ennek keretében egyes kiemelten kezelendő témakörök újszabályozásának alapelvei, melyekre egyrészt a megváltozott jogszabályi környezettel történő jogharmonizáció miatt, másrészt a HÉSZ-ben történő egységes szemléletű előírásrendszer kialakítása érdekében van szükség.

1. A HÉSZ módosításának koncepcionális megközelítése

- Az új szabályzat kidolgozás során cél a jogharmonizáció követelményének és az elfogadott településfejlesztési koncepció (TFK), valamint a településszerkezeti terv (TSZT) előzetes programjavaslatának való megfelelés mellett a meglévő építési jogok (különös tekintettel a 7 évnél régebben keletkezettek) kedvezőtlen irányú módosításának az esetleges kártalanítási igények elkerülése érdekében történő minimalizálása.
- Fontos szempont a HÉSZ áttekinthetőségének javítása a minél könnyebb alkalmazás érdekében, egyaránt az építtetők, a hatóságok és az önkormányzat számára. Ennek érdekében a települési szintű tematikus előírások és az övezetiekre vonatkozó általános és egyedi szabályok egymásra épülő következetes rendszert alkotnak, az alkalmazott – magasabb rendű jogszabályokban nem rögzített – fogalmak helyi szintű meghatározásával.
- Az övezetek előírásrendszere egységes rendszer szerint épül fel, az általános előírásoktól haladva az egyedi szabályokig, ezen belül az alábbi felépítést követve: elhelyezhető rendeltetések (fő használati cél, majd a melléképítmények szerint), telekalakítás, építési hely, egyéb részletező, illetve speciális előírások.
- A HÉSZ kerüli a más jogszabályokra történő utalásokat, egyrészt mert szükségtelen, másrészt mert azok módosulása esetén joghézag/jogbizonytalanság keletkezhet, illetve rendre módosítások válhatnak szükségessé az összhang biztosítása érdekében. A más jogszabályokban szereplő előírások, fogalmak alkalmazása esetén (pl. OTÉK fogalmainak használata az elhelyezhető rendeltetések rögzítésénél), hivatkozás helyett a konkrét fogalom kerül megnevezésre, így könnyebb a lesz a HÉSZ alkalmazása, hiszen nem kell más jogszabályokból kigyűjtve konkretizálni a vonatkozó előírást (természetesen a vonatkozó egyéb előírások alkalmazása mindezek mellett továbbra is követelmény).
- Lényeges az egyéb vonatkozó helyi jogszabályokkal történő összhang megteremtése, különös figyelemmel azon témakörökre, amelyekben az országos szabályozás jelentősen módosult a hatályos HÉSZ jóváhagyása óta, pl. az állattartó építmények elhelyezésének szabályozása a haszonállattartásra vonatkozó új előírások alapján; a parkolás helyi szabályozásának kérdésköre, stb.).

A HÉSZ kidolgozása kapcsán fontos egyes témakörök kiemelten kezelése, a szabályozás alapelveinek, főbb sarokpontjainak, a követendő szemlélet előzetes rögzítése.

A kiemelt témakörök az alábbiak:

- Gazdasági tevékenységek elhelyezhetőségének szabályozása lakó és vegyes területeken.
- Állattartó építmények szabályozása.
- A beültetési kötelezettség, mint sajátos jogintézmény alkalmazása.
- A HÉSZ építési helyre vonatkozó szabályozásának eszközrendszere.
- Beépíthető telekméret meghatározása mezőgazdasági területeken, különös tekintettel lakóépületek elhelyezhetőségére

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

- Zöldfelületi előírások
- Környezetvédelmi előírások

2. Egyes kiemelt témakörök szabályozása

2.1. Gazdasági tevékenységek elhelyezhetőségének szabályozása lakó és településközponti vegyes területeken.

Elemzés

A hatályos HÉSZ a lakóterületeken és a vegyes területeken az elhelyezhető gazdasági tevékenységek témakörét az egyes előírások jóváhagyásakor hatályos OTÉK fogalomrendszerének megfelelően szabályozta.
Az övezeti előírásokban az országos szabályozás vonatkozó bekezdésére történő hivatkozással a HÉSZ jelenleg megengedi vagy elveti a *„a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület”* elhelyezését.
Fentiek alapján a kisvárosias és falusias lakóterületeken a fenti épületek (építmények) elhelyezése nem megengedett, a kertvárosias lakóterületeken csak az Lke-2/b építési övezet ad rá lehetőséget, míg a településközponti vegyes területek mindegyik építési övezete megengedi ezen rendeltetések elhelyezését.
A tárgyi funkciókör szabályozása tekintetében ugyanakkor mind a kertvárosias, mind a falusias lakóterületek építési övezetiben egyöntetűen elhelyezhető rendeltetésként szerepel *„a kézműipari építmények*” az OTÉK akkori fogalommagyarázatában rögzítettek szerint, mely definíciót azonban a jelenleg hatályos országos szabályozás már nem tartalmaz.
Megemlítendő még e témakör kapcsán a HÉSZ lakóövezetek általános előírásai és a településközponti vegyes területek általános előírásai között szereplő alábbi előírás. *„az építési övezetek területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállításigényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) környezeti terhelésű tevékenységek nem végezhetők.”, mely a településközponti vegyes területekre vonatkozóan kiegészül „….. az ilyen tevékenységeket szolgáló funkciójú épületek nem létesíthetők.” megfogalmazással.*

Fentiek alapján összességében megállapítható, hogy a hatályos HÉSZ tárgyi témakört szabályozó előírásai a településrendezés és a környezet védelme szempontjából alapvetően helyes szándékot tükröznek, azonban a megfogalmazások általános jellege miatt a jogalkalmazásban (pl. az engedélyezési eljárások során) nem eléggé egzaktak, a területre gyakorolt esetleges zavaró hatások csak a tevékenység gyakorlása során, illetve az adott funkciójú építmények megvalósítása után állapíthatók meg.

Javaslat

A jelen HÉSZ felülvizsgálat és módosítás keretében a fenti témakör szabályozásának egyértelműbbé tételét szolgáló javaslatok:

- A jelenlegi túlságosan általános megfogalmazások pontosítása mellett javasolt a „nem zavaró hatású gazdasági tevékenység” konkrétabb meghatározására a telepengedély-köteles, illetve telep bejelentés-köteles tevékenységek körére történő hivatkozás alkalmazása, amely az 57/2013. (II. 27.) Korm. rendelet szerint jellemzően azon ipari termelő (gyártó) és szolgáltató tevékenységeket tartalmazza, amelyek végzése lakóterületen, illetve lakófunkcióval vegyes rendeltetésű területeken – természetesen a tevékenység nagyságrendjétől függő mértékben - zavaró hatású lehet.

Tekintettel arra, hogy Ócsán jelentős kiterjedésű kialakult és tervezett gazdasági (Gksz) és ipari (Geip, Gip) besorolású területek állnak rendelkezésre, a fenti rendeltetések elhelyezésére ezen területfelhasználásba tartozó építési övezetekben bőséges a területkínálat.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

- Továbbra is javasolt a ***kézműipari rendeltetés*** fogalmának alkalmazása, tekintettel arra, hogy léteznek olyan kis alapterületen és volumenben, nem üzemi jelleggel (jellemzően családi vállalkozásban, vagy néhány alkalmazottal kiegészített kisvállalkozás keretében) végezhető gazdasági tevékenységek, amelyek összeférnek a lakórendeltetéssel, sőt jellemzően lakossági ellátást, szolgáltatást biztosítanak.

Fentiek alkalmazása érdekében szükséges a kézműipari tevékenység meghatározásának fogalommagyarázatban történő szerepeltetése, célszerűen lényegét tekintve az OTÉK korábbi meghatározását követve, az alábbiak szerint:
Kézműipari rendeltetés: Olyan ipari vagy üzemi rendeltetés, amelyben a fő rendeltetést hordozó helyiségek összes nettó alapterülete nem haladja meg a 150 m^2-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és a tevékenység a működése során kielégíti a lakóterületre vonatkozó egészségügyi és környezetvédelmi határértékeket.

- Gazdasági tevékenységek elhelyezhetőségét lakóterületeken javasolt az adott telken a lakórendeltetés meglétéhez kötni, a helyben lakás ugyanis arra ösztönöz, hogy a tevékenység végzője a vonatkozó előírások keretein túl is törekedjen a lakóterületen elvárható, de nem számszerűsíthető, illetve nem számonkérhető normák betartására is.
- A fenti eszközöket alkalmazó szabályozástechnika lehetőséget ad a tevékenységi kör és a tevékenység volumenének differenciált meghatározására is az egyes területfelhasználási kategóriák, illetve az egyes építési övezetek között.

Az erre vonatkozó – az övezeti előírások tervezetében szerepeltetett - konkrét javaslat szerint:
- Lakó és településközponti területeken:
  - a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszennyeződést) okozó tevékenység,
  - a napi 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység,
  - személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló, vagy garázs, telephely),
  - jáműkarosszéria-lakatos és fényező, valamint üzemanyagtöltő és járműmosó tevékenység

  nem folytatható, valamint ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető.
- Kisvárosias lakóövezetben, a falusias lakóövezetek közül az Ófalu védett területén (Lf-1), továbbá meghatározott (közintézményi célú, illetve speciális elhelyezkedésű vagy rendeltetésű) településközponti építési övezetekben – Vt-1, Vt-4) sem telepengedély-köteles, sem telep bejelentés-köteles tevékenység nem végezhető, az ezek körébe nem tartozó gazdasági tevékenység pedig a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között végezhető, amennyiben a telken lakórendeltetés is van.
- Falusias lakóövezetekben telepengedély-köteles tevékenység nem végezhető, telep-bejelentés köteles és a fentiek körébe nem tartozó gazdasági tevékenység a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között végezhető, kivéve az Ófalu védett területét (Lf-1 övezet), amennyiben a telken lakórendeltetés is van.
- Meghatározott (nem közintézményi célú, illetve nem speciális elhelyezkedésű vagy rendeltetésű) településközponti építési övezetekben (Vt-2, Vt-3) telepengedély-köteles tevékenység nem végezhető, telep-bejelentés köteles gazdasági tevékenység a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között végezhető.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

2.2. Állattartó építmények elhelyezésének szabályozása.

Elemzés

Az állattartás szabályozása tekintetében új helyzetet teremtett, hogy 2012. október elsején hatályba lépett az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. törvény, (a továbbiakban: Éltv.), melynek 6. § (6) bekezdése szerint *mezőgazdasági haszonállat tartása önkormányzati rendeletben nem korlátozható*.
Ennek megfelelően átdolgozásra kerültek a települések állattartó rendeletei, ez Ócsa esetében is megtörtént a 15/2007. (X.5.) számú rendelet módosítása során.
A módosítás keretében törlésre kerültek az állattartási övezetekre és a tartható haszonállatok létszámára vonatkozó előírások. (Mindez természetesen azonban nem jelenti azt, hogy a mezőgazdasági haszonállatok tartása korlátlan lenne, hiszen továbbra is alkalmazni kell a magasabb szintű jogszabályok rendelkezéseit.)
Az állattartási rendelet nem tartalmazza az állattartás céljára szolgáló épületek, helyiségek és melléképítmények építési telken való elhelyezésénél irányadó védőtávolságokat és más építési feltételeket sem. E tekintetben egyébként az állattartási rendelet összhangban van az OTÉK hatályos (2012-ben módosított) előírásával, mely szerint „Az állattartó építmények elhelyezésének feltételeit – a közegészségügyi és az állategészségügyi, továbbá a környezetvédelmi követelmények figyelembevételével – a helyi építési szabályzat állapíthatja meg.

A hatályos HÉSZ az állatok tartásával, illetve az állattartó építményekkel kapcsolatosan az alábbi főbb szabályokat tartalmazza.

- kisvárosias és kertvárosias lakóövezetekben kategorikusan tiltja a haszonállattartó épületek és az állattartásra szolgáló melléképítmények („állat ól, állatkifutó, trágyatároló”) elhelyezését,
- falusias lakóövezetekben - az Ófalu védett részét lefedő Lf-1 építési övezet kivételével – egyöntetűen megengedi az állattartással kapcsolatos melléképítmények elhelyezését,
- településközponti vegyes és gazdasági területek építési övezeteiben egyöntetűen nem engedélyezett az állattartó melléképítmények elhelyezése
- különleges beépítésre szánt területek építési övezeteiben jellemzően nem létesíthető állat ól és állatkifutó, ez alól kivétel a Szenvedélybetegek Otthona területe (Kszo építési övezet), valamint a mezőgazdasági üzemi terület építési övezete (Kmü építési övezet) területe.

Összességében megállapítható, hogy Ócsán a HÉSZ nincs összhangban az Éltv. fent hivatkozott rendelkezésével, hiszen korlátozza a mezőgazdasági haszonállatok tartását.
Ugyanakkor tény, hogy az Éltv. 6. § (1) bekezdése szerint állatot tartani csak az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályban előírtaknak megfelelő helyen és módon szabad, vagyis a normaszöveg alapján a jogalkotó az állatok tartásának helyét és módját az Éltv. végrehajtási rendeletében kívánta szabályozni, de az állatok tartására vonatkozó jogszabályok megalkotása nem történt meg.

Az alapvető jogok biztosának (AJB Prof. Dr. Szabó Máté) 2013-ban írt jelentése szerint *sérült a jogállamiság elvéből levezethető jogbiztonság követelménye*.
A jelentésben feltárt alapvető jogokkal összefüggő visszásságok megszüntetése érdekében az AJB felkérte a Vidékfejlesztési Minisztert, *hogy az Éltv. 6. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően szabályozza az állatok tartásának helyét és módját, különös tekintettel a kis létszámú állatok tartására, valamint vizsgálja meg és tegyen javaslatot az állatok tartásának az OTÉK övezeti besorolásán alapuló differenciált, a helyi viszonyokat figyelembe vevő, önkormányzati szintű szabályozására.*

Javaslat

Az elemzésben bemutatott anomáliák rendezése túlmutat egy település helyi építési szabályzatának hatáskörén, de a lehetőségek keretei között az alábbi módosítások javasoltak:

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

- A haszonállattartó építményekre vonatkozó diszkriminatív tiltások törlendők a szabályzatból.
- Az állattartó építmények kérdésköre az OTÉK fogalommagyarázatában foglalt melléképítmények körének elhelyezhetőségének differenciálásával – indirekten – szabályozható az alábbiak szerint:
- Az állattartó melléképítmények beépítésre szánt területen a HÉSZ javaslat szerint:
  - elsődlegesen a kifejezetten állattartásra, állattenyésztésre és ezzel kapcsolatos termékfeldolgozásra kijelölt egyéb ipari (Új Erdő menti Geip-2) építési övezetben és a különleges mezőgazdasági üzemi terület (Felsőbabád Kmü jelű) építési övezetében megengedett,
  - fentieken túl állattartó melléképítmények csak a hagyományos falusias lakóövezetek meghatározott részén helyezhetők el, melyek: az Ófalut övező hagyományos falusias lakóterület, valamint Felsőbabád falusias lakóterülete - Lf-2/A építési övezet, Alsópakony állami lakásépítési területe - Lf-3 építési övezet és Alsópakony egykori majorsági épületei környezetében falusias lakóterületbe sorolt Lf-4 jelű építési övezet területe.
- A HÉSZ-ben, elsődlegesen a zavartalan lakókörnyezet biztosítása érdekében, de környezetvédelmi okokból is – a vonatkozó egyéb jogszabályokkal összhangban - szükséges az állattartó építmények elhelyezését a tevékenység jellegéhez igazítva szabályozni, tehát rögzítendő, hogy az adott övezetben üzemszerű vagy nem üzemszerű (saját szükségletre történő) állattartás építményeinek elhelyezésére van lehetőség, és e fogalmakat az - ennek szellemében módosítandó - állattartási rendelettel összhangban kell alkalmazni.
  Mindezek érdekében javasolt az alábbiakat fogalommagyarázatban rögzíteni:

  Üzemszerű állattartás:
  - a) 3 vagy több nagytestű,
  - b) 10 vagy több közepes testű haszonállat tartása,
  - c) 150 darabnál több vegyes szárnyas tartása,
  - d) 50 darabnál több prémes állat tartása,
  - e) egyéb állat eladásra történő tenyésztése,

  Haszonállat: gazdasági haszon céljára tartott állat:
  - - nagytestű haszonállat: ló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly,
  - - közepes testű haszonállat: sertés, juh, kecske,
  - - kistestű haszonállat: baromfi, galamb, házinyúl, nutria, róka, prémgörény, tenyésztési céllal eb és macska,
  - - egyéb állat: az a)-c) pontban fel nem sorolt valamennyi emlős, hüllő, hal, madár.

  Fentieken túl fontos az állattartásra szolgáló melléképítmények védőtávolságainak meghatározása:
  - különös tekintettel a lakóépületekre,
  - valamint egyes erre érzékeny egyéb rendeltetésekre (pl. nevelési, oktatási, egészségügyi funkciókra) vonatkozóan általánosan az állattartási rendeletben rögzített fogalmakra támaszkodva.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

2.3. A beültetési kötelezettség, mint sajátos jogintézmény alkalmazása.

A hatályos szabályozás számos helyen alkalmazza a beültetési kötelezettség sajátos jogintézményét. A beültetési kötelezettséget - a vonatkozó magasabb szintű jogszabályban (Építési törvény – Étv.) foglalt követelmények szerint a helyi építési rendeletben meghatározottak és a szabályozási tervben jelöltek alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete hatósági határozatban írhatja elő. Az ÉTV 29. § (4) bek. szerint az önkormányzat a fenti határozatban a *„közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét írhatja elő”*. Azonban figyelembe kell venni, hogy amennyiben ennek a kötelezettségnek a teljesítése *„az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó ráfordítást igényel, az önkormányzatnak a tulajdonos költségeit rendeletben meghatározott mértékben kell megtérítenie”*
Mérlegelést igényel, hogy milyen esetekben és területeken indokolt a környezet- és tájvédelem szempontjából az előírt mértékű beültetési kötelezettség, mely esetleges az önkormányzatra is róhat terheket és kötelezettségeket.
Ennek szellemében az alábbiakban felülvizsgálatra kerültek a beültetési kötelezettséggel és fásítási kötelezettséggel érintett területek.
A beültetési kötelezettség tekintetében egyes esetekben a hatályos szabályozási tervlapon is ábrázolásra került az érintett terület, egyes esetekben csak a HÉSZ előírásai határozták meg.
A tervezés folyamán elsődlegesen - amennyiben egzaktul meghatározhatók a paraméterek – inkább normatív szabályok előírása tervezett.
A beültetési kötelezettségre vonatkozó hatályos szabályozás értelmében bizonyos gazdasági-, ipari építési övezeteknél konkrét meghatározások szerepelnek erre vonatkozóan, bizonyos övezetekre pedig csak a zöldfelületekre vonatkozó általános előírások érvényesek.
A HÉSZ és a hatályos szabályozási tervlapok nem egységesek a beültetési kötelezettség megnevezését illetően. Többnyire beültetési kötelezettségként szabályozza, azonban azonos tartalommal használja a kötelezően beültetendő területet és a telken belül kötelezően létesítendő védőzöld sáv meghatározást is.
A fenti védelmi jellegű zöldsávok/beültetési kötelezettséggel érintett területek különböző szélességgel (7,5-10-12-15-20-30 m) kerültek meghatározásra. Egyes esetekben a beültetési kötelezettség a javasolt telekhatárhoz – tehát nem kötelező elemhez - köthető módon került meghatározásra, mely a telekrendszer változásával jogbizonytalanságot eredményezhet.

A felülvizsgálat során a gazdasági, ipari területeken belüli túlzott beültetési kötelezettségeket - melyek csak a javasolt telekhatárokhoz köthetők - javasolt enyhíteni, megszüntetni.

A temetővel határos 30 m széles sáv tekintetében, melyre jelenleg már nincs magasabb rendű jogszabály, továbbá mivel jelenleg korlátos mezőgazdasági területtel határos, szintén javasolt felülvizsgálni. Kegyeleti okokból a lakóterületek kiszabályozásakor eldönthető, hogy beültetési kötelezettség, vagy hátsó telekhatáron kialakítandó háromszintes növénysáv előírása szükséges.

A különböző szélességekben megállapított, szabályozási tervlapon ábrázolt beültetési kötelezettségek vonatkozásában célszerűbb normatív előírásokat megfogalmazni.

Továbbra is cél azonban, hogy az eltérő területhasználatok elválasztására, a zavaró(bb) hatású ipari gazdasági területeken, különösen a védettséget igénylő területekkel - a lakó-és településközpont vegyes területekkel, természeti oltalom alatt álló területekkel - határos oldalán 10-20 m széles védő zöldsáv kerüljön kialakításra. A beültetési kötelezettséggel érintett területeken egy egységes szabályrendszer alakuljon ki.

Lakóterülettel és védett területtel határos ipari területek közül a hatályos szabályozás a Pesti út menti iparterületeken jelölt beültetési kötelezettséget. Ezen kívül a Kiss J. utcai FÉG iparterület

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

határos lakóterületekkel, azonban itt a hatályos szabályozás sem jelöl beültetési kötelezettséget, továbbá a kialakult állapot (kialakult beépítés) jelenleg nem teszi lehetővé védő növénysáv eltelepítését. A jelenlegi javaslatban ezért ezen a területen nem előírt beültetési kötelezettség kialakítása.

Javaslat

- A Pesti út menti ipari területen (Geip-1) övezetek meglévő és tervezett lakóterülettel, védett természeti területtel határos telekhatára mentén 20 m széles beültetési kötelezettségű terület kerül meghatározásra a javaslat szerint. A beültetési kötelezettséget 2 sorban telepített fasorból és cserjesávból álló többszintes növényállománnyal kell kialakítani. Amennyiben a telek szélessége nem éri el a 30 m-t, legalább 10 m széles védő zöldsáv kialakítása kötelező, melyben 2 sor fa kötésben telepítendő, a fák max. tőtávolsága 8m.
- Gip-1 övezetben 15 m széles a beültetési kötelezettség előírt az erdőterületek felöli telekhatárok kivételével. melyet 15 m szélességben 2 sor fával kell kialakítani.
- Gazdasági területen (Gksz-1, Inárcsi út menti Gksz-2) építési övezetben, a Felsőbabádi lakóterületek kivételével a meglévő és tervezett lakóterülettel, védett terület felőli telekhatár mentén 10 m széles beültetési kötelezettségű terület kerül meghatározásra javasoltan. A beültetési kötelezettséget fasorból és cserjesávból álló többszintes növényállománnyal kell kialakítani. Az oldalhatáron szükséges beültetési kötelezettség esetén, amennyiben a telekszélesség 30 m alatti, legalább egy sor 1 sor cserjét és honos fafajokból álló fasort kell telepíteni és fenntartani. Különös tekintettel Alsópakony gazdasági területeiből kialakuló lakóterületek esetén, nem lehetséges a széles beültetési kötelezettségű terület meghatározása, ugyanakkor a védelem indokolt
- Beültetési és fásítási kötelezettségnél a növényállományt termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fajok alkalmazásával, összefüggő középmagas-, magas növekedésű fajokból álló cserjesávval kell kialakítani. A fasor egyedeinek tőtávolsága maximum 10 m lehet. A telepítést az épület használatbavételéig meg kell valósítani.
- Vt-5 építési övezetben a 292/5 hrsz-ú ingatlan lakóterületek felőli telekhatára mentén 10 m széles beültetési kötelezettségű területet kell kialakítani.
- A Pesti út menti gazdasági, ipari területen a szabályozási terven jelölt mezőgazdasági területtel határos telekhatára mentén, táji- tájképvédelmi szempontból legalább 1 sor, honos fafajokból álló fasort kell telepíteni és fenntartani. A telepítést az épület használatbavételéig meg kell valósítani.

Kötelező fásítások

A hatályos szabályozáson kötelező fásításként számos tájképvédelmi szempontból javasolt fásítás szerepel, melyre az alábbi előírás vonatkozik:
Ezen területek külön tervlapon ábrázolásra kerültek. Az Üllői út menti Gksz-1 terület szintén jelöl kötelező fásítást, melyre külön előírás nincs, azonban a fenti előírások ezt kezelik.

A kötelező fásítások többnyire utak menti, illetve mezőgazdasági területeket övező tájfásítások, melyeket javasolt csak az alátámasztó tájrendezési tervlapokon feltüntetni, a szabályozási tervlapon nem szükséges ábrázolni.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

2.4. A HÉSZ építési helyre vonatkozó szabályozásának eszközrendszere.

Elemzés

Az építési hely szabályozása a hatályos HÉSZ-ben különböző szabályozástechnikák alkalmazásával történik, a meglehetősen vegyes rendszer főbb jellemzői az alábbiak:

- A kötelező előkertekre részben az általános beépítési előírások keretében szerepelnek előírások (pl. itt került szabályozásra a kötelező(!?) előkert, átfedéssel a kötelező építési vonal szabályozásával), egyes területfelhasználási egységeknél (pl. vegyes területek esetén) az általános előírásoknál található szabályozás, bizonyos építési övezeteknél pedig az egyedi övezeti előírások tartalmaznak konkrét méreteket az elő-, oldal- és hátsókertre.
- Az építési övezetek döntő többségénél az elő-, oldal- és hátsókert nincs konkrétan meghatározva, ezen esetekre az OTÉK előírásai vonatkoznak.
- A részletes szabályozási tervvel rendelkező területek esetén jellemzően rajzilag történt az építési hely meghatározása.

Összességében megállapítható, hogy az építési hely szabályozása nem egységes rendszer szerint történik és ez helyenként bizonytalanná teszi az épületek elhelyezésére vonatkozó előírások között történő eligazodást.
Megemlítendő a témakörrel kapcsolatosan a részletes szabályozási tervvel rendelkező területeken alkalmazott módszer, mely a javasolt telekosztásokat alapul véve telkenként rajzilag ábrázolja az építési helyet.
Ez a széles körben elterjedt gyakorlat a jogalkalmazás során – különös tekintettel a nem szakemberek körében, de olykor még az építéshatóság munkatársai számára is - értelmezésbeli bizonytalanságot szül, ha nem párosul az egyértelmű alkalmazást elősegítő előírásokkal.

Javaslat

A jelen HÉSZ felülvizsgálat és módosítás keretében a fenti témakör szabályozásának áttekinthetőbbé tételét szolgáló javaslatok:

- Az építési hely meghatározása lehetőleg építési övezetenként történik a HÉSZ rendelet szöveges részében.
- Rajzi ábrázolására csak olyan esetben kerül sor, ahol az építési hely vagy a terület sajátos (pl. geometriai) adottságai, illetve a szabályozás speciális jellege (pl. egyedi megoldások vagy a helyszíni elemekhez viszonyítás szükségessége) miatt szövegesen egzaktan nem, vagy csak nagyon bonyolultan határozható meg. Ha mégis rajzi ábrázolás válik szükségessé, kerülendő a nem kötelező (javasolt, irányadó, stb.) szabályozási elemekhez történő viszonyítás (kótázás).
- Az építési hely rajzi meghatározása tekintetében fentiekben vázolt bizonytalanságok elkerülése érdekében – ahol mód van rá – célszerű inkább a be nem építhető területet lehatárolni, ez ugyanis sok esetben képletszerűbben kifejezi a beépíthetőség szabályozására vonatkozó jogalkotói szándékot, a beépítési lehetőségeket – amennyiben indokolt - célszerűbb alátámasztó munkarészekben bemutatni.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

2.5. Beépíthető telekméret mezőgazdasági területeken, különös tekintettel lakóépületek elhelyezhetőségére

Elemzés

Korlátos mezőgazdasági területek

A javasolt korlátos mezőgazdasági területek esetén, melyek területi kiterjedésüket tekintve lényegében megegyeznek a korábbi korlátozottan hasznosítható mezőgazdasági területek övezetével, a hatályos HÉSZ előírásaival összhangban lakóépület továbbra sem elhelyezhető.

Kertes mezőgazdasági területek

A javasolt kertes mezőgazdasági területek esetén, melyek területi kiterjedésüket tekintve megegyeznek a jelenlegi lehatárolással, a hatályos HÉSZ előírásaival összhangban lakóépület továbbra sem elhelyezhető.

Általános mezőgazdasági területek

A hatályos terveken Má-f jelű általános farmgazdasági terület övezetével megegyező, javaslatban Má jelű mezőgazdasági területként szabályozott övezetben a beépíthető telekméret és lakóépület elhelyezhetősége tekintetében változtatás tervezett.

A hatályos HÉSZ előírásai értelmében a beépíthető telekméret szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3.000 m2-ben, egyéb művelési ág esetén pedig 6.000 m2-ben került meghatározásra. Lakóépület elhelyezését a HÉSZ az OTÉK előírásaihoz képest nem szigorította, így a fenti telekméretek esetén lakóépület is elhelyezhető. Ezek az előírások 2006 decemberében léptek életbe, tehát több mint 7 éve.

Ócsán a kisebb táblás művelés nyomai láthatók, jellemző telekméretek a 3000-5000 m2 (14 %), a 0,5-1 ha (26 %) és az 1-2 ha (23 %) közötti tartományokba esnek, de találhatók 10 ha feletti földrészletek is. Ócsa központi belterületet körülölelő központi mezőgazdasági területein beépítések jellemzően az Inárcsi oldalon és az Üllői út mentén vannak, az 4-10 ha feletti földrészleteken és a tanyahelyeken. Az északi Má-ba sorolt területegység ingatlanjai egyetlen kivételtől (lovas tanya) eltekintve beépítetlenek.
A déli területrész beépítetlen ingatlanjai többségében keskeny, 1-2 ha közötti telekméretűek, illetve több 10 ha feletti földrészlet is van.
Ócsa általános mezőgazdasági (jelenleg farmos mezőgazdasági) terület övezetébe sorolt földrészletek, a tanya, udvar telkein kívül, szántó művelési ágúak a földhivatali nyilvántartás szerint.

Ócsán jelenleg az általános mezőgazdasági területbe sorolt területek a tanyák kivételével jellemzően beépítetlenek. A tanya, udvar művelési ágú ingatlanok kivételével a beépített földrészletek aránya csupán 2,5% körüli (20 db alatti).
A hatályos szabályozás által megengedett paramétereket vizsgálva megállapítható, hogy a telkek 85 %-a (több, mint 600 telek) 3000 m^2 feletti, a szántó és kivett területeken épületek, köztük lakóépületek építését is lehetővé tevő 6000 m^2-feletti területnagyságú földrészletek pedig a telkek 66 %-át teszik ki (több, mint 500 telek). Ezek a paraméterek a mezőgazdasági területek több mint felén nemcsak a beépítések, hanem a lakóépületek megjelenését is lehetővé tették, mely indokolatlan mértékű lakó funkció megjelenését eredményezhette volna külterületen. Ez azonban nem került kihasználásra, így nem eredményezte a beépítések besűrűsödését a mezőgazdasági tájban.

Kedvező adottság tehát Ócsán, hogy a beépítések jellemzően a kivett tanyaként, udvarként nyilvántartott földrészleteken, illetve nagyobb 4-10 ha-os ingatlanokon koncentrálódnak.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036

A tanyás ingatlanok több mint felénél a megengedett 3 %-os beépítési arányt azonban meghaladja a telkek beépítettsége. Ezen felül a jelenlegi tanyás ingatlanok nagy részén lakóépület is áll, annak ellenére, hogy csak a tanyás földrészletek fele nagyobb 6000 m²-nél.

Javaslat

Az Má övezetbe sorolt területek legnagyobb arányban a 0,5-2 ha közötti mérettartományba esnek, a területek további aprózódásának elkerülése érdekében a kialakítható legkisebb telekméretet 3 ha-ban javasolt meghatározni.
Mivel az általános mezőgazdasági területek ingatlanjai jellemzően épületmentesek, 4-10 ha közötti tartományba eső földrészleteken találunk jelenleg beépítéseket, így javasolt a beépíthető telekméretet megemelni 30000 m2-re. Ez alól kivételt csak a földhivatali nyilvántartásban kivett tanyaként és udvarként nyilvántartott földrészletek jelentenek, ahol már 2500m² teleknagyság esetén javasolt megengedni a 3%-os beépítést, ugyanis Ócsán a tanyák szinte kivétel nélkül 2500 m2 felettiek.
További szabályzót jelent a beépíthető telkek esetén a minimális telekszélesség bevezetése, mely szintén a beépítések sűrűsödését akadályozza meg keskenyebb telekstruktúra mellett. Ez javasoltan min. 50 m, kivéve a tanyákat. A beépítési arány továbbra is 3%-ban kerül meghatározásra.

Jelen szabályozási javaslat szigorítást jelent, ugyanis ebben az övezetben jellemző szántó és kivett művelési ág esetén 6000m²-es telekméret felett már megengedett volt a 3 %-os beépítés, ugyanakkor ez a lehetőség a korábbiak során nem került kihasználásra. Lakóépületek is jellemzően csak a hagyományosan jelen levő kivett tanyahelyeken volt található. Ezek fele azonban nem érte el az OTÉK-ban meghatározott 6000 m²-t, ugyanis a tanyák történelmileg jellemzően kisebbek 6000 m²-nél.

A jelenlegi megengedő szabályozás helyett, mely a külterületek nagyobbik felének beépítését tenné lehetővé, javasolt a lakóépületek esetén körültekintően szabályozni, elébe menni azon folyamat megindulásának, mely a külterületi lakott ingatlanok számát jelentős arányban megnövelheti a mezőgazdasági tájban.
Erre két lehetőség kínálkozik. Az egyik értelmében a mezőgazdasági területen a lakóépületek elhelyezése kizárólag a meglévő kivett tanya, udvar művelési ágú földrészleteken és a birtokközpontokban megengedett. A jelenlegi mezőgazdasági területeken ma is ez a jellemző.

A másik lehetőség, mely szerint lakóépület elhelyezését kellően nagy telekméretekhez kötjük általánosan. A mezőgazdasági területen való lakhatást szükségessé tevő földrészlet nagyságát szakmai berkekben 10-20 ha körül szokás meghatározni szántóföldek esetén (ez a helyben lakást igénylő területméret alsó határa), azonban Ócsán a korábbi szabályozás már 6000 m²-en megengedte lakóépület elhelyezését, így a telekméretet ettől kisebb nagyságban határoztuk meg.

Jelen szabályozási javaslatban lakóépület elhelyezése, tehát szigorításra került. A javaslat értelmében, a korábbi 6000 m² ingatlanméret helyett a 30 000 m²-t meghaladó telken helyezhető csak el lakóépület. A lakóépület által elfoglalt terület is csökkentésre kerül, miszerint lakóépület által elfoglalt terület a telek területének 0,5%-a, de legfeljebb 300m2 lehet. Lakóépület elhelyezésének feltétele továbbra is a mezőgazdasági célú gazdasági építmény megléte, vagy egyidejű létejötte. Ezek az előírások a külterületi lakófunkció nagyobb arányú létrejöttét, a táj lakóépületekkel történő beépülését, sűrűsödését gátolja
A jelenleg hatályos OTÉK lakóépületek elhelyezését 6000 m²- hez köti, így a tanyák esetén is ez lehet érvényes. Jelenleg a tanyás ingatlanok nagy részén azonban már áll lakóépület a telekmérettől (2000-6000 m²) függetlenül. A tanyás földrészletek fele azonban nagyobb a 6000 m²-nél. Ebben az esetben a lakóépület területe a tervezet szerint a telek területének 1,5%-át nem haladhatja meg.
Mindkét esetben az övezetben csak kétlakásos lakóépület helyzehető el.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Tanyák esetén azonban fontos tényező, hogy az ingatlanok több mint felénél a megengedett 3 %-os beépítési arányt is meghaladja a telkek beépítettsége. Ezekben az esetekben csak az általános részben meghatározott rendelkezések élnek, miszerint a rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban tanyaként és udvarként nyilvántartott földrészleteken a már meglévő épületek esetén csak az épület átalakítása (kubatúráján belül felújítás, korszerűsítés, helyreállítás) megengedett, új épület csak a telekmérethez viszonyított 3 % mértékéig építhető, amennyiben ez még nem került kihasználásra.

Birtokközpont telkén lakóépület, továbbá a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó ***szállás és vendéglátó épület is*** elhelyezhető, amennyiben mezőgazdasági célú gazdasági építmény korábban már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg. Javasolt a lakóépület arányát 10 %-ban meghatározni, és kikötni, hogy csak a tulajdonos és használó, továbbá az alkalmazottak számára készülhet, melyek szigorítást jelentenek a jelenlegi előírásokhoz képest.

2.6. Zöldfelületi előírások

A hatályos HÉSZ zöldfelületi előírásai átgondolásra, átfogalmazásra kerültek. Azon előírások, melyekre a mai jogszabályi környezet már nem nyújt lehetőséget, például a kertépítészeti kiviteli tervekre vonatkozóan, törlésre kerültek.
A zöldfelület mértékének számítására vonatkozó előírások a többszintes növényállomány, gyephézagos burkolat és gyeprács tekintetében az OTÉK-kal történő jogharmonizáció érdekében szintén kivételre kerültek.

A részletesen szabályozott területek (Alsópakony, Felsőbabád) esetén – az eredeti szabályozási szándék megtartásával - az egységes szabályozás érdekében, a hatályostól eltérő szabályozástechnika kerül bevezetésre, melyben több esetben építési helyek, illetve meglévő növényállomány figylembevételével beépíthető építési helyek helyett a telek „be nem építhető, megtartandó zöldfelületként jelölt” területe kerül majd meghatározásra, melyre előírások is megalkotásra kerültek az alábbiak szerint.

A felszíni várakozó- (parkoló) fásítására vonatkozóan a jelenleg hatályos OTÉK-nál szigorúbb, a korábban érvényben lévő országos paramétereket javasoljuk előírni.
Az utak menti közterületi zöldfelületek előírásai is átfogalmazásra kerültek.

Továbbá favédelmi előírások is meghatározásra kerültek, miszerint a település közigazgatási területén lévő 10 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fák kivágását engedélyeztetni és pótolni kell, nemcsak az országosan érvényben lévő normák szerint közterületen, hanem telken belül is, kivéve gyümölcsfák.

2.7. Környezetvédelmi előírások

A hatályos HÉSZ környezetvédelmi előírásai átgondolásra, átfogalmazásra kerültek. Több esetben az előírások szakági jogszabályokban előforduló szabályokat ismétel, melyek HÉSZ-ben történő szerepeltetése nem szükséges.
Egy-két esetben általunk fontosnak ítélt előírásokkal kiegészítésre került, a termőföld és a taljvédelem vonatkozásában.
Zajvédelmi szempontból a hatályos HÉSZ-ban megfogalmazott *„zajvédelmi szempontból fokozottan védett területként kezelt”* területekre vonatkozó előírást fenntartottuk továbbra is.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

3. Övezeti rendszer és hész módosítás

3.1. Beépítésre szánt területek

3.1.1. Lakóövezetek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok

Lakóövezetek általános előírásai

A hatályos HÉSZ lakóövezetekre vonatkozó – az alábbiakban beidézett - általános előírásai részben a megváltozott jogszabályi környezet (pl. fogalomhasználat), másrészt az építési övezeti előírások felépítésének átdolgozása miatt szükségszerűen újragondolásra szorul.

Elsősorban - csak a tartalomra koncentrálva - az alábbi problémák vethetők fel:

- Az elhelyezhető „elsődleges funkciójú" épületekkel és az egy telken elhelyezhető lakóépületek számával kapcsolatos rendelkezések mindenképpen kiegészítendők az „eltérő övezeti előírás hiányában….", kitétellel, tekintve, hogy már a hatályos HÉSZ is tartalmaz ezeknek ellentmondó előírásokat. Egyes építési övezetekben (pl. Vt-5, Vt-6) csak lakó rendeltetés megengedett, más esetekben pedig egyáltalán nincs meghatározva az elhelyezhető funkciók köre (pl. Vt-4), így jogbizonytalanság keletkezhet az alkalmazás során.
- Van rá példa, hogy a kialakult állapot önmagában is több lakóépületet mutat (pl. a Berzsenyi utcai telektömb), így „az egy telken legfeljebb egy lakóépület létesíthető", általános előírás a javasolt kitétel nélkül feltehetően nem állja meg a helyét, nincs összhangban a jogalkotói szándékkal.
- Nem jelenik meg a nyúlványos telkek szabályozása, amely a jelenleg összefüggő beépítetlen tömbbelsők kedvezőtlen felaprózódását, a beépítés nem kívánatos besűrűsödését eredményezheti.
- A magastető és a hajlásszöghatárok kötelező érvényű rögzítése felülvizsgálandó, egyrészt azért, mert a kisvárosias lakóterületeken előfordulnak lapostetős épületek is, másrészt pedig a hajlásszöghatárok a korszerű építőanyagok alkalmazásával már alacsonyabb hajlásszöghatárokkal is biztosítani tudják a kívánt építészeti (városképi, tájképi) hatást. A gerincmagasság meghatározása előnyös a túlzottan nagy épülettömegek visszaszorításában és közvetetten ráutaló előírás tagolt tömegű épületek létesítésére.

Kivonat a hatályos HÉSZ-ből:

Lakóövezetek általános előírásai
8. §

(1) A lakóövezetekben más elsődleges funkciójú építmény is elhelyezhető.

(2) Az építési övezetekben egy telken legfeljebb egy lakóépület létesíthető. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés megváltoztatásának esetére is alkalmazni kell.

(3) A lakó építési övezetekben az épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. Lakóépületeken a tető hajlásszöge 30-45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva. Ebben az esetben a tető maximális gerincmagassága az építménymagasság értéke plusz 5 m a 6 m-nél kisebb építménymagasság esetén, illetve az építménymagasság értéke plusz 6 m a 6 m vagy ennél nagyobb építménymagasság esetén. Nem lakóépületen a magastető hajlásszöge 15–45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva.

(4) Az övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállításigényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységek nem végezhetők.

(5) Új épület építése esetén önálló parkolóház nem építhető a telken.[1]

[1] Beépítve a 13/2006./XII.01./sz. ÖK. rendelet. 6.§-a alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Kisvárosias lakóterületek elemzése és módosítási javaslata

Elemzés

A hatályos HÉSZ kisvárosias lakóterületként egy építési övezetet határozott meg:

- *Lk*: ebbe sorolta a vasúttól északra fekvő Liliom utca és Szegfű utca közötti tömb nagy részét, a Berzsenyi utcai több épületből álló telektömböt, a Viola utcában lévő 2 épületből álló beépítést, valamint két ingatlant a településközpont területén (utóbbiak a TSZT módosítása során településközpont övezetbe kerülnek).

Lk építési övezet a TSZT javasolt módosítását is figyelembe véve



A hatályos HÉSZ Lk építési övezetre vonatkozó előírásai:

Az Lk jelű lakóövezet
(meglévő kisvárosias, kislakótelepes, soklakásos társasházas lakóterületek)
9. §

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	*Az építési telek*	*A beépítésnél alkalmazható*		
	Legkisebb	*Legkisebb*	*Legnagyobb*	
	Területe (m²)	*Zöldfelületi arány (%)*	*Beépítettség (%)*	*Építménymagasság (m)*
Szabadon álló	*SZT szerinti*	*40*	*30*	*Kialakult (K)*

(2) Az övezetben lakóépületek, illetve az OTÉK 12§-ának (3) bekezdésében szereplő 1. pontjában megjelölt funkciójú épületek helyezhetők el.

(3) A telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül az a), b), c), d) és e) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.[2]

(4) Haszonállattartó épület nem építhető.

[2] Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 9.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Javaslat

Övezeti rendszer javaslata

A TSZT módosítási javaslat szerint településközpont területébe beékelődő két ingatlan a településközpont területbe került, a többi részterület változatlanul kisvárosias besorolásban maradt. További változás, hogy a kisvárosias lakóterületbe sorolt területek kibővültek a korábban indokolatlanul településközpont vegyes területbe sorolt, kizárólag lakóépületekkel beépült, illetve beépíthető területekkel. Ezek a Széchenyi utca egy szakasza, valamint a volt piac tömbjei és az attól északra húzódó sortársasházas beépítésű tömbrész. A módosítások során az építési övezeti határértékek – építésjogi szempontból – nem változtak kedvezőtlen irányba.

A javasolt TSZT-ben kisvárosias lakóterületbe sorolt területek a HÉSZ javaslata alapján 5 építési övezetre tagolódnak, elsődlegesen a következő karakterbeli különbségek okán:

- **Lk-1**: a Székesi- Szirom és Vadvirág utcák által határolt tömbben kialakult zártsorú beépítési módú, kisvárosias sűrűségű, egységes arculatú 6 lakásos sortársasházas beépítés
- **LK-2**: a Vadvirág és Szirom utcák között, az átmenő telkek közepén tömbösítve elhelyezkedő négy lakásos épületekből és az oldalsó telekhatáron összeépült kiegészítő funkciójú épületek sorolásából kialakult beépítés
- **Lk-3**: a Széchenyi utca egy szakaszán, a Viola utcában és a Kis János utcában kialakult szabadonálló, kisvárosias sűrűségű, jellemzően 1-2 lakásos beépítés.
- **Lk-4**: a volt piac tömbjeiben tervezett kisvárosias sűrűségű, szabadonálló, legfeljebb 2 lakásos, egységes arculattal kialakítandó beépítés
- **Lk-5**: a Berzsenyi utcában kialakult négylakásos épületet tartalmazó telektömb

Szabályozási előírások koncepcionális elemei

- A hatályos HÉSZ szerint és a jelenlegi módosítás alapján is kisvárosias lakóterületbe tartozó területek (a javasolt Lk-2 és Lk-5 építési övezet) előírásai az elhelyezhető funkciók körét és a szabályozási határértékeket tekintve nem változnak, differenciálásuk az eltérő beépítési mód, valamint a telekalakításra vonatkozó előírások és az elhelyezhető lakóépületek száma és a kialakítható lakás-, illetve rendeltetési egység számának eltérő szabályozása miatt indokolt.
- Az Lk-1, Lk-3 és Lk-4 építési övetek megtartják a jelenlegi településközponti vegyes besorolás szerinti paramétereiket, az elhelyezhető funkciók vonatkozásában a javasolt Lk-3 építési övezet esetében a kialakult állapot, az Lk-4 építési övezet esetében pedig az érintett területekre jelenleg hatályos Vt-3 övezet vonatkozó előírásai a mértékadók (utóbbi építési övezetnél a beépítés részleteire és egyebekre vonatkozó előírások kisebb pontosításokkal szintén változatlanok maradnak).
- Szükséges a kialakult környezethez való illeszkedés szempontjainak figyelembevétele, különös tekintettel arra, hogy a hatályos HÉSZ az elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltatási és vendéglátási funkciók nagyságrendjére nem tartalmaz korlátokat, amely azonban a lakóterületbe való beágyazottság miatt feltétlenül szükséges.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Javasolt építési övezeti előírások a HÉSZ tervezete szerint:

Kisvárosias lakóövezetek általános előírásai (Lk)
... §

(1) Az építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
(2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.
(3) Az építési övezetben elhelyezhető épület - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
   a) lakó;
   b) szállás jellegű;
   rendeltetést tartalmazhat.
(4) Új épület esetén a fő rendeltetést kiszolgáló, illetve kiegészítő funkciók a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben helyezhetők el.
(5) Az építési övezetben a (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül sem telepengedély-köteles, sem telep bejelentés-köteles egyéb gazdasági tevékenység nem végezhető, az ezek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység pedig a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között végezhető, amennyiben a telken lakórendeltetés is van.
(6) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
   a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
   b) közműpótló műtárgy,
   c) hulladéktartály-tároló,
   d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
   e) kerti építmény.
(7) Az építési övezetben
   a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszennyeződést) okozó tevékenység,
   b) a napi 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység,
   c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló, vagy garázs, telephely),
   d) jáműkarosszéria-lakatos és fényező, valamint üzemanyagtöltő és járműmosó tevékenység

nem folytatható, valamint ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető.

Kisvárosias lakóövezetek egyedi előírásai
... §

(1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az alábbi táblázat tartalmazza:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		**A kialakítható telek**		**Az építési övezetben**				
2	**Építési övezet jele**	**legkisebb területe**	**kialakítható legkisebb telek-szélessége/ mélysége**	**a beépítési mód**	**a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke**	**az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke**	**a zöldfelület legkisebb mértéke**	**legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség**
3		(m²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Lk-1	600	16/35	Z	30	K	40	40
5	Lk-2	2000	-	Z	30	K	40	40
6	Lk-3	600	-	SZ	30	K	40	40
7	Lk-4	400	20/20	SZ	35	4,5	30	45
8	Lk-5	2200		SZ	30	K	40	40

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036

(2) Az Lk-1 és Lk-3 jelű építési övezetben
   a) az elhelyezhető épület a ...§ (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül iroda, a helyi lakosság ellátását szolgáló, legfeljebb 200m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést is tartalmazhat;
   b) 300 telek-négyzetméterenként egy lakás létesíthető, lefelé való kerekítéssel.

(3) Az Lk-1 jelű építési övezetben az előkert mérete: 5,0m, a hátsókert mérete: 6,0m.

(4) Az Lk-2 jelű építési övezetben az előkert mérete 30,0m.

(5) Az Lk-3 jelű építési övezetben az előkert mérete: 3,0m, az oldalkert mérete: 3,0m, a hátsókert mérete: 6,0m.

(6) Az Lk-4 jelű építési övezetben
   a) az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetést tartalmazhat;
   b) legfeljebb két lakásos lakóépület helyezhető el;
   c) az előkert mérete: 5,0m, az oldalkert mérete: 3,0m, a hátsókert mérete: 6,0m.
   d) az épületek kizárólag egységes építészeti együttes részeként, a vonatkozó előírások szerinti - az anyaghasználatra és színezésre is kiterjedő - beépítési terv alapján létesíthetők.
   e) A területen az építés feltételeinek tisztázására részletes feltáráson alapuló építésföldtani szakvéleményezés szükséges, melyet az építési engedélyhez csatolni kell.
   f) A területen a lakó-utakat lakó-pihenő övezetként, 12 m szélességgel, a szükséges közművezetékekkel, legalább 4,5 m széles szilárd vegyes használatú burkolattal, közvilágítással, méretezett csapadékvíz-elvezetéssel és legalább egyoldali fasorral kell kialakítani.
   g) Az egyes lakó rendeltetési egységekhez a lakó funkciót kiegészítő funkciójú helyiséget az épülettel egy tömegben vagy építészeti egységben az építési helyen belül kell megvalósítani.
   h) A területen a megvalósítást követően csak olyan építési tevékenység engedélyezhető, amely az építészeti együttesként kialakított beépítés egységes városképi megjelenését nem bontja meg.
   i) A szennyvíz vákuum-szivattyúgépház 150 m-es környezetében új laképületre használatba vételi engedély csak a létesítmény szagtalanítóval való ellátását követően adható. Az ennek megvalósítására vonatkozó üzemeltető nyilatkozatot az építési engedélyhez kell csatolni.

(7) Az Lk-5 jelű építési övezetben
   a) az előkert mérete a Madách, a Berzsenyi és a Viola utca mentén a kialakult állapot szerinti, az oldalkert mérete 3,0m, a hátsókert mérete 6,0m.

A javasolt módosítások után kialakuló kisvárosias (Lk) lakóövezetek elhelyezkedését a következő térkép ábrázolja

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED



ÓCSA
TFK, TSZT, HÉSZ

Kisvárosias lakóterületek
építési övezeti javaslata
M = 1 : 12000

2015. október

KASIB
mérnöki
manager
iroda

Falusias lakóterületek elemzése és módosítási javaslata

Elemzés

A település lakóterületei a hatályos TSZT szerint döntő többségükben falusias lakóterületbe tartoznak, melyeket a HÉSZ négy építési övezetre tagol az alábbiak szerint:
- *Lf-1*: az Ófalu védett területe (a tájvédelmi körzet része, illetve műemléki környezet),
- *Lf-2*: a jellemzően kialakult falusias lakóterületek döntő többsége ebbe az övezetbe tartozik,
- *Lf-2/b*: az Ófalu védett területéhez nyugatról csatlakozó tömbfeltárás területe a Kálvin közben,
- *Lf-3*: Alsópakony északnyugati felén 2011-ben kijelölt állami lakásépítési terület.

Általánosságban megállapítható, hogy a falusias lakóterületek előírásai – az állami lakásépítési terület (Lf-3) kivételével – szinte teljesen azonosak.
Az Ff-1, Lf-2 és Lf-2/b építési övezetekben a szabályozási határértékek csak annyiban térnek el, hogy az Ófalu védett területén a kialakítható legkisebb telekterület és a megengedett legnagyobb építménymagasság értéke a kialakult állapot (K) szerint van meghatározva, egyebekben mindhárom övezetben:
- oldalhatáron álló beépítési mód,
- 30%-os legnagyobb beépítettség,
- 40%-os legkisebb zöldfelületi arány

szerepel.
Az Ff-2 és Lf-2/b övezetekben fentieken túl azonosak az alábbi paraméterek is:
- 600 m2 a legkisebb kialakítható telekterület,
- 4,5 m a megengedett legnagyobb építménymagasság.

Egyetlen különbség a fenti két építési övezet között, hogy az Lf-2-ben meghatározásra került a minimális telekszélesség értéke (14 m) és a minimális telekmélység értéke (35 m), míg az Lf-2/b-ben a terület geometriai adottságai folytán ezen előírás nem szerepelt.
Mind a négy falusias lakóövezetben az egyéb előírások is csaknem azonosak:
- az elhelyezhető lakóépületek száma (1), a létesíthető lakásszám maximuma (2),
- az elhelyezhető más elsődleges funkciójú építmények köre (az önálló parkolóház, az erdő- és mezőgazdasági építmények, a sportépítmények, az üzemanyag töltőállomás és a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb – nem nagyüzemi – gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmények kivételével minden más OTÉK által megengedett funkció elhelyezhető),
- az elhelyezhető melléképítmények köre (az OTÉK-ban szereplő bármely melléképítmény elhelyezhető, kivéve az Ófalu védett területét, ahol szűkebb a kör, egyebek mellett az állattartással kapcsolatos melléképítmények nem helyezhetők el),
- az építészeti részletekre vonatkozó előírások (kivéve az Ófalu védett részét, ahol a tetőgerinc irány mellett egyéb részletszabályok - pl. színezés, fedés anyaghasználata is - meghatározásra került).

Fentieken megállapításokon túl további megemlítendő problémák:
- az övezeti előírások között nem szerepel a terepszint alatti építmények meghatározása,
- egyes területrészeken (pl. a Baross utcától nyugatra) a tömbök besűrűsödését eredményez(het)i, hogy nincs tiltva, illetve szabályozatlan a nyúlványos telkek kialakítása (a említett városrészben kb. 50 db telek megosztható ily módon, amely kedvezőtlen tendenciát indíthat el az összefüggő beépítetlen tömbbelsőkre nézve).

A TSZT javasolt módosítását is figyelembe véve a falusias lakóövezetek elhelyezkedése és a hatályos HÉSZ fenti építési övezetekre vonatkozó előírásai az alábbiakban kerülnek bemutatásra:

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Lf-1 építési övezet a hatályos HÉSZ szerint



A hatályos HÉSZ Lf-1 építési övezetre vonatkozó előírásai:

Az Lf-1 jelű lakóövezet
(az Ófalu műemlékileg védett meglévő falusias lakóterületi része)
12. §

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	*Az építési telek*	*A beépítésnél alkalmazható*		
	Legkisebb	*Legkisebb*	*Legnagyobb*	
	Területe (m²)	*Zöldfelületi arány (%)*	*Beépítettség (%)*	*Építménymagasság (m)*
Oldalhatáron álló	*Kialakult (K)*	*40*	*30*	*Kialakult (K)*

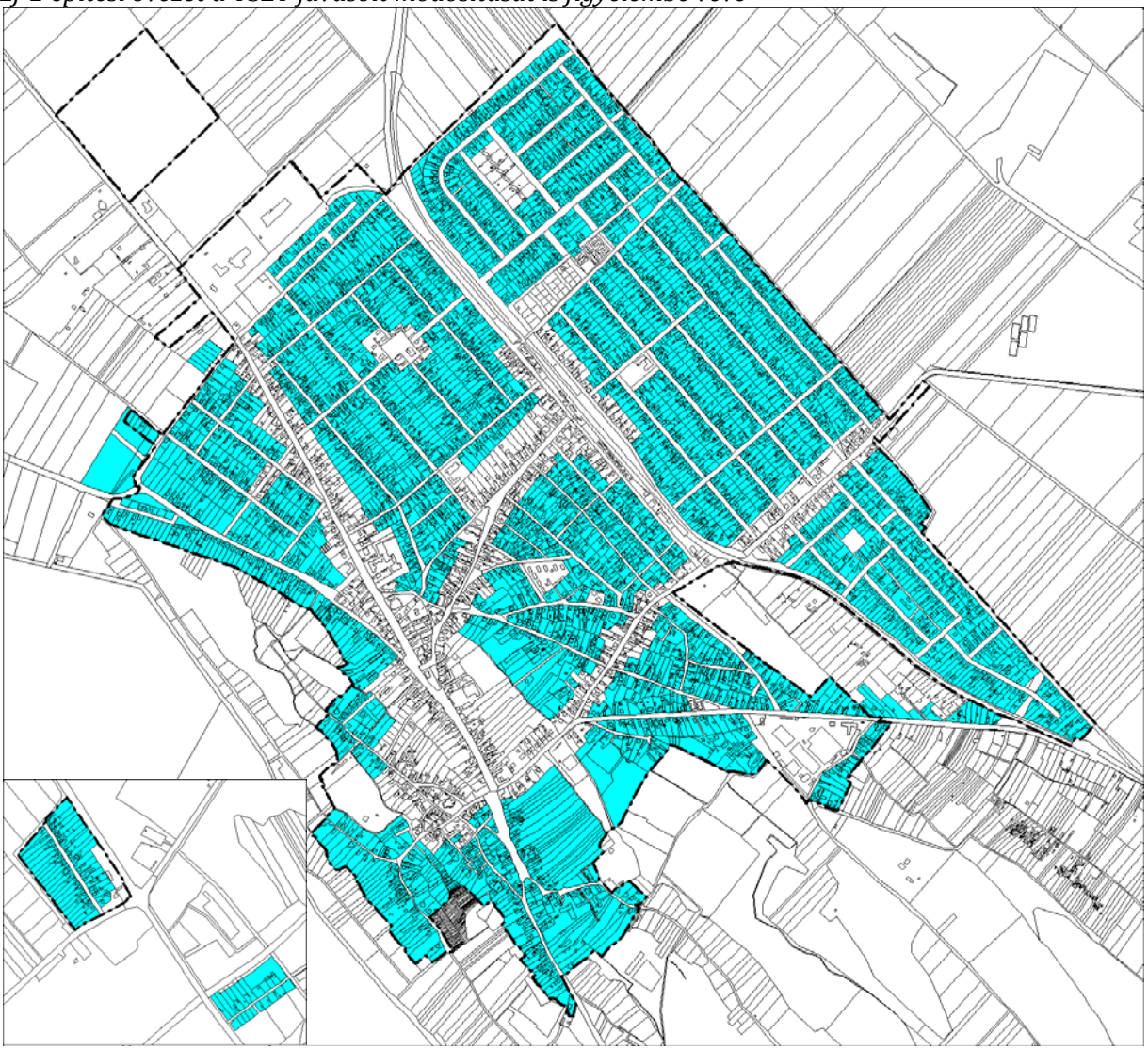
(2) Az övezet területén felmerülő bármely építéshatósági ügy kapcsán az illetékes kulturális örökségvédelmi hatóságot és az illetékes természetvédelmi hatóságot is meg kell keresni.
(3) Az övezeten belül a legfeljebb kétlakásos lakóépületen kívül az OTÉK 14. §-ának (2) bekezdésében szereplő 3., 4., 5. és 6. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek építmények helyezhetők el.
(4) Homlokzat színezésként csak fehér szín alkalmazható.
(5) Kizárólag utcára merőleges tetőgerincű, oromfalas épület, építmény létesíthető.
(6) Tetőfedésként az övezet telkein csak cserép és nádfedés alkalmazható.
(7) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül az a), b), c), d) és e) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.[3]
(8) Az övezetben csak kisállattartó épület építhető.

[3] Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 13.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Lf-2 építési övezet a TSZT javasolt módosítását is figyelembe véve



A hatályos HÉSZ Lf-2 építési övezetre vonatkozó előírásai:

Az Lf-2 jelű lakóövezet (egyéb meglévő és tervezett falusias lakóterületek)

13. §

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	*Az építési telek*	*A beépítésnél alkalmazható*		
	Legkisebb	*Legkisebb*	*Legnagyobb*	
	Területe (m²)	*Zöldfelületi arány (%)*	*Beépítettség (%)*	*Építménymagasság (m)*
Oldalhatáron álló	*600*	*40*	*30*	*4,5*

(2) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége 14 m, legkisebb mélysége 35 m kell legyen.

(3) A fenti telekalakítási paramétereket nem teljesítő, lakóházzal már beépült építési telkek is oszthatók, amelyek az alábbi feltételeknek maradéktalanul megfelelnek:

- *telekalakítás előtti utcai telekszélessége min. 24 méter, mélysége min. 45 méter, területe min. 580 m2,*
- *a meglévő lakóház mellett az oldalkert minimális nagysága a kialakuló ingatlan teljes szélességben biztosítható,*
- *az új telekhatár kialakításával a kialakuló másik önálló építési telek a 12 méter szélességet a beépítésre szánt terület teljes hosszán meghaladja,*
- *a telkek rendeltetés szerint beépíthetők a telekalakítás után is,*
- *belterületi közúthoz közvetlenül csatlakoznak a telekalakítás után kialakuló ingatlanok, és*

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

- *a szolgáltatók nyilatkozata alapján közművekkel elláthatóak a telekalakítás után kialakuló ingatlanok.*

(4) A saroktelkek megoszthatók abban az esetben is, ha az alábbi feltételek maradéktalanul teljesülnek:
a) A kialakuló építési telkek legkisebb területe 500 m2.
b) Az új telekhatár csak egyenes vonalú és az utcára merőleges.
c) A szolgáltatók nyilatkozata alapján közművekkel elláthatóak a telekalakítás után kialakuló ingatlanok.
(5) Az övezeten belül a legfeljebb kétlakásos lakóépületen kívül az OTÉK 14. §-ának 2) bekezdésében szereplő 3., 4., 5. és 6. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek építmények helyezhetők el.
(6) Az övezet Jókai u., Berzsenyi u. Falu T. u. által határolt területén a kötelező előkertek nagysága egységesen 8 m.
(7) Jellegében kizárólag utcára merőleges tetőgerincű épület, építmény létesíthető. Ettől az előírástól csak az adott telek közvetlen szomszédságában már kialakult, eltérő beépítési állapot esetén lehet eltekinteni.
(8) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető.[4]

Lf-2/b építési övezet a hatályos HÉSZ szerint



[4] Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 14.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

A hatályos HÉSZ Lf-2/b építési övezetre vonatkozó előírásai:

Az Lf-2/b jelű lakóövezet (egyéb falusias lakóterületek)

14. §

(1) Övezeti paraméterek

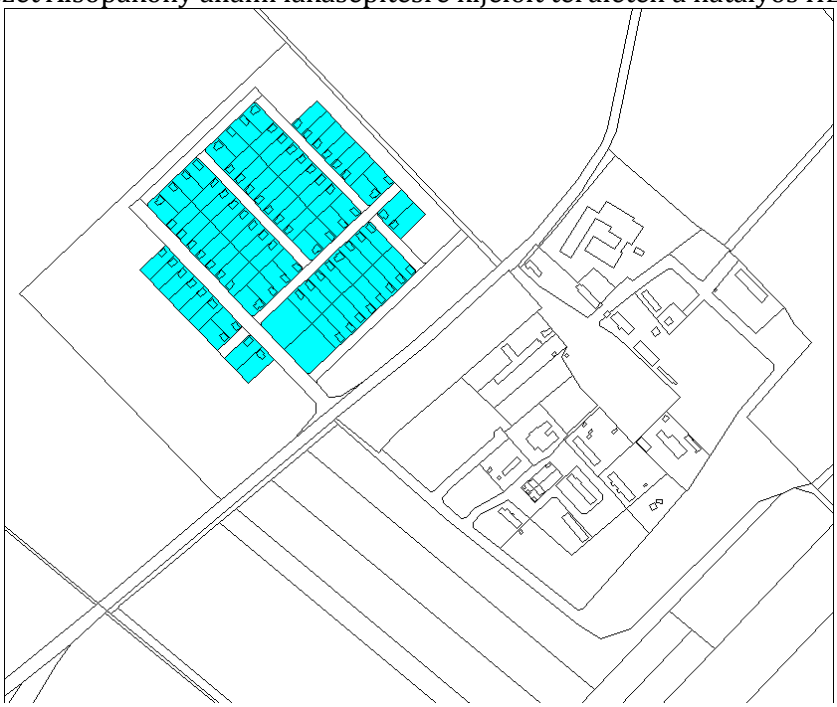
Beépítési mód	*Az építési telek*	*A beépítésnél alkalmazható*		
	Legkisebb	*Legkisebb*	*Legnagyobb*	
	Területe (m²)	*Zöldfelületi arány (%)*	*Beépítettség (%)*	*Építménymagasság (m)*
Oldalhatáron álló	*600*	*40*	*30*	*4,5*

(2) Az övezeten belül a legfeljebb kétlakásos lakóépületen kívül az OTÉK 14. §-ának 2) bekezdésében szereplő 3., 4., 5. és 6. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek építmények helyezhetők el.

(3) Jellegében kizárólag utcára merőleges tetőgerincű épület, építmény létesíthető. Ettől az előírástól csak az adott telek közvetlen szomszédságában már kialakult, eltérő beépítési állapot esetén lehet eltekinteni.

(4) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető.[5]

Lf-3 építési övezet Alsópakony állami lakásépítésre kijelölt területén a hatályos HÉSZ szerint



A hatályos HÉSZ Lf-3 építési övezetre vonatkozó előírásai:

Az Lf-3 jelű falusias lakóterület építési övezete

14/A. §[6]

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	*Az építési telek*	*A beépítésnél alkalmazható*		
	Legkisebb	*Legkisebb*	*Legnagyobb*	
	Területe (m²)	*Zöldfelületi arány (%)*	*Beépítettség (%)*	*Építménymagasság (m)*
Oldalhatáron álló	*900*	*40*	*30*	*5,5*

(2) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége 18 m, legkisebb mélysége 40 m kell legyen.

(3) Az övezeten belül a legfeljebb kétlakásos lakóépület mellett az OTÉK 14. §-ának (2) bekezdésében szereplő 3., 4., 5. és 6. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek építmények is elhelyezhetők.

(4) Az övezet telkein legalább részleges közműellátást kell biztosítani.

[5] Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 15.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

[6] Kiegészült a 17/2011.(IX.15.) sz. ÖK. rendelet 2.§-a alapján

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

(5) Az építési övezet telkein, ha a szabályozási terv másképpen nem rögzíti, beépíthetőnek az észak-nyugat, észak-kelet irányba eső telekhatárt kell tekinteni. A telken belül az építési helyet az alábbiak szerint kell meghatározni: a) előkert: 3 m b) oldalkert: 4,5 m, ill. a szabályozási terven rögzített érték c) hátsókert: 20 m
(6) Az építési helyen belül a lakóépületeket az előkert felöli építési határvonalon a beépített oldalhatártól 1 m-re (csurgótávolságra) kell elhelyezni, kivéve azokat a saroktelkeket, ahol az építési vonalat a szabályozási terv jelöli. A kiegészítő funkciójú épületnek – amennyiben a lakóépülettel nincsen összeépítve – a hátsókert felöli építési határvonalon kell állnia.
(7) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető.
(8) Az övezetben a lakóépületek az utcai, saroktelek esetében a rövidebb utcai telekhatárvonalra merőleges tetőgerinccel létesíthetők.

Javaslat

Övezeti rendszer javaslata

- **Lf-1:** az Ófalu védett részének egységes építési övezetben tartása - a műemléki környezet és a tájvédelmi körzet lehatárolása alapján - továbbra is indokolt, ennek megfelelően elvetésre került az előzetes TSZT javaslatban a falusias lakóterület Bajcsy Zsilinszky utca menti részének településközponti területbe való átsorolása.
- **Lf-2/A és Lf-2/B**:
  - az Lf-2 és Lf-2/b építési övezetek megkülönböztetése okafogyottá vált, mivel a telek szélességi, illetve mélységi méretei alapján történő differenciálást az érintett területen (a Kálvin közben) megvalósult telekosztás miatt a továbbiakban szükségtelen fenntartani,
  - javasolt az Lf-2 és Lf-2/b építési övezetek jelenlegi teljes területének övezeti tagolása hagyományos falusias (az Ófalu védett részét övező, illetve a település déli részének belterületi határai mentén húzódó - javasolt Lf-2/A) és általános falusias lakóterületre (javasolt Lf-2/B), elsődlegesen az elhelyezhető funkciók körére, a telekrendszerre és az egyéb részletszabályokra vonatkozó megkülönböztetésekkel, a beépítést szabályozó paraméterek változtatása nélkül,
  - értelemszerűen az Lf-2/A és Lf-2/B építési övezetekbe kerülnek átsorolásra a TSZT módosítási javaslat szerint településközponti vegyes területből falusias lakóterületbe kerülő területek is.
- **Lf-3**: Alsópakony állami lakásépítéssel érintett északnyugati területének önálló építési övezetbe sorolása megtartandó,
- **Lf-4:** Alsópakony délkeleti részének lakóépületekkel beépített egykori majorság területe, mely a kialakult állapotra tekintettel gazdasági területből lakóterületbe kerül átsorolásra.

Szabályozási előírások koncepcionális elemei

A fenti változtatásokkal kapcsolatban külön kiemelendő a hagyományos – történetileg is - falusias lakóövezetben (Lf-2/A) és az általános – a kertvárosias jelleg felé átmenetet mutató - falusias lakóövezetben (Lf-2/B) a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető egyéb funkciók, illetve elhelyezhető melléképítmények differenciálásának kérdésköre.
- A településszerkezeti elhelyezkedésben, a területhasználatban és a telekrendszer jellemzőiben megnyilvánuló jellegzetes eltérések alapján az Ófalu védett részét övező, illetve a település déli részének belterületi határai mentén húzódó lakóterületeken (a tervezett Lf-2/A építési övezet területén) javasolt a hagyományos falusi („háztáji") gazdálkodási formák lakófunkciót nem zavaró létesítményeinek (nem üzemszerű mezőgazdasági tevékenységek építményeinek és mindezekkel összefüggésben a melléképítmények szélesebb körének), valamint a terület rendeltetését nem zavaró - a telepengedély-köteles egyéb gazdasági tevékenységek kizárása mellett - telep bejelentés-köteles és az ebbe a körbe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenységek kézműipari volumenű tevékenységre szolgáló építményeinek elhelyezése, természetesen a szomszédos természetvédelmi terület érdekeire is figyelemmel.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036

- A falusias lakóterületek többi része – ez képezi a központi belterület lakóterületeinek döntő hányadát – már átmenetet képez a kertvárosias környezet és életforma felé, ezért ezen területeken a mezőgazdasági tevékenységeknek nincs létjogosultságuk, de az egyéb gazdasági tevékenységek köre itt is korlátok közé szorítandó (szükséges a „kézműipari tevékenység" helyi definiálása, mivel az OTÉK fogalommagyarázatából kikerült).
Az elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmények nagyságrendje is szabályozandó, ugyanis e tekintetben a hatályos HÉSZ-ben semmilyen korlát nincs.
- Az állami lakásépítésre kijelölt Lf-3 építési övezet előírásai változatlanul maradnak.
- Az állami lakásépítési területtel átellenes oldalon újonnan javasolt Lf-4 lakóterületen a szabályozás a kialakult állapothoz igazodik, illetve annak rendezettebbé tételét, célszerű területi kiegészítését szolgálja, az elhelyezhető funkciók körét tekintve a hagyományos falusias lakóövezetben előírtak szellemében.

Javasolt építési övezeti előírások a HÉSZ tervezete szerint:

Falusias lakóövezetek általános előírásai (Lf)
... §

(1) Az építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően oldalhatáron álló beépítésű, 5,5m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
(2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető, de lakóépületből csak 1 db.
(3) Az építési övezetben elhelyezhető épület - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
   a) legfeljebb két lakást tartalmazó lakó;
   b) legfeljebb 200m^2 bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató;
   c) szállás jellegű;
   d) igazgatási, iroda;
   e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
   rendeltetést tartalmazhat.
(4) Az építési övezetben - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában – a (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül telepengedély-köteles egyéb gazdasági tevékenység nem végezhető, telep-bejelentés köteles és a fentiek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között végezhető, amennyiben a telken lakórendeltetés is van.
(5) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények- az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
   a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
   b) közműpótló műtárgy,
   c) hulladéktartály-tároló,
   d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
   e) kerti építmény,
   f) jégverem, zöldségverem.
(6) Az építési övezetben
   a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszennyeződést) okozó tevékenység,
   b) a napi 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység,
   c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló, vagy garázs, telephely),

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

d) jáműkarosszéria-lakatos és fényező, valamint üzemanyagtöltő és járműmosó tevékenység

nem folytatható, valamint ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető.

(7) Nyúlványos telek nem alakítható ki.

(8) Az épület homlokzatmagassága az oldalhatáron álló, ill. ahhoz 3,0m-nél közelebb álló részének oldalkerti homlokzata esetén nem haladhatja meg a 4,5m-t, kivéve az utcai építési vonaltól mért 15,0m-es sávban elhelyezkedő épületrészt (utcai épületszárny).

(9) Jellegében kizárólag utcára merőleges tetőgerincű épület, építmény létesíthető. Ettől az előírástól csak az adott telek közvetlen szomszédságában már eltérően kialakult állapot esetén lehet eltekinteni.

Falusias lakóövezetek egyedi előírásai
... §

(1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az alábbi táblázat tartalmazza:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/ mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m^2)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Lf-1	K	-	O	30	K (max. 4,5)	40	40
5	Lf-2/A	600	14/35	O	30	4,5	40	40
6	Lf-2/B	600	14/35	O	30	4,5	40	40
7	Lf-3	900	18/40	O	30	5,5	40	40
8	Lf-4	2500		SZ	30	4,5	40	40

(2) Az Lf-1 jelű építési övezetben sem telepengedély-köteles, sem telep bejelentés-köteles egyéb gazdasági tevékenység nem végezhető, az ezek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység pedig a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között végezhető, amennyiben a telken lakórendeltetés is van.

(3) Az Lf-2/A, Lf-3 és Lf-4 jelű építési övezetben az elhelyezhető épület a ...§ (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül nem üzemszerű mezőgazdasági célú rendeltetést is tartalmazhat.

(4) Az Lf-2/A, Lf-3 és Lf-4 jelű építési övezetben az elhelyezhető épület a ...§ (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül a terület rendeltetését nem zavaró telep bejelentés-köteles kézműipari gazdasági tevékenységet is tartalmazhat.

(5) Az Lf-4 jelű építési övezet telkein kettőnél több lakást tartalmazó lakóépület is elhelyezhető.

(6) Az Lf-2/A, Lf-3 és Lf-4 jelű építési övezetben a (4) bekezdés szerinti elhelyezhető melléképítményeken kívül:

a) húsfüstölő,

b) állat ól, állatkifutó nem üzemszerű állattartás céljára, amennyiben a telken lakórendeltetés is van.

c) trágyatároló, komposztáló,

d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló

is elhelyezhető.

(7) Az Lf-2/A és Lf-2/B építési övezetekben

a) az előírt kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység paramétereket nem teljesítő, már beépült építési telkek megoszthatók, ha a telek telekalakítás előtti utcai

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

telekszélessége min. 24,0 m, mélysége min. 45,0 m, területe min. 580 m^2 és minden kialakuló telek teljes mélységében legalább 12,0 m széles,

b) a saroktelkek megoszthatók abban az esetben is, ha a kialakuló építési telkek legkisebb területe 500 m^2

(8) Az Lf-1 és Lf-2/A jelű építési övezetben

a) új épületet a kialakult (beépítetlen telek esetén a szomszédos ingatlanokon kialakult) oldalhatáros beépítésnek megfelelő építési helyet meghatározó telekoldalon és a telek oldalhatárától legfeljebb 1,0m-re kell elhelyezni az oldalkert 4 m, védett épületek esetén a kialakult állapot;

b) a hátsókert 6 m, védett épületek esetén a kialakult állapot.

(9) Az Lf-3 jelű építési övezetben

a) az előkert: 3 m, az oldalkert: 4,5 m, a hátsókert: 20 m;

b) a kiegészítő funkciójú épületnek – amennyiben a lakóépülettel nincsen összeépítve – a hátsókert felöli építési határvonalon kell állnia.

(10) Az Lf-4 jelű építési övezetben az előkert: 3 m, az oldalkert: 4,5 m, a hátsókert: 6 m;

(11) Az Lf-1 jelű építési övezet telkein:

a) kizárólag utcára merőleges tetőgerincű, oromfalas épület, építmény létesíthető,

b) homlokzat színezésként csak fehér szín alkalmazható,

c) tetőfedésként csak cserép és nádfedés alkalmazható.

A javasolt módosítások után kialakuló falusias lakó (Lf) építési övezetek lakóövezetek elhelyezkedését a következő térkép ábrázolja

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Alsópakony

Felsőbabád (M=1:24000)

ÓCSA
TFK, TSZT, HÉSZ

Falusias lakóterületek módosítása
M = 1 : 12000 (1 : 24000)

JELMAGYARÁZAT

- Megmaradó Lf-1 építési övezet
- Módosuló Lf-2 építési övezet
- Módosuló Lf-2/b építési övezet
- Megmaradó Lf-3 építési övezet
- Javasolt Lf-2/A építési övezet
- Javasolt Lf-2/B építési övezet
- Javasolt Lf-4 építési övezet
- Belterületi határ
- Közigazgatási határ

2015. október

KASIB
mérnöki
manager
iroda

3.1.2. Településközponti területek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok

Elemzés

A hatályos HÉSZ hat településközponti vegyes (Vt jelű) építési övezetet különböztet meg.
Ezek közül négy speciális jellegű, vagy az elhelyezhető funkcionális kör, illetve a pontszerű meghatározottság (Vt-1), vagy a lokális területi lehatárolás alapján (Vt-4, Vt-5, Vt-6).

- *Vt-1:* Közintézmények területei (pl. iskolák, óvodák, egészségügyi központ, művelődési ház, polgármesteri hivatal, templomok és egyéb hitélettel kapcsolatos ingatlanok, stb.) Megjegyzendő, hogy az elnevezéssel ellentétben a funkciók tekintetében nincs kizárólagosság előírva, tehát nem csak „köz"intézmények, sőt még lakások is létesíthetők a zártsorú(!?) beépítési módú építési övezetben.
- *Vt-4:* Az övezet egyetlen telekre terjed ki az Ócsai Tájvédelmi Körzet (TK) szélén, ahol jelenleg az Ócsai Madárvárta Egyesület Oktatóközpontja (kutató és képzési hely előadóteremmel, laboratóriummal, vendégszobákkal, gondnoki lakással) található. A telken egyetlen épület áll, így nehezen értelmezhető a „szabadonálló v. kialakult beépítési mód", de vitatható az is, hogy az Öregturján határán, a láperdő szomszédságában kijelölt területen – a lakófunkció (kivéve szolgálati lakás) kizárásától eltekintve - nincs korlátozva az elhelyezhető funkciók köre.
- *Vt-5:* A volt piac területének nagyobb (vasúttól távolabb eső) része, ahol az előírások építészeti együttesként megvalósítandó csoportházas beépítéssel kétlakásos lakóépületek elhelyezését teszik lehetővé. Megjegyzendő, hogy az elhelyezhető funkció és a vonatkozó szabályozási határértékek alapján indokolatlannak tűnik a településközponti vegyes területi besorolás.
- *Vt-6:* A volt piac területének kisebbik (vasúthoz közelebb eső) része, ahol az előírások építészeti együttesként megvalósítandó csoportházas beépítéssel hatlakásos lakóépületek elhelyezését teszik lehetővé. Megjegyzendő, hogy az elhelyezhető funkció és a vonatkozó szabályozási határértékek alapján indokolatlannak tűnik a településközponti vegyes területi besorolás, miközben a terület településszerkezeti pozíciója egyébként indokolja a vegyes területi besorolást, erre tekintettel viszont túlságosan szűk az elhelyezhető funkciók köre.

További két építési övezet (Vt-2, Vt-3) településszerkezeti meghatározottsággal bír.

- *Vt-2:* A városközpont fő utcája (Bajcsy Zsilinszky utca) menti kisvárosias jellegű beépítés a Kiss János (illetve Békési P. A.) utca és a Baross (illetve Zrinyi) utca által határolt szakaszon, jellemzően egy telek mélységig.
- *Vt-3:* A város jelentősebb útvonalai (gyűjtő, illetve kiszolgáló útjai) menti területsávok övezete, jellemzően egy telek mélységig.
- A Vt-2 és Vt-3 építési övezetek telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paraméterei csaknem teljesen azonosak, az alábbi két kisebb eltéréssel:
  - azonos telekterületi minimum és telekmélység mellett a kialakítható telekszélesség eltérően van meghatározva (Vt-2-ben 10 m, Vt-3-ban 16 m),
  - az elhelyezhető lakásszám telekterületre vetített értéke különböző (Vt-2-ben 200 m^2/telekterület, Vt-3-ban 300 m^2/ telekterület).

Az elhelyezhető funkciók köre is lényegében megegyező, egyetlen eltérés abban nyilvánul meg, hogy a Vt-3-ban megengedett a parkolóház és az üzemanyagtöltő állomás létesítése is, ez a Vt-2 előírása kizárja.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Településközponti vegyes építési övezetek általános előírásaira vonatkozó megállapítások:

- Az általános előírások bővebbek és egyértelműbbek a lakóterületekre vonatkozó általános szabályoknál, de bizonyos pontosítások, kiegészítések itt is szükségesek.
- Az elhelyezhető funkciók tekintetében általánosan csak a 3,5 t önsúlynál nehezebb teherjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára elhelyezhető önálló parkolóterület és garázs, valamint a termelő kertészeti építmény került kizárásra az OTÉK alapján megengedett építmények széles köréből. Túl általános a megfogalmazás a „lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelésű tevékenységek" tiltása, konkrétabb hivatkozás beiktatása javasolt e témakör szabályozására.
- Az előírások – helyesen – a vegyes területfelhasználás (rendeltetés) irányába ösztönöznek, de e tekintetben vitatható a (3) bekezdés, mely ezzel ellentétes irányban hat, tekintve, hogy csak kizárólag lakóépülettel rendelkező megengedetnél kisebb területű kialakult telken enged további beépítést.
- Hiányosság, hogy nincs szabályozva az elhelyezhető kereskedelmi bruttó szintterületet, amely – a jellemzően lakóterületi beágyazottságú területeken túlzott mértékű terhelést jelenthet (a (8) bekezdésben foglaltak ellenére is) és ezt az egyes övezeti előírások sem tartalmazzák.
- Az épületköz szélességének hatályos előírásai felülvizsgálandók, mivel túlságosan széles minimális épületközök meghatározásával gyengít(het)i a zárt hatású utcakép kialakulását.
- A lakóterületekhez hasonlóan a vegyes területeknél sem jelenik meg a nyúlványos telkek kialakíthatóságának szabályozása, így kontrollálatlanul megindulhat a helyenként mély tömbbelsők kedvezőtlen besűrűsödést eredményező beépítése, de ez a szabályozatlanság pl. a városközponti tömbbelső esetén kifejezetten akadálya is lehet egy esetleges távlati tömbfeltárás és egységes rendezés megvalósításának.
- A magastető, a hajlásszöghatárok és a gerincmagasság témakörét szabályozó előírásrendszer - a lakóövezeteknél említettekhez hasonlóan – átgondolandó, egyes szabályai akár egységesíthetők, egyes megfogalmazásai (pl. *„ha az épület funkciója ettől eltérő megoldást nem tesz szükségessé"*, vagy pl. környezetben kialakult állapothoz és utcaképhez történő illeszkedés megfogalmazása) pontosítandók.

Kivonat a hatályos HÉSZ-ből:

A településközpont vegyes építési övezetek általános előírásai
15. §

(1) Az övezetekben a legfeljebb hatlakásos lakóépületen kívül az OTÉK 16. § (2) bekezdésében szereplő 2., 3., 4., 5., 6. és 7. pontjaiban és az OTÉK 16. § (3) bekezdés 1. pontjában felsorolt funkciójú épületek építmények is elhelyezhetők az adott építési övezetre vonatkozó külön előírások figyelembevételével.

(2) A településközpont vegyes építési övezetek építési telkein a lakó funkció kizárólagossága esetén egy telken legfeljebb egy lakóépület létesíthető. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés megváltoztatásának esetére is alkalmazni kell.

(3) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult és kizárólag lakóépülettel már rendelkező építési telken is lehetséges az építés, ha az összes egyéb előírás betartható.

(4) A kialakult településközpont vegyes építési övezetekben az adott övezetre vonatkozó egyéb szabályok betartásával a kialakult beépítéshez illeszkedően a zártsorú építési helyen belül az épületek házagosan, épületközökkel is elhelyezhetők, ha

- *a telek szélesség legalább 18 m és az egyik oldalhatár mellett kialakuló épületköz szélessége legalább az övezetben megengedett építménymagasság értéke,*
- *a telek szélessége legalább 20 m és az oldalhatárok mellett kialakuló épületközök szélessége legalább az övezetben megengedett építménymagasság értéke.*

Az épületköz szélessége a tűzrendészeti hatóság egyedi hozzájárulása esetén legfeljebb 4 m-re csökkenthető.[7]

[7] Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 16.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

(5) Az újonnan településközpont vegyes építési övezetté váló területeken, ahol a környezetben nincs kialakult beépítés az előkert mélysége 5 m.

(6) Az épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges, ha az épület funkciója ettől eltérő megoldást nem tesz szükségessé. A tetőidom kialakításának, az alkalmazott beépítéstől függetlenül az utcával párhuzamos gerincirány jelleget kell öltenie. A lakóépületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszögének meghatározásánál alkalmazkodni kell a környezetben kialakult állapothoz és utcaképhez. A környezetben kialakult állapot, és/vagy az építési övezetre vonatkozó eltérő szabályok hiányában a tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg úgy, hogy a tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:

a) 6 m-nél kisebb tényleges építménymagasság érték esetén a tényleges építménymagasság értéke + 5 m;

b) 6 m vagy ennél nagyobb tényleges építménymagasság érték esetén a tényleges építménymagasság értéke + 6 m.

(7) Az övezetekben a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül kizárólag az a), b), c), d), e), és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.[8]

(8) A településközpont vegyes építési övezetek területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállításigényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) környezeti terhelésű tevékenységek nem végezhetők, az ilyen tevékenységeket szolgáló funkciójú épületek nem létesíthetőek.[9]

(9) A településközpont vegyes építési övezetek területén haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

Vt-1 építési övezet a TSZT javasolt módosítását is figyelembe véve

[8] Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 16.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től
[9] Módosult a 19/2008./X.31./sz.ÖK. rendelet 4.§-a alapján

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED



A hatályos HÉSZ Vt-1 építési övezetre vonatkozó előírásai:

A Vt-1 jelű településközpont vegyes építési övezet (a közintézmények területei)

16. §

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	*Az építési telek*	*A beépítésnél alkalmazható*		
	Legkisebb	*Legkisebb*	*Legnagyobb*	
	Területe (m²)	*Zöldfelületi arány (%)*	*Beépítettség (%)*	*Építménymagasság (m)*
Zártsorú	*600*	*30*	*40*	*7,5*

(2) A legnagyobb építménymagasság értéke templom esetén 12 m.

(3) Az övezetben az OTÉK 16. § (2) bekezdés 7. pontjában felsorolt funkciójú épületek építmények nem helyezhetők el azzal, hogy az övezet telkein legfeljebb 200 telek-négyzetméterenként egy lakás létesíthető, lefelé való kerekítéssel.[10]

[10] Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 17.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Vt-2 építési övezet a TSZT javasolt módosítását is figyelembe véve



A hatályos HÉSZ Vt-2 építési övezetre vonatkozó előírásai:

A Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezet
(kisvárosias településközpont vegyes területek)
17. §

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	*Az építési telek*	*A beépítésnél alkalmazható*		
	Legkisebb	*Legkisebb*	*Legnagyobb*	
	Területe (m²)	*Zöldfelületi arány (%)*	*Beépítettség (%)*	*Építménymagasság (m)*
Zártsorú	*600*	*30*	*40*	*7,5*

(2) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége 10 m, legkisebb mélysége 35 m kell legyen.

(3) Az övezet telkein legfeljebb 200 telek-négyzetméterenként egy lakás létesíthető, lefelé való kerekítéssel.[11]

(4) Az övezetben az OTÉK 16. § (2) bekezdés 7. pontjában felsorolt funkciójú épületek építmények nem helyezhetők el.

[11] Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 18.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Vt-3 építési övezet a TSZT javasolt módosítását is figyelembe véve



A hatályos HÉSZ Vt-3 építési övezetre vonatkozó előírásai:

A Vt-3 jelű településközpont vegyes építési övezet (egyéb vegyes funkciójú területek)

18. §

(1)Övezeti paraméterek[12]

Beépítési mód	*Az építési telek*	*A beépítésnél alkalmazható*		
	Legkisebb	*Legkisebb*	*Legnagyobb*	
	Területe (m²)	*Zöldfelületi arány (%)*	*Beépítettség (%)*	*Építménymagasság (m)*
Zártsorú	*600*	*30*	*40*	*Kialakult, de legfeljebb 7,5*

(2) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége 16 m, legkisebb mélysége 35 m kell legyen.

(3) A saroktelkek megoszthatók abban az esetben is, ha az alábbi feltételek maradéktalanul teljesülnek:

a) A kialakuló építési telkek legkisebb területe 500 m2.

b) Az új telekhatár csak egyenes vonalú és az utcára merőleges.

c) A szolgáltatók nyilatkozata alapján közművekkel elláthatóak a telekalakítás után kialakuló ingatlanok.

(4) Kialakult beépítésű területeken az épületmagasságot a szomszédos – legalább 2-2 szomszéd, vagy ha nincsen akkor a környezetben lévő - épületekhez illeszkedően kell meghatározni. A kialakult épületmagasság azonban 5,0 m akkor is lehet, ha a szomszédos ingatlanok magassága nem éri el ezt az értéket.[13]

(5) Az övezet telkein 300 telek-négyzetméterenként egy lakás létesíthető, lefelé való kerekítéssel.[14]

[12] Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 19.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től
[13] Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 19.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től
[14] Beépítve a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 19.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036

Vt-4 építési övezet a hatályos HÉSZ szerint



A hatályos HÉSZ Vt-4 építési övezetre vonatkozó előírásai:

A Vt-4 jelű településközpont vegyes építési övezet (egyéb vegyes funkciójú területek)
18/A §[15]

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	*Az építési telek*	*A beépítésnél alkalmazható*		
	Legkisebb	*Legkisebb*	*Legnagyobb*	
	Területe (m²)	*Zöldfelületi arány (%)*	*Beépítettség (%)*	*Építménymagasság (m)*
Szabadon álló v. kialakult	*1500*	*30*	*40*	*7,5*

(2) Az övezetben önálló lakóépület nem, de telkenként legfeljebb egy szolgálati lakás létesíthető.

(3) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége 20 m, legkisebb mélysége 50 m legyen. Az övezetben az előkert mélysége, szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában 10 m.

(4) Az építési telkek kötelező zöldfelületeit gazdasági funkció esetén elsősorban a telekhatárok mentén, többszintes telepítésű összefüggő védőzöld sávként kell kialakítani.

(5) Az épületek utcafront felöli részén a tetőidomot az alkalmazott beépítéstől függetlenül az utcával párhuzamos gerinciránnyú jelleggel kell kialakítani. A magastető alkalmazása az egész épületre nem kizárólagos, amennyiben az épület funkciója ettől eltérő megoldást tesz szükségessé.

[15] Kiegészült a 19/2008./X.31./sz. ÖK. rendelet 5.§-a alapján Hatályos: 2008. 11.08-tól

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

A Vt-5 építési övezet területei a TSZT módosítás keretében átsorolásra kerültek Lk-4 kisvárosias lakóterületbe.

Vt-6 építési övezet a hatályos HÉSZ szerint



A hatályos HÉSZ Vt-6 építési övezetre vonatkozó előírásai:

A korábbi piactér csoportházas beépítésű településközpont vegyes területének általános előírásai

18./B §[16]

(1) A korábbi piactér – Vt-5 jelű építési övezet és Vt-6 jelű építési övezet egy része – területét építészeti együttest képező csoportházas beépítésként kell beépíteni.

(2) A csoportházas épületegyüttes építési engedélyezését megelőzően elvi építési engedélyben kell tisztázni a teljes tömbre vonatkozó beépítési, városképi követelményeket, melyet az önkormányzati tervtanáccsal előzetesen véleményeztetni szükséges az önkormányzati tervtanácsról szóló helyi rendeletnek megfelelően. Az építési engedélyezés ütemezetten is történhet. Az elvi engedélytől eltérő, új építési szándék esetén az elvi engedélyezési eljárást újra le kell folytatni.

(3) A területen az építés feltételeinek tisztázására részletes feltáráson alapuló építésföldtani szakvéleményezés szükséges, melyet az építési engedélyhez csatolni kell.

(4) A területen a lakó-utakat lakó-pihenő övezetként, 12 m szélességgel, a szükséges közművezetékekkel, legalább 4,5 m széles szilárd vegyes használatú burkolattal, közvilágítással, méretezett csapadékvíz-elvezetéssel és legalább egyoldali fasorral kell kialakítani.

[16] Kiegészült a 4/2009.(III.27.) sz. ÖK. rendelet 2.§ -a alapján Hatályos: 2009.04.07-tól

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

(5) Az egyes lakó rendeltetési egységekhez az OTÉK 105. § d) pont szerinti kiegészítő funkciójú helyiséget (kerékpár- és kerti szerszámtároló) az épülettel egy tömegben vagy építészeti egységben az építési helyen belül kell megvalósítani.

(6) A területen a megvalósítást követően csak olyan építési tevékenység engedélyezhető, amely az építészeti együttesként kialakított csoportházas beépítés egységes városképi megjelenését nem bontja meg.

(7) A szennyvíz vákuum-szivattyúgépház 150 m-es környezetében új laképületre használatba vételi engedély csak a létesítmény szagtalanítóval való ellátását követően adható. Az ennek megvalósítására vonatkozó üzemeltető nyilatkozatot az építési engedélyhez kell csatolni.

A Vt-6 jelű településközpont vegyes építési övezet
18/D §[17]

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	*Az építési telek*	*A beépítésnél alkalmazható*		
	Legkisebb	*Legkisebb*	*Legnagyobb*	
	Területe (m²)	*Zöldfelületi arány (%)*	*Beépítettség (%)*	*Építménymagasság (m)*
Szabadon álló	*900*	*30*	*45*	*4,5*

(2) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége 20 m, legkisebb mélysége 24 m legyen. Az övezetben az előkert mélysége legalább 5 m, az oldalkertek szélessége legalább 3-3 m, a hátsókert legalább 6 m. A területen lévő vákumszivattyú-gépház épületétől új építési hely 20 m távolságon belül nem lehet.

(3) Az övezet telkein egy lakóépületben legfeljebb 6 lakásos épület, de 200 telek-négyzetméterenként legfeljebb egy lakás létesíthető.

Javaslat

Övezeti rendszer javaslata

- **Vt-1:** A települési szintű önkormányzati és egyházi intézmények azon köre tarozik ebbe az építési övezetbe, amelyek hosszabb távon helyhez kötöttek, jellemzően területigényesek és a környezetüktől - elsősorban funkciójukat, szabadonálló beépítési módjukat és általában építészeti karakterüket tekintve is – jellegzetesen elkülönülnek. Ezek a jelenlegi iskolák, óvodák, a művelődési központ és a templomok ingatlanai, valamint a településközpont távlati igazgatási, kulturális, és sport-, szabadidős-, rekreációs célú tartalék területe. A jelenleg hatályos "közintézmény terület" területi lehatárolását tekintve fentiek alapján kismértékben korrigálásra került (pl. az Egészségház és a Polgármesteri Hivatal telke elhelyezkedése folytán nem ezen építési övezet része).
- **Vt-2**: Az építési övezet lehatárolása elsődlegesen a fentiek szellemében a Vt-1-ből átkerült területekkel bővült (a fő útvonal menti zártsorú-hézagosan zártsorú beépítésű szövetbe ágyazott intézményekkel, mint pl. az Egészségház, a Polgármesteri Hivatal, a Plébánia), illetve ezen építési övezet része lett a Bajcsy Zsilinszky utca és a sportpálya között megépült kereskedelmi terület is (a tényleges állapot szerint korrigálva a korábbi lehatárolást).
- **Vt-3**: A település központi belterületének egyéb jelentősebb útvonalai menti területsávokban korábban kijelölt Vt-3 építési övezet lehatárolása a TSZT módosításában javasolt változtatásokkal módosult. Ennek keretében részben csökkent (pl. a Széchenyi utca, a Székesi és a Kiss János utcák mentén, viszont bővült a vasút két oldalán a Damjanich és a Kölcsey utcáknak a vasútállomás fejlesztésével határos szakaszain. Ebbe az építési övezetbe kerültek a korábban a Vt-1-be sorolt, de a környezetébe besimuló intézmények, mint pl. a Falu Tamás utcában található könyvtár és a korábban Vt-2-be tartozó kereskedelmi egység is a Köztársaság téren.
- **Vt-4:** Ezen építési övezet a hatályos HÉSZ szerint jelenleg egyetlen telekre, a természetvédelmi területen elhelyezkedő Ócsai Madárvárta Egyesület telkére korlátozódik, ez a helyzet jelen módosítás során sem változik.

17 Kiegészült a 4/2009.(III.27.) sz. ÖK. rendelet 4.§ -a alapján Hatályos: 2009.04.07-tól

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036

- **Vt- 5:** A hatályos HÉSZ szerinti Vt-5 építési övezet területe (a volt piactér területének nagyobbik része) átsorolásra került kisvárosias lakóterületbe (Lk-4 építési övezetbe), ezért a volt Vt-6-jelű építési övezet lehatárolásának megegyező kiterjedéssel szereplő terület az új HÉSZ-ben Vt-5 jelű építési övezetként fog szerepelni.

Szabályozási előírások koncepcionális elemei

- Az elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmények nagyságrendje is szabályozandó, ugyanis e tekintetben a hatályos HÉSZ-ben semmilyen korlát nincs.
- Pontosításra került a hatályos HÉSZ-ben a „nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület" elhelyezésével kapcsolatos témakör. A tervezet szerint övezet-specifikusan kerül előírásra a telepengedély-köteles, a telep bejelentés-köteles és az ezek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység elhelyezhetősége.
- A Vt-1 építési övezetben jelentősebb változások történtek, az elhelyezhető rendeltetések köre összhangba került az építési övezet fő használati céljával, ennek megfelelően pl. lakó, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, gazdasági rendeltetés nem helyezhető el ebben az építési övezetben, a telekalakítási és beépítési paraméterek viszont nem változtak.
- A Vt-4 az építési övezet előírásai sem a speciális funkciót, sem a sajátos elhelyezkedést nem tükrözik. Az építési övezet előírásai - a beépítési paraméterek megváltoztatása nélkül - fentiekre tekintettel jelentősen módosultak, melynek keretében célirányosan átdolgozásra került az elhelyezhető funkciók köre a természetvédelemmel összefüggő tevékenységekre lokalizálva.
- Az új Vt-5 jelű építési övezetben az elnevezésbeli változás mellett eltérés csak az elhelyezhető funkciók körének kibővítésében történik, amelynek célja a tömegközlekedési és ahhoz kapcsolódó P+R fejlesztéssel érintett vasút menti térség üzletekkel történő jobb elláthatóságának biztosítása. A telekalakításra, a beépítésre és a beépítés részleteire vonatkozó előírások kisebb pontosításokkal változatlanok maradnak.

Javasolt építési övezeti előírások a HÉSZ tervezete szerint:

Településközpont vegyes övezetek általános előírásai (Vt)
... §

(1) Az építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően zártsorú beépítésű, 7,5m-es épületmagasságot meg nem haladó, lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.

(3) Az építési övezetben elhelyezhető épület - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
   e) lakó;
   f) igazgatási, iroda;
   g) legfeljebb 1500m^2 bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató,
   h) szállás jellegű;
   i) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
   j) kulturális, közösségi szórakoztató;
   k) sport

   rendeltetést tartalmazhat.

(4) Az építési övezetben - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül telepengedély-köteles egyéb gazdasági tevékenység nem végezhető, telep-bejelentés köteles és a fentiek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között végezhető.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

(5) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály-tároló,
d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
e) kerti építmény,
f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(6) Az építési övezetben
a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszennyeződést) okozó tevékenység,
b) a napi 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység,
c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló, vagy garázs, telephely),
d) jáműkarosszéria-lakatos és fényező, valamint üzemanyagtöltő és járműmosó tevékenység

nem folytatható, valamint ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető.

(7) Az épület utcai homlokzatmagassága nem haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértékét.

(8) Az épületek zártsorúan csak a közterületi telekhatártól mért 15 m-es sávon belül (utcai traktus) építhetők össze. Az utcai traktuson kívüli épületrészek esetén az oldalkert mérete 3,75 m. Az épület utcai telekhatárra merőlegesen mért hossza legfeljebb 25,0 m lehet.

(9) Az épület homlokzatmagassága az oldalhatáron álló, ill. ahhoz 3,0 m-nél közelebb álló részének oldalkerti homlokzata esetén nem haladhatja meg a 4,5 m-t, kivéve az utcai építési vonaltól mért 15,0m-es sávban elhelyezkedő épületrészt (utcai épületszárny).

(10) Az épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges, ha az épület funkciója ettől eltérő megoldást nem tesz szükségessé. A tetőidom kialakításának, az alkalmazott beépítéstől függetlenül az utcával párhuzamos gerincirány jelleget kell öltenie. A lakóépületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszögének meghatározásánál alkalmazkodni kell a környezetben kialakult állapothoz és utcaképhez. A környezetben kialakult állapot, és/vagy az építési övezetre vonatkozó eltérő szabályok hiányában a tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg úgy, hogy a tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:
a) 6 m-nél kisebb tényleges építménymagasság érték esetén a tényleges építménymagasság értéke + 5 m;
b) 6 m vagy ennél nagyobb tényleges építménymagasság érték esetén a tényleges építménymagasság értéke + 6 m.

Településközpont vegyes övezetek egyedi előírásai
... §

(1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az alábbi táblázat tartalmazza:

	A	*B*	*C*	*D*	*E*	*F*	*G*	*H*
1		**A kialakítható telek**		**Az építési övezetben**				
2	**Építési övezet jele**	**legkisebb területe**	**kialakítható legkisebb telek-szélessége/ mélysége**	**a beépítési mód**	**a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke**	**az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke**	**a zöldfelület legkisebb mértéke**	**legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség**
3		(m^2)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Vt-1	600	-	SZ	40	7,5*	30	50
5	Vt-2	600	10/35	Z	40	7,5	30	50
6	Vt-3	600	16/35	Z	40	7,5	30	50

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

7	Vt-4	1500	20/50	SZ	40	7,5	30	50
8	Vt-6	900	20/24	SZ	45	4,5	30	55

* Templom esetén kialakult

(2) A Vt-1 jelű építési övezetben
   a) kizárólag igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést szolgáló épületek helyezhetők el, melyekben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
   b) sem telepengedély-köteles, sem telep bejelentés-köteles egyéb gazdasági tevékenység nem végezhető, az ezek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység pedig a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között végezhető.
   c) az előkert mérete: 5 m, az oldalkert mérete: 3,75 m, a hátsókert mérete: 6 m.

(3) A Vt-2 jelű építési övezet telkein legfeljebb 200 telek-négyzetméterenként egy lakás létesíthető, lefelé való kerekítéssel.

(4) A Vt-3 jelű építési övezet telkein 300 telek-négyzetméterenként egy lakás létesíthető, lefelé való kerekítéssel.

(5) A Vt-4 jelű építési övezetben
   a) az elhelyezhető épület kizárólag természetvédelmi kezeléssel összefüggő irodai, oktatási, ismeretterjesztési, kutatási és ezeket kiegészítő és kiszolgáló rendeltetést, valamint legfeljebb egy szolgálati lakást tartalmazhat,
   b) az előkert mérete 5 m, oldalkert mérete 3,75 m, a hátsókert mérete 10 m.

(6) A Vt-5 jelű építési övezetben
   a) legfeljebb 6 lakásos lakóépület, de 200 telek-négyzetméterenként legfeljebb egy lakás létesíthető;
   b) az előkert mérete: 5,0m, az oldalkert mérete: 3,0m, a hátsókert mérete: 6,0m,
   j) az épületek kizárólag egységes építészeti együttes részeként, a vonatkozó előírások szerinti - az anyaghasználatra és színezésre is kiterjedő - beépítési terv alapján létesíthetők.
   k) A területen az építés feltételeinek tisztázására részletes feltáráson alapuló építésföldtani szakvéleményezés szükséges, melyet az építési engedélyhez csatolni kell.
   l) A területen a lakó-utakat lakó-pihenő övezetként, 12 m szélességgel, a szükséges közművezetékekkel, legalább 4,5 m széles szilárd vegyes használatú burkolattal, közvilágítással, méretezett csapadékvíz-elvezetéssel és legalább egyoldali fasorral kell kialakítani.
   m) Az egyes lakó rendeltetési egységekhez a lakó funkciót kiegészítő funkciójú helyiséget az épülettel egy tömegben vagy építészeti egységben az építési helyen belül kell megvalósítani.
   n) A területen a megvalósítást követően csak olyan építési tevékenység engedélyezhető, amely az építészeti együttesként kialakított csoportházas beépítés egységes városképi megjelenését nem bontja meg.
   o) a vákuum-szivattyú gépház épületétől új építési hely 20 m távolságon belül nem lehet;
   p) a szennyvíz vákuum-szivattyú gépház 150 m-es környezetében új laképületre használatba vételi engedély csak a létesítmény szagtalanítóval való ellátását követően adható.

A javasolt módosítások után kialakuló településközponti (Vt) építési övezetek elhelyezkedését a következő térkép ábrázolja

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED



ÓCSA
TFK, TSZT, HÉSZ

Településközpont vegyes területek módosítása
M = 1 : 12000

JELMAGYARÁZAT

- Vt-1 építési övezet
- Vt-2 építési övezet
- Vt-3 építési övezet
- Vt-4 építési övezet
- Vt-6 építési övezet
- Vt építési övezet módosítás
- Belterületi határ
- Közigazgatási határ

2015. október

KASIB
mérnöki manager iroda

3.1.3. Gazdasági területek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok

A gazdasági területek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és ipari gazdasági területekre tagolódnak

A gazdasági területek építési övezeteinek általános előírásaira vonatkozó megállapítások:

- Az általános előírásként szereplő telekhatár menti zöldfelület létesítésére vonatkozó előírás szakmailag megtartandó, de a megfogalmazás pontosítandó, mivel jelenleg nincs meghatározva annak szélessége és kialakításának módja (gyep, cserje vagy lombkoronaszint, esetleg többszintes növényállomány, stb.).

Gazdasági területek építési övezeteinek általános előírásai
19. §

(1) A gazdasági területek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz) illetve ipari gazdasági (Gip) építési övezetekbe tartoznak.

(2) Az építési telkek be nem épített részén (lehetőleg a telekhatárok mentén) összefüggő védőzöld sávot kell kialakítani.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek

Elemzés

A hatályos HÉSZ hat gazdasági területet, ebből három kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kategóriába, három pedig ipari gazdasági terület kategóriába tartozik.

A kereskedelmi, szolgáltató területek az alábbi építési övezetekre tagolódnak:

- *Gksz-1:* Az építési övezetet egyrészt a központi belterület északnyugati határán a Pesti út és a Némedi út mentén, valamint a Bacsó Béla utca folytatásában elhelyezkedő korábban kialakult, továbbá a Pesti út külső északi szakaszán fejlesztésre kijelölt új gazdasági területek alkotják (Mettex, CSO), másrészt ide tartoznak a központi belterülettől távolabb, Alsópakony és Felsőbabád egykori majorsági központjának funkcióváltó területei is, valamint ebbe az építési övezetbe tartozik még a belterületi határhoz közel, az M5 autópálya felé kivezető Üllői út délnyugati oldalán kijelölt keskeny fejlesztési terület is.
- *Gksz-2:* Az építési övezet a város belső részén a vasútállomástól mindkét irányban a belterületi határig húzódó vasúti terület déli oldalán kijelölt keskeny területsávokat foglalja magában, a HÉSZ meghatározása szerint „tervezett kisipari kereskedelmi-szolgáltató területek” céljára. Az építési övezet területének déli része lényegében beépült. A vasútállomástól nyugatra eső hosszú keskeny területrész jelenleg használaton kívül van. Ezen építési övezetbe soroltak Felsőbabád egykori majorsági központjának az 5. sz. főúthoz közeli kisebb részterületei., valamint az Inárcsi út mentén egy telek (Biofaktor).
- *Gksz-3:* A kb. 8,2 hektáros építési övezet kijelölése 2010 –ben történt, jelenleg is Ócsa egyik potenciálisan legnagyobb, de egyelőre kihasználatlan gazdasági fejlesztési területe.

Az egyes építési övezeti előírásokra vonatkozó megállapítások:

- Az elhelyezhető rendeltetések szempontjából nagyon hasonlóak a szabályok, az országos szabályozás szerinti általánosan elhelyezhető épületek mindegyike megengedett mind a három építési övezetben. Különbség csak a kivételesen elhelyezhető épületekben áll fenn, a Gksz-1-ben ezek is teljes körűen elhelyezhetők, a Gksz-2-ben egyik sem, a Gksz-3-ban pedig az egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület nem megengedett, viszont az egyéb közösségi szórakoztató épület elhelyezhető. Mindhárom építési övezet kategorikusan tiltja a haszonállattartó épületek elhelyezését.
- A rendeltetések szabályozásában az előírások lényegében biztosítják a minél tágabb kínálatot, a szűkítések megfelelnek a településszerkezeti és környezeti adottságoknak.
- A melléképítmények tekintetében szintén csaknem egyöntetűek az előírások, gyakorlatilag az „állat ól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló” kivételével minden melléképítmény elhelyezhető, egyetlen eltéréssel, miszerint a Gksz-2 tiltja a kerti építményt.
- Vitatható előírás a Gksz-1 építési övezetben a meglévő lakóépületek egy alkalommal legfeljebb 30m2 alapterülettel történő bővítésének megengedése, tekintve, hogy önálló lakó rendeltetésű épület az országos előírások szerint a tárgyi építési övezetekben nem létesíthető

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

(Ez a rendeletalkotáskor hatályos és a jelen módosításkor hatályos OTÉK-ban is így szerepel.) Fenti előírás alkalmazását segítendő a lakóépületet is tartalmazó Gksz-1 építési övezeteknél szerepel egy „*” jelölés, ezek Alsópakony és Felsőbabád területén találhatóak.

- A Gksz-1 és Gksz-2 építési övezetekben a beépítési mód oldalhatáron álló (a kialakult állapot kezelésének megfelelően), a fejlesztési területként kijelölt Gksz-3-ban szabadonálló.

Gksz-1 építési övezetek a TSZT javasolt módosítását is figyelembe véve



A hatályos HÉSZ Gksz-1 építési övezetre vonatkozó előírásai:

A Gksz-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet
(meglévő és tervezett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek)
20. §

(1) Övezeti paraméterek[18]

Beépítési mód	*Az építési telek*	*A beépítésnél alkalmazható*		
	Legkisebb	*Legkisebb*	*Legnagyobb*	
	Területe (m²)	*Zöldfelületi arány (%)*	*Beépítettség (%)*	*Építménymagasság (m)*
Oldalhatáron álló	*3000*	*20*	*45*	*10*

[18] Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 20.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

(2) Ha a telek mérete (legalább 25 m telekszélesség) és a környezetben kialakult beépítés megengedi, akkor az épület az építési helyen belül az építési hely határával megegyező oldalhatártól 1 m-en belül vagy legalább 5 m távolságra helyezhető el.[19]

(3) Az övezeten belül az OTÉK 19. §-ának (2) bekezdésében jelölt funkciójú épület, építmény, valamint az OTÉK 19. §-ának (3) bekezdésében meghatározott funkciójú épületek, építmények is elhelyezhetők.

(4) A meglévő lakóépületek fenntarthatók, korszerűsíthetők, újjáépíthetők, és egy alkalommal legfeljebb 30 m² alapterülettel bővíthetők.

(5) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül az a), b), c), d), e), i) és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.[20]

(6) Haszonállattartó épület nem építhető.

Gksz-2 építési övezetek elhelyezkedése a hatályos HÉSZ szerint



A hatályos HÉSZ Gksz-2 építési övezetre vonatkozó előírásai:

A Gksz-2 jelű kisipari kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet
(tervezett kisipari kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek)
21. §

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	*Az építési telek*	*A beépítésnél alkalmazható*		
	Legkisebb	*Legkisebb*	*Legnagyobb*	
	Területe (m²)	*Zöldfelületi arány (%)*	*Beépítettség (%)*	*Építménymagasság (m)*
Oldalhatáron álló	*1500*	*20*	*45*	*7,5*

[19] Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 20.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től
[20] Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 20.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

(2) Ha a telek mérete (legalább 25 m telekszélesség) és a környezetben kialakult beépítés megengedi, akkor az épület az építési helyen belül az építési hely határával megegyező oldalhatártól 1 m-en belül vagy legalább 3,75 m távolságra helyezhető el.[21]

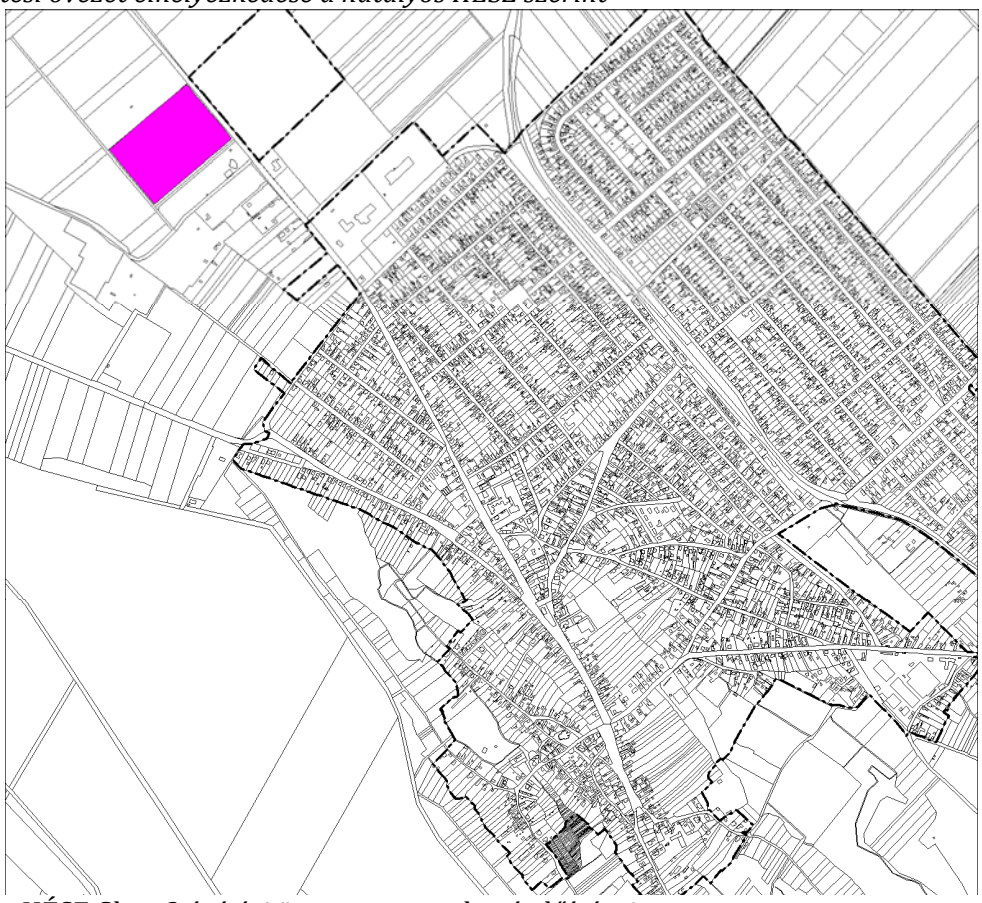
(3) Az övezeten belül az OTÉK 19. §-ának (2) bekezdésben említett bármely funkciójú épület, építmény elhelyezhető. [22]

(4) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül az a), b), c), d), i), és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el. [23]

(5) Haszonállattartó épület nem építhető.

(6) Az Ócsa-Inárcs összekötő út mentén kijelölt Gksz-2 jelű építésű övezet telkein a Tájvédelmi körzet környezetében legalább 15 m szélességű, őshonos termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényfajokból álló kötelezően beültetendő területet kell kialakítani az út mentén, amely az övezetben előírt legkisebb zöldfelületi arányba beszámítható.[24]

Gksz3 építési övezet elhelyezkedése a hatályos HÉSZ szerint



A hatályos HÉSZ Gksz-2 építési övezetre vonatkozó előírásai:

A Gksz-3 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet

22. §[25]

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	*Az építési telek*	*A beépítésnél alkalmazható*		
	Legkisebb	*Legkisebb*	*Legnagyobb*	
	Területe (m²)	*Zöldfelületi arány (%)*	*Beépítettség (%)*	*Építménymagasság (m)*
Szabadon álló	*3000*	*20*	*45*	*10,0*

[21] Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 21.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től
[22] Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 21.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től
[23] Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 21.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től
[24] Kiegészült a 19/2008./X.31./sz.ÖK. rendelet 6.§-a alapján Hatályos: 2008. 11.08-tól
[25] Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 22.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

(2) Az övezeten belül az OTÉK 19. §-ának (2) és (3) bekezdés 2. pontjában említett bármely funkciójú épület, építmény elhelyezhető.
(3) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül az a), b), c), d), e), i), és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
(4) Haszonállattartó épület nem építhető.
(5) A Pesti út menti terület SZT-én jelölt beültetési kötelezettség az övezetben előírt kötelező zöldfelületen belül az alábbiak szerint valósítandó meg:
- *az oldalsó és utcai telekhatárok mellett legalább egy sorban és legfeljebb 10 m tőtávolsággal ültetett fasor,*
- *a hátsó telekhatár menti 10 m széles sávban háromszintű zöldfelület*

telepítendő.
(6) A Pesti út melletti nem lekeríthető telekrész – amennyiben nem magánútként lesz kialakítva - fásított zöldfelületként tartandó fenn és beleszámítható a telek kötelező zöldfelületébe.

Javaslat

Övezeti rendszer javaslata

A hatályos HÉSZ-hez képest a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetek rendszere és területi elhelyezkedése megtartásra javasolt, tehát **a Gksz-1, Gksz-2 és Gksz-3 jelű építési övezetek tagolása és lehatárolása nem változik.**

A Gksz-1* jelöléssel történő megkülönböztetés elhagyása javasolt, tekintve, hogy az ezen tájékoztató elem alapján történő előírás (a meglévő lakóépületek bővítésére) nem tartható a vonatkozó országos (OTÉK) előírások miatt.

Szabályozási előírások koncepcionális elemei

A hatályos HÉSZ előírásrendszere kisebb szövegpontosításoktól és a jogszabályi harmonizációból adódó fogalmi változásoktól eltekintve tartalmi előírást nem igényel, kivéve a z önálló lakóépületek bővítését megengedő előírás törlését

Javasolt építési övezeti előírások a HÉSZ tervezete szerint:

Kereskedelmi, szolgáltató övezetek általános előírásai (Gksz)

... §

(1) Az építési övezet a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, 10 m-es épületmagasságot meg nem haladó gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
(2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.
(3) Az építési övezetben elhelyezhető épület - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
   a) elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
   b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás;
   c) igazgatási, iroda;
   d) sport;
   e) parkolóház, üzemanyagtöltő,

   rendeltetést tartalmazhat.
(4) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
   a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
   b) közműpótló műtárgy,
   c) hulladéktartály-tároló,
   d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
   e) kerti építmény,
   f) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
   g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Kereskedelmi, szolgáltató övezetek egyedi előírásai
... §

(5) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az alábbi táblázat tartalmazza:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		**A kialakítható telek**		**Az építési övezetben**				
2	**Építési övezet jele**	**legkisebb területe**	**kialakítható legkisebb telek-szélessége/ mélysége**	**a beépítési mód**	**a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke**	**az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke**	**a zöldfelület legkisebb mértéke**	**legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség**
3		(m^2)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Gksz-1	3000	-	O	35	10	20	50
5	Gksz-2	1500	-	O	45	7,5	20	60
6	Gksz-3	3000	-	SZ	45	10	20	60

(6) A Gksz-1 jelű építési övezetben
- a) az elhelyezhető épület a ...§ (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, valamint kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést is tartalmazhat,
- b) szabályozási terv eltérő ábrázolása hiányában az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 10 m, a hátsókert mérete 10 m,
- c) szabályozási terv eltérő ábrázolása hiányában - amennyiben a környező beépítés lehetővé teszi - az építési hely az észak-nyugat, észak-kelet irányba eső oldalsó telekhatár mentén, attól legalább 1 m távolságra (csurgótávolság) helyezkedik el,
- d) lakóövezettel határos telekhatár mentén 10 m széles sávban háromszintes növényállományt kell kialakítani
- e) a szabályozási terv által lehatárolt „növényállomány figyelembevételével beépíthető építési hely"-en belül az értékes növényállomány megtartandó.

(7) A Gksz-2 jelű építési övezetben
- a) szabályozási terv eltérő ábrázolása hiányában az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 3,75 m, a hátsókert mérete 6 m
- b) az Ócsa-Inárcs összekötő út menti telkeken a Tájvédelmi körzet környezetében legalább 15 m szélességű, őshonos termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényfajokból álló kötelezően beültetendő területet kell kialakítani az út mentén, amely az övezetben előírt legkisebb zöldfelületi arányba beszámítható.

(8) A Gksz-3 jelű építési övezetben
- a) az elhelyezhető épület a ...§ (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést is tartalmazhat,
- b) magánút létesítése esetén annak szélessége legalább 16 m,
- c) az előkert mérete 10 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m,
- d) a Pesti út tengelyétől mért 20 m-en belül kerítés nem létesíthető,
- e) a telekhatárok menti 10 m széles sávra - az előírt kötelező zöldfelületen belül - beültetési kötelezettség vonatkozik, melyet az oldalsó és utcai telekhatárok mellett legalább egy sorban és legfeljebb 10 m tőtávolsággal ültetett fasorként, a hátsó telekhatár menti 10 m széles sávban háromszintű zöldfelületként kell kialakítani a Pesti úti telekhatár kivételével, ahol a beültetési kötelezettséget az utcai telekhatártól mért 10 és 20 m közötti sávban kell megvalósítani.

A javasolt módosítások után kialakuló kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetek (Gksz) elhelyezkedését a következő térkép ábrázolja

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036

Alsópakony

(M=1:24000)

Felsőbabád (M=1:24000)

Gksz*-1 > Gksz-1

Gksz*-1 > Gksz-1

Gksz*-1 > Gksz-1

ÓCSA
TFK, TSZT, HÉSZ

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek módosítása
M = 1 : 12000 (1 : 24000)

JELMAGYARÁZAT

- Gksz-1 építési övezet
- Megszűnő Gksz*-1 építési övezet
- Gksz-2 építési övezet
- Gksz-3 építési övezet
- Gksz építési övezet módosítás
- Belterületi határ
- Közigazgatási határ

2015. október

KASIB
mérnöki manager iroda

Ipari gazdasági területek

Elemzés

Ócsán az ipari területek a tevékenység zavaró hatása és a tevékenység jellege alapján három különböző építési övezetbe tartoznak:

- *Gip-1:* Egyéb ipari terület kategóriában ebbe az építési övezetbe tartozik a település ipari területeinek döntő többsége, melyek településszerkezetileg három jól elkülöníthető részterületre koncentrálódnak. Egy részük a belterület határától nyugatra a Pesti út térségében találhatóak (az északi oldalon pl. a Semmelrock és a Wienerberger, délre pl. az Ócsai Malom és a Pohor), másik csoportjuk az Új Erdő határában az erdőbe beékelődve helyezkedik el (itt találhatók az Olivia Kft Nyúltenyésztő telephelyei), mindezektől elkülönül a FÉG jelenleg üzemen kívül álló gyártelepe a Kiss János utca – Vágóhíd utca – Vadász utca háromszögben.
- *Gip-1/b:* A jelentős mértékű zavaró hatású ipari övezetbe egyetlen objektum, a horganyzó és cinküzem (NAGÉV) területe tartozik, amely az Üllői út M5 autópályára kivezető szakaszáról keletre fekszik.
- *Gip-3:* Egyéb ipari terület kategóriában önálló építési övezetet alkotnak a közműtelephelyek, ide került besorolásra Alsónémedi közigazgatási határában lévő transzformátor telep és Felsőbabád területén az 5. sz. út északi oldalán a Budapesti Elektromos Művek Felsőbabádi Alállomás telephelye.

<u>Az egyes építési övezeti előírásokra vonatkozó megállapítások:</u>

- Az elhelyezhető funkciók körében a Gip-1-ben az országos jogszabályban (OTÉK) általánosan és kivételesen megengedett összes rendeltetés helyet kap. A kivételesen elhelyezhető rendeltetések körében átgondolandó az egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek elhelyezhetősége. A Gip 3 építési övezetben csak az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei, valamint a hírközlés létesítményei és szolgálati lakás helyezhetők el, ez megfelel az építési övezet alaprendeltetésének. A melléképítmények közül a Gip-1 és a Gip-3 egységesen csak az állattartással kapcsolatos létesítményeket zárja ki, mindhárom építési övezet tiltja a haszonállattartó épületet, amely jelentős ellentmondás az Új Erdő peremén kialakult, kifejezetten állattenyésztéssel és ahhoz kapcsolódó kutatással foglalkozó telephelyek vonatkozásában.
- A Gip-1/b építési övezet a jelentős mértékű zavaró hatású ipari tevékenységnek megfelelően jelentős hangsúllyal szabályozza az építési helyet és a kialakítandó zöldfelületeket (védő zöldsávok és háromszintes növényállomány kialakítási kötelezettsége).

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036

Gip-1 építési övezetek elhelyezkedése a hatályos HÉSZ szerint



A hatályos HÉSZ Gip-1 építési övezetre vonatkozó előírásai:

A Gip-1 jelű ipari gazdasági építési övezet (meglévő és tervezett ipari gazdasági területek)

23. §

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	*Az építési telek*	*A beépítésnél alkalmazható*		
	Legkisebb	*Legkisebb*	*Legnagyobb*	
	Területe (m²)	*Zöldfelületi arány (%)*	*Beépítettség (%)*	*Építménymagasság (m)*
Szabadon álló	*5000*	*25*	*45*	*15*

(2) Az övezeten belül az OTÉK 20. §-ának (4) és (5) bekezdésében jelölt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.

(3) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül az a), b), c), d), e), i) és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

(4) Haszonállattartó épület nem építhető.

(5) A Pesti út menti terület SZT-én jelölt beültetési kötelezettség az övezetben előírt kötelező zöldfelületen belül az alábbiak szerint valósítandó meg:

- *az oldalsó és utcai telekhatárok mellett legalább egy sorban és legfeljebb 10 m tőtávolsággal ültetett fasor,*
- *a hátsó telekhatár menti 10 m széles sávban háromszintű zöldfelület telepítendő.*[26]

[26] Beépítve a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 23.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Gip-1/b építési övezet elhelyezkedése a hatályos HÉSZ szerint



A hatályos HÉSZ Gip-1/b építési övezetre vonatkozó előírásai:

A Gip-1/b jelű ipari gazdasági építési övezet (a horganyzó üzem és környezetének ipari gazdasági területe)

23/A §27

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	*Az építési telek*	*A beépítésnél alkalmazható*		
	Legkisebb	*Legkisebb*	*Legnagyobb*	
	Területe (m²)	*Zöldfelületi arány (%)*	*Beépítettség (%)*	*Építménymagasság (m)*
Szabadon álló	*5.000*	*40*	*30*	*15*

(2) A jelentős mértékű zavaró hatású ipari övezetben a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények helyezhetők el.

(3) Az elő- oldal- és hátsókert mérete egységesen legalább 10 m azzal. hogy az építési hely meghatározásánál a (4) bekezdésben rögzített 20 m széles zöldsávok mentén azonban az övezethatártól legalább 20 m távolságot kell biztosítani.

(4) Az SZT-n ábrázolt módon, 20 m széles telken belüli védőzöld sávot kell kialakítani. Ezt a sávot a HÉSZ 7.§ zöldfelületekre vonatkozó általános szabályai és az alábbi különleges szabályok betartásával kell

27 Beépítve a 13/2006./XII.01./ sz. ÖK. rendelet 8.§-a alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

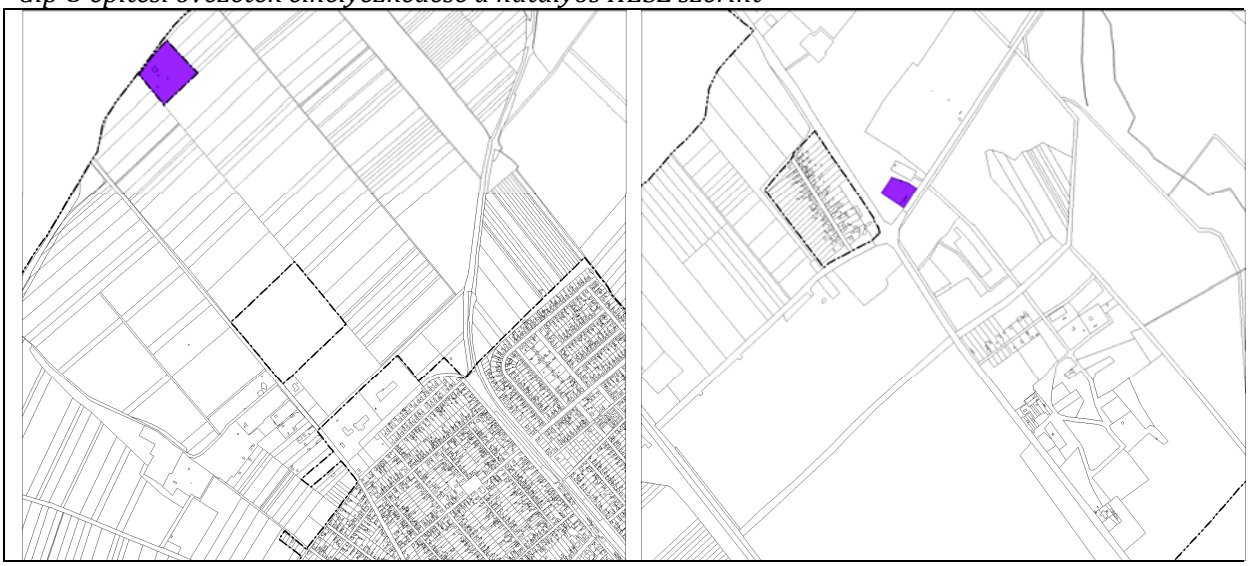
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

kialakítani. A HÉSZ 7.§ (4) bekezdésében foglalt beépítési lehetőség csak a kialakítandó védő zöldsáv belső 10 m-es sávjában használható fel, a védő zöldsáv többi részén 3 szintes növényállományt kell kialakítani.

(5) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (szökőkút, pihenés céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti vízmedence, -napkollektor, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(6) Haszonállattartó épület nem építhető.

Gip-3 építési övezetek elhelyezkedése a hatályos HÉSZ szerint



A hatályos HÉSZ Gip-3 építési övezetre vonatkozó előírásai:

A Gip-3 jelű ipari gazdasági építési övezet (közműtelephelyek területe)

25. §

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	*Az építési telek*	*A beépítésnél alkalmazható*		
	Legkisebb	*Legkisebb*	*Legnagyobb*	
	Területe (m²)	*Zöldfelületi arány (%)*	*Beépítettség (%)*	*Építménymagasság (m)*
Szabadon álló	*5000*	*25*	*50*	*10*

(2) Az övezeten belül az OTÉK 20. §-ának (4) bekezdésében említett funkciók közül az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei és a hírközlés létesítményei és berendezései helyezhetők el.[28]

(3) Az övezeten belül amennyiben az ipari funkciójú területhasználat környezeti zavaró hatása nem jelentős, akkor az OTÉK 20. §-ának (5) bekezdés 1. pontjában meghatározott funkciójú épületek, építmények is elhelyezhetők.[29]

(4) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül kizárólag az a), b), c), d), f), i),és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.[30]

(5) Haszonállattartó épület nem építhető.

[28] Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 25.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től
[29] Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 25.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től
[30] Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 25.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Javaslat

Övezeti rendszer javaslata és a szabályozási előírások koncepcionális elemei

- Az ipari gazdasági területek építési övezetének rendszerében változtatás javasolt a környezetre jelentős hatást gyakorló területek (Gip) és az egyéb ipari területek (Geip) szétválasztásával.

A módosítás során a jelenlegi Gip-1 építési övezet **Geip-1** jelölést kap. Ezen építési övezetből leválnak és önálló építési övezetbe kerülnek az Új Erdő tradicionálisan állattenyésztéssel, a hozzá kapcsolódó kutatással és termékfeldolgozással foglalkozó (OLIVIA Nyúltenyésztő Farm) telephelyei, amelyben az ettől eltérő, vegyes profilú egyéb ipari területek maradnak.

Az így kialakuló új építési övezet jele **Geip-2** lesz, amely megtartja a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó jelenleg hatályos paramétereket és a zöldfelületek kialakítására vonatkozó speciális előírásokat.

- A közműtelephelyek **Geip-3** jelű építése övezete változatlan marad.
- A jelentős mértékű zavaró hatású (korábban Gip-3 jelű) ipari terület kategóriába sorolt NAGÉV gyártelep új számozással, de változatlan tartalmi előírásokkal **Gip-1** jelű építési övezetbe kerül.

Javasolt építési övezeti előírások a HÉSZ tervezete szerint:

Egyéb ipari övezetek általános előírásai (Geip)

... §

(1) Az építési övezet azon nem jelentős zavaró hatású ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.

(3) Az építési övezetben elhelyezhetők - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
   a) az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei;
   b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,

(4) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
   a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
   b) közműpótló műtárgy,
   c) hulladéktartály-tároló,
   d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
   e) kerti építmény,
   f) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
   g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

Egyéb ipari övezetek egyedi előírásai

... §

(1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az alábbi táblázat tartalmazza:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		**A kialakítható telek**		**Az építési övezetben**				
2	**Építési övezet jele**	**legkisebb területe**	**kialakítható legkisebb telek-szélessége/ mélysége**	**a beépítési mód**	**a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke**	**az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke**	**a zöldfelület legkisebb mértéke**	**legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség**
3		(m^2)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Geip-1	5000	-	SZ	45	15	25	55
5	Geip-2	5000	-	SZ	45	15	25	55
6	Geip-3	5000	-	SZ	50	10	25	60

(2) A Geip-1 jelű építési övezetben
   a) az elhelyezhető épület a ... § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést is tartalmazhat,

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

b) magánút létesítése esetén annak szélessége legalább 16 m,
c) az előkert mérete 10 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m,
d) a Bacsó Béla utca meghosszabbítása menti (a rendelet hatálybalépésekor 016/7, 8 hrsz.-ú) területen a telekhatárok menti 10 m széles sávra - az előírt kötelező zöldfelületen belül - beültetési kötelezettség vonatkozik, melyet az oldalsó és utcai telekhatárok mellett legalább egy sorban és legfeljebb 10 m tőtávolsággal ültetett fasorként, a hátsó telekhatár menti 10 m széles sávban háromszintű zöldfelületként kell kialakítani.

(3) A Geip-2 jelű építési övezetben a nem jelentős zavaró hatású állattartó és feldolgozó telepek építményei helyezhetők el.

(4) A Geip-3 jelű építési övezetben
a) az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményein kívül a hírközlés létesítményei és berendezései is elhelyezhetők,
b) az előkert mérete 10 m, az oldalkert mérete 10 m, a hátsókert mérete 10 m.

Környezetére jelentős hatást gyakorló ipari övezetek előírásai (Gip)

... §

(1) Az építési övezet olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek környezetükre jelentős hatást gyakorolnak.

(2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.

(3) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály-tároló,
d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
e) kerti építmény,
f) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(4) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az alábbi táblázat tartalmazza:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		**A kialakítható telek**		**Az építési övezetben**				
2	**Építési övezet jele**	**legkisebb területe**	**kialakítható legkisebb telek-szélessége/ mélysége**	**a beépítési mód**	**a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke**	**az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke**	**a zöldfelület legkisebb mértéke**	**legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség**
3		(m^2)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Gip-1	5000	-	SZ	30	15	40	50

(5) A Gip-1 jelű jelentős mértékű zavaró hatású építési övezetben
a) a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények helyezhetők el,
b) a (3) bekezdés szerinti melléképítményeken kívül még szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék helyezhető el,
c) a szabályozási terven ábrázolt módon a telekhatárok mentén 20 m széles védőzöld sávot kell kialakítani a HÉSZ ...§ zöldfelületekre vonatkozó általános szabályai szerint,
d) a HÉSZ ...§ (...) bekezdésében foglalt beépítési lehetőség csak a kialakítandó védő zöldsáv belső 10 m-es sávjában használható fel, a védő zöldsáv többi részén 3 szintes növényállományt kell kialakítani.
e) az elő- oldal- és hátsókert mérete egységesen legalább 10 m azzal, hogy az építési hely meghatározásánál a 20 m széles zöldsávok mentén az övezethatártól legalább 20 m távolságot kell biztosítani.

A javasolt módosítások után kialakuló ipari gazdasági építési övezetek (Gip) elhelyezkedését a következő térkép ábrázolja

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED



ÓCSA
TFK, TSZT, HÉSZ

Ipari gazdasági területek módosítása
M = 1 : 13000 (1 : 15000)

JELMAGYARÁZAT

- Gip-1 építési övezet
- Gip-1/b építési övezet
- Gip-3 építési övezet
- Gip építési övezet módosítás
- Belterületi határ
- Közigazgatási határ

2015. október

KASIB
mérnöki
manager
iroda

3.1.4. Különleges területek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok

Elemzés

Különleges területbe azok az építési övezetek tartoznak, amelyek vagy az elhelyezhető rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre

- szennyvíztisztító és létesítményei (*Kh* jelű építési övezet) a központi belterülettől északra
- mezőgazdasági üzemi terület (*Kmü* jelű építési övezet) a Felsőbabád-Újtelep környezetében baromfikeltető és sertés-telep, valamint Üllő határában a gombatermelő üzem

vagy speciális rendeltetést hordoznak

- sportpálya területe (*Kst* jelű építési övezet) a városközpontban tömbbelsőben
- temető terület (*Kt* jelű építési övezet) az Üllői út mentén a belterület határán (három egyház temetője) és az 5. sz. főút közelében (felhagyott temető)
- szenvedélybetegek otthona (*Kszo* jelű építési övezet) az Új Erdő térségében
- honvédelmi, katonai- és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (*Kht* jelű építési övezet) az Inárcsi út mellett.

Az egyes építési övezeti előírásokra vonatkozó megállapítások:

A különleges területek általános előírásai szerint a jelenlegi telekrendszer a kialakult állapot szerint tartandó fenn, ennek az előírásnak a szükségessége felülvizsgálandó. Általános előírás továbbá, hogy haszonállattartó épület nem építhető, kivéve a Kszo és Kmü jelű építési övezeteket. Ezen tiltó előírás az állattartó építmények elhelyezésének feltételeire vonatkozó általános újraszabályozás keretében valószínűleg elhagyandó.

A hatályos HÉSZ Különleges területekre, építési övezetre vonatkozó előírásai:

Különleges területek, építési övezetek
Különleges területek építési övezeteinek általános előírásai
26. §

(1) A különleges területek építési övezeteibe a város területén a sportpálya, a temető, a Szenvedélybetegek Otthona, a honvédelmi és katonai, valamint a nemzetbiztonságot szolgáló területek, a meglévő és tervezett (települési szilárd és folyékony) hulladéklerakók, hulladékkezelők területei, valamint a mezőgazdasági üzemi területek tartoznak. [31]

(2) Az övezetek telkei az övezeti előírásoknak megfelelő funkciók mellett a kialakult állapot szerint tartandók fenn.[32]

(3) A sportpályát, a temetőt és a Szenvedélybetegek Otthonát úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékkel és gyermekkocsival is használni lehessen.

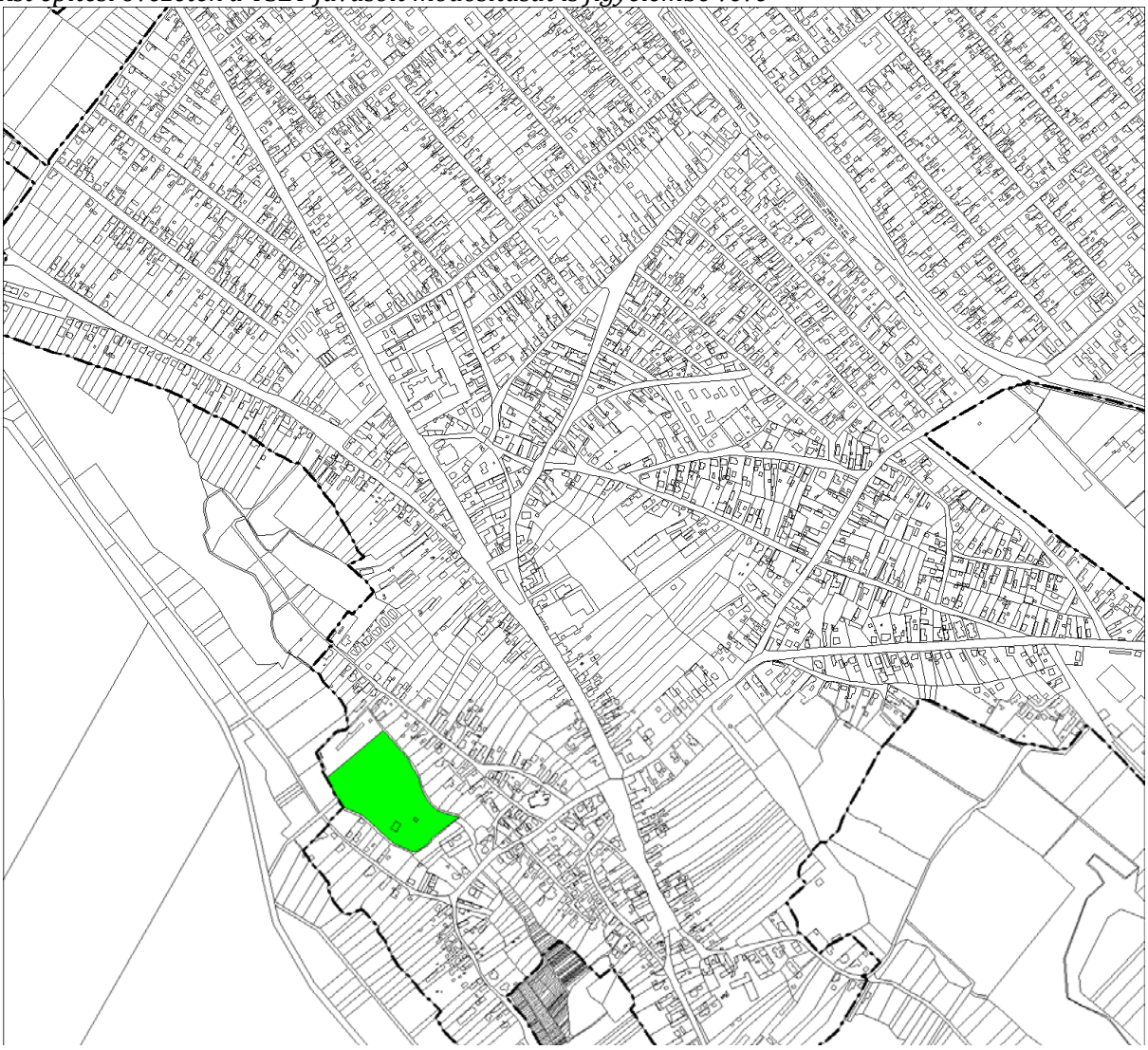
(4) A különleges területek övezeteinek telkein (a Kszo és a Kmü övezetet kivéve) haszonállattartó épület nem építhető.[33]

[31] Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 26.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től
[32] Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 26.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től
[33] Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 26.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036

Kst építési övezetek a TSZT javasolt módosítását is figyelembe véve



A hatályos HÉSZ Kst építési övezetre vonatkozó előírásai:

A Kst jelű különleges építési övezet (a sportpálya területe)

27. §

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	*Az építési telek*	*A beépítésnél alkalmazható*		
	Legkisebb	*Legkisebb*	*Legnagyobb*	
	Területe (m²)	*Zöldfelületi arány (%)*	*Beépítettség (%)*	*Építménymagasság (m)*
Szabadon álló	*Kialakult (K)*	*60*	*10*	*4,5*

(2) Az övezeten belül, az OTÉK 24. §-ának (3) bekezdésében szereplő 5. pontjában felsorolt funkciójú épület, építmény helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül az a), b), c), d), e), és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.[34]

[34] Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 27.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Kt építési övezetek a TSZT javasolt módosítását is figyelembe véve



A hatályos HÉSZ Kt építési övezetre vonatkozó előírásai:

A Kt jelű különleges építési övezet (a temető területe)
28. §

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	*Az építési telek*	*A beépítésnél alkalmazható*		
	Legkisebb	*Legkisebb*	*Legnagyobb*	
	Területe (m²)	*Zöldfelületi arány (%)*	*Beépítettség (%)*	*Építménymagasság (m)*
Szabadon álló	*Kialakult (K)*	*40*	*10*	*4,5*

(2) Az övezeten belül, az OTÉK 24. §-ának (3) bekezdésében szereplő 12. pontjában felsorolt temető és az ezzel a funkcióval összhangban lévő épület, építmény helyezhető el.[35]

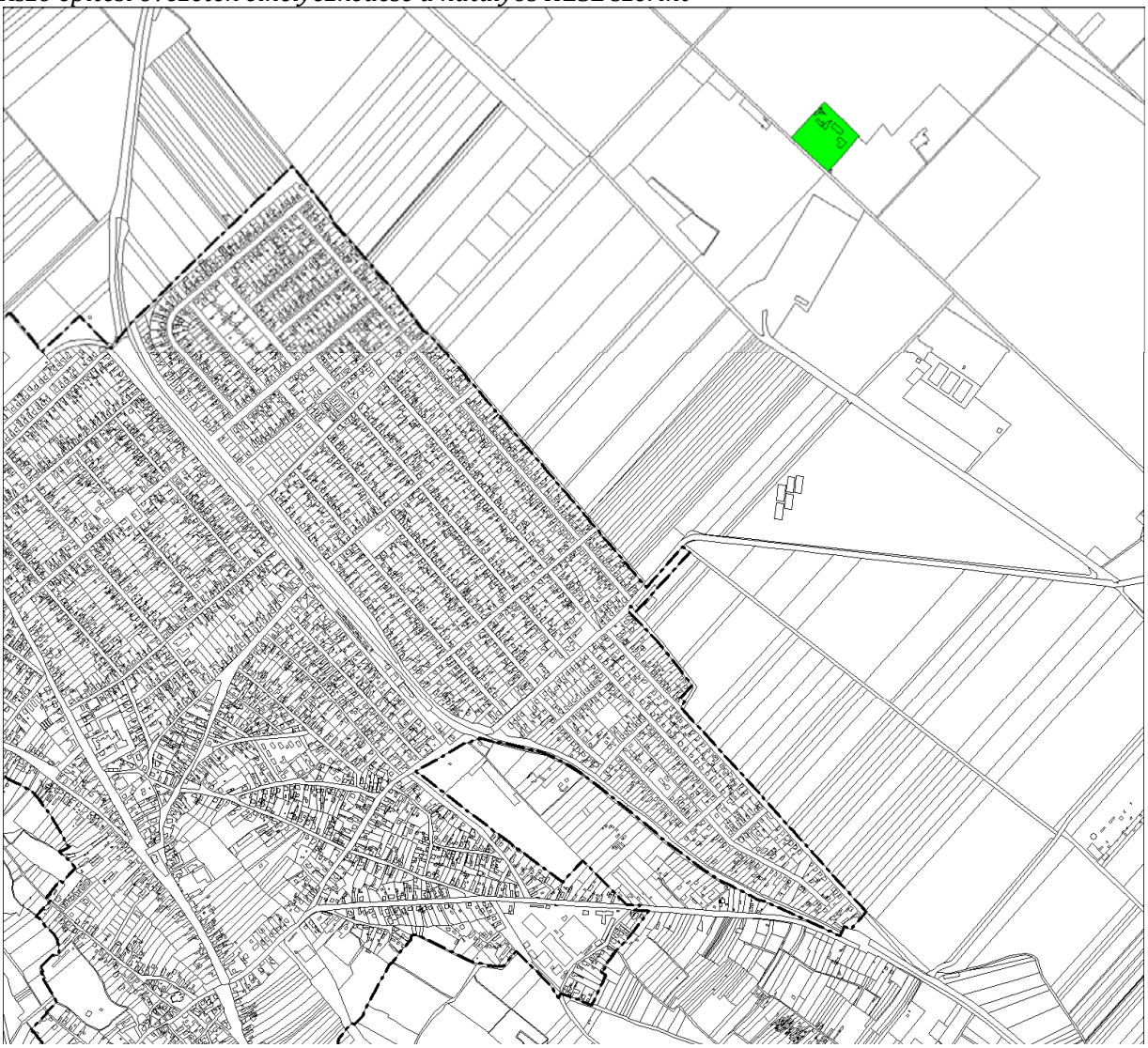
(3) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), h) és m) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.[36]

[35] Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 28.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től
[36] Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 28.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Kszo építési övezetek elhelyezkedése a hatályos HÉSZ szerint



A hatályos HÉSZ Kszo építési övezetre vonatkozó előírásai:

A Kszo jelű különleges építési övezet (Szenvedélybetegek Otthona)

29. §

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	*Az építési telek*	*A beépítésnél alkalmazható*		
	Legkisebb	*Legkisebb*	*Legnagyobb*	
	Területe (m²)	*Zöldfelületi arány (%)*	*Beépítettség (%)*	*Építménymagasság (m)*
Szabadon álló	*Kialakult (K)*	*50*	*20*	*7,5*

(2) Az övezeten belül az OTÉK 24. §-ának (3) bekezdésében szereplő 4. pontjával összhangban kizárólag a jelenlegi használatnak megfelelően a Szenvedélybetegek Otthona épületei, építményei helyezhetők el.

(3) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsorolt összes létesítmény elhelyezhető.[37]

[37] Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 29.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Kht építési övezetek elhelyezkedése a hatályos HÉSZ szerint



A hatályos HÉSZ Kht építési övezetre vonatkozó előírásai:

A Kht jelű különleges építési övezet
(a honvédelmet és nemzetbiztonságot szolgáló területek)[38]
30. §

(1) Az övezetbe tartozó telkeken és azok külön jogszabályban meghatározott környezetében az építési, telekalakítási hatósági eljárásokba az illetékes honvédelmi, illetve belügyi szervezetet be kell vonni.
(2) A terület a meglévő környezeti károk ártalmatlanítását követően hasznosítható más célra.[39]

[38] Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 30.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től
[39] Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 30.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Kh építési övezetek elhelyezkedése a hatályos HÉSZ szerint



A hatályos HÉSZ Kh építési övezetre vonatkozó előírásai:

A Kh jelű különleges építési övezet
(a meglévő szennyvíztisztító és létesítményei területe)[40]
31. §

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	*Az építési telek*	*A beépítésnél alkalmazható*		
	Legkisebb	*Legkisebb*	*Legnagyobb*	
	Területe (m²)	*Zöldfelületi arány (%)*	*Beépítettség (%)*	*Építménymagasság (m)*
Szabadon álló	*Kialakult (K)*	*40*	*10*	*4,5*

(2) Az övezetben az OTÉK 24. §-ának (3) bekezdésében szereplő 10. pontjában felsorolt funkcióhoz igazodó épület, építmény helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül az a), b), c), i) és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.[41]

(4) A bezárt hulladéklerakó területét a rekultivációját követően a környezetvédelmi hatóság által meghatározott utógondozási időszakban zárt üzemi területként kell kezelni.[42]

(5) A szennyvíztisztító és a hozzátartozó öntözőnyáras területének legkisebb távolsága (védőterülete) lakó-, vegyes-, gazdasági- (a jelentős mértékű zavaró hatású ipari kivételével), üdülő- és különleges (a hulladéklerakók területének kivételével) területektől 300 m.[43]

[40] Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 31.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től
[41] Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 31.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től
[42] Beépítve a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 31.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től
[43] Beépítve a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 31.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Kmü építési övezetek elhelyezkedése a hatályos HÉSZ szerint



A hatályos HÉSZ Kmü építési övezetre vonatkozó előírásai:

32. §[44]

A Kmü jelű mezőgazdasági üzemi terület építési övezet
(meglévő és tervezett mezőgazdasági üzemi telephelyek, volt majorok területe)

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	*Az építési telek*	*A beépítésnél alkalmazható*		
	Legkisebb	*Legkisebb*	*Legnagyobb*	
	Területe (m²)	*Zöldfelületi arány (%)*	*Beépítettség (%)*	*Építménymagasság (m)*
Szabadon álló	*10000*	*40*	*30*	*10*

(2) Az övezeten belül az OTÉK 24. §-ának (3) bekezdése 13. pontjában jelölt funkciójú, funkciót kiszolgáló épületek, építmények helyezhetők el, illetve azok a tevékenységek folytathatók, amelyekhez szükséges védőtávolságok a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.

(3) Az övezetben elhelyezhető:

- *állattartó épületek és az állattartáshoz szükséges egyéb építmények,*
- *mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,*
- *a közegészségügyi előírások teljesülése esetén a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2 szolgálati lakás*
- *a közegészségügyi előírások teljesülése esetén kereskedelmi célú szállásférőhely és vendéglátó épület*
- *irodaépület,*
- *mezőgazdasági gépek számára műhelyépületek és nem közforgalmú üzemanyagtöltő állomás,*
- *a gazdasági terület tulajdonosa, a használója és a személyzete számára sportépítmény,*

(4) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető.

Javaslat

<u>Övezeti rendszer javaslata és a szabályozási előírások koncepcionális elemei</u>

- A városközponti tömbbelsőben kijelölt sportpálya terület (*Kst* jelű építési övezet) területe településközpont területbe (Vt-1 jelű építési övezetbe) kerül átsorolásba.
- A volt strand területe a jelenlegi településközponti vegyes helyett különleges szabadidő-rekreációs (**K-Sz** jelű) építési övezeti besorolást kap.
- A központi belterület határán lévő egyházi temető fejlesztésére bővítési terület kerül kijelölésre a vasút irányába (**K-T**).

44 Módosítva a 13/2006./XII.01./ sz. ÖK. rendelet 10.§-a és a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 32.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

A szenvedélybetegek otthona, a honvédelmi, katonai- és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (**K-Hon**), a szennyvíztisztító és létesítményei területe (**K-Szv**), valamint a mezőgazdasági üzemi terület (**K-Mü**) változatlan marad.

Javasolt építési övezeti előírások a HÉSZ tervezete szerint:

Különleges övezetek általános előírásai (K)

... §

(1) A különleges övezetek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következő építési övezetekre tagolódnak:
   a) nagykiterjedésű szabadidős és rekreációs terület építési övezete (K-Sz)
   b) temető terület építési övezete (K-T)
   c) szenvedélybetegek otthona építési övezete (K-Szo)
   d) honvédelmi, katonai- és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület építési övezete (K-Hon)
   e) szennyvíztisztító és létesítményei területe építési övezete (K-Szv))
   f) mezőgazdasági üzemi terület építési övezete (K-Mü)

(2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.

(3) A különleges építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények:
   a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
   b) közműpótló műtárgy,
   c) hulladéktartály-tároló,
   d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
   e) kerti építmény,
   f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(4) A sportpályát, a temetőt és a Szenvedélybetegek Otthonát úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékkel és gyermekkocsival is használni lehessen.

Különleges övezetek egyedi előírásai (K)

... §

(1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az alábbi táblázat tartalmazza:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		**A kialakítható telek**		**Az építési övezetben**				
2	**Építési övezet jele**	**legkisebb területe**	**kialakítható legkisebb telek-szélessége/ mélysége**	**a beépítési mód**	**a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke**	**az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke**	**a zöldfelület legkisebb mértéke**	**legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség**
3		(m^2)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	K-Sz	10.000	-	SZ	10	4,5	60	20
5	K-T	3000	-	SZ	10	4,5	40	20
6	K-Szo	10.000	-	SZ	20	7,5	50	30
7	K-Hon	20.000						
8	K-Szv	5000	-	SZ	10	4,5	40	20
9	K-Mü	10.000		SZ	30	10	40	40

(2) A **K-Sz** jelű építési övezetben nagykiterjedésű sportolási, szabadidős, szabadtéri közösségi célú területek, valamint az ezekhez kapcsolódó rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(3) A K-Sz jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
   a) sport,
   b) kereskedelmi, szolgáltató,
   c) szállás jellegű,

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

d) kulturális, közösségi szórakoztató

rendeltetést tartalmazhat.

(4) A K-Sz jelű építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
g) közmű-becsatlakozási műtárgy,
h) közműpótló műtárgy,
i) hulladéktartály-tároló,
j) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
k) kerti építmény,
l) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(5) A K-Sz jelű építési övezetben az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m.

(6) A **K-T** jelű építési övezet kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei és az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(7) A K-T jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
a) iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató,

rendeltetést tartalmazhat.

(8) A K-T jelű építési övezetben a ...§ (3) bekezdés szerinti elhelyezhető melléképítményeken kívül komposztáló is elhelyezhető.

(9) A K-T jelű építési övezetben az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m.

(10) A **K-Szo** jelű építési övezet a Szenvedélybetegek Otthona épületei, építményei elhelyezésére szolgál.

(11) A K-Szo jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
a) szállás jellegű,
b) igazgatási, iroda,
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
d) kulturális, közösségi szórakoztató és
e) sport

rendeltetést tartalmazhat.

(12) A K-Szo jelű építési övezetben a ...§ (3) bekezdés szerinti elhelyezhető melléképítményeken kívül:
a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
b) állat ól, állatkifutó,
c) trágyatároló, komposztáló,
d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló

is elhelyezhető.

(13) A K-Szo jelű építési övezetben az előkert mérete 10 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m.

(14) A **K-Hon** jelű építési övezet a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló épületek, építmények elhelyezésére szolgál.

(15) A K-Hon jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
a) lakó
b) kereskedelmi, szolgáltató,
c) szállás jellegű,
d) igazgatási, iroda,
e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
f) kulturális, közösségi szórakoztató és
g) sport

rendeltetést tartalmazhat.

(16) A K-Hon jelű építési övezetben a ...§ (3) bekezdés szerinti elhelyezhető melléképítményeken kívül:

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

a) jégverem, zöldségverem
b) állat ól, állatkifutó,
c) trágyatároló, komposztáló,
d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló
is elhelyezhető.

(17) A K-Hon jelű építési övezetben az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m.

(18) Az övezetbe tartozó telkeken és azok külön jogszabályban meghatározott környezetében az építési, telekalakítási hatósági eljárásokba az illetékes honvédelmi, illetve belügyi szervezetet be kell vonni.

(19) A terület a meglévő környezeti károk ártalmatlanítását követően hasznosítható más célra.

(20) A **K-Szv** jelű építési övezet a meglévő szennyvíztisztító telep létesítményei elhelyezésére szolgál.

(21) A K-Szv jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
a) igazgatási, iroda,
b) energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási
rendeltetést tartalmazhat.

(22) A K-Szv jelű építési övezetben az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 5 m.

(23) A bezárt hulladéklerakó területét a rekultivációját követően a környezetvédelmi hatóság által meghatározott utógondozási időszakban zárt üzemi területként kell kezelni.

(24) A szennyvíztisztító és a hozzátartozó öntözőnyáras területének legkisebb távolsága (védőterülete) lakó-, vegyes-, gazdasági- (a jelentős mértékű zavaró hatású ipari kivételével), üdülő- és különleges (a hulladéklerakók területének kivételével) területektől 300 m.

(25) A **K-Mü** jelű építési övezet a meglévő és tervezett mezőgazdasági üzemi telephelyek, volt majorok területe.

(26) A K-Mü jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
a) állattartó épületek és az állattartáshoz szükséges egyéb építmények,
b) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
c) a közegészségügyi előírások teljesülése esetén a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2 szolgálati lakás
d) a közegészségügyi előírások teljesülése esetén kereskedelmi célú szállásférőhely és vendéglátó épület
e) irodaépület,
f) mezőgazdasági gépek számára műhelyépületek és nem közforgalmú üzemanyagtöltő állomás,
g) a gazdasági terület tulajdonosa, a használója és a személyzete számára sportépítmény,
rendeltetést tartalmazhat.

(27) A K-Mü jelű építési övezetben a ...§ (3) bekezdés szerinti elhelyezhető melléképítményeken kívül:
a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
b) állat ól, állatkifutó,
c) trágyatároló, komposztáló,
d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló
is elhelyezhető.

(28) A K-Mü jelű építési övezetben az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m.

A javasolt módosítások után kialakuló különlegesi építési övezetek (K) elhelyezkedését a következő térkép ábrázolja

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036

(M=1:35000)

K-Szv

K-Szv

K-Szo

(M=1:35000)

K-Mü

K-T

K-T

K-Sz

K-Hon

(M=1:35000)

K-Mü

K-Mü

K-T

K-Mü

ÓCSA
TFK, TSZT, HÉSZ

Különleges beépítésre szánt területek módosítása
M = 1 : 14000 (1 : 35000)

JELMAGYARÁZAT

- Mezőgazdasági üzemi terület
- Temető területe
- Szabadidő, rekreáció területe
- Szennyvíztisztító területe
- Honvédelmi terület
- Szenvedélybetegek otthona terüle
- K-Sz Építési övezet új jele
- Belterületi határ
- Közigazgatási határ

2015. október

KASIB
mérnöki
manager
iroda

3.2. Beépítésre nem szánt területek

3.2.1. Zöldterületi övezetek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok

Zöldterületi övezetek a hatályos településrendezési eszközökben

Ócsa hatályos településrendezési eszközeiben a zöldterületek kijelölése nem áll teljes összhangban. Eltérés mutatkozik az SZT-1/a-b belterületi tervlapokon jelölt Z jelű Zöldövezet, a részterületekre készült szabályozási terveken ábrázolt KK jelű Közkert célú közterület övezet és a HÉSZ előírásai tekintetében.

A hatályos HÉSZ csak a Z jelű zöldterületi övezetekre (a közparkok területe) hoz szabályokat, a KK jelű közkert célú közterület övezetre nem.

Zöldterületi övezetek elemzése és módosítási javaslata

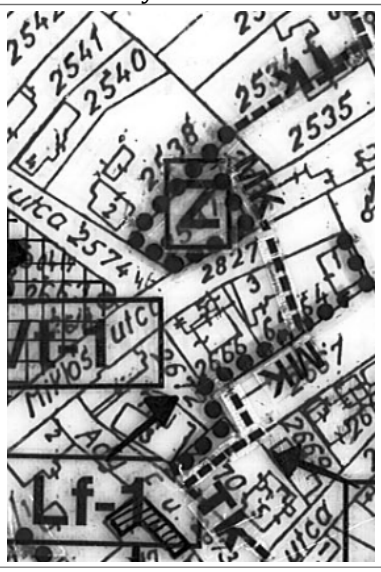
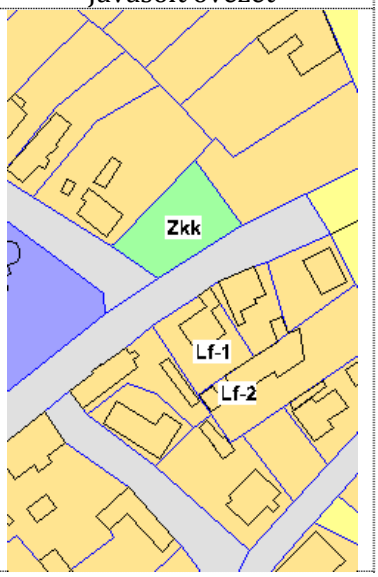
Hatályos TSZT-n kijelölt Z jelű Zöldterület (közpark) területek, szabályozási terven Z jelű zöldövezet területei

Ebbe az övezetbe soroltak a hatályos szabályozási terven a település belterületén elhelyezkedő önkormányzati, illetve állami tulajdonú közterületek, melyek ténylegesen még nem funkcionálnak közparkként.

Református templom előtti tér

A 2537 hrsz.-ú ingatlan már a hatályos TSZT és SZT is Z jelű zöldterületként ábrázolja, mely a továbbiakban is fenntartandó.

A területen gyepesítés és néhány faegyed található, a terület funkcionális használati értékkel nem bír. A zöldterületbe sorolt telek mérete nem éri el az egy ha, mindössze 700 m^2.

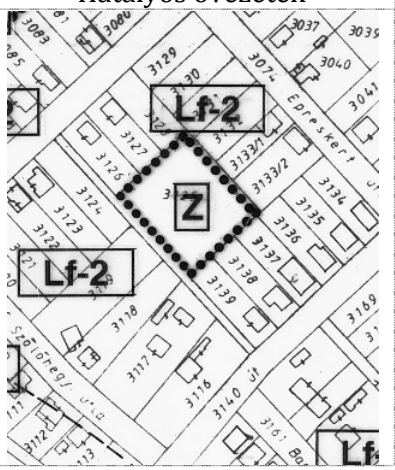
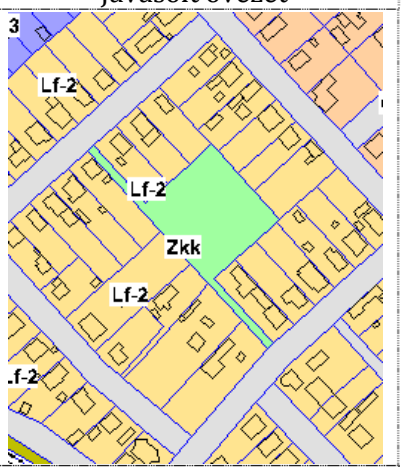
Ortofotó kivágat	Hatályos övezetek	Javasolt övezet
		

Diófa-Epreskert-Szilvafa-Szőlőskert tömbben kijelölt közpark

Az Égetőhegyen a Szilvafa utcáról nyéllel megközelíthető ingatlan a másik zöldterületként kijelölt terület, mely jelenleg parlagon áll. Potenciális zöldterületi fejlesztési terület. Mérete szintén nem éri el az 1 ha-os területet.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

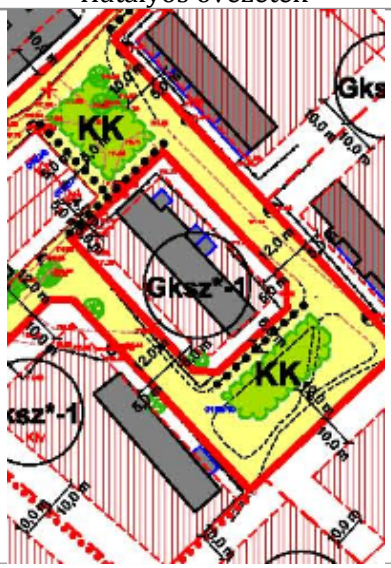
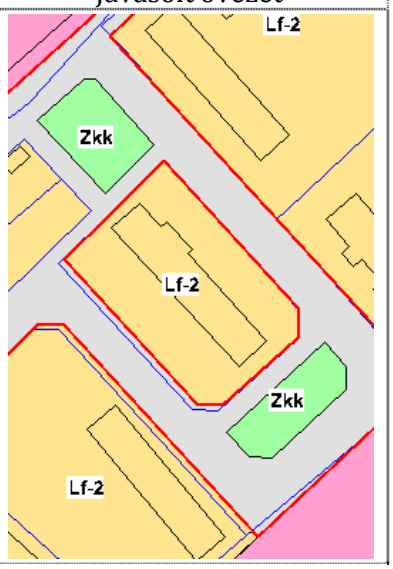
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Ortofotó kivágat	Hatályos övezetek	Javasolt övezet
		

Hatályos TSZT-n kijelölt területek, részterület szabályozási terveken KK jelű Közkert célú közterület övezet területei

Alsópakony

Kisebb, önálló telekkel nem rendelkező kijelölt közkertek. A valóságban zöldfelületként funkcionálnak, tervszerű parkosítás nem volt. A kijelölt két KK jelű terület 501 m² és 464m² kiterjedésű, továbbá magántulajdonú ingatlanokon helyezkedik el.

Ortofotó kivágat	Hatályos övezetek	Javasolt övezet
		

Felsőbabád

A kijelölt közkert célú közterület övezetbe tartozó terület önálló telekkel szintén nem rendelkezik. A valóságban magántulajdonú telken lévő, 1164 m²-es nagyágú KK terület kisebb zöldfelületként funkcionál, használati értékkel nem rendelkezik.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Ortofotó kivágat	Hatályos övezetek	Javasolt övezet
		

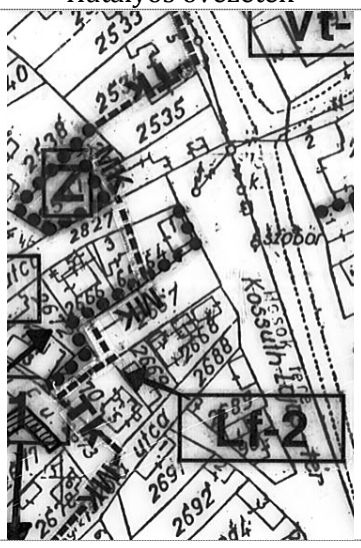
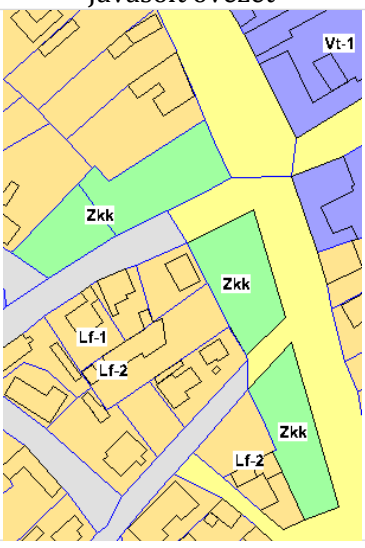
TSZT javaslaton kijelölt új zöldterületek

A TSZT javaslat Ócsa alacsony zöldfelületi ellátottságának javítására több új zöldterületet ábrázol. Mivel a település központi belterülete szinte teljesen, egyenletesen beépített, új zöldterületek kijelölésére csak korlátozott lehetőség van, így ezek a javasolt zöldterületek is csak kisebb a kiterjedésűek. A szabályozási terven ennek megfeleltetve Zkk jelű közkert övezetbe javasolt sorolni az alábbi zöldfelületeket.

Református templom- Polgármesteri hivatal közötti terület

A református templom előtti zöldterületként szabályozott ingatlan előtt a Bajcsy-Zsilinszky utca felől csatlakozó terület (2537 hrsz.) szintén beépítetlen, önkormányzati tulajdonú terület. Egy része az önkormányzati rendezvények számára parkosított. A telek.

A Hősök tere állami tulajdonú országos közút része. A közlekedési területeken kívül fennmaradó, I. világháborús emlékmű parkosított, de leromlott állapotú környezetét képező zöldfelület használatnak megfelelő besorolása javasolt Zkk övezetbe. A zöldterületbe sorolt területek összességében sem érik el az 1 ha területnagyságot, mely az OTÉK meghatározása szerint a közparki terület minimális mérete. Az egyes területek nagysága 700-1200m^2 közötti.

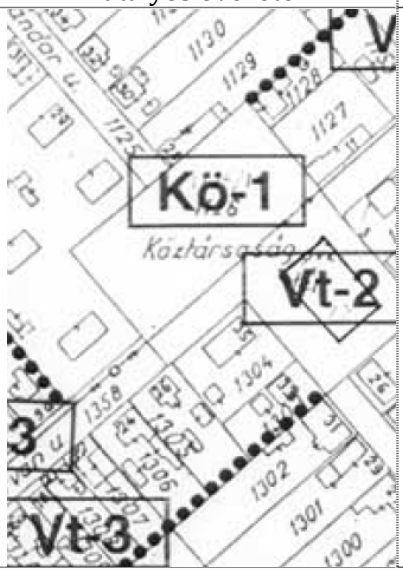
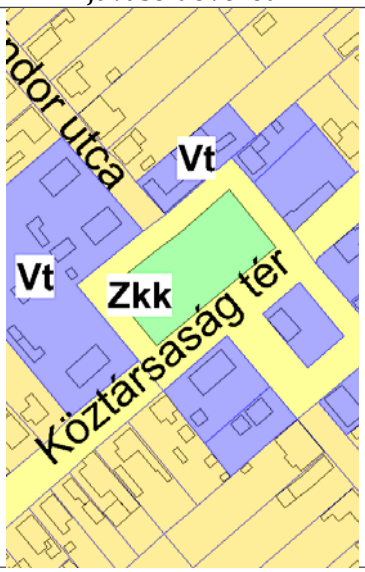
Ortofotó kivágat	Hatályos övezetek	Javasolt övezet
		

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

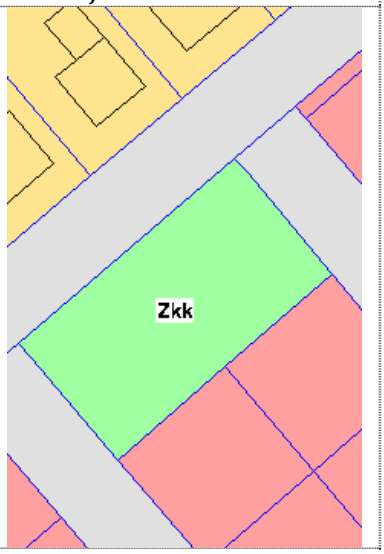
Köztársaság tér

A terület az önálló telekkel nem rendelkező Kö-1 övezetbe sorolt közlekedési terület része, mely önkormányzati tulajdonú. A légifotó kivágat is szemlélteti, hogy, a valóságban is közparki funkciót látnak el, így átsorolása Zkk jelű övezetbe indokolt. A javasolt közkerti terület 2100m² körüli.

Ortofotó kivágat	Hatályos övezetek	Javasolt övezet
		

Vadvirág-Székesi-Kölcsey-Nefelejcs tömb

A 292/74 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdonban van. Jelenleg beépítetlen, parlag terüle, mely a zöldfelületi fejlesztések színtere lehet. így átsorolása közkert övezetbe javítja Ócsa használati értékkel bíró zöldfelületeinek arányát. Az átsorolt telek mérete 960 m².

Ortofotó kivágat	Hatályos övezetek	Javasolt övezet
		

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Hatályos HÉSZ általános előírásai

A hatályos HÉSZ csak a Z jelű zöldterületekre hoz előírásokat, mely szerint az alábbi fontosabb előírások meghatározottak:

- *A közparkokat úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékkel és gyermekkocsival is használni lehessen.*
- *Övezeti paraméterek*

Beépítési mód	*A telek*	*A beépítésnél alkalmazható*	
	Legkisebb	*Legnagyobb*	
	Területe (m²)	*Beépítettség (%)*	*Építménymagasság (m)*
Szabadon álló	*Kialakult (K)*	*2*	*3*

- *Az övezet telkein az OTÉK 27. §. (4) bekezdésének a), és c) pontjában felsorolt létesítmények helyezhetők el.*
- *Az épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg.*
- *A közparkokat legalább 85%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.*
- *Haszonállattartó épület nem építhető.*

Javaslat

Jelen szabályozási javaslatban egy egységes Zkk jelű közkert övezet került meghatározásra. Az övezetbe sorolt területek kisebb kiterjedésűek, ennek megfelelően kisebb területigényű funkciók elhelyezésére alkalmasak. A kialakítható telekméretet 450m²-ben javasolt meghatározni, ugyanis a fentebb ismertetettek miatt több esetben telekalakításra van szükség, így a hatályos szerint kialakult állapotot meghatározó legkisebb telekméret nem megfelelő. A központi belterület nagyobb 1200m² körüli területnagyságú közkertjei mind állami vagy önkormányzati tulajdonúak, így a felaprózódás veszélye nem áll fenn. Alsópakony és Felsőbabád területén vannak olyan a hatályos terveken is közkert övezetbe sorolt területeket, melyek magántulajdonban vannak, ezek jelen javaslatban fenntartásra kerülnek, így ***amennyiben a továbbiakban is cél a közcélú hasznosítás, az Önkormányzat számára kötelezettséget fog jelenteni.***

A hatályos szabályozás az OTÉK-nál szigorúbb paramétereket határoz meg, a 2 %-os legnagyobb beépítettség és a 85 %-os zöldfelületi arány mellett a kis méretű közkert használhatóságához szükséges kialakítás nem látszik minden esetben biztosíthatónak. Ennek következtében az övezetben a beépítési paramétereket az OTÉK által meghatározottak alapján javasolt előírni.
A városközponti közkertek esetén az intenzívebb használat, a városias terek és a telepítendő funkciókhoz szükséges nagyobb burkolt felületek miatt indokolt a megengedett legkisebb zöldfelület arányát 60 %-ra csökkenteni, mely a már kialakult közterületek (Köztársaság tér) meglévő kialakítása miatt is szükséges. A jellemző, viszonylag kis telekterületek egy kivétellel (2100m²) 500-1200 m² közöttiek, a javasolt 3%-os legnagyobb beépítettség sem okoz túlzó beépítettséget.

Az övezetben az alábbi előírások javasoltak:

(1) A Z-kk jelű közkert övezet a település állandóan növényzettel fedett jellemzően pihenést, testedzést, játszótéri, rekreációs tevékenységet szolgáló közhasználatú közcélú zöldterületeit foglalja magába.

(2) Az övezeten belül elhelyezhetők:
   a) a dísz és pihenőkert funkcióhoz, rekreációhoz kapcsolódó építmények (pihenőhely, sétaút, díszkút, dísztó, emlékmű),
   b) a testedzést szolgáló építmények (játszótér, sportpálya, kutyafuttató),
   c) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények.

(3) A közpark övezet telekalakításra és övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

Tervezett beépítési paraméterek:

	A	B	C	D	E	F	G	H

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

1		A kialakítható telek		Az övezetben				
2	Övezet jele	legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/ mélysége	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m^2)	(m)	rövidítés	(m^2)	(%)	(m)	(%)
4	Zkk	450*	-	SZ	500	3	3,5	60

(4) Az övezet telkei maximum 1,8 m magas áttört kerítéssel bekeríthetők, a terület használata időben korlátozható.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

3.2.2. Erdőterületi övezetek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok

Erdőterületek a hatályos településrendezési eszközökben

Hatályos HÉSZ az erdőövezetekre általános előírásokat is hoz, melyek felülvizsgálatra szorulnak. A HÉSZ általános előírásai meghatározzák, hogy az övezetek erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgálnak, továbbá több pontban a szakági jogszabályokban foglalt előírásokat ismétel, melyek HÉSZ-ben történő szerepeltetése nem szükséges.

A HÉSZ 37 §-a 5) bek. szerint *„Az erdőövezetben, az indokolt és támogatott építéshez az építési helyet és azon belül az épület, építmény helyét elvi építési engedélyben az építési hatóság az erdészeti hatósággal egyetértésben jelöli ki."* [45] A mai jogszabályi környezetben megszűnt az a lehetőség, hogy Önkormányzati rendelet elvi építési engedély megkérését kötelezővé tegye.

A hatályos szabályozási tervben az erdőterületek differenciálása során két övezet került meghatározásra:

- Ev jelű erdő övezet (védelmi erdőterületek
- Eg jelű erdő övezet (a gazdasági erdőterületek

Erdőterületek javasolt övezeti rendszere

Ócsa hatályos településszerkezeti tervében az erdőterületek nem kerültek differenciálásra, egységesen erdőterület kategóriába soroltak, csak a ***hatályos szabályozási terv*** különböztet meg az említett ***védelmi és gazdasági erdőterületeket***. A tervezés során a jelenleg hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően már a településszerkezeti tervben differenciálásra kerültek az erdők.

Az erdőterületek esetén is érvényes, hogy az övezeti rendszer követi a TSZT-ben meghatározott területfelhasználások rendjét, a védelmi erdő területdelhasználásba sorolt területek védelmi rendeltetésű erdő övezetbe, a gazdasági erdő területfelhasználásba soroltak pedig gazdasági rendeltetésű erdő övezetbe kerülnek. TSZT szinten az erdőterületek felülvizsgálata a valós állapotoknak, a földhivatali nyilvántartásnak, a felsőbbrendű jogszabályokban meghatározott előírásoknak megfeleltetve történt, különös tekintettel az Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartására.

A hatályos szabályozási terv azonban nem áll teljesen összhangban az erdészeti kataszterben meghatározott elsődleges rendeltetéssel, az eltérés főleg az az Új erdők területén jelentkezik. Az SZT ennek keleti részét gazdasági erdőbe, míg a középső és nyugati oldalát védelmi rendeltetésű erdőterületbe sorolta, ugyanakkor az erdészeti kataszter szerint ezek az erdők egységesen gazdasági elsődleges rendeltetésűek

A TSZT javaslatban az Új erdő differenciálása továbbra sem követi az erdészeti adatszolgáltatás szerinti elsődleges rendeltetést teljes mértékben, mert a területfelhasználási javaslatban már a szabályozás során megállapítandó megengedhető beépítés, építmény elhelyezés is a szempontok között szerepelt. Ezt a hatályos szabályozási terv mellett, mely jelentős védelmi erdőket jelöl, környezetvédelmi szempontok is indokolták.

A szabályozási terven az erdőterületek az erdészeti kataszterben meghatározott elsődleges rendeltetés, a kialakult és tervezett tájhasználat, valamint a tényleges állapot alapján az alábbi két övezetbe soroltak a TSZT területfelhasználási rendszerének megfelelően:

- Ev jelű védelmi erdőterület
- Eg jelű gazdasági erdőterület

Védelmi rendeltetésű erdőterületek övezetének elemzése és módosítási javaslata

A javaslatban szereplő védelmi rendeltetésű erdő övezet többségében átfedésben van a hatályos szabályozási terv védelmi erdő övezetével, azonban a már ismertetett szempontok alapján több

[45] Beépítve a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 38.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

ponton eltérés adódik. Ennek következtében a védelmi rendeltetésű erdőterület övezete a szabályozás során csökkent, azonban ez a településszerkezeti tervi szinten nem jelentkezik eltérésként, úgyanis a hatályo TSZT nem differenciálta az erdőket. A védelmi erdők gazdasgái erdőbe történő átsorolása nem érintette a természetvédelmi oltalom alatt álló területeket.
Védelmi rendeltetésű erdőterületként lettek besorolva a település természetvédelmi, tájképvédelmi és környezetvédelmi szempontból érzékeny területei, kevés kivételtől eltekintve az erdészeti adatszolgáltatással egyező módon, mely utóbbi gazdasági erdőt is jelölt az Ócsai TK déli részén.

Az alábbiakban az egyes jellegzetes területegységeket elemezzük végig a valós állapot a hatályos településrendezési tervek, az erdőállomány kataszter és a telekméretek alapján. Bemutatásra kerülnek a javasolt övezeti változások is.

Természetvédelmi oltalom alatt álló területek

A település déli részén található kiterjedt természetvédelmi oltalom alatt álló területek, melyeket a hatályos szabályozási terv is védelmi rendeltetésű erdőként jelöl
A védett természeti területeken találhatók olyan összefüggő erdőkhöz csatlakozó, erdészeti kataszterben is szereplő kisebb foltok ahol spontán erdősülési folyamatok figyelhetők meg, ugyanakkor a hatályos szabályozási terv szerint még mezőgazdasági területbe soroltak. Ezeken a TSZT javaslatban részletesen kifejtett területeken szabályozási szinten is cél, hogy a természetben lezajló folyamatok lekövetésre kerüljenek.

A kivágatoknál alkalmazott jelkulcsok a telekméret és a beépítési százalék vonatkozásában.

Telekméret:

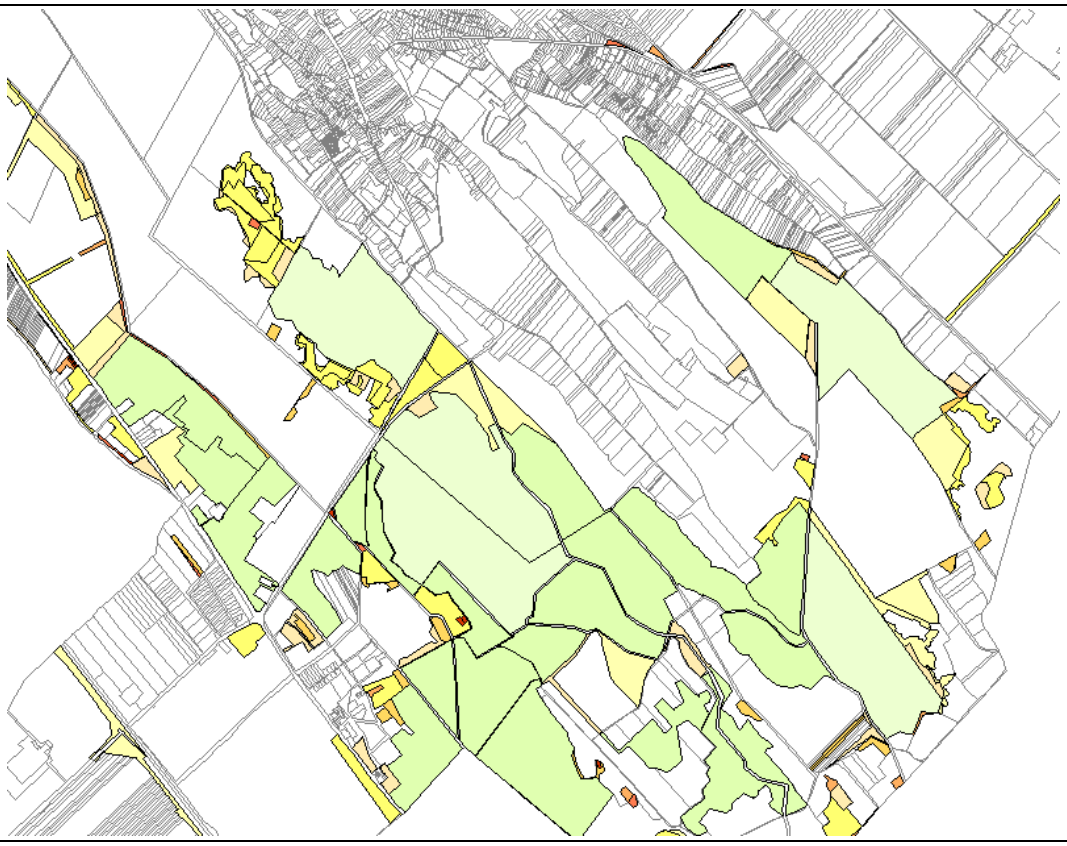
- 0 - 720 m2
- 720 - 1500 m2
- 1500 - 3000 m2
- 3000 - 5000 m2
- 5000 - 10000 m2
- 10000 - 20000 m2
- 20000 - 50000 m2
- 50000 - 100000 m2
- 100000 - 500000 m2
- 500000 m2 -

Beépítési százalék:

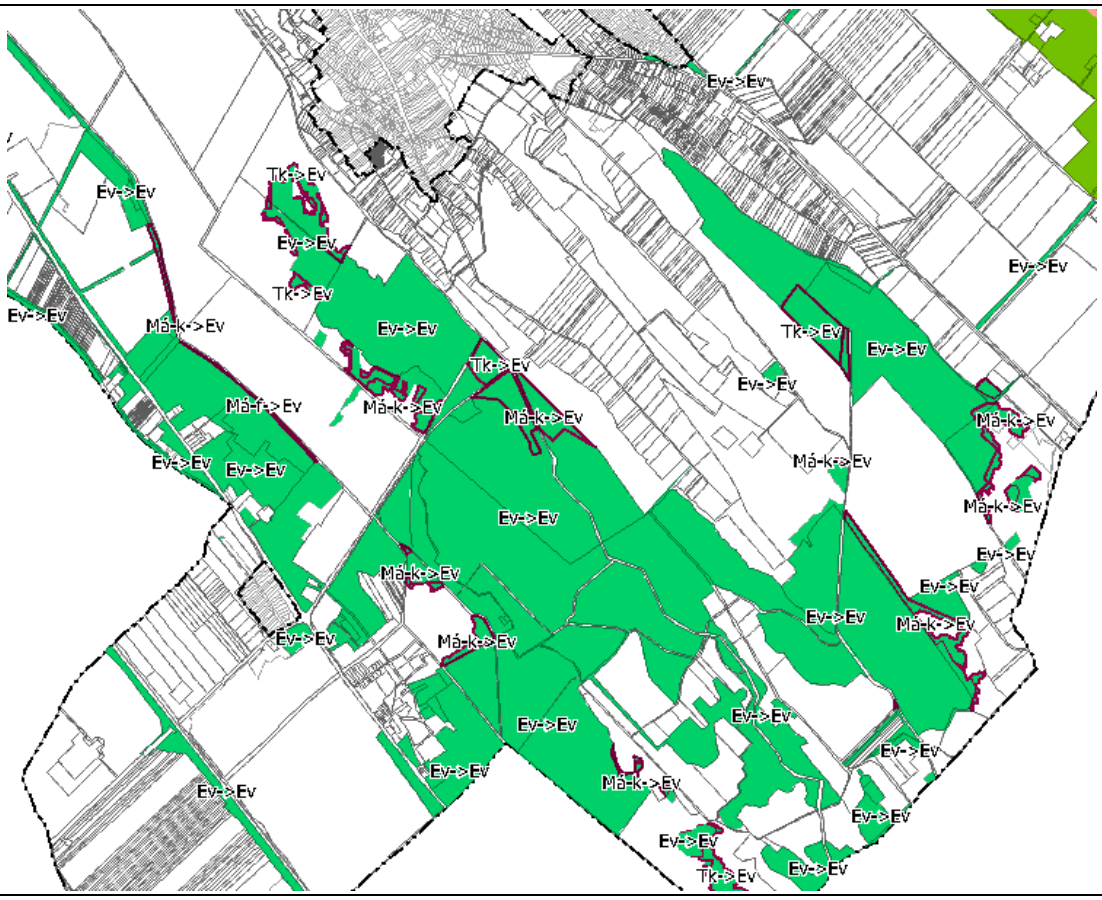
- 0 %
- 0,01 - 0,50 %
- 0,51 - 1 %
- 1,01 - 2 %
- 2,01 - 3 %
- 3,01 - 5 %
- 5,01 - 10 %
- 10,01 - 20 %
- 20,01 - 100 %

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Telekméret vizsgálat



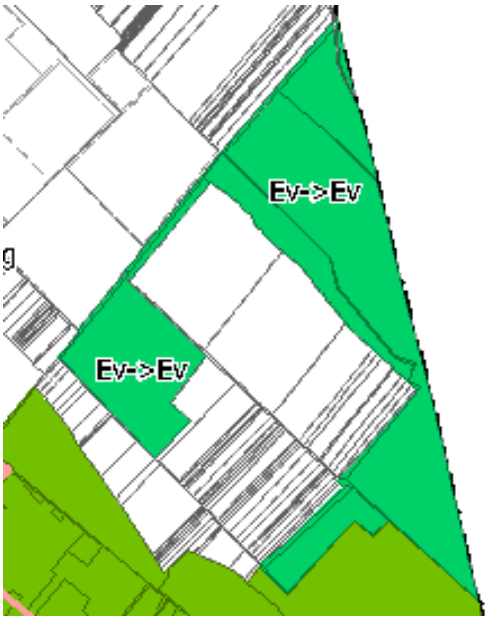
Javasolt övezet változás



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

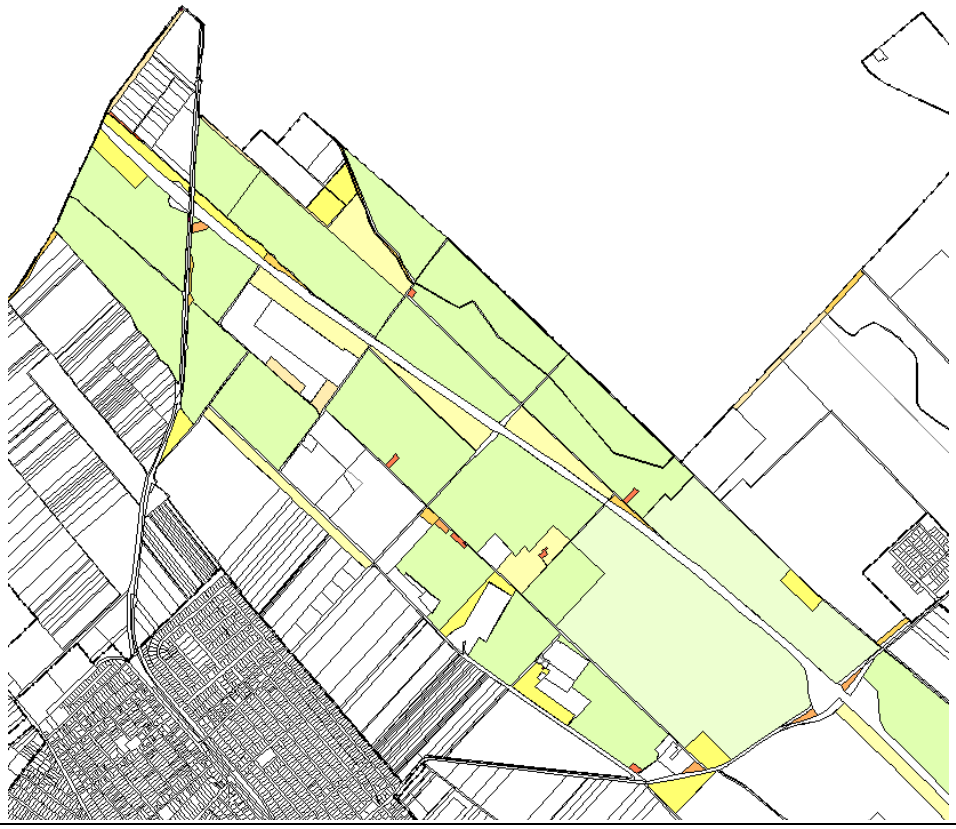
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Csévharaszti határ mellett elhelyezkedő erdőtömbök

Telekméret vizsgálat	Javasolt övezet változás
	

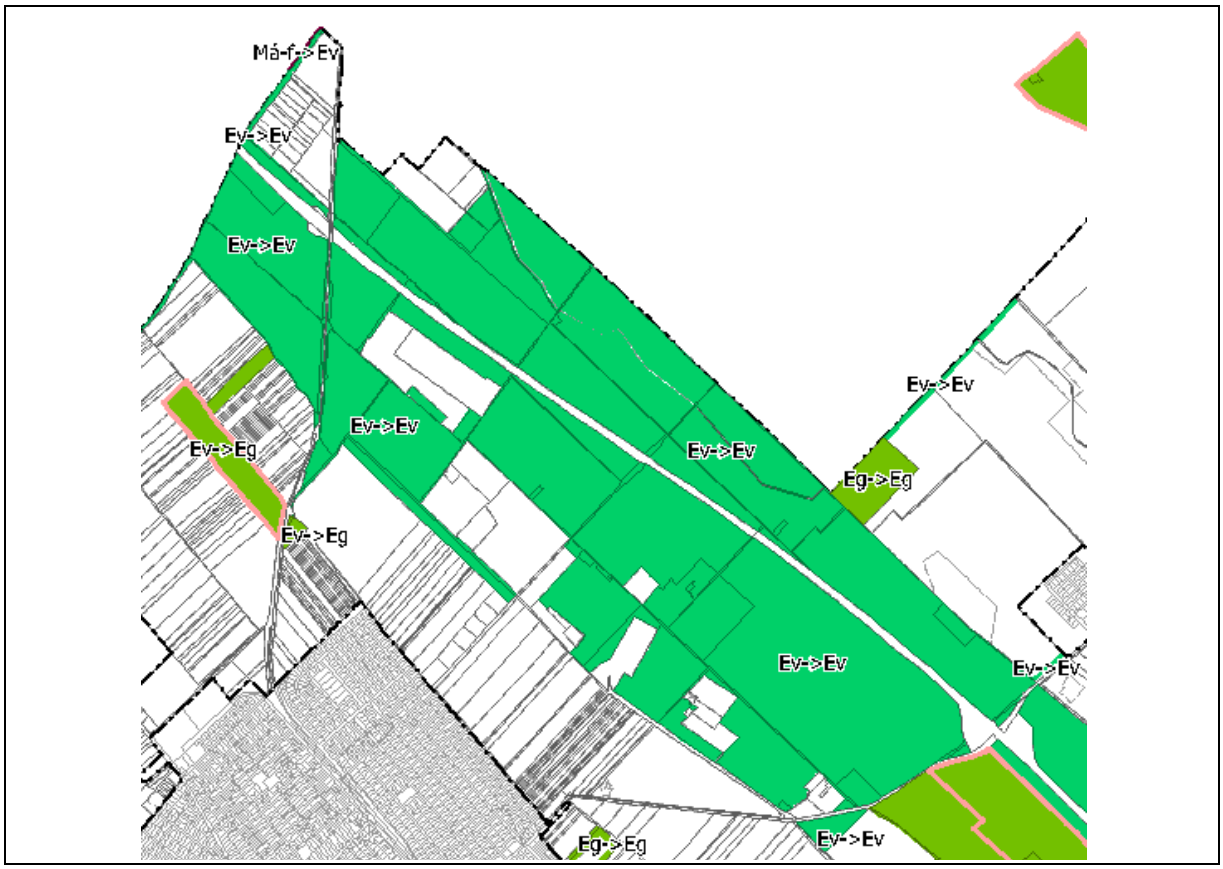
Új erdők nyugati része

Új erdők nyugati részének az erdeit a hatályos szabályozási terv is védelmi rendeltetésű erdőként jelöli.

Telekméret vizsgálat

Javasolt övezet változás

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED



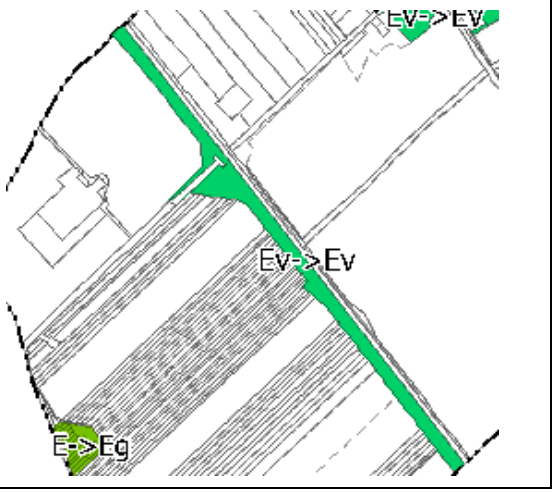
Új Erdők keleti oldalának egy része

Telekméret vizsgálat	Javasolt övezet változás
	

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Duna-Tisza csatorna menti erdősáv

Telekméret vizsgálat	Javasolt övezet változás
	

Hatályos szabályozás

A hatályos HÉSZ az alábbi előírásokat tartalmazza az Ev jelű erdő övezetre (védelmi erdőterületekre)

(1) A telkek nem építhetők be. [46]

(2) Az Ev jelű erdők övezetében elhelyezhető építmények a máshol és másként nem létesíthető:

a) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,

b) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,

c) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak. [47]

A fenti előírások értelmében, az övezetben sem épület sem építmény nem helyezhető el. A 2) bekezdés kissé félreérthetően fogalmaz, valószínűleg szándék szerint kizárólag ezen építmények elhelyezését engedi meg az övezetben.

Javaslat

Védelmi rendeltetésű erdő övezetbe sorolt területek jellemzően beépítés mentesek, melynek megtartása elsődleges. Ez alól kivételt az Új-erdők nyugati részén található néhány kivett tanyahely területe jelent. Ezeken nem minden esetben áll épület, felhagyott, elhagyatott terület egy részük. Néhány beleesik a szennyvíztisztító védőtávolságába, illetve az autópálya által elszigetelt területen áll. Ezeken a környezetvédelmi szempontból terhelt területeken a továbbiakban sem indokolt lakófunkció fennmaradása hosszútávon, így a szabályozás során a hatályos szabályozásnak megfelelően a környező véderdőkre vonatkozó előírások érvényesítendők ezekre a területekre is.

A védelmi funkció betöltése érdekében az övezetben épületek továbbra sem helyezhetők el.
Az övezetben az erdő védelmi rendeltetését szolgáló épületnek nem minősülő erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben a rendeltetést nem akadályozzák. Ez alól kivételt az erdei kilátók jelentik.
A teleknagyság vizsgálatokból látható, hogy az erdők többsége igen nagy területnagyságú ingatlanokat érintenek, jellemzően 10 ha felettiek, ezért a beépíthető telekméretet 100 000 m²-ben, a beépítési %-ot 0,1 %-ban javasolt meghatározni.

Az övezet ökológiai hálózattal érintett területein az új erdősítések és erdőfelújítások esetében csak a tájra jellemző, ökológiai igényeknek megfelelő hazai fafajok telepíthetők, továbbá természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.

[46] Módosítva a 13/2006./XII.01./sz. ÖK. rendelet 14.§-a alapján Hatályos: 2006.12.09-től
[47] Beépítve a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 39.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Erdőterületek övezeteinek általános előírásai

(1) A közigazgatási területen található erdőterületek funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:
   a) Ev jelű védelmi erdő övezet,
   b) Eg jelű gazdasági erdő övezet.

(2) Az erdőterületeken természetvédelmi és vadvédelmi okokból legfeljebb 2,0 méter magas, áttört kivitelű kerítés létesíthető.

Védelmi erdőterület övezet egyedi előírásai

(1) A szabályozási terven Ev jellel szabályozott védelmi rendeltetésű erdőterületek a település táj- és természetvédelmi, tájképvédelmi és környezetvédelmi szempontból érzékeny, természet-és környezetvédelmi célokat szolgáló erdői.

(2) Az övezetben az erdő védelmi rendeltetését szolgáló erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben a rendeltetést nem akadályozzák.

(3) Az övezetben a telekalakításra és övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek		Az övezetben				
2	Övezet jele	legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége / mélysége	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m²)	(m)	rövidítés	(m²)	(%)	(m)	(%)
4	Ev	-	-	SZ	100 000	0,1	-	-

(4) Az övezet területén nem helyezhetők el:
   a) az erdei kilátó kivételével épületek,
   b) nyilvános illemhelyek,
   c) megújuló energiaforrások műtárgyai.

(5) Az övezetek ökológiai hálózattal érintett területein az új erdősítések és erdőfelújítások esetében csak a tájra jellemző, ökológiai igényeknek megfelelő hazai fafajok telepíthetők, továbbá természetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.

Gazdasági rendeltetésű erdőterületek övezetének elemzése és módosítási javaslata

A jelen szabályozási javaslat a hatályos szabályozási tervben kijelölt gazdasági erdő övezetnél nagyobb kiterjedésben határoz meg gazdasági erdőt, az erdészeti kataszternek megfeleltetve. Erdők tekintetében az övezeti rendszer teljes mértékben követi a TSZT javaslatban szereplő területfelhasználásokat, így a gazdasági erdők kijelölésének szempontjai sem kerülnek ismételten ismertetésre.

Eg jelű gazdasági rendeltetésű erdő övezetbe tartoznak a település táj- és természetvédelmi és környezetvédelmi célú erdőin felül fennmaradó, elsődlegesen erdőgazdálkodási célú erdőségei, melyek az erdészeti nyilvántartás szerint is gazdasági elsődleges rendeltetésű, faanyagtermelést szolgáló erdők.

Az alábbiakban az egyes jellegzetes területegységeket kerülnek elemzésre a valós állapot, a hatályos településrendezési tervek, az erdőállomány kataszter és a telekméretek alapján. Bemutatásra kerülnek a javasolt övezeti változások is, a hatályos szabályozási tervtől eltérő erdő övezeti átsorolások hangsúlyozásával.

Új erdők keleti oldala

Az Új erdők keleti oldalán a hatályos SZT szerint gazdasági illetve védelmi erdőterületen található több tanyás ingatlan, melyek művelési águkat tekintve kivett tanyaként, vagy udvarként nyilvántartottak. Ennek a problémakörnek az egységes kezelésére, a jelenlegi helyzet ellentmondásosságának feloldására, nagyobb területet javasolt gazdasági erdőként differenciálni

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036

már a TSZT javaslatban. Ez az övezeti rendszerben is fenntartásra kerül. Cél hogy lehetőség szerint az azonos helyzetben lévő telkek azonos jogokkal rendelkezzenek. Ezen ingatlanok az erdészeti kataszter szerint is gazdasági elsődleges rendeltetésű erdők.

Telekméret vizsgálat



Javasolt övezet változás



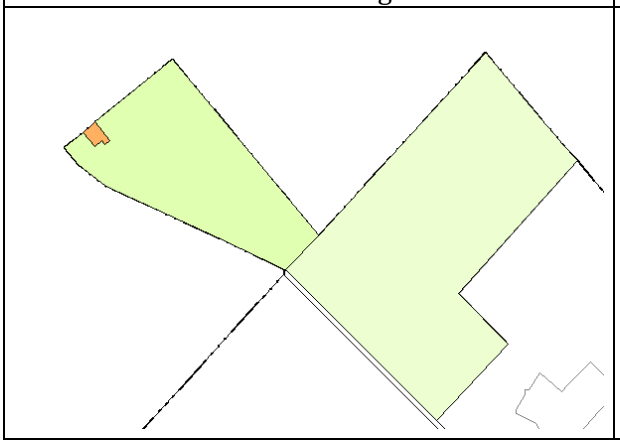
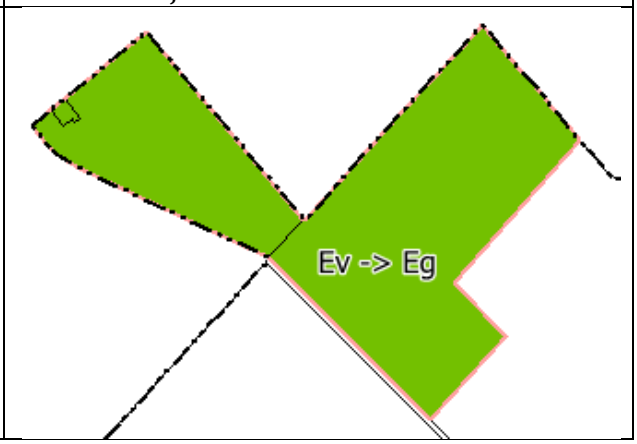
A területegységen a jellemző telekméretek az erdő művelési ágban lévő földrészletek esetén 2 ha és 50 ha közöttiek, ugyanakkor a tanya művelési ágú, vagy azt tartalmazó ingatlanoknál a jellemző telekméretek 5000m² körüliek, illetve az 1500-3000 m² közötti tartományba esnek. A tanyás ingatlanok külön kerettel megjelölésre kerültek.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

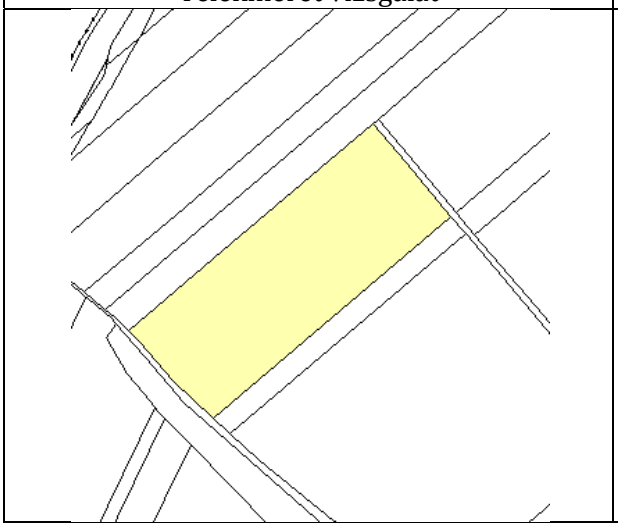
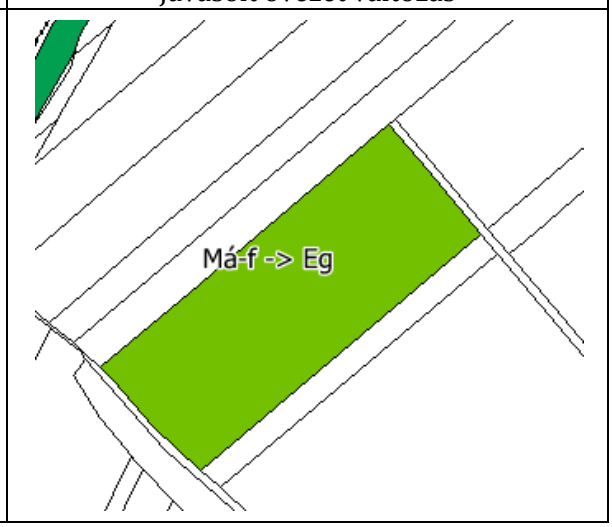
A nagy kiterjedésű erdő művelési ágú ingatlanok jellemzően beépítés mentesek, ugyanakkor a kisebb telekméretű tanyahelyeken a beépítés jóval meghaladja az előírt 0,5 %-ot. A beépítések jellemzően lakó funkciót tartalmaznak.
A tervezés során felmerült ezen ingatlanok külön övezetbe sorolása az erdőkön belül, ugyanakkor nem cél a belterülettől távol, erdőterületen a beépítések támogatása. Továbbá ezek között előfordulnak már felhagyott tanyahelyek is, ahol nem indokolt új beépítések megjelenése. Ennek következtében a javaslat egységes gazdasági rendeltetésű erdő övezetet határoz meg, melybe a tanyás ingatlanok is beletartoznak.

Felsőpakonyi határ erdei

Telekméret vizsgálat	Javasolt övezet változás
	

Az északi honvédelmi területek mellett a Felsőpakonyi határ erdei, illetve az Új-erdők alatti erdőtömb az erdészeti kataszternek megfelelően gazdasági erdőként differenciálandó. Az Ény-i erdőtömbben is található egy tanyás ingatlan. A telekméretek jellemzően meghaladják a 100 000 m^2.

Pesti úttól délre található erdő

Telekméret vizsgálat	Javasolt övezet változás
	

A település nyugati határán a Pesti úttól délre elhelyezkedő, összefüggő faállománnyal borított földrészlet, mely az erdészeti kataszterben szintén gazdasági elsődleges rendeltetésű erdő, mezőgazdasági területből került átsorolásra. Területnagysága eléri az 5,4 ha-t.

Déli településszél kisebb erdőtömbjei

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Telekméret vizsgálat	Javasolt övezet változás
	

Déli településszél kisebb erdőtömbjeiben a teleknagyság vizsgálat alapján látható, hogy a telkek felaprózottak, jellemzően a 720-1500 m² és az 1500-3000m² területű tartományba esnek.

Hatályos szabályozás

A hatályos HÉSZ legfontosabb előírási az Eg jelű erdő övezet (gazdasági erdőterületek) az alábbiakban kerülnek összefoglalásra

Beépítési mód	*A beépíthető telek*	*A beépítésnél alkalmazható*	
	Legkisebb	*Legnagyobb*	
	Területe (m²)	*Beépítettség (%)*	*Építménymagasság (m)*
Szabadon álló	*100.000*	*0,5%*	*Legfeljebb 4,5*

- *Az övezetben elsősorban az erdőgazdasági termelés, vadgazdálkodás és természetvédelem építményei helyezhetők el. Az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A lakóépületben legfeljebb két lakás alakítható ki. Az övezetben az üzemtervezett erdőterületeken más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el.*
- *Építési munka csak akkor végezhető, ha az adott telek építési célra igénybe nem vett része legalább 15 éve erdő művelési ágban van.*
- *Ha az beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete az 500 m²-t meghaladja, akkor a beépítés csak jóváhagyott SZT alapján valósítható meg.*
- *Az ….. övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:*
  - *az erdőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,*
  - *az erdőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépület önállóan nem építhető és nem vehető használatba.*
- *A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es pontjában felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető.*
- *A 100.000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő lakóépület fenntartható, korszerűsíthető, újjáépíthető, és egy alkalommal legfeljebb 30 m² alapterülettel bővíthető.*

A hatályos szabályozás meghatározott feltételek mellett lakóépület létesítését is megengedi, azonban az OTÉK erdőterületekre vonatkozó előírásai ezt nem teszik lehetővé. Ezért a lakóépületekre vonatkozó további előírások sem tartandók fenn.

Javaslat

A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a gazdasági erdő övezetbe sorolt területek a tanyás ingatlanok kivételével beépítés mentesek, melynek megtartása érdekében a szabályozási paraméterek meghatározásánál javasolt körültekintően eljárni.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

A teleknagyság vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a gazdasági erdő övezetbe sorolt ingatlanok közül legnagyobb arányban az 1500-3000m² közötti telkek (19 %) és az 5000-10 000m² közötti telkek (15 %) találhatók, melyek nagy része azonban a már említett tanya művelési ágú földrészletek. Az 5000m²-nél kisebb telkek nagy részét a tanyás ingatlanokon felül a déli kisebb erdőtömbök felaprózódott erdős telkei jelentik.
A fennmaradó erdő övezeti, többségében erdő művelési ágú földrészleteken a telekstruktúrát a nagyobb kiterjedésű ingatlanok jellemzik, legnagyobb arányban a 10 ha feletti telkek vannak, de a többi 1 ha feletti tartományokba eső ingatlanméretek is jellemzőek..

A hatályos szabályozás a korábban érvényben lévő normák alapján szigorúan határozta meg a beépíthető teleknagyságot, mely 100 000m² (10 ha) volt. Továbbra sem indokolt a beépíthető teleknagyság csökkentése, mely az erdőterületen a beépítések sűrűsödéséhez vezethetne.
Javasolt a beépíthető telkek területének nagyságát tehát a hatályos szabályozásnak és a korábban érvényes normák alapján 100 000 m² –ben meghatározni.

A gazdasági erdő övezetbe sorolt ingatlanok a kisebb telekméretű tanyahelyek kivételével jellemzően beépítés mentesek, ugyanakkor az 1500-3000m²-es és 5000 m² körüli nagyságú tanyás ingatlanokon a beépítés jóval meghaladja a hatályos szabályozásban előírt 0,5 %-os mértéket. Az OTÉK a beépítési paramétereket szintén 0,5 % beépítési arányban határozza meg, melyben erdőgazdálkodás célját szolgáló erdészeti célú építmények helyezhetők el.
Jelen szabályozási javaslat ezt a mértéket tartja fenn.

A kijelölt gazdasági erdőterületek kiterjedt mérete miatt még a fenti szabályozás is rendkívül nagy területek beépítésére ad lehetőséget, ezért az egy tömegben elhelyezhető épületek méretét korlátozni javasolt. A gazdasági erdőterületeken egy tömegben max. 300 m² alapterületű épület helyezhető el. Épületek elhelyezésénél csak a természetes anyaghasználat ajánlott.

A tanya művelési ágú földrészleteken a lakó funkciójú beépítések jellemzőek, azonban találhatók felhagyott tanyahelyek is. Mivel ezek jóval kisebb ingatlanokon állnak, mint a javasolt beépíthető telekméret, továbbá a jelenlegi jogszabályi környezetben sem megengedett lakóépület elhelyezése erdőterületen, így a meglévő állapotot szabályozni kell.
Ennek kezelésére hozta a hatályos HÉSZ azt az előírást, miszerint 100 000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő lakóépület fenntartható, korszerűsíthető, újjáépíthető, és egy alkalommal legfeljebb 30 m² alapterülettel bővíthető. Mivel ezek az ingatlanok az gazdasági erdő övezetben 3000-6000 m²-es vagy attól kisebb telkeken állnak, a megengedett 0,5 %-os beépítési százalék így csak 15-25 m² nagyságú beépítést tenne lehetővé, így semmiképp sem indokolt a már túlépített telkeken a 30 m²-es bővítésre vonatkozó engedély fenntartása, melyre a hatályos jogszabályi környezet sem ad lehetőséget.
A meglévő lakóépületek azonban továbbra is fenntarthatóak és felújíthatóak maradnak.

Gazdasági erdőterület övezete egyedi előírásai

(1) A Szabályozási Terven Eg jellel szabályozott gazdasági rendeltetésű erdőterületek, az erdőgazdálkodási, faanyag termelési funkciót betöltő erdőterületek.
(2) Az övezetben a rendeltetésnek megfelelő erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben az erdőt rendeltetésének, ökológiai szerepének betöltésében nem akadályozzák.
(3) Az övezetben a telekalakításra és övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

	A	*B*	*C*	*D*	*E*	*F*	*G*	*H*
1		**A kialakítható telek**		**Az övezetben**				
2	**Övezet jele**	**legkisebb területe**	**kialakítható legkisebb**	**a beépítési mód**	**a beépíthető legkisebb**	**a beépítettség megengedett**	**az épület-magasság megengedett**	**a zöldfelület legkisebb mértéke**

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

			telek-szélessége / mélysége		telek terület	legnagyobb mértéke	legnagyobb mértéke	
3		(m²)	(m)	rövidítés	(m2)	(%)	(m)	(%)
4	Eg	10 000	-	SZ	100 000	0,5	4,5	-

(4) Az övezetben lévő telken egy tömegben maximum 300 m² alapterületű épület helyezhető el.

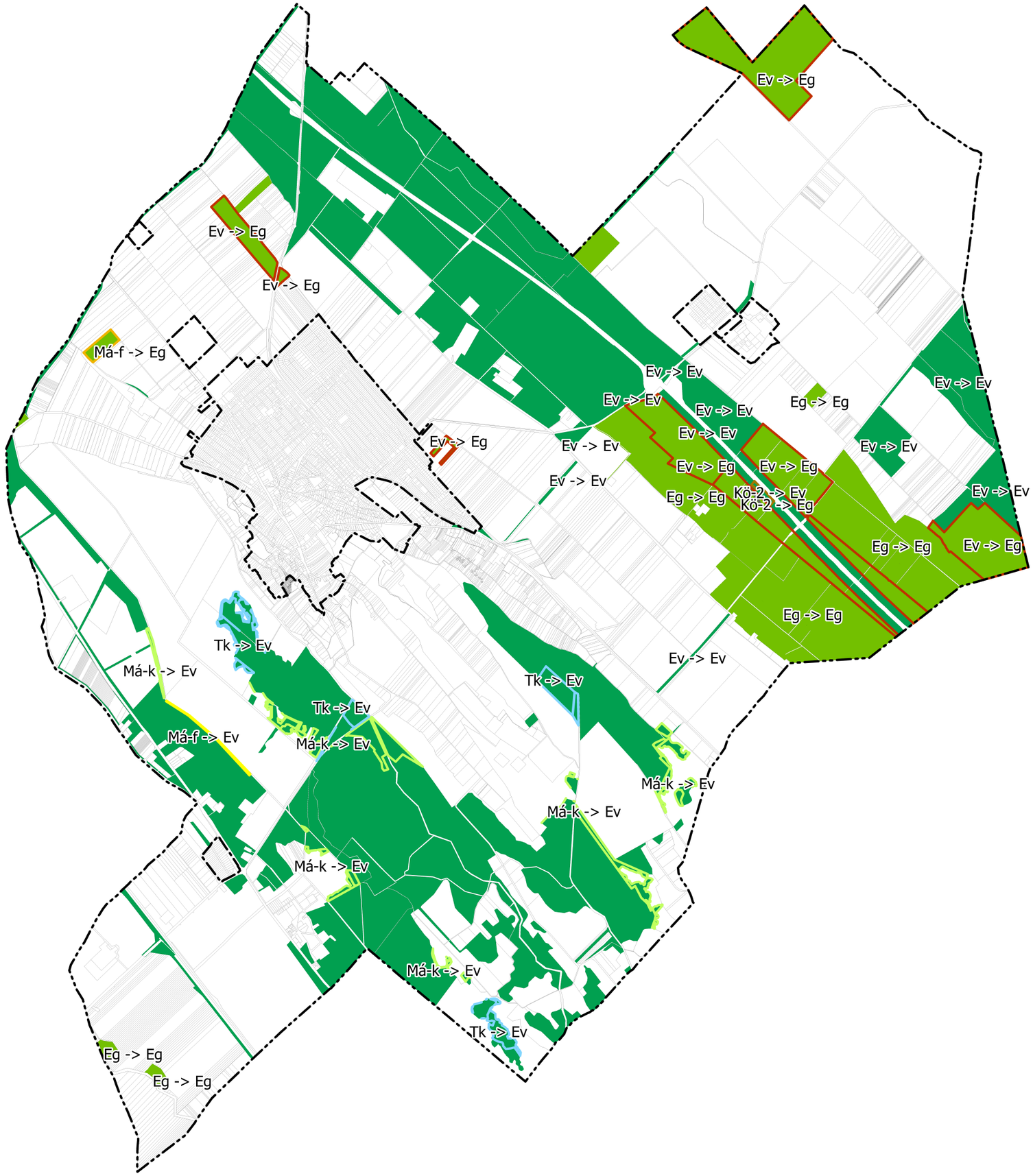
(5) A rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban tanyaként, udvarként, szántóként nyilvántartott földrészleteken a már meglévő épületek átalakítása (felújítás, korszerűsítés, helyreállítás) megengedett.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

ÓCSA
TFK, TSZT, HÉSZ

Erdőterületek módosítása
M = 1 : 45 000



JELMAGYARÁZAT

- Ev -> Ev övezet
- Eg -> Eg övezet

Területfelhasználás változással járó övezetváltozás:

- Javasolt Ev övezet (Kö->Ev)
- Javasolt Ev övezet (Má-f->Ev)
- Javasolt Ev övezet (Má-k->Ev)
- Javasolt Ev övezet (Tk->Ev)
- Javasolt Eg övezet (Má-f->Eg)
- Javasolt Eg övezet (Kö->Eg)
- Javasolt Eg övezet (Ev->Eg)

- Belterületi határ
- Közigazgatási határ

2015. szeptember

KASIB
mérnöki
manager
iroda

3.2.3. Mezőgazdasági területek övezeteinek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok

Mezőgazdasági területek a hatályos településrendezési eszközökben

A hatályos településrendezési eszközökben a mezőgazdasági területek differenciálása során négy övezet került meghatározásra:

- Má-k jelű általános, korlátozottan hasznosítható mezőgazdasági terület övezete
- Má-f jelű általános farmgazdasági terület övezete
- Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági területek övezete (az öregszőlő volt zártkerti területei)
- Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági területek övezete (egyéb kertgazdasági területek)

Hatályos HÉSZ általános előírásai:

A hatályos HÉSZ a mezőgazdasági területekre vonatkozó előírásai az alábbiakban kerül összefoglalásra.

- *A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési és az állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban egyes esetekben az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén lakóépület is építhető.*
- *Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyep (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivehető résszel nem rendelkezik.*
- *Csak a kivett művelési ágú része keríthető le. …. A beépítetlen telek, vagy telekrész nem keríthető le.*
- *Meghatározza az elő és hátsókert mélységét 10-10 méterben, az oldalkert méretét 4 m –ben.*
- *Az építményeken kívülről látható burkolatként csak természetes hatású anyag alkalmazható. Az épületek földszinti padlószintje legfeljebb az eredeti terepszinthez képest 50 cm-nél nagyobb magasságban alakítható ki.*
- *A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.*
- *Bármely mezőgazdasági övezetben azon meglévő tanyák esetében, ahol a tanya területe nem éri el a beépíthető teleknagyság minimumát, ott a már meglévő épületek fenntarthatók, korszerűsíthetők, újjáépíthetők, és összességében egy alkalommal legfeljebb 30 m2 alapterülettel bővíthetők.* [48]

A szabályozási előírások közül az építmények elhelyezhetőségére, a birtokközpontra és az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásokat javasolt az egyes övezetekhez tartozó speciálisabb előírások körében szerepeltetni.

Mezőgazdasági területek javasolt övezeti rendszere

A mezőgazdasági területek esetén is követi az övezeti rendszer a TSZT-ben meghatározott területfelhasználások rendjét, egyes olyan fejlesztésre szánt területek kivételével, melyek a TSZT-n már lakó, gazdasági vagy ipari területfelhasználásba soroltak, ugyanakkor szabályozási szinten továbbra is mezőgazdasági területben maradnak.

A hatályos településszerkezeti eszközökhöz képest a mezőgazdasági területek tekintetében nagy volumenű változások nem tervezettek. Továbbra is alapvető cél a művelt, jó termőhelyi adottságú mezőgazdasági területek fenntartása, a táji- ökológiai szempontból értékes területek védelme, a magasabb rendű területrendezési terveknek való megfeleltetés, és a mezőgazdasági táj sajátos arculatának megőrzése.

Ennek nyomán a TSZT javaslatban településszerkezeti szinten három területfelhasználás jelenik meg, az általános (Má), a kertes (Mk) és a korlátos (Mko) mezőgazdasági területek. Ezek alapvetően a hatályos tervekben kijelölt területfelhasználásoknak felelnek meg, csupán elnevezésük változott. Az Má-f jelű általános farmgazdálkodási terület a továbbiakban Má jelű általános mezőgazdasági területként, az Má-k jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület Mko jelű korlátos mezőgazdasági területként.

[48] Kiegészült a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 15.§.-a alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

A szabályozás során ennek megfeleltetve javasolt az övezeti rendszert kialakítani.

A korlátos mezőgazdasági területeken három övezet különböztetendő meg:

- Mko-1 jelű természetvédelmi szempontból korlátos mezőgazdasági területek,
- Mko-2 jelű távlati településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek
- Mko-3 jelű településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek

Az általános mezőgazdasági területeken belül egyetlen övezet tartandó fenn:

- Má jelű általános mezőgazdasági terület,

A kertes mezőgazdasági területeken a hatályos szabályozásnak megfeleltetve két övezet kerül megkülönböztetésre:

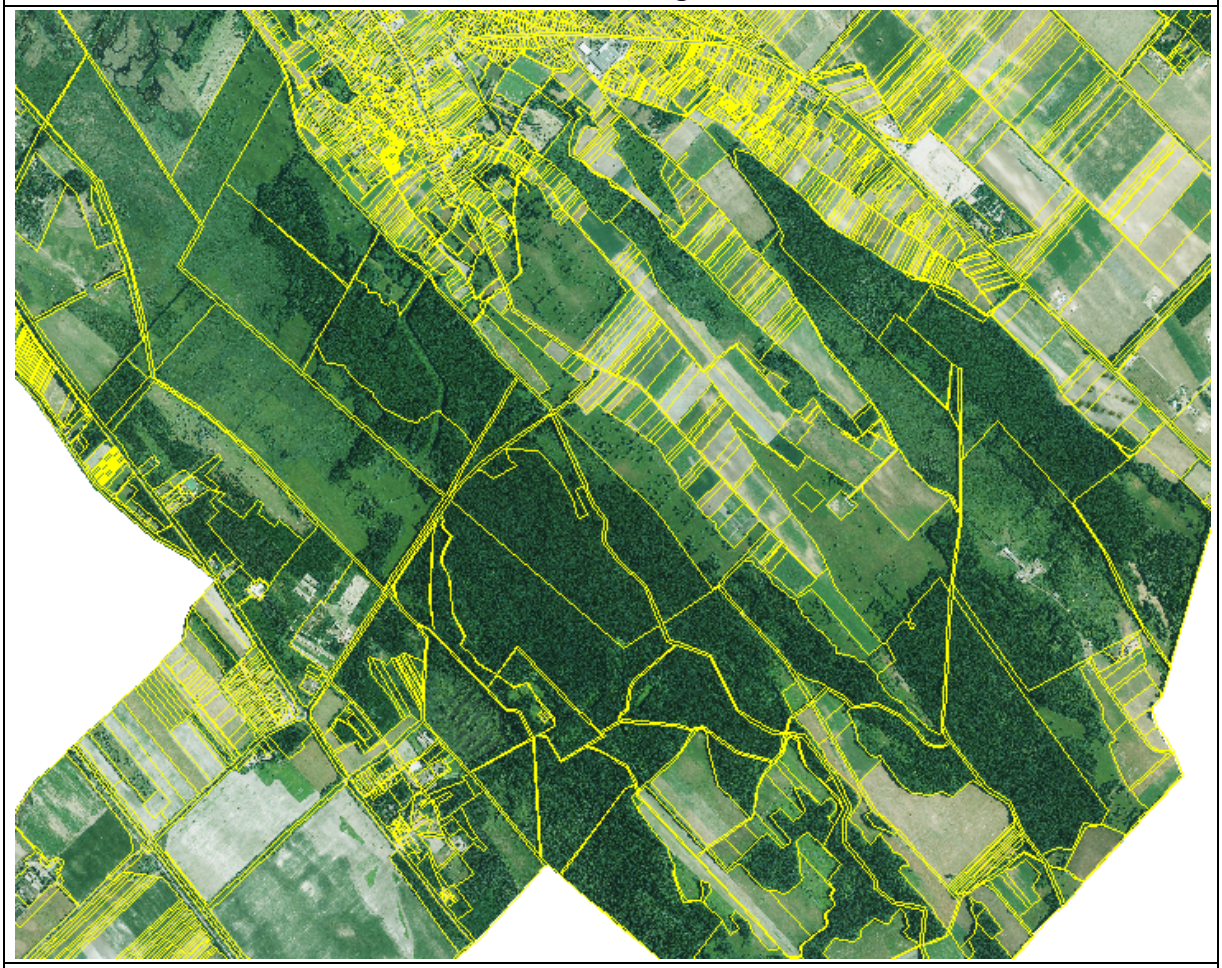
- Mk-1 jelű műemléki jelentőségű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek övezete
- Mk-2 jelű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek övezete

Az alábbiakban a fenti övezeti rendszer szerinti bontásban kerülnek ismertetésre a mezőgazdasági területeket érintő változtatási szándékok és javaslatok.

Korlátos mezőgazdasági területek övezeteinek elemzése és módosítási javaslata

Természetvédelmi szempontból korlátos mezőgazdasági területek (Mko-1)

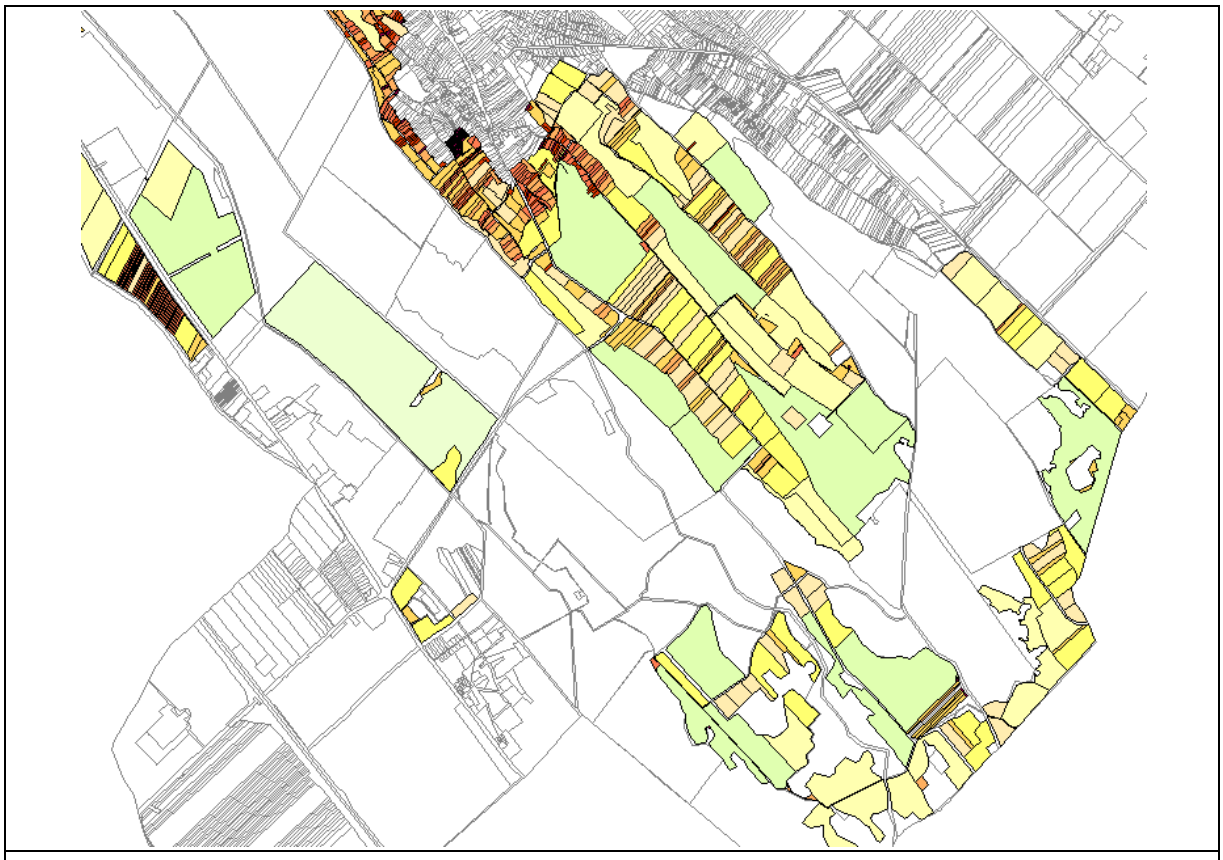
Ortofotó kivágat



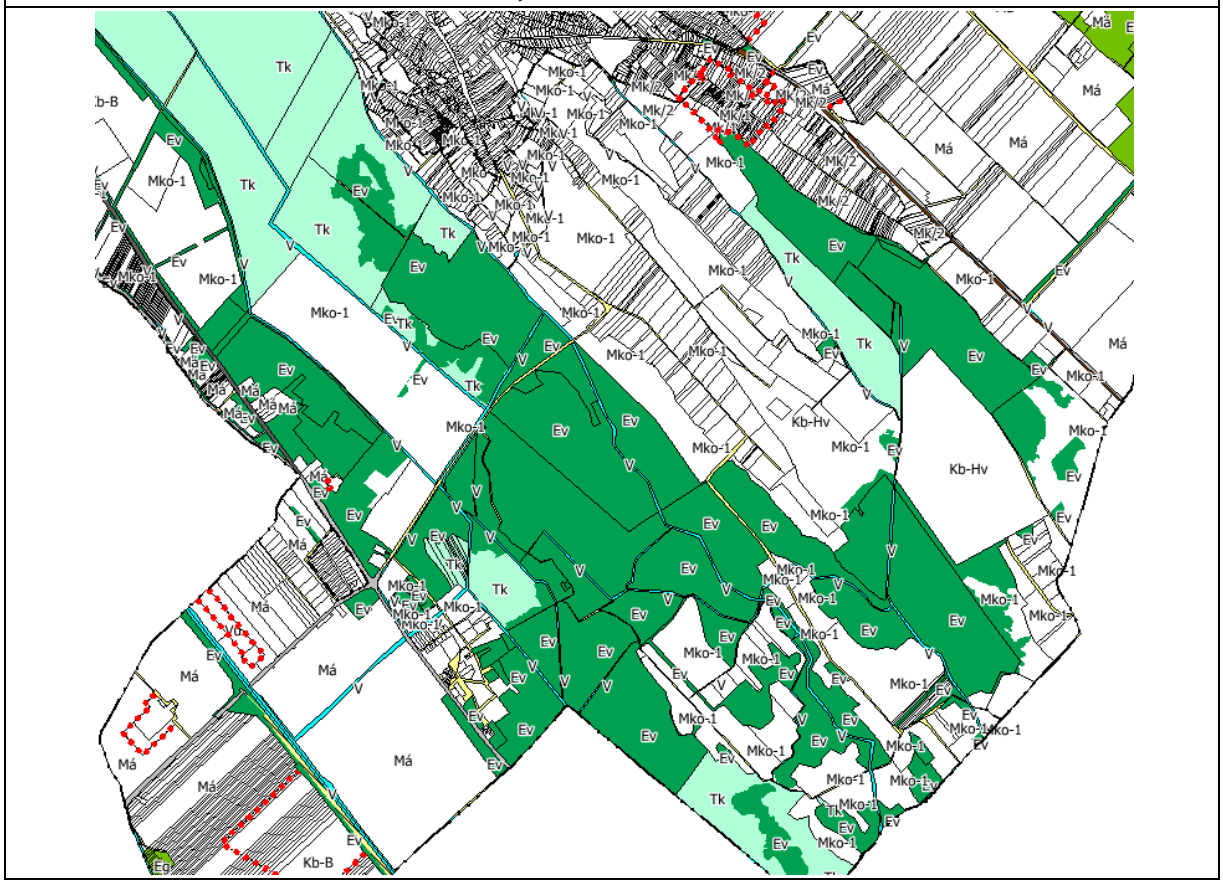
Telekméret vizsgálat

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED



Javasolt övezet



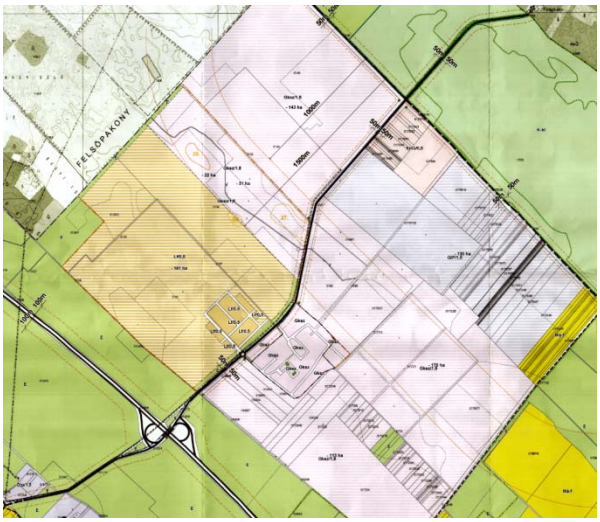
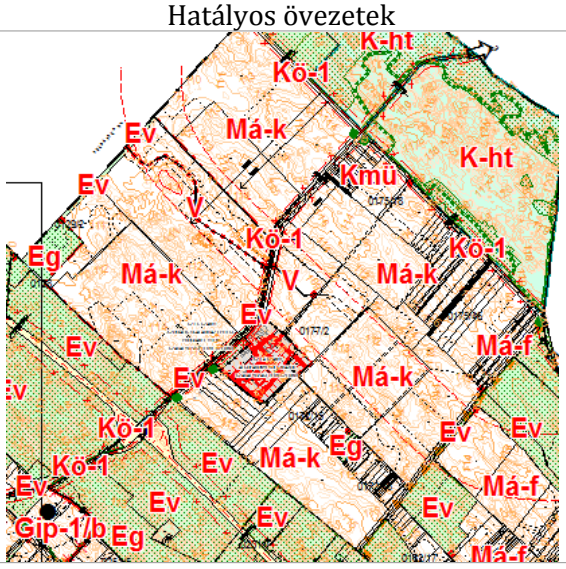
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Ebbe a kategóriába kerültek a hatályos terveknek megfelelően a település déli részén elhelyezkedő mezőgazdasági területek, melyek országos, illetve nemzetközi egyezményeken alapuló természetvédelmi oltalom alatt állnak és a Nemzeti Ökológiai Hálózat magterületének, illetve ökológiai folyosóinak részét képezik. A hatályos szabályozási tervben jelölt korlátozott mezőgazdasági területek tervezése során kisebb korrekciók voltak javasoltak már TSZT szinten is a természetközeli és az erdőterületek változtatási javaslatával egyidejűleg, a jelenlegi állapotok, a magasabbrendű tervek és a földhivatali adatszolgáltatás alapján.

Távlati településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek (Mko-2)

A településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek a település északi részén fekvő, olyan intenzívebb mezőgazdasági művelés alatt álló területek, melyek a távlati településfejlesztés érdekeit szolgálják. Ezek már a hatályos és a javasolt településszerkezeti terven is kijelölt tervezett beépítésre szánt területek, jellemezően lakó, gazdasági és ipari területfelhasználásba sorolt területekként.

Ortofotó kivágat	Telekméret vizsgálat
	
Hatályos TSZT	**Hatályos övezetek**
	

Szintén a hatályos és a javasolt településszerkezeti terven is kijelölt tervezett beépítésre szánt területekként jelöltek a belterület nyugati részéhez kapcsolódó Pesti út és Némedi út közötti többnyire beépítetlen területek. Az alábbi TSZT képkivágaton tervezettnek (lakó, gazdasági és ipari területfelhasználásnak) jelölt területek egy része az idők során kiszabályozásra került, ezek

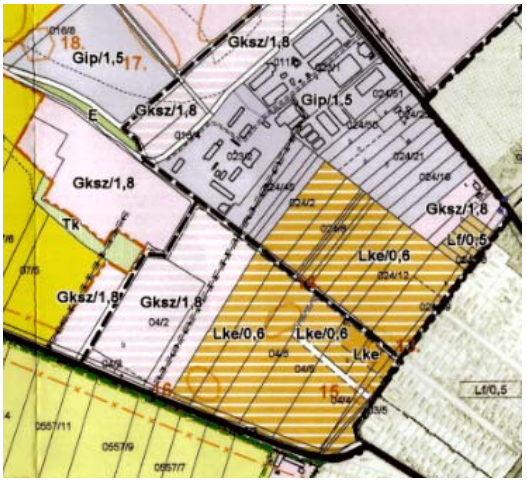
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

a hatályos övezeteknél bemutatásra kerülnek. A fennmaradó területeken a hatályos SZT Má-k jelű korlátos mezőgazdasági területeket jelöl.
Két ingatlan kivételével a területek beépítetlenek, melyek kivettként nyilvántartottak.

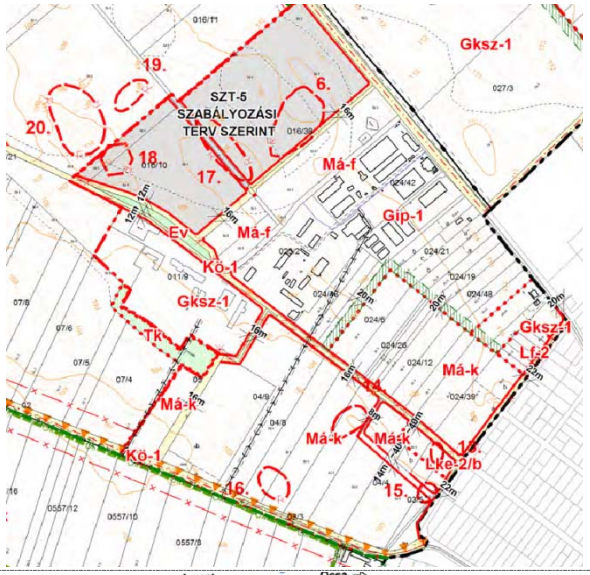
Ortofotó kivágat



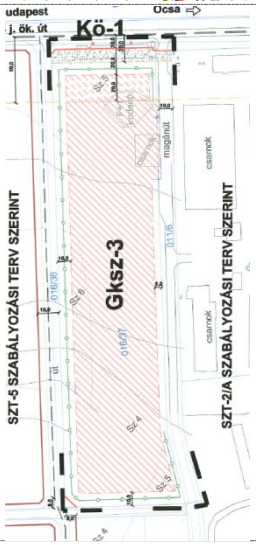
Hatályos TSZT

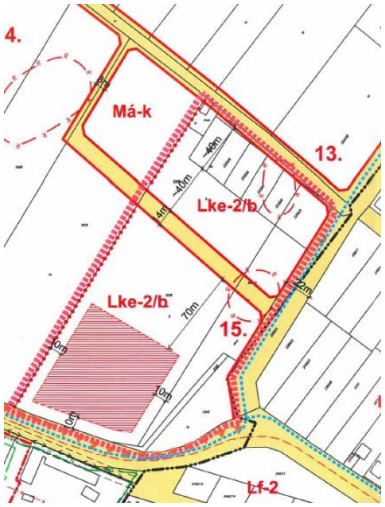


Hatályos övezetek









SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek (Mko-3)

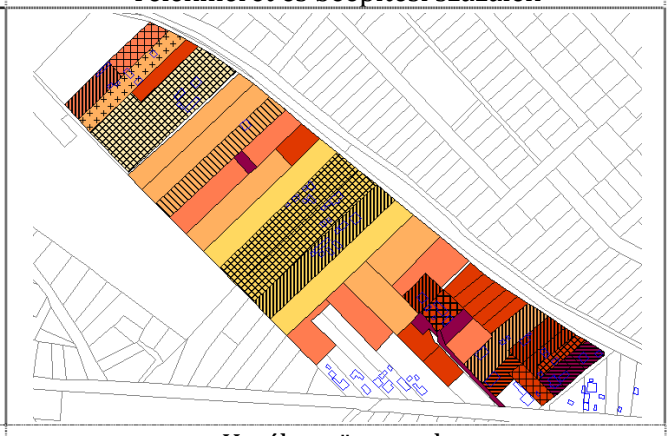
Sajátos problémát jelent a belterületi lakóterületekhez csatlakozó részeken, hogy a korlátozottan hasznosítható mezőgazdasági terület telkei nem építhetők be, ugyanakkor számos beépítés található jelenleg. Ezek a Kertész utca mentén, továbbá a temető és a vasút közötti tömbben elhelyezkedő területek, melyek a hatályos TSZT-n már tervezett lakóterületekként és tervezett belterületként ábrázoltak, ugyanakkor a hatályos szabályozási tervben még korlátozottan hasznosítható mezőgazdasági területek. A beépítések többsége lakóépületeket is tartalmaz. A mezőgazdasági területek általános előírásai a tanyás ingatlanokon a már meglévő épületek fenntarthatóságát, bővíthetőségét engedi, bár ez utóbbi az országos normáknál megengedőbb előírás. Azonban az említett épületek, építmények közül több nem tanya művelési ingatlanon áll.
Ezeken a részeken a beépített ingatlanok aránya megközelíti a 40 %-ot. A jellemző telekméretek a 720-6000m² közötti tartományba esnek. Ennek a területegységnek az átsorolása más mezőgazdasági övezetbe ***TSZT módosítást is maga után vonna***, így jelenleg továbbra is ***korlátos mezőgazdasági területként szabályozzuk.***

Temető melletti terület

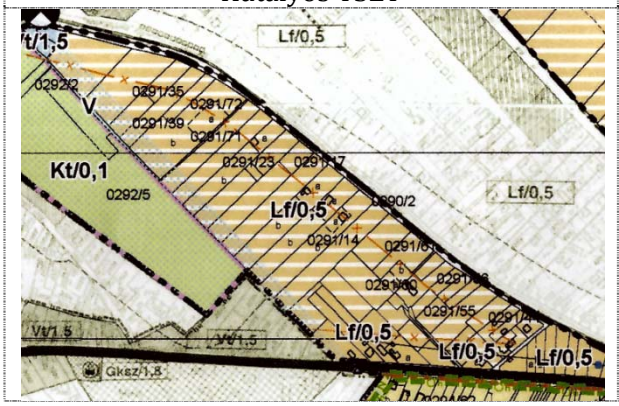
Ortofotó kivágat



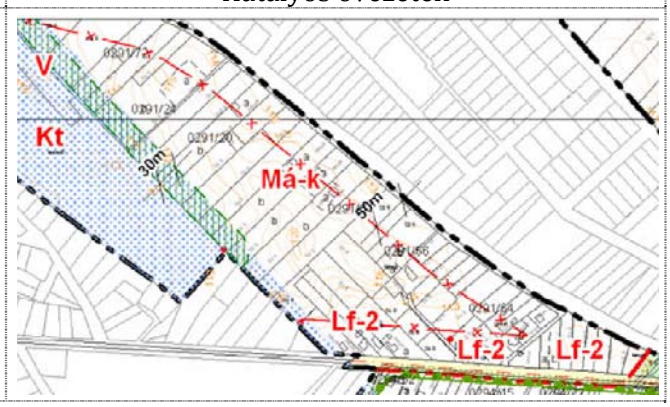
Telekméret és beépítési százalék



Hatályos TSZT

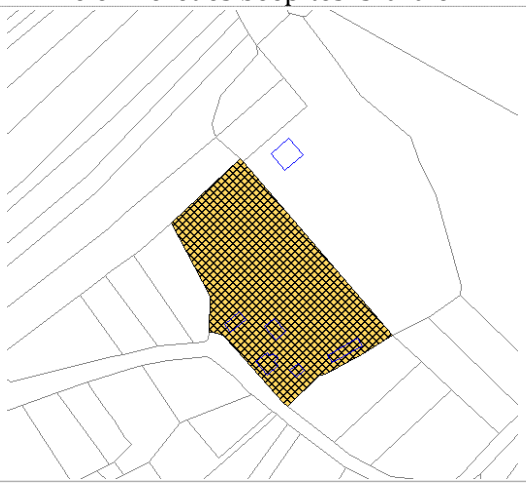
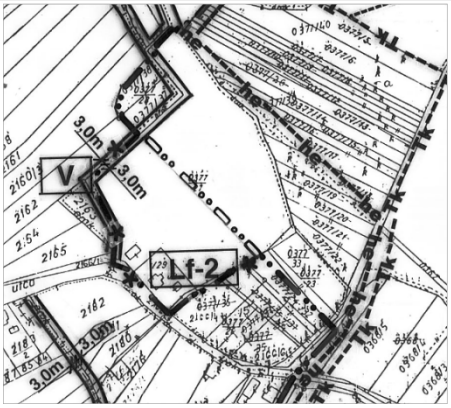
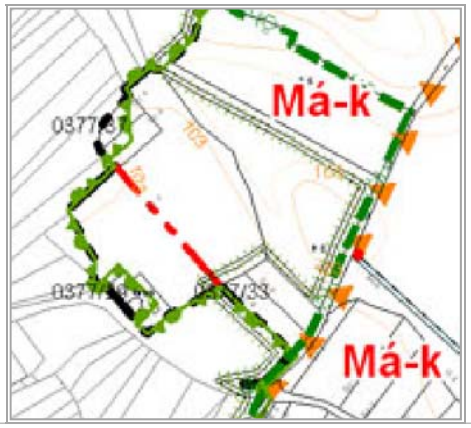


Hatályos övezetek



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Kertész utca menti terület

Ortofotó kivágat	Telekméret és beépítési százalék
	
Hatályos TSZT	**Hatályos övezetek belterület/külterület**
	 

Hatályos szabályozás

A hatályos övezeti terven ezek a területek egységesen Má-k jelű általános, korlátozottan hasznosítható mezőgazdasági terület övezetbe soroltak.

A hatályos HÉSZ az Má-k jelű általános, korlátozottan hasznosítható mezőgazdasági terület övezetére vonatkozó egyetlen előírás:

41. §[49]

- *A korlátozottan hasznosítható általános mezőgazdasági övezet telkei nem építhetők be.* [50]

[49] Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 40.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től
[50] Beépítve a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 40.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Ez alól kivételt a már említett, TSZT javaslatban részletesen bemutatott kisebb védelmi erdőből és természetközeli területből átsorolt ingatlanrészek jelentik. Ezért ezen övezetek előírásainak vizsgálata is szükséges.

Ev jelű erdő övezet (védelmi erdőterületek)

- A telkek nem építhetők be.

A Tk jelű természetközeli területek övezete

- A természetközeli területeken épületet elhelyezni nem lehet

A fentiek értelmében ezen övezetekben az előírások szintén tiltották a beépítést, épület elhelyezést, így ebből konfliktus nem származik.

Javaslat

Mko-1 övezet

Az Ócsai Tájvédelmi Körzet és a különböző európai szintű védett területeken, az ökológiai hálózat mag és folyosó területein elsődleges cél a táj- és természetvédelmi érdekekkel összhangban az extenzív használat támogatása, valamint a beépítetlenség megőrzése. A déli településrész érintett területei a szabályozás során a védelem fenntartása miatt, a korábbi Má-k jelű területfelhasználásnak megfeleltetett, a javasolt TSZT-n Mko-val jelölt területfelhasználással összhangban, egységesen korlátos mezőgazdasági területbe kerülnek ***Mko-1 övezetként***.

A javasolt Mko-1 övezetben a hatályos HÉSZ sem engedte a telkek beépítését, a szigorú szabályozás fenntartása a továbbiakban is indokolt.

A terület telekstruktúrája az eltérő területhasználathoz kapcsolódóan változatos képet mutat. Az Mko-1 jelű övezetbe sorolt földrészletek egy része, jellemezően a rét-legelő művelésű ágú területek kimondottan nagyok - 10 ha körüliek és a felettiek. A másik része, többnyire a szántók, viszont jóval kisebbek – 2 ha alatti kiterjedésűek. A belterületek környékén található szántó művelési ágú, korlátos mezőgazdasági területek teljesen felaprózottak, magas a 3000m^2, sőt az 1500m^2 alatti ingatlanok aránya is. Ez az osztottság a valóságban is érzékelhető.

Az övezet telkei jelenleg nem építhetők be, melyet a jelenlegi állapot jól tükröz, néhány tanyahely és a belterületi lakóterületekhez csatlakozó beépítettebb rész kivételével.
Cél az övezet jellemző beépítés mentességének megőrzése, továbbá a táj- és természetvédelmi, valamint tájképvédelmi szempontból kiemelkedő jelentőségű, jellemzően extenzív használatú gyepművelés fenntartása. Javasolt ennek érdekében, az extenzív legeltetéses állattartást, gyepgazdálkodást szolgáló építmények (karám, fedett karám, állatkifutó, szénatároló), és a méhészet fenntartásához szükséges építmények elhelyezésének megengedése. Ugyanakkor a táj jellegének és a természetvédelmi érdekeknek megfelelően magas ***10 ha-os beépíthető legkisebb telekméret*** meghatározása javasolt, mely a jelenleg kialakult telekstruktúra esetén kevés helyen engedi meg a beépítés lehetőségét, így védelmet biztosít a nem kívánatos mértékben megjelenő építmények ellen. Megengedett legnagyobb beépítési százalékként 0,5 %-ot javasolt meghatározni.
Az övezetben épületek nem helyezhetők el.
Az övezetben birtokközpont nem alakítható ki.

Mko-2 övezet

A település ÉK-i oldalán található nagytáblás rendszerben művelt szántóföldek és nagyüzemi gyümölcsösök jellemzően beépítetlenek, azonban az egyik ingatlanon egy lovas központ található. A hatályos TSZT-n kijelölt gazdasági, ipari és lakó területek jelen tervezés során is csak szerkezeti tervi szinten szerepelnek, a kijelölt beépítésre szánt területek tehát nem kerülnek kiszabályozásra.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Ezek távlati fejlesztési területek, melyeken részletes szabályozási tervek készítéséig ebben a tervezési fázisban a területek biztosítása érdekében Mko-2 jelű korlátos mezőgazdasági övezetbe soroltak. Ez az övezet biztosítja a területek beépítetlenségét.

A belterület nyugati részéhez kapcsolódó Pesti út és Némedi út közötti szintén tervezett beépítésre szánt területek, melyek szintén nem kerülnek kiszabályozásra. Az érintett ingatlanok két kivételtől eltekintve beépítetlenek.

A fenti jellemzően művelt mezőgazdasági szántók és gyümölcsösök a szabályozási javaslatban megkülönböztetésre kerülnek a védett területek korlátos mezőgazdasági területeitől. Így művelési ágtól függetlenül a gazdálkodás is fennmaradhat az övezetben, a szántók művelése nem korlátozott, ugyanakkor a jellemző ***beépítetlenség tervezetten fenntartható***.
A hatályos szabályozás szerint a telkek nem beépíthetők, ugyanakkor távlati fejlesztési területekként még sokáig művelés alatt állhatnak, ezért a javaslat értelmében a növénytermesztéshez és állattartáshoz kapcsolódó ideiglenes jellegű építmények (fából készült betonalap nélküli építmények illetve fóliasátor, üvegház) elhelyezhetőségére lehetőség nyílna, megfelelően nagy telekméretek esetén. ***A beépíthető telekméretet 10 ha –ban javasolt meghatározni, melyet a telkeknek csak a 11%-a ér el az övezetben (18 db). A beépítési %-ot 0,5 % -ban javasolt meghatározni.***

Mko-3 jelű korlátos mezőgazdasági területek
A temető és a vasút közötti tömbben elhelyezkedő területek, melyek a hatályos TSZT-n már tervezett lakóterületekként és tervezett belterületként ábrázoltak, ugyanakkor a hatályos szabályozási tervben még korlátozottan hasznosítható mezőgazdasági területek. A beépítések többsége lakóépületeket is tartalmaz.
Ezeken a részeken a beépített ingatlanok aránya meghaladja a 40 %-os arányt. A telekméretek 6000m^2 alatt maradnak, az ingatlanok fele a 750 1500m^2 közötti tartományba esnek. A beépített telkeknél a beépítés aránya már jelenleg meghaladja a mezőgazdasági területeken megengedett 3 %-ot, ugyanakkor ezek között számos tanyaingatlan található.

A hatályos szabályozás szerint a telkek nem beépíthetők, azonban ezek nagy része művelés alatt áll. A beépítési paraméterek, és az elhelyezhető építmények tekintetében eltér a korábbi korlátos mezőgazdasági területektől. Az övezetben lakóépület elhelyezése nem megengedett, azonban bizonyos feltételekkel gazdasági épületek elhelyezhetők, ezért javaslatunkban a növénytermesztéshez kapcsolódó ideiglenes jellegű építmények (fából készült betonalap nélküli építmények illetve fóliasátor, üvegház) elhelyezhetősége lehetővé válna.

Mezőgazdasági területek általános előírásai

(1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés, halászat és a saját termék feldolgozása, tárolása céljára szolgáló területei.
(2) A Szabályozási Terv a település külterületének mezőgazdasági területeit alábbi övezetekbe sorolja:
   a) Má jelű általános mezőgazdasági terület,
   b) Mko-1 jelű táj- és természetvédelmi szempontból korlátos mezőgazdasági területek
   c) Mko-2 jelű távlati településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek
   d) Mko-3 településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek
   e) Mk-1 jelű műemléki jelentőségű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági terület,
   f) Mk-2 jelű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági terület.
(3) Eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezeteiben az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 10-10-10 méter.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

(4) ~~A~~ telek beépíthetőségét meghaladó, a rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban tanyaként és udvarként nyilvántartott földrészleteken a már meglévő épületek átalakítása (felújítás, korszerűsítés, helyreállítás) megengedett.

Korlátos mezőgazdasági terület övezetei egyedi előírásai

(1) A **Korlátos mezőgazdasági terület** telekalakításra és övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák**.**

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakít-ható telek	Az övezetben					
2	Övezet jele	legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedet t legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelüle t legkisebb mértéke
3		(m^2)	rövidítés	(m2)	(%)	(m)	(m)	(%)
4	Mko-1	50 000*	SZ	100 000	0,3	4,0	-	-
5	Mko-2	50 000*	SZ	100 000	0,5	4,5	-	-
6	Mko-3	5 000*	SZ	3 000	3	4,5	-	-

** kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés*

(2) **Mko-1** jelű táj- és természetvédelmi szempontból korlátos mezőgazdasági területek természetvédelmi oltalom alatt álló, természeti táji ökológiai szempontból értékes, többnyire ökológiai hálózattal érintett mezőgazdasági területek.
(3) Az **Mko-1** övezetben az extenzív legeltetéses állattartást, gyepgazdálkodást és tárolást szolgáló építmények (karám, fedett karám, állatkifutó, szénatároló), méhészet fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.
(4) Az **Mko-1** övezetek területén épület nem helyezhető el.
(5) Az **Mko-1** jelű övezetben művelési ág váltás csak extenzívebb irányban történhet.
(6) Az **Mko-2** jelű távlati településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek a település mezőgazdasági művelés alatt álló, távlati településfejlesztés érdekeit szolgáló területek.
(7) Az **Mko-2** jelű övezetben kizárólag a növénytermesztéshez és állattartáshoz kapcsolódó ideiglenes jellegű építmények (fából készült betonalap nélküli építmények illetve fóliasátor, üvegház) helyezhetők el.
(8) Az **Mko-3** jelű övezet a belterületbe ékelődő településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek.
(9) Az **Mko-3** jelű övezetben kizárólag a növénytermesztéshez kapcsolódó ideiglenes jellegű építmények (fából készült betonalap nélküli építmények illetve fóliasátor, üvegház) helyezhetők el.
(10) Az övezetek területén nem helyezhető el:
  a) a nyilvános illemhelyek
  b) a megújuló energiaforrások műtárgyai.
(11) Az övezetekben birtokközpont nem alakítható ki.
(12) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyep (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivehető résszel nem rendelkezik.
(13) Az övezetekben a meglévő épületek, építmények fenntarthatók és felújíthatók.
(14) Az övezetben kerítés létesíthető:
  a) kivett művelési ágban,
  b) terményvédelmi indokból szőlő, gyümölcs és szántó művelési ágban ideiglenes jelleggel tenyészidőszakban, az illetékes vadásztársaságokkal egyeztetve,

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

(15) Az övezetben legfeljebb 1,8 méter magas, fából, vagy vadhálóból készült lábazat nélküli, áttört- 80°%-ban átlátható - kivitelű kerítés építhető meg.

Általános mezőgazdasági területek övezeteinek elemzése és módosítási javaslata

A mezőgazdasági tevékenységet támogatandó, általános mezőgazdasági területek (Má) a település központi belterületet övezi a déli oldal kivételével. Összefüggő szántók helyezkednek el a település déli részén is, és az északi rész kisebb területein. Az előzőekkel együtt az intenzívebben művelt mezőgazdasági területeknek önálló területfelhasználás került megállapításra.

Az általános mezőgazdasági területek (Má) az intenzívebb, jellemzően szántó művelési ágú, mezőgazdasági termesztésre alkalmas területeket foglalják magukba továbbra is, melyek a mezőgazdasági termelő tevékenység – növénytermesztés, állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozás, tárolás és árusítás céljára szolgálnak - és melyeket természeti védettség nem érint.
A hatályos szabályozási tervhez képest tervezett változtatással csak a TSZT javaslatban bemutatott néhány földrészlet érintett

Központi belterületeket övező területek

A területegységen a kisebb táblás művelés nyomai láthatok, melyek a telekstruktúrát követik. Jellemző telekméretek a 0,5-1 ha és az 1-2 ha közötti tartományokba esnek, de megtalálhatók a 10 ha feletti és a 2-3000 m^2 körüli földrészletek is.

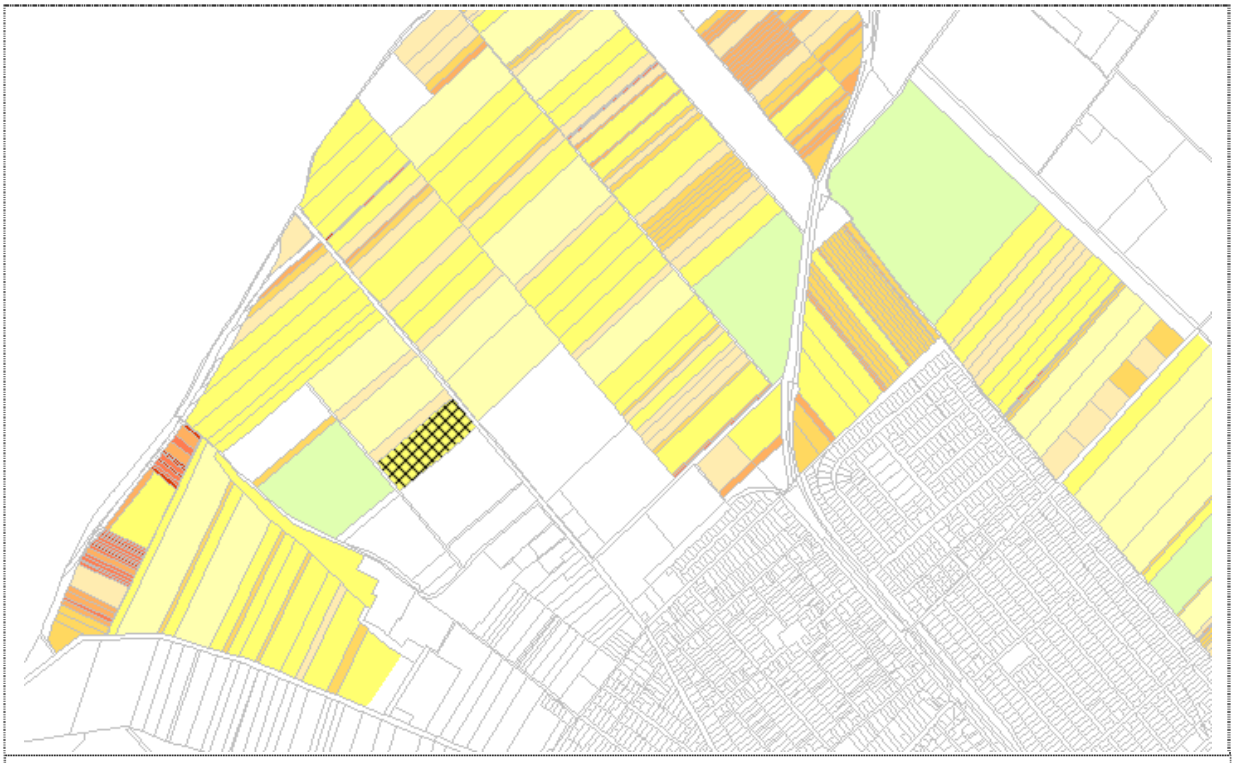
Ortofotó kivágat



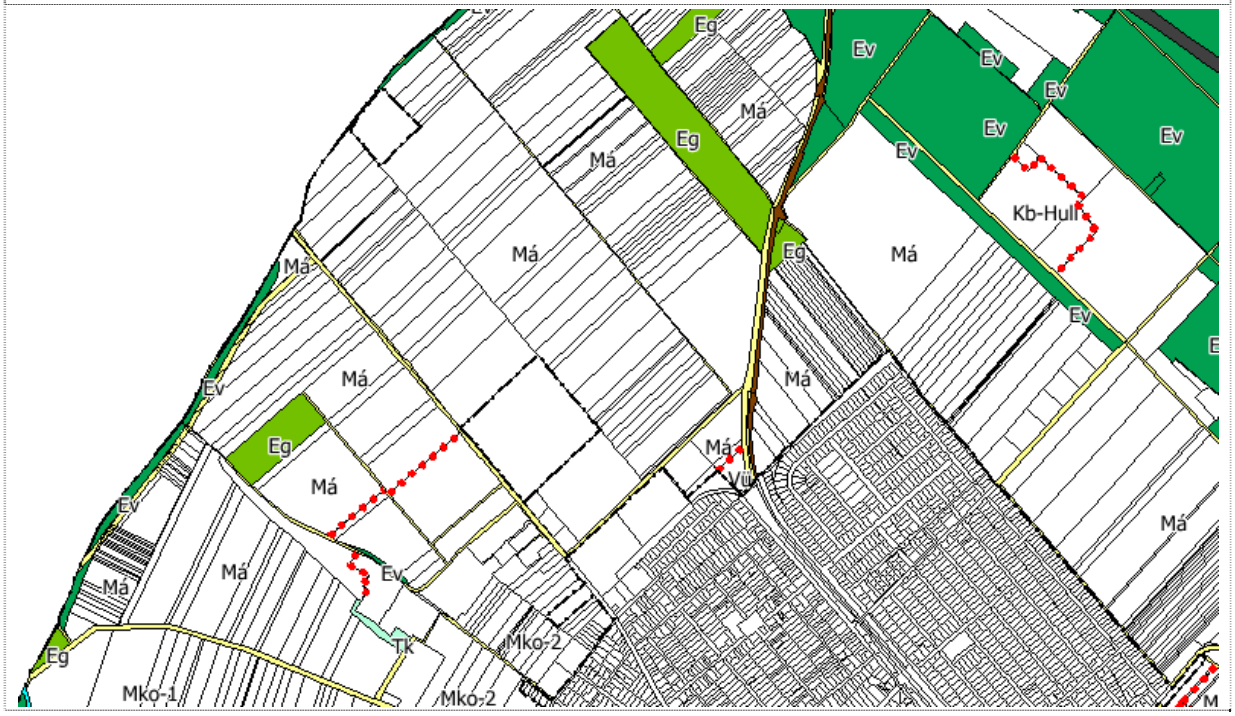
Telekméret és beépítési százalék

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED



Javasolt övezet



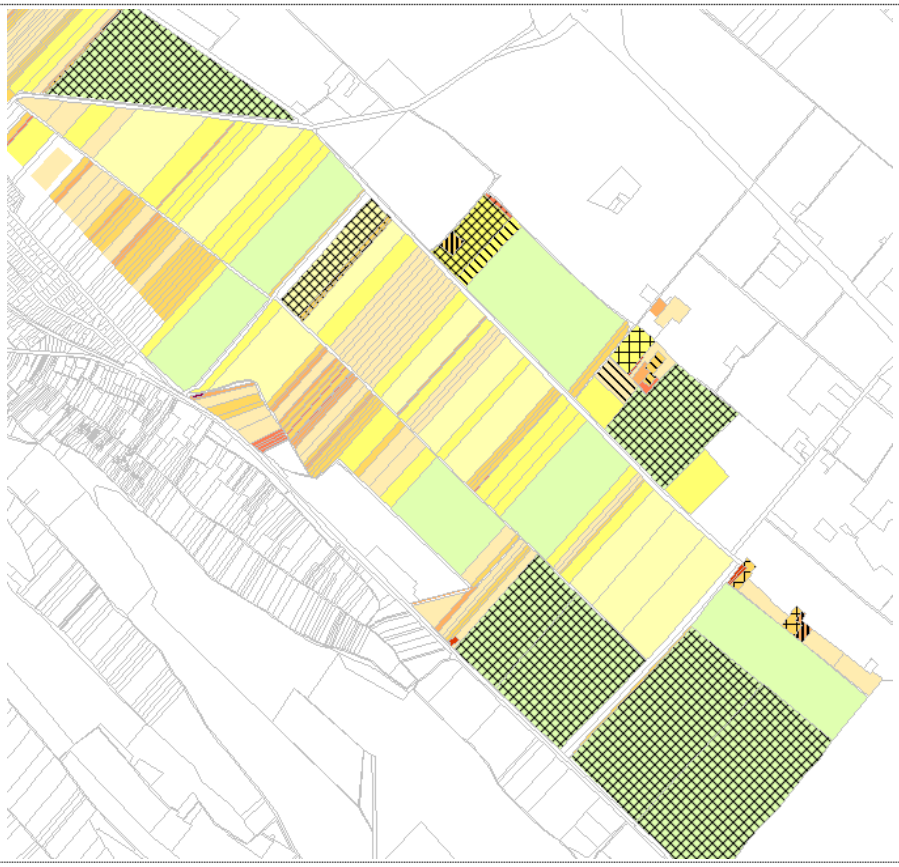
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Ortofotó kivágat



Telekméret és beépítési százalék



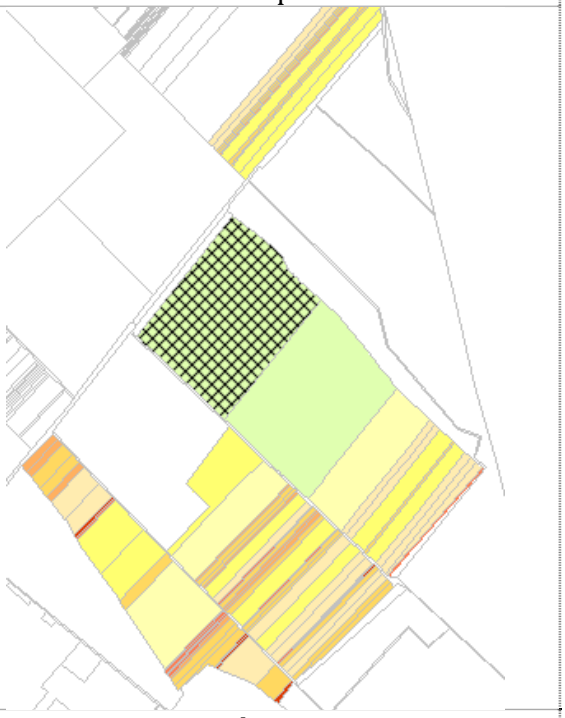
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Javasolt övezet

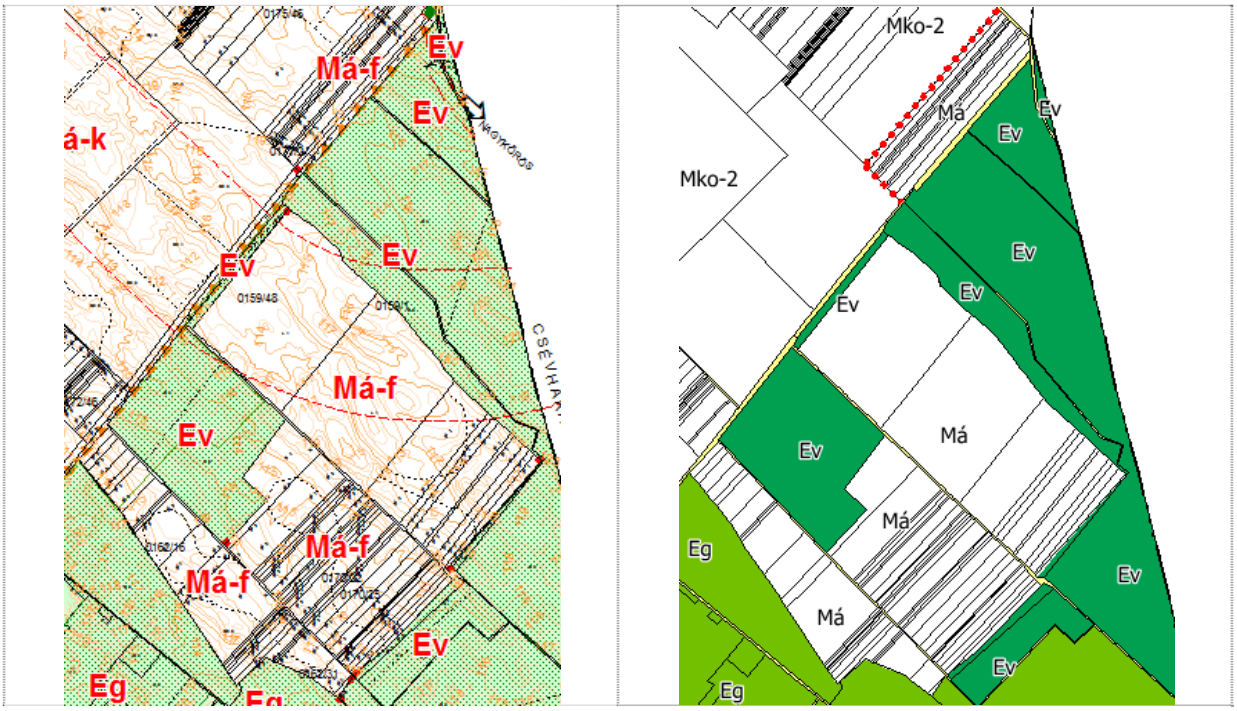


Északi területek

Ortofotó kivágat	Telekméret és beépítési százalék
	
Hatályos övezetek	Javasolt övezet

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED



A területegység ingatlanjai egyetlen kivételtől eltekintve beépítetlenek, ezen a legelő művelési ágú földrészleten egy lovas tanya helyezkedik el. A telekstruktúrára egy-két kivételt eltekintve a keskeny 1-2 ha és az az alatti méret jellemző. Ez az osztottság azonban a valóságban nem észlelhető, inkább egybefüggő legelő és szántó területekként használtak.

Déli területek

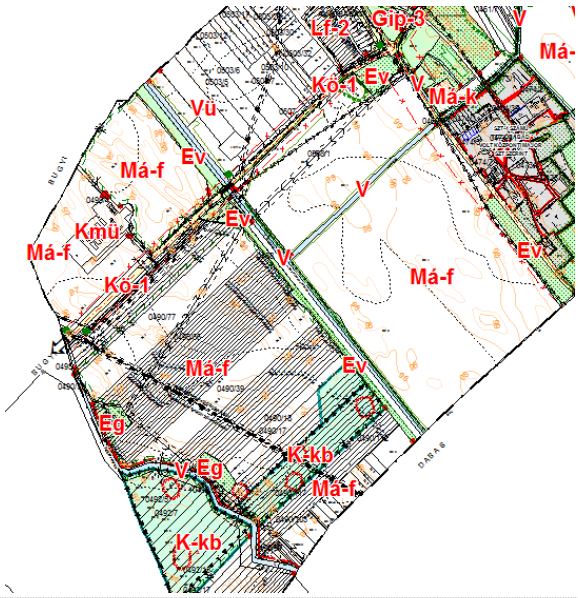
A déli területrész beépítetlen ingatlanjainak déli részén a 0,5-1 ha közötti telekméretek jellemzőek, illetve több 10 ha feletti földrészlet is van.

Ortofotó kivágat	Telekméret és beépítési százalék
	

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Hatályos övezetek



Javasolt övezet



Hatályos szabályozás

A hatályos HÉSZ Má jelű általános mezőgazdasági övezetre vonatkozó főbb paraméterei:

42.§ [51]

- *Övezeti paraméterek*

Beépítési mód	*A legkisebb*	*A beépítésnél alkalmazható*	
	beépíthető birtoktest	*Legnagyobb*	
	Területe (m²)	*Beépítettség (%)*	*Építménymagasság (m)*
Szabadon álló	*100.000*	*3%*	*Legfeljebb 7,5*

- *Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközponthoz tartozó birtoktest legalább 25 %*[52]*-a a település közigazgatási területén található.*
- *A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 500 m-re kell lennie a meglévő, illetve szerkezeti terven ábrázolt tervezett belterület határtól*
- *A legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.*
- *Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, azonban az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén kivételesen lakóépület és az agrárturizmus kiszolgáló építményei is létesíthetők. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két szolgálati lakás létesíthető.*
- *Az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:*
  - *a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,*
  - *a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépület önállóan nem építhető és nem vehető használatba.*
- *A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35-45 fok között választható meg.*
- *A telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető.*
- *A birtokközpont(ok) telkén a -birtoktest összterületére vonatkoztatott- beépíthetőség meghatározásánál figyelembe kell venni a birtoktest telkein esetleg már korábban kialakult beépítettség mértékét. A birtoktest telkein a már korábban kialakult és fennmaradó beépítések esetén, a megmaradó építmények alapterületeinek összesített értékével csökkenteni kell a birtokközpont(ok)ban igénybe vehető beépítettség mértékét.*

[51] Beépítve a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 41.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től
[52] Módosult a 13/2006./XII.01./ sz .ÖK. rendelet 16.§. /1/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

- *Az övezetben a meglévő telkek esetén a birtoktest és birtokközpont kialakítás fenti szabályain túlmenően a telkes beépítésekre az alábbi bekezdésekben fogalt szabályok is alkalmazhatók.* [53].
- *Övezeti paraméterek:* [54]

Beépítési mód	*A legkisebb beépíthető birtoktest*	*A beépítésnél alkalmazható legnagyobb*	
	Területe (m²)	*Beépítettség (%)*	*Építménymagasság (m)*
Szabadon álló	*szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3.000, egyéb művelési ág esetén 6.000*	*3%*	*Legfeljebb 5,5*

- *Az övezetben csak legfeljebb kétlakásos lakóépület, mező- és erdőgazdasági üzemi építmény helyezhető el.* [55]
- *Egy építési telken több épület is építhető. A telekterület alapján számított 2.000 m²-enként létesíthető egy épület.* [56]

A birtokközpontokra vonatkozóan továbbá több előírást hoz az OTÉK előírásai nyomán, melyek ismétlése nem szükséges a továbbiakban.

Javaslat

Összességében a fenti területeken ***egységesen Má jelű általános mezőgazdasági terület övezete*** javasolt. Az Má övezetbe sorolt területek ingatlanjai jellemzően épületmentesek, a legnagyobb arányban a 0,5-2 ha közötti mérettartományba esnek.
A területek további aprózódásának elkerülése érdekében ***a kialakítható legkisebb telekméretet 3 ha-ban javasolt*** meghatározni.
A hatályos szabályozásban meghatározott beépítési mutatók az általános mezőgazdasági területen 3 %-os beépítést tesznek lehetővé. A beépíthető telekméretek azonban nagyon alacsonyak (3-6000m²), mely a beépítések sűrűsödésének kedvez. A telkek 85 %-a (több, mint 600 telek) 3 000m² feletti. A lakóépületek építését is lehetővé tevő 6000 m²-feletti területnagyságú földrészletek pedig az Má-ba sorolt telkek 66 %-át (több ,mint 500 telek).

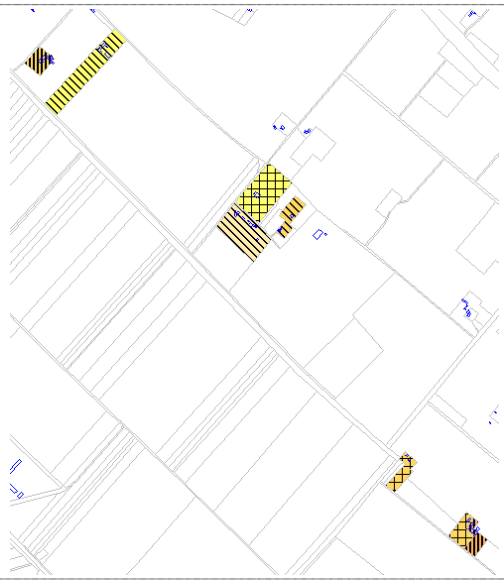
Mivel az általános mezőgazdasági területek jelenleg nagyrészt beépítetlenek, az egyes tanyahelyek és néhány nagyobb telekméretű ingatlan kivételével. A hatályos szabályozás a szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágú földrészleteken kívül az egyéb művelési ágakban 6000m² felett engedte meg a beépítést. Ezen ingatlanok közül csak a 4-10 ha közötti tartományba eső földrészleteken találunk jelenleg beépítéseket, így javasolt a beépíthető telekméretet megemelni 30000 m²-re. További szabályzót jelent a beépíthető telkek esetén a minimális telekszélesség bevezetése, mely szintén a beépítések sűrűsödését akadályozza meg. Ez javasoltan min. 50 m. A beépítési arány továbbra is 3%-ban kerül meghatározásra.
Jelen szabályozási javaslat szigorítást jelent, ugyanis ebben az övezetben meghatározott feltételek esetén 3000m²-es telekméret felett már megengedett volt a 3 %-os beépítés, ugyanakkor ez a lehetőség a korábbiak során nem került kihasználásra, így kevés kivételtől eltekintve fennmaradhatott a beépítetlen mezőgazdasági táj.
Ócsán a tanyaingatlanok kivételével jelenleg sem jellemzőek a külterületi mezőgazdasági területeken a lakóépületek jelenléte, így ez a továbbiakban nem támogatandó. A hatályos szabályozás ugyan bizonyos feltételek mellett engedte a lakófunkciót, ezt jelen szabályozás során javasolt szűkíteni (tanyák, birtokközpontok, teleknagyság növelése).
Az övezet telkeire vonatkozó paramétereket és a lakóingatlanok elhelyezhetőségét a 2006. évi módosítás határozta meg, így változtatásuk nem vezet konfliktushoz.

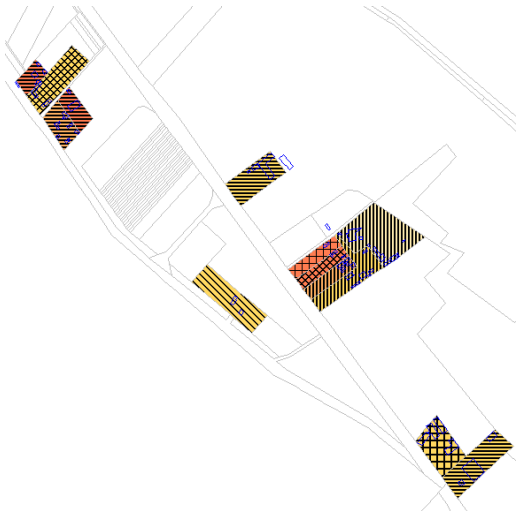
[53] Kiegészült a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 16.§. /3/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től
[54] Kiegészült a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 16.§. /3/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től
[55] Kiegészült a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 16.§. /3/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től
[56] Kiegészült a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 16.§. /3/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Általános mezőgazdasági terület övezetében a beépítések jellemzően a kivett tanyaként, udvarként nyilvántartott földrészleteken találhatók. Mivel a hatályos szabályozás szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3.000, egyéb művelési ág esetén 6.000-ben határozta meg a beépíthető területet, melyhez képest jelenleg szigorítunk, így a kivett területek esetén művelési ághoz kötődően alacsonyabb beépíthető telekméretet engedtünk meg. A földhivatali nyilvántartásban kivett tanyaként és udvarként nyilvántartott földrészleteken már 2500m^2 teleknagyság esetén javasolt megengedni a 3%-os beépítést. A jelenleg hatályos OTÉK lakóépületek elhelyezését 6000 m^2- hez köti, így a tanyák esetén is ez lehet érvényes. Jelenleg a tanyás ingatlanok nagy részén azonban már áll lakóépület a telekmérettől (2000-6000 m^2) eltekintve. A tanyás földrészletek fele nagyobb a 6000 m^2-nél.
Sok esetben, a tanyás ingatlanok több, mint felénél, a max. 3 %-os beépítési arányt is meghaladja a telkek beépítettsége. Ezekben az esetekben csak az általános részben meghatározott rendelkezések élnek, miszerint a rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban tanyaként és udvarként nyilvántartott földrészleteken a már meglévő épületek esetén az épület kubatúráján belül felújítás, korszerűsítés, helyreállítás megengedett.

Jellegzetes tanyahelyek

Ortofotó kivágat	Telekméret és beépítési százalék
	

Ortofotó kivágat	Telekméret és beépítési százalék
	

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Az övezetben elhelyezhetők az az ingatlan művelési ágához kötődő, növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás (mezőgazdasági hasznosítás) építményei, állattenyésztés, halászat kapcsolódó építményei.
Az övezetben lakóépület a tanyahelyeken kívül a birtokközpontokban engedélyezett, amennyiben a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült vagy egyidejűleg épül meg. Lakóépület elhelyezés szigorításra került jelen javaslatban, a korábbi 6000 m2 ingatlanméret helyett a 30 000 m2-t meghaladó telken helyezhető csak el lakóépület. A lakóépület által elfoglalt terület is csökkentésre kerül, miszerint lakóépület által elfoglalt terület a telek területének 0,5%-a, de legfeljebb 300m2 lehet. Lakóépület elhelyezésének feltétele továbbra is a mezőgazdasági célú gazdasági építmény megléte, vagy egyidejű létejötte. Ezek az előírások a külterületi lakófunkció nagyobb arányú létrejöttét, a táj lakóépületekkel történő beépülését, sűrűsödését gátolja.
Birtokközpont kialakítása továbbra is megengedett, melynek paraméterei 2010-ben léptek életbe, így ezek nem kerülnek változtatásra. A birtokközpont telkére azonban további ***új szigorítást eredményező szabályzók javasoltak:***

- ***a birtokközpont telkének min. 50 m szélesnek kell lennie,***
- ***lakóépület a beépítettség 10%-át veheti igénybe***
- ***a zöldfelület legkisebb mértéke 40 %.***

Általános mezőgazdasági területek övezeteinek egyedi előírásai

(1) Az általános mezőgazdasági terület telekalakításra és övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1		A kialakít-ható telek	Az övezetben						
2	Övezet jele	legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépíthető legkisebb telek-szélesség	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m^2)	rövidítés	(m^2)	(m)	(%)	(m)	(m)	(%)
4	Má	10 000*	SZ	30 000**	50**	3	4,5***	-	-

** kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés*
*** a rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban kivett tanya, udvar művelési ág esetén 2500m^2*
**** gazdasági épületbe telepített szükséges technológia esetén 7,5 méter*

(2) Az Má jelű általános mezőgazdasági területek övezetéhez tartoznak a település intenzívebb mezőgazdasági termesztés (szántó), az állattenyésztés, továbbá ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás céljára szolgáló területei.
(3) Az Má jelű övezetekben elhelyezhetők:
  a) az ingatlan művelési ágához kötődő, növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, -tárolása (mezőgazdasági hasznosítás) céljára szolgáló építmények,
  b) állattenyésztés kapcsolódó építményei.
(4) Az Má jelű övezet telkein ***lakóépület elhelyezésének szabályai***
  a) 30 000 m2-t meghaladó telken legfeljebb kétlakásos lakóépület is elhelyezhető amennyiben a mezőgazdasági célú gazdasági építmény korábban már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg. A lakóépület által elfoglalt terület a telek területének 0,5%-a, de legfeljebb 300m2 lehet.
  b) továbbá a rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban kivett tanyaként és udvarként nyilvántartott földrészleteken a 6000 m2-t meghaladó

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

telken is elhelyezhető legfeljebb kétlakásos lakóépület, amennyiben mezőgazdasági célú gazdasági építmény korábban már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg. A lakóépület területe ebben az esetbena telek területének 1,5%-át nem haladhatja meg.

(5) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35-45 fok között választható meg.

(6) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhetők el/:
   a) növénytermesztéshez kapcsolódó gazdasági építmények védett természeti területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 50 méteren belül,
   b) állattartáshoz kapcsolódó gazdasági építmények, védett természeti területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 200 méteren belül.

(7) Az övezetben kerítés létesíthető:
   a) kivett művelési ágban,
   b) birtokközpont területén,
   c) terményvédelmi indokból szőlő, gyümölcs és szántó művelési ágban ideiglenes, bontható jelleggel tenyészidőszakban, az illetékes vadásztársaságokkal egyeztetve
   d) továbbá állattartás érdekében.

(8) Az övezetben legfeljebb 1,8 méter magas, fából, vagy vadhálóból készült lábazat nélküli áttört - 80°%-ban átlátható - kivitelű kerítés építhető meg.

(9) Birtoktest, birtokközpont az **Má** övezet területén kialakítható, melynek beépítésére vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	A kialakítható		A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépíthetőség	A beépítető legkisebb birtok-központ		A birtokközpont területén			
2	legkisebb birtoktest területe	legkisebb birtok-központ területe		területe	telek-szélessége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
3	(m^2)	(m^2)	(%)	(m^2)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)
4	100 000*	10 000	3,0	10 000	100	SZ	45	7,5*	40

* *gazdasági épületbe telepített technológia esetén 15 méter*

(10) ***Birtokközpont telkén*** az (1) és (3) bekezdés ***építményein felül lakóépület***, továbbá a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó ***szállás és vendéglátó épület is*** elhelyezhető, amennyiben mezőgazdasági célú gazdasági építmény a használatbavételi engedély megkéréséig korábban már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg. Lakóépület a beépítettség 10%-át veheti igénybe. Az övezetben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két szolgálati lakás létesíthető.

(11) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 500 m-re kell lennie a belterület határtól.

(12) A birtokközpont kialakításának feltétele, hogy az ahhoz tartozó birtoktest legalább 25 %-a a település közigazgatási területén helyezkedjen el.

Kertes mezőgazdasági területek övezeteinek elemzése és módosítási javaslata

A TSZT javaslatban az Öreghegyi szőlőket magába foglaló Mk jelű kertes területek mind kiterjedésükben, mind jelölésükben fennmaradtak a hatályos tervekhez képest, melyet övezeti szinten is fenntartottunk. Így a két kertes övezet vonatkozásában változtatás nem tervezett.

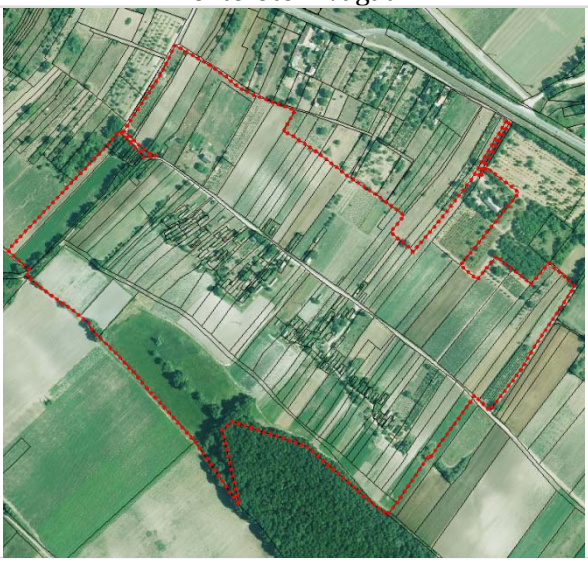
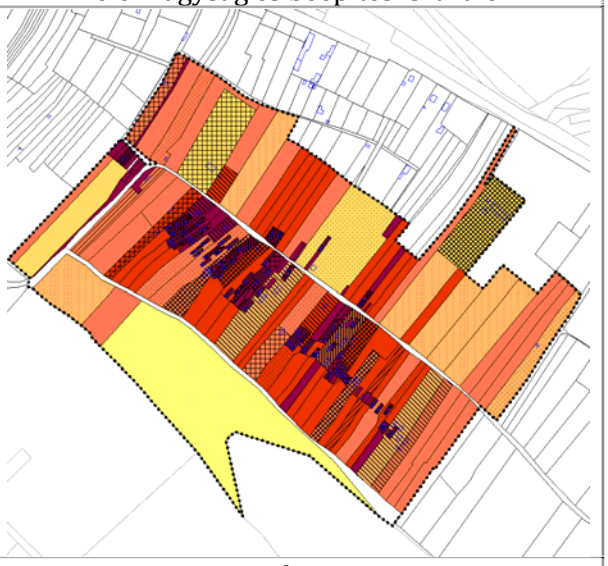
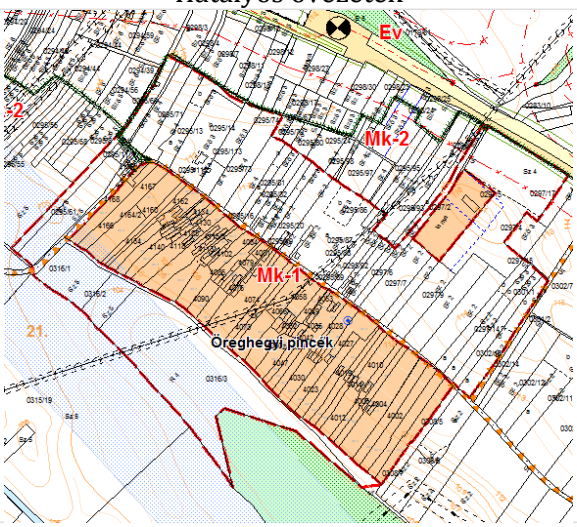
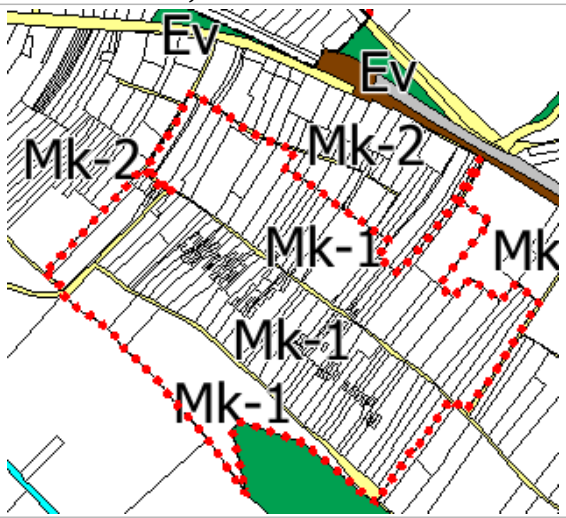
Mk-1 jelű Műemléki jelentőségű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek

A szabályozási javaslatban a műemléki jelentőségű terület által lefedett ingatlanokat a hatályos terveknek megfelelően Mk-1 jelű védett szőlőhegyi kertes mezőgazdasági övezetbe soroltuk.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Ezek a szigorúbban védendő részek, így külön övezetben maradtak, ahol a szőlőművelést, a hagyományos tájhasználatot és a műemléki és tájképi értéket is képviselő terület kedvező látványának megőrzését szolgáló előírások kerülnek megalkotására.

Ortofotó kivágat	Teleknagyság és beépítési százalék
	
Hatályos övezetek	**Javasolt övezet**
	

Hatályos szabályozás

A hatályos HÉSZ Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezetre (az öregszőlő volt zártkerti területeire) vonatkozó főbb paraméterei:

43.§[57]

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	*Az építési telek*	*A beépítésnél alkalmazható*		
	Legkisebb	*Legkisebb*	*Legnagyobb*	
	Területe (m²)	*Zöldfelületi arány (%)*	*Beépítettség (%)*	*Építménymagasság (m)*
Kialakult (K)	*Kialakult (K)*	*-*	*Kialakult (K)*	*Kialakult (K)*

(2) Az övezet telkeinek építési hatósági ügyeiben az illetékes táj- és természetvédelmi hatóságot, valamint az illetékes kulturális örökségvédelmi hatóságot szakhatóságként meg kell keresni.

(3) A meglévő épületek, építmények fenntarthatók és felújíthatók. [58]

(4) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények nem helyezhetők el.

[57] Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 42.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

[58] Módosult a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 17.§-a alapján. Hatályos: 2006.12.09-től.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Javaslat

A műemléki jelentőségű területre a hatályos HÉSZ nem határozott meg egyedi paramétereket, hanem kialakult állapotot jelölt.
A tájkarakter erősítése, a fejlesztési koncepció szintjén is megfogalmazott a"Szőlőhegyi területek élővé tétele" a szőlőgazdálkodás fejlesztése érdekében a nagyobb telkek megosztását, hagyományos karakterű pincék elhelyezhetőségét javasolt megengedni. Ez szolgálja azon érdekeket, hogy a területeket újra szőlőműveléssel hasznosítsák. Ezért javasolt előírni, hogy az övezet területe szőlőműveléssel hasznosítandó. A szőlő művelési ágú területek más művelési ágba nem sorolhatók át, művelési ág váltás csak szőlő művelési ág irányába javasolt.

Az övezetben a jellemző telekméret 750m² alatti, mely 58 %-ot jelent. A 750-1500m²-es méretű telkek 20 %-ot, az 1500-3000 m²-es telkek további 15 %-ot tesznek ki. A fennmaradó közel 15 földrészlet 3000m² feletti, melyek megosztása inkább a tájkaraktert erősítené. Ehhez azonban kizárólag a szintvonalakra merőleges telekosztás megengedett. A kialakítható telekméretet 2000 m²-ben javasolt meghatározni.
Építmények kizárólag abban az esetben helyezhetők el, amennyiben a földrészlet szőlő művelési ágban nyilvántartott, és tényleges szőlő művelés folyik rajta.
Építmények csak a hagyományos pincék lehetnek, melyek a szintvonalra merőlegesen helyezhetők el. Építészeti kialakítás a meglévő pincék kialakult méretének, arányának és anyaghasználatának megfelelően lehetséges. A 0306 hrsz-ú úttól északra, szigorú szabályok betartása mellett nádfedéssel kialakított egyszintes, egy menetes présház is elhelyezhető.
A területen a gépjárműforgalom és a parkolások is szabályozandók, ezért kizárólag gyepes kialakítású parkolók alakíthatók ki, a területet feltáró 0306 hrsz-út két oldalán 5m széles sávban. Telkenként maximum 5 db gépkocsi parkoló létesíthető. Ezt meghaladó parkolási igény esetén további parkolóhelyek, illetve autóbuszok számára várakozóhelyek, csak a terület szélén, a szabályozási tervben lehatárolandó területen alakítható ki.

Műemléki jelentőségű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek övezeteinek egyedi előírásai

(1) A Műemléki jelentőségű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági terület telekalakításra és övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakít-ható telek	Az övezetben					
2	Övezet jele	legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület - magasság megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m²)	rövidítés	(m²)	(%)	(m)	(m)	(%)
4	Mk-1	2000*	SZ	2000	2	2,5	-	-

** kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés*

(2) Az övezetben kizárólag a szőlőgazdálkodáshoz és saját termék feldolgozáshoz kapcsolódó
a) hagyományos megjelenésű, meglévő pincék kialakult méret, arányrendszerének és anyaghasználatának alkalmazásával kialakított nádfedeles pincék,
b) továbbá a 0306 hrsz-ú úttól északra csak fehér, vagy törtfehér színű burkolattal, vakolt, vagy meszelt felülettel, természetes anyagú nyílászárókkal és nádfedéssel kialakított egyszintes, egy menetes présház helyezhető el. .

(3) Építmény elhelyezésének feltétele a telek 75 %-ának tényleges szőlő művelése és a földrészlet nyilvántartott szőlő művelési ága.

(4) Az övezetben egyéb épület, építmény nem helyezhető el, beleértve a kutatást szolgáló műtárgyak, a nyilvános illemhelyek, a megújuló energiaforrások műtárgyait.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

(5) A hagyományos kialakítású pincék a kialakult állapothoz igazodóan a szintvonalra merőlegesen helyezhetők el.
(6) Terepszint alatti építmény mérete nem haladhatja meg a telek területének 10%-át, legfeljebb 200 m2-t.
(7) Az övezetben új építmény - beleértve a terepszint alatti építményt is - nem helyezhető el
  a) a telekhatártól 3 m távolságban,
  b) a 0306hrsz-ú út két oldalán 10-10m távolságban,
  c) a 0310/1 hrsz-ú úttól északra 50 m távolságban
(8) Gépjármű parkoló kizárólag a 0306 hrsz-ú út két oldalán 5m széles sávban gyepes kialakítással létesíthető. Telkenként maximum 5db gépkocsi parkoló alakítható ki.
(9) Az övezetben nem létesíthető birtokközpont illetve kiegészítő központ.
(10) Az övezetben kerítés nem létesíthető.
(11) A meglévő épületek, építmények fenntarthatók, felújíthatók és helyreállíthatók.

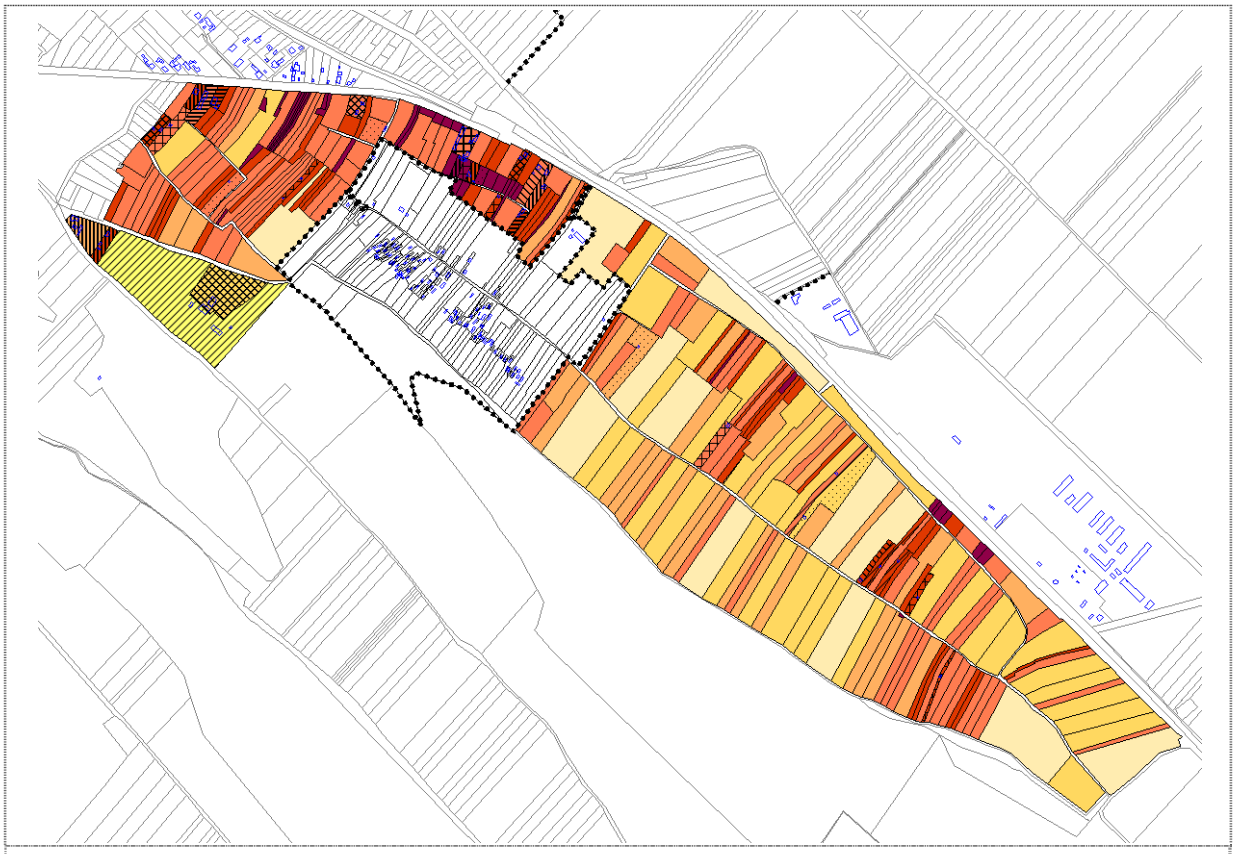
Mk-2 jelű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek

Ortofotó kivágat

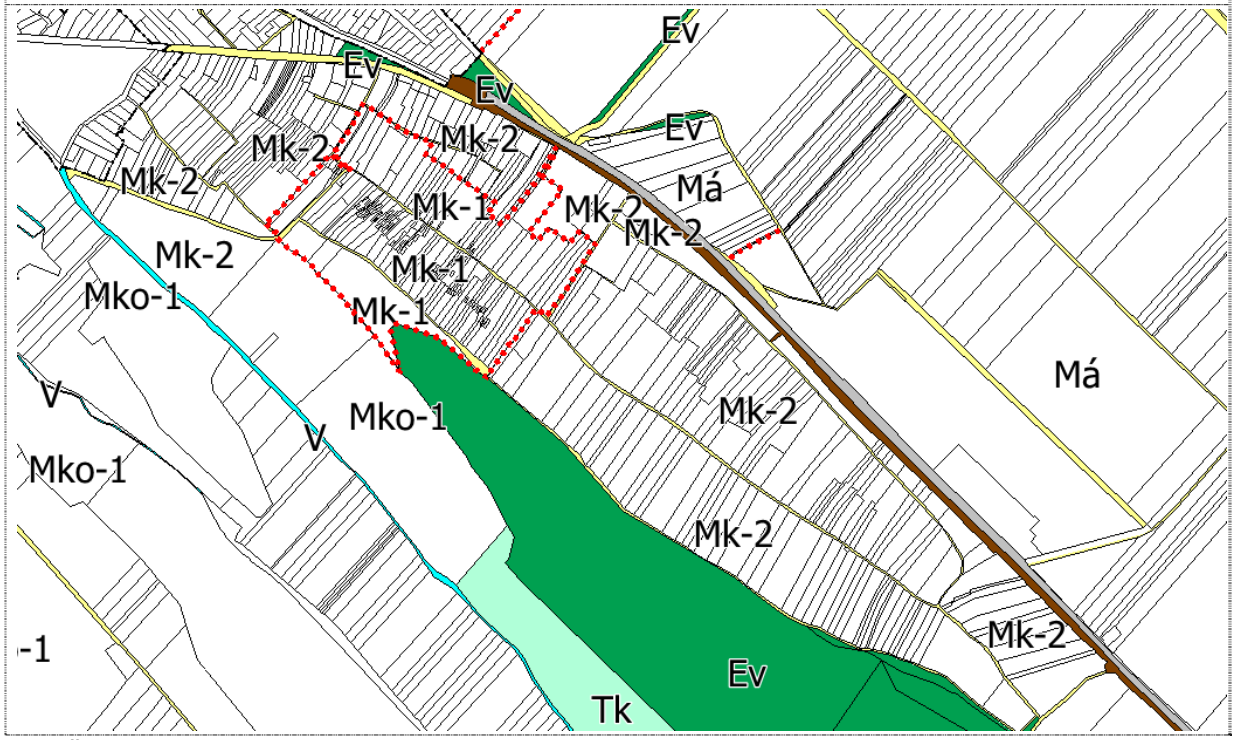


Telekméret és beépítési százalék

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED



Javasolt övezet



Az Öreg-hegyi szőlőterületek fennmaradó területei nem részei a műemléki jelentőségű területnek, ugyanakkor az Ócsai Tájvédelmi Körzet részét képezik. Tájkarakter szempontjából ezeknek a területeknek a szabályozása is figyelmet érdemel, cél a szőlőművelés újbóli elterjedése, és csak a szőlőgazdálkodáshoz kötődő hagyományos építészeti kialakítású építmények jelenléte.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Az övezetben a legtöbb földrészlet az 1500-3000m² kiterjedésű tartományba esik (34 %). Meghatározó a 750-1500m² közötti ingatlanok aránya. Ezek jellemzően az Öreghegy ÉNy-i részén helyezkednek el. A beépítések is ezen a részen jellemzőbbek.
A szőlőhegy DK-i oldala beépítetlenebb, és kevésbé aprózódott a telekstruktúra. Itt az 5000m²-feletti ingatlanok jellemzőek. A beépített telkek jellemző telekszélesség 16-20 m közötti.

Hatályos szabályozás

A hatályos HÉSZ Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetre (egyéb kertgazdasági területeire) vonatkozó főbb paraméterei:

44.§[59]

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	*Az építési telek*	*A beépítésnél alkalmazható*		
	Legkisebb	*Legkisebb*	*Legnagyobb*	
	Területe (m²)	*Zöldfelületi arány (%)*	*Beépítettség (%)*	*Építménymagasság (m)*
Szabadon álló	*720*	*-*	*3*	*3,0*

(2) A telkek építési hatósági ügyeiben a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőséget és a KÖH-t szakhatóságként meg kell keresni.
(3) Telekalakítás nem lehetséges.
(4) A meglévő épületek, építmények fenntarthatók és felújíthatók.
(5) Új épületként csak egyszintes, egy menetes présház, gazdasági épület helyezhető el. Lakóépület és az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények nem helyezhetők el.
(6) A közművek csak terepszint alatti kialakítással helyezhetők el.
(7) Az épületeket csak nád, vagy cserépfedéssel, magastetős kialakítással lehet elhelyezni.
(8) Az épületeken kívülről látható burkolatként csak fehér, vagy törtfehér, vakolt, vagy meszelt felület alkalmazható és természetes anyagú nyílászáró alkalmazható.
(9) A telkek lehatárolása csak növényzettel lehetséges, kerítés sem telekhatáron sem telken belül nem építhető.

Javaslat

A hatályos szabályozás előírásai szigorúan szabályozzák a beépítés feltételeit, melyek a továbbiakban is fenntartandók. Ugyanakkor a szőlőhegyi tájkarakter megőrzése és szőlőművelés ösztönzése érdekében néhány új szabályzó került bevezetésre.
A szőlőhegy tájképi megjelenésének megőrzése érdekében a megengedett 720m²-es méretű beépíthető telkek mellett meghatározásra került néhány új telekalakítási paraméter mely a földrészletek túlzott felaprózódását akadályozza meg. ***Jelen szabályozás értelmében telekalakítás nem lehetséges,*** azonban kisebb méretű telkek megjelenése közelebb áll a hagyományos telekstruktúrához és a művelésre is ösztönzőleg hathat.
Kizárólag a szintvonalakra merőleges telekosztás megengedett. ***A kialakítható telekméretet 3000 m²-ben javasolt meghatározni***. ***A kialakítható telekszélesség 18 m***.
Építmények kizárólag abban az esetben helyezhetők el, amennyiben a földrészlet a szőlő-gyümölcs művelési ágban nyilvántartott. Az elhelyezhető ***építmények köre*** pontosításra került. ***A fenti előírások szintén szigorításnak számítanak.*** Ez ösztönzőleg hathat a szőlő és gyümölcs művelés felé való elmozdulásnak, azonban a hatályos szabályok 2010-ben kerültek elfogadásra, így ezek módosításával esetlegesen felmerülhetnek tulajdonosi igények.
Művelési ág váltás csak szőlő és gyümölcs művelési ág irányba történhet.

[59] Módosítva a 13/2006.XII.01./sz.ÖK. rendelet 18.§-a és a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 43.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek övezeteinek egyedi előírásai

(1) Az Mk-2 jelű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági terület telekalakításra és övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1		A kialakít-ható telek	Az övezetben						
2	Övezet jele	legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépíthető legkisebb telek-szélesség	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m^2)	rövidítés	(m^2)	(m)	(%)	(m)	(m)	(%)
4	Mk-1	3000*	SZ	720	18	3	3,0	-	-

** kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés*

(2) Az övezetben a meglévő épületek, építmények fenntarthatók és felújíthatók.

(3) Az övezetben új épületként kizárólag egyszintes, egy menetes présház, pince, ***szőlő- és gyümölcsgazdálkodáshoz kapcsolódó egyéb gazdasági épület helyezhető el, amennyiben a földrészlet szőlő, gyümölcs művelési ágban nyilvántartott.***

(4) Az övezetben nem helyezhetők el:
- a) lakóépület,
- b) állattartáshoz szükséges gazdasági építmények
- c) kutatást szolgáló műtárgyak,

(5) Az épületeket csak nád, vagy cserépfedéssel, magastetős kialakítással lehet elhelyezni.

(6) Az épületeken kívülről látható burkolatként csak fehér, vagy törtfehér, vakolt, vagy meszelt felület és természetes anyagú nyílászáró alkalmazható.

(7) A telkek lehatárolása csak növényzettel lehetséges, kerítés sem telekhatáron sem telken belül nem építhető.

(8) Az övezetben nem létesíthető birtokközpont illetve kiegészítő központ.

(9) Az övezetben elő-, oldal-, és hátsókert méretei: 5-5-10 m.

3.2.4. Vízgazdálkodási területek övezeteinek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok

Vízgazdálkodási területek övezeteinek elemzése és módosítási javaslata
A külterületek tekintetében már TSZT szinten felülvizsgálatra kerültek a vízgazdálkodási területek. A hatályos tervekhez képest több vízelvezető árok került feltüntetésre jelen tervezés során készülő szakági vízelvezetési javaslatok alapján. Ezek többnyire önálló telekkel vagy alrészlettel rendelkeznek, a földhivatali nyilvántartás szerint árokként nyilvántartva.

A vízgazdálkodási területekre vonatkozó általános előírások

(1) A vízgazdálkodási terület övezeteibe tartoznak:
- a) folyóvizek medre és part sávja, továbbá a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja
- b) vízgazdálkodási üzemi területek

(2) A V jelű övezet magába foglalja a szabályozási tervlap szerint az alábbi területeket:
- a) Duna-Tisza csatorna és 6,00 m széles parti sávja
- b) közcélú nyílt csatornák medre és 3,00 m széles parti sávja,
- c) csapadékvíz elvezető árkok,

(3) A Vü jelű vízgazdálkodási üzemi övezet a vízmű-létesítmények (kút, víztároló medence) és azok körülkerített védőterületei.

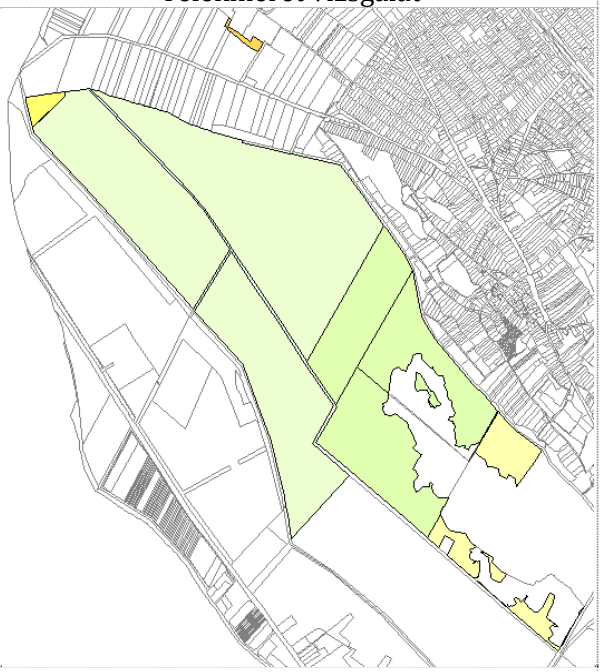
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

(4) Az övezetben a természeti értékek védelme mellett, vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények, helyezhetők el.
(5) Az övezetben egyéb építmény nem helyezhető el.
(6) A vízfolyások mentén a vízfolyás szélétől számított parti széles sávot - a vízfolyás rendeltetésszerű használatának biztosítása, karbantartása érdekében - fenntartási sávként kell biztosítani.
(7) A (5) bekezdésben meghatározott parti savban állandó építmény, épület nem helyezhető el, valamint ezen területsáv művelése és hasznosítása csak a mindenkor hatályos jogszabályokban meghatározottak szerint történhet.

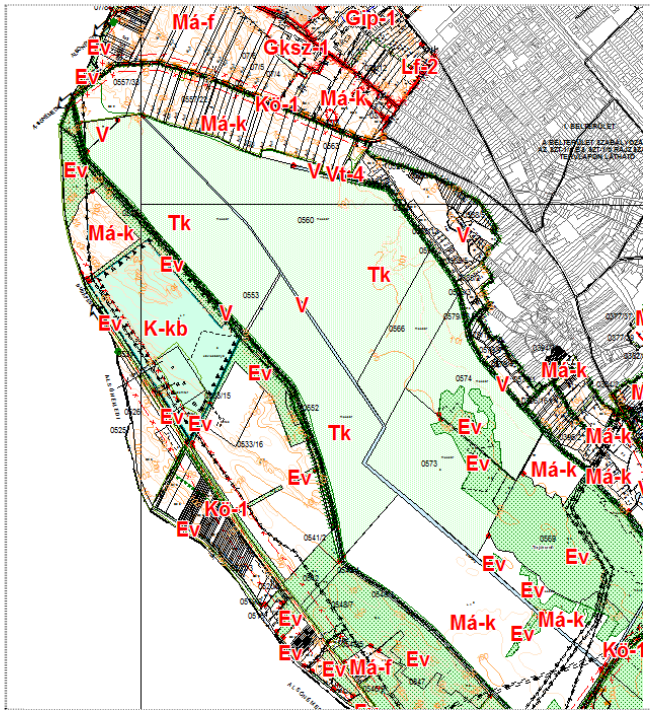
3.2.5. Természetközeli területek övezeteinek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok

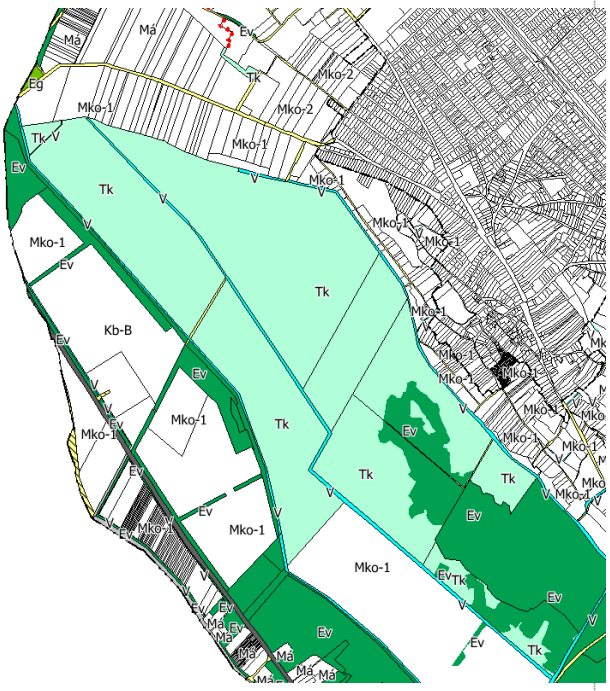
Természetközeli területek elemzése és módosítási javaslata
Ócsa tájszerkezetének meghatározó elemei a déli részeken elhelyezkedő kiterjedt lápos – mocsaras, turjános területek, az ehhez kapcsolódó mélyfekvésű nedves rétekkel, láp- és ligeterdőkkel, melyek kialakulása a sajátos természeti adottságoknak és tájfejlődésnek köszönhető. A természetvédelmi oltalom alatt is álló területek egy része természetközeli területbe (Tk) sorolt a hatályos szabályozási terv szerint is.
Szerkezeti tervi szinten már felülvizsgálatra került a természetközeli területek kijelölése ugyanis a mocsár művelési ágban nyilvántartott területek közül néhány Má-k jelű mezőgazdasági területbe tartozott. Ezt követendő a javasolt SZT-n ezeket szintén egységesen természetközeli területbe javasolt sorolni, a nádas művelési ágú területek többségével.

Jelen javaslat szerint Tk övezetbe sorolt területek Ex-lege védett lápterületek, melyek ökológiai, természetvédelmi szempontból védettek és megőrzendők. A természetes állapot és beépítetlenségének fenntartása érdekében mind a területhasználat, mind a beépíthetőség korlátozott.

Ortofotó kivágat	Telekméret vizsgálat
	
Hatályos övezetek	Javasolt övezet

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED





Ortofotó kivágat

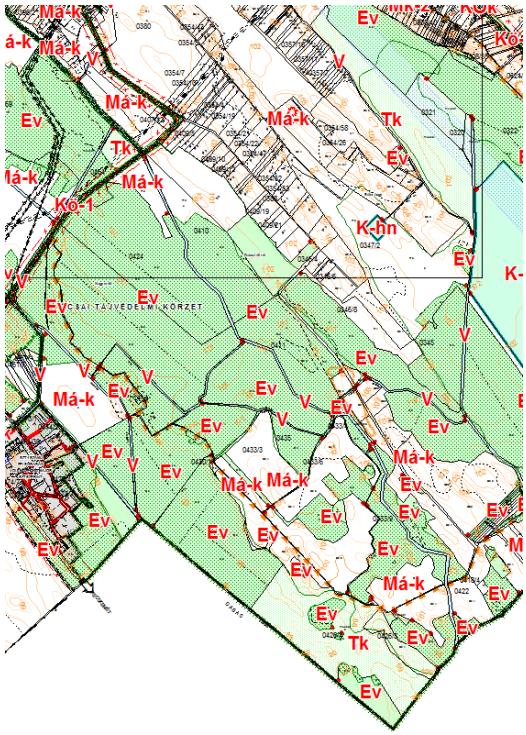
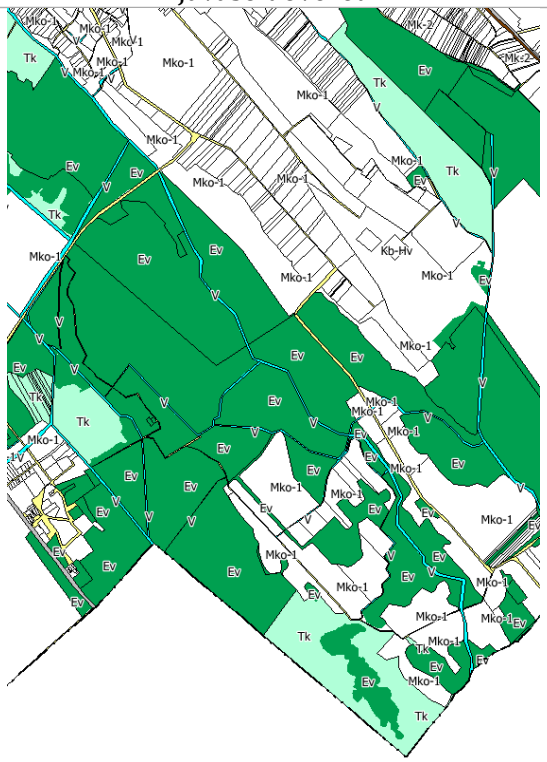


Telekméret vizsgálat



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Hatályos övezetek	Javasolt övezet
	

Hatályos HÉSZ előírásai

A hatályos HÉSZ Tk jelű természetközeli területek övezetre vonatkozó főbb paraméterei:

45./A.§ [60]

- *A természetközeli területeken épületet elhelyezni nem lehet.*
- *Az övezetben a területhasználat a természetvédelem érdekeinek elsődleges figyelembe vételével történhet.*

Javaslat

Természetközeli területen a kialakult értékes és védett növényállomány megőrzendő, fenntartandó és a természetvédelemnek alárendelve hasznosítandó a továbbiakban is.
A Tk övezetében a hatályos előírás csak az épületek elhelyezését tiltja, az építmények elhelyezhetőségét nem szabályozta.

A Tk övezetbe tartozó területek az Ex lege védett lápterületek jelentős részét magába foglalja, továbbá Natura 2000 és ökológiai hálózat magterületek, ezért javasolt az előírások szigorítása, bár a jelenlegi szabályok 2010-ben léptek életbe. Ezek a területek a 461/1-11 hrsz-ú ingatlanokon kívül mind állami tulajdonú területek.
Javasolt szabályozás:

(1) Természetközeli terület övezetében épületek, építmények, továbbá
   a) köztárgyak,
   b) kutatást szolgáló műtárgyak,
   c) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők, valamint
   d) megújuló energiaforrások műtárgyai
   nem helyezhetők el.

(2) Az övezetben a területhasználat a természetvédelem érdekeinek elsődleges figyelembe vételével történhet, kialakult értékes és védett növényállomány megőrzendő.

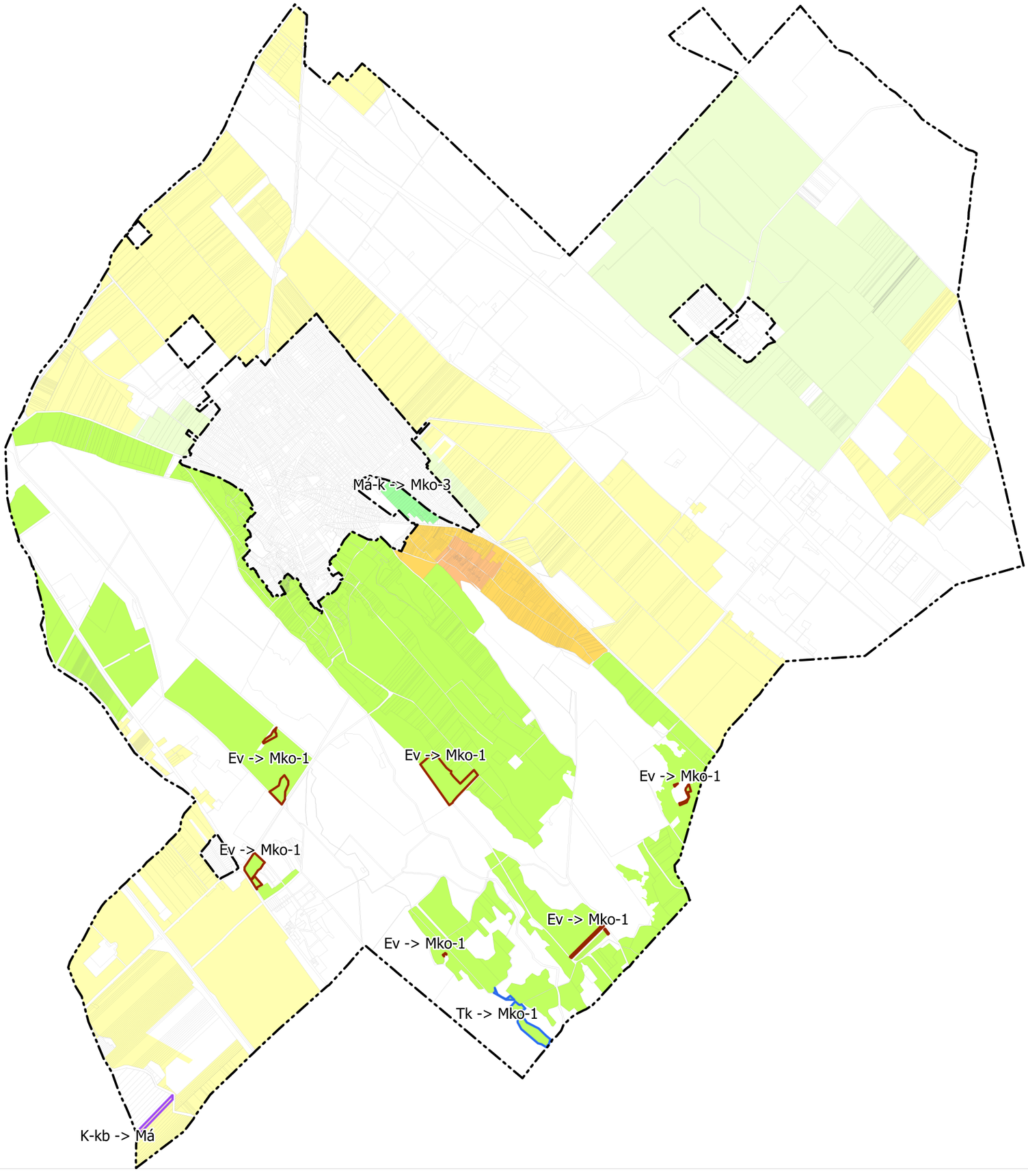
[60] Beépítve a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 45.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

ÓCSA
TFK, TSZT, HÉSZ

Mezőgazdasági területek módosítása
M = 1 : 45 000



JELMAGYARÁZAT

- Má-f -> Má övezet
- Mk-1 -> Mk-1 övezet
- Mk-2 -> Mk-2 övezet
- Má-k -> Mko-1 övezet
- Má-k -> Mko-2 övezet
- Má-k -> Mko-3 övezet

Területfelhasználás változással járó övezetváltozás:

- Javasolt Má övezet (K-kb->Má)
- Javasolt Mko-1 övezet (Ev->Mko-1)
- Javasolt Mko-1 övezet (Tk->Mko-1)

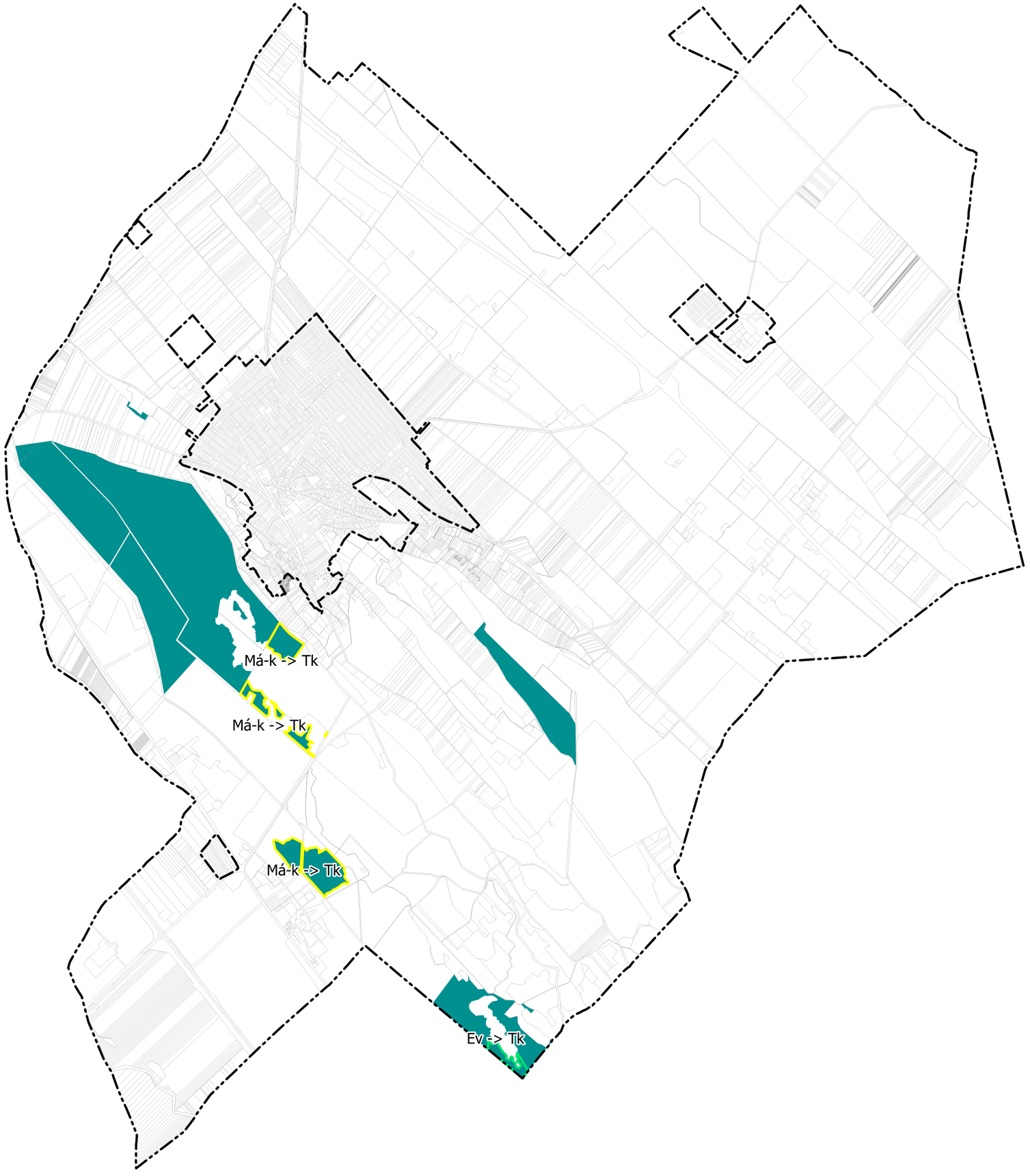
- Belterületi határ
- Közigazgatási határ

2015. szeptember

KASIB
mérnöki manager iroda

ÓCSA
TFK, TSZT, HÉSZ

Természetközeli területek módosítása
M = 1 : 45 000



JELMAGYARÁZAT

Tk -> Tk övezet

Területfelhasználás változással járó övezetváltozás:

Javasolt Tk övezet

Javasolt Tk övezet

Belterületi határ

Közigazgatási határ

2015. szeptember

KASIB
mérnöki
manager
iroda

3.2.6. Különleges területek övezeteinek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok

A hatályos szabályozási tervben beépítésre nem szánt különleges területek a bányaterületek, hulladéklerakó területe és a honvédelmi és nemzetbiztonsági területek. A különleges területek esetén a tervezett övezeti változtatások a TSZT javaslatban részletesen bemutatott változtatásokat követi. A TSZT-ben kijelölt különleges beépítésre nem szánt területek mindegyike kiszabályozásra kerül, a változások szerint.

Különleges beépítésre nem szánt területek bányaterületek elemzése és módosítási javaslata

Különleges beépítésre nem szánt bányaterületek a hatályos településrendezési eszközökben

A hatályos szabályozási tervhez képest a legnagyobb változtatás a különleges bánya területek tekintetében tervezett. Ennek alapja a Bányakapitányság hivatalos adatszolgáltatása, melyben megküldésre kerültek a nyilvántartott bányatelkek.

A TSZT javaslat ennek alapján készült, melyet jelen övezeti lehatárolások követnek.

A Bányakapitányság adatszolgáltatása szerint 4 db bányatelek és egy megkutatott terület található a településen. Ezek az alábbiak:

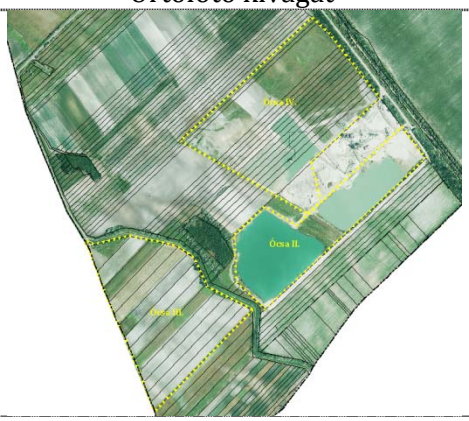
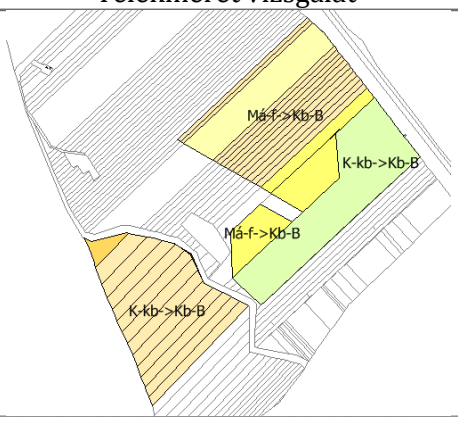
Ócsa – kavics

Ócsa II. – homok, kavics

Ócsa III. – homok, kavics

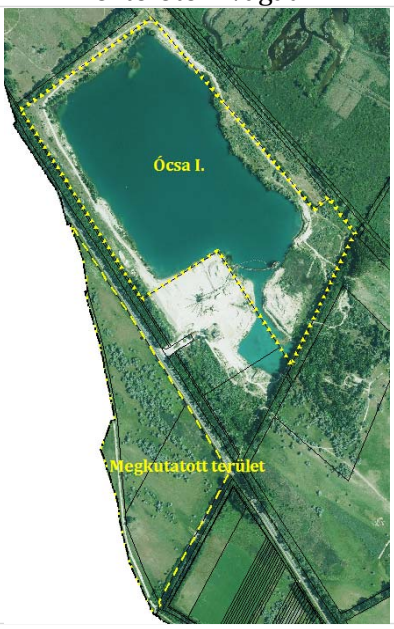
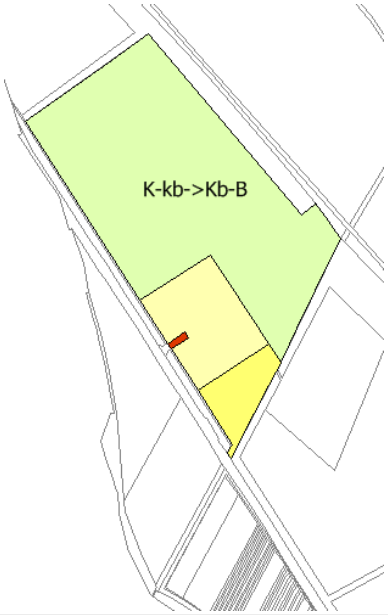
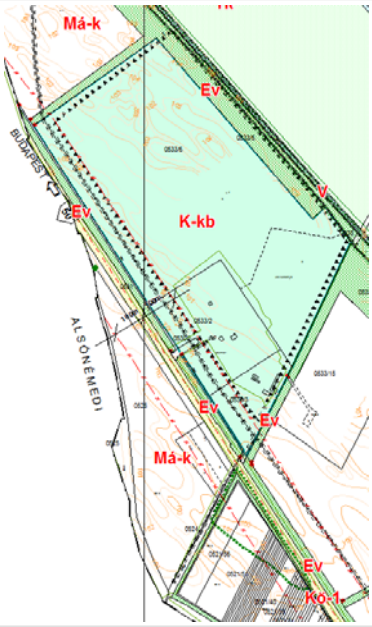
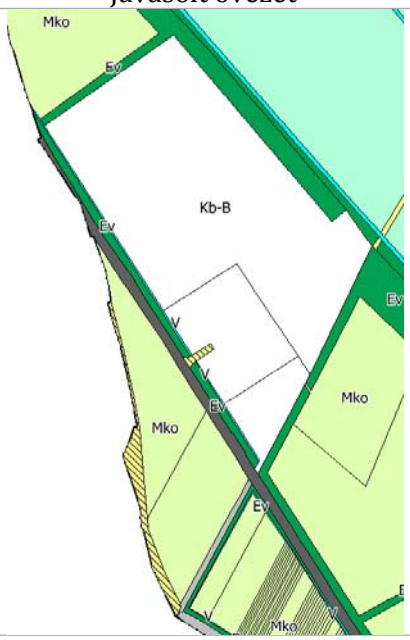
Ócsa IV. – homok, kavics

Megkutatott, nyilvántartott ásványvagyonnal rendelkező terület: 0525, 0526/1-2 hrsz-ú ingatlanok.

Ortofotó kivágat	Telekméret vizsgálat
	
Hatályos övezetek	**Javasolt övezet**
	

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

Ortofotó kivágat	Telekméret vizsgálat
	
Hatályos övezetek	Javasolt övezet
	

Hatályos HÉSZ előírásai

A hatályos HÉSZ K-kb jelű kertes bányaterület övezetre (nyersanyaglelőhely) vonatkozó főbb paraméterei:

45./B.§[61]

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	*A telek*	*A beépítésnél alkalmazható*		
	Legkisebb	*Legkisebb*	*Legnagyobb*	
	Területe (m²)	*Zöldfelületi arány (%)*	*Beépítettség (%)*	*Építménymagasság (m)*
Szabadon álló	*100.000*	*20*	*2*	*4,5*

[61] Beépítve a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 45.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

(2) Az övezeten belül az OTÉK 30./B §-ának (1) bekezdése f) pontjában felsorolt funkció rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény helyezhető el.
(3) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül az a), b), c), i) és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
(4) Az ásványi nyersanyag kitermelés befejezésekor a bányászati tevékenység folytán kialakult, illetve kialakított bányatavakra, azok medrének és partjának a bányászati tevékenység befejezését követő fennmaradásával, fenntartásával, a bányató vízkészletének hasznosításával kapcsolatos intézkedésekről - a bányabezárási, valamint a tájrendezési feladatokkal összefüggő bányahatósági eljárások keretei között - a külön jogszabályban meghatározott módon kell gondoskodni.
(5) A bányászati tevékenységgel érintett régészeti területeket védőpillérbe kell foglalni

A hatályos HÉSZ előírásai a tájrendezés, bányatavak, régészeti területek vonatkozásában a 1993. évi XLVIII. a bányászatról szóló törvény vonatkozó előírásait hozza, melyek HÉSZ-ben való szerepeltetése nem szükséges.
A melléképítmények vonatkozásában az állattartó létesítményeket zárja ki, ugyanakkor az övezetben a nyersanyag kitermeléssel és feldolgozással összefüggő létesítmények helyezhető el, mely eleve kizárja állattartó melléképítmények elhelyezését is.

Javaslat

Jelen javaslatban a fenn jelzett bányatörvényben foglalt előírásokat nem szükséges szerepeltetni, továbbá a melléképítmények köre sem kerül meghatározásra.
Az övezet telkei többnyire az 1-2 ha-os területnagyságú tartományba esnek, egy-egy ingatlan tartozik csak az 5 ha és 10 ha feletti területek közé. A hatályos HÉSZ beépítési paraméter táblázata a telek legkisebb területét 100 000 m²-ben határozza meg, a beépítésnél alkalmazható paramétereknél minimális telekterületet nem ír elő. Javasolt ezt 10 000 m²-ben meghatározni. A 2 %-os legnagyobb beépítettség továbbra is fenntartandó.
A legnagyobb építménymagasságra előírt 4,5m szintén fenntartandó, azonban annyi engedménnyel, hogy amennyiben a bányaműveléshez kapcsolódó sajátos technológia megkívánja, elérheti a 7,5 métert.

Különleges beépítésre nem szánt területek általános előírások

(1) A különleges beépítésre nem szánt területek a rendeltetésüknek megfelelően az alábbi övezetekre tagozódnak:
   a) Különleges beépítésre nem szánt bányaterület övezete (Kb-B)
   b) Különleges beépítésre nem szánt honvédelmet és nemzetbiztonságot szolgáló terület övezete (Kb-Hv)
   c) Különleges beépítésre nem szánt hulladékkezelő terület övezete (Kb-Hull)
   d) Különleges beépítésre nem szánt közmű terület övezete Kb-köz.

Különleges Bányaterületek övezetének előírásai

(1) Az Kb-B jelű övezetbe a telekalakításra és övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakít-ható telek	Az övezetben					
2	Övezet jele	legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m²)	rövidítés	(m²)	(%)	(m)	(m)	(%)
4	Kb-B	100 000*	SZ	10 000	2	4,5**	-	-

** kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés*
*** kivéve (3) bekezdésben szabályozott esetekben*

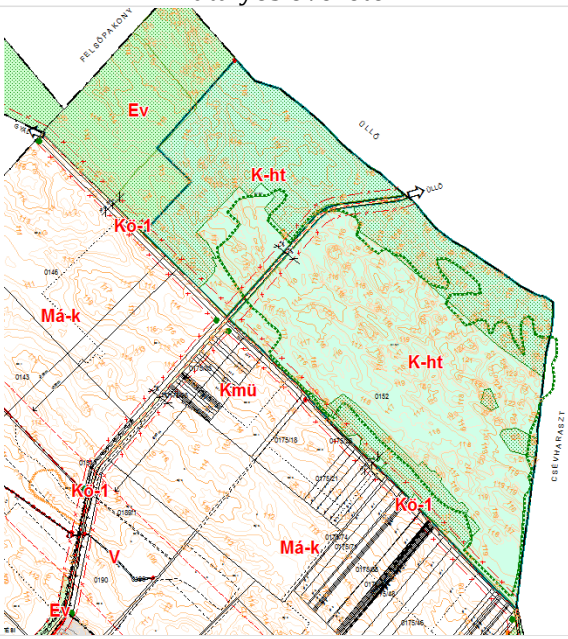
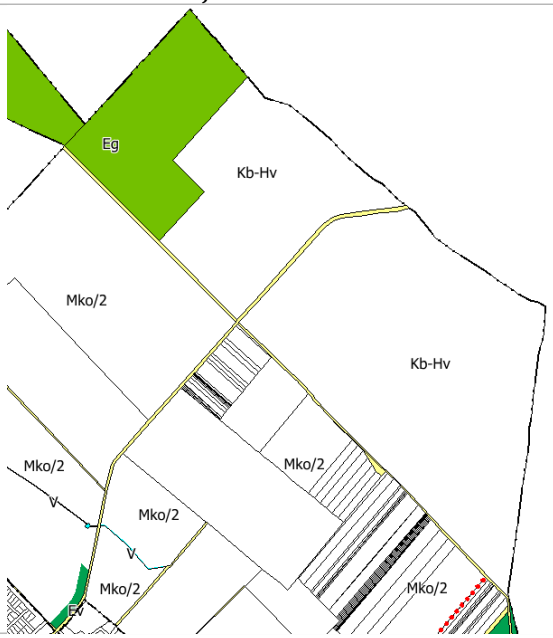
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036

(2) Az övezetben a bányaműveléssel, nyersanyag kitermeléssel és feldolgozással összefüggő létesítmények helyezhetők el.

(3) Az építménymagasság amennyiben a bányaműveléshez kapcsolódó sajátos technológia megkívánja, elérheti a 7,5 métert.

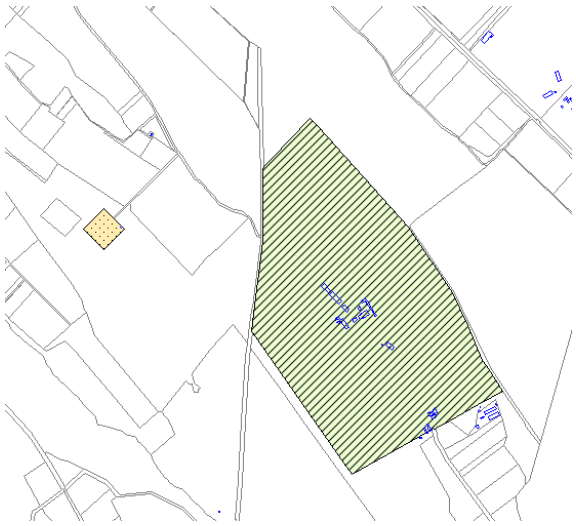
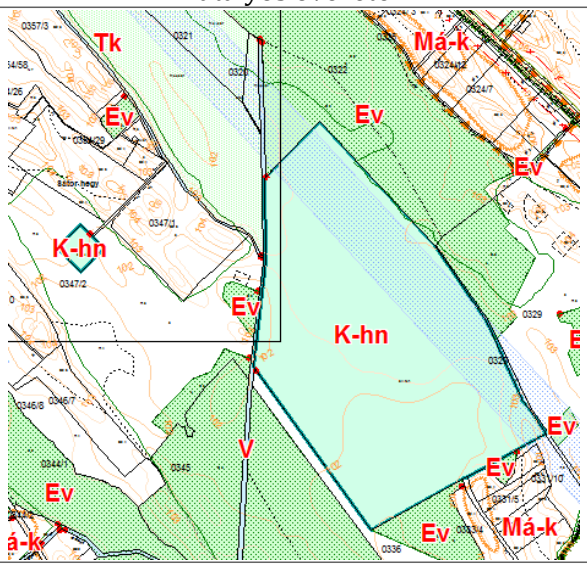
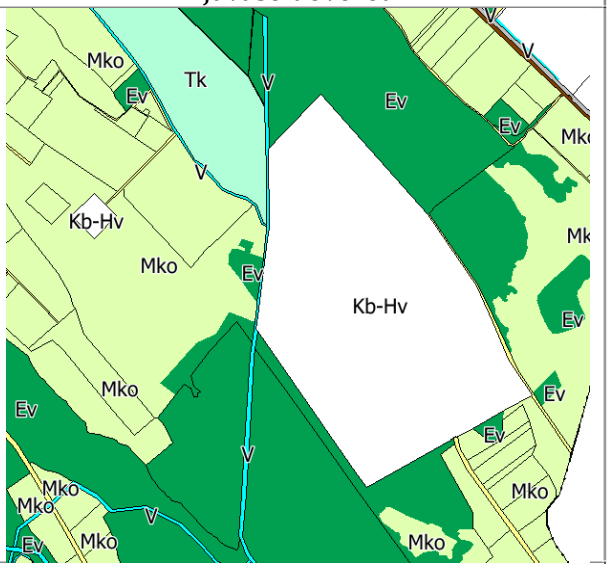
Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi és nemzetbiztonsági területek elemzése és módosítási javaslata

Különleges honvédelmi és nemzetbiztonsági területek tekintetében sem a TSZT javaslatban, sem a szabályozási tervi javaslatban nem tervezett változtatás.

Ortofotó kivágat	Telekméret és beépítési százalék
	
Hatályos övezetek	**Javasolt övezet**
	

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036

Ortofotó kivágat	Telekméret és beépítési százalék
	
Hatályos övezetek	**Javasolt övezet**
	

Hatályos HÉSZ előírásai

A hatályos HÉSZ K-ht és K-hn jelű honvédelmet és nemzetbiztonságot szolgáló területek övezetének főbb paraméterei:

45./C.§[62]

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	*A telek*	*A beépítésnél alkalmazható*		
	Legkisebb	*Legkisebb*	*Legnagyobb*	
	Területe (m²)	*Zöldfelületi arány (%)*	*Beépítettség (%)*	*Építménymagasság (m)*
Szabadon álló	*Kialakult (K)*	*90*	*2*	*4,5*

(1) Az övezetben a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el a természetvédelem szempontjainak figyelembe vétele mellett.

(2) Az övezetbe tartozó telkeken és azok külön jogszabályban meghatározott környezetében az építési, telekalakítási hatósági eljárásokba az illetékes honvédelmi, illetve belügyi szervezetet be kell vonni.

[62] Beépítve a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 45.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Javaslat

A hatályos HÉSZ a telek kialakítható legkisebb területének kialakult állapotot határoz meg. Ezek az ingatlanok egy 1 ha körüli beépítetlen ingatlantól eltekintve többször 10 ha-osak. A kialakítható és a beépíthető telekméretet ezért javasolt egyaránt 200 000m²-ben meghatározni. A beépítési paramétereknél a legnagyobb beépítettség 2 %-ban, a zöldfelületi minimum 90 %-ban továbbra is fenntartandó. ugyanis a jelenlegi beépítések az 1 %-ot sem érik el. Az építménymagasság a hatályos szabályozásban alacsonynak tűnik, így javasolt sajátos építményfajtáknál engedményt tenni.

Különleges Honvédelmi és Nemzetbiztonsági területek övezetének előírásai

(1) Az Kb-Hv jelű övezetbe a telekalakításra és övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakít-ható telek	Az övezetben					
2	Övezet jele	legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m²)	rövidítés	(m²)	(%)	(m)	(m)	(%)
4	Kb-Hv	200 000*	SZ	200 000	2	4,5**	-	90

** kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés*

*** kivéve (4) bekezdésben szabályozott esetekben*

(2) Az övezetben a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el a természetvédelem szempontjainak figyelembe vétele mellett.

(3) Az építménymagasság amennyiben a honvédelemhez és Nemzetbiztonsághoz kapcsolódó sajátos építmények megkívánják, elérheti a 7,5 métert.

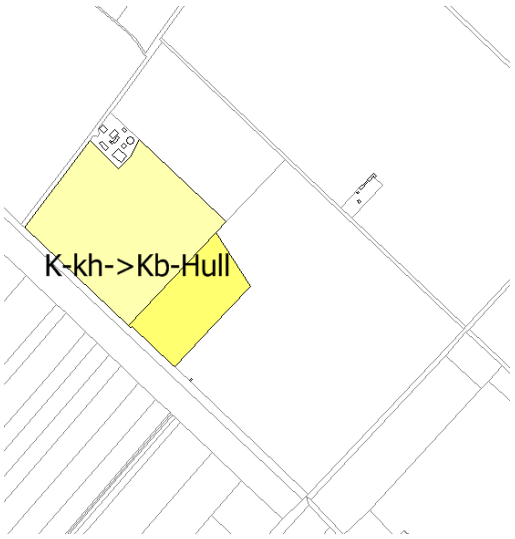
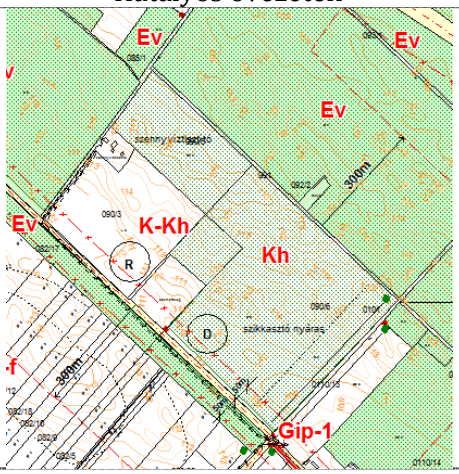
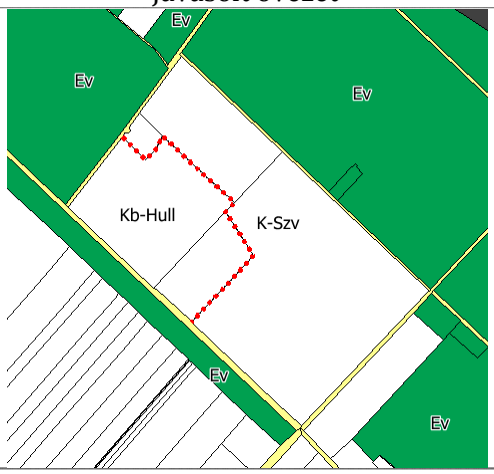
(4) Az övezetben a kialakult értékes és védett növényállomány megőrzendő

Különleges beépítésre nem szánt hulladékkezelő területek elemzése és módosítási javaslata

Különleges hulladékkezelési területek övezetébe tartozik a felhagyott hulladéklerakó területe. A 089 hrsz-ú és a 090/3 hrsz-ú ingatlan a hatályos szabályozási terv szerint is ebbe az övezetbe sorolt. A terület részben rekultivált, a terep egy része került rendezésre, más célú hasznosítás csak a későbbiekben várható. A telekhatár jelenlegi állapota a korábbiakhoz képest módosult, ez ténylegesen követi a volt hulladéklerakó határát, így már a TSZT javaslatban ennek megfelelően történt a korrekció, melyet az övezeti határ is lekövet.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Ortofotó kivágat	Telekméret vizsgálat
	
Hatályos övezetek	**Javasolt övezet**
	

Hatályos HÉSZ előírásai

A hatályos HÉSZ K-kh jelű különleges építési övezetének (a meglévő bezárt hulladékkezelő) főbb paraméterei:

45./D.§[63]

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	*A telek*	*A beépítésnél alkalmazható*		
	Legkisebb	*Legkisebb*	*Legnagyobb*	
	Területe (m²)	*Zöldfelületi arány (%)*	*Beépítettség (%)*	*Építménymagasság (m)*
Szabadon álló	*Kialakult (K)*	*90*	*2*	*4,5*

(2) Az övezetben a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.

(3) A bezárt hulladéklerakó területét a rekultivációját követően, a környezetvédelmi hatóság által meghatározott utógondozási időszakban zárt üzemi területként kell kezelni.

[63] Beépítve a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 45.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED

Javaslat

A szabályozási javaslat a hatályos HÉSZ előírásaihoz képest a kialakítható és beépíthető telekméretet határozza meg számszerűen. A telkek 7,8 ha és 2,8 ha nagyságúak. A javaslat ezért a kialakítható telekméretet 50000 m²-ben, a beépíthető teleknagyságot 20000 m²-ben határozza meg.

Különleges hulladékkezelési területek övezetének előírásai

(1) Az Kb-Hull jelű övezetbe a telekalakításra és övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakít-ható telek	Az övezetben					
2	Övezet jele	legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület - magasság megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m²)	rövidítés	(m²)	(%)	(m)	(m)	(%)
4	Kb-Hull	50 000*	SZ	20 000	2	4,5	-	90

** kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés*

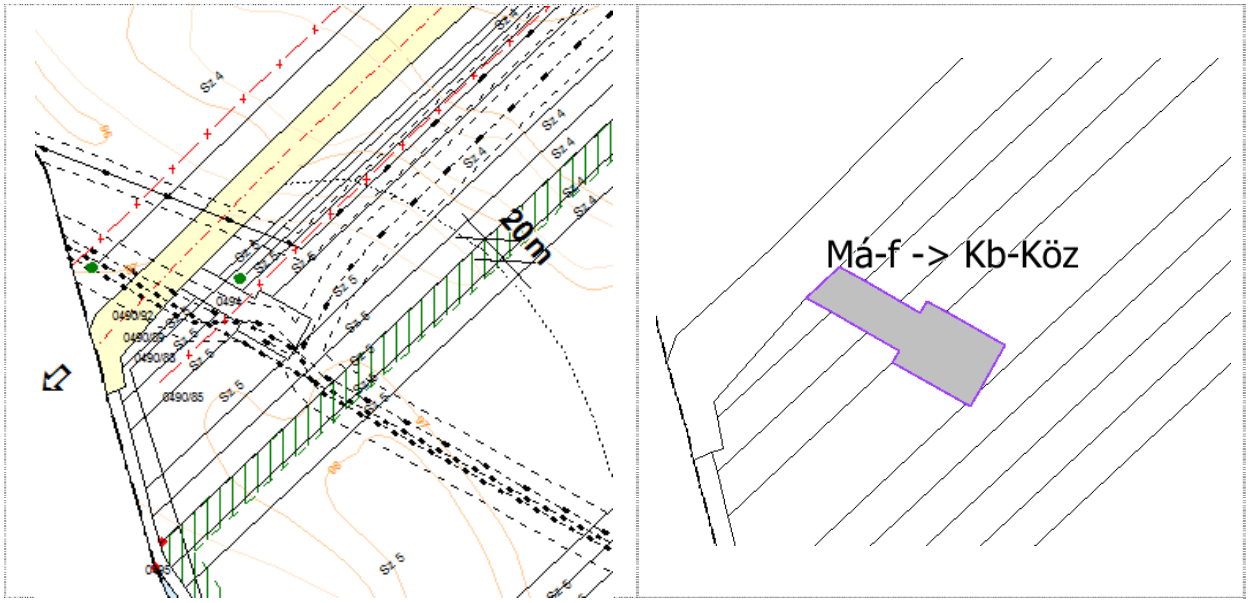
(2) Az övezetben a hulladékgazdálkodási tevékenységgel összefüggő építmények helyezhetők el.

Különleges beépítésre nem szánt közmű területek elemzése és módosítási javaslata

Ortofotó kivágat	Hatályos TSZT
	
Hatályos övezetek	Javasolt övezet

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036 TÜVRheinland CERTIFIED



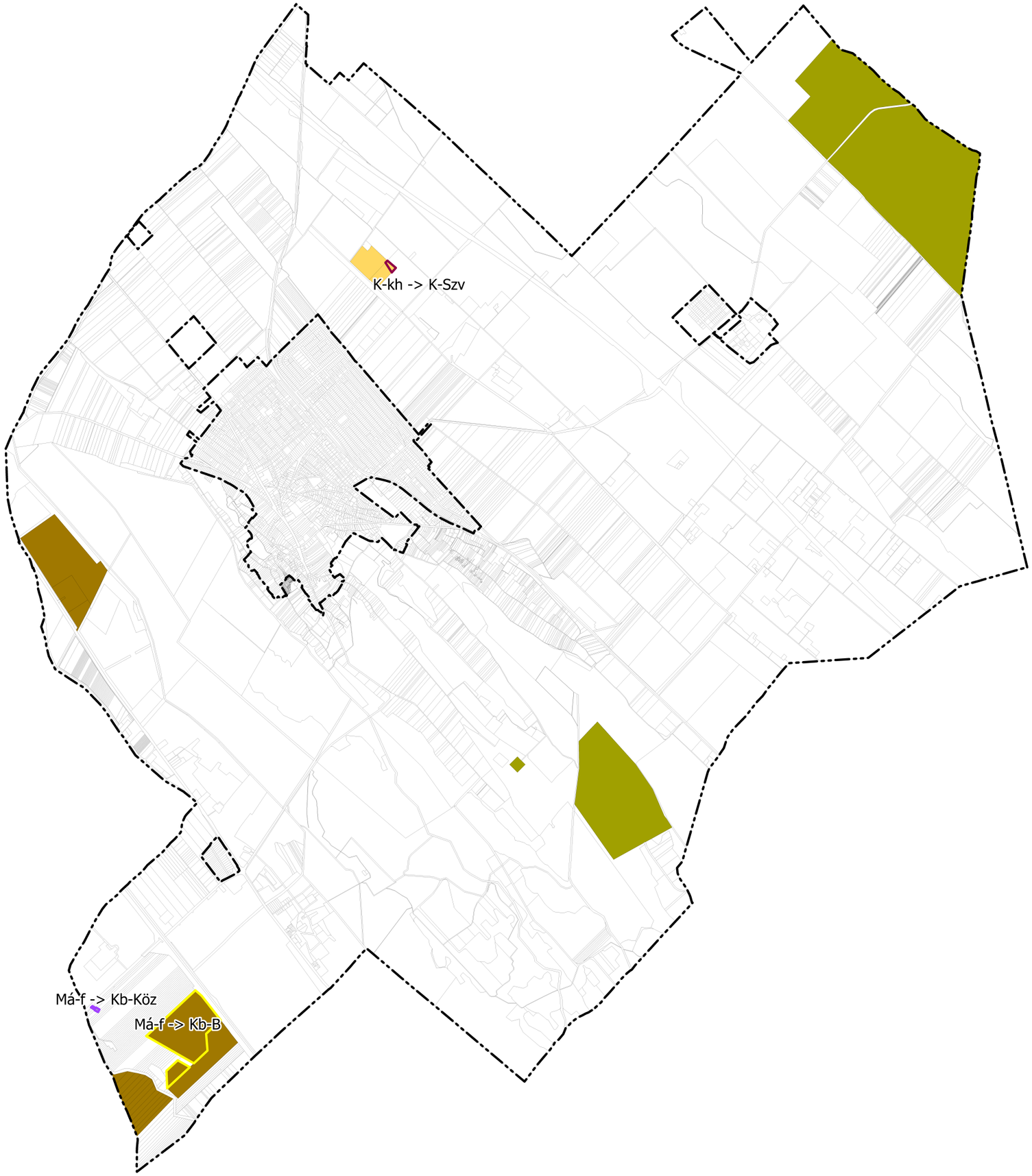
Különleges beépítésre nem szánt közmű területe

(1) Kb-Köz jelű övezetén belül a gázfogadó és gázcsere-telep létesítményei helyezhetők el a mindenkor hatályos jogszabályok vonatkozó előírásainak figyelembe vételével.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

ÓCSA
TFK, TSZT, HÉSZ

Különleges területek módosítása
M = 1 : 45 000



JELMAGYARÁZAT

- K-ht -> Kb-Hv övezet
- K-kb -> Kb-B övezet
- K-kh -> Kb-Hull övezet

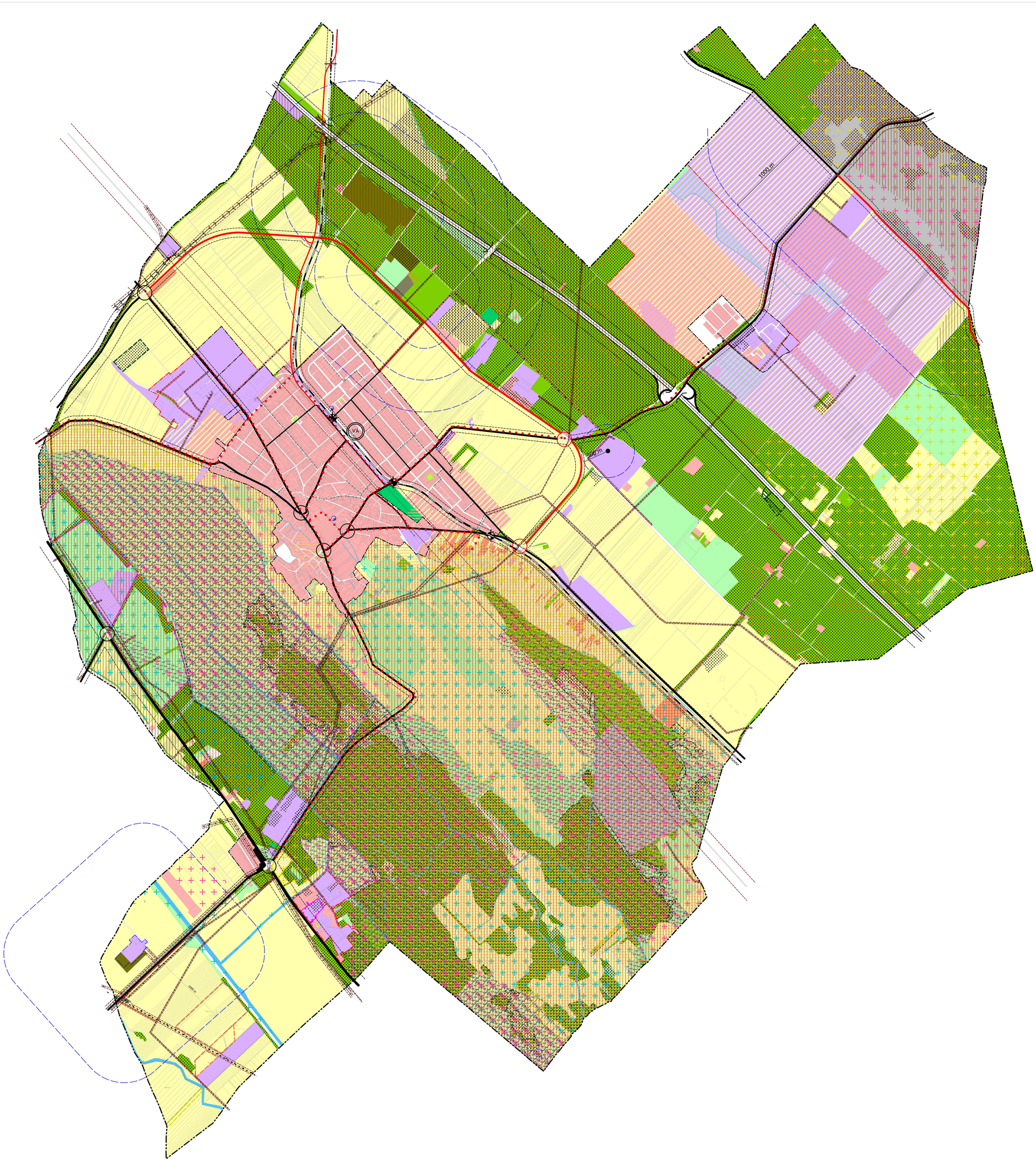
Területfelhasználás változással járó övezetváltozás:

- Javasolt Kb-B övezet (Má-f->Kb-B)
- Javasolt Kb-Köz övezet (Má-f->Kb-Köz)
- Javasolt K-Szv övezet (K-kh->K-Szv)

- Belterületi határ
- Közigazgatási határ

2015. szeptember

KASIB
mérnöki manager iroda



ÓCSA
TFK, TSZT, HÉSZ

TÁJRENDEZÉSI TERVLAP
M = 1 : 15 000

JELMAGYARÁZAT

- Közigazgatási határ
- Belterületi határ
- Kialakult, beépült lakó és intézményi terület
- Kijelölt lakó és intézményi terület
- Kialakult, beépült gazdasági, ipari terület
- Kijelölt gazdasági, ipari terület
- Degradált vagy alulhasznosított honvédelmi terület
- Hulladékgazdálkodással kapcsolatos terület
- Közműterület
- Közterületi zöldfelület
- Zöldfelületi intézményterület
- Szántó
- Rét, legelő
- Szőlő, gyümölcsös, kert
- Erdő, fásított terület
- Mocsár, nádas
- Vízmosás, árok, csatorna
- Közlekedési terület

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁS

- Kijelölt erdőterület
- Kijelölt mezőgazdasági terület
- Kijelölt közlekedési terület
- Kijelölt különleges bánya, közműterület
- Kijelölt természetközeli terület

TERMÉSZETVÉDELEM

- Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterületek
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
- Natura 2000 terület
- Ramsari terület
- Ócsai Tájvédelmi Körzet
- Fokozottan védett természeti terület
- Ex-lege védett lápterület
- Országos Ökológiai Hálózat - magterület
- Országos Ökológiai Hálózat - ökológiai folyosó
- Országos Ökológiai Hálózat - pufferterület
- Helyi védettségű természeti terület határa

TÁJVÉDELEM, KÖRNYEZETVÉDELEM

- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
- Bányatelek határa
- Közmű biztonsági övezet
- Vasút és közút védőtávolsága
- Felsőbabádi sertéstelep hígtrágyatárolójának 1000 m-es védőtávolsága
- Különleges honvédelmi- és nemzetbiztonsági terület 1000 m-es védőtávolsága
- NAVÉG CINK Kft. Tüzihorgonyzó üzem légszennyező pontforrásától mért 300 m-es védőtávolsága

KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰ ELEMEI

- Autópálya
- Országos főút
- Országos mellékút
- Települési gyűjtőút
- Vasútvonal
- Kerékpáros útvonal
- Szintbeni közúti-vasúti átjáró
- Jelentősebb szintbeni csomópont
- Vasútállomás
- Híd
- Kőolajvezeték
- Termékvezeték
- Nagyközép-nyomású földgázvezeték
- 220 kV-os villamosenergia átviteli hálózat
- 132 kV-os villamosenergia átviteli hálózat
- 22 kV-os villamosenergia gerinc elosztóhálózat
- Mikrohullámú kapcsolat
- Vízműkút 10 m-es védőidommal

2015. december

KASIB
mérnöki
manager
iroda

V. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS - Külön kötetben

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

VI. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY - Külön kötetben

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED