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
JÓVÁHAGYANDÓ 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 7

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK 8

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV 8
1. HATÁROZATI JAVASLAT TERVEZET 8
2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA 9
2.1. A területfelhasználás 9
2.1.1. Beépítésre szánt területek 11
2.1.2. Beépítésre nem szánt területek 14
2.3. A zöldfelületi rendszer 19
2.4. Az örökségvédelem 20
2.4.1. Országos védelem 20
2.4.2. Helyi védelem 21
2.4.3. Régészeti területek 21
2.5. A közlekedés 22
2.5.1. Közúti hálózati kapcsolatok 22
2.5.2. Főbb csomópontok 23
2.5.3. Települési úthálózat 23
2.5.4. Közösségi közlekedés 24
2.5.5. Kerékpáros közlekedés 24
2.5.6. Gyalogos közlekedés 24
2.5.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás 24
2.6. A közműellátás 24
2.7. A környezetvédelem 27
2.8. A védőterületek és védősávok 28
2.9. A korlátozások 29
3. VÁLTOZÁSOK 31
3.1. Beépítésre szánt területek 31
3.1.1. Beépítésre szánt terület kijelölése 31
3.1.2. Beépítésre szánt területek átsorolása 31
3.1.3. Beépítésre nem szánt területek átsorolása 33
4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE 36
5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA 38
6. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE 48

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - RENDELET-TERVEZET 50
ELSŐ RÉSZ 51
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK 51
I. Fejezet 51
Általános rendelkezések 51
1. A rendelet hatálya 51
2. Fogalommeghatározások 51
3. A szabályozási terv elemei 52
4. Belterülethatár módosítás 53
II. Fejezet 54
Közterületekre vonatkozó előírások 54
5. Közterületek 54
III. Fejezet 55
Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások 55
6. Művi értékvédelem 55
7. A településkép alakítására vonatkozó előírások 55

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. Fejezet ... 56
A táj és a természeti környezet alakítására vonatkozó előírások ... 56
8. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek előírásai ... 56
9. Táj- és természetvédelem ... 56
10. Zöldfelületek általános előírásai ... 56
11. Közutak menti zöldfelületek és a közterületi zöldfelületek ... 57
12. Favédelmi előírások ... 57
V. Fejezet ... 58
Környezetvédelmi előírások ... 58
13. Általános környezetvédelmi előírások ... 58
14. A termőföld védelme ... 58
15. Talaj-, felszíni és felszín alatti vizek védelme ... 58
16. A levegő tisztaságának védelme ... 58
17. Zaj és rezgés elleni védelem ... 58
18. Hulladékkezelés ... 59
VI. Fejezet ... 60
Sajátos jogintézmények ... 60
19. Elővásárlási jog ... 60
20. Településrendezési szerződés ... 60
21. Beültetési kötelezettség ... 60
VII. Fejezet ... 61
Közművek előírásai ... 61
22. Közműellátás és hírközlés általános előírások ... 61
23. Vízellátás ... 61
24. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés ... 62
25. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés ... 63
26. Villamosenergia ellátás ... 64
27. Földgázellátás ... 64
28. Megújuló energiatermelő létesítmények ... 64
29. Elektronikus hírközlés ... 65
30. Vezetékes elektronikus hírközlés ... 65
31. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés ... 65
VIII. Fejezet ... 66
Építés általános szabályai ... 66
32. Telekalakítás ... 66
33. Általános beépítési előírások ... 66
MÁSODIK RÉSZ ... 68
RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ... 68
IX. Fejezet ... 68
Beépítésre szánt területek ... 68
34. Beépítésre szánt területek építési övezetei ... 68
35. Lakóövezetek általános előírásai ... 68
36. Kisvárosias lakóövezetek általános előírásai ... 69
37. Kisvárosias lakóövezetek egyedi előírásai ... 69
38. Falusias lakóövezetek általános előírásai ... 70
39. Falusias lakóövezetek egyedi előírásai ... 71
40. Településközpont vegyes övezetek általános előírásai ... 72
41. Településközpont vegyes övezetek egyedi előírásai ... 73
42. Kereskedelmi, szolgáltató övezetek általános előírásai ... 74
43. Kereskedelmi, szolgáltató övezetek egyedi előírásai ... 75
44. Egyéb ipari övezetek általános előírásai ... 76
45. Egyéb ipari övezetek egyedi előírásai ... 76
46. Környezetére jelentős hatást gyakorló ipari övezetek előírásai ... 76
47. Különleges övezetek általános előírásai ... 77
48. Különleges övezetek egyedi előírásai ... 77

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

X. Fejezet 80
Beépítésre nem szánt területek 80
49. Közlekedési területek 80
50. A KÖu-Sz jelű közúti szolgáltató területek közlekedési övezete 82
51. Közkert övezet előírásai 82
52. Erdőterületek övezeteinek általános előírásai 82
53. Gazdasági erdőterület övezete egyedi előírásai 83
54. Védelmi erdőterület övezet egyedi előírása 83
55. Mezőgazdasági területek általános előírásai 83
56. Korlátos mezőgazdasági terület övezetei egyedi előírásai 84
57. Általános mezőgazdasági területek övezeteinek egyedi előírásai 84
58. Műemléki jelentőségű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek övezeteinek egyedi előírásai 85
59. Szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek övezeteinek egyedi előírásai 86
60. Vízgazdálkodási területek általános előírásai 86
61. Vízgazdálkodási területek egyedi előírásai 87
62. Természetközeli területek előírásai 87
63. Különleges beépítésre nem szánt területek általános előírások 87
64. Különleges Bányaterületek övezetének előírásai 88
65. Különleges Honvédelmi és Nemzetbiztonsági területek övezetének előírásai 88
66. Különleges hulladékkezelési területek övezetének előírásai 88
67. Különleges beépítésre nem szánt közmű terület előírásai 88
XI. Fejezet 89
Építési korlátozások 89
HARMADIK RÉSZ 90
ZÁRÓRENDELKEZÉSEK 90

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

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

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

1. HATÁROZATI JAVASLAT TERVEZET

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testületének
.../2016. (.....) ÖK. Határozata
Ócsa Város Településszerkezeti tervének elfogadásáról

1.) Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján Ócsa Város Településszerkezeti tervét jelen határozat 1. és 2. melléklete szerint elfogadja.

A Településszerkezeti terv
1. melléklete a településszerkezeti terv leírása,
2. melléklete az M=1:13 000 méretarányú településszerkezeti tervlap.

2.) Felkéri a polgármestert, hogy Ócsa Város Településszerkezeti tervének Ócsa Város honlapján történő közzétételéről gondoskodjon, továbbá 15 napon belül értesítse az állami főépítészi hatáskörben eljáró kormányhivatalt és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervet az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérési lehetőségéről.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

Ócsa, 2016. .....

Bukodi Károly sk.
polgármester

Dr. Molnár Csaba sk.
jegyző

A kivonat hiteles:

Dr. Molnár Csaba sk.
jegyző

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. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

2.1. A területfelhasználás

Ócsa város közigazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) és beépítésre nem szánt területekre tagolódik.
A beépítésre szánt területek jellemzően - de nem kizárólag - a meglévő és tervezett belterületek.
A településszerkezeti terv (TSZT) meglévő beépítésre szánt területfelhasználásként jelöli a jelenleg is építési övezetbe sorolt területeket, függetlenül attól, hogy bel-, vagy külterületbe tartoznak.
A TSZT tervezett beépítésre szánt területfelhasználásként jelöli azon beépítésre szánt (további beépítésre kijelölt) területeket, amelyek jelenleg még nem tartoznak építési övezetbe, de amelyek a fejlesztési igények szerint, ütemezetten építési övezetbe sorolhatók (igény, illetve szükség esetén belterületbe vonhatók), amennyiben a felhasználásukhoz szükséges infrastruktúra (közútról vagy magánútról gépjárművel történő megközelítés és az előírt közműellátás) rendelkezésre áll vagy a tervezett használatba vételig biztosítható.
A beépítésre szánt területfelhasználási egységeket a tervezett szerkezeti elemek figyelembe vételével, a területi adottságok alapján kell építési övezetbe sorolni, ennek során a tervlapokon feltüntetett védőterületeknek, védőtávolságoknak és védősávoknak, valamint a szomszédos területfelhasználási egységeknek az érintett területfelhasználásra gyakorolt hatásait az építési övezetek kialakításánál figyelembe kell venni.
A külterületek jellemzően, de nem kizárólag a beépítésre nem szánt területek.

	Meglévő	Tervezett
Közigazgatási terület	8163 ha	8163 ha
- ebből belterület	552,4 ha	535,2 ha
- ebből külterület	7652,8 ha	7627,8 ha
Belterületek		
- központi belterület	75,3 ha	60,3 ha
- egyéb belterület	477,1 ha	474,9 ha

A település igazgatási területe az alábbi területfelhasználási egységekbe tartozik:

A) Beépítésre szánt területek:

1. Lakóterületek
   - Kisvárosias lakóterület (Lk)
   - Falusias lakóterület (Lf)
2. Vegyes területek
   - Településközpont terület (Vt)
3. Gazdasági területek
   - Kereskedelmi szolgáltató területek (Gksz)
   - Ipari területek (Gip)
4. Különleges területek
   - Nagykiterjedésű szabadidős és rekreációs terület (K-Sz)
   - Temető terület (K-T)
   - Szenvedélybetegek otthona (K-Szo)
   - Honvédelmi és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)
   - Szennyvíztisztító és létesítményei területe (K-Szv)
   - Mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)

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 város településszerkezeti tervében a beépítésre szánt területek jellemzői az alábbiak:

	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG	KÖZMŰVESÍTETTSÉG
Lk	Kisvárosias lakóterület	1,3	teljes
Lf	Falusias lakóterület	0,5	részleges
Vt	Településközpont terület	1,0	teljes
Gksz	Kereskedelmi szolgáltató területek	1,3	teljes
Gip	Ipari területek	1,5	teljes
K-Sz	Különleges terület - nagykiterjedésű szabadidős és rekreációs terület	0,5	teljes
K-T	Különleges terület - temető terület	0,1	teljes
K-Szo	Különleges terület - szenvedélybetegek otthona	0,5	teljes
K-Hon	Különleges terület - honvédelmi és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	0,3	teljes
K-Szv	Különleges terület - szennyvíztisztító és létesítményei területe	0,15	teljes
K-Mü	Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület	0,8	részleges

B) Beépítésre nem szánt területek:

1. Közlekedési területek
   - Közúti terület (KÖu)
   - Kötöttpályás terület (KÖk)
2. Zöldterületek (Z)
3. Erdőterületek
   - Védelmi erdőterület (Ev)
   - Gazdasági erdőterület (Eg)
4. Mezőgazdasági területek
   - Általános mezőgazdasági terület (Má)
   - Korlátos mezőgazdasági terület (Mko)
   - Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
5. Vízgazdálkodási területek (V)
6. Vízgazdálkodási üzemi területek (Vü)
7. Természetközeli területek (Tk)
8. Különleges beépítésre nem szánt területek
   - Bányaterület (Kb-B)
   - Honvédelmi és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (Kb-Hv)
   - Hulladékkezelő terület (Kb-Hull)
   - Közmű terület (Kb-köz)

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 város településszerkezeti tervében a beépítésre nem szánt területek jellemző az alábbiak:

	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	KÖZMŰVESÍTETTSÉG
KÖu	Közúti terület	-
KÖk	Kötöttpályás terület	teljes
Z	Zöldterületek	teljes
Ev	Védelmi erdőterület	-
Eg	Gazdasági erdőterület	-
Má	Általános mezőgazdasági terület	-
Mko	Korlátos mezőgazdasági terület	-
Mk	Kertes mezőgazdasági terület	-
V	Vízgazdálkodási területek	-
Vü	Vízgazdálkodási üzemi területek	-
Tk	Természetközeli területek	-
Kb-B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányaterület	részleges
Kb-Hv	Különleges beépítésre nem szánt terület - Honvédelmi és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	részleges
Kb-Hull	Különleges beépítésre nem szánt terület - Hulladékkezelő terület	részleges
Kb-köz	Különleges beépítésre nem szánt terület - Közmű terület	teljes

2.1.1. 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)

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) 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).

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:

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) *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,
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.

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.

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. Beépítésre nem szánt területek

A település beépítésre nem szánt területei azon területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5%.

Közlekedési 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

A természeti védettségi kategóriák és az ökológiai hálózattal érintett erdők esetében kiemelkedő jelentőségű az erdők természeti állapotának megőrzése és javítása. Az erdősítések és erdőfelújítások során a tájra jellemző, ökológiai igényeknek megfelelő őshonos fajtákat kell előnyben részesíteni,

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

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

hálózat, a Natura 2000 és a Ramsari területek lehatárolását, továbbá a környezetvédelem szempontrendszerét.
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.

A termőföld védelme és a kialakult tájhasználat megőrzése érdekében a mezőgazdasági célú tájhasznosítás fenntartandó.
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

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 vízgazdálkodási területek többsége természetvédelmi, tájvédelmi szempontból értékes, ökológiai hálózattal érintett terület. A vízgazdálkodás érdekei mellett a táj adottságainak köszönhetően az élővizek mentén a természetvédelem is hangsúlyos.
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.

2.2. A tájrendezés és természetvédelem

Védett természeti területek
Ócsa természeti értékeinek köszönhetően jelentős kiterjedésű természetvédelmi szempontból védendő területekkel rendelkezik, ezek az ökológiailag értékes területek különböző szintű természetvédelmi oltalom alatt állnak, melyek átfedésben vannak egymással.
A településen az alábbi védelmi kategóriák találhatók meg:

1) Nemzetközi védettségek
   - Natura2000 területek
     - Turjánvidék
     - Csévharaszti homokvidék
   - Ramsari terület
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

Tájrendezés
A tájrendezés során meghatározandó külterületi területfelhasználási rendszer a 2.1.2 fejezetben részletesen bemutatásra került. 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,

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

- ökológiai hálózat érintettsége,
- természeti, tájképi adottságok,
- jellemző, megőrzendő tényleges tájhasználatok, művelési ágak,
- környezetvédelmi szempontok,
- tényleges bányaterületek

figyelembevételével.

A tájrendezés során a fenti védett természeti területek, köztük a település déli oldalát lefedő védett Turjánvidék kiterjedt lápos – mocsaras területei, természetes állományú erdői, mélyfekvésű gyepes területei esetén cél a természetvédelemnek alárendelt tájhasználat és ennek megfeleltetett területhasználat kialakítása.
A természetvédelmi oltalom alatt álló területek erdei védelmi rendeltetésűek, a mezőgazdasági területek az Öreg-hegy kertes területeinek kivételével korlátos mezőgazdasági területekbe soroltak, a védett lápterületek többnyire természetközeli területként meghatározottak, mely területhasználatok biztosítják a védett értékek fennmaradását.
Az M5 autópálya menti Új-erdő telepített állományai részben gazdasági, részben környezetvédelmi szempontok alapján védelmi erdőterületbe soroltak.
A jelentős kiterjedésű mezőgazdasági területek nagy része a település központi belterületét övezik a déli oldal kivételével. A mezőgazdasági tevékenységet támogatandó, Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználás lett meghatározva ezeken a jó minőségű összefüggő, jellemzően intenzív szántóföldi művelésű területeken.
Ócsán az Öreg-hegy területét hagyományosan szőlőhegyként használták, ez a területrész a korábbi terveknek megfelelően továbbra is kertes mezőgazdasági területfelhasználásban sorolt.

<u>Térségi ökológiai rendszerek védelme</u>

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.

<u>Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek</u>

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,

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) 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.

2.3. A zöldfelületi rendszer

Közterületi zöldfelületek - zöldterületek

A zöldfelületi rendszer alapvető alkotó elemei a közhasználatú zöldterületek, melyeknek elsődleges funkciója hogy lehetőséget biztosítsanak a szabadtéri szabadidős, rekreációs tevékenységek számára.
Ócsa nagyobb összefüggő, többfunkciós rekreációs tevékenységeknek otthont adó közparkkal nem, csak néhány kisebb közkerti méretű, funkció nélküli meglévő zöldterületi kijelöléssel rendelkezik.
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.

A zöldfelületi terén meghatározó cél, hogy a város rendelkezzen attraktív, változatos zöldfelületekkel, városi terekkel.
Az újonnan kijelölt zöldterületeken, különösen az Ófalu központjában, tervszerűen kialakított közösségi terek hozandók létre. A településen már 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 arculata, változatos funkciókkal való feltöltése szükséges.

Intézményi és lakókertek

Az intézménykertek jellemzően nem közterületek, hanem korlátozott közhasználatra szánt, megnyitott zöldfelületi létesítmények, szabadterek, zöldterek. Funkciójuk a pihenés, a szórakozás, a rekreáció, a sport és regenerálódás, az oktatás. Ide tartoznak a zöldfelületi jellegű intézmények és jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények.
A település zöldfelületi ellátottságában jelentős szerepet játszanak azok a közhasználatú intézményi zöldfelületek, mint a település központjában található sportpálya. A felhagyott strand jelenleg rendezetlen funkció nélkül területe, mely azonban potenciálisan nagyobb zöldfelületigényű rekreációs célú fejlesztési terület.
A település nevelési-oktatási intézményi területeihez tartoznak az óvodák és az iskolák, melyek szintén jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények.
Lakókertek a település egésze szempontjából is értéket jelentenek, biológiailag aktív felületek aránya, a területek ápoltsága az egész település klimatikus adottságait befolyásolja, alakítja.

Egyéb felületi kiterjedésű zöldfelületek

A településen az erdőterületek aránya magas, mely zöldfelületi szempontból kedvező. Az erdőknek háromszintes növényállománya lévén a legnagyobb a biológiai aktivitása, kondicionáló hatása.

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 zöldfelületi rendszerének meghatározó elemei a külterületi természetes és természetközeli élőhelyek, szántóföldi mezőgazdasági területek szövete is. Kedvező adottság, hogy az állandó növényborítottsággal bíró gyepfelületek, rétek legelők aránya magas. Ezek a kedvező tájhasználati arányok megőrzendőek, többek között a település klimatikus viszonyainak fenntartása miatt is.
Ócsán jelentős kiterjedésű beépítésre nem szánt különleges honvédelmi-és nemzetbiztonsági területfelhasználásba sorolt terület található. Ezek beépítettsége alacsony, néhány százalék, így jelentős biológiailag aktív zöldfelületekkel, természetes növényállománnyal rendelkeznek.

Külterületi lineáris zöldfelületek, mezővédő erdősávok

Ócsán az erdős és a természetes növénytakarójú, nagyobb biológiai aktivitású részek sávosan tagolják a tájat, azonban ezek összeköttetését biztosító, a szántóföldeket behálózó külterületi fásítások és mezővédő erdősávok aránya nagyon alacsony.
A meglévő kis arányú erdősávok, fásított szegélyek fenntartandók.
Támogatandó a főbb utak, mezőgazdasági utak mentén is cserjesávokból, fasorokból álló zöldsávok, mezővédő erősávok kialakítása. Ezek kedvező hatásai közül a legfontosabb a környezeti terhelés, jelen esetben a poremisszió csökkentése, a széleróziónak kitett területen továbbá csökkentik a szélsebességet.

Utcai fasorok, utak menti közterületi gyep- és cserjesávok

Ócsán a lineáris közterületi zöldfelületek tekintetében a legfontosabb feladat a nagyobb látogatottságú területrészek közötti kapcsolat megteremtése, mely vonalas zöldfelület fejlesztéssel fasorok, cserjesávok telepítésével, gyalogos és kerékpáros kapcsolatok megteremtésével érhető el.
A vonalas zöldfelületi elemek tekintetében a közművesítési fejlesztésekkel összhangban, egy egységes koncepció alapján kialakított, attraktív fásítási program a település arculatát is meghatározza.
A meglévő utak esetében ahol a keresztszelvény, valamint a közművek engedik, ott javasolt az egységes fasor telepítése, különösen a település megközelítését biztosító fő közlekedési utak mentén.
A település fasorai fokozatosan felújítandók. A fasorok kialakításakor törekedni kell a homogenitásra, többször iskolázott sorfák alkalmazandók. A fajok megválasztásánál fontos szempont, hogy extenzíven fenntartható, az élőhelyi adottságoknak megfelelő környezettűrő növényanyag kerüljön telepítésre. A légvezetékek alatt olyan dísznövényeket kell alkalmazni, melynek alacsony gömb alakú koronáját nevelnek, így nem szükséges metszeni őket.
Az újonnan kijelölésre került utak mentén javasolt fasor és cserjesáv telepítése.

2.4. Az örökségvédelem

Ócsa első épített emlékei veremlakások voltak, melyek helyén 1240 körül már állt a premontrei kolostor. A monostor, mint központ körül kialakult jobbágyfalu, un. monostoralja volt az alapja a jelenlegi Ócsa telekrendszerének. Ócsa országosan védett értékei is elsősorban ezen a belterületi Öregfalu településrészen találhatók. A volt premontrei kolostor, ma református templom mellett Ócsa Öreg-hegyi pince-rendszere is nevezetes, méltán műemléki jelentőségű terület. A településen az országosan védett épített emlékeken kívül még nagy számban találhatók helyi egyedi védelemre méltó, egyedi karaktert hordozó, olykor nádtetős szép régi lakóházak.

2.4.1. Országos védelem

Az országos védelm alatt álló építmények, területek védelméről települési eszközökkel is gondoskodni 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

Ócsa Város területén a FORSTER Központ adatszolgáltatása szerint az alábbi országos védelem alá eső épített értékek találhatók:

Ssz.	Név	Cím	Hrsz.	Azonosító	Törzsszám
1.	Református templom	Dr. Békési Panyik Andor u. 2.	2663	7192	7156
2.	Római katolikus templom	Szabadság tér	1598/2	7196	7158
3.	Népi lakóház	Dr. Békési Panyik Andor u. 4.	2652	11472	11080
4.	Népi lakóház	Dr. Békési Panyik Andor u. 6.	2651	7193	9936
5.	Népi lakóház	Dr. Békési Panyik Andor u. 10.	2649	7194	7157
6.	Népi lakóház és gazdasági épület	Türr István u. 4/a.	2769	7197	9128
7.	Lakóház (Prédikátorház), kézműves műhely	Ady E. u. 4.	2677	7190	10604
8.	Lakóház	Kálvin u. 11.	2600	7195	10676
9.	Népi tanya-lakóház	Öreg-hegy	0297/2	7198	9592
10.	Öreg-hegyi pincék	Öreg-hegy		11473	11081

2.4.2. Helyi védelem

Ócsa Város nem rendelkezik helyi értékvédelmi rendelettel. A település viszont gazdag olyan épületekben, melyek egyedi védelemre méltók. Az Örökségvédelmi hatástanulmányban részletezettek szerint a már a hatályos Szabályozási terv szerint is védelemre méltó 6db épületen és a kb. 150 ha területű településközponton kívül további 44 db szép régi épület és még 9 db nádfedésű lakóház alkalmas megőrzésre, építészeti hagyományok bemutatására.
Helyi értékvédelmi rendelet, értékkataszter és értékvédelmi terv megalkotása a védelemre méltó épített értékek megóvásának feltétele. Az előírások megalkotásán kívül ki kell dolgozni az előírások érvényesítéséhez szükséges finanszírozási, támogatási feltételeket is.

2.4.3. Régészeti területek

A régészeti értékek védelméről a Helyi építési szabályzatban gondoskodni kell.
A Forster Központ által nyilvántartott azonosított régészeti lelőhelyek listája:

Nr	Lelőhely neve	Azonosító szám	Nyilvántartott (Hrsz.)
1.	Sátor-hegy ÉK-i része	41267	0354/57, 0354/33, 0354/32, 0354/35
2.	4617/1. lelőhely	41710	0162/1, 0162/2, 0162/3, 016/68, 016/61, 010, 016/70, 016/72, 016/58, 016/57, 016/60, 016/59, 016/56 016/21,016/56, 016/61
3.	4617/2. lelőhely	41714	0165, 0166/2, 0164/8, 016/35, 016/66, 016/68, 016/67, 016/63, 016/61, 010, 016/70, 016/69 016/34
4.	4617/4. lelőhely	41717	0170/3, 0169, 0170/1, 0214/3, 0170/2, 07/82, 07/81, 07/79, 07/73, 07/56, 07/70, 07/71, 07/72, 07/114, 07/55, 07/69, 07/76, 07/77, 07/39, 07/78, 07/80, 07/122, 07/123, 07/68, 07/115, 07/59, 010
5.	Öreghegy	41725	0311, 0294/3, 0295/37, 0295/36, 0312/12, 0312/13, 0294/2, 0294/3, 0294/5, 0312/15
6.	Ócsa 14. lelőhely	57948	016/28, 0615/38
7.	Némedi út	58607	nem ismert
8.	Klapka utca 6.	57948	1463
9.	Premontrei monostor	41730	2663, 2651, 2652, 2661, 2662, 2655, 2642, 2654, 2653, 2643, 2644, 2827
10.	Település DNy-i sarka I.	65402	0490/119, 0490/122, 0490/9,0490/10, 0490/11, 0490/12, 0490/13
11.	Település DNy-i sarka II.	65406	0490/119, 0490/122, 0490/123 0490/12, 0490/13, 0490/14
12.	Település DNy-i sarka III.	65410	0490/119, 0490/122, 0490/123

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

			0490/8, 0490/9, 0490/10, 0490/11
13.	Település DNy-i sarka IV.	65418	0490/17, 0490/16, 0490/15
14.	Település DNy-i sarka V.	65420	0492/4, 0492/3
15.	Település DNy-i sarka VI.	65422	0492/11, 0492/10, 0492/9, 0492/3, 492/4
16.	Település Ny-i széle I.	65472	03/10, 04/4, 04/10
17.	Település Ny-i széle II.	65476	04/5, 04/6, 04/7
18.	Település Ny-i széle III.	65478	04/4, 03/6, 03/5, 04/10
19.	Település Ny-i szélén IV.	65480	04/8, 04/7
20.	Ócsa (11)	65484	016/10, 016/28, 016/7
21.	Ócsa (12)	65486	016/8, 016/7
22.	Ócsa (13)	65488	016/29
23.	Ócsa (15)	65490	016/29
24.	Ócsa Vasút utca melletti terület	52637	0105/2, 0108, 0109, 0110, 0111, 0112, 0113, 0114, 097, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1167, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 059, 056/1, 060/2, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236
25.	Bugyi – MOL 6.	41245	0498/2

A Ferenczy Múzeum által nyilvántartott, revízió alatt álló régészeti lelőhelyek listája

Nr	Lelőhely neve	Helyrajzi száma
1.	Ócsa–PMMI 1	0314/6, 0315/19
2.	Ócsa–PMMI 2	0324/2-5,11-15
3.	Ócsa–PMMI 3	0327, 0326/4, 0328
4.	Ócsa–PMMI 4	0332, 0333/4, 0331/6,7,9
5.	Ócsa–PMMI 5	0333/1-3
6.	Ócsa–PMMI 6	0411, 0412, 0413, 0415, 0416/1, 0417/1, 0344/2
7.	Ócsa–PMMI 7	0141
8.	Ócsa–PMMI 8	0138
9.	Ócsa–PMMI 9	0138
10.	Ócsa–PMMI 10	07/24-30,113,114

Az épített értékek és a régészeti területek részletes bemutatását az Örökségvédelmi hatástanulmány tartalmazza.

2.5. A közlekedés

2.5.1. 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.

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 ***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.

2.5.2. Főbb 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.

2.5.3. Települési 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.

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 – 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.

2.5.4. 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.

2.5.5. 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.

2.5.6. 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.

2.5.7. 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.

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.

2.6. A közműellátás

Ócsa népességszáma bár kicsit hullámzóan, de enyhén növekvő tendenciájúnak tekinthető. A település nagyon kedvező közlekedési kapcsolata ugyan alkalmas lenne a település népességnövekedési trendjének a növelésére, de ehhez a település vonzóképességének javítása, a település általános fejlesztése szükséges.

A település fejlesztésének alapjául új munkahely létesítési lehetőség szolgálna. A munkahely lehetősége a településen élők helyben tartását, a be- és letelepülők számára vonzerőt jelent. A település célja így elsődlegesen a munkahely létesítés lehetőségének biztosítása, kiegészítve 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

igényesebb lakókörülmény, valamint az igényesebb intézményi infrastruktúra-fejlesztés lehetőségével.

A településfejlesztésnél figyelembe kell venni azokat az adottságokat, amelyek egyrészt előnyösen hasznosíthatók, másrészt hátrányosan feladatokat okoznak. A település kedvező természeti adottsága a felszíni vizekben és a felszín alatti vizekben is a gazdagsága, de ezek egyben a település veszélyeztető adottságai is. Saját vízbeszerzés lehetőségét biztosítja a rendelkezésre álló kedvező felszín alatti vízkészlet, de ugyanakkor a felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan érzékeny területen fekvő települési adottság miatt (a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint), a felszín alatti vízbázisának védelme kiemelt feladata.
A település síkföldrajzi adottságának hatására felszíni vizekben nagyon gazdag, de befogadó hiányában a vízelvezetés csak korlátozottan megoldható, így a település jelentős hányadán mocsaras, lápos-területek és vízállásos területek alakultak ki. Ezeknek hasznosítási lehetősége rendkívül korlátozott.

Közműves szempontból a településfejlesztéshez szükséges területhasznosítási változtatás meghatározásánál adottságként kell kezelni azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek adottságukból eredően helyhez kötöttek, amelyek bőségesen terhelik a település területét.
A településtervező figyelembe véve a település természeti adottságát és a közművek okozta korlátozásokat készítette el a területhasznosítási javaslatot. A fejlesztésre javasolt területeken a megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani. Olyan területfejlesztés nem javasolható, amelynél a funkciójához szükséges közműellátás nem biztosítható, vagy aránytalan gazdasági feltételekkel oldható meg az ellátása.
A közműfejlesztési javaslat készítésénél a fejlesztési területek ellátásán túl, a közművekkel kapcsolatos fennálló hiányok és ütközések rendezését is meg kell oldani.

Ellátási hiányok megoldása:

- 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 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.

Ütközések feloldása:

- a szennyvíztisztító telep és a szennyvízátemelő, vákuumgépházak védőtávolságán belül nem támogatható területhasznosítás,
- légszennyezés növekedés a hagyományos nem vezetékes energiahordozók hasznosításának növekedése miatt

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

Közműellátással szembeni igények teljesítésére javasolt:

- fenntartási költségek csökkentési lehetőségeinek feltárása, igénybe vétele (megújuló energiahordozók előtérbe helyezésével),
- látványjavítás érdekében közműfektetéssel összefüggő elvárások érvényesítése,
- klímaváltozás hatásainak kezelése
  - szélsőséges csapadékesemények zavarmentes elvezetésének megoldása (záportározás biztosítása), igényesebb felszíni vízrendezéssel
  - felmelegedés elleni védelem
    - fasortelepítés számára helybiztosítás a közművek racionális területfoglalásának segítségével
    - klímaberendezés üzemeltetését megújuló energiahordozó hasznosításával, racionális energiagazdálkodás érvényesítése érdekében

Infokommunikáció fejlesztése a település fejlesztés szolgálatára

(Igényes internetkapcsolat a lakosság helybentartózkodási lehetőségét, otthonról történő munkavégzés lehetőségét kínálja.)

A belterületen javasolt fejlesztések közműellátására, ahogy azok a fejlesztésre javasolt területek már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező környezetben helyezkedik el, annak a teljes közműellátásának a biztosítása szükséges. 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 területen jelentkező építési szándék esetén közműves szempontból legalább a részleges közműellátása biztosítása szükséges úgy, hogy a szennyvízelvezetés, elhelyezés a legkisebb környezetkárosítás, veszélyeztetés nélkül legyen megoldható, az erre vonatkozó helyi építési szabályzatban rögzített előírás szigorú betartásával.

A beépítésre nem szánt területen jelentkező építési szándék esetén közműves szempontból, amennyiben megengedett állandó emberi tartózkodásra alkalmas épület, építmény elhelyezése, annak ellátására a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldása szükséges és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen.

A közműfejlesztési feladatoknál az új beépítési lehetőségek megvalósításához szükséges közműellátási igények mellett a már beépített területen megengedett új építési lehetőségek és a már ott élők komfortosabb körülményeik kialakításához szükséges többlet közműigényeket is figyelembe kell venni. A közműfejlesztési javaslatban ennek az összesített többlet közműigénynek a kielégítési lehetőségét kell megoldani, bár tényleges jelentkezése csak nagyobb távlatban várható. A tervezés távlatáig ezeknek a nagyobb távlatra prognosztizált igényeknek tervezői tapasztalatok alapján kb. 20 %-ának a tényleges jelentkezése prognosztizálható.

A tervezői tapasztalat alapján a tervezés távlatáig ténylegesen várható és 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

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 egyes közművek fejlesztését ezen igények kielégítésére kell alkalmassá tenni.

2.7. A környezetvédelem

Termőföld, talaj-, talajvíz- és vízbázis-védelem

- A hidrogeológiai védőterületekre vonatkozó korlátozásokat a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló mindenkor hatályos rendeletben foglaltak szerint kell betartani.
- A településen történő tereprendezések és építkezések során a kitermelt talaj minőségét meg kell vizsgálni. A vizsgálati eredmények alapján dönthető el a kitermelt talaj elhelyezésének módja. Területfeltöltések során szennyezett talaj nem használható.
- A telepítendő tevékenységek vonatkozásában a felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében a vonatkozó, mindenkor hatályos jogszabályok előírásait be kell tartani.
- A talaj- és talajvizek állapotát veszélyeztető tevékenységek csak vízzáró (szénhidrogénzáró) aljzaton végezhetők.
- Veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek közvetlenül nem vezethetők a befogadóba, megfelelő előtisztításukról gondoskodni kell.
- Élővízfolyások természetes és természetközeli állapotú partjait meg kell őrizni. Élővízfolyások rendezése során csak környezet- és természetbarát mérnökbiológiai módszereket lehet használni.
- A belterületnek a külvizek és belvizek elleni megfelelő védelmét a felszíni vízrendezés eszközeivel biztosítani kell.
- A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó talajvédő gazdálkodást kell folytatni.
- A termőföldön végzett beruházások esetében gondoskodni kell a humuszos termőréteg megmentéséről, összegyűjtéséről és újrahasznosításról.
- A művelés alóli kivonást a beruházás megvalósulásának üteme szerint kell végrehajtani, annak megkezdéséig a meglévő mezőgazdasági területhasználatot folytatni. A tervezett beruházásokat úgy kell megvalósítani, hogy a környezetükben lévő mezőgazdasági területeken történő gazdálkodás feltételei ne romoljanak.
- Az erózió és defláció elleni védelem érdekében a mezőgazdasági és erdőterületeken környezetkímélő (talajvédő) gazdálkodást kell folyatni, biztosítva a földfelszín minél nagyobb arányú és minél állandóbb jellegű zöldfelületi fedettségét és a lehető legkedvezőbb talajnedvességi állapotot.

A levegő tisztaságának védelme

- A levegő védelméről és a légszennyezettségi határértékekről, a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékéről szóló vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok előírásait kell alkalmazni.
- Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz.
- Bűzzel járó tevékenység során az elérhető legjobb technika alkalmazásával meg kell akadályozni, hogy a lakosságot zavaró bűz kerüljön a környezetbe.
- Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által meghatározott határértéket.
- A gazdasági területeken belül, a levegőterhelés további csökkentésére, a kondicionáló hatás javítására a kialakult faállományt lehetőség szerint meg kell tartani, a környezetminőség javítása érdekében.
- Diffúz légszennyezéssel járó tevékenység során a kiporzás elleni maximális védelmet (nedvesítéssel, takarással, megkötéssel, növénysávokkal stb.) biztosítani kell.
- A meglévő fő közlekedési utak mentén kialakult légszennyezés csökkentése érdekében a már meglévő és a jövőben átépítendő utak is fásítandók. Az út menti fasorok illetve védőfásítások telepítésénél előnyben kell részesíteni a környezettűrő, honos fajokat.

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

Zaj- és rezgésvédelem

- Új közlekedési zajforrás létesítése esetén a meglévő védendő területen, illetve meglévő utak esetén új védendő terület kijelölésekor a mindenkor hatályos jogszabályban megállapított határértékeknek kell teljesülniük.
- Úthálózat felújítása során a zaj- és rezgésterhelés csökkentése érdekében a hatályos követelményeknek legmegfelelőbb műszaki megoldásokat, illetve anyagokat kell alkalmazni.
- Meglévő, védendő funkciójú és határérték feletti zajnak kitett épületek felújításakor, átépítésekor a tervezés során biztosítani kell, az előírt belsőtéri zajterhelési határértékek teljesülését.
- A közlekedési eredetű zajterhelés csökkentése érdekében belterületen alapvetően a forgalomszabályozás eszközeit, a passzív zajvédelem műszaki megoldásait kell alkalmazni, míg külterületen elsősorban zajvédő erdősávokat kell telepíteni, illetve szükség esetén itt is a forgalomszabályozás eszközeit, a passzív zajvédelem műszaki megoldásait kell alkalmazni.
- Meglévő üzemi létesítmény rendeltetését, használatát megváltoztatni, zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, és egyéb helyhez kötött zajforrást csak olyan módon lehet létesíteni, üzemeltetni, hogy a vonatkozó hatályos jogszabályokban megállapított zaj és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg.
- A területen új üzemi és szabadidős zajforrás létesítése csak a határérték teljesülését biztosító zajvédelmi tervezés alapján engedélyezhető.

Hulladékkezelés

- A kommunális szilárd hulladék elhelyezésről és elszállításáról a településen működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell továbbra is gondoskodni.
- A hulladékgazdálkodás és veszélyes hulladékkezelés szempontjából figyelembe kell venni a vonatkozó hatályos jogszabályokat, betartva annak előírásait.
- A keletkező veszélyes hulladékot közvetlenül a keletkezés helyén, biztonságosan, a környezet szennyezését kizáró, elkülönített zárt tárolókban kell elszállításig elhelyezni.
- A várható építkezések során keletkező építési törmelékek kezelése külön figyelmet érdemel. A szükségessé váló feltöltések, tereprendezések kizárólag hulladéknak nem minősülő anyagok felhasználásával történhetnek.
- Az illegális hulladék lerakatok mielőbbi felszámolása, és újabbak kialakulásának megakadályozása szükséges.

2.8. A védőterületek és védősávok

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

A közműhálózatok és létesítményei számára, valamint azok biztonsági övezete védőterülete számára is közmű, vagy közterületen kell lehetőleg helyet biztosítani. Amennyiben a közmű, vagy közterületi elhelyezés nem biztosítható, úgy a helyét szolgalmi, vagy vezetékjogi védelemmel kell ellátni, amely a hálózatok és létesítmények kezelőinek biztosítja az üzemeltetési, karbantartási lehetőségeket. Ilyen védősáv, védőterület igényűek a vízbázisok, vízellátás gerinc és elosztóhálózok és létesítményei, a szennyvízgyűjtő hálózat, szennyvíztelep, valamint a tisztított vizeket befogadó nyárfás területe, az átemelő műtárgyak, vákuum-gépházak. Továbbá a villamosenergia átviteli hálózati elemek, valamint a műtárgyai, a nagy-, a közép- és a kisfeszültségű elosztó-hálózati elemek és műtárgyai, a szénhidrogén szállító hálózati elemek, a nagyközép-, középnyomású gerinc és fogyasztói elosztó-hálózati elemek, valamint műtárgyai, 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 TÜVRheinland CERTIFIED

mikrohullámú összeköttetés biztosítását szolgáló magassági korlátozás és a vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei.
Az egyes közműhálózatok és létesítmények védelmi területi igényét és az azokon belüli területhasznosítás lehetőségét az adott ágazati-iparági előírások határozzák meg, azoknak a területi vetülete jelenik meg a településrendezési eszközökben.

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:
- 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

2.9. A korlátozások

A településrendezési eszközök készítésénél területhasznosítási korlátozásnak kell tekinteni azokat a közműadottságokat, hálózatokat és létesítményeket, amelyek helyhez kötöttek és kiváltásuk költségigénye várhatóan meghaladja a kiváltással elérhető terület értéknövekedését.

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

Területfejlesztés tervezésénél, területfelhasználás módosításánál előzetesen korlátozó adottságként kell kezelni:

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:

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

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 és magassági korlátozását.

A felsorolt 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.

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

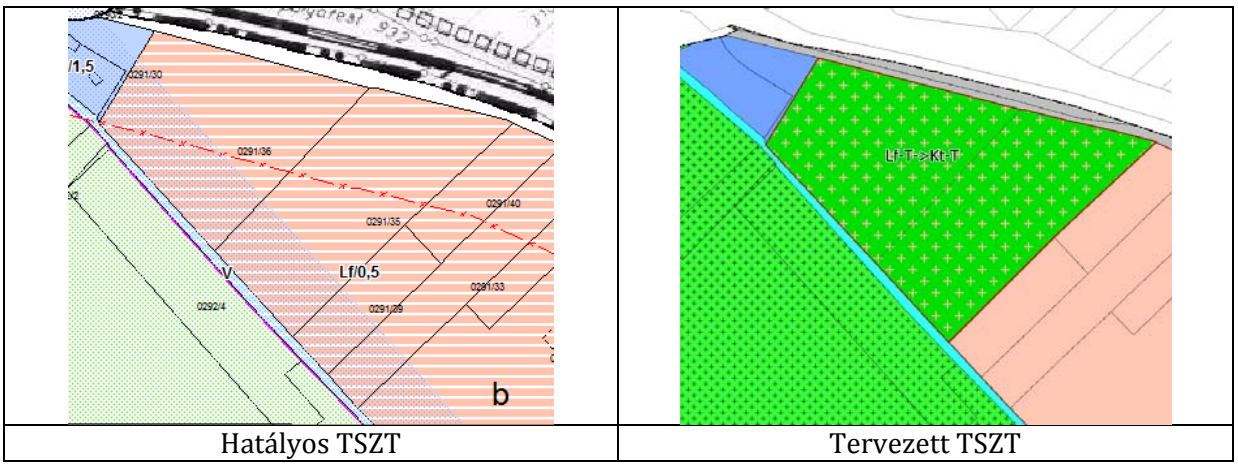
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036
TÜVRheinland CERTIFIED

3. VÁLTOZÁSOK

3.1. Beépítésre szánt területek

3.1.1. Beépítésre szánt terület kijelölése

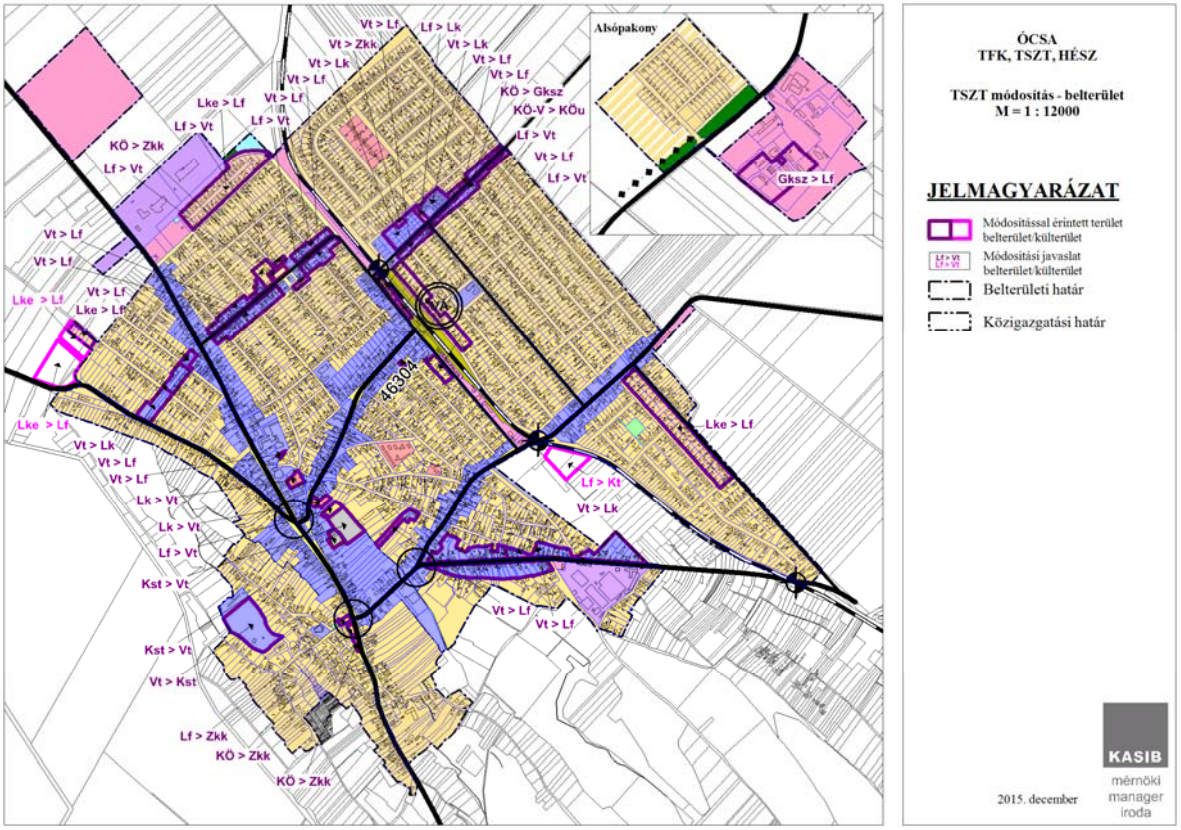
Új beépítésre szánt terület kijelölése a temető távlati bővítési területe kivételével nem történik. A különleges temető terület(Kt) az alábbiak szerint változik:



Hatályos TSZT	Tervezett TSZT

3.1.2. Beépítésre szánt területek átsorolása

A beépítésre szánt területek változását az egyes beépítésre szánt területfelhasználási kategóriák egymás közötti átsorolása eredményezi az alábbi szöveges leírás és az átsorolással érintett területeket szemléltető térkép szerint.



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 lakóterületeken belüli átsorolások

A lakóterületeken belüli átsorolások elsősorban az azonos településszerkezeti elhelyezkedésű, karakterű, beépítettségi intenzitású területek azonos területfelhasználási kategóriába történő besorolása érdekében történtek az alábbiak szerint:

A három részterületen szigetszerűen megjelenő kertvárosias lakóterület (Lke) bevonásra került a környező falusias lakóterületekbe (Lf)

a) az Epreskert utca-Erdősor utca közötti tömbök,
b) az Árpád utcától keletre fekvő lakótömbök,
c) a Némedi út – Bacsó Béla utca között kijelölt lakóterület

vonatkozásában.

A lakó és vegyes területek egymás közötti átsorolása

A lakóterületek és a vegyes területek közötti átsorolások célja egyfelől alapvetően a korábban indokolatlanul nagy terjedelemben kijelölt településközponti vegyes területek (Vt) arányának csökkentése volt a településszerkezetileg és településképileg frekventált elhelyezkedésű területek központképző erejének növelése, az intézményi funkciók koncentráltabb megtelepedése érdekében és ezáltal a városközponti karakter hangsúlyozása, mind fukkcionális, mind városképi értelemben.

Ezt a célt szolgálja a településközponti vegyes területek átsorolása falusias lakóterületbe:

a) a Kiss János utca Üllői úti elágazásától keletre eső szakaszán,
b) a Széchenyi utca és a Bem utca mentén,
c) a Székesi utca keleti oldalán.

A településközponti területeknek a városszerkezeti adottságokhoz és az infrastruktúrahálózat (pl. az elővárosi vasúti közlekedés és az ahhoz kapcsolódó P+R parkoló, illetve az tömegközlekedési ellátottság) fejlesztéséhez kapcsolódó eddiginél jobb strukturálása érdekében - a fentiekkel ellenkező irányú változásként - a lakóterületek rovására településközponti területek kijelölése is szükséges volt:

a) a Damjanich utca mentén a vasútállomás és a piac térségében,
b) a vasútállomás északi oldalán a Kölcsey utca egy szakaszán,
c) a városközpontba szigetszerűen beékelődő lakóterületek helyén.

Településközponti vegyes és különleges területek egymás közötti átsorolása

A településközpont távlati intézményfejlesztése, illetve a városi térstruktúra gazdagítása érdekében a Bajcsy Zsilinszky utca- Falu Tamás utca – Kisss Ernő utca – Üllői út – Kiss János utca által határolt tömb belső részén a Különleges sport terület településközponti besorolást kap.

Fentiekkel összhangban a volt strandfürdő területének településközponti vegyes (Vt) besorolása az adottságoknak jobban megfelelő Különleges nagykiterjedésű szabadidős és rekreációs területre (Ksz) módosul.

A gazdasági területek átsorolása

A már korábban kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek (Gksz) csak Alsópakony területén csökkennek, ahol a volt majorsági köpont privatizált lakóépületei és közvetlen – még más funkcióra igénybe nem vett és beépítetlen – környezetük falusias lakóterületbe kerül átsorolásra.

A gazdasági területek egymás közötti átsorolását a tényleges területhasználat indokolja. Ennek megfelelően a közműtelephelyek és a környezetükre jelentős hatást nem gyakorló telephelyek egyéb ipari (Geip) kategóriába kerültek, elkülönítve a zavaró hatású ipari tevékenység (Gip) területétől.

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

3.1.3. Beépítésre nem szánt területek átsorolása

A beépítésre nem szánt területek változását az egyes beépítésre nem szánt területfelhasználási kategóriák egymás közötti átsorolása eredményezi az alábbi szöveges leírás és az átsorolással érintett területeket szemléltető térkép szerint.

Település belterületétől északra található változások



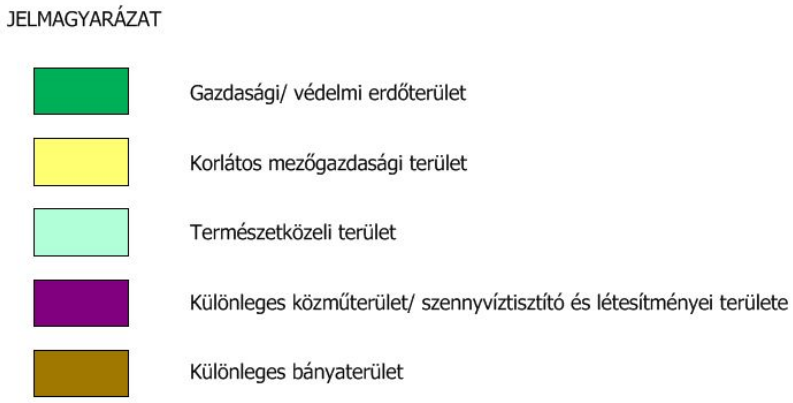
Település belterületétől délre található változások



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 fenti kivágatok az alábbi jelkulccsal értelmezhetők



Zöldterületek

Új zöldterületeti kijelölések:

- A református templom előtti zöldterületként szabályozott ingatlan előtt a Bajcsy-Zsilinszky utca felől csatlakozó terület (2537 hrsz.)
- Köztársaság tér
- Vadvirág-Székesi-Kölcsey-Nefelejcs tömbben a 292/74 hrsz-ú ingatlan.

Erdőterületek

Az erdők területfelhasználási rendszerének megállapításakor elsődleges volt a meglévő erdőterületek differenciálása, az egységes erdőterület területfelhasználási kategória helyett a gazdasági rendeltetésű és a védelmi rendeltetésű erdőterületek megkülönböztetése, mely azonban lényegi területfelhasználási változást nem eredményez.

A Országos Erdőállomány Adattárnak és valós állapotnak megfeletetve több déli természtvédelmi területeken több összefüggő erdő kiegészítésre került egy-egy telekkel, telekrészlettel a korábbi korlátozottan hasznosítható mezőgazdasági terület (Má-k) és a természetközeli terület (Tk) területfelhasználások rovására az alábbiak szerint.

Átsorolás Tk területből:

- Cirjáki erdő déli részén Tk
- Turján erdő ÉNy-i szélén Tk területből
- Turján erdő és Nagy erdő között Tk területből

Átsorolás Má-k területből:

- Cirjáki erdő keleti szélén Má-k területből
- Turján erdő déli részén Má-k területből
- Nagy erdő déli és északi részén Má-k területből
- Vizes erdő északi részén Má-k területből
- 0333/5 hrsz-ú ingatlan erdősült területei

A védett területeken kívül további kataszteri nyilvántartásban szereplő erdők sorolandók át erdőterületbe:

- Má-f területfelhasználásból a település nyugati határán a Pesti úttól délre elhelyezkedő, összefüggő faállománnyal borított 016/31 hrsz.-ú földrészlet,
- Közútból az M5 autópálya mentén a 0201/6 hrsz.-ú, 0204/3 hrsz.-ú és a 0204/7 hrsz.-ú ingatlanok részei.

Egyéb erőterületi átsorolások által érintett néhány kisebb út, vagy vízfolyás menti erdő a művelési ágnak, a ténylegesen megindult erdősülési folyamatoknak való megfeletetések miatt. Ezek Má-k és Má-f jelű területfelhasználásból sorolódnak át az Ex lege védett lápterület déli határán és a település Ény-i csücskében.

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 területek

A mezőgazdasági területek tekintetében nem történik nagyarásnú változtás.

Településszerkezeti szinten három területfelhasználás jelenik meg , az általános (Má), a kertes (Mk) és a korlátos mezőgazdasági (Mko) területek. Ezek alapvetően a korábbiTSZT-ben 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 jelöltek.

Az általános mezőgazdasági területek területfelhasználási rendszere csak az erdőterületeknél bemutatott néhány földrészlet erdő területté történő átsorolása révén változik, új kijelölés nem történik.

Az Mk jelű kertes mezőgazdasági területek a belterülettől keletre húzódó Öreg-hegy korábbi hagyományos szőlőterületeit foglalja magába, az Mk jelű területek mind kiterjedésükben, mind jelölésükben fennmaradnak, ezen a szinten változtatás nem tervezett

Az Mko jelű 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. A korábban kijelölt erdőterületek közül azokat, melyek nem köthetők sem erdő művelési ághoz, sem erdészeti kataszterhez Mko jelű korlátos mezőgazdasági területbe, illetve Tk jelű természetközeli területbe sorolódnak át művelési águknak és valós használatuknak megfeleltetve.

Mko jelű korlátos mezőgazdasági területbe átsorolt erdők:

- A Cirjáki erdőtől keletre lévő 0328 hrsz.-ú földrészlet gyepterülete,
- Csorda járás legelőjén kisebb korábbi erdőterület,
- Dabasi úti rét 0409/23 hrsz.-ú földrészlet,
- 0465/3 hrsz.-ú és 0467/1 hrsz.-úföldrészletek,
- néhány kisebb mezőgazdasgái terület a vizes erdő térségében.

Vízgazdálkodási területek

A korábbi vízgazdálkodási területekhez képest újabb vízelvezető árkok kerültek kijelölésre 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.

Természetközeli területek

A Tk jelű területfelhasználásba az település déli és keleti részén található ex lege védett lápterületek által érintett mocsár, nádas művelési ágú földrészletek tartoznak. Ennek értelmében a természetközeli területek (Tk) szintén korrigálásra kerültek.

- A Turján erdő keleti szélének mocsaras vizenyős területei,
- Nagy-erdő alatti nádassal borított területek.

Beépítésre nem szánt különleges bánya területek

A Bányakapitányság hivatalos adatszolgáltatása szerint nyilvántartott bányatelkek alapján a korábban kijelölt bányaterületek kiterjedésüket tekintve korrigálásra kerültek, és új területhatárral ábrázoltak. 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

Beépítésre nem szánt különleges hulladéklerakó területe

A különleges hulladéklerakó területe a telekhatár jelenlegi állapotának megfeleltetve korrigálásra került.

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.

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 TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

	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

	Felülvizsgálati TSZT		Javasolt TSZT		Változás iránya	
Területfelhasználás	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

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

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
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

5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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

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:

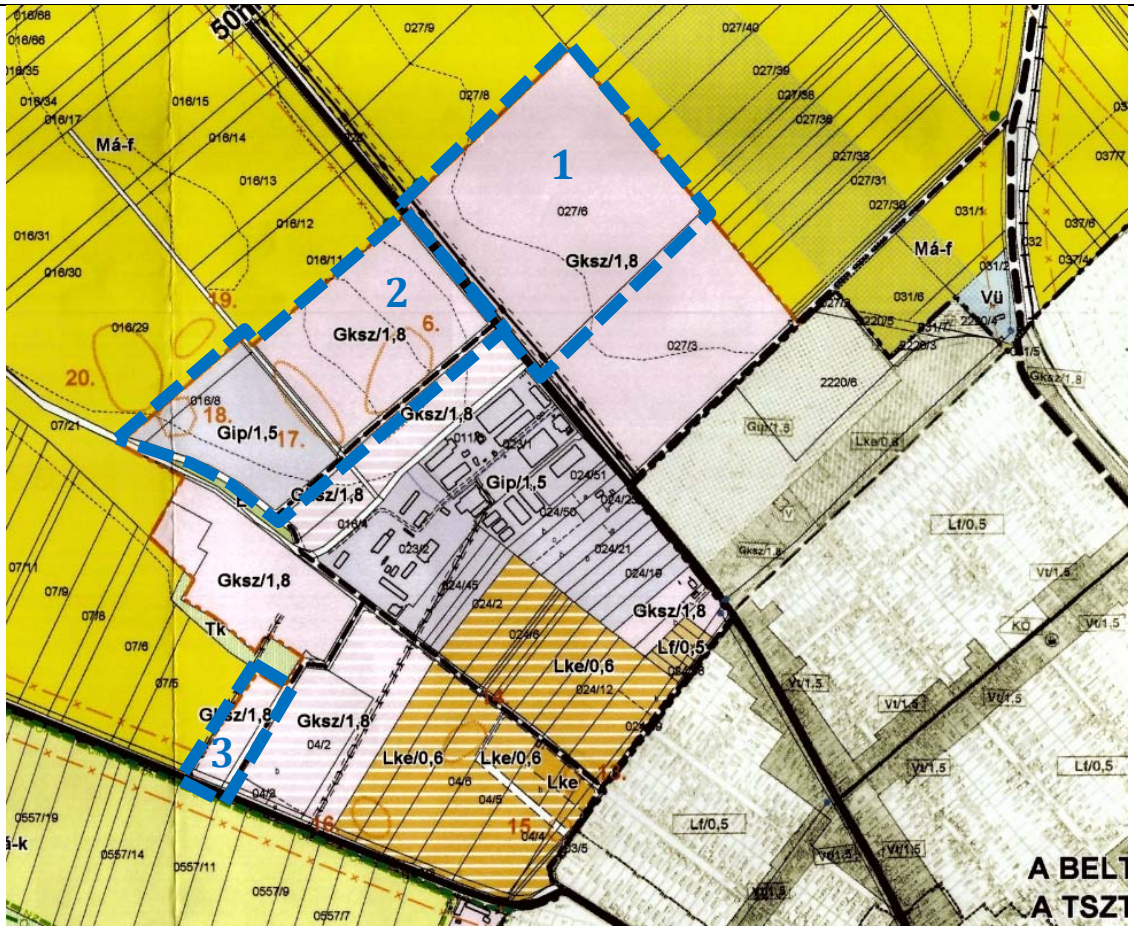
Ócsa város településszerkezeti terve 2004-ben készült, mely többször módosításra került. A 136/2010.(VI.30.) ÖK. határozattal elfogadott módosítás a teljes külterületre készült (URBANITÁS Kft. - 2010.). Ez a TSZT módosítás már tartalmazza az érintett területeket.

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.)

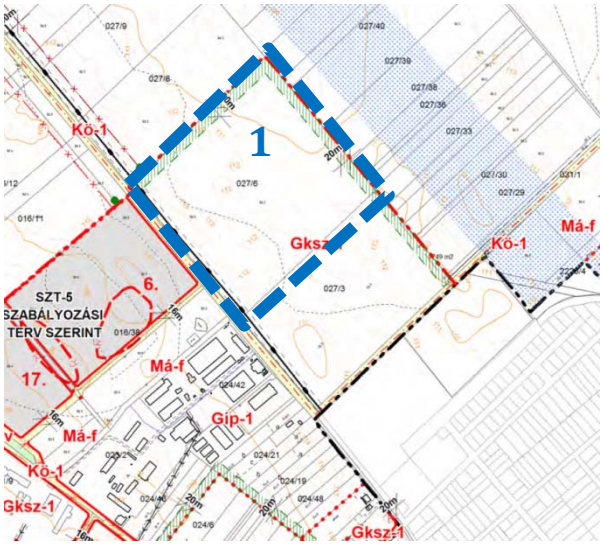
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu
Management System ISO 9001:2008 Valid until: 2017.04.07. www.tuv.com ID 9105012036

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

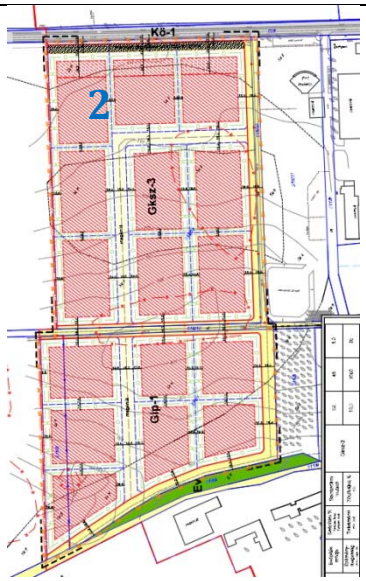


Hatályos szabályozási terv kivágatok

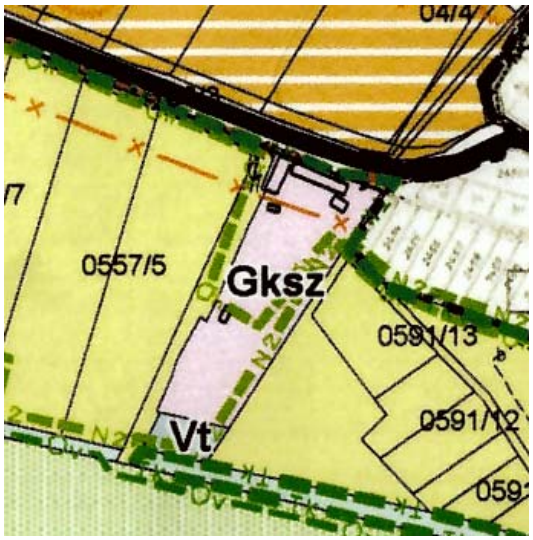
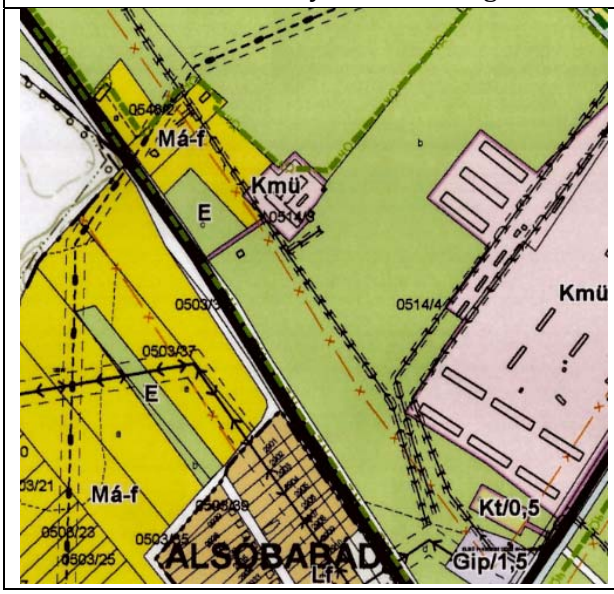
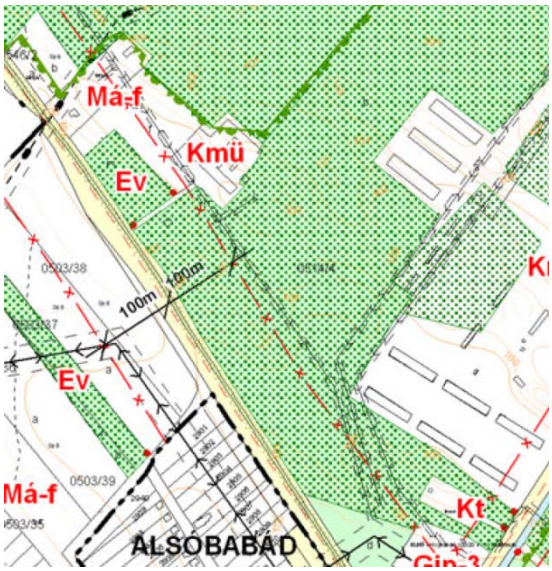
1. terület - SZT-2/A/m1



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

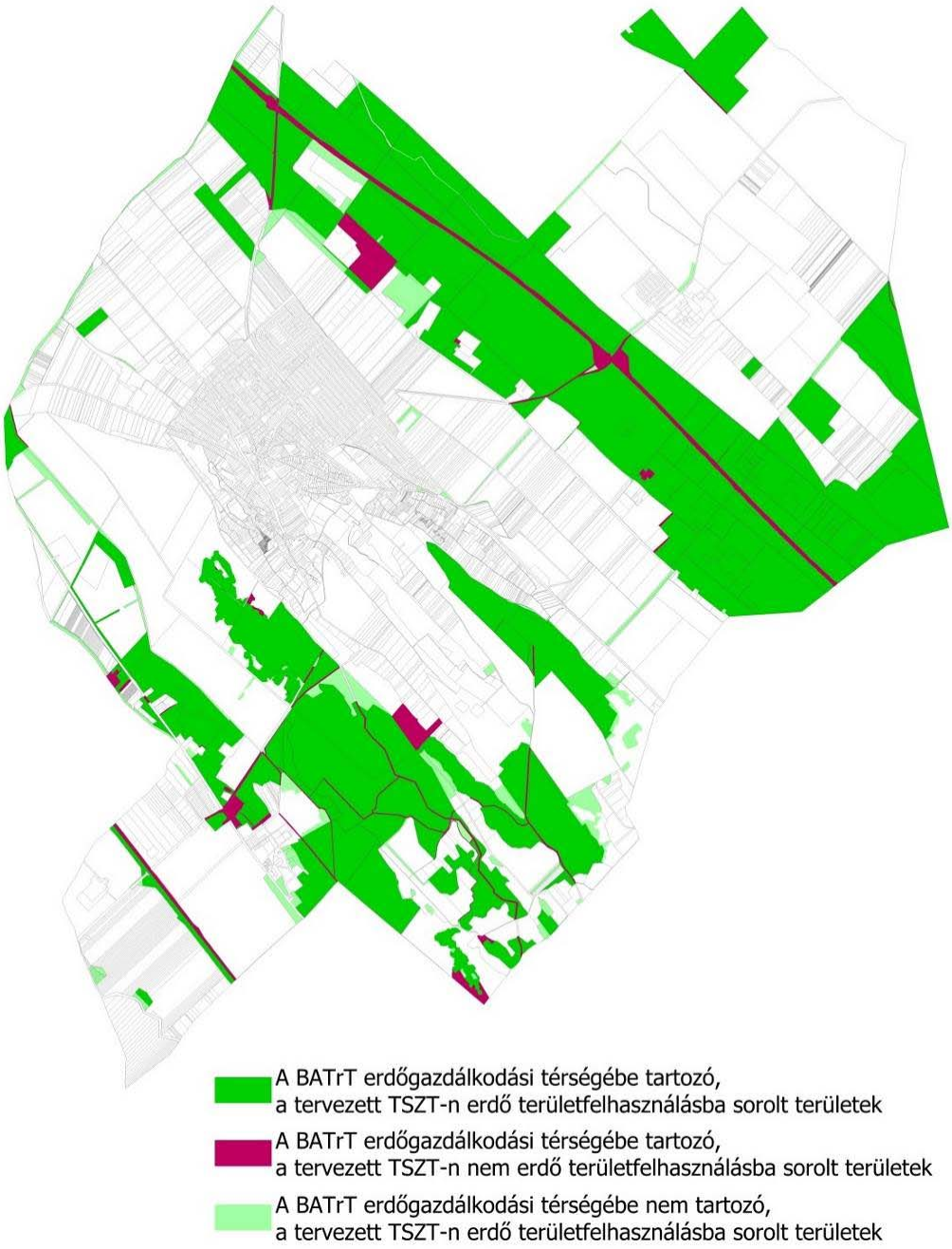
Ócsán újonnan egyetlen beépítésre szánt terület – temető bővítési terület - kerül kijelölésre, mely városias települési térségben van. Ezen kívül városias települési térségnek számító területfelhasználás újonnan nem kerül meghatározásra, ennek következtében a BaTrT 7. § (2) szabályozott települési térség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

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**

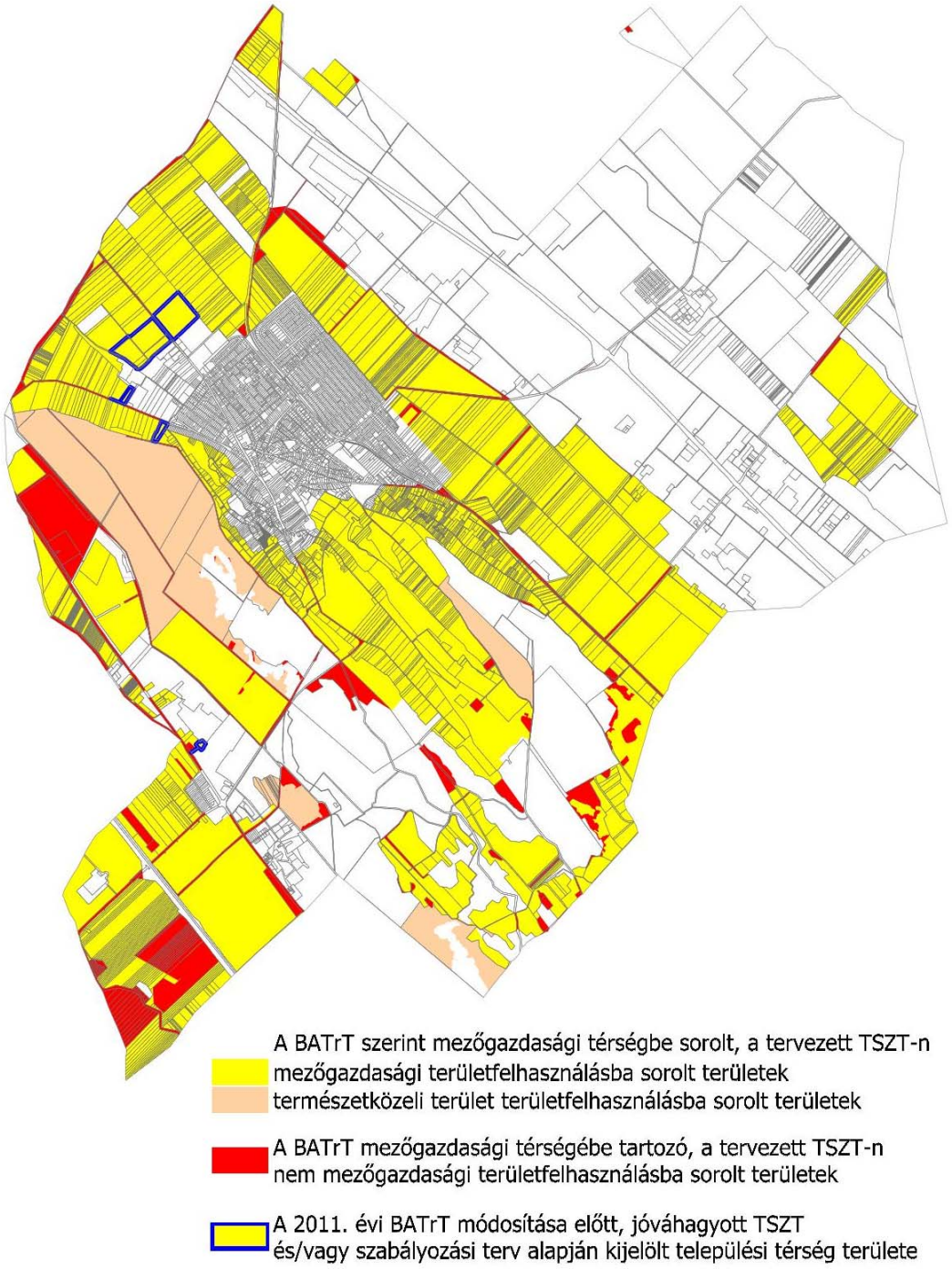
2151,26 ha (85%) < 2372,36 ha (93,7 %), azaz a TSZT javaslat megfelel az előírásnak!

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 térség

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.*



BATrT Mezőgazdasági térség területe:	3645,75 ha
BATrT Mezőgazdasági térség a 2011. előtt jóváhagyott területekkel csökentett 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

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 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!*

Az erdőterületek szinten tartása

***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

Az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterületek

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:	**2541,60 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:	**2414,52ha**

2414,52ha (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.

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

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 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.

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 lehatárolásnál figyelembevételre került.

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.

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. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

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.

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**

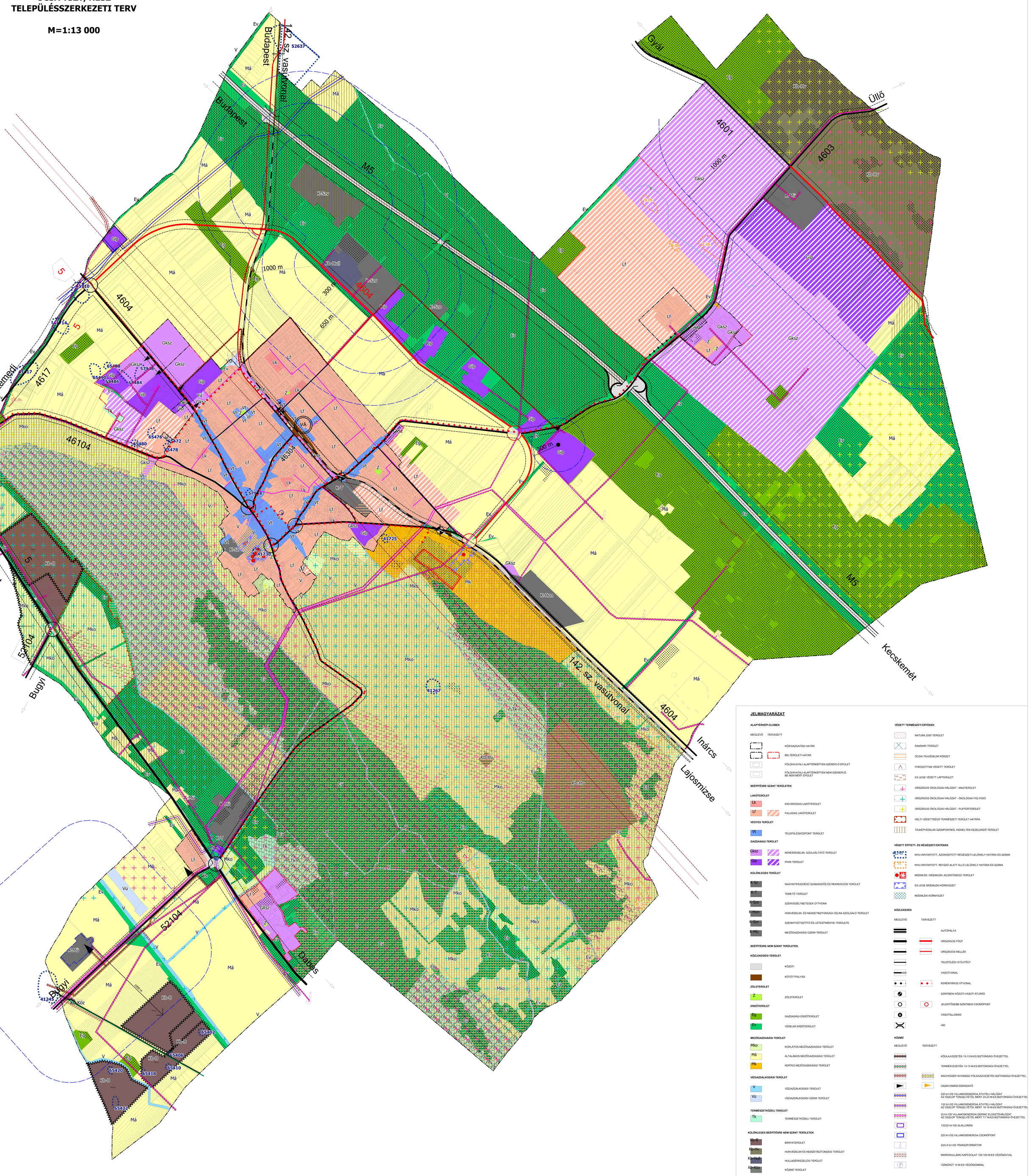
A település területének BIA értéke a korábbi TSZT szerint:	**40 533,9**
A település területének BIA értéke a jelen TSZT szerint:	**40 774,3**
BIA érték különbözet:	+240,4

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

ÓCSA TSZT, HÉSZ
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

M=1:13 000



JELMAGYARÁZAT

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

MEGLÉVŐ TERVEZETT

- KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
- BELTERÜLETI HATÁR
- FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPTEN SZEREPLŐ ÉPÜLET
- FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPTEN NEM SZEREPLŐ, BE NEM MÉRT ÉPÜLET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLET

- Lk — KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
- Lf — FALUSIAS LAKÓTERÜLET

VEGYES TERÜLET

- Vt — TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

GAZDASÁGI TERÜLET

- Gksz — KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- Gip — IPARI TERÜLET

KÜLÖNLEGES TERÜLET

- K-Sz — NAGYKITERJEDÉSŰ SZABADIDŐS ÉS REKREÁCIÓS TERÜLET
- K-T — TEMETŐ TERÜLET
- K-Szo — SZENVEDÉLYBETEGEK OTTHONA
- K-Hon — HONVÉDELMI- ÉS NEMZETBIZTONSÁGI CÉLRA SZOLGÁLÓ TERÜLET
- K-Szv — SZENNYVÍZTISZTÍTÓ ÉS LÉTESÍTMÉNYEI TERÜLETE
- K-Mű — MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

- KÖZÚTI
- KÖTÖTTPÁLYÁS

ZÖLDTERÜLET

- Z — ZÖLDTERÜLET

ERDŐTERÜLET

- Eg — GAZDASÁGI ERDŐTERÜLET
- Ev — VÉDELMI ERDŐTERÜLET

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- Mko — KORLÁTOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
- Má — ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
- Mk — KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

- V — VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
- Vü — VÍZGAZDÁLKODÁSI ÜZEMI TERÜLET

TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

- Tk — TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Kb-B — BÁNYATERÜLET
- Kb-Hv — HONVÉDELMI ÉS NEMZETBIZTONSÁGI TERÜLET
- Kb-Hull — HULLADÉKKEZELÉSI TERÜLET
- Kb-Köz — KÖZMŰ TERÜLET

EGYÉB VÉDELMI ÉS TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- VASÚT ÉS KÖZÚT VÉDŐTÁVOLSÁGA
- EGYÉB VÉDŐTÁVOLSÁGOK
- BÁNYATELKEK TERÜLETE
- KATASZTERI ERDÉSZETI ÁLLOMÁNY

VÉDETT TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

- NATURA 2000 TERÜLET
- RAMSARI TERÜLET
- ÓCSAI TÁJVÉDELMI KÖRZET
- FOKOZOTTAN VÉDETT TERÜLET
- EX LEGE VÉDETT LÁPTERÜLET
- ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET
- ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ
- ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLET
- HELYI VÉDETTSÉGŰ TERMÉSZETI TERÜLET HATÁRA
- TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET

VÉDETT ÉPÍTETT- ÉS RÉGÉSZETI ÉRTÉKEK

- NYILVÁNTARTOTT, AZONOSÍTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELY HATÁRA ÉS SZÁMA
- NYILVÁNTARTOTT, REVÍZIÓ ALATT ÁLLÓ LELŐHELY HATÁRA ÉS SZÁMA
- MŰEMLÉK / MŰEMLÉKI JELENTŐSÉGŰ TERÜLET
- EX LEGE MŰEMLÉKI KÖRNYEZET
- MŰEMLÉKI KÖRNYEZET

KÖZLEKEDÉS

MEGLÉVŐ TERVEZETT

- AUTÓPÁLYA
- ORSZÁGOS FŐÚT
- ORSZÁGOS MELLÉK
- TELEPÜLÉSI GYŰJTŐÚT
- VASÚTVONAL
- KERÉKPÁROS ÚTVONAL
- SZINTBENI KÖZÚTI-VASÚTI ÁTJÁRÓ
- JELENTŐSEBB SZINTBENI CSOMÓPONT
- VASÚTÁLLOMÁS
- HÍD

KÖZMŰ

MEGLÉVŐ TERVEZETT

- KŐOLAJVEZETÉK 13-13 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
- TERMÉKVEZETÉK 13-13 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
- NAGYKÖZÉP-NYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
- GÁZNYOMÁSCSÖKKENTŐ
- 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
- 132/22 KV-OS ALÁLLOMÁS
- 220 KV-OS VILLAMOSENERGIA CSOMÓPONT
- 22/0,4 KV-OS TRANSZFORMÁTOR
- MIKROHULLÁMÚ KAPCSOLAT 100-100 M-ES VÉDŐSÁVVAL
- VÍZMŰKÚT 10 M-ES VÉDŐIDOMMAL

KASIB
Mérnöki Manager Iroda kft.
Székhely, műterem: 1163 Budapest, Cinkotai út 455.
E-mail: kasib@kasib.hu, tervpultos@kasib.hu
Fax: 290 8191 Tel: 297-1739

Rajzszám: TSZT 2. melléklet

Munkaszám: 1927

Lapméret: M 1:13.000

Kiad.: 2015. december hó

ÓCSA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

Tervfajta:

ÓCSA VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE: SZERKEZETI TERV - Jóváhagyandó munkarész -

Ügyvezető igazgató: Zajzon András TT/1-20-407921 K1&1-Tvál, TE-T-Tvál, TH-1-Tvál, TV-T-Tvál

Településtervező: Balázsné Nagy-Pál Anna É/1-01-0574, TT/1-01-0574, TR-01-0574

Vezető Településtervező: Pintér Ferenc É-01-1719, TT/1-01-1719 TR-01-1719, SZT/1-01-1719

Közreműködő településrendezési jogosultsággal rendelkező: Kiprits Miklós K-01-0177, TK-01-0177 TR-01-0177

Szűts Orsolya K-01-0226, TK-010226

KÖZLEKEDÉS Fővárosi Tervező Iroda Kft.

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - RENDELET-TERVEZET

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 Város Önkormányzata Képviselő-testületének
../2016.(.....) önkormányzati rendelete
Ócsa város helyi építési szabályzatáról

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében foglalt jogalkotói hatáskörében eljárva az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdésében és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. Fejezet
Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya
1.§

(1) Jelen rendelet hatálya Ócsa város teljes közigazgatási területére terjed ki.

2. Fogalommeghatározások
2.§

E rendelet alkalmazásában:

1. ***Áttört kerítés***: olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága - eltérő övezeti előírás hiányában - 50%-nál nagyobb mértékben nem korlátozott
2. ***Cégér***: az adott tevékenységre utaló tájékoztató tábla, felirat, jelképes ábrázolás
3. ***Kézműipari építmény***: olyan kisipari vagy kisüzemi rendeltetésű építmény, amelyben a főhelyiségek összes alapterülete nem haladja meg a 150 m^2-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.
4. ***Mély fekvésű területek***: azok a lefolyás nélküli területek, amelyekről a felszíni víz természetes módon vagy ember által átalakított terepviszonyok következtében nem juthat el a befogadóba
5. ***Üzemszerű állattartás***:
   a) 3 vagy több nagytestű haszonállat tartása,
   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
6. ***Haszonállat***: gazdasági haszon céljára tartott állat:
   a) nagytestű haszonállat: ló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly,
   b) közepes testű haszonállat: sertés, juh, kecske,
   c) kistestű haszonállat: baromfi, galamb, házinyúl, nutria, róka, prémgörény, tenyésztési céllal eb és macska,
   d) egyéb állat: az a)-c) pontban fel nem sorolt valamennyi emlős, hüllő, hal, madár

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. A szabályozási terv elemei
3.§

(1) A Szabályozási terv kötelező elemei:
- a) tervezett belterületi határ;
- b) szabályozási vonal;
- c) szabályozási elemekre vonatkozó méretek;
- d) építési övezet, övezet határa;
- e) építési övezet, övezet jele;
- f) be nem építhető, megtartandó zöldfelület;
- g) gazdasági rendeltetésű erdőterület övezete;
- h) védelmi rendeltetésű erdőterület övezete;
- i) természetközeli terület övezete;
- j) zöldterület-közkert övezete;
- k) vízgazdálkodási terület övezete;
- l) országos főutak és mellékutak, valamint települési főutak övezete;
- m) települési gyűjtőutak övezete;
- n) települési kiszolgáló és egyéb utak övezete;
- o) kötöttpályás közlekedési (vasút) terület övezete;
- p) tervezett országos mellékút;
- q) tervezett települési gyűjtőút;
- r) meglévő/tervezett kerékpáros útvonal;

(2) A Szabályozási terv javasolt elemei:
- a) javasolt megszüntető jel;
- b) helyi védelemre javasolt épület;
- c) hagyományos, karakteres építészeti jegyeket hordozó épület;
- d) nádfedésű épület;
- e) helyi védelmre javasolt terület határa.

(3) A Szabályozási terv tájékoztató elemei
- a) más jogszabály által meghatározott elemek:
  - aa) NATURA 2000 terület;
  - ab) RAMSARI terület;
  - ac) Ócsai Tájvédelmi Körzet;
  - ad) fokozottan védett terület;
  - ae) ex-lege védett lápterület;
  - af) Országos ökológiai hálózat - magterület;
  - ag) Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó;
  - ah) Országos ökológiai hálózat - pufferterület;
  - ai) helyi védettségű természeti terület határa;
  - aj) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület;
  - ak) nyilvátartott, azonosított régészeti lelőhely határa és száma;
  - al) nyilvátartott, revízió alatt álló régészeti lelőhely határa és száma;
  - am) műemlék, műemléki jelentőségű terület;
  - an) ex-lege műemléki környezet;
  - ao) műemléki környezet;
  - ap) bányatelek területe;
  - aq) kataszteri erdőállomány.
- b) védőtávolságok
- c) alaptérképi elemek
  - ca) közigazgatási határ;
  - cb) belterületi határ;
  - cc) telekhatár;
  - cd) helyrajzi szám;

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

ce) szintvonalak;
cf) földhivatali alaptérképen szereplő épület;
cg) földhivatali alaptérképen nem szereplő épület, be nem mért épület;

4. Belterülethatár módosítás
4.§

(1) A belterületbe vonható területeket a SZT tartalmazza.
(2) A belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható legalább telektömbre kiterjedően. Telkenkénti belterületbe vonás csak belterületi telekhez közvetlenül kapcsolódó telek esetében megengedett.
(3) A szabályozási tervben belterület-bevonásra előirányzott területek belterületbe vonhatók a terven jelöltek szerint, de ez a kijelölt területek beépíthetőségének nem feltétele, lakóterület azonban csak belterületen 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

II. Fejezet
Közterületekre vonatkozó előírások

5. Közterületek
5.§

(1) A közterületet úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékkel és gyermekkocsival is használni lehessen.

(2) A település közterületein, közhasználat céljára átadott területein elhelyezhető építmények, köztárgyak az alábbiak:
   a) reklámhordozó, hirdető-berendezés,
   b) önálló, legfeljebb 1,0 méter átmérőjű, legfeljebb 3,0 m magas hirdetőoszlop,
   c) legfeljebb 8 m^2 alapterületű, legfeljebb 3,0 méteres épületmagasságú árusítópavilon,
   d) utasváró,
   e) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,
   f) szobor, emlékmű, kút, vizijáték, utcabútor,
   g) közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési műtárgy.

(3) Gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 15,0 méteren belül 0,5 méternél magasabb építmény, kilátást zavaró köztárgy, reklámhordozó, hirdető berendezés, hirdetőoszlop illetve növényzet nem állhat.

(4) 500 m^2-t meghaladó területű nem gépjármű közlekedésre szánt közterületet, közhasználatú területet átépíteni, átalakítani csak közterületalakítási terv alapján lehet.

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. Fejezet
Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások

6. Művi értékvédelem
6.§

(1) Az országos műemléki védelem alatt álló műemlékeket, műemléki jelentőségű területet, ex-lege műemléki környezetet, műemléki környezetet a szabályozási terv tartalmazza.
(2) A helyi védelemre javasolt épületeket és a helyi védelemre javasolt területet a szabályozási terv tartalmazza.
(3) A nyilvántartott azonosított és a nyilvántartott, revízió alatt álló régészeti lelőhelyeket a szabályozási terv tartalmazza.
(4) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince- és mélygarázsépítés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), illetve telekalakítás engedélyezési eljárása során hatályos örökségvédelmi jogszabályok szerint kell eljárni.

7. A településkép alakítására vonatkozó előírások
7.§

(1) Közterületről látható homlokzati felületen hirdetés, reklámhordozó, hirdetőtábla, cégér csak a homlokzati felület 10 %-án helyezhető el oly módon, hogy szervesen illeszkedjen a meglévő és tervezett épület(ek) homlokzati tagolásához, a nyílászárók méretéhez és összhangban legyen az épület építészeti részletképzésével, színezésével.
(2) Reklámcélú felület a közvilágítási műtárgyakon, utcabútorokon, az árusítópavilonon, utasvárókon a felületük legfeljebb 25%-án, valamint önálló reklámhordozókon helyezhetők el.
(3) Önálló reklámhordozók egymástól legalább 50,0 méteres távolságra helyezhetők el.
(4) Tűzfalak felületének legfeljebb 25%-án alakítható ki reklámcélú felület.
(5) Épületek tetőzetén fényreklám csak vonalszerű, áttört kivitelben alakítható ki oly módon, hogy a nappali, illetve az éjszakai városképet ne zavarja, a közlekedésben résztvevőknek - a vonatkozó szabványoknak megfelelően - káprázást, fényszennyezést ne okozzon.
(6) Védelem alatt álló épületeken reklám, fényreklám nem létesíthető, csak cégér helyezhető el.
(7) Épületen biztonságvédelmi célú reflektor, automata világítás csak úgy létesíthető, hogy az általa bevílágított terület telken belül maradjon, sem a közterületet, sem a szomszédos ingatlant nem zavarhatja.

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

IV. Fejezet
A táj és a természeti környezet alakítására vonatkozó előírások

8. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek előírásai
8.§

(1) A Szabályozási Terv jelöli a „Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek”-t, melyek :
   a) a belterülettől délre elhelyezkedő természetvédelmi oltalom alatt álló és ökológiai hálózat által érintett területek
   b) az északi településszél ökológiai hálózat által érintett területei
   c) Új erdők nyugati része a Felsőpakonyi határig

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott területen építmény - látványtervvel igazolt módon - kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással, természetes anyaghasználattal létesíthető.

9. Táj- és természetvédelem
9.§

(1) A települést érintő magasabb szintű és egyéb helyi jogszabályokkal megállapított természetvédelemmel érintett területeket a szabályozási terv tartalmazza, az alábbiak szerint.
   a) Natura2000 területek
      aa) Turjánvidék
      ab) Csévharaszti homokvidék
   b) Ramsari területek
   c) Országos jelentőségű természetvédelmi terület – Ócsai Tájvédelmi Körzet
   d) Országos jelentőségű „Ex lege” védett lápterület
   e) Országos Ökológiai Hálózat elemei:
      ea) magterület,
      eb) puffer terület,
      ec) ökológiai folyosó,
   f) Helyi jelentőségű természetvédelmi terület – „Kiskőrös-alja” TT

(2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területek felhasználása, a területen építési tevékenység, változtatás a vonatkozó jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.

10. Zöldfelületek általános előírásai
10.§

(1) Az építési övezetekre meghatározott telken belüli minimális zöldfelület arány szerinti zöldfelületet a használatbavételi engedély megkéréséig ki kell alakítani.

(2) A zöldfelületek legkisebb mértékének számítása során a vízfelületek az alábbiak szerint vehetők figyelembe:
   a) Természetes vízfelület (patak, tó) illetve szigetelés nélküli medrű mesterséges vízfelület állandó vízborítottsággal, állandó vízi élővilággal 100 %
   b) Mesterséges vízfelület szigetelt mederrel, állandó vízborítottsággal, állandó vízi élővilággal 50 %
   c) a kerti úszómedencék felülete a zöldfelületbe nem számítható be: 0 %.

(3) A „Be nem építhető, megtartandó zöldfelület”-ként jelölt területeken a meglévő értékes faállomány megőrzendő.

(4) A „Be nem építhető megtartandó zöldfelület”-ként jelölt területek esetén:

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) 2000 m²-t meg nem haladó méretű területen a meglévő zöldfelületi borítottság fenntartandó,
b) 2000 m²-t meghaladó méretű területek 80%-át növényzettel fedett zöldfelületként kell kialakítani, melyen belül elhelyezhetők a pihenést, rekreációt, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények.

11. Közutak menti zöldfelületek és a közterületi zöldfelületek
11.§

(1) Közutak menti közterületi zöldfelületi sávok - a gépkocsi behajtók, köztárgyak területének kivételével - növényzettel fedetten alakítandók ki.
(2) Új belterületi közlekedési célú közterület és közhasználat céljára átadott magánút kialakításánál
a) 14-20 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali fasor,
b) 20 m szabályozási szélesség felett kétoldali fasor
telepítéséhez kell területet biztosítani.
(3) A 6 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² termőföldterület biztosításával.
(4) A közterületeken fasortelepítésnél, kiegészítésnél, előnevelt, többször iskolázott, "útsorfa" minőségű lombos fák ültetendők. Légvezetékek alatt alacsony növekedésű, gömb alakú koronáját nevelő faegyedek ültethetők.
(5) Meglévő fasorok kiegészítésénél, pótlásánál azonos fafajt kell alkalmazni, kivéve, ha településesztétikai okok, baleset elhárítás, vagy a fák egészségi állapota a fasor teljes cseréjét teszik szükségessé, illetve ha a fafaj allergén, vagy életfeltételei az adott területen nem kellően biztosítottak.
(6) A közterületi zöldfelületek kialakításánál a termőhelyi adottságoknak megfelelő fajokat kell alkalmazni.

12. Favédelmi előírások
12.§

A település közigazgatási területén lévő 1 m magasságban mért 10 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fát kivágni, a gyümölcsfák kivételével, csak növény-egészségügyi-, élet- és vagyonvédelmi okból, illetve építési tevékenység miatt, engedéllyel lehet. A kivágott fák pótlását az engedélyező hatóság által előírt mennyiségben és módon kell teljesíteni. A pótlás mértéke a kivágott fák 1 m magasságban mért törzsátmérőjének összege, melyet előnevelt fákból kell telepíteni.

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

V. Fejezet
Környezetvédelmi előírások

13. Általános környezetvédelmi előírások
13.§

(1) A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
a) a vonatkozó hatályos jogszabályokban megengedett határértéket el nem érő mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
b) kizárja a környezetkárosítást,
c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

14. A termőföld védelme
14.§

(1) A termőföld minőségének védelme, az erózió veszély elkerülése érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó talajvédő gazdálkodást kell folytatni.
(2) Termőföld művelés alóli kivonása az építés megvalósulásával összhangban ütemezhető. Az építésig a meglévő (mezőgazdasági, erdőgazdálkodási) területhasználat folytatható.
(3) A termőföldön végzett beruházások esetében gondoskodni kell a humuszos termőréteg megmentéséről, összegyűjtéséről és újrahasznosításról. Lehetséges mértékig helyben kell a letermelt humuszos termőréteget felhasználni.
(4) A területhasználat és építés során a környező mezőgazdasági területek rendeltetésszerű használata, gazdálkodás feltételei nem korlátozhatók.

15. Talaj-, felszíni és felszín alatti vizek védelme
15.§

(1) Tereprendezés, területfeltöltés során szennyezett talaj, hulladéknak minősülő anyag nem használható.
(2) Élővízfolyás rendezése során környezet- és természetbarát mérnökbiológiai módszer alkalmazható.

16. A levegő tisztaságának védelme
16.§

(1) Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által meghatározott határértéket.

17. Zaj és rezgés elleni védelem
17.§

(1) Úthálózat felújítása során, továbbá új közlekedési elem létesítése, kiépítése esetén a zaj- és rezgésterhelés csökkentése érdekében a hatályos követelményeknek legmegfelelőbb műszaki megoldásokat, illetve anyagokat kell alkalmazni.
(2) Meglévő, védendő funkciójú és határérték feletti zajnak kitett épületek felújításakor, átépítésekor biztosítani kell, az előírt belsőtéri zajterhelési határértékek teljesülését zajtól védendő helyiség megfelelő tájolásával, vagy passzív akusztikai védelem alkalmazásával.

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) A települési önkormányzat képviselő-testülete által külön jogszabály szerint kijelölhető zajvédelmi szempontból fokozottan védett területekként kell kezelni az országos és helyi jelentőségű védett természeti területeket, melyeken a mindenkor hatályos jogszabályokban meghatározott vonatkozó zajterhelési határértékek és előírások érvényesítendők.

18. Hulladékkezelés
18.§

(1) A településen keletkező kommunális szilárd hulladék elhelyezésről és elszállításáról a működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell gondoskodni. A hulladékkezelés, szállítás, hulladékgazdálkodás és hasznosítás szempontjából figyelembe kell venni a vonatkozó hatályos jogszabályokat betartva annak előírásait.

(2) A veszélyes hulladékok kezelése és veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzése a vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok előírásai szerint 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

VI. Fejezet
Sajátos jogintézmények

19. Elővásárlási jog
19.§

Ócsa Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg a 3. mellékletben meghatározott ingatlanokra – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény, és a vonatkozó jogszabályok keretei között – önkormányzati feladatok ellátása, valamint településfejlesztési célok megvalósítása érdekében.

20. Településrendezési szerződés
20.§

A településszerkezeti tervben (a továbbiakban: TSZT) beépítésre szánt területként jelölt, de a HÉSZ-ben jelenleg még nem építési övezetbe sorolt területeknek a TSZT-nek megfelelő építési övezetbe sorolása feltételeként, valamint az építési övezetbe sorolt területek övezeti paramétereinek telekérték-növelő megváltoztatása esetén a települési önkormányzat az érintett ingatlanok tulajdonosával, vagy az ingatlanon beruházni szándékozóval településrendezési szerződést köthet a vonatkozó jogszabályok szerint, amelyben rögzíteni kell

a) a közlekedési és közműinfrastruktúra-fejlesztés és az elhelyezéséhez szükséges terület biztosításának,
b) az oktatási-nevelési, valamint a szociális és egészségügyi ellátást biztosító közintézményi háttér kialakításának,
c) a zöldterületek biztosításának, illetve fejlesztésének,
d) a közterület rendezésének, valamint
e) az érintett terület előkészítésének, a telekviszonyok rendezésének, szükséges környezetvédelmi intézkedések költségviselésének

feltételeit.

21. Beültetési kötelezettség
21.§

(1) Pesti út menti Geip-1 övezetben a meglévő és tervezett lakóterületek, vegyes területek, és védett természeti területek felőli telekhatár mentén 20 m széles beültetési kötelezettségű területet kell kialakítani, 2 sorban telepített fasorból és cserjesávból álló többszintes növényállománnyal. 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.
(2) Gip-1 övezetben, az erdőterületek felöli telekhatárok kivételével, 15 m széles beültetési kötelezettségű területet kell kialakítani 2 fasorral.
(3) Gksz-1 és az Inárcsi út menti Gksz-2 építési övezetben, a Felsőbabádi lakóterületek kivételével a meglévő és tervezett lakóterületek, vegyes területek és védett természeti területek felőli telekhatár mentén 10 m széles beültetési kötelezettségű területet kell kialakítani. 30 m telekszélesség alatti telkek oldalhatárán a beültetési kötelezettséget, legalább egy sor 1 sor cserjét és honos fafajokból álló fasort kell telepíteni és fenntartani.
(4) Vt-5 építési övezetben a 292/5 hrsz-ú ingatlan lakóterületek felőli telekhatára mentén 10 m széles beültetési kötelezettségű területet kell kialakítani.
(5) A beültetési kötelezettséget termőhelyi adottságoknak megfelelő fajok alkalmazásával, összefüggő középmagas-, magas növekedésű fajokból álló cserjesávval és fasorral, többszintes növényállományként kell kialakítani. A fasor egyedeinek tőtávolsága maximum 10m lehet.

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

VII. Fejezet
Közművek előírásai

22. Közműellátás és hírközlés általános előírások
22.§

(1) A meglévő és a tervezett közüzemű:
   a) vízellátás,
   b) vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),
   c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
   d) elektronikus hírközlés

hálózatai és létesítményei, építményei továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.

(3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
   a) településképi megjelenésre,
   b) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
   c) a hálózatokhoz való hozzáférhetőségre.

(4) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt)
   a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
   b) a meglevő közművek szükséges felújításáról,
   c) a csapadékvizek elvezetéséről,
   d) közforgalmú út esetén belterületen és külterület beépítésre szánt területén a közvilágítás kiépítéséről,
   e) magánút esetén kül- és belterület beépítésre szánt területén a térvilágítás megépítéséről

gondoskodni kell.

(5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
   a) a feleslegessé vált hálózatot és létesítményt, építményt el kell bontani,
   b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
   c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglevő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.

(6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
   a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
   b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
      ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
      bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali

fasor telepítését ne akadályozzák meg.

23. Vízellátás
23.§

(1) Belterület beépítésre szánt területén új közüzemű vízelosztó hálózat:
   a) csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
   b) fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.

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) Külterület beépítésre szánt és belterület, külterület beépítésre nem szánt területének vízellátása helyi vízbeszerzésről is biztosítható, ha azt az érintett hatóság ivóvízként elfogadja.
(3) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:
a) dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetéket építeni nem szabad,
b) a hálózatot körvezetékes rendszerként kell építeni,
c) azbesztcement anyagú csővezetéket építeni nem szabad.
(4) Ha a közhálózatról a tüzivíz igény nem biztosítható, akkor helyi tüzivíz tározó létesítése, vagy a tüzivíz igény csökkentése szükséges.

24. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés
24.§

(1) Új szennyvízelvezető hálózatot elválasztott rendszerrel szabad építeni.
(2) A település hidrogeológiai és geológiai adottsága miatt, valamint a talaj, talajvíz és a felszíni vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz is közvetlen, vagy drénhálózattal történő talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település teljes közigazgatási területén tilos.
(3) Beépítésre szánt területen:
a) már csatornázott területen építeni csak a közcsatorna hálózatra történő csatlakozással lehet
b) csatornázatlan területen építeni jelen helyi építési szabályzatban a szennyvízelvezetés, elhelyezésre vonatkozó előírások teljesítésével lehet.
(4) Amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m^3-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, akkor a beépítésre szánt csatornázatlan és beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni. Az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni. A közműpótló medence használata csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
(5) Amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m^3-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, akkor a beépítésre szánt csatornázatlan és beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben külterületen keletkező szennyvizek tisztítására (napi 5 m^3-t el nem érő esetben is) egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, ha
a) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható (felszín alatti tisztított vízelhelyezés tilos),
b) az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
c) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
d) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
(6) Amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m3-t, és a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül, akkor a beépítésre szánt csatornázatlan és beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, ha
a) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll (felszín alatti tisztított víz elhelyezés tilos),
b) az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
c) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,

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) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
e) a kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

(7) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye - hatóság által egyedileg megállapított és rögzített méret hiányában:
a) bűzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
b) bűzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.

(8) Szennyvíztisztító telep és ahhoz tartozó nyárfás területétől a védőtávolság igény 1000 m, amely 650 m-re csökkenthető, ha a telep tisztítási technológiáját folyamatos adalékanyag adagolással kiegészítik, javítva a tisztítás hatásfokát és ennek megvalósítását képviselő-testületi határozat igazolja.

(9) Szennyvíztisztító telep és szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül:
a) új épület nem létesíthető, meglévő épületen - a felújítás és a meglévő épület kubatúráján belül történő átalakítás kivételével - építési tevékenység nem végezhető, többlet rendeltetési egység nem hozható létre
b) a védőtávolságon belül már beépített lakó-, üdülő-, vegyes, gazdasági (környezetre jelentős hatást gyakorló ipar kivételével) telek védelmét a műtárgy védőtávolság okozta terhelésének a megszüntetésével kell megoldani:
ba) vagy a beépített telek telekhatáráig kell csökkenteni a műtárgy védőtávolság igényét (a műtárgy zajvédetté és bűzzáróvá tételével, távvezérlésének megoldásával) ,
bb) vagy a műtárgy kiváltását kell megoldani.

25. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

25.§

(1) A felszíni vizek (vízfolyások vízfelületek, tavak) mederkarbantartó parti sávját közterületként kell szabadon hagyni, amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani. A biztosítandó parti sáv:
a) a folyók, patakok mentén 6 m-es sáv
b) a nyílt árkok mentén minimum 3 m-es sáv.

(2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kiépíteni.

(3) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét minden beruházásnál ellenőrizni kell és a beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal a közhálózatba, illetve a befogadóba bevezethető.

(4) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását megoldani és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba (akár zárt csapadékcsatorna, akár nyílt árkos a közcsatorna hálózat) kivezetni.

(5) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy
a) az 3,5 m-nél szélesebb nem lehet
b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével)
c) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, és
d) a vízszállítás akadálymentes 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

26. Villamosenergia ellátás
26.§

(1) Belterületen és külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is
   a) műemléki környezetben
   b) helyi értékvédelmi területen, utcakép védelmi területen
   c) sétáló utcává alakítandó utcában
   d) tájképvédelmi területen

   a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(2) Külterületi beépítésre nem szánt területen –erdőterület kivételével– egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(3) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(4) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha a hálózat kiépítésének nyomvonalát erdőterületen kellene átvezetni, akkor a hálózat számára olyan sávot (erdei, vagy közutat) kell választani, ahol fakivágás nélkül lehet elhelyezni , de oda is csak földalatti telepítéssel lehet építeni.

(5) Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

27. Földgázellátás
27.§

(1) Földgázvezetéket közterületen és magán telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

(2) A házi nyomáscsökkentő telepítését az épület utca fronti oldalára telepíteni nem lehet, azt vagy az előkertbe, vagy az épület alárendeltebb homlokfalán lehet elhelyezni.

28. Megújuló energiatermelő létesítmények
28.§

(1) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül:
   a) klímaberendezés, szellőző, kémény, égéstermék elvezetés az épület közterületről látható utcai homlokzatára nem telepíthető a parapetkonvektor kivételével, amely előkert esetén utcai homlokfalra is elhelyezhető;
   b) háztartási méretű napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem)
      ba) magastetős épületnél a tetősíkba, vagy attól max 20°-kal eltérően telepíthető,
      bb) lapostetős épületnél a tetősíktól max 45°-kal eltérően telepíthető;
   c) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) műemléki környezetben, helyi védelemre kijelölt területen belül, egyéb védelem alatt álló területeken, tájképvédelmi területen, valamint ahol magasabb rendű területrendezési terv azt tiltja, nem telepíthető. Egyéb területeken telepítésének feltétele:
      ca) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített építmény magasságot max 3 m-en túl nem haladhatja meg,
      cb) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen.

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

29. Elektronikus hírközlés
29.§

Az elektronikus hírközlés lehet
a) vezetékes elektronikus hírközlés
b) vezeték nélküli elektronikus hírközlés.

30. Vezetékes elektronikus hírközlés
30.§

(1) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területeken, ahol a villamosenergia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezése javasolt, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.
(2) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ott is, ahol a meglevő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat csak földalatti elhelyezéssel lehet kivitelezni.
(3) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatokat föld feletti fektetéssel is kivitelezhető
a) ha egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, akkor önálló oszlopsor létesíthető
b) ha a villamosenergia elosztási, vagy közvilágítási, vagy egyéb hírközlési szabadvezetékek már földfeletti fektetéssel haladnak, akkor annak oszlopsorára kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

31. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés
31.§

(1) Vezeték nélküli szolgáltatás építményeit belterületen, beépítésre szánt területen:
a) a gazdasági területek kivételével, önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet az, csak meglevő építményre telepíthető,
b) silókra, tornyokra, egyéb műszaki létesítményekre, templomok harangtornyába takarásban, víztornyokra, azokhoz illeszkedő formai kialakításban elhelyezhető antenna
(2) Vezeték nélküli szolgáltatás építményei védelem alatt álló területen a telepítése tilos.
(3) Beépítésre nem szánt területen új vezeték nélküli szolgáltatás építménye csak multifunkcionális kialakítással telepíthetők.

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

VIII. Fejezet
Építés általános szabályai

32. Telekalakítás
32.§

(1) A település igazgatási területén telket, építési telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásoknak, a szabályozási tervnek és a vonatkozó egyéb általános jogszabályoknak is megfeleljen.
(2) Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is lehetséges, ha a közterületi szabályozással érintett telek területe az építési övezet vagy övezet előírásaiban meghatározott értéknél kisebb.
(3) Magánút kialakítása esetén az építési övezetre, övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekterület értékét nem kell figyelembe venni.

33. Általános beépítési előírások
33.§

(1) Szálláshely-szolgáltatás, illetve huzamos tartózkodás céljára gépjármű, lakókocsi, konténer és sátor nem helyezhető el.
(2) Telkenként egy, több közterületi kapcsolattal rendelkező telek esetén közterületenként egy-egy gépkocsi behajtó létesíthető.
(3) A hátsókert előírt legkisebb méretén belül közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály tároló, kerti építmény, jégverem és zöldségverem kivételével építmény, melléképítmény nem helyezhető el. 25 m-nél kisebb átlagos mélységi méretű telken az előírt hátsókertnek a hátsó telekhatártól mért 3,0 m-en kívüli részén a fenti melléképítményeken kívül mosókonyha, nyárikonyha, valamint gépkocsi- és egyéb tárolóépület is elhelyezhető.
(4) Önálló terepszint alatti építmény – az építési övezeti, övezeti előírások szerint elhelyezhető melléképítmények és a földdel borított pice kivételével – nem létesíthető.
(5) Tereprendezés esetén a természetes terepfelület megváltoztatása nem eredményezheti a csapadékvíz szomszédos telekre való átjutását. Építményt csak a természetes terepviszonyokhoz illeszkedő módon lehet elhelyezni, feltöltés, illetve bevágás legfeljebb 1,5 m lehet.
(6) Új épület, épületrész lakó- és településközponti területen a az utcai telekhatártól mérve
   a) 100 méternél nagyobb telekmélységű telkeknél 50 m-nél,
   b) 60 méternél nagyobb telekmélységű telkeknél 40 m-nél
   távolabb nem állhat.
(7) A megengedett legnagyobb épületmagassági értékeket – eltérő építési övezeti, illetve övezeti előírás hiányában – a nem épületnek minősülő építmények esetében is alkalmazni kell, kivéve a gazdasági és különleges területeken a technológiához szükséges műtárgyakat.
(8) Az új épületek legkisebb tényleges épületmagassági értéke az övezetre megengedett legnagyobb épületmagassági érték 50%-a, de legalább 3,0 m lehet, melynek a közterületek felől látható homlokzatokon - az utcafronttól a telek belseje felé számított 15 m telekmélységig mért szakaszokon - teljesülnie kell. Az egyéb homlokzati szakaszokon számított épületmagassági érték 2,2 m-nél kisebb nem lehet.
(9) Tetőtér csak egy szintben építhető be.
(10) Kerítést létesíteni a környezetben kialakult sajátosságoknak (pl. magasság, áttörtség mértéke) megfelelően szabad. A telek utcai homlokvonalán maximum 1,8 m magas, áttört, tégla, fa, fém, vagy gépfonat kerítés építhető, melynek tömör lábazata legfeljebb 0,6 m magas lehet

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

(11) Hirdető berendezés elhelyezése és működtetése nem zavarhatja a köz- és közlekedésbiztonságot.
(12) Beépítésre szánt, már csatornázott területen a használatbavételi engedély kiadásáig a teljes közműellátásnak rendelkezésre kell állni. A szennyvíz-közcsatorna hálózat kiépítéséig átmenetileg részleges közműellátás alkalmazására is sor kerülhet, de közműpótló csak a 24.§ vonatkozó előírásainak a betartásával alkalmazható.
(13) Építési munka végzése során figyelembe kell venni a szabályozási terven feltüntetett, illetve egyéb jogszabályokban rögzített, továbbá a szakhatóságok által megszabott védőterületet, védőtávolságot, védősávot. Az érintett szakhatóságot, illetékes szerveket a védőtávolsággal összefüggő kérdésekben meg kell keresni.
(14) Építési munka végzése előtt a vízfelületek vagy mély fekvésű, vizenyős területek közelében, valamint feltöltéseken tervezett beruházás esetén talajmechanikai vizsgálatokkal kell igazolni az adott telek, telekrész beépíthetőségét.
(15) A talaj és felszíni vizek áramlását és minőségét veszélyeztető építés esetén építési munka csak az illetékes vízügyi hatóság engedélyével végezhető.
(16) Patak, csatorna, egyéb közcélú felszíni vízelvezető létesítmény, tavak mellett biztosítandó karbantartó sávot szabadon kell hagyni, az nem keríthető el és le nem zárható.

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

MÁSODIK RÉSZ
RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

IX. Fejezet
Beépítésre szánt területek

34. Beépítésre szánt területek építési övezetei
34.§

A SZT a település területén a beépítésre szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe sorolja:

a) Kisvárosias lakóterület építési övezetei (Lk)
b) Falusias lakóterület építési övezetei (Lf)
c) Településközpont terület építési övezetei (Vt)
d) Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezetei (Gksz)
e) Ipari terület építési övezetei (Gip)
f) Különleges terület
   fa) nagykiterjedésű szabadidős és rekreációs terület építési övezete (Ksz)
   fb) temető terület építési övezete (Kt)
   fc) szenvedélybetegek otthona építési övezete (Kszo)
   fd) honvédelmi, katonai- és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület építési övezete (Kht)
   fe) szennyvíztisztító és létesítményei területe építési övezete (Kh)
   ff) mezőgazdasági üzemi terület építési övezete (Kmü)

35. Lakóövezetek általános előírásai
35.§

(1) 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.

(2) A lakó építési övezetekben az épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. Lakóépületeken a tető hajlásszöge 30-45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva. A tető hajlásszögének meghatározásánál alkalmazkodni kell a környezetben kialakult állapothoz és utcaképhez. A környezetben kialakult állapot és az építési övezetre vonatkozó eltérő szabályok hiányában a tető hajlásszöge 30-45 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.

   Nem lakóépületen a magastető hajlásszöge 15–45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva.

(3) Nyúlványos telek nem alakítható ki.

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

36. Kisvárosias lakóövezetek általános előírásai
36.§

(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.

37. Kisvárosias lakóövezetek egyedi előírásai
37.§

(1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 1. pontja tartalmazza.
(2) Az Lk-1 és Lk-3 jelű építési övezetben
   a) az elhelyezhető épület a 36.§ (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,

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

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.

38. Falusias lakóövezetek általános előírásai
38.§

(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 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).

(7) Jellegében kizárólag utcára merőleges tetőgerincű épület, építmény létesíthető. Ettől az előírástól csak az adott telek közvetlen szomszédságában már eltérően kialakult állapot esetén lehet eltekinteni.

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

39. Falusias lakóövezetek egyedi előírásai
39.§

(1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 2. pontja tartalmazza.
(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 38.§ (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 38.§ (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 telekszélessége min. 24,0 m, mélysége min. 45,0 m, területe min. 580 m² 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 m².
(8) Az Lf-1, Lf-2/A és Lf-2/B 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 1,0 m-re kell elhelyezni;
   b) az előkert mérete: 0,0 m, az oldalkert mérete: 4,0 m, a hátsókert mérete: 6,0 m, védett épületek esetén az elő-, oldal- és hátsókert a kialakult állapot szerinti;
   c) a főépítmény közterület felőli homlokzata az előkerti építési határvonaltól legfeljebb 5,0 m-re állhat;
   d) meglévő főépítménnyel rendelkező telken a főépítmény közterület felőli homlokzata - új épület létesítése esetén is - a kialakult állapotnak megfelelő helyen, de legfeljebb az előkerti építési határvonaltól mért 5,0 m-re állhat;
   e) főépítménnyel nem rendelkező telek esetén a főépítmény közterület felőli homlokzatát az adott építési övezetbe tartozó utcaszakaszon jellemzően kialakult állapotnak megfelelően, - ha egyértelműen nem határozható meg, akkor a c) pont szerint - kell elhelyezni.
(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;

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

(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.

40. Településközpont vegyes övezetek általános előírásai
40.§

(3) 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.
(4) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető, de lakó funkció kizárólagossága esetén telkenként csak egy lakóépület.
(5) Az építési övezetben elhelyezhető épület - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
a) lakó;
b) igazgatási, iroda;
c) legfeljebb 1500m^2 bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató,
d) szállás jellegű;
e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
f) kulturális, közösségi szórakoztató;
g) sport
rendeltetést tartalmazhat.
(6) 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.
(7) 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.
(8) 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, kivéve a kiskereskedelmi tevékenységet,
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.
(9) Az épület utcai homlokzatmagassága nem haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértékét.
(10) 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.

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

(11) Zártsorú beépítési módú építési övezetekben új építés esetén az épületek zárt sora
   a) legalább 15,0 m széles utcafronti telekszélesség esetén az egyik oldalhatár mellett legalább 3,0 m, legfeljebb a telek utcafronti telekszélességének egyharmada mértékéig
   b) legalább 18,0 m széles utcafronti telekszélesség esetén mindkét oldalhatár mellett legalább 3,0-3,0 m, legfeljebb összességében a telek utcafronti telekszélességének egyharmada mértékéig

   épületközzel megszakadhat.

(12) 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).

(13) Az épületeken az utcai telekhatártól mért 30,0 m-en belül kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. 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 az építési övezetre vonatkozó eltérő szabályok hiányában a tető hajlásszöge 30-45 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.

(14) Nyúlványos telek nem alakítható ki.

41. Településközpont vegyes övezetek egyedi előírásai

41.§

(1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 3. pontja tartalmazza.

(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 övezetben
   a) legfeljebb 6 lakásos lakóépület, de 200 telek-négyzetméterenként legfeljebb egy lakás létesíthető, lefelé való kerekítéssel;
   b) az előkert mérete: 0,0 m, a hátsókert mérete: 6,0 m, védett épületek esetén az elő-, és hátsókert a kialakult állapot szerinti;
   c) a főépítmény közterület felőli homlokzata az előkerti építési határvonalon helyezendő el.

(4) A Vt-3 jelű építési övezetben
   a) legfeljebb 6 lakásos lakóépület, de 300 telek-négyzetméterenként legfeljebb egy lakás létesíthető, lefelé való kerekítéssel;
   b) az előkert mérete: 0,0 m, a hátsókert mérete: 6,0 m, védett épületek esetén az elő- és hátsókert a kialakult állapot szerinti;
   c) a főépítmény közterület felőli homlokzata az előkerti építési határvonaltól legfeljebb 5,0 m-re állhat;

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) meglévő főépítménnyel rendelkező telken a főépítmény közterület felőli homlokzata - új épület létesítése esetén is - a kialakult állapotnak megfelelő helyen, de legfeljebb az előkerti építési határvonaltól mért 5,0 m-re állhat;
e) főépítménnyel nem rendelkező telek esetén a főépítmény közterület felőli homlokzatát az adott építési övezetbe tartozó utcaszakaszon jellemzően kialakult állapotnak megfelelően, - ha egyértelműen nem határozható meg, akkor a c) pont szerint - kell elhelyezni
f) a Kiss János utca Bajcsy-Zsilinszky utca-Malom köz közötti mindkét oldalára, valamint az Üllői út vasút-belterületi határ közötti szakaszára a b), c), d), e) pont nem vonatkozik, az előkert mérete: 5,0 m, a hátsókert mérete: 6,0 m, kivéve a Kiss János utca-Bajcsy-Zsilinszkyutca, valamint az Üllői út- Kiss János utca által közrezárt saroktelket, ahol az előkert: 0,0 m és a főépítmény közterület felőli homlokzata a kialakult állapotnak megfelelően helyezendő el.

(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,
c) az épületek kizárólag egységes építészeti együttes részeként, a vonatkozó előírások szerinti - az anyaghasználatra és színezésre is kiterjedő - beépítési terv alapján létesíthetők.
d) A területen az építés feltételeinek tisztázására részletes feltáráson alapuló építésföldtani szakvéleményezés szükséges, melyet az építési engedélyhez csatolni kell.
e) 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.
f) Az egyes lakó rendeltetési egységekhez a lakó funkciót kiegészítő funkciójú helyiséget az épülettel egy tömegben vagy építészeti egységben az építési helyen belül kell megvalósítani.
g) A területen a megvalósítást követően csak olyan építési tevékenység engedélyezhető, amely az építészeti együttesként kialakított csoportházas beépítés egységes városképi megjelenését nem bontja meg.
h) a vákuum-szivattyú gépház épületétől új építési hely 20 m távolságon belül nem lehet;
i) a szennyvíz vákuum-szivattyú gépház 150 m-es környezetében új laképületre használatba vételi engedély csak a létesítmény szagtalanítóval való ellátását követően adható.

42. Kereskedelmi, szolgáltató övezetek általános előírásai
42.§

(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;

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) 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.

43. Kereskedelmi, szolgáltató övezetek egyedi előírásai
43.§

(1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 4. pontja tartalmazza.

(2) A Gksz-1 jelű építési övezetben
a) az elhelyezhető épület a 42.§ (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.

(3) 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.

(4) A Gksz-3 jelű építési övezetben
a) az elhelyezhető épület a 42.§ (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.

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

44. Egyéb ipari övezetek általános előírásai
44.§

(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.

45. Egyéb ipari övezetek egyedi előírásai
45.§

(1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza.
(2) A Geip-1 jelű építési övezetben
   a) az elhelyezhető épület a 44.§ (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális 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 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) a nem jelentős zavaró hatású állattartó és feldolgozó telepek építményei helyezhetők el;
   b) az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 7,5 m, a hátsókert mérete 10 m
(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.

46. Környezetére jelentős hatást gyakorló ipari övezetek előírásai
46.§

(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.

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) 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 1. melléklet 6. pontja tartalmazza.

(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) 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.

47. Különleges övezetek általános előírásai
47.§

(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- 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.

48. Különleges övezetek egyedi előírásai
48.§

(1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 7. pontja tartalmazza.

(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:
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.

(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 47.§ (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 47.§ (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 47.§ (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 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 1000 m, melytől eltérni a 26.§ vonatkozó előírásainak figyelembe vételével lehet.

(24) A **K-Mü** jelű építési övezet a meglévő és tervezett mezőgazdasági üzemi telephelyek, volt majorok területe.

(25) 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.

(26) A K-Mü jelű építési övezetben a 47.§ (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.

(27) A K-Mü jelű építési övezetben az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m.

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

X. Fejezet
Beépítésre nem szánt területek

49. Közlekedési területek
49.§

(1) A város területén a közlekedési létesítmények szabályozási szélességét az SZT szerint kell kialakítani. A közutak és vasutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.

(2) A közutak és vasutak építési (szabályozási) szélességen belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.

(3) A település közútjainak övezeti besorolása és tervezési osztályba sorolása:

a) **Köu-1** jelű övezet

Országos utak

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.

b) **Köu-2** jelű övezet

Települési utak

gyűjtő utak	B.V.c.B.
Damjanich utca	
Székesi utca	
Széchenyi utca	
Martinovics utca	
Temető utca	
Erdősor utca	

c) **Köu-3** jelű övezet

kiszolgáló utak	B.VI.d.C.
mezőgazdasági utak	K.VI.

(4) **Kök** jelü övezet
Vasúti terület besorolása: a vasúti pálya és a vasútállomás területe

(5) A közlekedési területek védősávja a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei az utak külterületi szakaszain az úttengelytől mérve:

a) Az M5 autópálya és az 5. sz. főút nyomvonala mentén 100-100 m.
b) Az alsóbbrendű országos közutak külterületi szakaszán 50-50 m. Ezen belül kerítés 20 m-re, egyéb magasépítmény 30 m-re építhető,
c) A Budapest-Lajosmizse-Kecskemét vasútvonal mentén 50-50 m, amelyen belül a létesítmények elhelyezéséhez a MÁV Zrt. hozzájárulása szükséges.

(6) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 10-10 m-en belül épület építmény nem helyezhető 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

(7) A rendszeres gépjárműforgalomra is tervezett magánutak legkisebb szélessége 8 m. Közterületi jellemzőkkel kialakított magánút - az önkormányzattal kötött megállapodás esetén – közterületté minősíthető.

(8) Az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.
   a) A már működő közintézmények parkolása csak abban az esetben oldható meg közterületi parkolóval, ha már jelenleg is így van megoldva a parkolása.
   b) A lakóterületen működő vállalkozások, valamint a településközpont vegyes területek esetében is elsősorban a telken belül kell teljes körűen kielégíteni a parkolási normákat. Amennyiben ez nem lehetséges, az alábbi megoldást kell alkalmazni: az önkormányzat parkolási rendelete alapján az igények legalább 50 %-át a tulajdonos saját telkén köteles elhelyezni, a többit az Önkormányzat által kijelölt erre alkalmas közterületen vagy egyéb telken. Ezt is a vállalkozónak kell megépíteni vagy az építés ráeső költségét megfizetnie.
   c) Ingatlanon belül, vagy az ingatlan előtti közterületen 1 darab, nem tárolás célját szolgáló parkolóhelyet, rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell létesíteni legalább a
      ca) kereskedelmi egység árusítóterének 0-100 m^2-ig minden megkezdett 15 m^2, e fölött pedig minden megkezdett 30 m^2 nettó alapterülete után,
      cb) szálláshely-szolgáltató egység minden vendégszoba-egysége után,
      cc) vendéglátó egység fogyasztóterének minden megkezdett 7 m^2 nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is),
      cd) alsó- és középfokú oktatási-nevelési épület (bölcsőde, óvoda, alsó- és középfokú iskola) minden foglalkoztató helyisége és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 30 m^2-e után,
      ce) egyéb közösségi, szórakoztató, kulturális egység minden megkezdett 7 férőhelye után,
      cf) egyéb művelődési egységek (múzeum, könyvtár, stb.) főhelyiségeinek minden megkezdett 75 m^2 nettó alapterülete után,
      cg) sportépítmény, strand minden 7 férőhelye után,
      ch) igazgatási-, ellátó-, szolgáltató- és a nem fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység főhelyiségeinek minden megkezdett 15 m^2 nettó alapterülete után,
      ci) egyéb épületek, rendeltetési egységek főhelyiségeinek minden megkezdett 30 m^2 nettó alapterülete után, raktározási tevékenység és gyártás esetén minden 5 dolgozó után,
      cj) minden, jelentős zöldfelületet igénylő közösségi, kulturális létesítmény és közhasználatú park területének minden megkezdett 750 m^2-e után.

(9) A 14 m-nél nagyobb szabályozási szélességű utak esetén legalább egyoldali fásított zöldsáv vagy fasor elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni és a később elhelyezésre kerülő közmű, fásított zöldsáv vagy fasor számára a neki optimális helyet fenn kell tartani.

(10) Az újonnan beépülő gazdasági területeken jelentősebb forgalomkeltő, vagy forgalomvonzó létesítmények csak forgalmi méretezés alapján létesíthetők.

(11) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető épület, építmény.

(12) A külterületi önkormányzati közutak szabályozási szélessége min. 12 m, melyet - szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában - a jelenlegi közterület tengelyétől szimmetrikusan kell biztosítani.. A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy az építési igény az előbbi szélesség kialakítását nem igényli.

(13) A magánutak és a magánvasutak bármely övezetben a szükséges mértékig kialakíthatóak, műszaki kialakításuknál a rájuk vonatkozó érvényes előírások szerint kell eljárni. A magánutak és magánvasutak kialakítása, fenntartása és üzemeltetése során a kiszolgált összes telek vonatkozásában folyamatosan érvényesítendő a tűz- és életvédelem, valamint a vagyon és a közszolgáltatások biztonsága.

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

50. A KÖu-Sz jelű közúti szolgáltató területek közlekedési övezete
50. §

(1) Az övezeti paraméterek az alábbiak:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 3000 m^2,
- b) a beépítési mód szabadon álló,
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 5 %,
- d) az épület-magasságmegengedett legnagyobb mértéke 4,5 m.

(2) Az övezetben elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybevevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és szállás, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az 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.

(4) Felsőbabád-Újtelep területén az előkert mérete 10 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 6 m.

(5) Felsőbabád volt központi major területén
- a) az északi terület esetén:
  - aa) az előkert mérete 5 m, kivéve a KÖu-1 övezet felől, ahol 2 m,
  - ab) az oldalkert mérete 3 m,
  - ac) a hátsókert mérete 20 m.
- b) a déli terület esetén:
  - ba) az előkert mérete 10 m, kivéve a KÖu-1 övezet felől, ahol 20 m,
  - bb) az oldalkert mérete 5 m,
  - bc) a hátsókert mérete 6 m.

(6) A területek közlekedési kapcsolatát és parkolását úgy kell megoldani, hogy az 5. sz. főút jelenlegi forgalmi helyzetét ne rontsa.

51. Közkert övezet előírásai
51.§

(1) A Zkk 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) Az övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 8. pontja tartalmazza.

(4) Az övezet telkei maximum 1,8 m magas áttört kerítéssel bekeríthetők, a terület használata időben korlátozható.

52. Erdőterületek övezeteinek általános előírásai
52.§

(1) A közigazgatási területen található erdőterületek funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:

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) Eg jelű gazdasági erdő övezet.
b) Ev jelű védelmi erdő övezet,

(2) Az erdőterületeken természetvédelmi és vadvédelmi okokból - az illetékes vadásztársaságokkal egyeztetve - legfeljebb 1,8 méter magas, fából, vagy vadhálóból készült lábazat nélküli, áttört - 80°%-ban átlátható - kivitelű kerítés létesíthető.

53. Gazdasági erdőterület övezete egyedi előírásai
53.§

(1) Az Eg jelű övezetbe az erdőgazdálkodást, faanyag termelést szolgáló erdőterületek tartoznak.
(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 a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 9. pontja tartalmazza.
(4) Az övezetben lévő telken egy tömegben maximum 300 m^2 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.

54. Védelmi erdőterület övezet egyedi előírása
54.§

(1) Az Ev jelű övezetbe a település táj- és természetvédelmi, tájképvédelmi és környezetvédelmi szempontból érzékeny, természet-és környezetvédelmi célokat szolgáló erdői tartoznak.
(2) Az övezetben az erdő védelmi rendeltetését szolgáló erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben a rendeltetést nem akadályozzák.
(3) Az övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 10. pontja tartalmazza.
(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.

55. Mezőgazdasági területek általános előírásai
55.§

(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

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

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.

(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.

56. Korlátos mezőgazdasági terület övezetei egyedi előírásai
56.§

(1) Az övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 11. pontja tartalmazza.

(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,

(15) Az övezetben legfeljebb 1,8 méter magas, fából, vagy vadhálóból készült lábazat nélküli, áttört - 80°%-ban átlátható - kivitelű kerítés építhető meg.

57. Általános mezőgazdasági területek övezeteinek egyedi előírásai
57.§

(1) Az Má jelű általános mezőgazdasági területek övezetéhez tartoznak a település intenzívebb mezőgazdasági termesztés (szántó), az állattenyésztés, továbbá ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás céljára szolgáló területei.

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 övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 12. pontja tartalmazza.
(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 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, a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 13. pontja tartalmazza.
(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.

58. Műemléki jelentőségű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek övezeteinek egyedi előírásai

58.§

(1) Az Mk-1 jelű övezetbe tartoznak a település hagyományos szőlőhegyi területének műemléki és műemléki jelentőségű területe, illetve annak műemléki környezete.

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 övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 14. pontja tartalmazza.
(3) 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. .
(4) Építmény elhelyezésének feltétele a telek 75 %-ának tényleges szőlő művelése és a földrészlet nyilvántartott szőlő művelési ága.
(5) Az övezetben egyéb épület, építmény nem helyezhető el, beleértve a kutatást szolgáló műtárgyak, a nyilvános illemhelyek, a megújuló energiaforrások műtárgyait.
(6) A hagyományos kialakítású pincék a kialakult állapothoz igazodóan a szintvonalra merőlegesen helyezhetők el.
(7) Terepszint alatti építmény mérete nem haladhatja meg a telek területének 10%-át, legfeljebb 200 m2-t.
(8) 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
(9) Gépjármű parkoló kizárólag a 0306 hrsz-ú út két oldalán 5m széles sávban gyepes kialakítással létesíthető. Telkenként maximum 5db gépkocsi parkoló alakítható ki.
(10) Az övezetben nem létesíthető birtokközpont illetve kiegészítő központ.
(11) Az övezetben kerítés nem létesíthető.
(12) A meglévő épületek, építmények fenntarthatók, felújíthatók és helyreállíthatók.

59. Szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek övezeteinek egyedi előírásai
59.§

(1) Az Mk-2 jelű övezet a település műemléki környezeten kívül eső szőlő- gyümölcs- és kert művelésre szolgáló mezőgazdasági területei.
(2) Az övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 15. pontja tartalmazza.
(3) Az övezetben a meglévő épületek, építmények fenntarthatók és felújíthatók.
(4) 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.***
(5) Az övezetben nem helyezhetők el:
a) lakóépület,
b) állattartáshoz szükséges gazdasági építmények
c) kutatást szolgáló műtárgyak,
(6) Az épületeket csak nád, vagy cserépfedéssel, magastetős kialakítással lehet elhelyezni.
(7) Az épületeken kívülről látható burkolatként csak fehér, vagy törtfehér, vakolt, vagy meszelt felület és természetes anyagú nyílászáró alkalmazható.
(8) A telkek lehatárolása csak növényzettel lehetséges, kerítés sem telekhatáron sem telken belül nem építhető.
(9) Az övezetben nem létesíthető birtokközpont illetve kiegészítő központ.
(10) Az övezetben elő-, oldal-, és hátsókert méretei: 5-5-10 m.

60. Vízgazdálkodási területek általános előírásai
60.§

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 vízgazdálkodási terület övezeteibe tartoznak:
   a) folyóvizek medre és part sávja,
   b) közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
   c) vízgazdálkodási üzemi területek.
(2) A Szabályozási Terv a település vízgazdálkodási területeit alábbi övezetekbe sorolja:
   a) V jelű vízfolyások, csatornák, árkok övezete
   b) Vü jelű vízgazdálkodási üzemi övezet

61. Vízgazdálkodási területek egyedi előírásai
61.§

(1) 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,
(2) A Vü jelű vízgazdálkodási üzemi övezet a vízmű-létesítmények (kút, víztároló medence) és azok körülkerített védőterületei.
(3) Az övezetekben a természeti értékek védelme mellett, vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények, helyezhetők el.
(4) Az övezetekben egyéb építmény nem helyezhető el.
(5) A vízfolyások mentén a vízfolyás szélétől számított parti széles sávot - a vízfolyás rendeltetésszerű használatának biztosítása, karbantartása érdekében - fenntartási sávként kell biztosítani.
(6) 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.

62. Természetközeli területek előírásai
62.§

(1) Tk jelű övezetbe tartoznak a védett lápterület által érintett mocsár, nádas művelési ágú földrészletei, melyek ökológiai, és természetvédelmi szempontból védendők és megőrzendők.
(2) A természetközeli terület övezetében a természeti értékek szigorú védelme mellett, tájba illő módon az alábbi építmények helyezhetők el:
   a) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
   b) a természeti értékek bemutatását, a kutatást és ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak.
(3) Az övezetben az (2) bekezdésben meghatározott építményeken felül egyéb építmény nem helyezhető el.
(4) Az övezetben a területhasználat a természetvédelem érdekeinek elsődleges figyelembe vételével történhet, kialakult értékes és védett növényállomány megőrzendő.

63. Különleges beépítésre nem szánt területek általános előírások
63.§

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)

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) Különleges beépítésre nem szánt közmű terület övezete (Kb-köz).

64. Különleges Bányaterületek övezetének előírásai
64.§

(1) Az Kb-B jelű övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 16. pontja tartalmazza.
(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.

65. Különleges Honvédelmi és Nemzetbiztonsági területek övezetének előírásai
65.§

(1) Az Kb-Hv jelű övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 17. pontja tartalmazza.
(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.

66. Különleges hulladékkezelési területek övezetének előírásai
66.§

(1) Az Kb-Hull jelű övezetbe övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 18. pontja tartalmazza.
(2) Az övezetben a hulladékgazdálkodási tevékenységgel összefüggő építmények helyezhetők el.

67. Különleges beépítésre nem szánt közmű terület előírásai
67.§

(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

XI. Fejezet
Építési korlátozások

68.§

(1) Temető bővítése esetén a bővítési területen belül a meglévő, vagy tervezett beépítésre szánt területtel határos telekhatárok mentén legalább 10 m széles, cserjesávból és fasorból álló többszintes növényállomány telepítendő és ezen telekhatároktól mért 30 m-en belül sírhely nem létesíthető.

(2) A nevelési, oktatási, egészségügyi intézmény telkétől, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől mért 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló építmény nem létesíthető.

(3) A vízfolyások természetközeli állapotú külterületi szakaszán, a vízfolyás mindkét partján, a telekhatártól mért 50-50 m széles, természetvédelmi célú, vízvédelmi védőövezetben - ahol az építés természetvédelmi, vízvédelmi érdekből korlátozott - csak a vízhasználathoz kötődő építmények építése megengedett (pl. stég, zsilip, gát).

(4) Közlekedési és közmű nyomvonalak és létesítmények védőtávolsága, védőterülete:
   a) az M5 autópálya tengelyétől mért 100 -100 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez az autópálya kezelőjének hozzájárulása szükséges
   b) külterületi I. rendű főút tengelyétől mért 100-100 méter távolságon belül építmények elhelyezéséhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges, építmény 50-50 m, kerítés 30-30 m távolságra helyezhető el.
   c) Országos mellékutak tengelyétől mért 50-50 méter távolságon belül építmények elhelyezéséhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges, építmény 30-30 m, kerítés 20-20 m távolságra helyezhető el.
   d) a vasútvonal szélső vágányától 50-50 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a MÁV Zrt. hozzájárulása szükséges,
   e) 22o kV-os légvezeték szélső áramvezetőjétől vízszintesen a nyomvonalára merőlegesen mért 18-18 m,
   f) 132 kV-os légvezeték szélső áramvezetőjétől vízszintesen a nyomvonalára merőlegesen mért 13-13 m,
   g) 1-35 kV-os elektromos légvezetéké külterületen 5-5 m, belterületen 2,5-2,5 m,
   h) kisfeszültségű föld feletti légvezeték esetén 1-1 m,
   i) 35 kV-nál nem nagyobb feszültségű földben elhelyezett vezetéknél 1-1 m,
   j) a vízműkút belső védőövezete a kút körüli 10 m sugarú kör, külső védőövezet a belső védőövezet határától mért 100 m szélességű körgyűrű.

(4) Ahol a közművek védőtávolsága a kialakult állapot miatt nem biztosítható, ott meg kell oldani a közművek védelembe helyezését és szabvány alóli felmentést kell kérni.

(5) A szennyvíztisztító telep és a kapcsolódó létesítmények (szikkasztó nyárasok) a telekhatártól számított 1000m.

(6) A honvédelmi érdeket szolgáló területek korlátozásmentes működésének biztosítása érdekében a 0150 és 0152 hrsz.-ú honvédelmi területek 1000 m-es védőtávolságát a szabályozási terv tartalmazza.

(7) A horganyzó üzem védőtávolsága 300m az üzem légszennyező pontforrásaitól mérve, ami a környezeti hatásvizsgálatban foglaltaknak megfelelően, felmentéssel csökkenthető. A védőtávolságon belül csak az illetékes hatóságok által engedélyezett funkciójú építmény helyezhető el a lakóépület kivételével.

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

HARMADIK RÉSZ
ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

69.§

(1) Jelen rendelet a jóváhagyását követő 30. napon, 2016……. ….. napján lép hatályba.
(2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát vesztik az alábbi önkormányzati rendeletek:
   a) Ócsa Város helyi építési szabályzatáról szóló 16/2004. (XII. 2.) önkormányzati rendelete;
   b) Felsőbabád volt központi major szabályozási terve 14/2005. (VI.30.) önkormányzati rendelet;
   c) Alsópakony volt major szabályozási terve 14/2005. (VI.30.) önkormányzati rendelet;
   d) Üllői út menti terület szabályozási terve 19/2008. (X.31.) önkormányzati rendelet;
   e) Piactér szabályozási terve ../2009. (... ...) önkormányzati rendelet;
   f) Alsópakony Szociális családiház-építési program ../2011. (... ...) önkormányzati rendelet;
   g) Ócsa Város külterületi Szabályozási terve 11/2010. (VII.2.) önkormányzati rendelet
   h) Ócsa Város külterületi Szabályozási terve 17/2011. (IX.15.) önkormányzati rendelet;
   i) Pesti úti major, 016/37 hrsz.-ú terület szabályozási terve 27/2011. (XII.02.) önkormányzati rendelet;
   j) Baptista imaház szabályozási terve 24/2012.(IX.28.) önkormányzati rendelet;
   k) 0119/73 hrsz.-ú ingatlan szabályozási terve 4/2012.(IX.28.) önkormányzati rendelet.

70.§

(1) A HÉSZ mellékletei:

1. melléklet:	Építési övezetek, övezetek szabályozási határétrékei		
2. melléklet:	Szabályozási tervlapok:	SZT-1/A	Belterület északi rész
		SZT-1/B	Belterületr déli rész
		SZT-1/C	Alsópakony
		SZT-1/D	Felsőbabád
		SZT-2/A	Külterület északi rész
		SZT-2/B	Külterület déli rész
3. melléklet:	Elővásárlási joggal érintett ingatlanok		

(2) A HÉSZ függelékei:
   1. függelék: Régészeti lelőhelyek
   2. függelék: Az országos és helyi jelentőségű védelem alatt álló természeti értékek, a Natura 2000 területek listája
   3. függelék: A legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzéke
   4. függelék: Növénytelepítési távolságok

Bukodi Károly
polgármester

dr. Molnár Csaba
jegyző

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. melléklet a .../2016. (.....) ÖK. rendelethez

Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékei

1. Kisvárosias lakóövezetek (Lk)

	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	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

2. Falusias lakóövezetek (Lf)

	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

3. Településközpont vegyes övezetek (Vt)

	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
7	Vt-4	1500	20/50	SZ	40	7,5	30	50
8	Vt-5	900	20/24	SZ	45	4,5	30	55

** Templom esetén kialakult*
*** 1000m^2-nél kisebb saroktelek esetén 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

4. Kereskedelmi, szolgáltató övezetek (Gksz)

	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

5. Egyéb ipari övezetek (Geip)

	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

6. Környezetére jelentős hatást gyakorló ipari övezetek (Gip)

	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

7. Különleges övezetek (K)

	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	-	SZ	10	7,5	40	20
8	K-Szv	5000	-	SZ	10	4,5	40	20
9	K-Mü	10.000		SZ	30	10	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
TÜVRheinland CERTIFIED

8. Közkert övezet (Zkk)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	A kialakítható telek		Az övezetben				
2		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	Zkk	450*	-	SZ	500	3	3,5	60

9. Gazdasági erdőterület övezete (Eg)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	A kialakítható telek		Az övezetben				
2		legkisebb területe	kialakíthat ó 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	Eg	10 000	-	SZ	100 000	0,5	4,5	-

10. Védelmi erdőterület övezete (Ev)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	A kialakítható telek		Az övezetben				
2		legkisebb területe	kialakíthat ó 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	-	-

11. Korlátos mezőgazdasági terület övezetei (Mko)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	A kialakít-ható telek	Az övezetben					
2		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		(m²)	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*

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

12. Általános mezőgazdasági terület övezete (Má)

	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*

13. Birtoktest, birtokközpont az Má övezet területén

	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*

14. Műemléki jelentőségű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek övezetei (Mk-1)

	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		(m^2)	rövidítés	(m^2)	(%)	(m)	(m)	(%)
4	Mk-1	2000*	SZ	2000	2	2,5	-	-

** kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés*

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

15. Szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek övezeteinek (Mk-2)

	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-2	3000*	SZ	720	18	3	3,0	-	-

** kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés*

16. Különleges Bányaterületek övezeténe (Kb-B)

	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		(m^2)	rövidítés	(m^2)	(%)	(m)	(m)	(%)
4	Kb-B	100 000*	SZ	10 000	2	4,5**	-	-

** kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés*
*** kivéve (3) bekezdésben szabályozott esetekben*

17. Különleges Honvédelmi és Nemzetbiztonsági területek övezete (Kb-Hv)

	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		(m^2)	rövidítés	(m^2)	(%)	(m)	(m)	(%)
4	Kb-Hv	200 000*	SZ	200 000	2	4,5**	-	90

** kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés*
*** kivéve (4) 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
TÜVRheinland CERTIFIED

18. Különleges hulladékkezelési területek övezete (Kb-Hull)

	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		(m^2)	rövidítés	(m^2)	(%)	(m)	(m)	(%)
4	Kb-Hull	50 000*	SZ	20 000	2	4,5	-	90

** kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés*

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. melléklet a .../2016. (.....) ÖK. rendelethez

Szabályozási terv

SZT-1/A	Belterület északi rész	M=1:2000
SZT-1/B	Belterületr déli rész	M=1:2000
SZT-1/C	Alsópakony	M=1:2000
SZT-1/D	Felsőbabád	M=1:2000
SZT-2/A	Külterület északi rész	M=1:8000
SZT-2/B	Külterület déli rész	M=1:8000

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. melléklet a .../2016. (.....) ÖK. rendelethez

Elővásárlási joggal érintett ingatlanok

1. Településközpont távlati intézményfejlesztése céljára tartalékolt ingatlanok:

   1902, 1894/3, 1894/4, 1897/1, 1898/1, 1876, 1878/2, 1879

2. Közcélú zöldterületi fejlesztés céljára kijelölt ingatlanok:

   4515/4, 0473/25

3. Távlati közcélú gyalogos kapcsolat biztosítása céljára szolgáló ingatlan:

   2561/3

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. Függelék a .../2016. (.....) ÖK. rendelethez

Régészeti lelőhelyek

A kulturális örökség védelme érdekében a terület- és településfejlesztéssel, valamint a terület és településrendezéssel kapcsolatos változások, beruházások tervezését e védelemmel összhangban kell megoldani. A régészeti lelőhelyek védelmére irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük.

A függelékben szereplő adatok csak tájékoztató jellegűek. Minden engedélyköteles tevékenység esetében az Építésügyi Monitoring Rendszerben is elérhető (ÉMO), a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartásban szereplő adatokat kell figyelembe venni.

A Forster Központ által nyilvántartott azonosított régészeti lelőhelyek listája

Nr	**Lelőhely neve**	**Azon. szám**	**Nyilvántartott Hrsz.**
1.	Sátor-hegy ÉK-i része	41267	0354/57, 0354/33, 0354/32, 0354/35
2.	4617/1. lelőhely	41710	0162/1, 0162/2, 0162/3, 016/68, 016/61, 010, 016/70, 016/72, 016/58, 016/57, 016/60, 016/59, 016/56 016/21,016/56, 016/61
3.	4617/2. lelőhely	41714	0165, 0166/2, 0164/8, 016/35, 016/66, 016/68, 016/67, 016/63, 016/61, 010, 016/70, 016/69 016/34
4.	4617/4. lelőhely	41717	0170/3, 0169, 0170/1, 0214/3, 0170/2, 07/82, 07/81, 07/79, 07/73, 07/56, 07/70, 07/71, 07/72, 07/114, 07/55, 07/69, 07/76, 07/77, 07/39, 07/78, 07/80, 07/122, 07/123, 07/68, 07/115, 07/59, 010
5.	Öreghegy	41725	0311, 0294/3, 0295/37, 0295/36, 0312/12, 0312/13, 0294/2, 0294/3, 0294/5, 0312/15
6.	Ócsa 14. lelőhely	57948	016/28, 0615/38
7.	Némedi út	58607	nem ismert
8.	Klapka utca 6.	57948	1463
9.	Premontrei monostor	41730	2663, 2651, 2652, 2661, 2662, 2655, 2642, 2654, 2653, 2643, 2644, 2827
10.	Település DNy-i sarka I.	65402	0490/119, 0490/122 0490/9,0490/10, 0490/11, 0490/12, 0490/13
11.	Település DNy-i sarka II.	65406	0490/119, 0490/122, 0490/123 0490/12, 0490/13, 0490/14
12.	Település DNy-i sarka III.	65410	0490/119, 0490/122, 0490/123 0490/8, 0490/9, 0490/10, 0490/11
13.	Település DNy-i sarka IV.	65418	0490/17, 0490/16, 0490/15
14.	Település DNy-i sarka V.	65420	0492/4, 0492/3
15.	Település DNy-i sarka VI.	65422	0492/11, 0492/10, 0492/9 0492/3, 492/4
16.	Település Ny-i széle I.	65472	03/10, 04/4, 04/10
17.	Település Ny-i	65476	04/5, 04/6, 04/7

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

	széle II.		
18.	Település Ny-i széle III.	65478	04/4, 03/6, 03/5, 04/10
19.	Település Ny-i szélén IV.	65480	04/8, 04/7
20.	Ócsa (11)	65484	016/10, 016/28, 016/7
21.	Ócsa (12)	65486	016/8, 016/7
22.	Ócsa (13)	65488	016/29
23.	Ócsa (15)	65490	016/29
24.	Ócsa Vasút utca melletti terület	52637	0105/2, 0108, 0109, 0110, 0111, 0112, 0113, 0114, 097, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1167, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 059, 056/1, 060/2, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236
25.	Bugyi – MOL 6.	41245	0498/2

A Ferenczy Múzeum által nyilvántartott, revízió alatt álló régészeti lelőhelyek listája

Nr	**Lelőhely neve**	**Helyrajzi száma**
1.	**Ócsa–PMMI 1**	0314/6, 0315/19
2.	**Ócsa–PMMI 2**	0324/2-5,11-15
3.	**Ócsa–PMMI 3**	0327, 0326/4, 0328
4.	**Ócsa–PMMI 4**	0332, 0333/4, 0331/6,7,9
5.	**Ócsa–PMMI 5**	0333/1-3
6.	**Ócsa–PMMI 6**	0411, 0412, 0413, 0415, 0416/1, 0417/1, 0344/2
7.	**Ócsa–PMMI 7**	0141
8.	**Ócsa–PMMI 8**	0138
9.	**Ócsa–PMMI 9**	0138
10.	**Ócsa–PMMI 10**	07/24-30,113,114

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. Függelék a .../2016. (.....) ÖK. rendelethez

Az országos és helyi jelentőségű védelem alatt álló természeti értékek, a Natura 2000 területek listája

2/A Országos jelentőségű védett területek

Az Ócsai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról szóló *138/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet 1. számú melléklete* alapján az Ócsai Tájvédelmi Körzethez tartozó Ócsa közigazgatási területére eső területek:

Ócsa

0285,

0292/5 hrsz-ból 1,52 ha (az E216725-N664713, E216647-N664631 EOV koordinátájú töréspontok által meghatározott határvonaltól dél-keletre eső rész),

0294/46, 0295/10, 0295/100-105, 0295/11, 0295/112-113, 0295/12-29, 0295/31-32, 0295/34-39, 0295/4, 0295/41-49, 0295/5, 0295/50-59, 0295/6, 0295/60-69, 0295/7, 0295/70-71, 0295/73-79, 0295/8, 0295/80-89, 0295/9, 0295/90-99, 0296, 0297/10-17, 0297/2, 0297/4-9, 0299/2-4, 0300, 0301/1-2, 0302/10-19, 0302/21, 0302/23, 0302/25-31, 0302/33-41, 0302/48-49, 0302/5, 0302/50-52, 0302/55-56, 0302/60-66, 0302/7-9, 0303/7-9, 0303/12-33, 0305/2, 0305/20-28, 0305/3-4, 0305/6-9, 0306, 0308/10-39, 0308/4, 0308/40-49, 0308/5, 0308/50-57, 0308/7-9, 0310/1-2, 0311, 0312/1, 0312/11-19, 0312/2, 0312/20-22, 0312/3-4, 0314/6, 0315/18-19, 0315/2, 0316/1-3, 0317, 0318, 0319, 0320, 0321, 0322, 0324/1-5, 0324/10-15, 0324/7, 0325, 0326/3-6, 0327, 0328, 0329, 0330, 0331/1, 0331/10, 0331/2-7, 0331/9, 0332, 0333/1-8, 0334, 0335, 0336, 0337, 0338, 0339/2-5, 0340, 0341/10-14, 0341/2-9, 0342, 0343, 0344/1-2, 0345, 0346/1, 0346/10, 0346/2-9, 0347/1-2, 0348, 0349, 0350, 0351/2, 0352, 0353, 0354/10-23, 0354/25-35, 0354/4, 0354/40-44, 0354/46-49, 0354/5, 0354/50-58, 0354/6-9, 0357/1, 0357/10-19, 0357/2, 0357/20-29, 0357/3, 0357/30-39, 0357/4, 0357/40-49, 0357/5, 0357/50-51, 0357/52-54, 0357/6-9, 0359, 0363, 0364, 0365, 0366/1, 0366/10-16, 0366/2-9, 0367, 0368/1-7, 0369/1-2, 0370, 0371, 0373/1-2, 0374, 0375, 0376, 0379/1, 0379/10-15, 0379/2-3, 0379/5-9, 0380, 0381, 0382/10-14, 0382/4-9, 0384/1, 0384/10-18, 0384/2, 0384/4-9, 0387/1, 0387/10-11, 0387/2-9, 0388, 0389/1-4, 0390/1, 0390/10-12, 0390/13-19, 0390/2, 0390/20-21, 0390/3-9, 0396/10, 0396/12-23, 0396/3-9, 0398/1, 0398/10-12, 0398/3-9, 0399, 0400, 0401, 0402, 0403, 0404, 0405/1-3, 0406, 0407/1, 0407/10-12, 0407/3-9, 0409/1, 0409/10-19, 0409/2, 0409/20-23, 0409/3-9, 0410, 0411, 0412, 0413, 0414, 0415, 0417/1, 0418/2, 0418/4, 0419/1-2, 0422, 0423, 0424, 0425, 0426/1-4, 0427, 0428, 0429, 0430/1-3, 0431, 0433/1, 0433/10, 0433/2-9, 0435, 0436, 0437, 0440, 0441, 0442, 0443, 0444, 0445, 0446/1-3, 0447, 0448, 0449, 0450, 0451, 0452, 0454, 0455, 0456, 0457, 0458, 0459, 0460, 0475, 0476/1-4, 0535, 0536, 0538, 0539, 0540, 055O, 0551, 0552, 0553, 0554, 0555, 0556, 0557/1, 0557/10-29, 0557/3, 0557/30-34, 0557/4-9, 0560, 0561, 0563, 0564, 0566, 0567, 0568, 0569, 0571, 0572, 0573, 0574, 0575, 0577/1-7, 0578, 0579/1, 0579/10-19, 0579/2, 0579/20-25, 0579/3-9, 0580, 0581, 0583/1-6, 0584, 0585/1, 0585/15-16, 0585/2-6, 0585/7-14, 0586/1-2, 0587/1, 0587/10-19, 0587/2, 0587/20, 0587/4-9, 0588/1-26, 0590/1-6, 0591/1-9, 0591/11-16, 0592/1-2, 4001, 4002, 4003, 4004, 4005, 4006, 4009, 4010, 4011, 4012, 4013, 4014, 0414/A-B, 4015/1, 4016, 4016/A, 4018, 4019, 4020, 4021, 4022, 4023, 4024, 4024/A, 4025, 4025/A, 4O27, 4028, 4029, 4029/A, 4030, 4031, 4032, 4033, 4033/A, 4035, 4037, 4038, 4038/A, 4040, 4042, 4043, 4044, 4045, 4046, 4047, 4048, 4049, 4049/A-G, 4050, 4051, 4052, 4053, 4054, 4055, 4055/A-C, 4056, 4057, 4058, 4059, 4060, 4062, 4063, 4064, 4064/A-C, 4064/F, 4066, 4067, 4068, 4069, 4069/A, 4071, 4072, 4073, 4074, 4075, 4076, 4076/A-B, 4077, 4078, 4079, 4081, 4082/1, 4083, 4084, 4084/A-B, 4085, 4086, 4086/D-E, 4087/1, 4088/1, 4090, 4091, 4093, 4096, 4099, 4101, 4101/A-D, 4102, 4102/A-D, 4103/1-2, 4104, 4104/A-C, 4113/A-B, 4114, 4115/3-4, 4115/4/A-C, 4116/1, 4117/1, 4117/2, 4117/2/A-B, 4118, 4118/A-C, 4118/F-G, 4122, 4122/A, 4125, 4128, 4128/A-D, 4130, 4130/A, 4132, 4134,

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

4134/A-B, 4136, 4137/1, 4138, 4140, 4141/1-2, 4142, 4143, 4144, 4145, 4146, 4147, 4148, 4149, 4150, 4150/B-C, 4151, 4152, 4153, 4154, 4155, 4156, 4158, 4159, 4160, 4162, 4163, 4164/1, 4164/1/A-B, 4164/2, 4166, 4167, 4168, 4169, 4170, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2536, 2537, 2538, 2540, 2541, 2542, 2543, 2545, 2546, 2548, 2549, 2550, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2560, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2628/2, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2661, 2662, 2663, 2665, 2666, 2671, 2672, 2673, 2674/1-2, 2675, 2677, 2678, 2679, 2680/1-2, 2768, 2769, 2771, 2772, 2773, 2774

Az aláhúzással jelölt helyrajzi számú ingatlanok területei az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 45/2006. (XII. 8.) KvVM rendelet alapján Natura 2000 területnek minősülnek.

Az Ócsai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területének ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számai (a 138/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet 2. számú melléklete alapján)

Ócsa

0316/3, 0317, 0318, 0319, 0320, 0321, 0322, 0328, 0333/5, 0333/7-8, 0334, 0342, 0344/1-2, 0345, 0410, 0411, 0412, 0419/1-2, 0423, 0424, 0425, 0426/3-4, 0427, 0441, 0442, 0443, 0444, 0450 hrsz-ból 16,3 ha (8A, 8B, 8C, 8E erdőrészletek), 0451 hrsz-ból 6,1 ha (5C és 5E erdőrészletek),

0451 hrsz-ból 11,7 ha (az E213333-N663936, E213647-N664268 EOV koordinátájú töréspontok által meghatározott határvonaltól észak-nyugatra eső rész),

0452, 0454, 0455, 0456, 0457, 0458, 0459, 0460, 0535, 0536, 0550, 0551, 0552, 0553, 0554, 0555, 0560, 0561, 0566, 0567, 0568, 0569, 0571, 0572, 0573, 0574, 0575

Az aláhúzással jelölt helyrajzi számú ingatlanok területei az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 45/2006. (XII. 8.) KvVM rendelet alapján Natura 2000 területnek minősülnek.

2/B Natura 2000 területek

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság működési területén található kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési területnek jelölt ócsai területek

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 45/2006. (XII. 8.) KvVM rendelet 3. számú melléklete alapján

Turjánvidék (HUDI20051) jelű kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési területnek jelölt ócsai területek:

0285, 0286, 0294/3, 0294/4a, 0294/4b, 0294/5a, 0294/5b, 0294/12, 0294/13, 0294/14, 0294/15, 0294/16, 0294/17, 0294/18, 0294/19, 0294/20, 0294/21, 0294/22, 0294/23, 0294/24, 0294/25, 0294/26, 0294/42, 0294/43, 0294/44, 0294/45, 0294/46, 0294/47, 0294/48, 0294/49, 0294/50, 0294/51a, 0294/51b, 0294/51c, 0294/52, 0294/58, 0294/59, 0294/60, 0294/61, 0294/62, 0294/63, 0294/64, 0294/65, 0294/66, 0294/67, 0295/4, 0295/5, 0295/6, 0295/7, 0295/8, 0295/9, 0295/10, 0295/11, 0295/12, 0295/13a, 0295/13b, 0295/14, 0295/16, 0295/17, 0295/18, 0295/19, 0295/20, 0295/21, 0295/22, 0295/23, 0295/24, 0295/26, 0295/27, 0295/28, 0295/29a, 0295/29b, 0295/31, 0295/32, 0295/34a, 0295/34b, 0295/36, 0295/37, 0295/38, 0295/39, 0295/40, 0295/41, 0295/42, 0295/43, 0295/44, 0295/45, 0295/46, 0295/47a, 0295/47b, 0295/47c, 0295/47d, 0295/48a, 0295/48b, 0295/49, 0295/50, 0295/51, 0295/52, 0295/53, 0295/54, 0295/55, 0295/56, 0295/57, 0295/58, 0295/59, 0295/60, 0295/61, 0295/62, 0295/63, 0295/64, 0295/65, 0295/66, 0295/67, 0295/68, 0295/69, 0295/70, 0295/71, 0295/73, 0295/74, 0295/75, 0295/76a, 0295/76b, 0295/77, 0295/78, 0295/79, 0295/80, 0295/81, 0295/82a, 0295/82b, 0295/83, 0295/84, 0295/85, 0295/86, 0295/87, 0295/88, 0295/89, 0295/90, 0295/91, 0295/92, 0295/93, 0295/94a, 0295/94b, 0295/95, 0295/96, 0295/97, 0295/98, 0295/99, 0295/100, 0295/101, 0295/102, 0295/103, 0295/104, 0295/112, 0295/113, 0296, 0297/2, 0297/4, 0297/5, 0297/6, 0297/7, 0297/8, 0297/9, 0297/10, 0297/11a, 0297/11b, 0297/12a, 0297/12b, 0297/13,

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

0297/14a, 0297/14b, 0297/15, 0297/16, 0297/17, 0298/1, 0298/2, 0298/3, 0298/4, 0298/5, 0298/6, 0298/7, 0298/8, 0298/9, 0298/10, 0298/11, 0298/12, 0298/13, 0298/14, 0298/15, 0298/16, 0298/17, 0298/19, 0298/20, 0298/23, 0298/24, 0298/26, 0298/27, 0298/28, 0298/29, 0298/30, 0298/31, 0299/2, 0299/3, 0299/4, 0300, 0301/1, 0301/2, 0302/5, 0302/7, 0302/8a, 0302/8b, 0302/9, 0302/10, 0302/11, 0302/12a, 0302/12b, 0302/13, 0302/14, 0302/15, 0302/16, 0302/17a, 0302/17b, 0302/18a, 0302/18b, 0302/19, 0302/21, 0302/23, 0302/25, 0302/26, 0302/27, 0302/28, 0302/29a, 0302/29b, 0302/29c, 0302/30a, 0302/30b, 0302/31, 0302/33, 0302/34, 0302/35a, 0302/35b, 0302/36, 0302/37a, 0302/37b, 0302/38, 0302/39a, 0302/39b, 0302/39c, 0302/40, 0302/41, 0302/48, 0302/49, 0302/50, 0302/51, 0302/52, 0302/60, 0302/61, 0302/62, 0302/63, 0302/64, 0302/65, 0302/66, 0303/7, 0303/8, 0303/9, 0303/12, 0303/13, 0303/14a, 0303/14b, 0303/15, 0303/16, 0303/18, 0303/19, 0303/20, 0303/21, 0303/22, 0303/23, 0303/24, 0303/25, 0303/26, 0303/28a, 0303/28b, 0303/29a, 0303/29b, 0303/30a, 0303/30b, 0303/31, 0303/32, 0303/33, 0305/2, 0305/3, 0305/4, 0305/6, 0305/7, 0305/8, 0305/9a, 0305/9b, 0305/9c, 0305/11a, 0305/11b, 0305/12a, 0305/12b, 0305/13, 0305/14, 0305/15, 0305/16a, 0305/16b, 0305/17a, 0305/17b, 0305/18, 0305/19a, 0305/19b, 0305/20a, 0305/20b, 0305/21a, 0305/21b, 0305/22, 0305/23, 0305/24, 0305/25a, 0305/25b, 0305/26, 0305/27, 0305/28, 0306, 0308/4, 0308/5a, 0308/5b, 0308/7, 0308/8, 0308/9, 0308/10, 0308/11, 0308/12, 0308/13, 0308/14, 0308/15, 0308/16, 0308/17, 0308/18, 0308/19, 0308/20, 0308/21, 0308/22, 0308/23, 0308/24, 0308/25, 0308/26, 0308/27, 0308/28, 0308/29, 0308/30, 0308/31, 0308/32, 0308/33, 0308/34, 0308/35, 0308/36, 0308/37, 0308/38, 0308/39a, 0308/39b, 0308/40a, 0308/40b, 0308/41, 0308/42, 0308/43, 0308/44a, 0308/44b, 0308/45, 0308/46a, 0308/46b, 0308/47a, 0308/47b, 0308/48, 0308/49, 0308/50a, 0308/50b, 0308/51, 0308/52a, 0308/52b, 0308/53a, 0308/53b, 0308/53c, 0308/54, 0308/55, 0310/1, 0310/2a, 0310/2b, 0311, 0312/1, 0312/2, 0312/3, 0312/4, 0312/11, 0312/12, 0312/13, 0312/14, 0312/15, 0312/16, 0312/17, 0312/18, 0312/19, 0312/20, 0312/21, 0312/22, 0313/1a, 0313/1b, 0313/2a, 0313/2b, 0314/6a, 0314/6b, 0314/6c, 0314/6d, 0315/2, 0315/18, 0315/19, 0316/1, 0316/2, 0316/3, 0317, 0318, 0319, 0320, 0321, 0322a, 0322b, 0322c, 0324/ 1, 0324/ 2, 0324/ 3, 0324/ 4, 0324/ 5, 0324/7, 0324/8, 0324/9, 0324/10, 0324/11, 0324/12, 0325, 0326/3a, 0326/3b, 0326/4, 0326/5, 0326/6, 0327, 0328a, 0328b, 0328c, 0328d, 0328f, 0328g, 0328h, 0328j, 0328k, 0328l, 0328m, 0329, 0330, 0331/1, 0331/2, 0331/3, 0331/4, 0331/5, 0331/6, 0331/7, 0331/9, 0331/10a, 0331/10b, 0332, 0333/1, 0333/2, 0333/3, 0333/4, 0333/5a, 0333/5b, 0333/5c, 0333/6, 0333/7, 0333/8, 0334, 0335, 0336, 0337, 0338, 0339/2a, 0339/2b, 0339/2c, 0339/3, 0339/4, 0339/5, 0340, 0341/2a, 0341/2b, 0341/2c, 0341/3, 0341/4, 0341/5, 0341/6, 0341/7, 0341/8, 0341/9, 0341/10, 0341/11, 0341/12, 0341/13, 0341/14, 0342, 0343, 0344/1a, 0344/1b, 0344/2, 0345a, 0345b, 0346/1, 0346/2, 0346/3, 0346/4, 0346/5, 0346/6, 0346/7, 0346/8, 0346/9, 0346/10, 0347/1a, 0347/1b, 0347/2a, 0347/2b, 0347/2c, 0348, 0349, 0350, 0351/2, 0352, 0353, 0354/4, 0354/5, 0354/6, 0354/7, 0354/8, 0354/9, 0354/10, 0354/11, 0354/12, 0354/13, 0354/14, 0354/15, 0354/16, 0354/17, 0354/18, 0354/19, 0354/20, 0354/21, 0354/22, 0354/23, 0354/25, 0354/26, 0354/27, 0354/28, 0354/29, 0354/30a, 0354/30b, 0354/31, 0354/32, 0354/33, 0354/34, 0354/35, 0354/40, 0354/41, 0354/42, 0354/43, 0354/44, 0354/46, 0354/47, 0354/48, 0354/49, 0354/50, 0354/51, 0354/52, 0354/53, 0354/54, 0354/55, 0354/56, 0354/57, 0354/58, 0357/1, 0357/2, 0357/3, 0357/4, 0357/5, 0357/6, 0357/7, 0357/8, 0357/9, 0357/10, 0357/11, 0357/12, 0357/13, 0357/14, 0357/15, 0357/16, 0357/17, 0357/18, 0357/19, 0357/20, 0357/21, 0357/22, 0357/23, 0357/24, 0357/25, 0357/26, 0357/27, 0357/28, 0357/29, 0357/30, 0357/31, 0357/32, 0357/33, 0357/34, 0357/35, 0357/36, 0357/37, 0357/38, 0357/39, 0357/40, 0357/41, 0357/42, 0357/43, 0357/44, 0357/45, 0357/46, 0357/47, 0357/48, 0357/49, 0357/50, 0357/51, 0359, 0363, 0364a, 0364b, 0366/1, 0366/2, 0366/3, 0366/4, 0366/5, 0366/6, 0366/7, 0366/8, 0366/9, 0366/10, 0366/11, 0366/12, 0366/13, 0366/14, 0366/15, 0366/16, 0367, 0368/1, 0368/2, 0368/3, 0368/4, 0368/5, 0368/6, 0368/7, 0369/1, 0369/2, 0370, 0373/1, 0377/32, 0377/33, 0379/1, 0379/2, 0379/3, 0379/4, 0379/5, 0379/6, 0379/7, 0379/8, 0379/9, 0379/10, 0379/11, 0379/12a, 0379/12b, 0379/13, 0380, 0381, 0382/2, 0382/3, 0382/4,

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

0382/5, 0382/6, 0382/7, 0382/8, 0382/9, 0382/10, 0382/11, 0382/12, 0382/13, 0382/14a, 0382/14b, 0383, 0384/1, 0384/2, 0384/4, 0384/5, 0384/6, 0384/7, 0384/8, 0384/9, 0384/10, 0384/11, 0384/12, 0384/13, 0384/14, 0384/15, 0384/16, 0384/17, 0384/18, 0385, 0387/1, 0387/2, 0387/3, 0387/4, 0387/5, 0387/6, 0387/7, 0387/8, 0387/9, 0387/10, 0387/11, 0388, 0389/1, 0389/2, 0389/3, 0389/4, 0390/14, 0390/15, 0390/16, 0390/17, 0390/18, 0390/19, 0390/20, 0390/21, 0395, 0396/2, 0396/3, 0396/4, 0396/5, 0396/6, 0396/7, 0396/14, 0397, 0398/1a, 0398/1b, 0398/3, 0398/4, 0398/5, 0398/6, 0398/7, 0398/8, 0398/9, 0398/10, 0398/11, 0398/12, 0399, 0400, 0401, 0402, 0403, 0404, 0405/1, 0405/2, 0405/3, 0406, 0407/1, 0407/3, 0407/4, 0407/5, 0407/6, 0407/7, 0407/8, 0407/9, 0407/10, 0407/11, 0407/12, 0408, 0409/1, 0409/2, 0409/3, 0409/4, 0409/5, 0409/6, 0409/7, 0409/8, 0409/9, 0409/10, 0409/11, 0409/12, 0409/13, 0409/14, 0409/15, 0409/16, 0409/17, 0409/18, 0409/19, 0409/20, 0409/21, 0409/22, 0409/23, 0410a, 0410b, 0410c, 0411a, 0411b, 0411c, 0412, 0413, 0414, 0415, 0416/1, 0416/2a, 0416/2b, 0416/2c, 0416/2d, 0416/3, 0417/2, 0418/1, 0418/2, 0418/3, 0418/4, 0419/1a, 0419/1b, 0419/1c, 0419/2a, 0419/2b, 0419/2c, 0422, 0423, 0424, 0425, 0426/1, 0426/2, 0426/3, 0426/4a, 0426/4b, 0426/4c, 0426/4d, 0426/4f, 0426/4g, 0426/4h, 0428, 0429, 0430/1, 0430/2, 0430/3, 0431, 0433/1, 0433/2, 0433/3, 0433/4, 0433/5, 0433/6, 0433/7a, 0433/7b, 0433/7c, 0433/8, 0433/9a, 0433/9b, 0433/10, 0435, 0436, 0437, 0439, 0440a, 0440b, 0441, 0442, 0443, 0444a, 0444b, 0445, 0446/1a, 0446/1b, 0446/2, 0446/3, 0447, 0448a, 0448b, 0448c, 0449, 0450, 0451, 0452, 0454, 0455a, 0455b, 0456, 0457, 0458, 0459, 0460, 0461/1, 0461/2, 0461/3, 0461/4, 0461/5, 0461/6, 0461/7, 0461/8, 0461/9, 0461/10, 0461/11, 0461/12, 0463, 0464, 0465/1, 0465/2, 0465/3, 0466, 0467/1a, 0467/1b, 0467/1c, 0467/2, 0468, 0474/18, 0474/19, 0474/20, 0474/21, 0474/22, 0474/23, 0474/24, 0474/25, 0474/28, 0475, 0476/2, 0476/3, 0476/4, 0528, 0529, 0530, 0531, 0532, 0533/2, 0533/3, 0533/4, 0533/5, 0533/6a, 0533/6b, 0533/7, 0533/8, 0533/9, 0533/10a, 0533/10b, 0535, 0536a, 0536b, 0538, 0539a, 0539b, 0540, 0541/2a, 0541/2b, 0548/1, 0548/2, 0548/3, 0548/4, 0550, 0551a, 0551b, 0552, 0553, 0554, 0555, 0556, 0557/1, 0557/3, 0560, 0561, 0566, 0567a, 0567b, 0567c, 0567d, 0568a, 0568b, 0568c, 0569a, 0569b, 0569c, 0571, 0572, 0573, 0574a, 0574b, 0575, 4001, 4002, 4003, 4004, 4005, 4006, 4009, 4010, 4011, 4012, 4013, 4014, 4015/1, 4016, 4018, 4019, 4020, 4021, 4022, 4023, 4024, 4025, 4027, 4028, 4029, 4030, 4031, 4032, 4033, 4035, 4037, 4038, 4040, 4042, 4043, 4044, 4045, 4046, 4047, 4048, 4049, 4050, 4052, 4053, 4054, 4055, 4056, 4057, 4058, 4059, 4060, 4062, 4063, 4064, 4066, 4067, 4068, 4069, 4071, 4072, 4073, 4074, 4075, 4076, 4077, 4078, 4079, 4081, 4082/1, 4083, 4084, 4085, 4086, 4087/1, 4088/1, 4090, 4091, 4093, 4096, 4099, 4101, 4102, 4103/1, 4103/2, 4104, 4113, 4114, 4115/3, 4115/4, 4116/1, 4117/1, 4118, 4122, 4125, 4128, 4130, 4132, 4134, 4136, 4137/1, 4138, 4140, 4141/1, 4141/2, 4142, 4143, 4144, 4145, 4146, 4147, 4148, 4149, 4150, 4151, 4152, 4153, 4154, 4155, 4156, 4158, 4159, 4160, 4162, 4163, 4164/1, 4164/2, 4166, 4167, 4168, 4169, 4170

2/C Helyi jelentőségű védett területek

Helyi természeti értékvédelem alá vont telkek:
0533/4, 0533/5, 0533/7, 0533/8, 533/9 és a 0533/16

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. Függelék a .../2016. (.....) ÖK. rendelethez

A legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzéke

A következő felsorolás összefoglalóan tartalmazza a legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzékét, melyet az adott tájra jellemző társulásoknak, valamint a termőhelyi adottságoknak megfelelően kell alkalmazni.

tudományos (latin) elnevezés	magyar elnevezés
Lombos fák	
Acer campestre	mezei juhar
Acer platanoides	korai juhar
Acer pseudoplatanus	hegyi juhar
Acer tataricum	tatár juhar, feketegyűrű juhar
Alnus glutinosa	enyves éger, mézgás éger
Alnus incana	hamvas éger
Betula pendula	közönséges nyír, bibircses nyír
Betula pubescens	szőrös nyír, pelyhes nyír
Carpinus betulus	közönséges gyertyán
Carpinus orientalis	keleti gyertyán
Castanea sativa	szelídgesztenye
Cerasus avium (Prunus avium)	vadcseresznye, madárcseresznye
Cerasus mahaleb (Prunus mahaleb)	sajmeggy
Fagus sylvatica	közönséges bükk
Fraxinus angustifolia ssp. pannonica	magyar kőris
Fraxinus excelsior	magas kőris
Fraxinus ornus	virágos kőris, mannakőris
Juglans regia	közönséges dió
Malus sylvestris	vadalma
Padus avium	zelnicemeggy, májusfa
Populus alba	fehér nyár
Populus canescens	szürke nyár
Populus nigra	fekete nyár
Populus tremula	rezgő nyár
Pyrus pyraster	vadkörte, vackor
Quercus cerris	csertölgy, cserfa
Quercus farnetto (Q. frainetto, Q. conferta)	magyar tölgy
Quercus petraea (Q. sessiliflora)	kocsánytalan tölgy
Quercus pubescens	molyhos tölgy
Quercus robur (Q. pedunculata)	kocsányos tölgy
Salix alba	fehér fűz
Sorbus aria	lisztes berkenye
Sorbus aucuparia	madárberkenye
Sorbus dégenii	-
Sorbus domestica	házi berkenye
Sorbus pseudolatifolia	-
Sorbus rédliana	-
Sorbus semiincisa	budai berkenye
Sorbus torminalis	barkóca berkenye
Tilia cordata (T. parviflora)	kislevelű hárs
Tilia platyphyllos (T. grandifolia)	nagylevelű hárs

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

Tilia tomentosa (T. argentea)	ezüst hárs
Ulmus glabra (Ulmus montana, Ulmus scabra)	hegyi szil
Ulmus laevis	vénic szil
Ulmus minor (Ulmus campestris)	mezei szil
tűlevelű fajok (fenyők)	
Abies alba	jegenyefenyő
Juniperus communis	közönséges boróka, gyalogfenyő
Larix decidua	vörösfenyő
Picea abies (Picea excelsa)	lucfenyő
Pinus sylvestris	erdei fenyő
Taxus baccata	közönséges tiszafa
lombos cserjék	
Alnus viridis	havasi éger, zöld éger
Amelanchier ovalis	közönséges fanyarka
Amygdalus nana (Prunus tenella)	törpe mandula
Artemisia alba	sziklai üröm
Berberis vulgaris	közönséges borbolya, sóskafa
Calluna vulgaris (Erica vulgaris)	csarab
Cerasus fruticosa (Prunus fruticosa)	csepleszmeggy
Clematis vitalba	erdei iszalag
Colutea arborescens	pukkanó dudafürt
Cornus mas	húsos som
Cornus sanguinea	veresgyűrű som
Coronilla emerus	-
Corylus avellana	közönséges mogyoró
Cotinus coggygria	cserszömörce
Cotoneaster integerrimus (C. vulgaris)	szirti madárbirs
Cotoneaster nigrum (C. melanocarpa)	fekete madárbirs
Cotoneaster nebrodensis (C. tomentosa, C. orientalis)	nagylevelű madárbirs, gyapjas madárbirs
Crataegus laevigata (C. oxyacantha)	kétbibés galagonya
Crataegus monogyna	egybibés galagonya
Crataegus nigra	fekete galagonya
Crataegus pentagyna	ötbibés galagonya
Cytisus ausrtiacus	buglyos zanót
Cytisus hirsutus	borzas zanót
Cytisus nigricans	fürtös zanót
Cytisus decumbens (C. procumbens)	-
Cytisus supinus (C. capitalus)	gombos zanót
Daphne cneorum	henyeboroszlán
Daphne laureola	babérboroszlán
Daphne mezereum	farkasboroszlán
Erica carnea	alpesi erika
Euonymus europaeus	csíkos kecskerágó
Euonymus verrucosus	bibircses kecskerágó
Frangula alnus (Rhamnus frangula)	kutyabenge
Genista tinctoria	festő rekettye
Hedera helix	közönséges borostyán
Helianthemum numullarium	napvirág
Hippophae rhamnoides	homoktövis
Laburnum anagyroides	közönséges sárgaakác, aranyeső
Ligustrum vulgare	közönséges fagyal

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

Lonicera caprifolium	jerikói lonc
Lonicera xylosteum	ükörke lonc, ükörke
Prunus spinosa	kökény
Rhamnus catharticus	varjútövis (benge)
Ribes alpinum	havasi ribiszke
Ribes uva-crispa	-
Rosa canina	gyepűrózsa
Salix caprea	kecskefűz
Salix cinerea	rekettyefűz, hamvas fűz
Salix eleagnos	ciglefűz, parti fűz
Salix fragilis	törékeny fűz csőrege fűz
Salix pentandra	babérfűz
Salix purpurea	csigolyafűz
Salix rosmarinifolia	serevényfűz
Salix triandra	mandulalevelű fűz
Salix viminalis	kosárkötő fűz
Sambucus nigra	fekete bodza
Sambucus racemosa	fürtös bodza
Sarothamnus scoparius (Cytisus scoparius)	seprőzanót
Spiraea media	szirti gyöngyvessző
Spiraea salicifolia	fűzlevelű gyöngyvessző
Staphylea pinnata	mogyorós hólyagfa
Viburnum lantana	ostorménfa
Viburnum opulus	kányabangita
Vitis sylvestris	ligeti szőlő

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. Függelék a .../2016. (.....) ÖK. rendelethez

Növénytelepítési távolságok

(1) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától:
   a) belterületen:
      - szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növő gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetében 1,00 méter,
      - 3 méternél magasabbra nem növő gyümölcs és egyéb fa esetében 1,50 méter,
      - 3 méternél magasabbra növő gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetében 2,00 méter
   b) külterületen:
      - gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke- és málnabokor esetében 0,80 méter,
      - minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró stb.) esetében 2,00 méter
      - birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,50 méter ,
      - törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében 3,50 méter,
      - vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszifa esetében 4,00 méter,
      - cseresznyefa esetében 5,00 méter,
      - dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,00 méter,
   c) külterületen, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös vagy zártkert, szőlőt és gyümölcsfát a b) pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot, vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni:
      - 1 méternél magasabbra nem növő bokor (élő sövény) esetében 0,80 méter,
      - 2 méternél magasabbra nem növő bokor (élő sövény) esetében 1,20 méter,
      - 2 méternél magasabbra növő bokor (élő sövény) esetében 2,00 méter,
      - fa esetében 8,00 méter.

(2) Közút és vasút területén szőlőtől, gyümölcsöstől minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 méter, 3 méternél magasabbra növő gyümölcsfát legalább 2,5 méter távolságra szabad ültetni (telepíteni).

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 TSZT, HÉSZ SZABÁLYOZÁSI TERV

M= 1:2 000

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ ELEMEK

- TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- SZABÁLYOZÁSI ELEMEKRE VONATKOZÓ MÉRETEK
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
- Falu-2 — ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE
- BE NEM ÉPÍTHETŐ, MEGTARTANDÓ ZÖLDTERÜLET
- Gksz — GAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ ÖRÖVÖVEZET ÖVEZETE
- Vü — VÍZILÉTESÍTMÉNY ELHELYEZÉSÉT ÖVEZETE
- Tk — TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET ÖVEZETE
- Zkk — ZÖLDTERÜLET KÖZKERT ÖVEZETE
- V — VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÖVEZETE
- KÖu-1 — ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ ÚTHÁLÓZATTAL, VALAMINT TELEPÜLÉSI ÚTHÁLÓZATOK ÖVEZETE
- KÖu-2 — TELEPÜLÉSI ÚTHÁLÓZATOK ÖVEZETE
- TELEPÜLÉSI KISEGÍTŐ ÚTHÁLÓZATOK ÖVEZETE
- KÖZÚTI FORGALMI KÖZLEKEDÉSI (VASÚTI) TERÜLET ÖVEZETE
- TERVEZETT ORSZÁGOS MELLÉKÚT
- TERVEZETT TELEPÜLÉSI GYŰJTŐÚT
- MEGLÉVŐ / TERVEZETT KERÉKPÁRÚT/GYALOG

JAVASOLT ELEMEK

- JAVASOLT MEGÁLLÓHELY/Ü-ÖL
- HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLET
- JELENTŐSEBBEN KARAKTERES ÉPÍTÉSZETI JELENTŐSÉGŰ HOMLOKZATÉPÜLET
- NAGYFESZÜLT ÉPÜLET
- HELYI ÉRTÉKVÉDELMI VIZSGÁLATRA JAVASOLT TERÜLET HATÁRA

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL MEGHATÁROZOTT ELEMEK

- NATURA 2000 TERÜLET
- RAMSARI TERÜLET
- ÓCSAI TÁJVÉDELMI KÖRZET
- FORGÓSZTÁN VÉDETT TERÜLET
- ÉS EGYÉB VÉDETT LÉGTÉRTERÜLET
- ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET
- ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ
- ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLET
- HELYI VÉDETTSÉGŰ TERMÉSZETI TERÜLET HATÁRA
- TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTOK ALAPJÁN KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET
- NYÍLT VÍZTÁRTÓTTI, AZONOSÍTOTT RÉSZLETEK LEGÖRBÜLŐ HATÁRA ÉS SZÁMA
- NYÍLT VÍZTÁRTÓTTI, RÉVÉDŐ ALATT ÁLLÓ LEGÖRBÜLŐ HATÁRA ÉS SZÁMA
- MŰEMLÉK / MŰEMLÉKI JELENTŐSÉGŰ TERÜLET
- ÉS EGYÉB MŰEMLÉKI KÖRNYEZET
- MŰEMLÉKI KÖRNYEZET
- BÁNYÁSZATILAG TERHELT TE
- KATASZTÁLT ERDŐSÍTÉSI ÁLLOMÁNY

VÉDŐTÁVOLSÁGOK

- KŐOLAJVEZETÉK 15+15 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
- TERMÉKVEZETÉK 15+15 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
- NAGYNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK 10+10 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL MEGLÉVŐ / TERVEZETT
- 220 KV-OS VILLAMOSENERGIA ÁTVITELI HÁLÓZATI AZ ÉRINTETT TENGELYTŐL MÉRT 20+20 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
- 132 KV-OS VILLAMOSENERGIA ÁTVITELI HÁLÓZATI AZ ÉRINTETT TENGELYTŐL MÉRT 16+16 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
- 22 KV-OS VILLAMOSENERGIA ELOSZTÓHÁLÓZATI AZ ÉRINTETT TENGELYTŐL MÉRT 7+7 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
- MIKROHULLÁMÚ KAPCSOLAT 100-100 M-ES VÉDŐSÁVVAL
- VÉDMŰVET 10 M-ES VÉDŐSÁVBAN
- VASÚTI ÉS HÁZCSŐ VÉDŐTÁVOLSÁGA
- FELSŐRÁSÁGBÓL BEFOLYÓ/LEJÁRÓ KÁVÁZÓ VÍZHOZ VÉDŐTÁVOLSÁGA 100 M
- KÖZLEKEDÉSI SZOVÉDELEM- ÉS NÁSZTERÜLETHASZNÁLAT TERÜLET 1000 M-ES VÉDŐTÁVOLSÁGA
- NAGÁV CSM KFT. FÖLDMÁGNESSÉGVIZSGÁLATOKHOZ SZÜKSÉGES VÉDŐTÁVOLSÁGOK, MÉRT 500 M-ES VÉDŐTÁVOLSÁGA

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
- BELTERÜLETI HATÁR
- TELEKHATÁR
- 2280 — HELYRAJZI SZÁM
- 1969 — SZINTVONALAK
- FÖLDFELSZÍNI ALAPTÉRKÉPEN SZEREPLŐ ÉPÜLET
- FÖLDFELSZÍNI ALAPTÉRKÉPEN NEM SZEREPLŐ, BE-VAN MÉRT ÉPÜLET

É

KASIB

Mérnöki Manager Iroda Kft.

Irodánk, elérhetőségeink: 1134 Budapest, Váci út 49. Tel.: +36 (1) 270-1000 Fax: +36 (1) 270-1001 E-mail: info@kasib.hu, kasib@kasib.hu Web: www.kasib.hu

Tervszám: KÉSZ-16

Tervfázis: TSZT

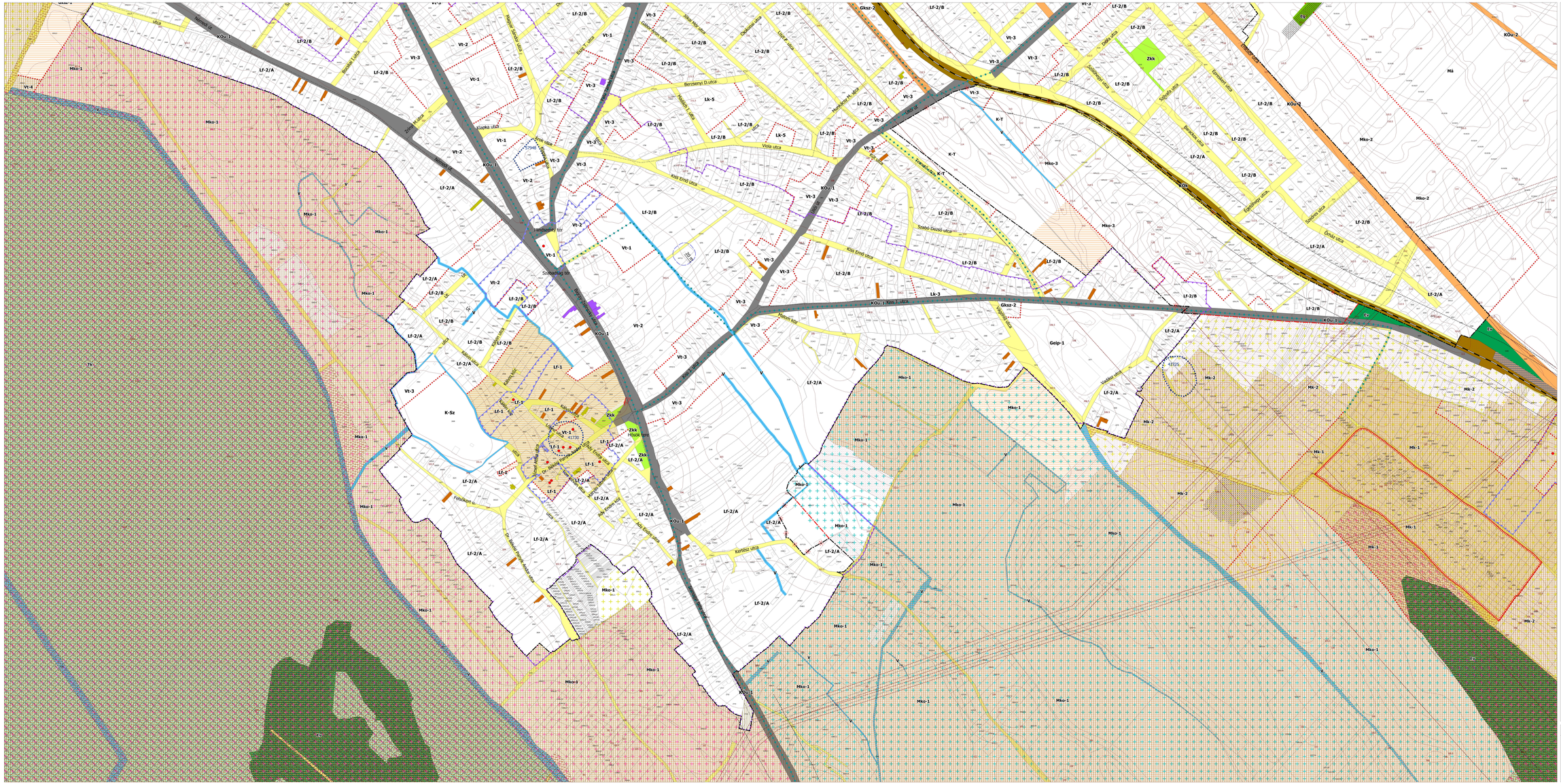
Méretarány: M=1:2000

Dátum: 2016. december hó

ÓCSA VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

Tervfázis: ÓCSA VÁROS SZABÁLYOZÁSI ESZKÖZÖK TERVEI
(A településszerkezeti terv is)

Tervezői névjegyek:
Építész tervező: Tóth Ferenc, É-0001/1
Építész tervező: Kovács Ágnes, É-0002/1
Építész tervező: Kovács Ágnes, É-0002/1
Építész tervező: Kovács Ágnes, É-0002



ÓCSA TSZT, HÉSZ
SZABÁLYOZÁSI TERV

M= 1:2 000

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ ELEMEK

- TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- SZABÁLYOZÁSI ELEMEKRE VONATKOZÓ MÉRETEK
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZETI HATÁRA
- Mk-2 ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZETI JELE
- BE NEM ÉPÍTHETŐ, MEGTARTANDÓ ZÖLDTERÜLET
- Gksz GAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ ÖRÖVEZETEKET ÖVEZETE
- Vt VÍZBÁZAT RENDELTETÉSŰ ÖRÖVEZETEKET ÖVEZETE
- Tk TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET ÖVEZETE
- Zkk ZÖLDTERÜLET KÜLÖNLEGES ÖVEZETE
- V VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÖVEZETE
- Köu-1 ORSZÁGOS ÚTTAL ÉS MÁLLÓ ÚTTAL VALAMINT TELEPÜLÉSI ÚTTAL ÖVEZETE
- Köu-2 TELEPÜLÉSI ÚTTAL ÖVEZETE
- TELEPÜLÉSI KISKERESKEDELMI ÉS ISZTERÜLETTAL ÖVEZETE
- Gksz-2 KÖZÚTTAL VAN KÖZLEKEDÉSI (VASÚTI) TERÜLET ÖVEZETE
- TERVEZETT ORSZÁGOS MELLÉKÚT
- TERVEZETT TELEPÜLÉSI GYŰJTŐÚT
- MEGLÉVŐ / TERVEZETT KERÉKPÁRÚT ÚTVONAL

JAVASOLT ELEMEK

- JAVASOLT MEGÁLLÓHELY HELYE
- HÉSZ-TI VÉDŐSÁVBAN JAVASOLT ÉPÜLET
- HAGYOMÁNYOS / KARAKTERES ÉPÍTÉSZETI JELLEGŰ HOMLOKZATÉPÜLET
- NAGYHÉZAT ÉPÜLET
- HÉSZ-TI ÉRTÉKVÉDELMI VIZSGÁLATBAN JAVASOLT TERÜLET HATÁRA

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL MEGHATÁROZOTT ELEMEK

- NATURA 2000 TERÜLET
- RAMSARI TERÜLET
- ÓCSAI TÁJVÉDELMI KÖRZET
- FOKOZOTTAN VÉDETT TERÜLET
- ÚJ-LUGE VÉDETT LÉGIFOLYLAT
- ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET
- ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ
- ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLET
- HÉLYI VÉDETTSÉGŰ TERMÉSZETI TERÜLET HATÁRA
- TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTOK SZEMÉLYES KIZÁRÓLAG KÖZLEKEDŐ TERÜLET
- NYILVÁNTARTOTT, AZONOSÍTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELY HATÁRA ÉS SZÁMA
- NYILVÁNTARTOTT, RÉVÉSZI ÁLLÓ LELŐHELY HATÁRA ÉS SZÁMA
- MŰEMLÉK, MŰEMLÉKI JELENTŐSÉGŰ TERÜLET
- ÚJ-LUGE MŰEMLÉKI KÖRNYEZET
- MŰEMLÉKI KÖRNYEZET
- BÁNYATELEK TERÜLETE
- KATASZTÍRT ERDŐSÍTÉSI ÁLLOMÁNY

VÉDŐTÁVOLSÁGOK

- KŐOLAJVEZETÉK 15+15 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
- TERMÉKVEZETÉK 15+15 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
- NAGYNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK VÉDŐSÁVJA
- 220 KV-OS VILLAMOSENERGIA-ÁTVITELI HÁLÓZATI AZ ORSZÁGOS TÁVVEZETÉK, MÉRT 25+25 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
- 132 KV-OS VILLAMOSENERGIA-ÁTVITELI HÁLÓZATI AZ ORSZÁGOS TÁVVEZETÉK, MÉRT 10+10 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
- 22 KV-OS VILLAMOSENERGIA-ELOSZTÓHÁLÓZATI AZ ORSZÁGOS TÁVVEZETÉK, MÉRT 7,7 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
- MIKROHULLÁMÚ KAPCSOLAT 100-100 M-ES VÉDŐSÁVVAL
- VÍZMŰKÚT 10 M-ES VÉDŐKORMÁNY
- VASÚTI ÚJ-KÉZELI VÉDŐSÁVJA
- FELSŐRÁNDÚR SERTÉSTELEP HÍGTRÁGYA SZIKOLÓDÁVAL VÉDŐTÁVOLSÁGA 1000 M
- KÖZLEKEDÉSI HANGTÉRKÁR- ÉS SZMOGTERHELTSÉGNAGY TERÜLET 1000 M-ES VÉDŐTÁVOLSÁGA
- NAGY-CSM KFT. ÜZEMMENEGYZŐ CSZM LÉGSZENNYEZŐ PONTFORRÁSÁTÓL MÉRT 300 M-ES VÉDŐTÁVOLSÁGA

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
- BELTERÜLETI HATÁR
- TELEPÜLÉSRÉSZ
- 2280 HÉLYRAJZI SZÁM
- 1789 SZINTVONALAK
- FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPEN SZEREPLŐ ÉPÜLET
- FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPEN NEM SZEREPLŐ, BE NEM MÉRT ÉPÜLET

KASIB
Mérnöki Manager Iroda Kft.

ÓCSA V. KIKÖR
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

ÓCSA VÁROSI AGGLOMERÁCIÓS TERV
településszerkezeti szabályozási terv

M= 1:2 000

Dátum: 2015. december hó

ÓCSA TSZT, HÉSZ SZABÁLYOZÁSI TERV

M= 1:2 000

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ ELEMEK

- TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- SZABÁLYOZÁSI ELEMEKRE VONATKOZÓ MÉRETEK
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
- Mk-2 — ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE
- BE NEM ÉPÍTHETŐ, MEGTARTANDÓ ZÖLDFELÜLET
- Gg — GAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE
- Ev — VÉDELMI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE
- Tk — TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET ÖVEZETE
- Zkk — ZÖLDTERÜLET-KÖZKERT ÖVEZETE
- V — VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÖVEZETE
- KÖu-1 — ORSZÁGOS FŐUTAK ÉS MELLÉKUTAK, VALAMINT TELEPÜLÉSI FŐUTAK ÖVEZETE
- KÖu-2 — TELEPÜLÉSI GYŰJTŐUTAK ÖVEZETE
- TELEPÜLÉSI KISKIZOLGÁLÓ ÉS EGYÉB UTAK ÖVEZETE
- Kök — KÖTÖTTPÁLYA VAS KÖZLEKEDÉSI (VASÚTI) TERÜLET ÖVEZETE
- TERVEZETT ORSZÁGOS MELLÉKÚT
- TERVEZETT TELEPÜLÉSI GYŰJTŐÚT
- MEGLÉVŐ / TERVEZETT KERÉKPÁROS ÚTVONAL

JAVASOLT ELEMEK

- JAVASOLT MEGSZÜNTETENDŐ JEL
- HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLET
- HAGYOMÁNYOS / KARAKTERES ÉPÍTÉSZETI ISMERVKET HORDOZÓ ÉPÜLET
- NÁDFEDÉSŰ ÉPÜLET
- HELYI ÉRTÉKVÉDELMI VIZSGÁLATRA JAVASOLT TERÜLET HATÁRA

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL MEGHATÁROZOTT ELEMEK

- NATURA 2000 TERÜLET
- RAMSARI TERÜLET
- ÓCSAI TÁJVÉDELMI KÖRZET
- FOKOZOTTAN VÉDETT TERÜLET
- EX-LEGE VÉDETT LÁPTERÜLET
- ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET
- ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ
- ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLET
- HELYI VÉDETTSÉGŰ TERMÉSZETI TERÜLET HATÁRA
- TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTOK KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET
- NYILVÁNTARTOTT, AZONOSÍTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELY HATÁRA ÉS SZÁMA
- NYILVÁNTARTOTT, BEVIZSGÁLATOT ÁLLÓ RÉGÉSZETI LELŐHELY HATÁRA ÉS SZÁMA
- MŰEMLÉK / MŰEMLÉKI JELENTŐSÉGŰ TERÜLET
- EX-LEGE MŰEMLÉKI KÖRNYEZET
- MŰEMLÉKI KÖRNYEZET
- BÁNYATELEKRE TERÜLETE
- KATASZTRÓFAVÉDELMI ÉRDEKŰ TERÜLET ÉS LÉTESÍTMÉNY
- KATASZTRÓFAVÉDELMI ÉRDEKŰ ÁLLOMÁNY

VÉDŐTÁVOLSÁGOK

- KŐOLAJVEZETÉK 13-13 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
- TERMÉKVEZETÉK 13-13 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
- NAGYKÖZÉPNYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL MEGLÉVŐ / TERVEZETT
- 220 kV-OS VILLAMOSENERGIA ÁTVITELI HÁLÓZAT AZ OSZLOP TENGELYTŐL MÉRT 22+22 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
- 132 kV-OS VILLAMOSENERGIA ÁTVITELI HÁLÓZAT AZ OSZLOP TENGELYTŐL MÉRT 16+16 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
- 22 kV-OS VILLAMOSENERGIA GERINC ELOSZTÓVONALÁZAT AZ OSZLOP TENGELYTŐL MÉRT 7+7 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
- MIKROHULLÁMÚ KAPCSOLAT 100-100 M-ES VÉDŐSÁVVAL
- VEZETÉKJOT 10 M-ES VÉDŐDOMBBAL
- VASÚT ÉS KÖZÚT VÉDŐTÁVOLSÁGA
- FELSŐRÁNDOK SERTÉSTELEP HÍGTRÁGYATÁROLÓJÁNAK VÉDŐTÁVOLSÁGA 1000 M
- KÜLÖNLEGES HONVÉDELMI- ÉS NEMZETBIZTONSÁGI TERÜLET 1000 M-ES VÉDŐTÁVOLSÁGA
- NAGÉV CSNI, KFT. TÜZEBORGANYÚ ÜZEM LŐGÁZENNYEZŐ PONTFORRÁSÁTÓL MÉRT 300 M-ES VÉDŐTÁVOLSÁGA

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
- BELTERÜLETI HATÁR
- TELEKHATÁR
- 2280 — HELYRAJZI SZÁM
- SZINTVONALAK
- FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPEN SZEREPLŐ ÉPÜLET
- FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPEN NEM SZEREPLŐ, BE NEM MÉRT ÉPÜLET

KASIB Mérnöki Manager Iroda kft.

Székhely, műhelyen: 1183 Budapest, Gödi út 455.
E-mail: kasib@kasib.hu, telepulstervezo@kasib.hu
Fax: 290-9191 Tel: 297-1720

Rajzszám: SZT-1/C

ÓCSA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

Munkaszám: 1927

Tervfajta: **ÓCSA VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - Jóváhagyandó munkarész -**

Lépték: M 1:2 000

Kelt: 2015. december hó

TERVEZŐKNÉVSOR

Ügyvezető igazgató:
Zajkovics András
TT/1-01-4975/11
KA-I-Tvk, TE-T-Tat, TH-T-Tat, TV-T-Tat

Vezető Tervezőtervező:
Pinkó Ferenc
É 01-7778, TT/1-01-5759
TR 01-7778, SZTT 01-5759

Tervezői, szakértői névsor és jogosultsági számok:

Tervezőtervező:
Balázsné Nagy-Pál Anna
É/1-01-0574, TT/1-01-0574, TR 01-0574

Kopcsa Ildikó
K 01-5171, TK 01-5171
TR 01-5171

Szűts Orsolya
K 01-5226, TK 015226

KÖZLEKEDÉS Pővárosi Tervező Iroda Kft.

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.

É

ÓCSA TSZT, HÉSZ SZABÁLYOZÁSI TERV

M= 1:2 000

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ ELEMEK

- TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- SZABÁLYOZÁSI ELEMEKRE VONATKOZÓ MÉRETEK
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE
- BE NEM ÉPÍTHETŐ, MEGTARTANDÓ ZÖLDFELÜLET
- GAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE
- VÉDELMI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE
- TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET ÖVEZETE
- ZÖLDTERÜLET-KÖZKERT ÖVEZETE
- VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÖVEZETE
- ORSZÁGOS FŐUTAK ÉS MELLÉKUTAK, VALAMINT TELEPÜLÉSI FŐUTAK ÖVEZETE
- TELEPÜLÉSI GYŰJTŐUTAK ÖVEZETE
- TELEPÜLÉSI KISZOLGÁLÓ ÉS EGYÉB UTAK ÖVEZETE
- KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI (VASÚTI) TERÜLET ÖVEZETE
- TERVEZETT ORSZÁGOS MELLÉKÚT
- TERVEZETT TELEPÜLÉSI GYŰJTŐÚT
- MEGLÉVŐ / TERVEZETT KERÉKPÁROS ÚTVONAL

JAVASOLT ELEMEK

- JAVASOLT MEGSZÜNTETŐ JEL
- HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLET
- HAGYOMÁNYOS / KARAKTERES ÉPÍTÉSZETI JEGYEKET HORDOZÓ ÉPÜLET
- NÁDFEDÉSŰ ÉPÜLET
- HELYI ÉRTÉKVÉDELMI VIZSGÁLATRA JAVASOLT TERÜLET HATÁRA

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL MEGHATÁROZOTT ELEMEK

- NATURA 2000 TERÜLET
- RAMSARI TERÜLET
- ÓCSAI TÁJVÉDELMI KÖRZET
- FOKOZOTTAN VÉDETT TERÜLET
- EX-LEGE VÉDETT LÁPTERÜLET
- ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET
- ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ
- ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLET
- HELYI VÉDETTSÉGŰ TERMÉSZETI TERÜLET HATÁRA
- TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET
- NYILVÁNTARTOTT, AZONOSÍTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELY HATÁRA ÉS SZÁMA
- NYILVÁNTARTOTT, REVÍZIÓ ALATT ÁLLÓ LELŐHELY HATÁRA ÉS SZÁMA
- MŰEMLÉK / MŰEMLÉKI JELENTŐSÉGŰ TERÜLET
- EX-LEGE MŰEMLÉKI KÖRNYEZET
- MŰEMLÉKI KÖRNYEZET
- BÁNYATELEK TERÜLETE
- KATASZTERI ERDŐSZETI ÁLLOMÁNY

VÉDŐTÁVOLSÁGOK

- KÖOLAJVEZETÉK 13-13 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
- TERMÉKVEZETÉK 13-13 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
- NAGYKÖZÉP-NYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL 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 18-18 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
- 22 kV-OS VILLAMOSENERGIA GERINC ELOSZTÓHÁLÓZAT AZ OSZLOP TENGELYÉTŐL MÉRT 7-7 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
- MIKROHULLÁMÚ KAPCSOLAT 100-100 M-ES VÉDŐSÁVVAL
- VÍZMŰKÚT 10 M-ES VÉDŐIDOMMAL
- VASÚT ÉS KÖZÚT VÉDŐTÁVOLSÁGA
- FELSŐRÁBAHÍDI SERTÉSTELEP HÍGTRÁGYATÁROLÓJÁNAK VÉDŐTÁVOLSÁGA 1000 M
- KÜLÖNLEGES HONVÉDELMI- ÉS NEMZETBIZTONSÁGI TERÜLET 1000 M-ES VÉDŐTÁVOLSÁGA
- NAGÉV CINK KFT. TŰZIHORGANYZÓ ÜZEM LÉGSZENNYEZŐ PONTFORRÁSAITÓL MÉRT 300 M-ES VÉDŐTÁVOLSÁGA

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
- BELTERÜLETI HATÁR
- TELEKHATÁR
- HELYRAJZI SZÁM
- SZINTVONALAK
- FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPEN SZEREPLŐ ÉPÜLET
- FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPEN NEM SZEREPLŐ, BE NEM MÉRT ÉPÜLET

É

KASIB Mérnöki Manager Iroda kft.

Székhely, műhely: 1103 Budapest, Cinkotai út 455.
E-mail: kasib@kasib.hu, telepules@kasib.hu
Fax: 280-9181 Tel: 267-1738

Rajzszám: SZT-1/D

ÓCSA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

Munkaszám: 1907

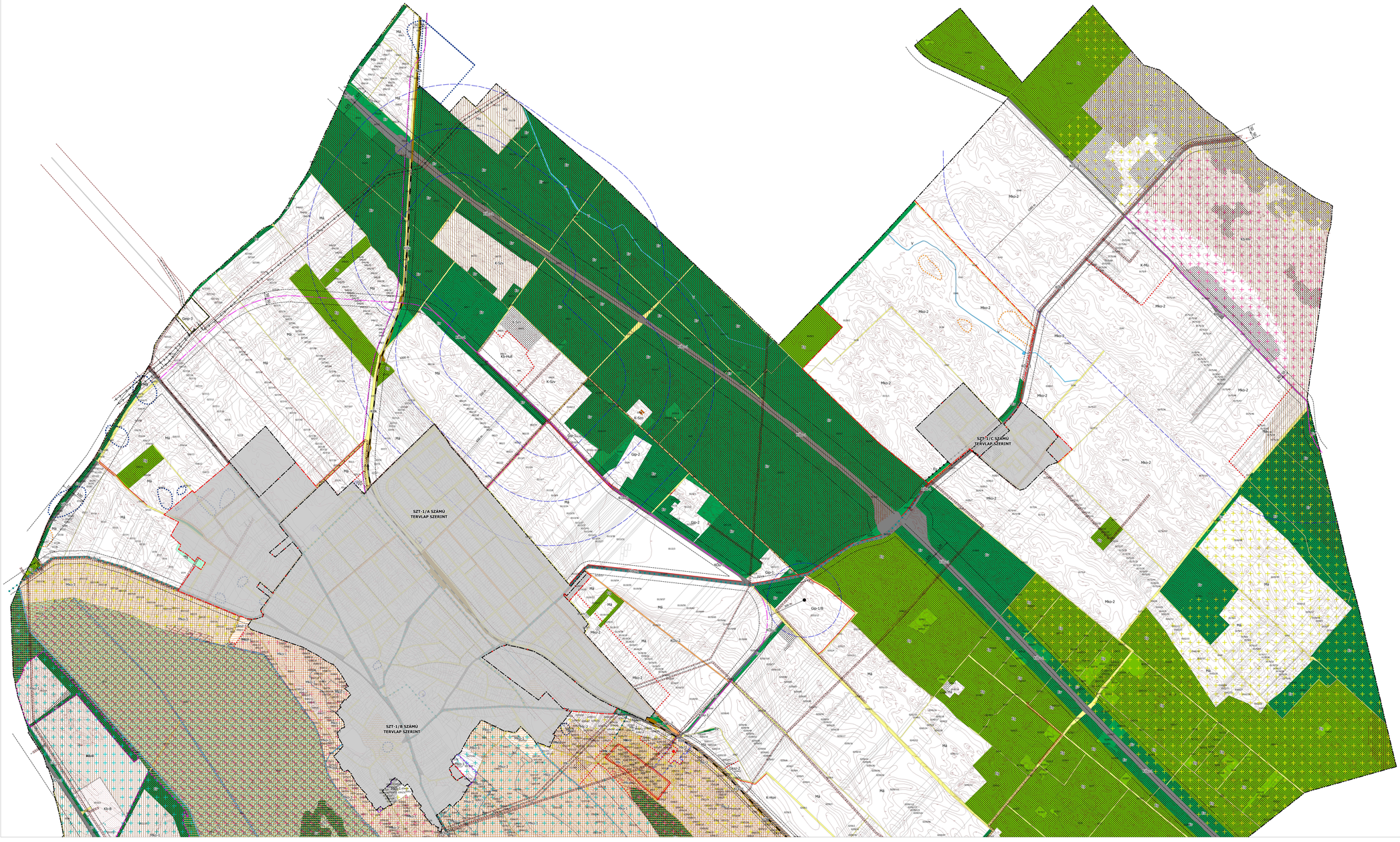
Lépték: M 1:2 000

Tervfajta: ÓCSA VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - Jóváhagyandó munkarész -

Kelt: 2015. december hó

Tervezők:	Településtervező:	Településtervezői jogosultság száma, jogosultsági területe:	Közreműködő szervezetek, közreműködők:
Ügyvezető igazgató: Zágorek Ákos TR-0177, TK-01-0177 Építész Tvk., TE-3, Tvsz., TH-1-Tvk., TV-1-Tvk.	Baticzné Nagy Pál Anna, É/1-01-0574, TT/1-01-0574, TR-01-0574	Kopcsa Ildikó K/1-01777, TK-01-0777 TR-01-0777	KÖZLEKEDÉS Fővárosi Tervező Iroda Kft.
Vezető Településtervező: Pinter Ferenc É-1/1-1743, TT/1-01-1743, TR-01-1719, SZT/1-01-1719		Szőllő Orsolya K-01-0226, TK-111226	KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.

É



ÓCSA TSZT, HÉSZ
SZABÁLYOZÁSI TERV

M= 1:8 000

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ ELEMEK

- TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- SZABÁLYOZÁSI ELEMEKRE VONATKOZÓ MÉRETEK
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
- Mk-2 — ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE
- BE NEM ÉPÍTHETŐ, MEGTARTANDÓ ZÖLDFELÜLET
- Gk — GAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE
- Vk — VÉDELMI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE
- Tk — TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET ÖVEZETE
- Zkk — ZÖLDTERÜLET KÜLÖNLEGES ÖVEZETE
- V — VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÖVEZETE
- KOu/O — ORSZÁGOS FŐUTAK ÉS MELLÉKUTAK, VALAMINT TELEPÜLÉSI FŐUTAK ÖVEZETE
- KOu/Ö — TELEPÜLÉSI GYŰJTŐUTAK ÖVEZETE
- TELEPÜLÉSI KISKOLGÁLÓ ÉS ISZTERUTAK ÖVEZETE
- KÓ — KÖZÚTI PÁLYAUDVAR KÖZLEKEDÉSI (VASÚTI) TERÜLET ÖVEZETE
- TERVEZETT ORSZÁGOS MELLÉKÚT
- TERVEZETT TELEPÜLÉSI GYŰJTŐÚT
- MEGLÉVŐ - TERVEZETT KERÉKPÁROS ÚTVONAL

JAVASOLT ELEMEK

- JAVASOLT MEGSZÜNTETŐ JEL
- HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLET
- HAGYOMÁNYOS - KARAKTERES-ÉPÍTÉSZETI IGÉNYKÉT HORDOZÓ ÉPÜLET
- NAGYHÁZSÉG ÉPÜLET
- HELYI ÉRTÉKVÉDELMI VIZSGÁLATRA JAVASOLT TERÜLET HATÁRA

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL MEGHATÁROZOTT ELEMEK

- NATURA 2000 TERÜLET
- RAMSARI TERÜLET
- ÓCSAI TÁJVÉDELMI KÖRZET
- FOKOZOTTAN VÉDETT TERÜLET
- EX-LEGE VÉDETT LAPTERÜLET
- ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET
- ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ
- ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLET
- HELYI VÉDETTSÉGŰ TERMÉSZETI TERÜLET HATÁRA
- TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET
- NYILVÁNTARTOTT, AZONOSÍTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELY HATÁRA ÉS SZÁMA
- NYILVÁNTARTOTT, BENYÚJTÓ ALATT ÁLLÓ LELŐHELY HATÁRA ÉS SZÁMA
- MŰEMLÉK / MŰEMLÉKI JELENTŐSÉGŰ TERÜLET
- EX-LEGE MŰEMLÉKI KÖRNYEZET
- MŰEMLÉKI KÖRNYEZET
- BÁNYATELKEK TERÜLETE
- KATASZTERI ERDŐSZETI ÁLLOMÁNY

VÉDŐTÁVOLSÁGOK

- KÖDLANYEZETÉK 13-13 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
- TERMÉKVEZETÉK 13-13 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
- NAGYNYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL MEGLÉVŐ / TERVEZETT
- 220 kV-OS VILLAMOSENERGIA ÁTVITELI HÁLÓZAT AZ OSZLOP TENGELYÉTŐL MÉRT 25-25 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
- MIKROHULLÁMÚ KAPCSOLAT 100-100 M-ES VÉDŐSÁVVAL
- VÍZMŰKÚT 10 M-ES VÉDŐDOMMAL
- VASÚT ÉS KÖZÚT VÉDŐTÁVOLSÁGA
- FELSŐRÁMÁDI SERTÉSTELEP HIGIÉNIAI ÁTALMOZÁSÁNAK VÉDŐTÁVOLSÁGA 1000 M
- KÜLÖNLEGES HONVÉDELMI- ÉS NEMZETBIZTONSÁGI TERÜLET 1000 M-ES VÉDŐTÁVOLSÁGA
- NAGY-CSG KFT. TŰZIHORGANYZÓ ÜZEM LEGJELENTŐSEBB PONTFORRÁSÁTÓL MÉRT 300 M-ES VÉDŐTÁVOLSÁGA

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
- BELTERÜLETI HATÁR
- TELEKHATÁR
- 2280 — HELYRAJZI SZÁM
- SZINTVONALAK
- FÖLDFELVÉTELI ALAPTÉRKÉPEN SZEREPLŐ ÉPÜLET
- FÖLDFELVÉTELI ALAPTÉRKÉPEN NEM SZEREPLŐ, BE NEM MÉRT ÉPÜLET

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.
6 Kálvária, Gyöngyös, 3200 Hungary, Phone: (06-37)
E-mail: kasib@kasib.hu, www.kasib.hu
Fax: (06-37) Tel: (06-37)

SZT-2/A

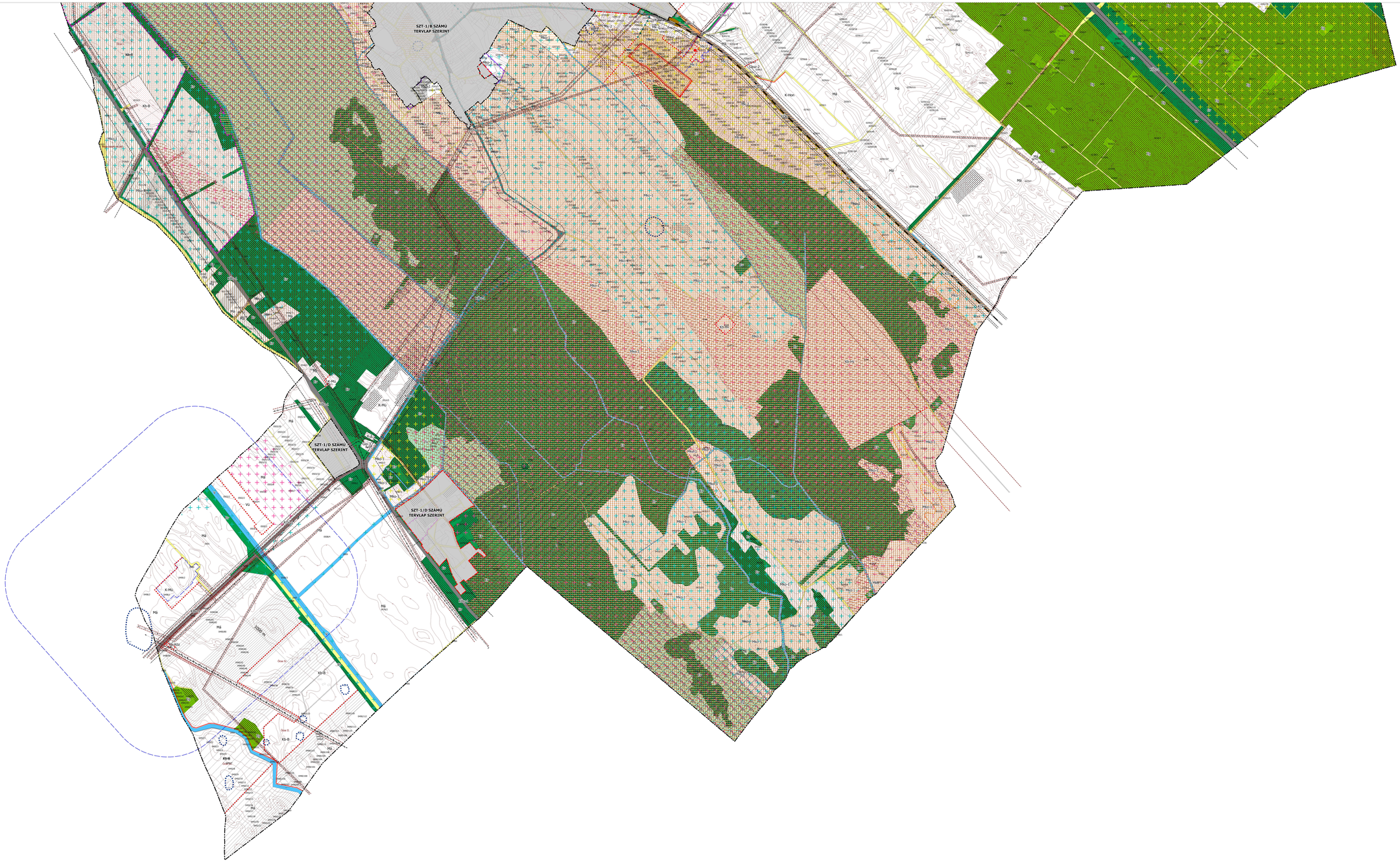
ÓCSA V. VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

ÓCSA VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE
- átvitelvezeték módosítva -

Scale: M=1:8 000

Date: 2019/05/20

Tervezők:
Tervezői jogosultság: TT-I-0001/2002
Tervezői jogosultság: TT-I-0001/2002
Tervezői jogosultság: TT-I-0001/2002
Tervezői jogosultság: TT-I-0001/2002


SZT-1/B SZÁMÚ
TERVLAP SZERINT
SZT-1/D SZÁMÚ
TERVLAP SZERINT
SZT-1/D SZÁMÚ
TERVLAP SZERINT
K-Hrsz-2
K-Hrsz
K-Mű
K-Mű
Má
Má
Má
Má
Má
Má
Má
Má
Má
Má
Má
Má
Má
Má
Vü
Vü
Vü