

## 1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

### 1.1. 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
<b>Közigazgatási terület</b>	8163 ha	8163 ha
- ebből belterület	552,4 ha	535,2 ha
- ebből külterület	7652,8 ha	7627,8 ha
<b>Belterületek</b>		
- 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)



Ócsa város településszerkezeti tervében a beépítésre szánt területek jellemzői az alábbiak:

	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG	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 - nagyterjedésű 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)

Kötőtpályás 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)



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

	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	KÖZMŰVESÍTETTSÉG
KÖu	Közúti terület	-
KÖk	Kötőtpályás 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

### 1.1.1. Beépítésre szánt területek

A beépítésre szánt területek a jellemzően már beépített és a további beépítésre szánt területek.

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

*Új beépítésre szánt terület kijelölés 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 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,
- a Berzsényi utcában 4 lakásos lakóépületekből álló kialakult telektömb,
- a Viola utcában lévő 2 épületből álló beépítés,

Új kijelölés alapján Lk jelű területfelhasználásba soroltak:

- a Székesi, Szirom és Vadvirág utcák által határolt tömbben kialakult zárt sorú beépítési módú, kisvárosias sűrűségű, egységes arculatú 6 lakásos sortársasházazs beépítés (átsorolás településközpont vegyesből)



- b) a Bem utca egy szakaszán és a Kis János utcában kialakult szabadonálló, kisvárosias sűrűségű, jellemzően 1-2 lakásos beépítés (átsorolás településközpont vegyesből),
- c) a volt piactér tömbjeiben tervezett kisvárosias sűrűségű, szabadonálló, legfeljebb 2 lakásos, egységes arculattal kialakítandó beépítés (átsorolás településközpont vegyesből).

### ***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 Némédi 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).

### **Vegyes területek**

#### ***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 vállalkozási 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 Kölcsény utca vasútállomáshoz kapcsolódó szakasza (átsorolás falusias lakóból).

### **Gazdasági területek**

A gazdasági területek kereskedelmi szolgáltató és ipari területfelhasználási kategóriába tartoznak. Új beépítésre szánt gazdasági terület kijelölés nem történik, az új kijelölések a gazdasági területeken belüli átsorolásokból adódnak.

#### ***Kereskedelmi szolgáltató területek (Gksz)***

Meglévő kijelölés alapján Gksz jelű területfelhasználásba soroltak:



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

### **Különleges területek**

Újonnan beépítésre szánt nem kerül kijelölésre.

A különleges területek jellemzően megtartják korábbi 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 Kmü jelű területfelhasználásba soroltak:

- a) a Felsőbabád-Újtelep környezetében található baromfikeltető és sertés-telep,
- b) Üllő határában a gombatermelő üzem.



### **1.1.2. Beépítésre nem szánt területek**

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

#### **Közlekedési területek**

Meglévő kijelölés alapján a település közlekedési területei:

- M5 autópálya
- 5. sz. főút
- 102. sz. főutat
- 4603, 4604, 4601, 4617 jelű összekötő utak
- 46104, 52104, 52103, 46107 jelű bekötő utak
- 46304 jelű vasútállomáshoz vezető út.
- 142. számú Budapest – Lajosmizse vasútvonal

Új kijelölés alapján

- 4604 jelű út elkerülő szakasza a nyugati gazdasági terület és az M5 közötti kapcsolatot biztosítja a vasútvonal külön szintű keresztezésével,
- a 142. sz. Ócsa és Felsőpakony összekötésére a 46303 jelű bekötő úthoz csatlakozó út a MÁV Budapest – Lajosmizse vonala mentén halad, Ócsa belterületén a Damjanich utcához csatlakozik.

#### **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 szabadterei eltöltését szolgáló korlátlanul, illetve időben korlátozottan látogatható területei. Az egyes terület egységek 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 megőrzendők. 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 védeltségi 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 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,
- Csévharaszi 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 megőrzendők. 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 védeltség nem érint.

**Má** jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba soroltak:

- a központi belterület nyugati és északi része körüli földrészletek az Új-erdőig,



- a Csévharaszi határ menti erdőbe ékelődő mezőgazdasági művelés alatt álló földek a Rókkant-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 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 esetén a táj- és természetvédelmi érdekekkel összhangban cél az intenzív használat mellőzése, a beépíthetőség, a területek értékes növényállományának, élőhelyeinek megőrzése, továbbá a hagyományos tájhasználat, a természetvédelemnek alárendelt extenzívebb irányba ható folyamatok ösztönzése.

#### ***Kertes mezőgazdasági terület***

Az Mk jelű kertes mezőgazdasági területek a belterületről 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 belterületről 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
- Csűrkeri 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 földrészek tartoznak.

Az értékes területek ökológiai, természetvédelmi szempontból védendő és megőrzendő.

### **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

### **Különleges beépítésre nem szánt bányaterület**

Kb-B jelű területfelhasználási kategória a település bányaművelés, nyersanyag kitermelés és feldolgozás céljára szolgáló területei.

A bányaterületek a település déli határa mentén helyezkednek el.

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

### **Különleges beépítésre nem szánt honvédelmet és nemzetbiztonságot szolgáló terület**

Kb-Hv jelű területfelhasználási kategória a település honvédelmet és nemzetbiztonságot szolgáló területei.

A Kb-Hv jelű területfelhasználásba tartoznak:

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

### **Különleges beépítésre nem szánt hulladékkezelő területek**

Kb-Hull területfelhasználásba tartozik a a felhagyott hulladéklerakó területe.

A területfelhasználásba a 089 hrsz.-ú és a 090/3 hrsz.-ú ingatlanok soroltak.

### **Különleges beépítésre nem szánt közmű területek**

Kb-Köz jelű különleges közműterület területfelhasználás a nem nyomvonalas közműlétesítmények elhelyezésére szolgáló területek.

Újonnan kijelölt Kb-Köz területfelhasználásba tartozik a település déli részén a 0494 hrsz.-ú ingatlan.

## **1.2. A tájrendezés és természetvédelem**

### **Védett természeti területek**

Ócsa természeti értékeinek köszönhetően jelentős kiterjedésű természetvédelmi szempontból védendő területekkel rendelkezik, ezek az ökológiai 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
  - Csévharaszi homokvidék
- Ramsari terület

#### **2) Országos jelentőségű természetvédelem**

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

figyelembevételével.

A tájrendezés során a fenti védett természeti területek, köztük a település déli oldalát lefedő védett Turjánvidék kiterjedt lápos – mocsaras területei, természetes állományú erdői, mélyfekvésű gyepek területei esetén cél a természetvédelemnek alárendelt tájhasználat és ennek megfelelően területhasználat kialakítása.

A természetvédelmi oltalom alatt álló területek erdei védelmi rendeltetésűek, a mezőgazdasági területek az Öreg-hegy kertes területeinek kivételével korlátozott 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 övezi 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 terület a korábbi terveknek megfelelően továbbra is kertes mezőgazdasági területfelhasználásban sorolt.

### **Térségi ökológiai rendszerek védelme**

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 gyepek 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) Csévharaszi határ menti erdők
- d) Ócsai TK-hoz ÉNy-ról csatlakozó mezőgazdasági területek,
- e) Alsóbabádtól nyugatra lévő erdők és szántók.

### **Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek**

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

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

- a) az Öragfalu kivételével az Ócsai Tájvédelmi Körzet területe az ex lege védett láp területekkel, Ramsari területekkel,
- b) Csévharaszi 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 érvényesítendőek.

### **1.3. 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 csoportház 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 lakókeretek**

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.

Lakóterületek 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.

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 zöltsávok, mezővédő erdősávok kialakítása. Ezek kedvező hatásai közül a legfontosabb a környezeti terhelés, jelen esetben a poremisszió csökkentése, a szélrózsiának kitett területen továbbá csökkentik a szélsőségeket.

#### **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.

### **1.4. Az örökségvédelem**

Ócsa első épített emlékei veremlakások voltak, melyek helyén 1240 körül már állt a premontrei kolostor. A monostor, mint központ körül kialakult jobbágyfal, ún. monostoralja volt az alapja a jelenlegi Ócsa telekrendszerének. Ócsa országosan védett értékei is elsősorban ezen a belterületi Öregfalú 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.

#### 1.4.1. Országos védelem

Az országos védelem alatt álló építmények, területek védelméről települési eszközökkel is gondoskodni kell.

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

#### 1.4.2. 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 megővésének feltétele. Az előírások megalkotásán kívül ki kell dolgozni az előírások érvényesítéséhez szükséges finanszírozási, támogatási feltételeket is.

#### 1.4.3. Régészeti területek

A régészeti értékek védelméről a Helyi építési szabályzatban gondoskodni kell.

A Forster Központ által nyilvántartott azonosított régészeti lelőhelyek listája:

Nr	Lelőhely neve	Azon. sz.	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.	Premontrei monostor	41730	2663, 2651, 2652, 2661, 2662, 2655, 2642, 2654, 2653, 2643, 2644, 2827
7.	Település DNy-i sarka I.	65402	0490/119, 0490/122 0490/9, 0490/10, 0490/11, 0490/12, 0490/13
8.	Település DNy-i sarka II.	65406	0490/119, 0490/122, 0490/123 0490/12, 0490/13, 0490/14
9.	Település DNy-i sarka III.	65410	0490/119, 0490/122, 0490/123 0490/8, 0490/9, 0490/10, 0490/11
10.	Település DNy-i sarka IV.	65418	0490/17, 0490/16, 0490/15
11.	Település DNy-i sarka V.	65420	0492/4, 0492/3
12.	Település DNy-i sarka VI.	65422	0492/11, 0492/10, 0492/9 0492/3, 492/4
13.	Település Ny-i széle I.	65472	03/10, 04/4, 04/10
14.	Település Ny-i széle II.	65476	04/5, 04/6, 04/7
15.	Település Ny-i széle III.	65478	04/4, 03/6, 03/5, 04/10
16.	Település Ny-i szélén IV.	65480	04/8, 04/7
17.	Ócsa (11)	65484	016/10, 016/28, 016/7
18.	Ócsa (12)	65486	016/8, 016/7
19.	Ócsa (13)	65488	016/29
20.	Ócsa (15)	65490	016/29
21.	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
22.	Ócsa 25., 35. lelőhely (Mádencia erdő)	90342	0340, 0339/2, 0341/2, 0341/3, 0341/4, 0341/5



23.	Bugyi – MOL 6. lelőhely	41245	0498/2, 01640
-----	-------------------------	-------	---------------

A csak a PMMI által nyilvántartott, revízió alatt álló régészeti lelőhelyek listája

Nr	Lelőhely neve	Helyrajzi száma
1.	Ócsa-FeMu 1	0314/6, 0315/19
2.	Ócsa-FeMu 2	0324/2-5,11-15
3.	Ócsa-FeMu 3	0327, 0326/4, 0328
4.	Ócsa-FeMu 4	0332, 0333/4, 0331/6,7,9
5.	Ócsa-FeMu 5	0333/1-3
6.	Ócsa-FeMu 6	0411, 0412, 0413, 0415, 0416/1, 0417/1, 0344/2
7.	Ócsa-FeMu 7	0141
8.	Ócsa-FeMu 8	0138
9.	Ócsa-FeMu 9	0138
10.	Ócsa-FeMu 10	07/24-30,113,114
14	Ócsa-FeMu 14	016/28, 0615/38

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

## 1.5. A közlekedés

### 1.5.1. 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 sávós, külterületi jellegű főút marad. Az OTRT az 5. sz. főút nyomvonalát, Alsónémedi belterület elkerülésére Ócsa területét érintően a 4617 – 4604 jelű utak irányában jelölte ki a meglevő utak átminősítésével.

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

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

#### Országos mellékutak

Az országos mellékutak 2x1 sávós keresztmetszetének bővítése nem szükséges.

**A 4603 jelű út** szintbeni vasúti keresztezése problémát jelenthet a vasúti forgalom növekedése esetén. A vasút fejlesztési terve nem tartalmazza külön szintű 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 külön szintű 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.

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

A település érintő utak tervezési osztályba sorolása:

M5 autópálya	K.I.A.
5. sz. főút	K.III.A.
102. sz. főút	K.IV.A.
4603 jelű összekötő út	
külterületi szakasz	K.V.A.
belterületi szakasz	B.IV.b.C.
4604 jelű összekötő út	
külterületi szakasz	K.V.A.
belterületi szakasz	B.IV.b.C.
4601 jelű összekötő út	K.V.A.
4617 jelű összekötő út	K.V.A.
46104 jelű bekötő út	
külterületi szakasz	K.V.A.
belterületi szakasz	B.IV.b.C.
52104 jelű bekötő út	
külterületi szakasz	K.V.A.
belterületi szakasz	B.IV.b.C.
52103 jelű bekötő út	K.V.A.
46107 jelű bekötő út	K.V.A.
46304 jelű vasútállomáshoz vezető út	B.IV.b.C.

### **1.5.2. 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.

### **1.5.3. 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, Árpád utca, Erdősor utca) megfelelő sűrűségű hálózatot alkotnak.

Ócsa és Felsőpakony összekötésére a 46303 jelű bekötő úthoz csatlakozó út kiépítését tartalmazzák a településrendezési tervek. A tervezett út a MÁV Budapest – Lajosmizse vonala mentén halad, Ócsa belterületén a Damjanich utcához csatlakozik.

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



#### **1.5.4.    *Közösségi közlekedés***

##### ***Kötőtpályás 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.

#### **1.5.5.    *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.

#### **1.5.6.    *Gyalogos közlekedés***

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

#### **1.5.7.    *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 meglévő 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.

### **1.6.        *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 vonzóképségének 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 igényesebb lakókörművel, 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 szennyvizet áttemelő 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 felől 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

#### ***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
  - o szélsőséges csapadékesemények zavarmentes elvezetésének megoldása (záportározás biztosítása), igényesebb felszíni vízrendezéssel
  - o 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

Az egyes közművek fejlesztését ezen igények kielégítésére kell alkalmassá tenni.

## 1.7. A környezetvédelem

### Termőföld, talaj-, talajvíz- és vízbázis-védelem

- A hidrogeológiai védőterületekre vonatkozó korlátozásokat a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló mindenkor hatályos rendeletben, továbbá a védőövezeteket kijelölő hatósági határozatokban 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 újrahasznosításáról.
- 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 folytatni, 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.
- Búzzal 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, növény-sávokkal 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.

#### ***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 elszállítáig 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.

### **1.8. A védőterületek és védősávok**

#### **Közeledési 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 elosztóhálózatok 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 kisméretű elosztó-hálózati elemek és műtárgyai, a szénhidrogén szállító hálózati elemek, a nagyközép-, középnyomású gerinc és fogyasztói elosztó-hálózati elemek, valamint műtárgyai, a mikrohullámú összeköttetés biztosítását szolgáló magassági korlátozás és a vezetékek 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 termékvezetéseket:
  - o Algyő-Százhalombatta DN 300-as kőolajvezeték 13-13 m-es biztonsági övezeti területigénnyel,
  - o Százhalombatta-Szajol DN 150-es termékvezeték, 13-13 m-es biztonsági övezeti területigénnyel,
  - o 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

## 1.9. 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. 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 vízvezetés, 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 termékvezetéseket:
  - o Algyő-Százhalombatta DN 300-as kőolajvezeték 13-13 m-es biztonsági övezeti területigénnyel,
  - o Százhalombatta-Szajol DN 150-es termékvezeték, 13-13 m-es biztonsági övezeti területigénnyel,
  - o 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:***

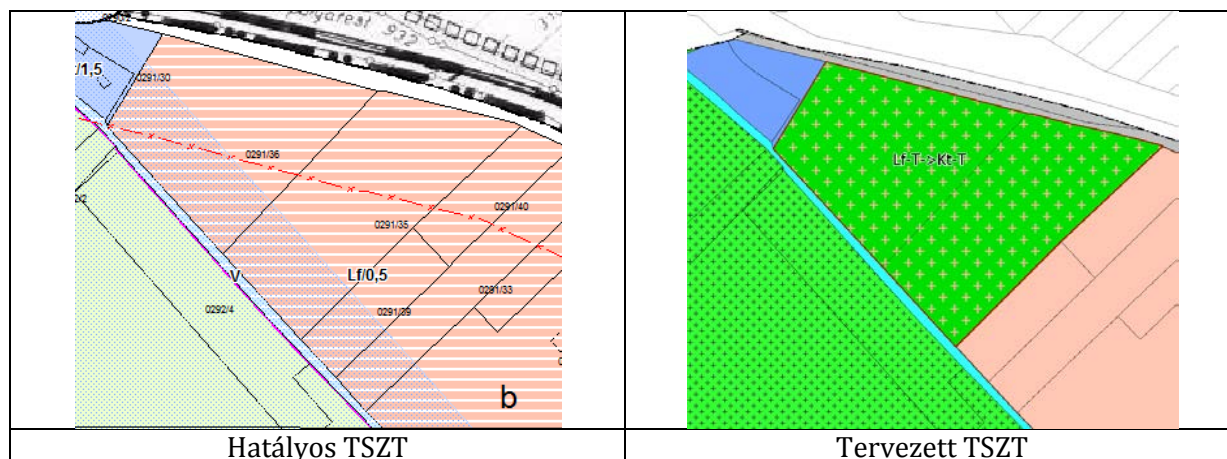
- a településen üzemelő vezeték nélküli hírközlési szolgáltatást szolgáló antenna helyét,
- mikrohullámú összeköttetés nyomvonalát és magassági korlátozását.

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.

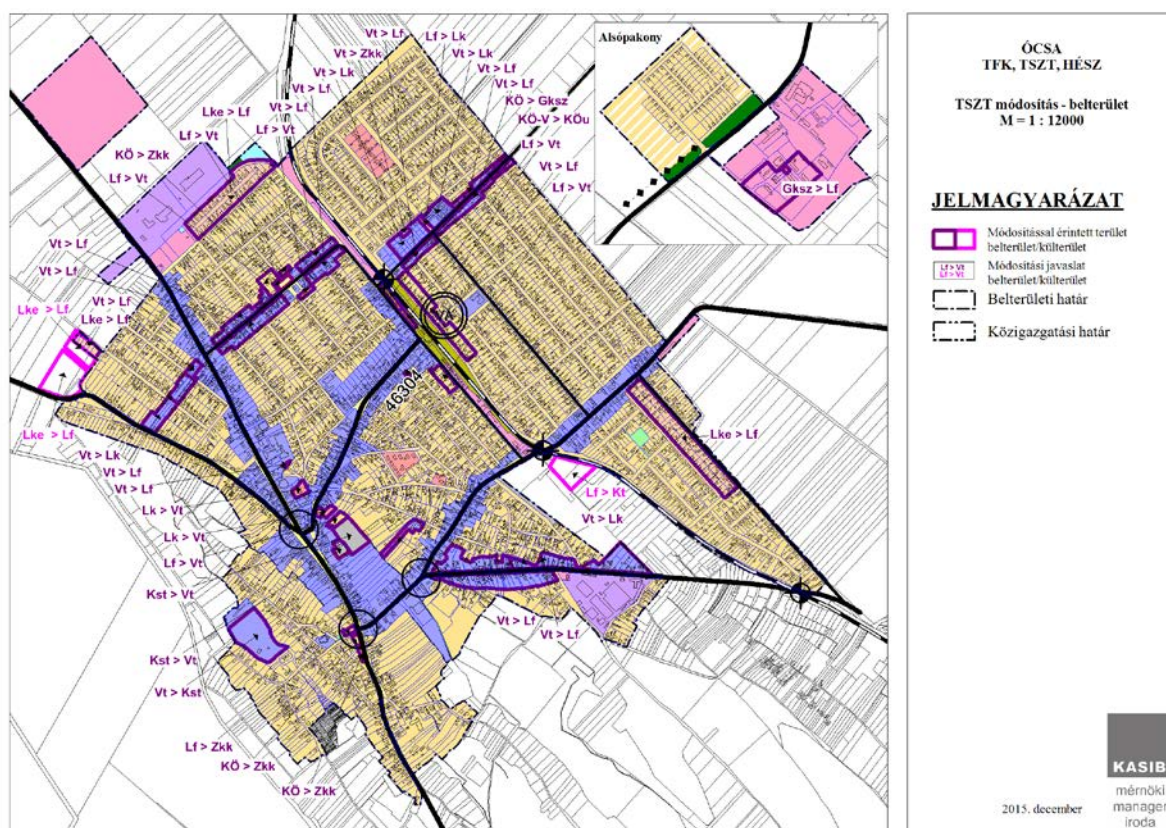


### 2.1.1. Beépítésre szánt terület kijelölése

A különleges temető terület(Kt) az alábbiak szerint változik:



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.



### ***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 településszerkezeti és településképileg frekventált elhelyezkedésű területek központképző erejének növelése, az intézményi funkciók koncentráltabb megtelepedése érdekében és ezáltal a városközponti karakter hangsúlyozása, mind funkcionális, 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 városzerkezeti 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 – Kiss 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.

#### ***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





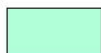


Település belterületétől délre található változások



A fenti kivágatok az alábbi jelkulccsal értelmezhetők



## JELMAGYARÁZAT

	Gazdasági/ védelmi erdőterület
	Korlátos mezőgazdasági terület
	Természetközeli terület
	Különleges közműterület/ szennyvíztisztító és létesítményei területe
	Különleges bányaterület

### **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 megfelelően több déli természetvédelmi 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:

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

Átsorolás Má-k területből:

- Cirjái 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 megfeleltetések miatt. Ezek Má-k és Má-f jelű területfelhasználásból sorolódnak át az Ex lege védett lápterület déli határán és a település Ény-i csücskében.

### **Mezőgazdasági területek**

A mezőgazdasági területek tekintetében nem történik nagyaránsú változtatás.



Településszerkezeti szinten három területfelhasználás jelenik meg, az általános (Má), a kertes (Mk) és a korlátozott mezőgazdasági (Mko) területek. Ezek alapvetően a korábbi TSZT-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 korlátozott 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 korlátozott mezőgazdasági területek elhelyezkedése a településen jelentősen nem változott. A korábban kijelölt korlátozott 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 korlátozott mezőgazdasági területbe, illetve Tk jelű természetközeli területbe sorolódnak át művelési águknak és valós használatuknak megfelelően.

Mko jelű korlátozott mezőgazdasági területbe átsorolt erdők:

- A Cirjái 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.-ú földrészletek,
- néhány kisebb mezőgazdasági 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 águ 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 bányá 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 megfelelően 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.



### 3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Területfelhasználás	Felülvizsgálati TSZT		Javasolt TSZT		Változás aránya	
	Terület (ha)	Közigazgatási területeken belüli aránya %	Terület (ha)	területeken belüli aránya %	Terület (ha)	Közigazgatási területeken belüli aránya %
<b>Beépítésre szánt terület:</b>						
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
<b>Beépítésre szánt terület összesen:</b>	<b>1594,5</b>	<b>19,53</b>	<b>1595,4</b>	<b>19,55</b>	<b>+0,9</b>	<b>+0,06</b>
<b>Beépítésre nem szánt terület:</b>						
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
<b>Beépítésre nem szánt terület összesen:</b>	<b>6568,4</b>	<b>80,47</b>	<b>6567,5</b>	<b>80,45</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,01</b>
<b>Közigazgatási terület összesen</b>	<b>8163,0</b>	<b>100</b>	<b>8163,0</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Területfelhasználás	Felülvizsgálati TSZT		Javasolt TSZT		Változás iránya	
	Terület (ha)	%	Terület (ha)	%	Terület(ha)	%
<b>Beépítésre szánt terület:</b>						
<b>Lakóterület:</b>						
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
<b>Vegyes terület:</b>						
Településközpont vegyes terület (Vt)	75,5	0,92	60,5	0,74	-15	-19,87
<b>Gazdasági terület:</b>						



Kereskedelmi, szolgáltató gazd. ter.(Gksz)	602,6	7,38	599,1	7,34	-3,5	-0,58
Ipari gazdasági terület (Gip)	220,2	2,7	220,2	2,7	0	0,00
<b>Különleges terület:</b>						
Sportterület (Kst)	1,5	0,02	0	0	-1,5	-100
Nagykiterjedésű szabadidős és rekreációs terület (Ksz)/(K-Sz)	0	0	2,7	0,03	+2,7	+100
Temető terület (Kt)/(K-T)	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 t. (Kszo)/(K-Szo)	2,2	0,03	2,2	0,03	0	0,00
<b>Beépítésre szánt terület összesen:</b>	<b>1594,5</b>	<b>19,53</b>	<b>1595,4</b>	<b>19,55</b>	<b>+0,9</b>	<b>+0,06</b>
<b>Beépítésre nem szánt terület:</b>						
<b>Zöldterület (Z):</b>	<b>0,6</b>	<b>0,007</b>	<b>1,2</b>	<b>0,01</b>	<b>+0,6</b>	<b>+100</b>
<b>Erdő terület:</b>						
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
<b>Mezőgazdasági terület:</b>						
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
<b>Vízgazdálkodási terület :</b>						
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
<b>Természetközeli terület:</b>						
Természetközeli (Tk)	413,1	5,06	426,2	5,22	+13,1	+3,17
<b>Különleges beépítésre nem szánt terület:</b>						
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
<b>Közlekedési terület:</b>						
Közüti 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



#### 4. 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 jóváhagyott TSZT és/vagy szabályozási terv alapján kijelölt területek tekinthetők városias települési térségnek összesen 38,75 ha kiterjedésben:

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.)



### Városias települési térség

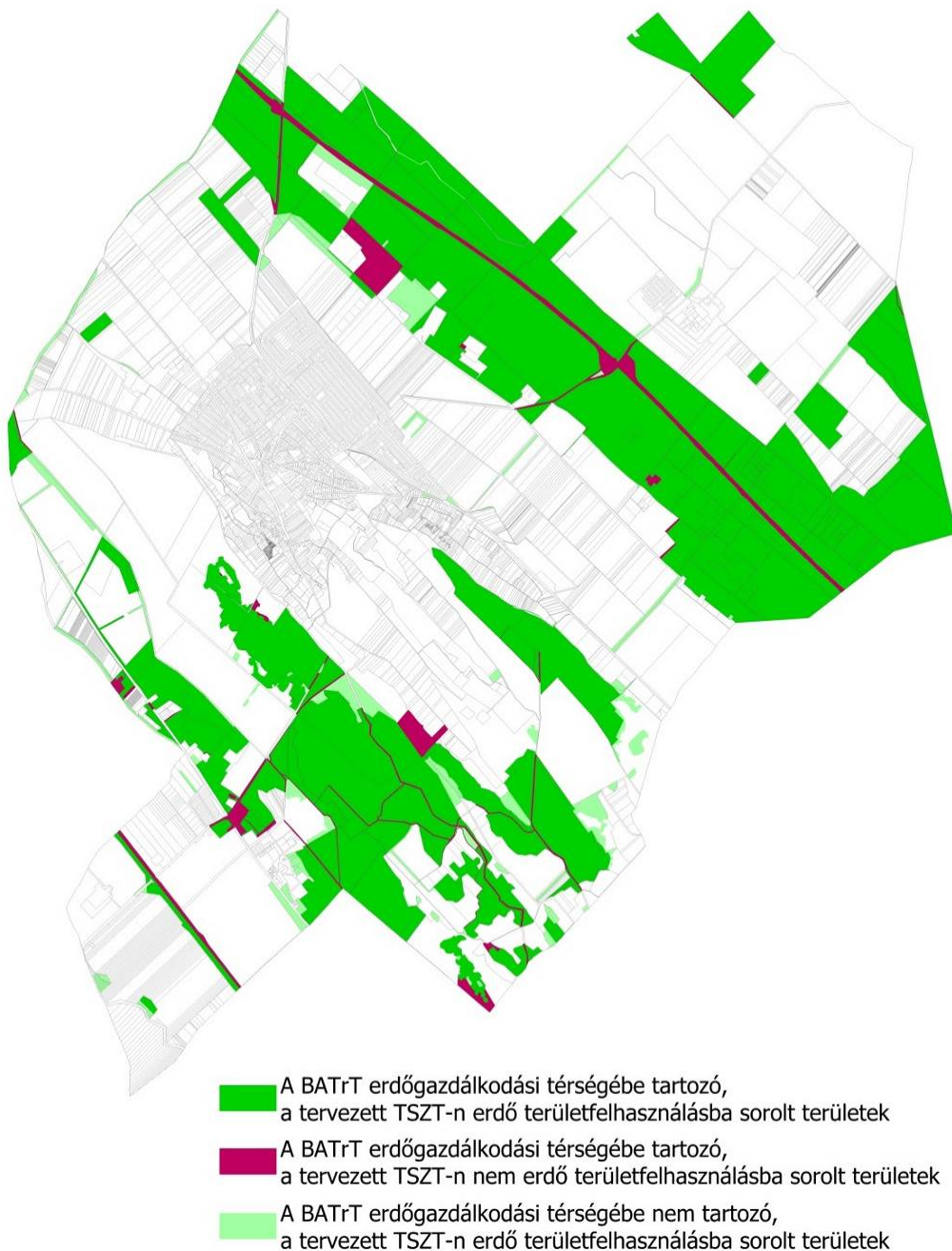
Ócsán újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Városias települési térségnek számító területfelhasználás újonnan nem kerül meghatározásra, ennek következtében a BaTrT 7. § (2) szabályozott települési térség növekmény sem keletkezik.





## 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**

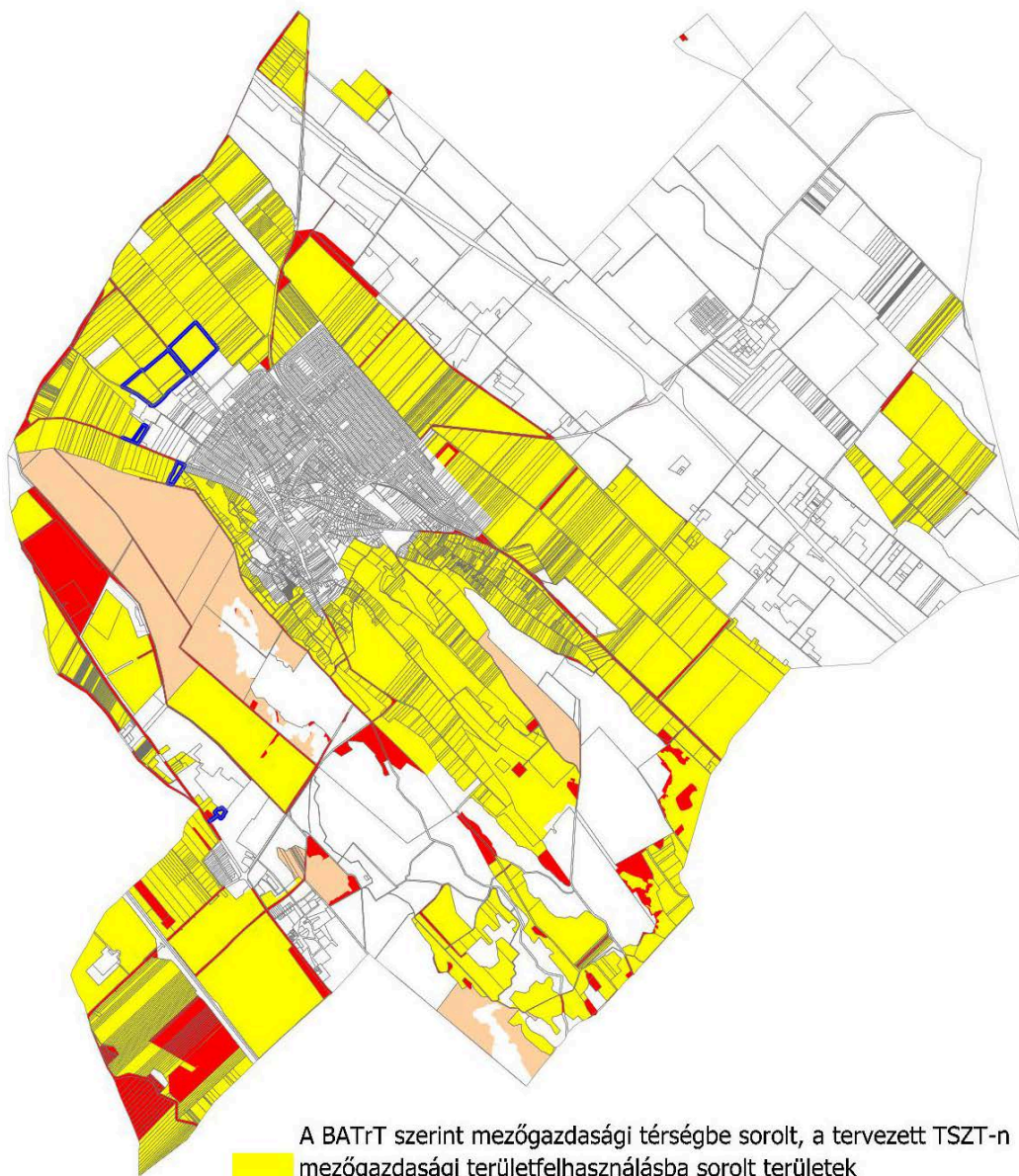
Erdőgazdasági térség területének 85%-a: **2151,26 ha**

**2151,26 ha (85%) < 2372,36 ha (93.7 %), azaz a TSZT javaslat megfelel az előírásnak!**



## 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.



- A BATrT szerint mezőgazdasági térségbe sorolt, a tervezett TSZT-n  
mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területek
- természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek
- A BATrT mezőgazdasági térségébe tartozó, a tervezett TSZT-n  
nem mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területek
- A 2011. évi BATrT módosítása előtt, jóváhagyott TSZT  
és/vagy szabályozási terv alapján kijelölt települési térség területe

BATrT Mezőgazdasági térség területe:	3645,75 ha
BATrT Mezőgazdasági térség a 2011. előtt jóváhagyott területekkel csökkentett értéke	<b>3607,0 ha</b>
A BATrT mezőgazdasági térségébe eső, a TSZT javaslaton mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területek:	2826,95 ha
A BATrT mezőgazdasági térségébe eső, a TSZT javaslaton természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek:	419,39 ha
A BATrT mezőgazdasági térségébe eső, a TSZT javaslaton mezőgazdasági és	<b>3246,34 ha</b>



természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek:

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.***



## 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 (94,3%), azaz a TSZT javaslat nem felel meg az előírásnak. A korábbi TSZT-hez képest 50 ha-ral nő az erdő területfelhasználásba sorolt kataszteri erdők kiterjedése, 2,3%-kal javítva annak arányát.**



## **II. A térségi övezetekre vonatkozó szabályok**

---

### **Országos ökológiai hálózat övezetére vonatkozó térségi övezeti szabályok**

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

Új beépítésre szánt terület kijelölés az ökológiai hálózat által érintett területen nem tervezett.

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.

### **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.

### **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.



## 5. 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, takarékosná tegye gazdálkodást a területtel, a termőfölddel, a településen lévő biológiai aktív felületekkel.

Az Étv-ben meghatározott biológiai aktivitás értéket a területek biológiai aktivitási értékének számításáról 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
<b>Beépítésre szánt terület:</b>						
<b>Lakóterület:</b>						
Kisvárosias lakóterület (Lk)	4,0	1,2	<b>4,8</b>	6,8	1,2	<b>8,2</b>
Kertvárosias lakóterület (Lke)	28,3	2,7	<b>76,4</b>	0,0	0,0	<b>0,0</b>
Falusias lakóterület (Lf)	535,4	2,4	<b>1 285,0</b>	577,4	2,4	<b>1 385,8</b>
<b>Vegyes terület:</b>						
Településközpont vegyes terület (Vt)	75,5	0,5	<b>37,8</b>	60,5	0,5	<b>30,3</b>
<b>Gazdasági terület:</b>						
Kereskedelmi, szolgáltató gazd. terület (Gksz)	602,6	0,4	<b>241,0</b>	599,1	0,4	<b>239,6</b>
Ipari gazdasági terület (Gip)	220,2	0,4	<b>88,1</b>	220,2	0,4	<b>88,1</b>
<b>Különleges terület:</b>						
Sportterület (Kst)	1,5	3,0	<b>4,5</b>	0	0,0	<b>0</b>
Nagykiterjedésű szabadidős és rekreációs terület (Ksz)/(K.Sz)	0,0	0,0	<b>0,0</b>	2,7	3,0	<b>8,1</b>
Temető terület (Kt)/(K-T)	7,9	3,0	<b>23,7</b>	9,1	3,0	<b>27,3</b>
Mezőgazdasági üzemi terület (Kmü/K-Mü)	50,6	0,7	<b>35,4</b>	50,6	0,7	<b>35,4</b>
Honvédelmet és nemzetbiztonságot szolgáló terület (Kht/K-Hon)	17,9	1,5	<b>26,9</b>	17,9	1,5	<b>26,9</b>
Szennyvízkezelés területe (Kh)/Szennyvíztisztító és létesítményeinek területe (K-Szv)	48,4	0,1	<b>4,8</b>	48,9	0,1	<b>4,9</b>
Szenvedélybetegek otthona területe (Kszo)/(K-Szo)	2,2	3,0	<b>6,6</b>	2,2	3,0	<b>6,6</b>
<b>Beépítésre szánt terület összesen:</b>	<b>1 594,5</b>		<b>1 835,0</b>	<b>1 595,4</b>		<b>1 861,1</b>







Beépítésre nem szánt terület:						
<b>Zöldterület:</b>						
Zöldterület (Z)	0,6	6	3,6	1,2	6	7,2
<b>Erdő terület:</b>						
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
<b>Mezőgazdasági terület:</b>						
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
Kertés mezőgazdasági terület (Mk)	111,6	5,0	558	111,6	5	558
<b>Vízgazdálkodási terület:</b>						
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
<b>Természetközeli terület:</b>						
Természetközeli terület (Tk)	413,1	8	3304,8	426,2	8	3409,6
<b>Különleges beépítésre nem szánt terület:</b>						
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
<b>Közlekedési terület:</b>						
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
<b>Beépítésre nem szánt terület összesen:</b>	6568,4		38698,9	6567,5		38913,2
<b>Közigazgatási terület összesen</b>	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