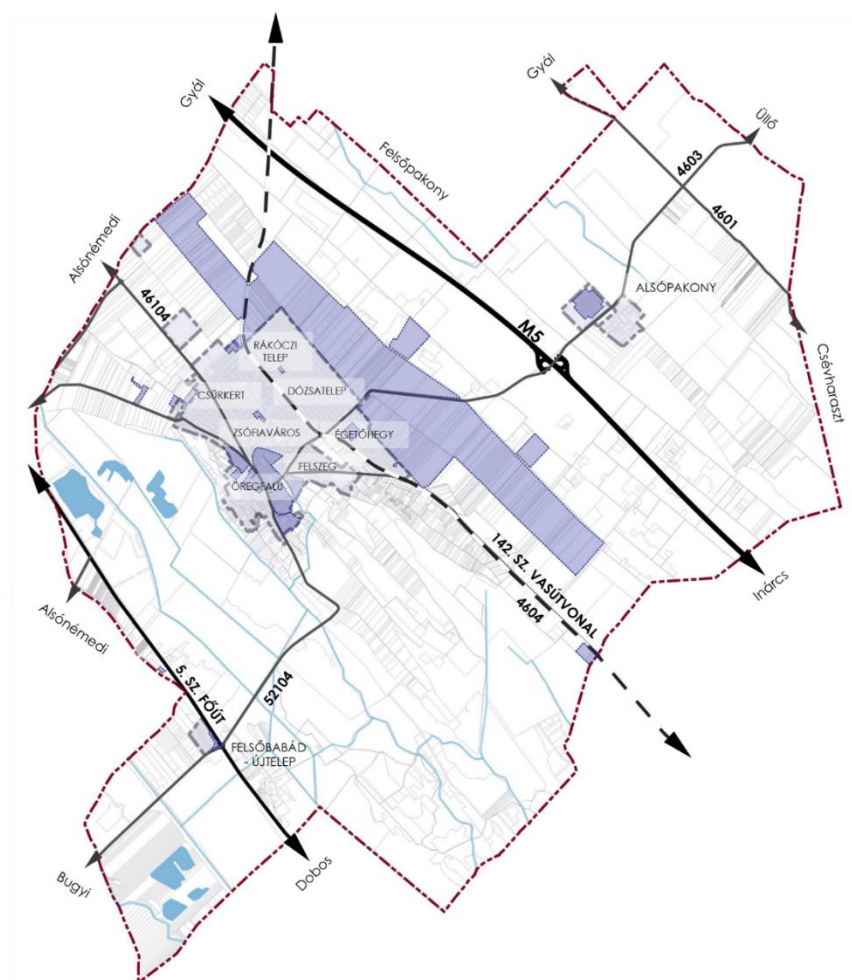


ÓCSA VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA A VÁROS TÖBB PONTJÁN



Készítette:

Ócsa Város Önkormányzatának megbízásából



a tervezési feladat ellátása kapcsán létrejött konzorcium

(konzorciumvezető: Beleznai Teodóra

okl. településmérnök, településtervező

TT 01-6979)

2026

Tr. Korm. Rend. 66. § szerinti véleményezési dokumentáció

TERVEZŐK NÉVSORA

Ócsa Város hatályos településrendezési eszközeinek eseti módosításához kapcsolódó tervdokumentáció
elkészítése céljából létrejött

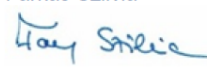
TERVEZŐI KONZORCIUM:

Beleznai Teodóra Gabriella e.v. okl. településmérnök (jogosultság száma: TT 01-6979)	Konzorcium vezetője, településtervező 
Ilcsik Mandula e.v. okl. településmérnök	településrendezési munkatárs 
Kiss-Polák Andrea e.v. okl. tájépítésmérnök (jogosultság száma: TK 13-18605)	Zöldfelületek, táj- és természetvédelem, környezetvédelem 
Rhorer Ádám okl. építésmérnök (jogosultság száma Tkö 01-3157) Közlekedés Fővárosi Tervező Iroda Kft.  KÖZLEKEDÉS TERVEZŐIRODA 1052 Budapest, Bécsi utca 5. Tel.: 235-2000; Fax: 235-2006 honlap: www.kozlekedes.hu	Települési közlekedés 
Csuvár Gábor e.v. okl. építésmérnök, környezeti menedzser szakmérnök (jogosultság száma: TE, TH, TV 03-0218)	Települési közművek 

TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉS: dr. Kósa Balázs

Jelen tervdokumentáció elkészítéséhez a 8., 10., 11., 16. és 17. számú tervezési területek esetében felhasználásra kerültek a vonatkozó telepítési tanulmánytervek, melyeket az alábbi készítették:

Terület száma	Felhasznált dokumentum
8. sz. terület	Telepítési Tanulmányterv Ócsa Város mezőgazdasági részterületeire (Z.É. Műhely Kft.)

Településtervezés	Czene Éva 	vezető településtervező TT/1 12-0160 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
	Farkas Szilvia 	településtervező
Zöldterületek, táj- és természet- védelem, környezetvédelem	Tóthné Pocsok Katalin 	okl. kertészmérnök (táj- és kertépítész) TK 01-5086 és TT 01-5086
Műszaki grafika	Farkas Szilvia 	településtervező

10. sz. terület	Telepítési tanulmányterv a 024/38 és 028/39 hrsz-ú területre vonatkozóan (Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft.)
-----------------	--

Településrendezés:	Makkai Krisztina e.v.	TT/ 01-4921	
Közlekedés: Közlekedés Kft.	Rohrer Ádám	K1d-1-Tell, KÉ-SZ, KÉ-T- Tell, KÖ-T	
Közműellátás: Kész Kft.	Bíró Attila	01-2456, 01-55661-VZ-T	
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	

11. sz. terület (Czirják tanya)	Telepítési Tanulmányterv az Ócsa város területén elhelyezkedő Czirják tanya fejlesztetősége érdekében a településrendezési terv módosításának előkészítéséhez (APOO Design Bt.)
------------------------------------	---

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
városépítési és városgazdasági szakmérnök
TT 1-20-0001



Barna Erika
okl. településmérnök



16-17. sz. területek	Ócsa város településrendezési eszközeinek módosítását megalapozó telepítési tanulmányterv: I. 07/3 hrsz.-ú ingatlanon tervezett gazdasági területek fejlesztése vonatkozásában II. 04/5 hrsz.-ú ingatlanon tervezett lakóterületek fejlesztése vonatkozásában (Értékterv Mérnöki Szolgáltató és Tanácsadó Kft.)
----------------------	--

PROJEKTVEZETŐ	Farkas László okl. településmérnök, településtervező vezető tervező TT/1 01-6199, Tk0 01-16873	
TELEPÜLÉSRENDEZÉS	Tóth Dóra Kata okl. településmérnök, településtervező TT 17-1484	
	Müller Fanni Meridián Mérnöki Iroda Kft. geográfus, település- és területfejlesztő	
KÖZLEKEDÉS	Farkas László Tk0 01-16873	

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETŐ	8
1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ	11
1.1. ÓCSA ELHELYEZKEDÉSE, TÉRSÉGI KAPCSOLATRENDSZERE	11
1.2. ESETI MÓDOSÍTÁSOK ÁTTEKINTÉSE	13
1.2.1. Területi lehatárolással rendelkező módosítások	13
1.2.2. Területrendezési országos jogszabályi környezet	31
1.2.3. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény (MaTrT)	31
1.2.4. Pest Megye Területrendezési Terve (PmTrT)	41
1.3. ÓCSA VÁROS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI- ÉS RENDEZÉSI DOKUMENTUMAI	43
1.3.1. Ócsa Város Hosszútávú Településfejlesztési Konceptiója	43
1.3.2. Ócsa Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS)	43
1.3.3. Ócsa Város Hatályos Településszerkezeti terve (TSZT)	44
1.3.4. Ócsa Város Hatályos Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)	49
1.3.5. Ócsa város településképvédelmi rendelete (Tkr.)	64
1.4. ÉPÍTETT KÖRNYEZET, MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA VIZSGÁLATA	66
1.4.1. 1. számú terület Szilvafa utcai tömbbelső lakóövezetbe sorolása	66
1.4.2. 2. számú terület Erdősor utcai telkek közlekedési besorolásának módosítása	67
1.4.3. 3. számú terület Székesi utcai zöldterület lakóövezetté alakítása	68
1.4.4. 4. számú terület Vízgazdálkodási üzemi terület egy részének övezeti átsorolása sportcélú hasznosítás céljából	69
1.4.5. 5. számú terület Öregfalu hat tömbjének telekcsoport-újraosztása	71
1.4.6. 6. számú terület Napsugár óvoda udvarának bővítése	75
1.4.7. 7. számú terület Liget Lakópark belső tartalékainak kihasználása	76
1.4.8. 8. számú terület Mezőgazdasági területek övezeti átsorolása védelmi céllal	79
1.4.9. 9. számú terület Új (tartalék) iparterületek kijelölése	80
1.4.10. 10. számú terület Etele utcai terület új falusias lakóterületbe sorolása	83
1.4.11. 11. számú terület Czirják-tanya övezeti átsorolása	85
1.4.12. 12. számú terület Felsőbabádi tanyatelek kijelölése	89
1.4.13. 13. számú terület Kopácsi István közí árok megszüntetése	90
1.4.14. 14. számú terület Bajcsy Zsilinszky utca 35. új övezetbe sorolása	91
1.4.15. 15. számú terület Felsőbabádi buszforduló területének kijelölése	92
1.4.16. 16. számú terület Új gazdasági terület kijelölése	93
1.4.17. 17. számú terület Falusias lakóterület bővítése	95
1.5. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	97
1.6. KÖZLEKEDÉS	98
1.7. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER	100
2. MÓDOSÍTÁSSAL ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA	112
2.1. 1. sz. módosítás	112
2.2. 2. sz. módosítás	117

2.3.	3. sz. módosítás	117
2.4.	4. sz. módosítás	118
2.5.	5. sz. módosítás	122
2.6.	6. sz. módosítás	125
2.7.	7. sz. módosítás	126
2.8.	8. sz. módosítás	132
2.9.	9. sz. módosítás	135
2.10.	10. sz. módosítás	137
2.11.	11. sz. módosítás	143
2.12.	12. sz. módosítás	147
2.13.	13. sz. módosítás	148
2.14.	14. sz. módosítás	148
2.15.	15. sz. módosítás	149
2.16.	16.sz. módosítás	151
2.17.	17. sz. módosítás	154
3.	HUMÁNINFRASTRUKTÚRA- FEJLESZTÉS IGÉNYE	158
4.	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	159
4.1.	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA	159
4.1.1.	Változások területi mérlege	170
4.2.	SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA (SZTm)	172
4.3.	HÉSZ-T ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK	181
5.	MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS	187
5.1.	MaTrt és Méptv. ALAPJÁN CSERETERÜLET KIJELELÉSÉVEL JÁRÓ MÓDOSÍTÁSOK JOGSZABÁLYI MEGFELELÉSE	189
5.2.	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG NÖVEKMÉNYÉNEK EREDMÉNYE	193
5.3.	BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS.....	193
5.4.	MaTrt TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ELŐÍRÁSOKNAK VALÓ MEGFELELÉS	194
5.4.1.	A települési térségre vonatkozó szabályok	194
5.4.2.	A mezőgazdasági térségre vonatkozó szabályok.....	194
5.4.3.	Az erdőgazdálkodási térségre és erdők övezetére vonatkozó szabályok	195
5.5.	PEST VÁRMEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE (PMTRT)	196
5.6.	ÁTLAGOSNÁL JOBB MINŐSÉGŰ TERMŐFÖLD ÉPÍTÉSI ÖVEZETBE SOROLÁSA MIATTI PÓTLÁS	198
Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...) KT határozata a településszerkezeti tervről szóló 100/2017 (IV.26) sz. KT határozat módosításáról		201
1.	melléklet a .../2026. (...) KT határozathoz	203
2.	mellékelt a .../2026. (...) KT határozathoz	204
3.	mellékelt a .../2026. (...) KT határozathoz	207
	A mezőgazdasági térségre vonatkozó szabályok	207
	Az erdőgazdálkodási térségre és erdők övezetére vonatkozó szabályok	207
	Települési térség növekményének eredménye	207
4.	mellékelt a .../2026. (...) KT határozathoz	208
	Biológiai aktivitásérték számítás	208

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...) önkormányzati rendelete	210
1. melléklet a .../2026. (...) önkormányzati rendelethez	221
2. melléklet az .../2026. (...) önkormányzati rendelethez	225
Elővásárlási joggal érintett ingatlanok helyrajz számai	225
Elővásárlási joggal érintett ingatlanok lehatárolása térképen:	225
3. melléklet a .../2026. (...) önkormányzati rendelethez	229
Mintakeresztselevények	229
4. melléklet az .../2026. (...) önkormányzati rendelethez	230
ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS	234
RÉSZLETES INDOKOLÁS	234
HATÁSVIZSGÁLAT	239

BEVEZETŐ



1. BEVEZETŐ

2025. szeptemberében Ócsa Város Önkormányzata ajánlattételi felhívást tett közzé a hatályos településrendezési eszközök eseti módosítása kapcsán, mely a település több területét, illetve a HÉSZ egyes pontjait érinti. A tervezési feladatot az Önkormányzat megbízásából az erre a célra alakult konzorcium végzi el.

A településrendezési eszközök eseti módosítása a legutóbbi eseti módosítás óta beérkezett beruházói és lakossági igények, valamint az Önkormányzat által a Helyi Építési Szabályzatban igényelt kisebb módosítások és korrekciók átvezetése okán szükséges. Az eseti módosítás a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Tr. Korm. Rend.)* 62. §-ban foglalt **általános szabályok** szerint zajlik.

Hatályos településrendezési eszközök:

- Településszerkezeti terv (**TSZT**): *100/2017. (IV. 26.) határozat*
- Helyi Építési Szabályzat (**HÉSZ**) és szabályozási terv (**SZT**): *4/2017. (IV.27.) önk. rendelet*

A megbízó által közzétett ajánlattételi felhívásban több területi lehatárolással rendelkező módosítás igény került rögzítésre, mely lista később több, külsős beruházó/fejlesztő által készített telepítési tanulmánytervben foglalt eseti módosítási igénnyel egészült ki. Így **összesen 17 db, a rendezési terve(ke)t is érintő módosítás került lehatárolásra** a dokumentációban. A telepítési tanulmánytervvel rendelkező módosítások esetén tartalmuk felhasználásra került jelen dokumentációban, készítőik nevét az aláírólap tartalmazza.

Ezek felül az ajánlattételi felhívásában az alábbiakat fogalmazta meg: „A hatályos Településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzatunk (HÉSZ) még 2017. évben került jóváhagyásra és az elmúlt években lezajlott módosításai sem teremtették meg a teljes összhangot az országos településrendezési és építési követelményekről szóló *253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel (OTÉK)*, valamint a tartalmi követelményei sem feleltek meg teljeskörűen a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló *314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletnek*.”

Jelen eseti **módosításnak nem célja** a – már hatályon kívül helyezett – **OTÉK-kal**, valamint a **régi Tr. Korm.rendelettel való teljeskörű összhang megteremtése**, mivel a jelenleg hatályos magasabb szintű jogszabályok értelmében a 2024. október 1-én hatályba lépett *magyar építészetéről szóló 2023. évi c. törvényben (Méptv.)* foglalt **településterv elkészítése során a jogharmonizáció meg fog történni**. 2023-ban, a településrendezési eszközök legutóbbi teljeskörű felülvizsgálatakor a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT)* tartalmának való **megfeleltetés megtörtént**.

A konzorcium és az Önkormányzat közti szerződés és az az alapján biztosított adatszolgáltatások alapján az alábbi, konkrét HÉSZ módosítási igények körvonalazódtak:

- **Mobil ház/ konténer** létesítésére vonatkozó szabályok egyértelműsítése;
- **Vt-3** jelű építési övezetben építési helyre vonatkozó előírások pontosítása;
- **Falusias lakóövezetekben** elhelyezhető lakórendeltetési egységek számára vonatkozó előírások módosítása
- Víziközmű előírások felülvizsgálata a csapadékvizek (villámárvizek) kezelésének, vízmegtartás szabályozási feltételeinek előkészítése;
- vízelvezetők „V” jelű övezeteire vonatkozó előírások pontosítása;
- Elővásárlási joggal érintett ingatlanok felülvizsgálata, lista bővítése

A módosítás során a földhivatali adatszolgáltatás alapján a szabályozási terven feltüntetett szabályozási vonalak felülvizsgálata is megtörtént.

Az ajánlattételi felhívásban szereplő javasolt tartalom az „*egyes területfelhasználások módosítását*” általánosságban tartalmazta, mint igény, mely több esetben **új beépítésre szánt területkijelölést jelent** jelen módosítási eljárásban. Az Önkormányzattal történt egyeztetések eredményeként ezen területkijelölések kizárólag a hatályos tervek alapján jelenleg **meglévő 2%-os települési térségi tartalék erejéig történik**, így az eljárással párhuzamosan a területrendezési hatósági eljárásokról szóló **76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet 1. § d) pontja** szerinti **területcserére vonatkozó hatósági eljárás lefolytatására nincs szükség.**

Amennyiben a jövőben – akár már elfogadásra került tanulmánytervek alapján – új beépítésre szánt területnövekménnyel járó módosítások átvezetését kezdeményezi az Önkormányzat, úgy az csak a területcserére vonatkozó eljárás lefolytatását követően válik lehetségessé.

A módosítás az **MaTrT**, a **Méptv.**, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2021. július 15-ei állapota**, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló **280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA)**, valamint **Tr. Korm. Rend.** és a környezet védelmének általános szabályairól szóló **1995. évi LIII. törvény (Kvt.)** és a kulturális örökség védelméről szóló **2001. évi LXIV. törvény (Kötv.)** tartalmi követelményeire vonatkozó rendelkezések figyelembevételével történik.

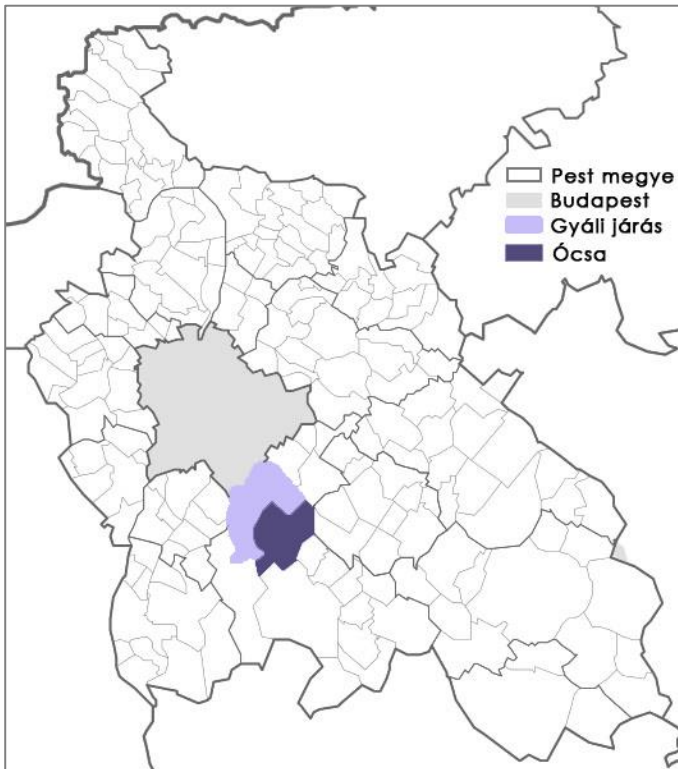
MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ



1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

A következő fejezet a tervezett módosításokkal összefüggésben mutatja be a hatályos országos, térségi, megyei és helyi rendezési tervek tartalmát, valamint röviden kitér az épített és természeti környezet vizsgálatára is azon módosítási területek tekintetében, melyek szempontjából ezen vizsgálatok relevánsnak tekintendők. Az egyes szakági – közlekedési, közmű, környezetvédelem – munkarészeket a dokumentáció alátámasztó munkarészének **5. fejezete** tartalmazza ott, ahol ezek relevánsak a módosítás kapcsán.

1.1. ÓCSA ELHELYEZKEDÉSE, TÉRSÉGI KAPCSOLATRENDSZERE



Ócsa mai elhelyezkedése szerint az Alföld és a Gödöllői-dombság találkozásánál, a Közép-Magyarországi régióban, Gyáli járásban fekszik. Budapest agglomerációjához tartozik, annak határától délre mintegy 17 km-re található. A város területe kb. 80 km².

Ócsa város településhálózati kapcsolatrendszerét alapvetően meghatározza, hogy a pest megyei települések közül azok közé tartozik, amelyek a főváros agglomerációs

övezetét alkotják. A szomszédos települések: Felsőpakony, Üllő, Csévharaszt, Inárcs, Dabas, Bugyi, Alsónémedi és Gyal.

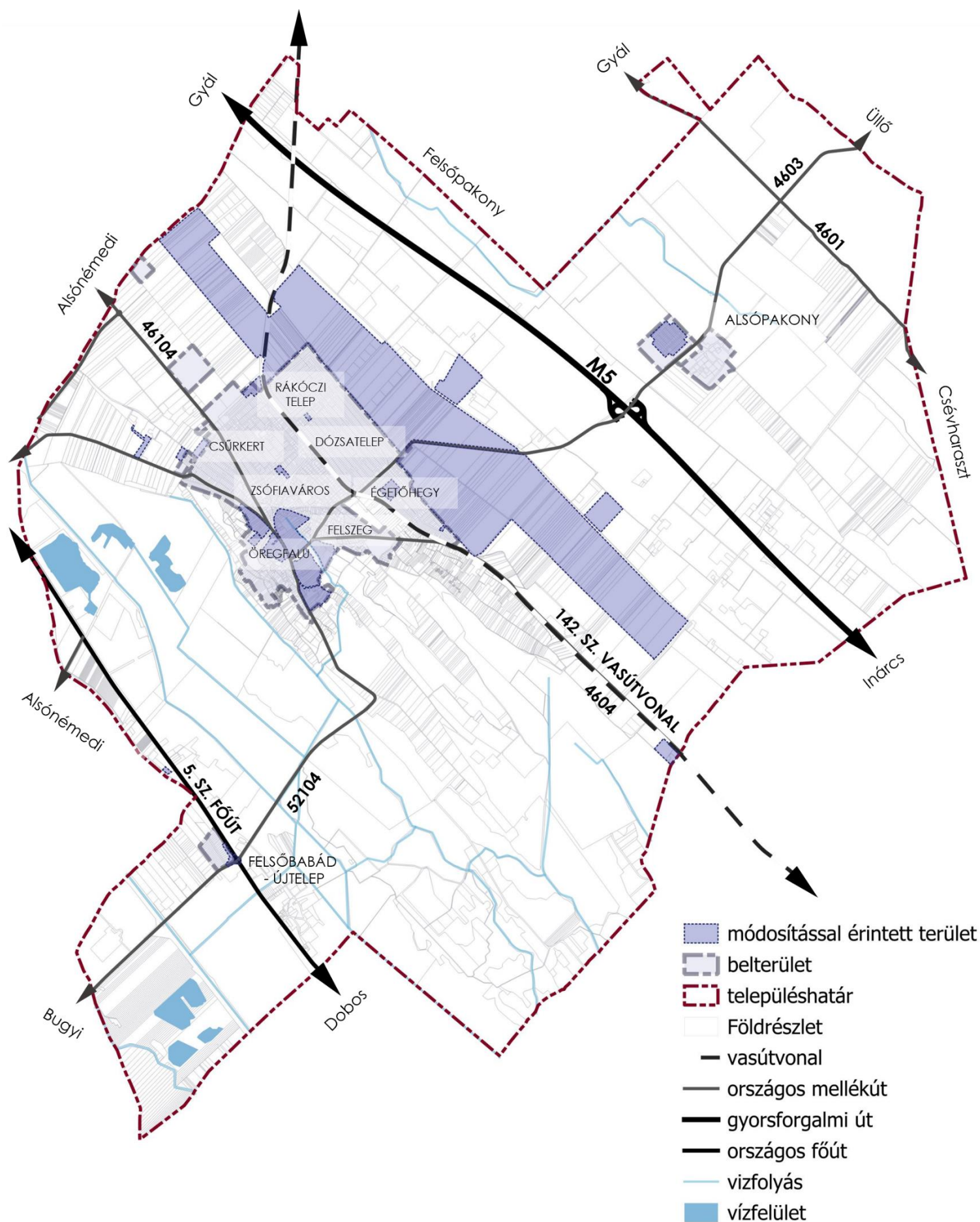
A város agglomerációs helyzetének kihangsúlyozása elengedhetetlen, hiszen ez nagy mértékben befolyásolja a település demográfiai és gazdasági helyzetét, fejlődési lehetőségeit is. A Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió 2014-2030 alapján:

„Pest megye belső térszerkezetét sajátos kettősség jellemzi. A budapesti agglomeráció az ország közlekedési hálózata – részben az európai fő forgalmi irányokra szerveződő – sugárirányú elmeinek kiindulópontjaként, a gazdaság strukturális jellege és aktivitásának magas szintje, szellemi potenciálja révén, az új vállalkozások, valamint a külföldi tőkebefektetések irányultsága alapján az ország térszerkezetének kiemelt fontosságú részévé vált.

A főváros elhelyezkedése meghatározza a térség gazdasági struktúráját és a népesség területi elhelyezkedését is. A megye népességének növekvő hányada (több mint fele) a 80 településből álló agglomerációs övezetben él a főközlekedési utak, vasútvonalak mentén kialakult urbanizációs sávokban, ahol a települések ezekre a tengelyekre felfűződve helyezkednek el. Ezekben a térségekben úgy a népesség koncentrációja, mint a gazdaság fejlődésének mértéke is gyorsabb ütemű az átlagnál.”

Ócsa város megközelítése közúton és vasúton is egyaránt lehetséges. Közigazgatási területén több országos fő közlekedési útvonal is áthalad, úgymint az M5-ös autópálya és az 5-ös számú főút. Ócsán Budapesttel a fő közlekedési útvonalat a Bajcsy-Zsilinszky utca biztosítja, mely dél felé Örkénnyel, délnyugat felé pedig Bugyi településsel teremt kapcsolatot. A településen a Budapest – Lajosmizse – Kecskemét vasútvonal is áthalad, megállója a központi területen található Ócsa vasútállomás. A város autóbusszal is elérhető a fővárosból és a környező településekről egyaránt.

Ócsa város közigazgatási területéhez tartozik Felsőbabád, Alsópakony, Czirják tanya, Öregszőlők, Székes és Újerdő. A város területe 3 különálló belterületi területrészből áll, azon belül pedig 7 városrészre tagolódik. A városközponti területhez tartozó városrészek: Öregfalu, Felszeg, Zsófiaváros, Csűrkert, Dózsatelep, Rákóczitelep és Égetőhegy. A két különálló településrész pedig délnyugaton Felsőbabád-Újtelep és északkeleten Alsópakony.



Ócsa Város főbb közlekedési kapcsolatai, városrészei

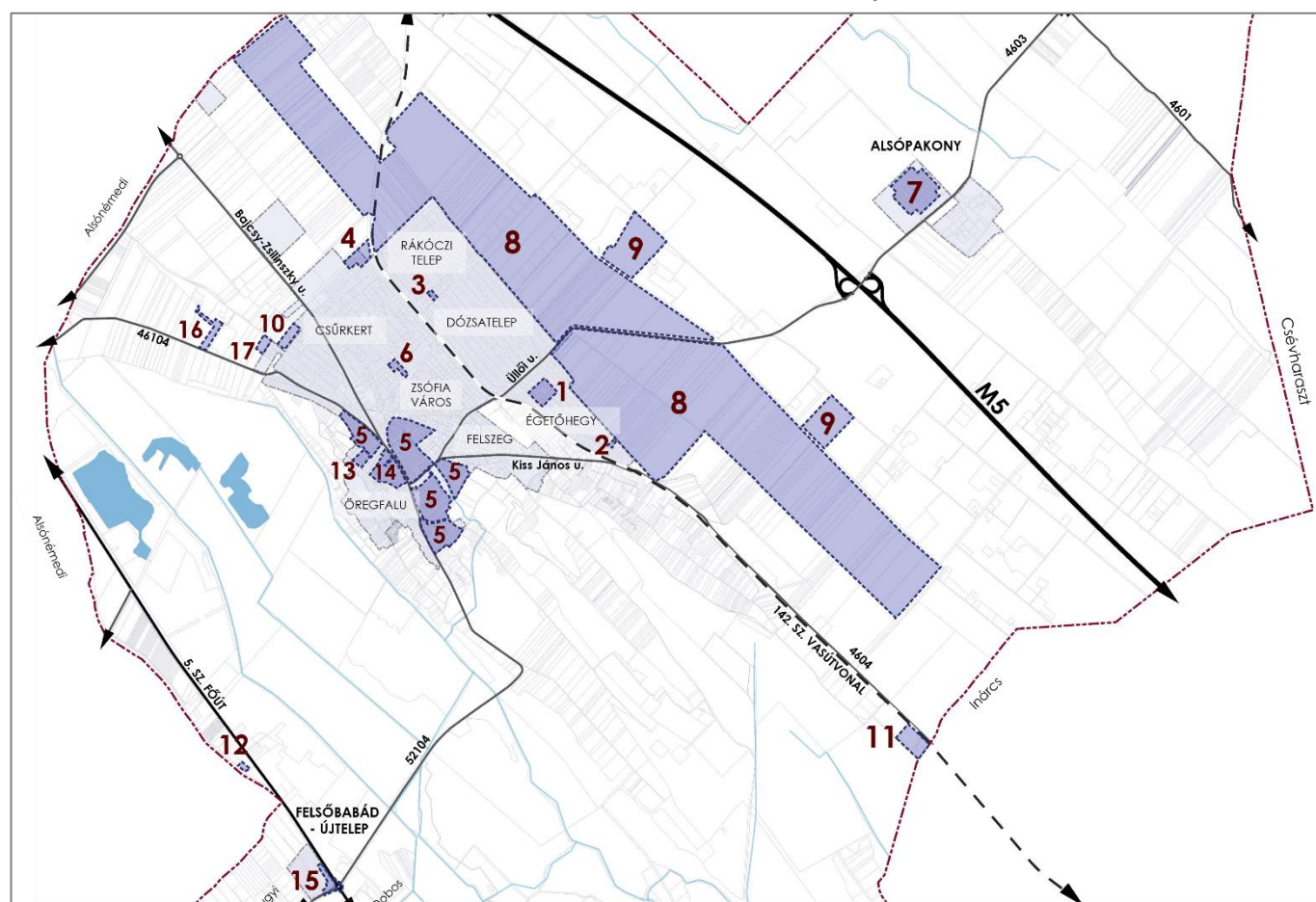
1.2. ESETI MÓDOSÍTÁSOK ÁTTEKINTÉSE

Ócsa városban, az elmúlt időszakban, az alábbi konkrét területeken jelentkezett a településrendezési eszközöket érintő módosítási igény. A területek elhelyezkedését a következő ábra mutatja be. A felsorolt, jól lehatárolható módosítással érintett területeken kívül szükségessé vált a HÉSZ egyes pontjainak kiegészítése, pontosítása is, illetve az MaTrT és a Méptv. alapján a tervezett TSZT területfelhasználási kategóriák megfeleltetése, csereterületek kijelölése a törvények előírásai szerint. A továbbiakban az egyes módosítási igények részletesen bemutatásra kerülnek.

1.2.1. Területi lehatárolással rendelkező módosítások

A következőkben a területi lehatárolással rendelkező módosítások kerülnek felsorolásra és röviden bemutatásra az egyes módosítási területek, hogy a későbbiekben a dokumentáció áttekinthetőbbé váljon.

Területi lehatárolással rendelkező módosítások elhelyezkedése

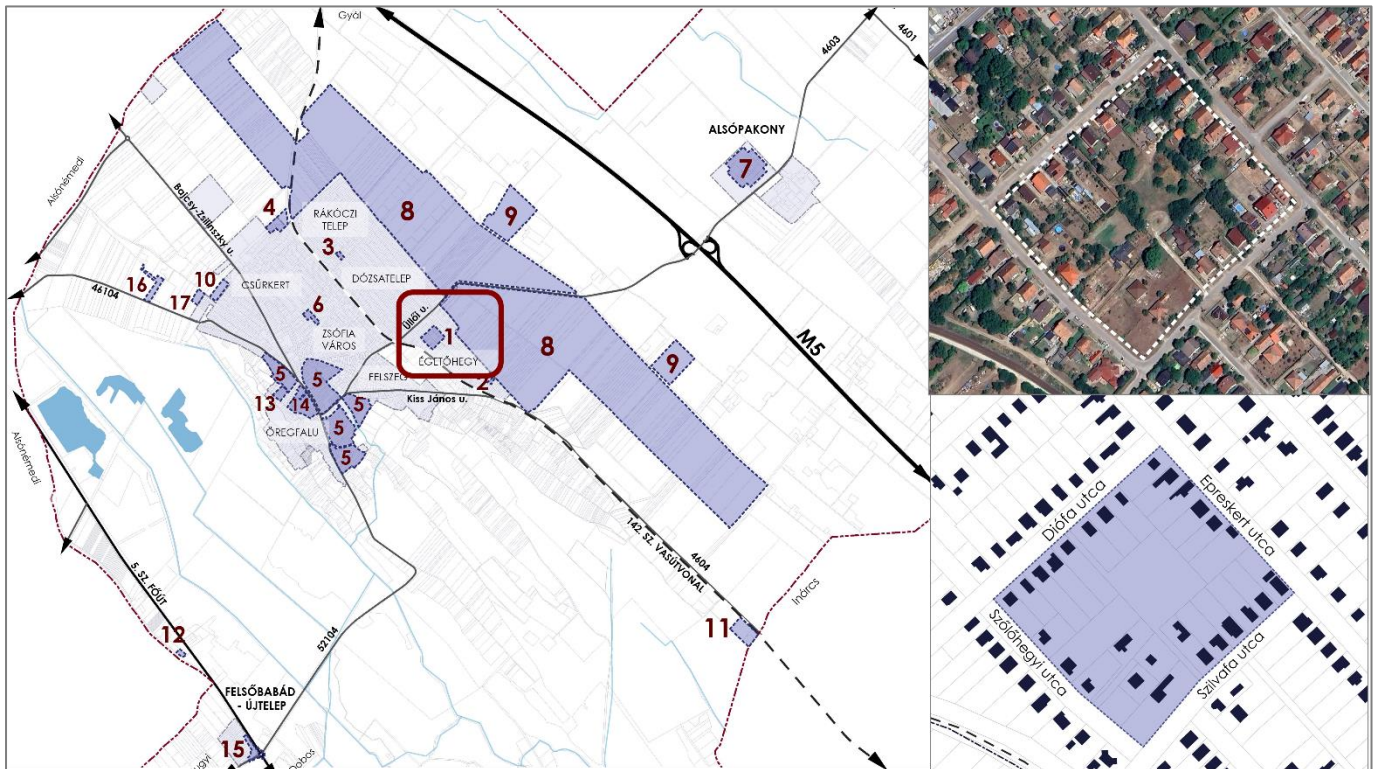


A módosítással érintett területek többsége Ócsa belterületén, a települési térségen belül helyezkedik el, elsősorban falusias, kertvárosias és településközponti karakterű övezetekben.

Egy módosítási terület a központi belterületről északra, **Alsópakony városrészben (7.sz.)**, egy pedig délebbre, **Felsőbabád-Újtelep városrészben (15.sz.)** található.

A vizsgálati körbe tartozó **külterületi területek** ezzel szemben eltérő jellegűek: Két terület a belterület északi határában található **(4. sz., 10. sz., 16. sz. és 17. sz.)** módosítással érintett területek), két kisebb kiterjedésű mezőgazdasági terület a közigazgatási határ mentén **(11. és 12. sz.)**. Egy nagy kiterjedésű mezőgazdasági terület **(8.sz.)** és a két területből álló **9. sz.** módosítás részterületei É-ÉK irányból határolja a települést.

1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET | Szilvafa utcai tömbbelső zöldterület övezeti átsorolása és lakótelkek kialakítása

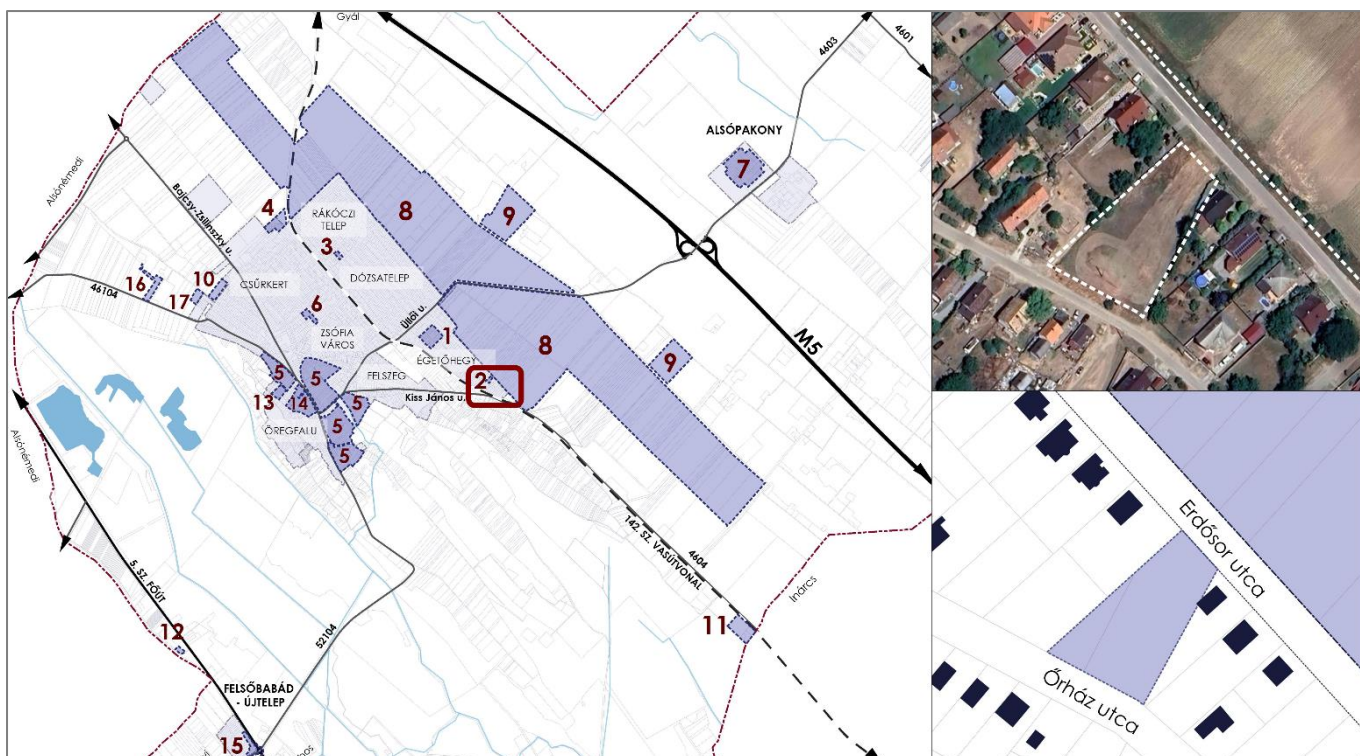


Az 1. sz. módosítással érintett terület Ócsa belterületének keleti részén, az Égetőhegy városrészben található. A vizsgált tömböt a Diófa utca, Epreskert utca, Szilvafa utca és Szőlőkert utca határolja. A módosítás ténylegesen a 3125 hrsz.-ú ingatlant érinti. Az érintett földrészlet jelenleg **Zkk** jelű zöldterületi, közkert övezetbe sorolt, beépítetlen, 4196 m² alapterületű. A terület két irányból, egy-egy nagyjából 5 méter széles közlekedésre szolgáló nyúlványon keresztül közelíthető meg. A fő, gépkocsival is megközelítési irány a Szilvafa utcáról nyílik. A városrészre a homogén, földszintes családi házas beépítés jellemző. A vizsgált zöldfelületet minden irányból **Lf** jelű falusias lakóövezetbe tartozó lakótelkek határolják.

MÓDOSÍTÁSI IGÉNY A TERÜLETEN: A tervezett módosítás célja a jelenlegi, **Zkk** jelű közkert övezet átsorolása új, **Lk** jelű, kisvárosias lakóterületi övezetbe, mely összesen hat darab lakótelek kialakítását teszi lehetővé.

A zöldterület megszűnéséből adódó **csereterület** kijelölésének kötelezettségét a *Méptv. 8. §* és az *MaTrT 12. §* alapján szükséges biztosítani. Ennek megfelelően az önkormányzattal egyeztetve új közösségi zöldterület kijelölése szükséges, amely a Településszerkezeti Terv (TSZT) módosításának részeként kerül meghatározásra.

2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET | Erdősor utcai telek övezeti korrekciója a nagyfeszültségű vezetékek mentén

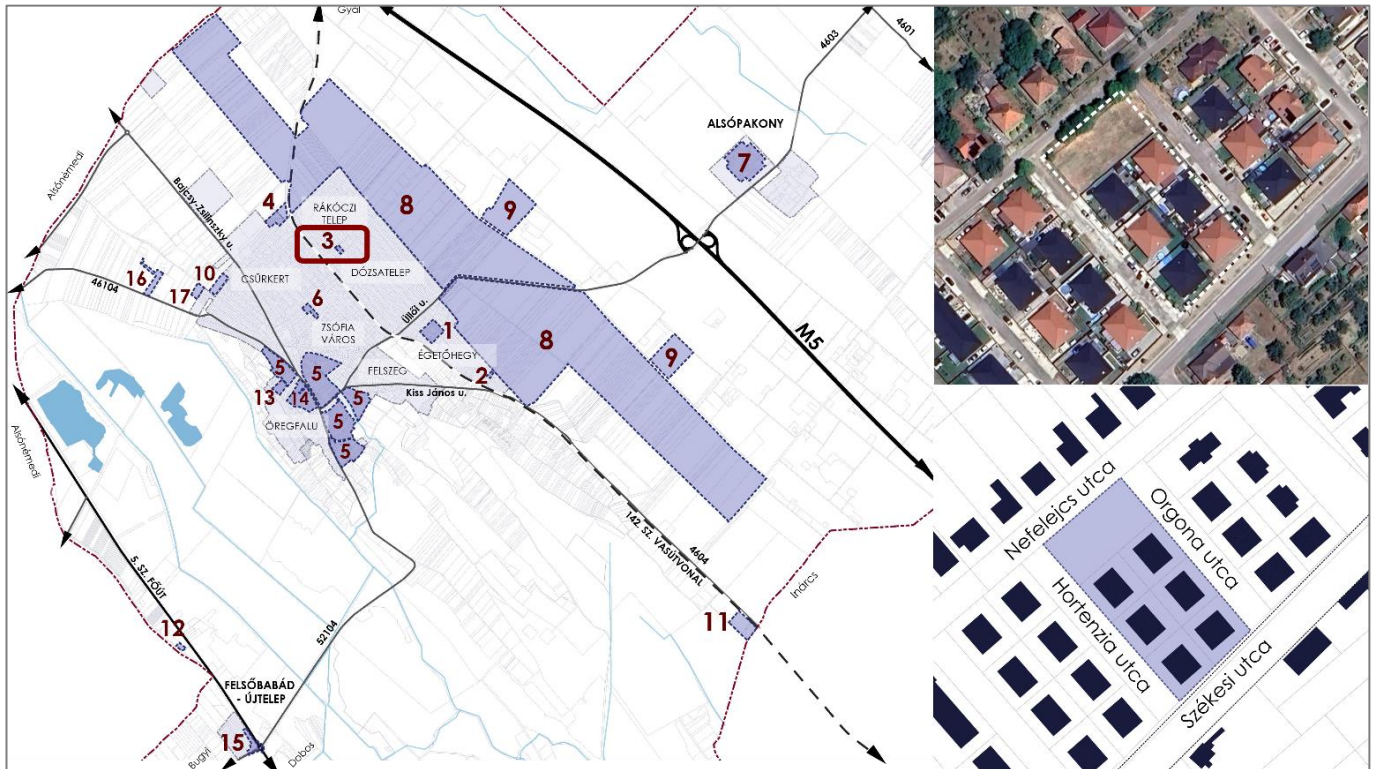


A 2. sz. módosítással érintett terület Ócsa belterületének keleti határán, Égetőhegy városrészben helyezkedik el. A két telekből álló, trapéz alakú terület közvetlenül a belterület és a külterület határán fekszik, egy keskeny, két teleksorból álló sávban. A területet É–DK irányban az Erdősor utca határolja, amelyen túl már a települési térséget körbe ölelő mezőgazdasági szántóterületek kezdődnek, Ny–DK irányban pedig az Órház utca képezi a határvonalat.

A hatályos HÉSZ-ben a terület települési és egyéb kiszolgáló utcák övezetébe sorolt, két oldalán falusias, kertes családi házas beépítés jellemző, azonban a vizsgált tömb egy rövid szakaszon megszakítja ezt a homogén beépítési karaktert. A 3253 hrsz.-ú szomszédos telek területén két középfeszültségű, 22 kV-os villamosenergia-átviteli hálózat halad keresztül, melynek biztonsági zónája a beépíthetőséget korlátozza.

MÓDOSÍTÁSI IGÉNY A TERÜLETEN: A 3253 hrsz.-ú, önkormányzati tulajdonú, jelenlegi közlekedési területbe (KÖu) sorolt ingatlan egy részén kis alapterületű, építési telek alakítható ki, melyen általános szabályoktól eltérő építési helyen egy kisebb ingatlan létesíthető.

3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET | Székesi utcai zöldterület övezeti átsorolása lakóépületek kialakítása céljából



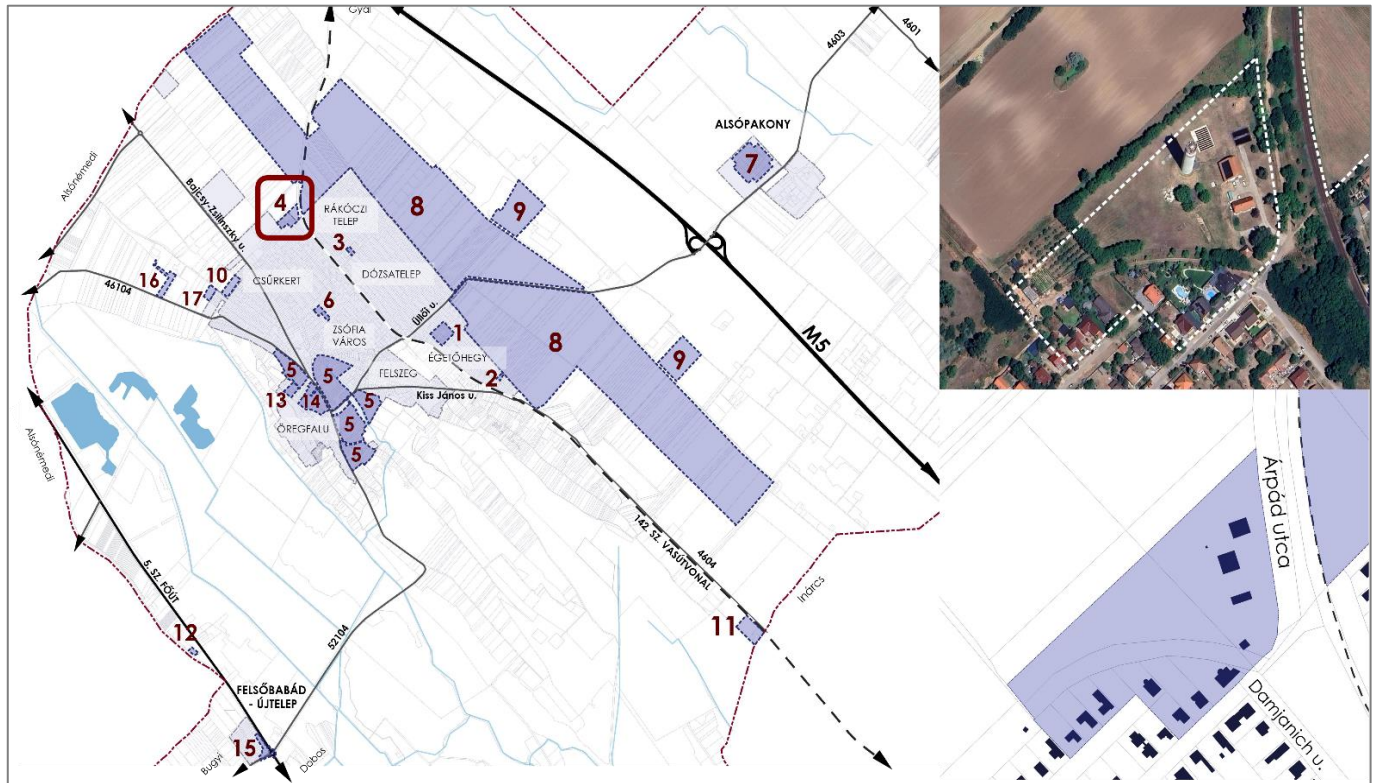
A 3. sz. módosítással érintett terület Ócsa belterületének északi részén, **Rákóczitelepi várossz részben** található. A tömböt északról a Nefelejcs utca, keletről a Levendula utca, délről a Székesi utca, nyugatról pedig az Orgona utca határolja. A Székesi utca a városszerkezetben kiemelt kapcsolatot jelent, mivel ezen keresztül biztosítható az átjárás a vasútvonalon túli várossz részek felé, így a terület jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik. A tömb közvetlen közelében található az Ócsa vasútállomás, ami a terület közösségi közlekedési kapcsolatait tovább erősíti.

A vizsgált tömb a környezetében található három, hasonló beépítésű és karakterű lakótömb egyike. E tömbökben jellemzően 7-8 földszintes, többlakásos lakóépület található, kisvárosias, laza beépítéssel, egységes utcaképpel. A vizsgált tömbben az északi 292/74 hrsz.-ú telek egy 960 m² alapterületű zöldterület, amely jelenleg **Zkk** jelű közkert övezetbe sorolt.

MÓDOSÍTÁSI IGÉNY A TERÜLETEN: A módosítás célja a beépítetlen, önkormányzati tulajdonú **Zkk** jelű ingatlan funkcionális integrálása a környező lakóterületek beépítési karakterébe. Az átsorolás során itt is kisvárosias lakóterületi (**Lk**) övezet alakul ki új övezet kijelölésével. társasházépítés lehetőségének megteremtésével.

A zöldterület megszűnéséből adódó **csereterület** kijelölésének kötelezettségét a **Méptv. 8. §** és az **MaTrT 12. §** alapján szükséges biztosítani. Ennek megfelelően az önkormányzattal egyeztetve új közösségi zöldterület kijelölése szükséges, amely a Településszerkezeti Terv (TSZT) módosításának részeként kerül meghatározásra.

4. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET | Vízgazdálkodási üzemi terület övezeti átsorolása sportcélú hasznosításra



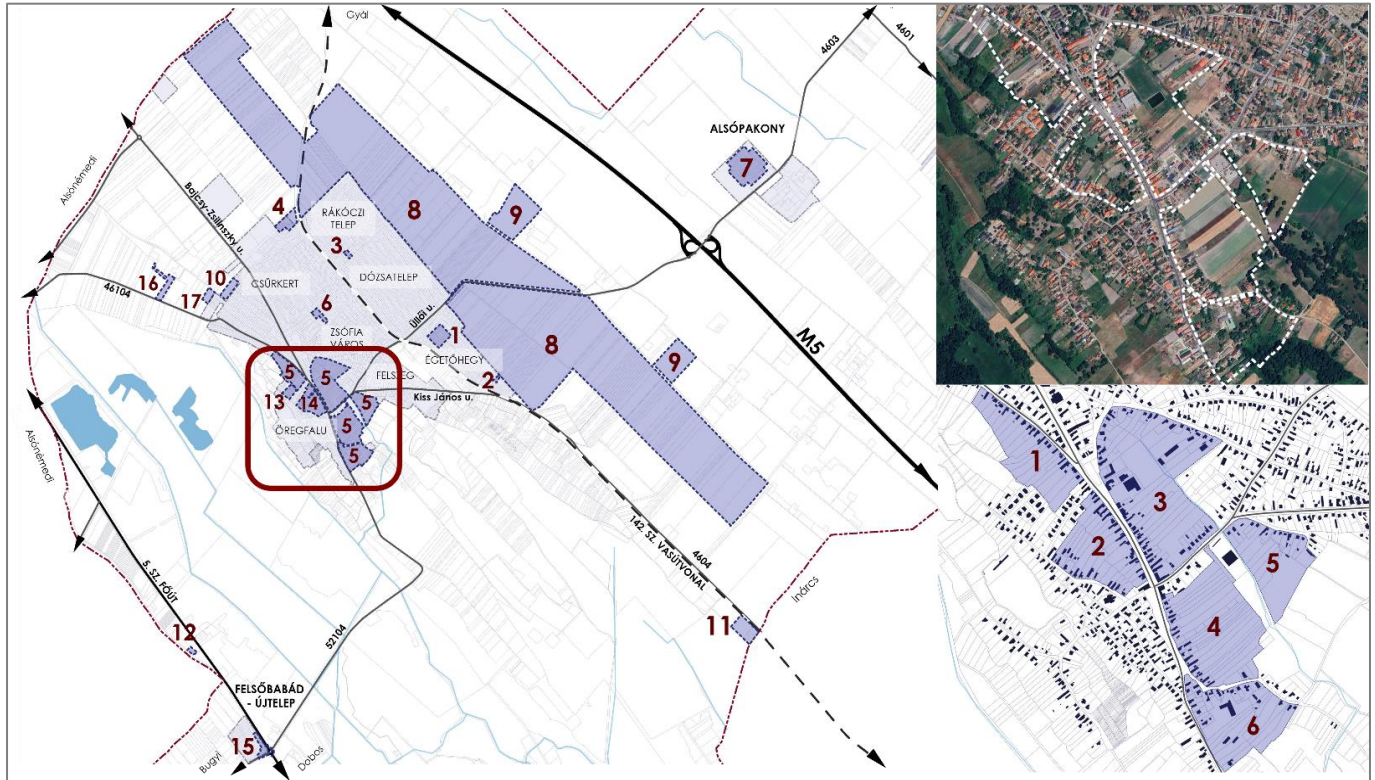
A 4. sz. módosítással érintett terület Ócsa település északi részén, a belterület és a külterület határán helyezkedik el. A belterületi szakasz Csúrkert városrészhez tartozik. A vizsgált tömböt északról mezőgazdasági szántóterületek, keletről az Árpád út és a 142. sz. vasút, délről a Damjanich utca és falusias beépítésű lakóterületek határolják, amitől egy íves vonalvezetésű vasúti iparvágány választja el. A tömböt a belterületi határvonal középen metszi, így a terület részben bel-, részben külterületi besorolású.

A terület meghatározó része **Vü** jelű, beépítésre nem szánt, vízgazdálkodási üzemi övezetbe sorolt, ahol jelenleg az Ócsai vízműtorony és a hozzá kapcsolódó infrastruktúra – vízműkút, gépészeti és üzemi épületek – található. Ez a rész közüzemi funkciót lát el, és külterületen helyezkedik el. A vizsgált terület nyugati csücskében egy kisebb véderdő (**Ev**) folt került kijelölésre a hatályos terveken.

MÓDOSÍTÁSI IGÉNY A TERÜLETEN: A tervezett módosítás célja, hogy a jelenleg alulhasznosított, 2217/1 hrsz.-ú, 7340 m²-es terület **Vü** jelű övezetből **K-Sp** jelű, **különleges** beépítésre szánt **sportcélú terület** övezetbe kerüljön átsorolásra, így szolgálva a városi sport- és rekreációs infrastruktúra fejlesztését. Az önkormányzat által biztosított információk alapján a telken edzőterem, valamint kapcsolódó szabadtéri sportfunkciók kerülnének kialakításra. A sportlétesítmény megközelítése és személygépkocsi parkolás a 2215/19 hrsz.-ú ingatlanon történne, amely szintén önkormányzati tulajdonban van, jelenleg beépítetlen, falusias lakóterület övezetbe sorolt.

A tervezési terület nyugati sarkában található **Ev** jelű védelmi erdőterület a módosítás során áthelyezésre kerül, az erdő és a vízgazdálkodási terület megszűnése miatt a **Méptv. 8. §** és az **MaTrT 12. §** alapján szükséges **csereterület** a telket északról határoló keskeny önkormányzati tulajdonú földrészleten kerül kijelölésre.

5. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK | Jelentős belső területi tartalékkal rendelkező tömbök telek újraosztásának elősegítése



Az **5. sz. módosítással érintett terület** Ócsa Öregfalú városrészében több, egymással összefüggő lakótömböt érint, amelyek a telekstruktúra és a beépítettség tekintetében hasonló adottságokkal rendelkeznek. Az érintett tömbök **jelentős belső területi tartalékkal** bírnak, a hátsó telekrészek jellemzően hosszú, keskeny, úgynevezett nadrágszíj telkek jelenleg nagyrészt **beépíthetetlenek és kihasználatlanok**.

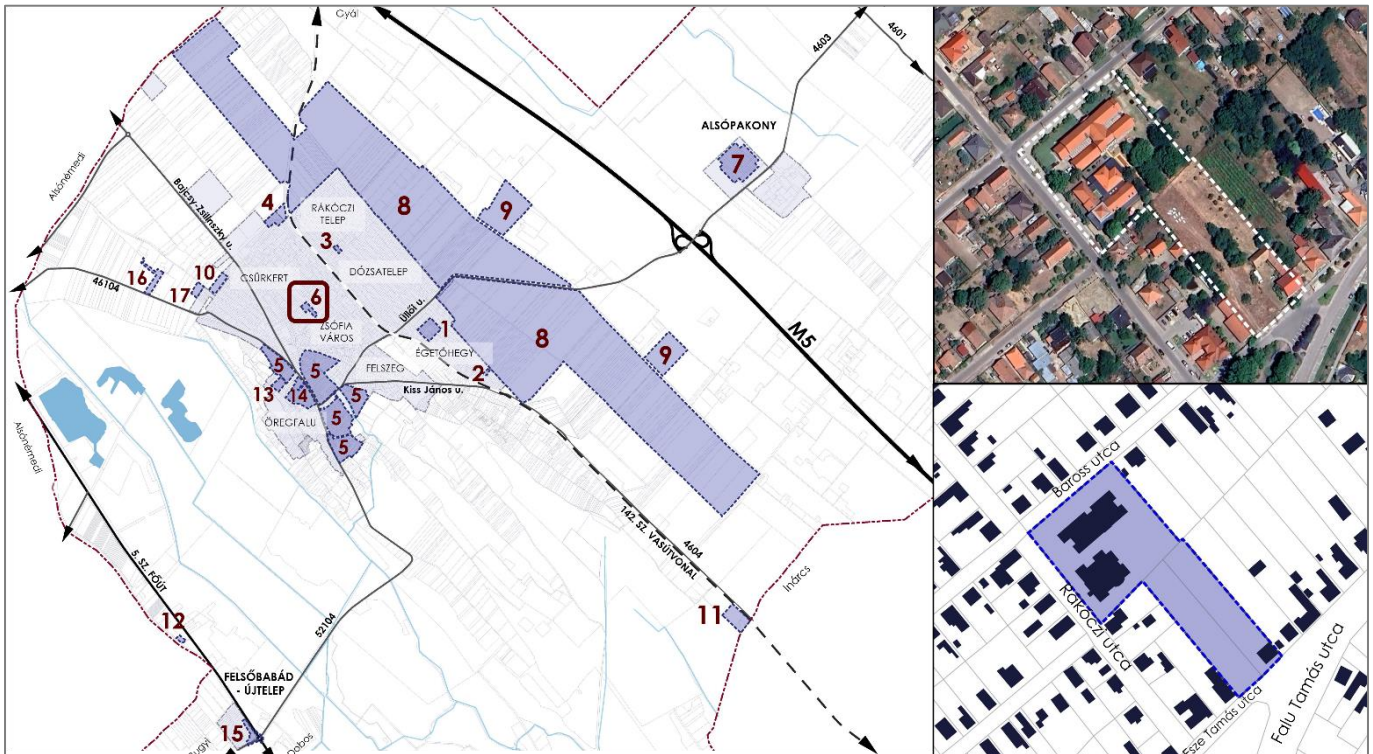
A területek döntően **Lf-2/A** falusias lakóterületi, illetve részben **Vt** jelű vegyes településközponti övezeti besorolásúak. A tömbök a település egyik meghatározó észak–déli tengelye mentén helyezkednek el, a Bajcsy-Zsilinszky utca, a Hősök tere, valamint a Somogyi Béla és a Kertész utca által felfűzött sávban. Az érintett hat tömb északról dél felé haladva a következők:

1. **tömb:** a Némedi utca és a Bajcsy-Zsilinszky út keleti oldalán, a Mindszenty térig, illetve az ócsai Szentháromság templom térségéig húzódó tömb; északi részén falusias lakóterület (**Lf**), déli részén vegyes településközponti (**Vt**) besorolással.
2. **tömb:** az első tömbtől délebbre, a Bajcsy-Zsilinszky út és a Mindszenty tér keleti oldalán elhelyezkedő tömb, északi részén **Vt**, délebbre pedig **Lf** övezetbe sorolva.
3. **tömb:** a Bajcsy-Zsilinszky út nyugati oldalán, az előző tömbökkel szemben, a Mindszenty tér túloldalán elhelyezkedő, vegyes településközponti (**Vt**) besorolású, nagy kiterjedésű tömb, amelyen belül kereskedelmi és sportfunkciók (pl. áruház, futballpálya) is megjelennek.
4. **tömb:** a Hősök tere mögötti tömb, amelyet északról a Kiss János utca, keletről a Tesco köz **Vt** jelű vegyes településközponti övezte és a Tesco bevásárlóközpont, délről a Kertész utca, nyugatról a Hősök tere határol; teljes egészében falusias lakóterületi (**Lf**) besorolású.
5. **tömb:** a kereskedelmi területek északi oldalán, a Kiss János utca, a Malom köz és a Tesco köz által határolt, falusias lakóterületi (**Lf**) besorolású tömb.
6. **tömb:** a belterület déli határán, a Somogyi Béla utca és a Kertész utca között elhelyezkedő, teljes egészében falusias lakóterületi (**Lf**) besorolású tömb.

MÓDOSÍTÁSI IGÉNY A TERÜLETEN: A módosítás célja az érintett tömbök belső területi tartalékainak kihasználása és a telekcsoportok újraosztása lehetőségének megteremtése. Ennek érdekében szükséges a tömbökben közlekedésre szolgáló területek számára történő területbiztosítást feltüntetni, mely területsávok egyelőre még nem kerülnek kötelező szabályozási vonallal kiszabályozásra közterületként, csupán 'gondolatébresztőként' szolgálnak a tömb átalakítása kapcsán.

Az Önkormányzat kérésére az érintett tömbökre sajátos jogintézmény jelölés kerül feltüntetésre, hogy a telekcsoport újraosztása és feltárása a jövőbeni telekosztások során az új közlekedési felületek figyelembevételével valósulhasson meg (kiemelten a Hősök tere mögötti tömb esetében). A hosszú távú cél kompakt, jól feltárt, közművesíthető lakótömbök kialakítása új közterületek kiszabályozásával. Ennek előkészítéseként a Hősök tere mögötti tömbre változtatási tilalom került elrendelésre a részletes szabályozási terv elkészültéig.

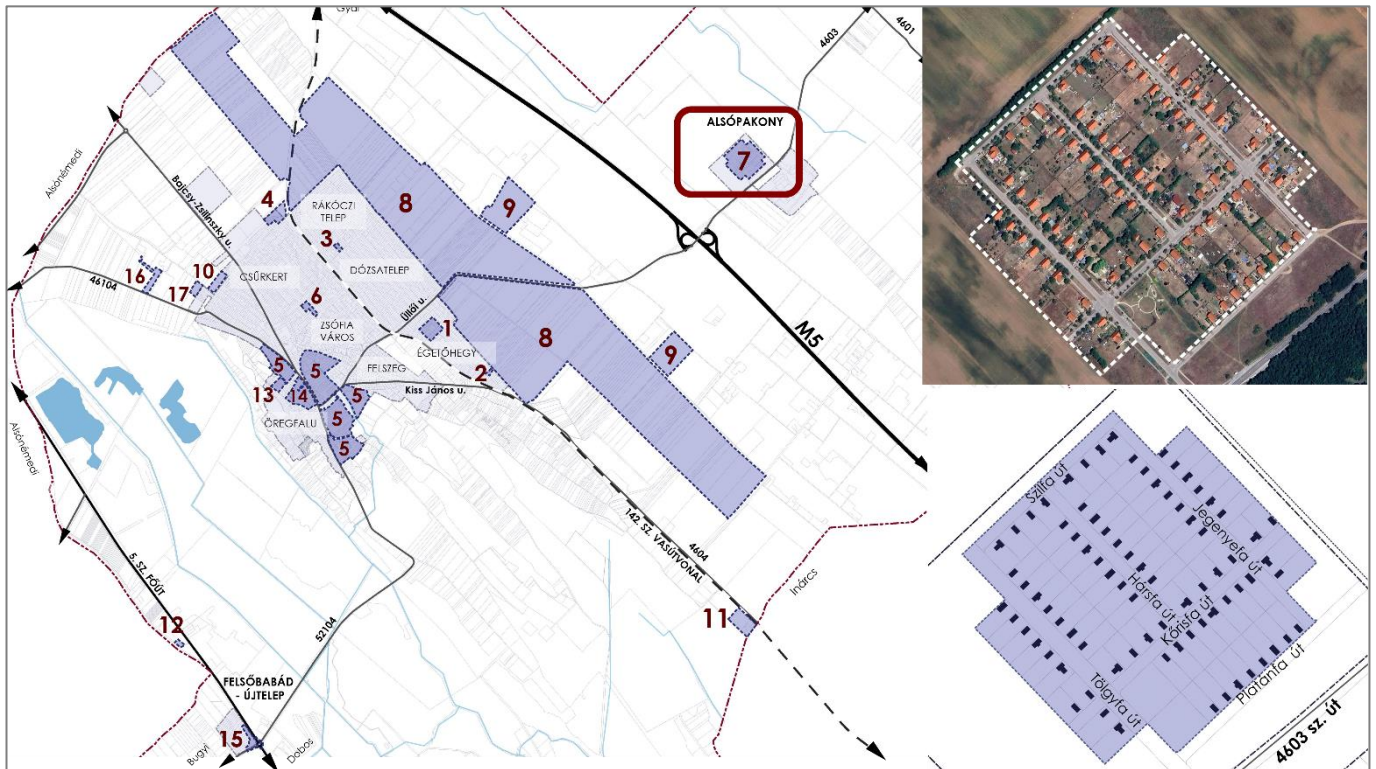
6. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET | Nefelejcs Óvoda hátsókertjének bővítése



A 6. sz. módosítással érintett terület Ócsa belterületének középső részén, Zsófiaváros városrészben található. A vizsgált tömböt északról a Baross utca, keletről a Damjanich utca, délről a Esze Tamás utca, nyugatról pedig a Rákóczi utca határolja. A tömb nyugati sarkában található a Nefelejcs Óvoda (1562 hrsz.), amely **Vt** jelű, településközponti vegyes övezetbe tartozik. A vizsgált tömb falusias lakóterületekből és hasonló beépítési karakterű, földszintes, településközponti övezetbe sorolt területekből áll. Az intézmény szomszédságában, az óvoda telekhatárára merőlegesen két darab, szintén településközponti övezetbe sorolt (1563 és 1564 hrsz.) telek található, amelyek hátsókertjei közvetlenül kapcsolódnak az óvoda udvarához.

MÓDOSÍTÁSI IGÉNY A TERÜLETEN: A módosítás célja az **óvoda udvarának bővítése** a fent említett szomszédos két lakótelek hátsókertjeinek bevonásával. Az így létrejövő L alakú telek nagyobb, összefüggő zöldfelületet biztosít az intézmény számára, elősegítve a korszerű és biztonságos játszóudvar kialakítását. A fejlesztés megvalósításához az építési övezet határának módosítása szükséges a szabályozási terven, a módosítás a TSZT területfelhasználási tervlapját nem érinti.

7. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET | Liget lakópark új telekosztása és belső úthálózatának fejlesztése



A **7. sz. módosítással érintett terület** az Ócsa egyik különálló belterületén, a központi városszövettől északra elhelyezkedő Alsópakony városrészben található Liget lakópark, mely állami beruházként valósult meg é jelenleg önkormányzati tulajdonú szociális bérház-szolgáltatásként működik a településen. A városrészt a 4603. jelű főútvonal kapcsolja össze a település központjával, amely Alsópakonyon keresztül halad tovább Üllő irányába. A Liget lakópark egy egységes szerkezetű, homogén beépítésű, öt tömbből álló lakóterület, amely **Lf** jelű falusias lakóterületi övezetbe sorolt. A beépítést földszintes, kertes családi házak jellemzik, a lakóparkot északról a Szilfa utca, keletről a Jegenyefa utca, délről a Platánfa utca, nyugatról pedig a Tölgyfa utca határolja.

MÓDOSÍTÁSI IGÉNY A TERÜLETEN: A területen három módosítási igény merül fel:

1. **A Liget lakópark** ingatlanjainak telekalakítással történő továbbosztásának biztosítása, belső úthálózat kialakításával - **új lakótelkek létrehozása** érdekében;
2. **A 4902 hrsz-ú ingatlan Vt jelű vegyes településközponti övezetbe történő sorolása** önkormányzati hasznosítás céljából
3. **Zkk jelű közkert kijelölése** a már jelenleg is zöldfelületként funkcionáló, parkosított 4903 hrsz.-ú ingatlanon

A módosítás fő célja, hogy az önkormányzati tulajdonú, jelenleg 1.000 m² méretű lakótelkek – új úthálózat kialakításával – telekosztás során több lakóingatlanra kerülhessenek szétosztásra. A tömbök jelenleg **Lf-3** jelű falusias lakóövezetbe soroltak, melynek felülvizsgálata szükséges a csökkentett telekméretek kapcsán (OTÉK eltérés). A 4902 hrsz-ú ingatlan (2697 m²) esetében övezeti átsorolás szükséges a jelenlegi falusias lakóövezetből egy új **Vt** jelű településközponti vegyes övezetbe, mely lehetőséget biztosítana kereskedelmi, kézműipari vagy szolgáltató funkciók elhelyezésére, valamint lakások kialakítására önkormányzati részről – például olyan épület formájában, ahol a földszinten üzletek vagy műhelyek, a tetőtérben pedig lakóegységek kapnának helyet. Az új vegyes funkciójú telek mellett **Zkk** jelű közpark kerülne kialakításra.

8. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET | Mezőgazdasági sáv övezeti átsorolása a terület védelme érdekében

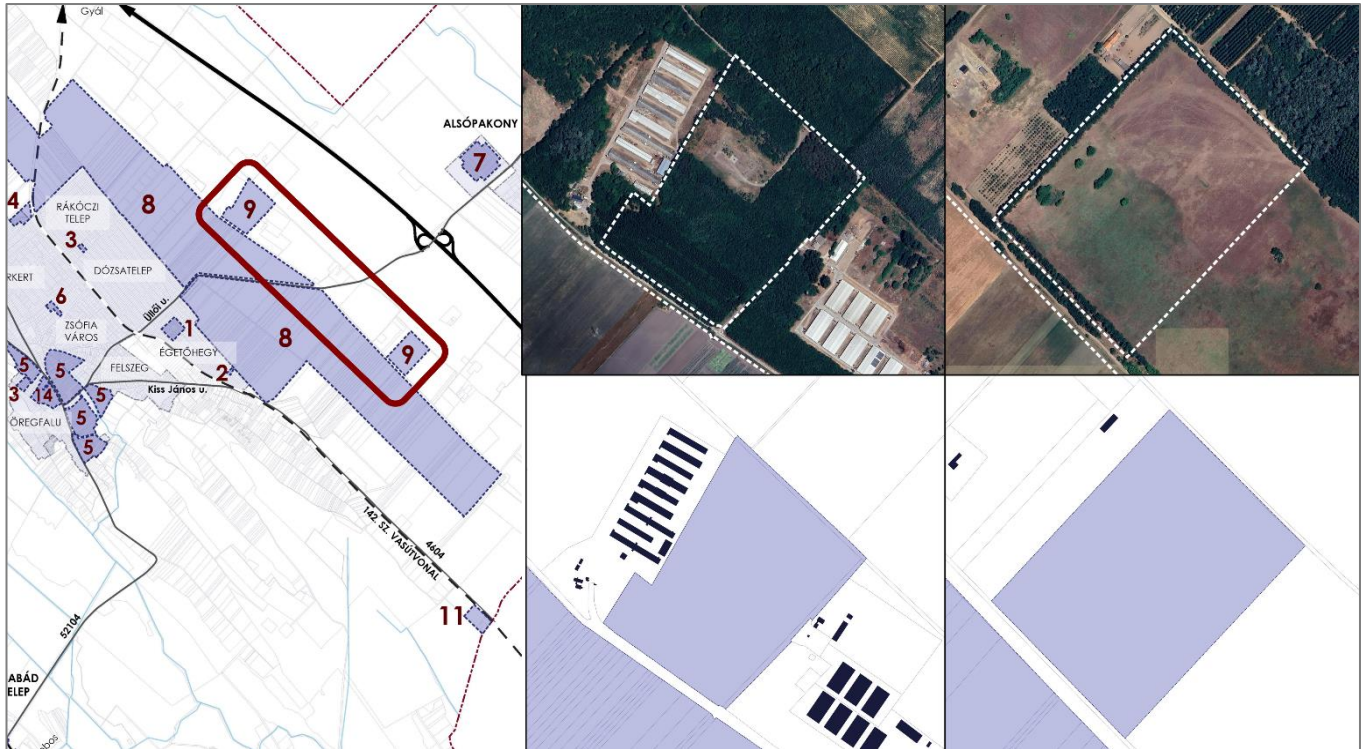


A 8. sz. módosítással érintett terület Ócsa külterületén, a belterülettel határosan elhelyezkedő nagy kiterjedésű általános mezőgazdasági (**Má**) területfelhasználási kategóriába tartozó szántóterület. A terület a települési térség és az M5 autópálya védelmi erdősávjai között húzódik, helyenként kisebb foltokban **Gksz** jelű kereskedelmi szolgáltató terület, **Eg** jelű gazdasági erdőterület és tervezett **Lf** jelű falusias lakóterületek érintik a határát. A területet több vonalas infrastruktúra-nyomvonal is keresztezi: a 142. sz. vasútvonal, országos mellékútvonalak és tervezett utak, valamint 22 kV-os és 220 kV-os villamosenergia-átviteli hálózatok. A mezőgazdasági terület jelenlegi használata nagyjából homogén, beépítés nem jellemző.

MÓDOSÍTÁSI IGÉNY A TERÜLETEN: A cél a terület mezőgazdasági övezeteinek olyan új mezőgazdasági övezetbe való átsorolása (**Má-K**), amely a szántóterületek hosszú távú védelmét, valamint a terület mezőgazdasági jellegének megőrzését szolgálja. Az övezet szabályozása egyértelműen rögzítené, hogy a területen új légvezeték, illetve új napelempark nem létesíthető, mivel ezek a jelenlegi gazdálkodási tevékenységet és a területet művelő gazdákat zavarják. A **Gksz**, **Eg** és tervezett **Lf** besorolású peremterületek, valamint a vasút és a nagyfeszültségű hálózatok védőtávolságai változatlanul maradnak.

A módosítás kezdeményezéséhez telepítési tanulmányterv készült, melynek tartalma jelen dokumentációban felhasználásra került.

9. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET | Új iparterületek kijelölése



A **9. sz. módosítással érintett terület** két, egymástól elkülönülő részterületet érint Ócsa külterületén, az M5-ös autópálya véderdősávja és a település belterületét szegélyező mezőgazdasági területek között húzódó sávban. A vizsgált területsávban jelenleg egyéb ipari gazdasági területek (**Geip**) övezetébe sorolt ingatlanok találhatóak, egymástól elkülönülten, melyek közt kataszteri erdőfoltok helyezkednek el.

Az egyik érintett terület az Üllői út nyugati oldalán helyezkedik el, közvetlenül kapcsolódva meglévő gazdasági területekhez, és jelenleg védelmi erdőterület (**Ev**) övezetbe – illetve kataszteri erdőállományba – tartozik. A másik terület az Üllői út keleti oldalán található, amely általános mezőgazdasági terület (**Má**) övezeti besorolású, és közvetlen kapcsolatban nem áll meglévő ipari besorolású területekkel.

MÓDOSÍTÁSI IGÉNY A TERÜLETEN: A módosítás célja a vizsgált területsávban már meglévő ipari-gazdasági területek bővítési lehetőségének megteremtése, első körben a fenti lehatárolással érintett két telek területén. Ennek érdekében a 0108/2 hrsz.-ú, jelenleg védelmi erdőterület (Ev) övezetbe tartozó ingatlan és a 0251/18-19 hrsz-ú telkekből álló, jelenleg mezőgazdasági (**Má**) övezetbe tartozó terület kerülne átsorolásra ipari-gazdasági területfelhasználásba, egyelőre „tartalék” jelleggel (a területek egyelőre csupán a jogszabályok szerinti minimális építési jogot kapják meg).

Az MaTrT alapján a települési térség növekményére biztosított 2%-os méretből Ócsán jelenleg a felhasználható tartalék: **26,7036 hektár** a hatályos TSZT szerint, amely meghatározza az új beépítésre szánt területek kijelölésének korlátait. Ezt meghaladó igény esetén a vonatkozó jogszabályok szerint térségi területfelhasználási engedélykérelem eljárásán belüli területcsere lefolytatása lenne szükséges, melyre ebben az eljárásban – minden módosítást egybevéve a korlát betartásáig – nem lesz szükség.

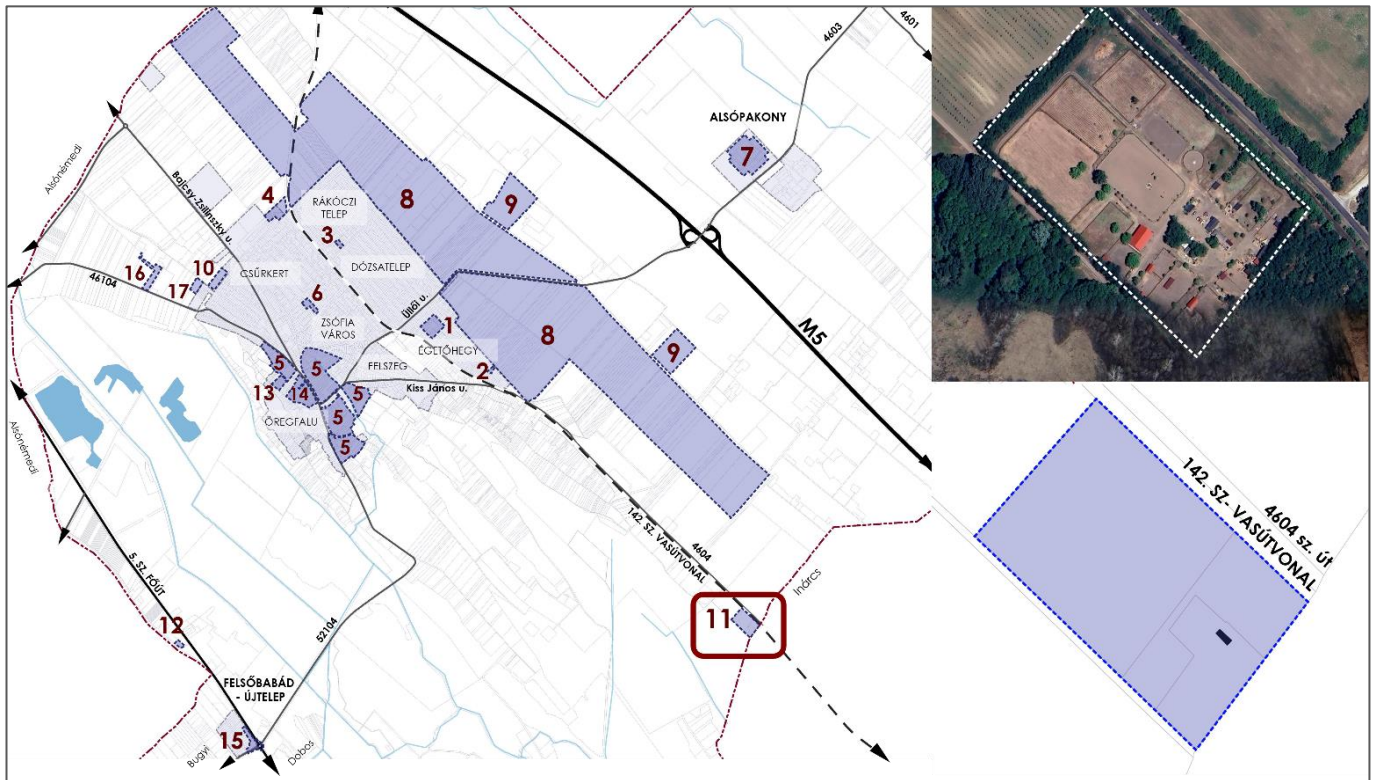
A fent említett területsáv – tervezési területen kívüli – másik **Ev** jelű véderdőterületére vonatkozóan korábban már készült – egy önkormányzat által befogadott – telepítési tanulmányterv, amely kapcsán az abban foglalt szabályozási koncepció még nem került átvezetésre a rendezési terveken, így tartalma (területi mérlege) jelen eljárásban nem kerül figyelembevételre.

A módosítással érintett területeken lévő erdő- és mezőgazdasági területi átsorolások miatt a Méptv. 8. § és az MaTrT 12. § alapján csereterületet szükséges biztosítani, az erdőállományi adattárban (erdőkataszterben) szereplő erdőterület igénybevétele miatt pedig erdőpótlási kötelezettség keletkezik.

MÓDOSÍTÁSI IGÉNYA TERÜLETEN: A terület tulajdonosai a 024/38 és 028/39 hrsz.-ú ingatlanokat is érintő, a TSZT-ben kijelölt tartalék falusias lakóterület szabályozása érdekében telepítési tanulmányterv benyújtásával kezdeményezték a rendezési terv módosítását Ócsa Város Önkormányzatánál. A módosítást megalapozó telepítési tanulmányterv 2025. októberében készült az *Area Plan Kft.* által. A módosítás célja új falusias lakóövezet kijelölése az **Lf-2/B** övezet építési paramétereinek alkalmazásával, telkenként egy lakás elhelyezésének lehetőségével. A tanulmánytervet az Önkormányzat befogadta, a módosítás jelen dokumentációba a tanulmányterv felhasználásával került beépítésre.

A földvédelmi előírásoknak való megfelelés érdekében – tekintettel arra, hogy az átsorolással érintett terület átlagosnál jobb minőségű szántó – azonos vagy jobb minőségű, már beépítésre szánt terület mezőgazdasági célú területbe történő visszasorolása (csereterület biztosítása) szükséges, amelyre korábbi terviratok alapján az Erdősor utca végén kijelölt terület lehet alkalmas.

11. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET | Czirják tanya

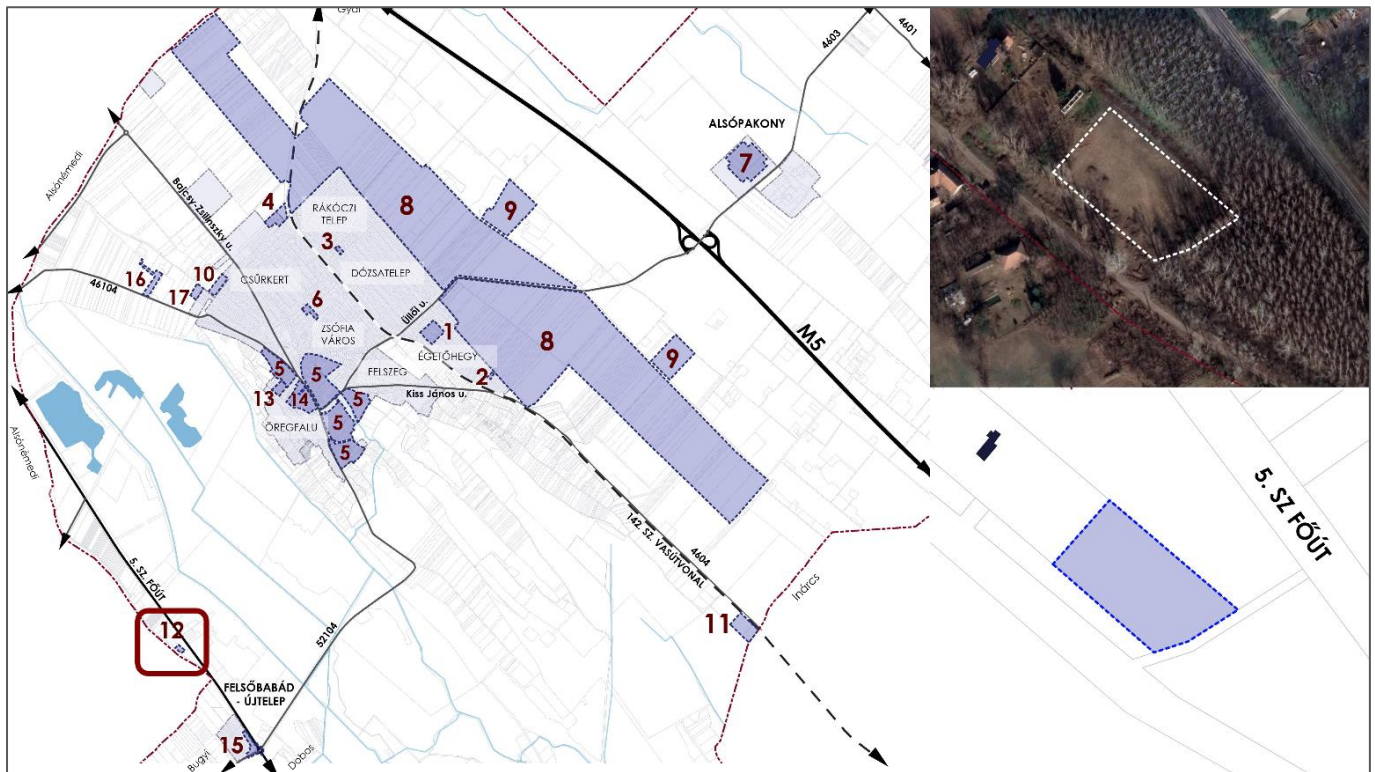


A **11. sz. módosítással érintett terület**, a **Czirják tanya** Ócsa város külterületén, az inárcsi közigazgatási határ mentén helyezkedik el. A tervezési terület (0326/3, 0326/6, 0326/5 hrsz.) 3,9 hektáros, amelynek környezetét a 4604. számú országos mellékút és a 142. sz. vasútvonal határolja. A Czirják tanya három telken helyezkedik el, melynek csak egy része került művelés alóli kivett tanya, a további telekrészek pedig 5-ös minőségű szántóként nyilvántartottak. A terület jelenlegi hasznosítása a lovas sporttal összefüggő, rajta karámok, istállók, tároló épületeket és a mász századi tanya egykori lakóépülete található.

A terület a hatályos HÉSZ-ben **Mko** jelű táj- és természetvédelmi szempontból korlátozott mezőgazdasági terület övezetbe sorolt, ugyanis a terület része az Ócsai Tájvédelmi Körzetnek és Natura 2000 területi besorolás alatt áll, valamint az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosójának is része. Az úttól észak-keletre intenzív mezőgazdasági művelés, egykori fóliasátrak és hatalmas kiterjedésű napelempark lelhető fel. Ez utóbbi már Inárcs település területén található, mégis a tanya közvetlen szomszédságát képezi. Mindez alapján megállapítható, hogy a Czirják tanya a tájvédelmi körzet szélén elhelyezkedő terület, ugyan akkor a valós hasznosítást tekintve inkább sorolható a védelem alatt nem álló területekhez. A módosítás előkészítéséhez az *APOO Design Bt.* által 2025. szeptemberében készült egy telepítési tanulmányterv „az Ócsa város területén elhelyezkedő Czirják tanya fejleszthetősége érdekében a településrendezési terv módosításának előkészítéséhez” címmel, amelynek tartalma felhasználásra kerül jelen dokumentumban.

MÓDOSÍTÁSI IGÉNY A TERÜLETEN: A cél a Czirják-tanya területén kialakult állapot és a jelenlegi területhasználat jogszerű rendezése és hosszú távú biztosítása egy, a táj- és természetvédelmi szempontokat figyelembe vevő, ugyanakkor a kialakult beépítést legalizáló és a terület további hasznosítását, korszerűsítését korlátozottan lehetővé tevő övezet – **Kb-L** – különleges beépítésre nem szánt lovas tanya – kijelölésével.

12. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET | Felsőbabádi új tanyatelek kijelölése



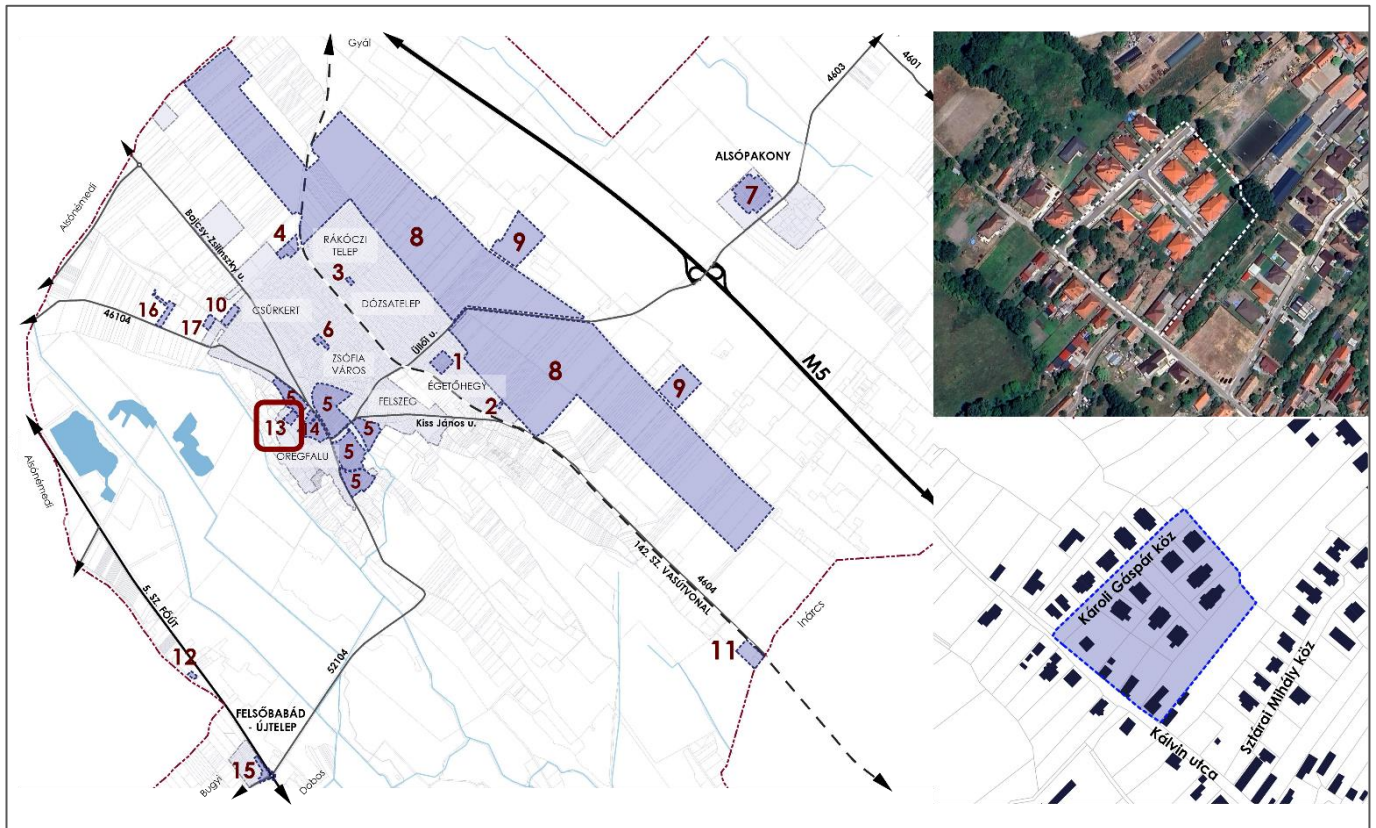
A **12. sz. módosítással érintett terület** Ócsa délnyugati közigazgatási határának közelében, a Felsőbabád városrészhez tartozó külterületen helyezkedik el. A módosítási kérelem a 0517/2 hrsz.-ú, 4001 m² alapterületű, jelenleg beépítetlen, fásított földrészletre vonatkozik.

A vizsgált telek a hatályos településrendezési eszközök szerint **Má** jelű, általános mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába tartozik, és több oldalról **Ev** jelű védelmi erdőterületek határolják. A tervezési területtől északra halad az 5. számú országos főút, amely Alsónémedi és Dabas településekkel kapcsolja össze. Az érintett telek a közigazgatási határ mentén húzódó földúton keresztül megközelíthető. A módosítással érintett telek közvetlen környezetében található a Csévharaszt–Felső-Tápió-vidéki kataszteri erdőállomány. A főút északi oldalán pedig az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosójának részét képezi, a Natura 2000 besorolású Turjánvidékhez tartozó Ócsai Láperdő található.

A vizsgált telektől északra, az 5. számú főút mentén elhelyezkedő mezőgazdasági területeken tanya jellegű területhasználat, valamint lovas sporthoz kapcsolódó funkciók is megjelennek, amelyek a környezet kialakult használati karakterét tükrözik.

MÓDOSÍTÁSI IGÉNY A TERÜLETEN: A módosítás célja az 0517/2 hrsz.-ú ingatlan tanyatelekké történő kijelölése. Az elmúlt évek jogszabályváltozásai lehetővé teszik, hogy az önkormányzatok a helyi építési szabályzatban tanyatelek kijelöléséről rendelkezzenek, így jelen módosítás keretében szükséges a szabályozási terven új *tanyatelek-lehatárolás* bevezetése, valamint a jelkulcsban a „T” szimbólummal jelölt tanyatelek feltüntetése, továbbá a HÉSZ kiegészítése a tanyatelek fogalmi és szabályozási meghatározásával.

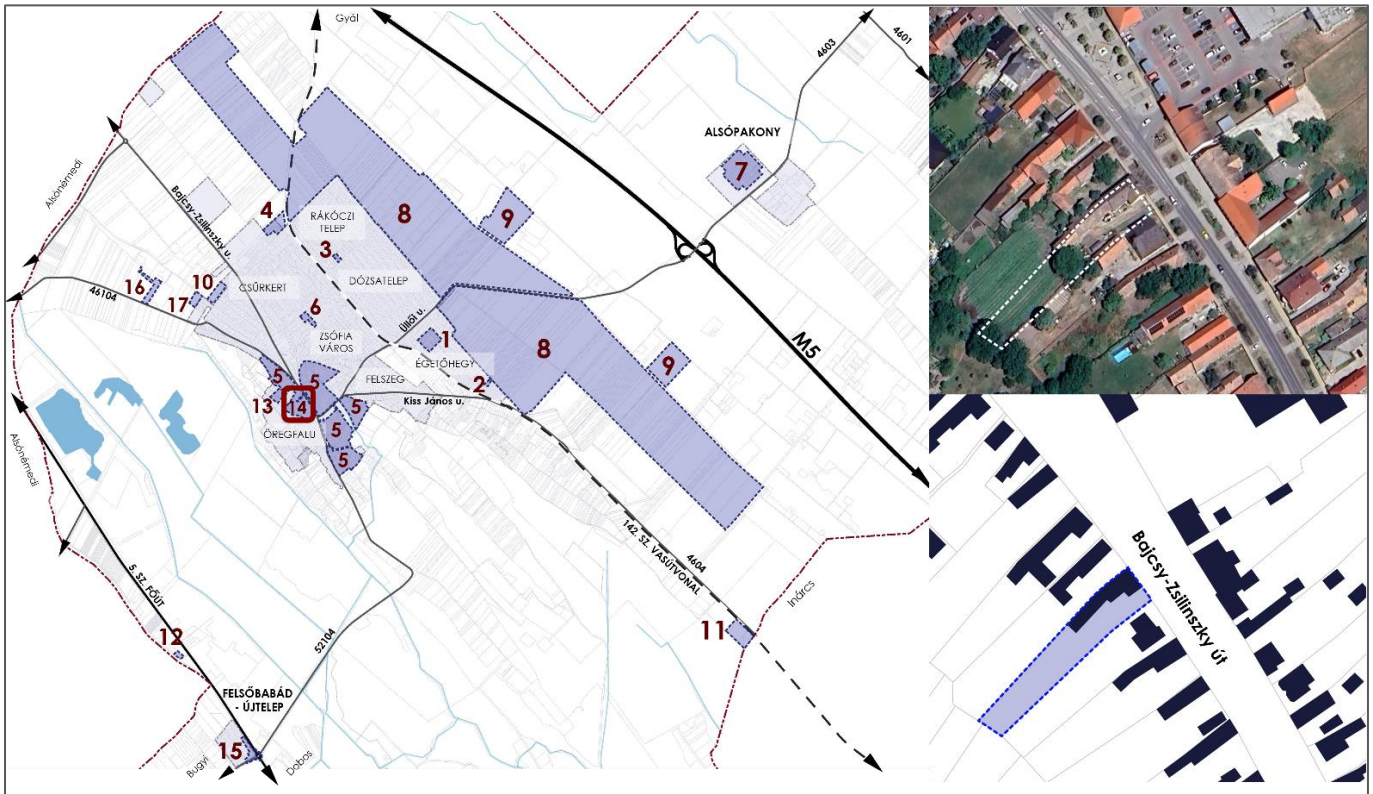
13. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET | Kopácsi István közí árok megszüntetése



A 13. sz. módosítással érintett terület Ócsa belterületének délnyugati határában, az Öregfalú városrészben helyezkedik el. A vizsgált tömb a Kálvin utca – Bajcsy-Zsilinszky utca által határolt térség belső, Lf jelű falusias lakóterületi övezeti besorolású részeihez tartozik. A telkek feltárása a Kálvin utcából, valamint az innen nyíló, zsákutca jellegű Károli Gáspár közről, valamint az abból tovább ágazó Kopácsi István közről biztosított. Ezen lakóterületet a tömb hosszában, északkelet–délnyugat irányban egy V jelű vízgazdálkodási terület metszi, amely a hatályos szabályozás szerint csapadékvíz-elvezető árok nyomvonalát jelöli ki. A módosítás a Kálvin utcából nyíló 2566 hrsz.-ú ingatlant érinti, amelyet egy elágazó fent említett árok merőlegesen keresztez. A vizsgált tömb a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 8. melléklete alapján továbbá rendszeresen belvízjárta övezetbe sorolt, ami indokolja a vízgazdálkodási szempontok kiemelt kezelését.

MÓDOSÍTÁSI IGÉNY A TERÜLETEN: A módosítás célja a hatályos szabályozási terven a 2566 hrsz.-ú ingatlan hosszanti oldalán jelölt V jelű ároknyomvonal megszüntetése. A Kopácsi István köz és a Károli Gáspár köz a csapadékvíz elvezetése megoldott, az ároknak fizikailag nincs nyoma. A teljes ócsai vízvezető rendszer átfogó felülvizsgálata, ami a belvízjárta övezet kezelését is magában foglalná, meghaladja a jelen településrendezési eszközök módosításának kereteit; a jelen módosítás kizárólag a 2566 hrsz.-ú telket érintő nyomvonal korrekciójára irányul.

14. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET | Bajcsy Zsilinszky u. 35. szám alatt új Vt övezet kijelölése

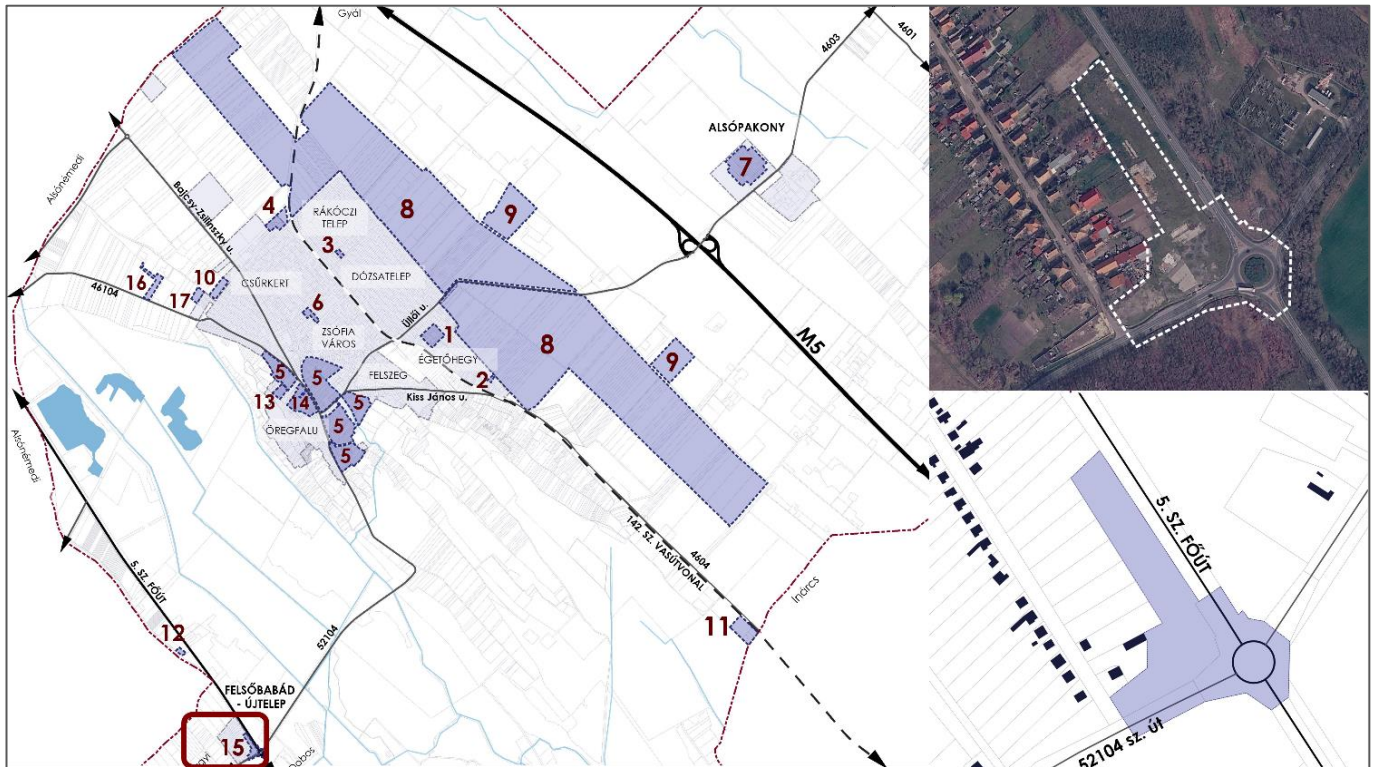


A 14. sz. módosítással érintett terület Ócsa történeti belvárosában, az Öreghegy városrészben található. A 2521 hrsz.-ú, önkormányzati tulajdonban álló ingatlan a Bajcsy-Zsilinszky utca 35. szám alatt helyezkedik el. A hatályos településrendezési eszközök szerint a terület és közvetlen környezete **Vt** jelű településközponti vegyes területfelhasználási kategóriába tartozik. A tervezési területtől északra található a Mindszenty tér – Szabadság tér jelentős közlekedési és településszerkezeti csomópontja, ahonnan a Bajcsy-Zsilinszky utca, mint országos mellékút biztosítja a terület feltárását.

A telek hátsó határvonala mentén, a szomszédos telkek hátsókertjeinek vonalában húzódik az Ócsai Tájvédelmi Körzethez kapcsolódó, műemléki környezet határvonala. A környékre jellemző a hagyományos falusias építészeti karakter. A módosítással érintett telken egy földszintes, több épületrészből álló, hosszúkas, keskeny telken oldalhatárra telepített épület található, amelyet a hatályos HÉSZ helyi védelemre javasolt épületként tart nyilván.

MÓDOSÍTÁSI IGÉNY A TERÜLETEN: A legutóbbi egyeztetések alapján az önkormányzat részéről igény merült fel a telek új övezetbe sorolására, amely lehetővé tenné, hogy a lakótelken belül hatnál több lakóegység elhelyezése is megengedett legyen. Jelenleg a telek **Vt-2** jelű építés övezetbe tartozik, ahol a beépítés legfeljebb hat lakásos lakóépület elhelyezését teszi lehetővé. A területen a cél megvalósításához új övezet létrehozása szükséges.

15. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET | 2911/9 hrsz-ú ingatlan területén buszforduló kialakítása

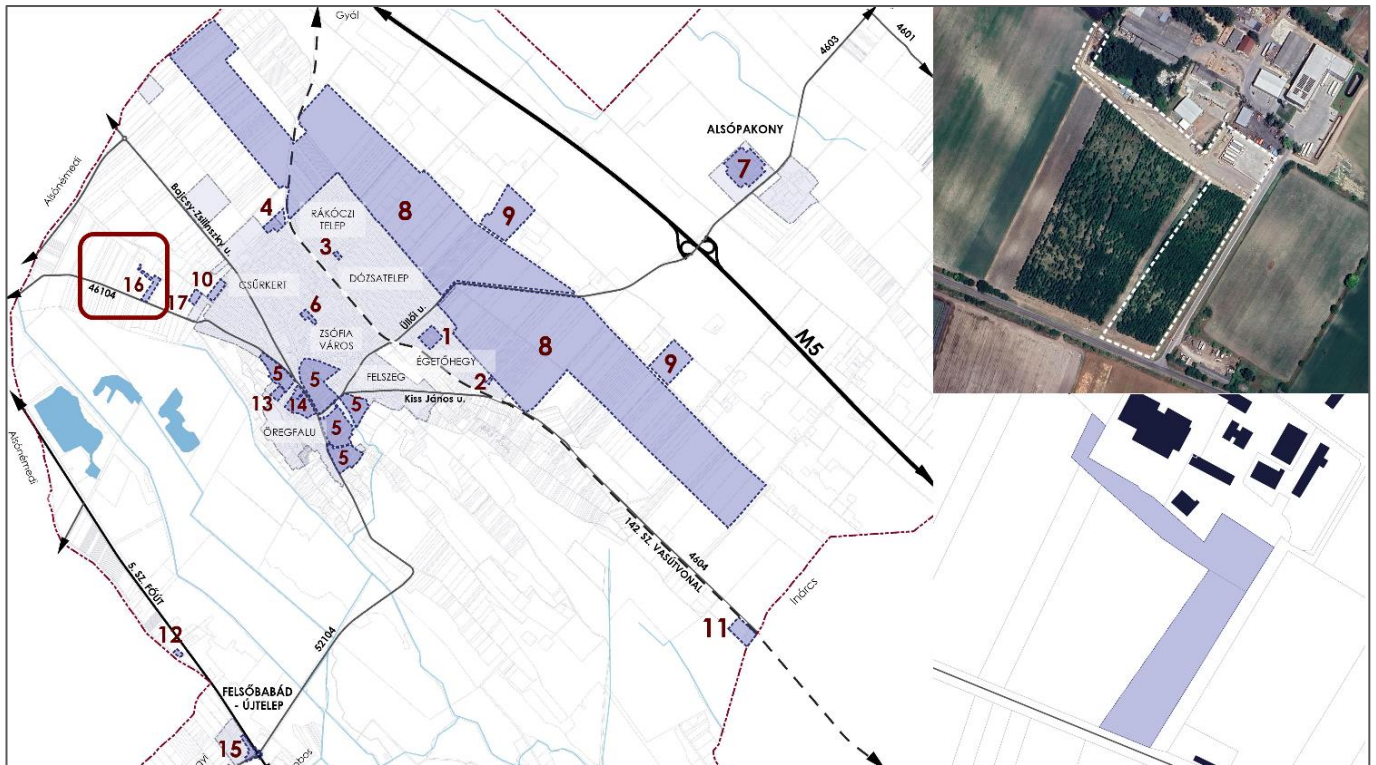


A **15. sz. módosítással érintett terület** Ócsa központi belterületétől délre, a Felsőbabád-Újtelep városrészben helyezkedik el. A városrész településszerkezeti szempontból egy utcából és annak két oldalán sorakozó lakótelekekből álló, lineáris beépítésű terület. A vizsgált területet észak felől az 5. sz. országos főút délről az 52104. jelű országos mellékút határolja, a kettő kereszteződésében jelentős szintbeni körforgalmi csomópont alakult ki.

A módosítással érintett földrészlet, a 2911/9 hrsz.-ú, a hatályos településrendezési eszközökben **Gksz** jelű kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználási kategóriába tartozó ingatlan. A terület jelenleg beépítetlen, felszínén gyepterületek, néhány szoliter fa, valamint elszórtan burkolt felületek találhatók, amelyek a korábbi használatra utalnak. Az érintett ingatlant nyugati irányból falusias lakóterületek határolják, míg a többi oldalon mezőgazdasági és erdőterületek találhatók, amelyekbe helyenként gazdasági és ipari területek ékelődnek be. Az 5. sz. főút északi oldalán természetvédelmi oltalom alatt álló területek helyezkednek el.

MÓDOSÍTÁSI IGÉNY A TERÜLETEN: A cél a 2911/9 hrsz.-ú ingatlan déli oldalán haladó **KÖu** jelű közlekedési terület kibővítése buszforduló kialakítása céljából, hogy a Felsőbabád-Újtelep városrészben jelenleg meglévő buszmegálló áthelyezésre kerülhessen egy biztonságos végállomás kialakításával. A tervezett funkció nem generál a lakófunkcióval össze nem egyeztethető többletterhelést, a közösségi közlekedés jobb elérhetőségét biztosítaná.

16. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET | ÚJ GAZDASÁGI TERÜLET KIJELÖLÉSE



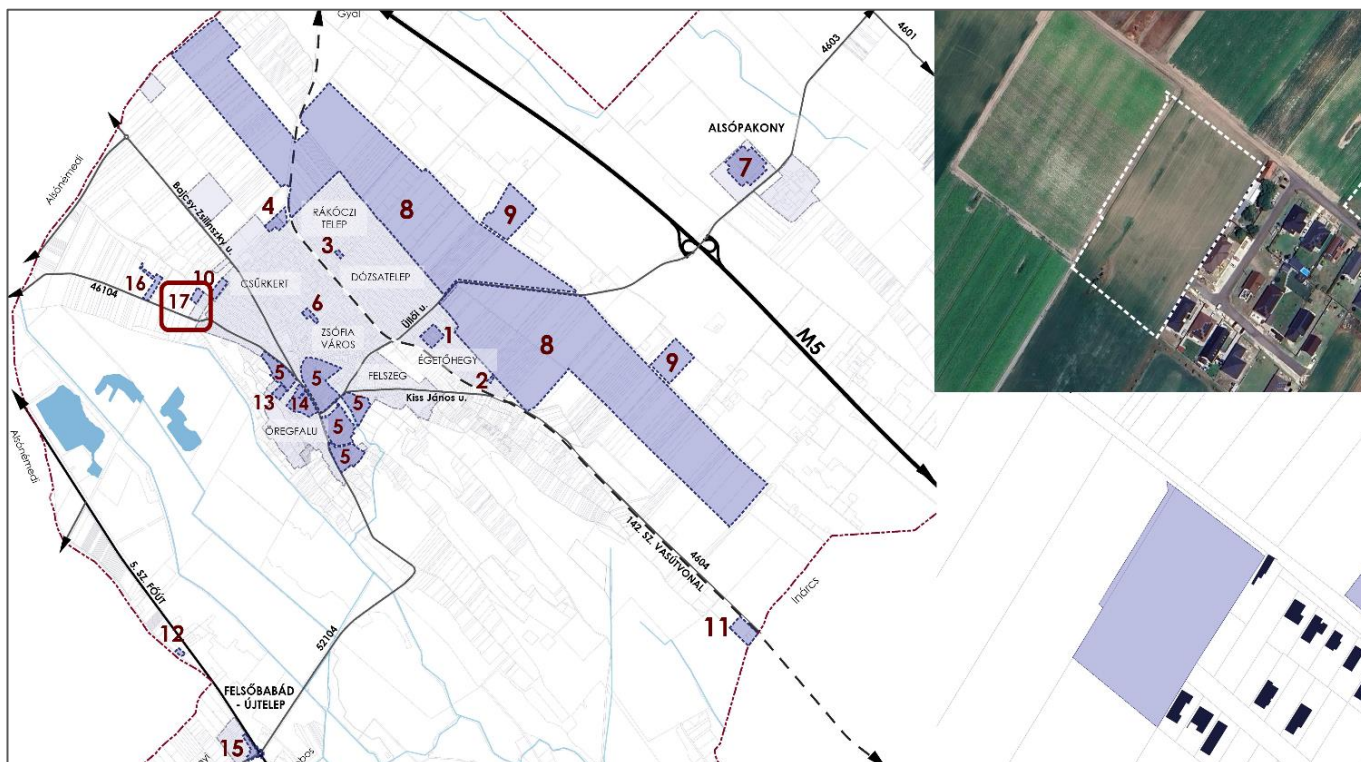
A **16. sz. módosítási érintett terület** Ócsa külterületén, a település központi belterületétől északnyugatra, a 46104. számú mellékút mentén, a meglévő gazdasági területek nyugati szomszédságában helyezkedik el. A tervezési terület a 07/3 hrsz.-ú ingatlan, amely jelenleg beépítetlen.

Az ingatlan a hatályos szabályozási tervben **Tk** jelű természetközeli terület övezetbe és területfelhasználásba sorolt. A terület természetes állapota az idők során jelentősen megváltozott: feltöltésre került, jelenleg részben parkolási és tárolási célokra hasznosított, természetközeli jellegét elvesztette, épület nem található rajta. A terület közvetlen környezetében **Gksz** jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek találhatók, ahol több vállalkozás működik. A környező ingatlanok jellemzően beépítettek, az udvarok burkolt felületekkel, tároló- és rakodóterületekkel hasznosítottak, így a tervezési terület funkcionálisan és településszerkezetileg is ezekhez a gazdasági területekhez kapcsolódik.

MÓDOSÍTÁSI IGÉNY A TERÜLETEN: A cél a 07/3 hrsz.-ú ingatlan övezeti átsorolása a környező területek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetébe (**Gksz**), a meglévő gazdasági területek bővítése és a terület tényleges használatához igazodó területfelhasználás biztosítása érdekében. A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, valamint a természetközeli terület megszüntetése miatt a Méptv. 8. § és az MaTrT 12. § alapján csereterületet szükséges biztosítani, amely a szomszédos ingatlanon kerül kijelölésre.

A módosítás kezdeményezéséhez telepítési tanulmányterv készült, melynek tartalma jelen dokumentációban felhasználásra került.

17. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET | ÚJ FALUSIAS LAKÓTERÜLET KIJELÖLÉSE



A **17. sz. módosítással érintett terület** Ócsa központi belterületétől szintén észak-nyugatra helyezkedik el, az Álmos Vezér utca folytatásában, Csűrkeri városrész észak-nyugati részén. A tervezési terület lehatárolását a 46104 sz. mellékút, az Álmos Vezér utca, a belterületi határ, valamint a 05 helyrajzi számú út adja. A módosítási terület a módosítással érintett 04/5 hrsz.-ú ingatlanon kívül a 04/2-3, 04/5-9 hrsz.-ú telkekből áll.

A 04/5 hrsz.-ú terület közvetlenül a meglévő belterület szomszédságában található. A módosítani kívánt ingatlan szántó művelési ágú és jelenleg beépítetlen terület. Az érintett terület a hatályos szerkezeti terven tervezett (tartalék) falusias lakóterület (**Lf**) területfelhasználási kategóriába sorolt.

MÓDOSÍTÁSI IGÉNY A TERÜLETEN: A tervezett módosítás célja a meglévő **Lf** jelű lakóterületek folytatásában lévő 04/5-ös ingatlan északi részének lakóövezetbe sorolása a szükséges feltáró út kiszabályozásával. A tervezési területet érinti a 46104 j. országos mellékút 50 méteres külterületi védőövezete, a tervezett beépítés azonban ezzel nem érintkezik. A fejlesztési területet a 65476 sz. régészeti lelőhely kis mértékben érinti.

A módosítás kezdeményezéséhez telepítési tanulmányterv készült, melynek tartalma jelen dokumentációban felhasználásra került.

1.2.2. Területrendezési országos jogszabályi környezet

Az egyes településrendezési eszközök készítése során a településeknek minden esetben meg kell felelniük a hatályos magasabb szintű – országos, megyei, térségi – területrendezési tervek előírásainak.

2019. március 15-én hatályba lépett a Magyarország új Területrendezési Tervéről szóló törvény (továbbiakban: *MaTrT*), mely a korábban hatályos három jogszabály (*OTrT*; *BATrT*; *BKÜTrT*) összevonásával és átdolgozásával egy jogszabályban határozza meg az ország egészére, valamint az egyes kiemelt térségekre vonatkozó térségi területfelhasználás feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek, honvédelmi érdekek, valamint a hagyományos tájhasználat megőrzésére, védelmére vonatkozó szabályokat.

Ócsa Város jelenleg hatályos településrendezési eszközei 2017-ben, még az új *MaTrT* hatályba lépése előtt készültek, de felülvizsgálatuk a törvénynek való megfeleltetés céljából 2023-ban megtörtént.

1.2.3. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény (MaTrT)

Az *MaTrT* hatálya az alábbi, a törvény Első Részében (Általános rendelkezések), a 2. §-ban meghatározott területekre terjed ki:

„(1) A Második Részben foglalt Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: *OTrT*.) területi hatálya kiterjed **az ország teljes közigazgatási területére.**

(2) A Harmadik Részben foglalt, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a továbbiakban: *BATrT*.) területi hatálya **Budapestre, valamint Pest vármegyének az 1/1. mellékletben felsorolt, a budapesti agglomerációhoz tartozó településeire** (a továbbiakban együtt: Budapesti Agglomeráció) terjed ki.

(3) A Negyedik Részben foglalt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (a továbbiakban: *BKÜTrT*.) területi hatálya **a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeire** terjed ki. [...]

„5. § (1) Az *OTrT.* az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.”

Tekintettel arra, hogy az Ócsa területét érintő, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve az *OTrT*-vel összhangban, az abban foglalt előírások betartásával készült, így részletesen csak ez utóbbi tartalma kerül bemutatásra.

1.2.3.1. Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (*BATrT*)

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervét, valamint Övezeti Tervét és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.

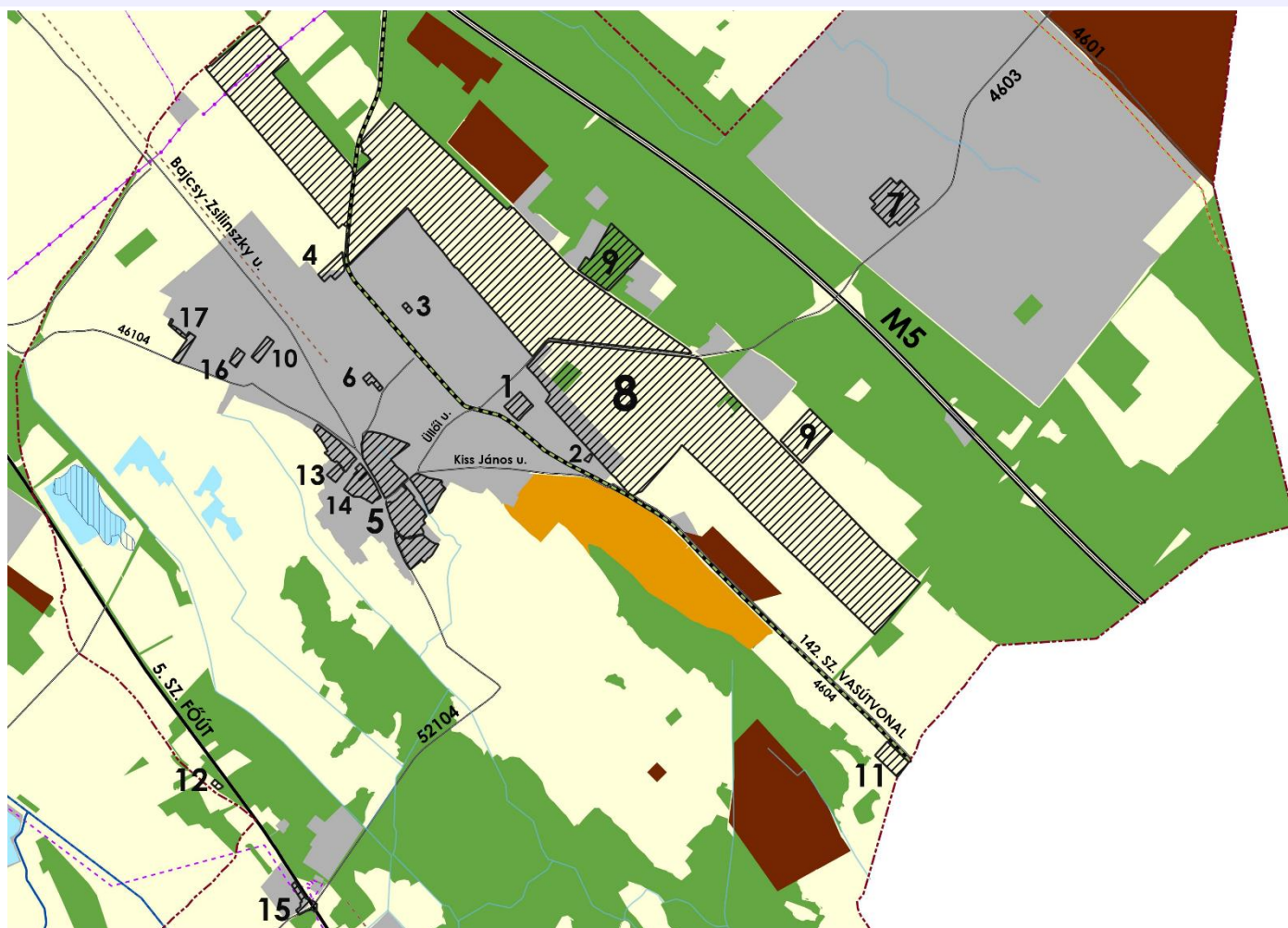
TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A **Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervének** tervlapját a törvény 7. melléklete tartalmazza, mely az alábbi területfelhasználási kategóriákat különbözteti meg (*vastaggal szedve a módosítással érintett területek által érintett térségek*):

- **erdőgazdálkodási térség**
- nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- **mezőgazdasági térség**
- kertes mezőgazdasági térség
- vízgazdálkodási térség
- **települési térség**
- sajátos területfelhasználású térség

BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

Területfelhasználás és műszaki infrastruktúra elemek



Térségi területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
	Mezőgazdasági térség
	Kertes mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség
	Sajátos területfelhasználású térség

	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Főút (meglévő)
	Főút (tervezett)
	Mellékút (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
	Térségi kerékpárút (tervezett)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
	Földgázelosztó vezeték (meglévő)
	Kőolajszállító vezeték (meglévő)
	1 millió m ³ -t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)

Ócsa város közigazgatási területét érintően a BATrT-ben alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák az alábbiak:

a) erdőgazdálkodási térség:	2501,76 ha
b) mezőgazdasági térség:	3416,87 ha
c) vízgazdálkodási térség:	48,49 ha
d) települési térség:	1585,18 ha *
e) sajátos területfelhasználású térség:	498,33 ha
f) kertes mezőgazdasági térség:	111,65 ha
A település teljes területe:	8162,28 ha

*adatszolgáltatásban szereplő digitális állomány szerinti területi érték - minimálisan eltér a hatályos 8. mellékletben szereplő értéktől.

Az MaTrT területfelhasználásra vonatkozó előírásai:

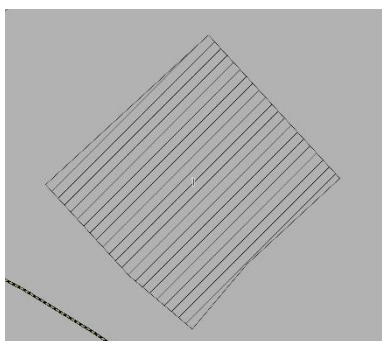
11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével*

a) az **erdőgazdálkodási térségben** az erdőterület övezetet a térséget lefedő **erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint**, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, **meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni**;

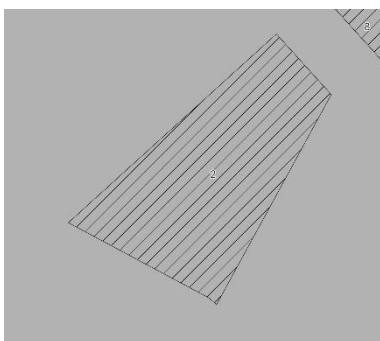
b) a **mezőgazdasági térség** területének legalább **75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni**, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

d) a **települési térség** területén **bármely építési övezet, övezet kijelölhető**;

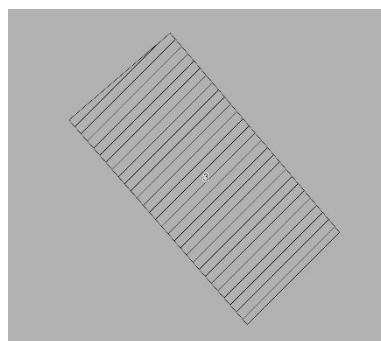
A módosítással érintett területek nagyrészt települési térségben helyezkednek el, amelyen belül bármilyen övezet kijelölhető. A **4. sz.**, a **8. sz.**, a **9.sz.** terület egyik részterülete, valamint a **11. sz.** és a **12. sz.** terület mezőgazdasági térségben található, a **9. sz.** terület másik részterülete és a **8. sz.** terület egy része pedig erdőgazdálkodási térségben helyezkedik el. A tervezett módosítás során a **9. és 11. sz.** területek esetében mezőgazdasági térségen belüli mezőgazdasági övezet megszüntetés, valamint erdőgazdálkodási térségen belüli erdőövezet kerül megszüntetésre, a területrendezési törvény értelmében ezen területek pótlása közigazgatási területen belül megtörténik.



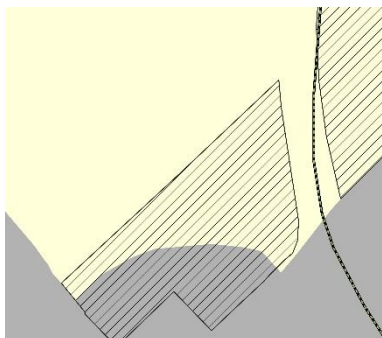
1. sz. terület



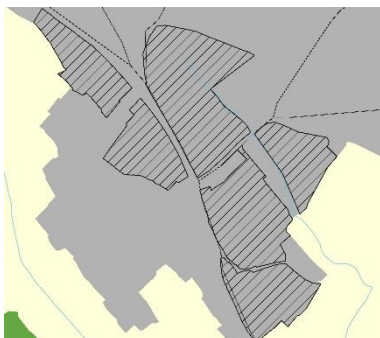
2. sz. terület



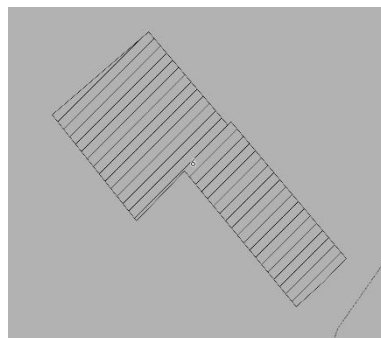
3. sz. terület



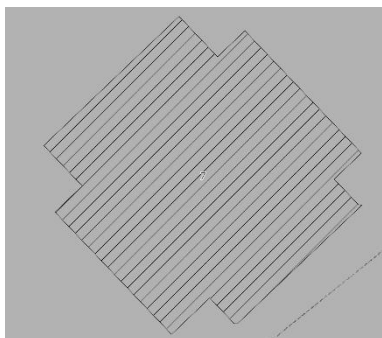
4. sz. terület



5. sz. terület



6.sz. terület



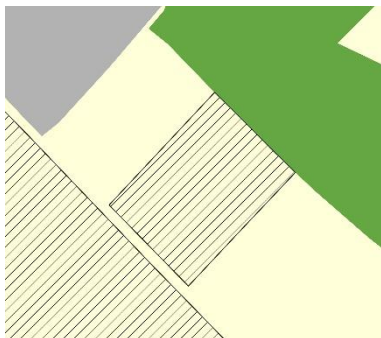
7. sz. terület



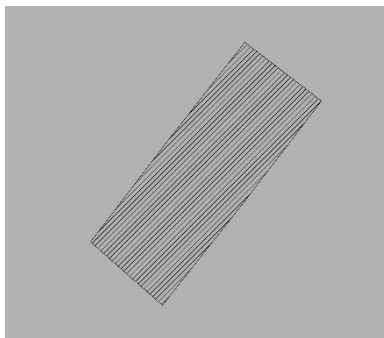
8. sz. terület



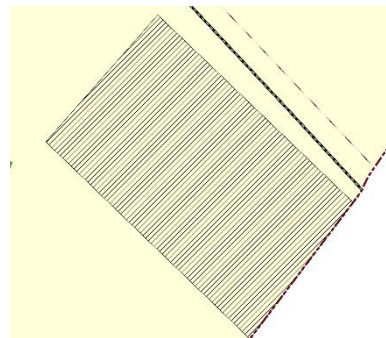
9. sz. terület – első részterület



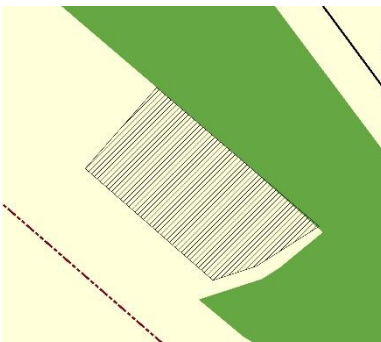
9. sz. terület – második részterület



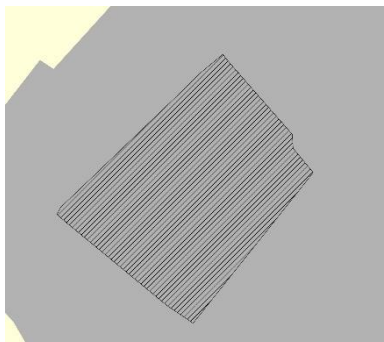
10. sz. terület



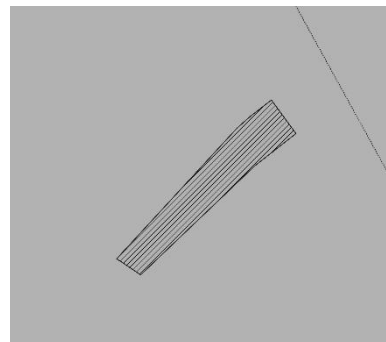
11. sz. terület



12. sz. terület



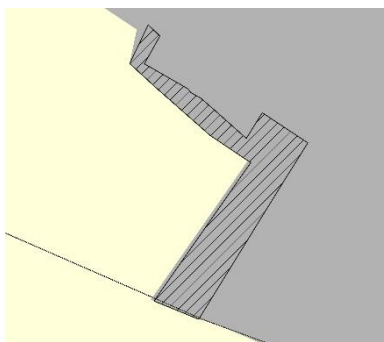
13. sz. terület



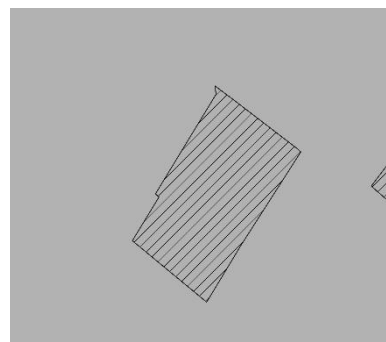
14. sz. terület



15. sz. terület



16. sz. terület



17. sz. terület

Műszaki infrastruktúra elemek

Az ország szerkezeti tervén megjelenített országos műszaki infrastruktúra elemek listáját az új területrendezési törvény 4. melléklete tartalmazza táblázatos formában. Ócsa Város területét eszerint az alábbi meglévő és tervezett infrastruktúra elemek érintik:

- M5 gyorsforgalmi út: Budapest – Kecskemét – Kiskunfélegyháza – Szeged – Röszke – (Szerbia)
- 5. sz. főút: Budapest - Dabas – Kecskemét - Kiskunfélegyháza – Szeged – Röszke – (Szerbia)
- Duna-Tisza-csatorna: Dunaharaszti – Dabas
- Szittyó-csatorna: Alsónémedi - Dabas
- 142. sz. vasútvonal: Budapest [X. kerület, Kőbánya-Kispest] – Lajosmizse – Kecskemét]
- 59., 60. ágazati számú Százhalombatta – Ócsa 220 kV-os átviteli hálózat távvezetése
- 66. ágazati számú Ócsa – Maglód – Budapest [XV. kerület] 220 kV-os átviteli hálózati távvezetése
- Algyő – Pálmonostora – Kecskemét – Pusztavacs – Százhalombatta kőolajszállító vezeték
- Százhalombatta – Ócsa – Cegléd – Szajol termékvezeték
- tervezett - 100. sz. főút: Bicske térsége (M1) – Százhalombatta – Újhartyán (M5)

Az Agglomeráció szerkezeti terve Ócsa település területét érintően a fentiekén kívül a Budapest XIX. kerület – Budapest XVIII. kerület – Gyál – Felsőpakony – Ócsa útvonalon haladó tervezett térségi kerékpárútvonalat is ábrázolja, amely a település keleti részén található. Ezen kívül a tervlap feltünteti a települést ellátó földgázelosztó vezetékeket, a térségi főbb ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózatot, a település közlekedési irányait biztosító mellékutakat, illetve egy a település nyugati határában lévő 1 millió m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározót.

A tervezett módosítással érintett területek közül a 142. sz. vasútvonal érinti a **4. sz.** és a **11. sz.** módosítással érintett területeket. Az 5. sz. országos főút K-Ny irányból érinti a **12. sz.** és **15. sz.** módosítással érintett területeket. Az **5. sz., 6. sz., 7. sz., 8. sz., 11. sz., 14. sz., 15. sz. és 17. sz.** területeket országos mellékutak tájrák fel. A **8. sz.** módosítással érintett terület északi részén pedig áthalad Ócsa 220 kV-os átviteli hálózat távvezetéke.

Az MaTrT műszaki infrastruktúra elemekre vonatkozó előírásai

9. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezése

„**15. §** (1) A kiemelt térségek, illetve a vármegyék területrendezési tervében

a) az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét az Ország Szerkezeti Tervében meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

b) az **országos műszaki infrastruktúra-hálózatoknak** az Ország Szerkezeti Tervében megállapított **nyomvonalától**, a térbeli rendtől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától az adott műszaki infrastruktúra kijelölése tekintetében feladat- és hatáskörrel rendelkező **miniszter egyetértése esetén lehet eltérni.**”

„**17. §** [...] (2) A 4/1–4/3. melléletekben szereplő **országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemeit és az egyedi építményeket** az ott felsorolt, a térbeli rend szempontjából meghatározó települések közigazgatási területét – térség esetén a megjelölt település közigazgatási területét vagy annak 10 km-es körzetét – érintve, az országos, a kiemelt térségi és a vármegyei szerkezeti terv, valamint a **településrendezési terv figyelembevételével**, az engedélyezési eljárás során felmerülő **ágazati szempontok és követelmények miatt szükséges korrekciókkal kell megvalósítani.**”

1.2.3.2. Az MaTrT új beépítésre szánt területek kijelölésének szabályai

(OTrT) „8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához **250 méternél közelebb nem jelölhető ki.**

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti **csereterület nem áll rendelkezésre**, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény **legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.**

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel **egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia**, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

(BATrT) „23. Új beépítésre szánt terület kijelölése

38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

a) a tervezett területfelhasználás jól **illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez**,

b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján **nem sért társadalmi érdeket**, továbbá

c) a tervezett funkció **ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételeivel párhuzamosan kiépül**, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.

(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki. [...]”

39. § (1) Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a **természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.**”

„24. A települési térség növekménye

40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye **nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át**. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.”

Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege

	A	B	C	D
1.	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
40.	Ócsa	1585,28	8162,28	19,42

Jelenleg a TSZT-ben rögzített tartalék:

Térségi területfelhasználási kategória	Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	Jogsabály szerinti módosítási lehetőség	Hatályos állapot szerint elhasznált területek	További módosítások kapcsán felhasználható területek
települési térség	1585,18	MATrT 40. § (1) bek. szerint 31,7036 ha	2%	5,00 ha
				26,7036 ha

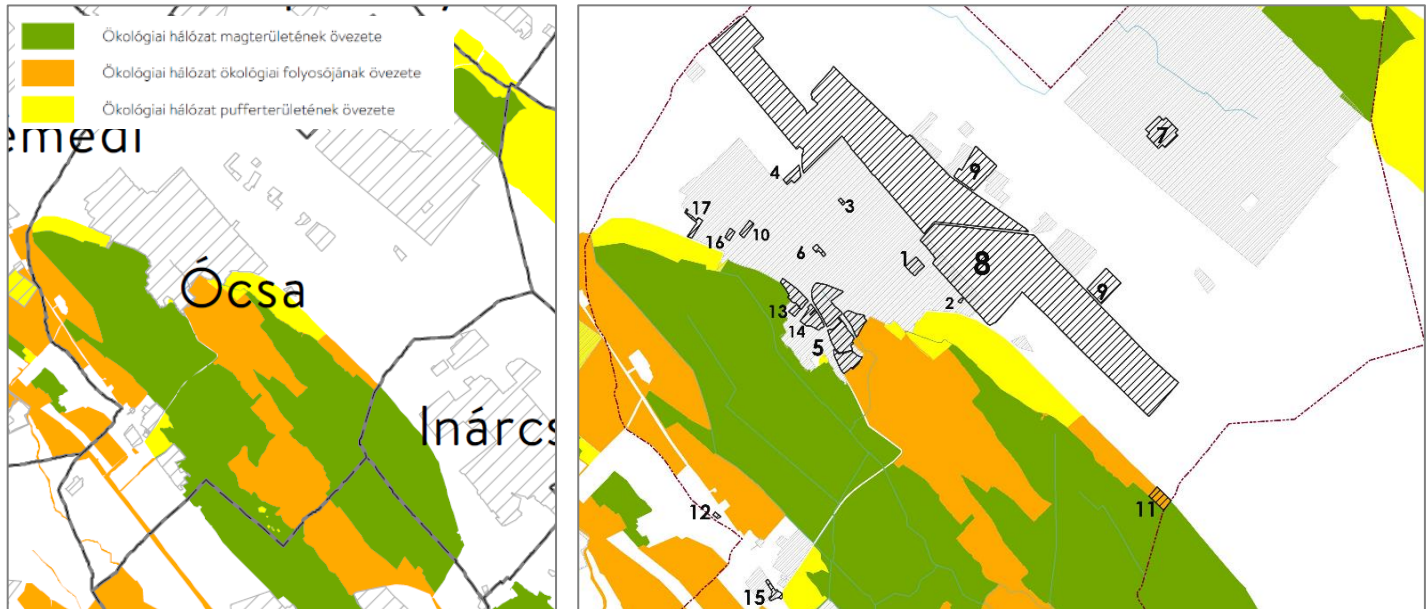
1.2.3.3. Országos és Agglomerációs Övezeti Terv

A Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek együttesen a következők (vastaggal szedve a módosítással érintett területek által érintett övezetek):

- ökológiai hálózat magterületének övezete (3/1. melléklet)
- **ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (3/1. melléklet) – 11. sz. terület**
- ökológiai hálózat pufferterületének övezete (3/1. melléklet)
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3/2. melléklet)
- jó termőhelyi adottságú szántók övezete (MvM Rendelet 1. melléklet)
- **erdők övezete (3/3. melléklet) – 8., 9. sz. terület**
- erdőtelepítésre javasolt terület övezete (MvM Rendelet 2. melléklet)
- **tájképvédelmi terület övezete (MvM Rendelet 3. melléklet) – 9., 11., 12. sz. terület**
- világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (3/4. melléklet)
- **vízminőség-védelmi terület övezete (MvM Rendelet 4. melléklet)**

- **rendszeresen belvízjárta terület övezete (MvM Rendelet 8. melléklet) – 5., 13., 14. sz. terület**
- **nagyvízi meder övezete (MvM Rendelet 5. melléklet)**
- **ásványi nyersanyagvagyon övezete (MvM Rendelet 7. melléklet) – teljes település**
- **földtani veszélyforrás terület övezete (MvM Rendelet 9. melléklet)**
- **honvédelmi és katonai célú terület övezete (3/5. melléklet) – teljes település**

MaTrT 3/1. melléklet: Ökológiai hálózat elemei



Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete érinti az Ócsa délkeleti határában található **11. sz. módosítással érintett területet**, a Czirják-tanyát. Az MaTrT vonatkozó előírásai az alábbiak:

„14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében **új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki**, kivéve, ha

- a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja. [...]

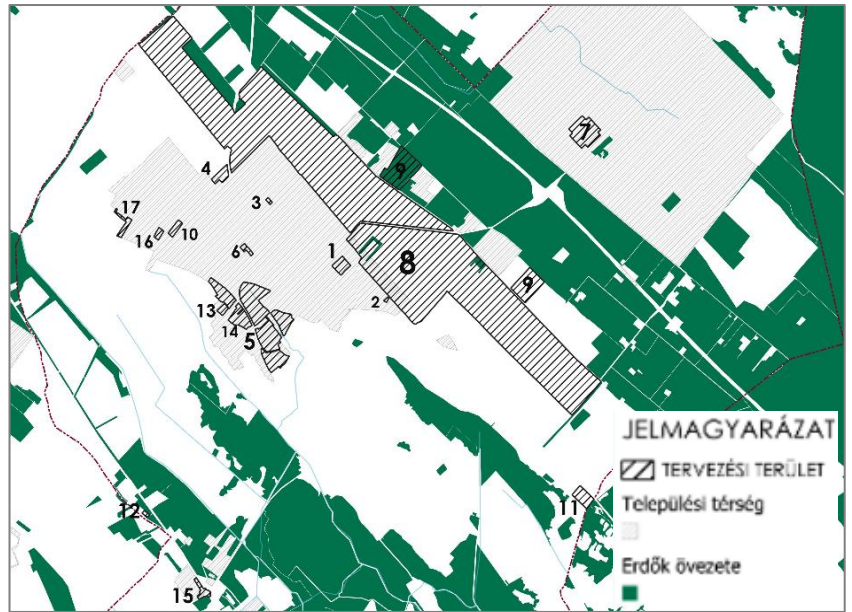
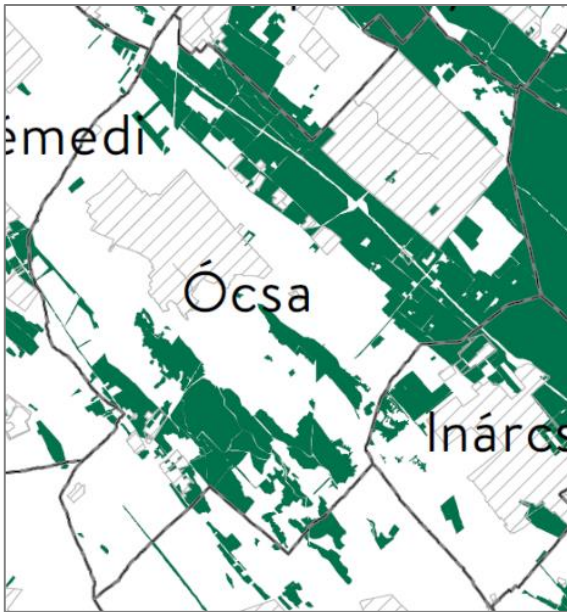
(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében külfejtéses művelésű bányatelek létesítése, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontális bővítése csak az ország más területén fel nem lelhető ásványi nyersanyag esetében, a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló kormányrendelet szerinti hatásvizsgálat alapján lehetséges. A meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontális bővítésével a bányatelek eredeti mérete (felszíni vetülete) nem változhat. Az övezetben új célkitermelőhely nem létesíthető.

(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”

A tervezett módosítás során a **11. sz. területen** különleges beépítésre nem szánt övezet kerül kijelölésre, egyéb módosítás nem történik, a módosítás a fenti előírásoknak megfelel.

MaTrT 3/3. melléklet: Erdők övezete



A település területén összesen 253,59 hektár kiterjedésben került kijelölésre erdő övezet. A területrendezési törvény értelmében ennek 95%-át erdő területfelhasználási egységbe szükséges sorolni a TSZT készítése során. A számításból a korábban kijelölt beépítésre szánt területek, valamint a települési térség területe (egyebek mellett) kihagyható. (ld. MaTrT részlet)

Az **erdők övezete** lefedi a **9. sz.** módosítással érintett terület első részterületét, illetve két kisebb foltban érinti a **8. sz.** módosítással érintett területet. Az MaTrT vonatkozó előírásai az alábbiak:

„17. Erdők övezete

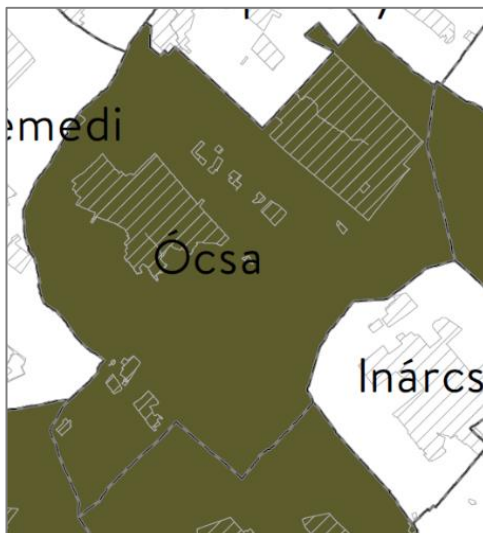
29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”

A **9. sz. terület** egy részének esetén erdőövezeten belüli erdőterület-átsorolás történik, mely kapcsán a térségi megfelelés igazolása válik szükségessé (ld. 5. fejezet).

MaTrT 3/5. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

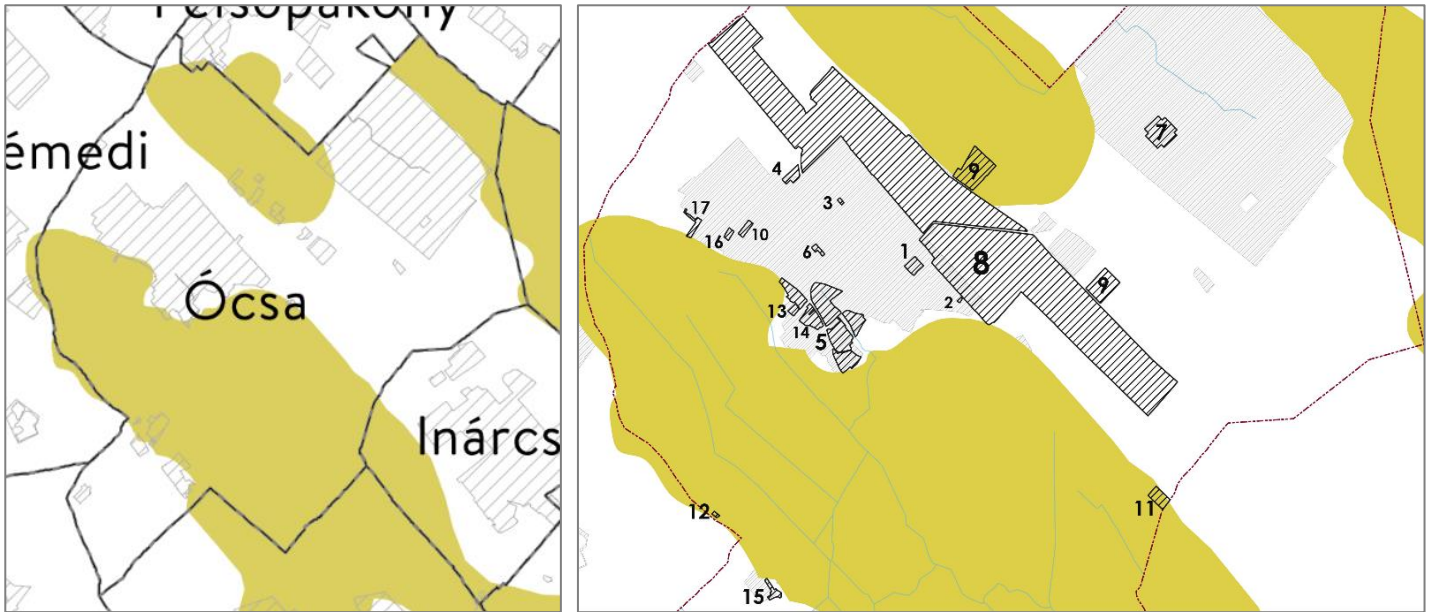


„19. Honvédelmi és katonai célú terület övezete

32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. [...]”

A módosítás honvédelmi érdekű területet nem érint, ezek lehatárolása már szerepel a hatályos rendezési tervekben.

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete



A módosítással érintett területek közül a **11. és 12. számú** Ócsa keleti és déli határában fekvő tanyák, illetve a **9. sz.** módosítással érintett erdőterület érintett a tájképvédelmi terület övezete által. Az MvM Rendelet vonatkozó előírásai az alábbiak:

„4. Tájképvédelmi terület övezete

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelmről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

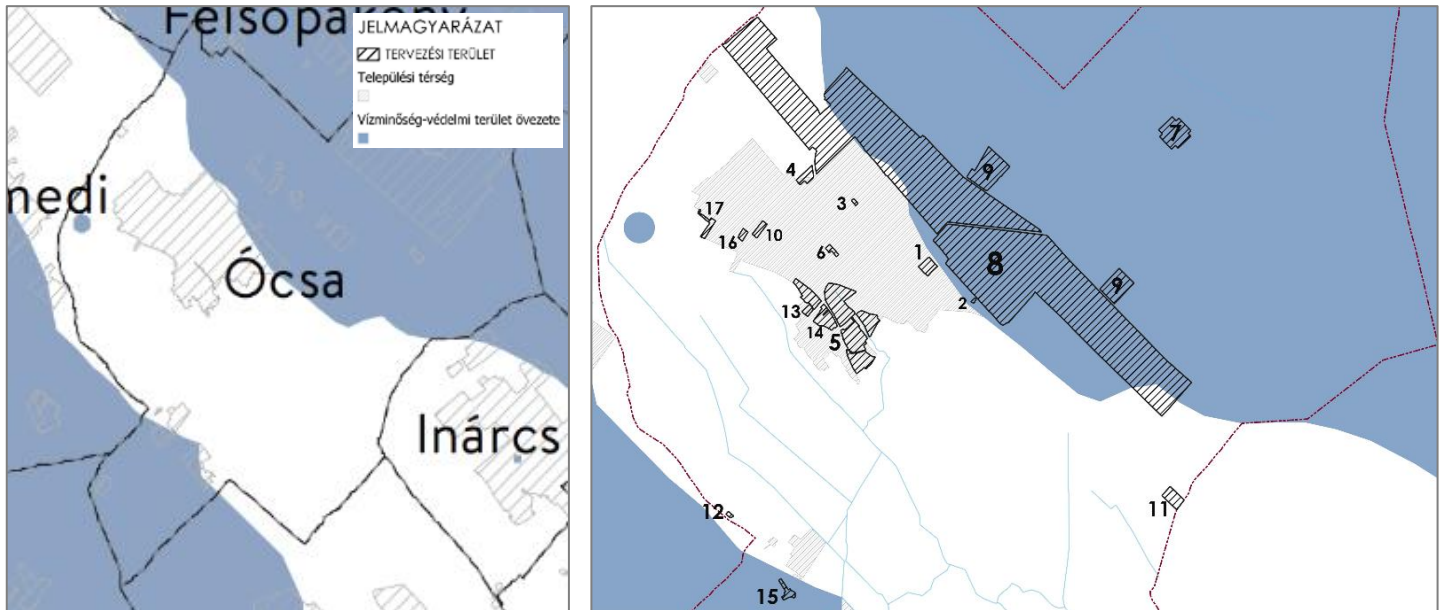
b) a településképi védelmről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

Az övezet lehatárolásával érintett módosítási területek közül a **11. és 12. sz.** terület beépítésre nem szánt területfelhasználásban marad a módosítás után is. A **9. sz.** terület erdő területfelhasználásból ipari-gazdasági területfelhasználásba kerül, de építési jogot egyelőre csak a kormányrendelet szerinti minimum mértékéig kap. A tájképvédelemmel kapcsolatos előírásokat a fejlesztési tartalékterület beépítésének szándéka megjelenésekor kell a módosuló településtervben rögzíteni.

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. melléklet: Vízminőség védelmi terület övezete



Ócsa területének nagy része vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozik. A meghatározott vízminőség védelmi terület övezete teljes egészében érinti a módosítással érintett **2. sz., 7. sz., 9. sz. és 15. sz.** területeket, valamint érinti a **8. sz.** terület jelentős részét. A vonatkozó előírások az alábbiak:

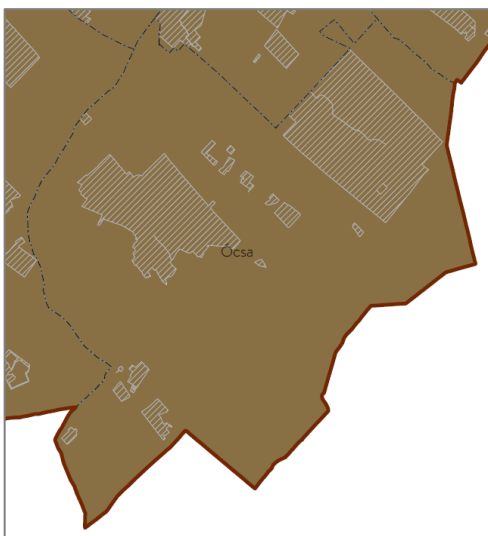
5. Vízminőség-védelmi terület övezete

5. § [...] (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. [...]"

A hatályos HÉSZ a csapadék- és szennyvízelvezetéssel kapcsolatos általános szabályokat már tartalmazza, az előbbire vonatkozó előírások kis mértékben kiegészülnek jelen módosítás során.

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 7. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete



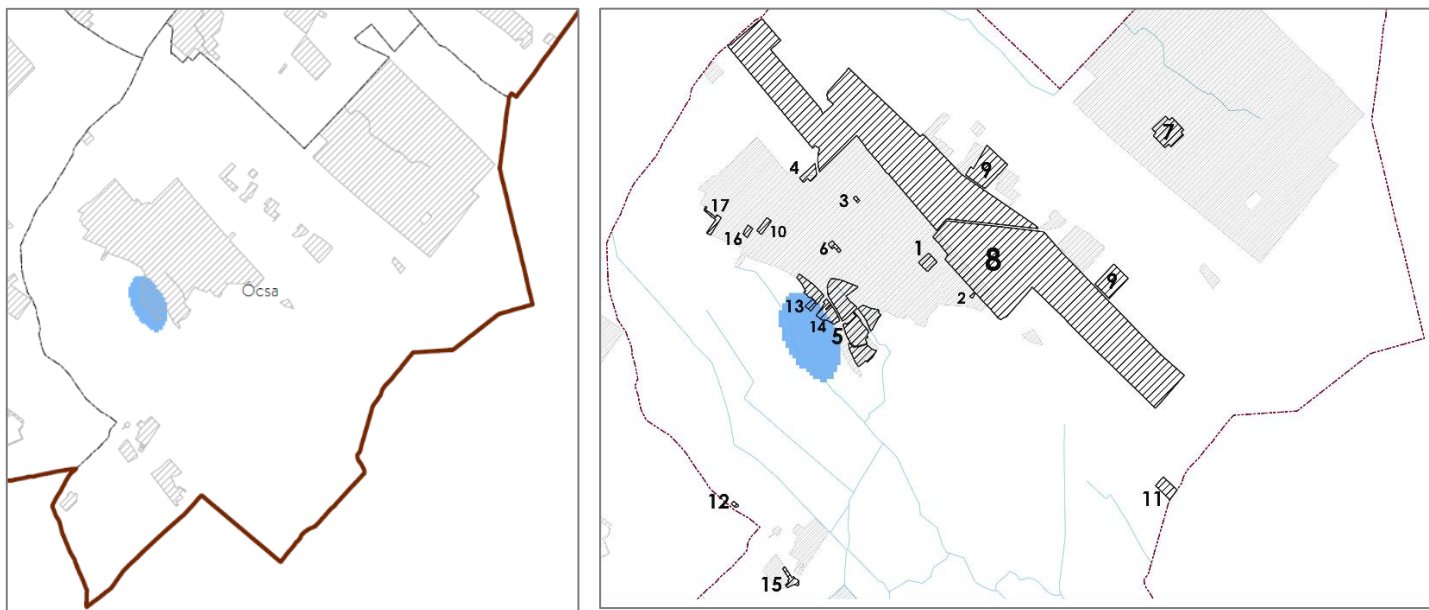
„8. Ásványi nyersanyagvagyon övezete

8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el. „

A módosítás bányaterületet nem érint, ezek lehatárolása már szerepel a hatályos rendezési tervekben.

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 8. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete



Ócsa Város belterületének határán, 68,35 hektár kiterjedésben rendszeresen belvízjárta terület övezetét jelöli ki az MvM rendelet. A módosítással érintett **13. sz.** terület ebben az övezetben található, illetve rendszeresen belvízjárta terület övezete által érintettek az **5. sz.** módosítás által érintett tömbök hátsókertjei. Az MvM Rendelet vonatkozó előírásai az alábbiak:

„9. Rendszeresen belvízjárta terület övezete

9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul. [...]

A módosítási területek már beépítésre szánt területfelhasználásba és övezetbe soroltak.

1.2.4. Pest Megye Területrendezési Terve (PmTrT)

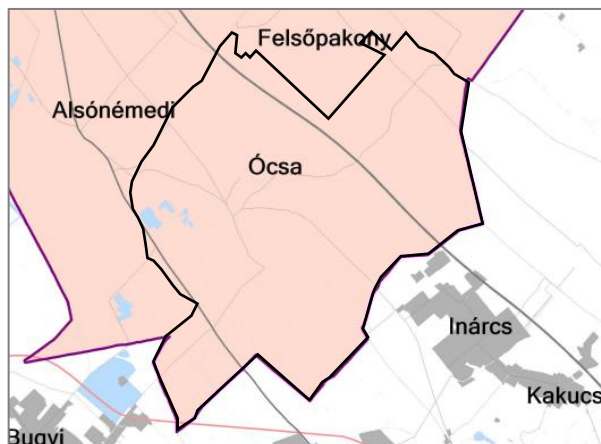
2020. nyarán hatályba lépett Pest Megye új területrendezési terve, melyet Pest Megye Önkormányzatának Képviselő-testülete a **10/2020. (VI.30) sz. önk. rendeletével** hagyott jóvá. A rendelet hatálya:

„2. § A rendelet hatálya – az egyedileg meghatározott övezetek kivételével – Pest megye közigazgatási területéből a Budapesti agglomeráció területén kívüli területekre terjed ki. Az egyedileg meghatározott övezetek meghatározása és szabályozása a megye teljes közigazgatási területére kiterjed. A rendelet hatálya alá tartozó települések felsorolását az 1. melléklet 1.1. és 1.2. pontja tartalmazza.”

A 2. § alapján a megyei rendezési terv Ócsa, mint agglomerációs település területét csupán az egyedileg meghatározott övezetek kapcsán érinti. Ezek a PmTrT 7. §-a szerint az alábbiak *(vastaggal szedve a módosítással érintett területek által érintett övezetek)*:

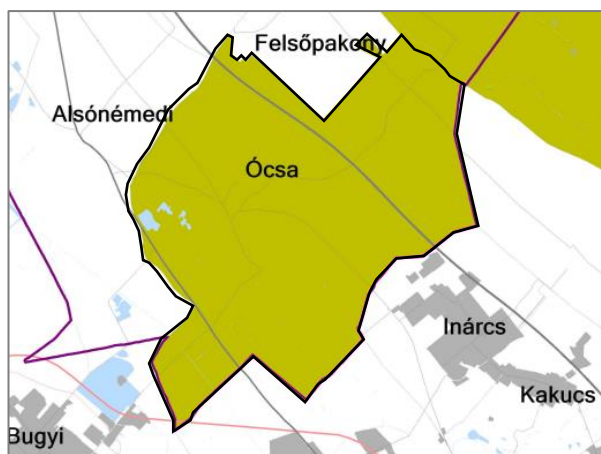
- ❖ innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3.13.1. melléklet)
- ❖ **logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete** (3.13.2. melléklet) – **teljes település**
- ❖ **turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete** (3.13.3. melléklet) – **teljes település**
- ❖ kertes mezőgazdasági területek övezete (3.13.4. melléklet)
- ❖ **klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete** (3.13.5. melléklet) – **teljes település**

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete



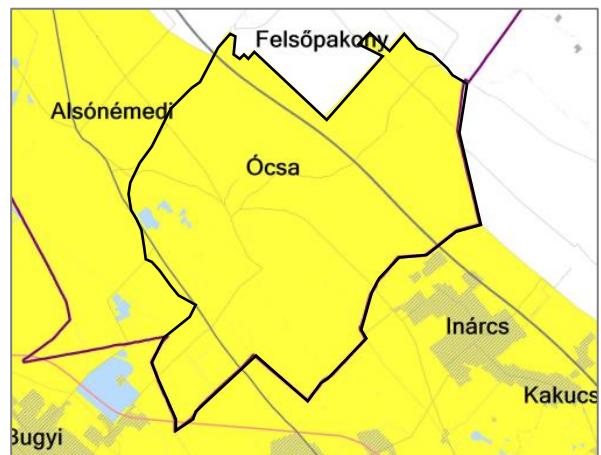
„9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések **településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.**”

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete



„10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és **településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.**”

Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete



„12. § (1) A klímaváltozásnak fokozottan kitett területek (Homokhátság) övezetébe tartozó települések: Dunaharaszti, Alsónémedi, **Ócsa**, Inárcs, Bugyi, Dabas, Tatárszentgyörgy, Kakucs, Újhartyán, Újlengyel, Nyáregyháza, Dánszentmiklós, Ceglédbercel, Cegléd, Tápiószőlős, Törtel, Jászkarajenő, Kocsér, Pilis, Albertirsa, Hernád, Pusztavacs, Mikebuda, Örkény, Táborfalva, Csemő, Nagykőrös, Nyársapát.

(2) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és **településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során**

- a) a **vizek helyben tartására** és helyben történő felhasználására,
- b) a település **zöldfelületeinek bővítésére**,
- c) a település **zöldfelületein és a beépítésre szánt területeken a lombkoronaarány, egyben az árnyékolt felületek növelésére szolgáló előírásokat** is meg kell fogalmazni.

(3) A településrendezési eszközökben a mezővédő erdősávokkal körülvett mezőgazdasági művelés alatt álló legnagyobb táblaméreteket

meg kell határozni

- a) a klímakiegyenlítési,
- b) a mechanikai védelmi, és
- c) a benapozottsági szempontok együttes mérlegelése alapján.

(4) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során az övezet szántóterületein mezővédő erdősávok telepítését kell előírni valamennyi, a (3) bekezdés szerint meghatározott táblaméretet elérő, vagy meghaladó területre.”

1.3. ÓCSA VÁROS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI- ÉS RENDEZÉSI DOKUMENTUMAI

1.3.1. Ócsa Város Hosszútávú Településfejlesztési Koncepciója

Ócsa Város Önkormányzata Képviselőtestülete 124/2015. (IV.24.) számú határozatával hagyta jóvá. A város Integrált Településfejlesztési Stratégiájának készítése jelen módosítás készítésekor folyamatban van. A településfejlesztési koncepció Ócsa város hosszútávú jövőképét határozza meg 2014-2028 időszakra, mely szerint a következő évek célja, hogy „olyan kiegyensúlyozottan fejlődő, sokszínűsége által vonzó, több lábon álló kertvárossá váljon, amely a településfejlesztés során a helyi értékek érvényesítését helyezi középpontba, összhangot teremt az ökológiai és a gazdasági folyamatok között, és amelyet közösségi együttműködésben valósít meg.”

1.3.2. Ócsa Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS)

Ócsa Integrált Településfejlesztési Stratégiáját Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testülete 246/2023. (IX.28.) számú határozatával fogadta el.

Központvá stratégiai célok	Részcélok	Központvá stratégiai célok	Részcélok
1	Városi életminőség javítása, épített környezet komplex fejlesztése	4	Energiahatékonyság komplex javítása
	Városi közterületek és zöldfelületek megújítása		Önkormányzati épületállomány energiahatékonyságának javítása
	Önkormányzati intézmények fejlesztése		Lakóépületállomány energiahatékonyságának ösztönzése
	Épített és természeti értékek védelmének ösztönzése		Megújuló energiaforrások részarányának növelése
	Városcarulat javítása és védelme		
	Új közösségi és szabadidős lehetőségek kialakítása	5	Ócsa közösségközpontú fejlődésének erősítése
2	Város hálózatos infrastruktúrájának integrált fejlesztése, a szolgáltatások minőségi javítása		Társadalmi integráció elősegítése
	Közüti közlekedési kapcsolatok fejlesztése		Ócsa identitásának erősítése
	Közösségi közlekedési kapcsolatok minőségének javítása		Okos város szemlélet erősítése
	Gyalogos és kerékpáros kapcsolatok javítása	6	Több lábon álló helyi gazdaság erősítése
	Közműhálózatok komplex fejlesztése		Vállalkozások megtelepedésének elősegítése
3	A természeti környezet védelme		Munkahelyteremtés, foglalkoztatás növelése
	Környezeti és természeti értékek védelme		Turisztikai potenciál kiaknázása
	Természeti értékek bemutatásának népszerűsítése		
	Környezeti nevelés és átfogó szemléletformálás megvalósítása		
H	Horizontális célok		
	Ócsa ellenállóképességének javítása		
	A fenntarthatóság komplex szempontjainak érvényre juttatása		

A dokumentum hat középtávú stratégiai fejlesztési célt határoz meg a település számára, amelyeket további tematikus részcélokra bont. Ezekhez kapcsolódóan Ócsán négy olyan terület akcióterület azonosítható, ahol valamilyen adottság vagy releváns fejlesztési elképzelés nyomán felmerül komplex beavatkozás megvalósítása.



A fejlesztési akcióterületeket jelen módosítás közvetlenül nem érinti, de az **A1 – városközponti** és az **A2 – tervezett ipari parki akcióterülettel** néhány módosítási terület határos (5., 7., 14. sz. területek).

1.3.3. Ócsa Város Hatályos Településszerkezeti terve (TSZT)

A hatályos Településszerkezeti tervet Ócsa Város Képviselő-testülete a *100/2017. (IV. 26.) határozatával* fogadta el. A terv azóta többször módosult, utoljára 2025-ben. A TSZT az alábbi szerkezeti elemeket tartalmazza a jelentős módosítással érintett területek vonatkozásában:

1. számú terület

A terület egy **Z – zöldterület** területfelhasználási kategóriába sorolt **tömbbelső**, amelyet **Lf – falusias lakóterületi övezet** vesz körbe. A területet északról településközponti (Vt) területek, országos főútvonal és tervezett kerékpáros útvonal, keleti–délkeleti irányból egy **22 kV-os villamosenergia-átviteli hálózat** és a hozzá kapcsolódó transzformátor, míg délnyugatról a **142. számú vasútvonal** és annak védőtávolsága határolja.

2. számú terület

A terület **Lf – falusias lakóterület** területfelhasználási kategóriába sorolt. A területen **két, 22 kV-os villamosenergia-átviteli hálózat** halad át délnyugat–északkeleti irányban, amelyek **védőtávolságát** a tervlap a tartóoszlopok tengelyétől mért 7–7 méteres sávban jelöli. A területet északról a belterületi határ, és az **Erdősor utca**, települési gyűjtőút határolja, amelyen túl tervezett **falusias lakóterületek (Lf)** találhatók. A területtől déli irányban húzódik a vasútvonal és védőtávolsága.

3. számú terület

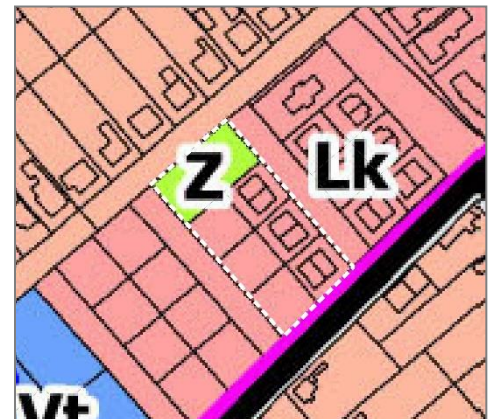
A terület **Z – zöldterület** területfelhasználási kategóriába tartozik, míg a tömb többi telke **Lk – kisvárosias lakóterület** besorolású. A terület kisvárosias karakterű beépítési sávban helyezkedik el, amelyet északról, keletről és nyugatról **Lf – falusias lakóterületek**, délről pedig **Vt – településközponti vegyes terület** határol. A terület délkeleti irányában egy **országos mellékútvonal** húzódik, mellette pedig **22 kV-os villamosenergia-átviteli hálózat** halad.



1. számú terület



2. számú terület



3. számú terület

4. számú terület

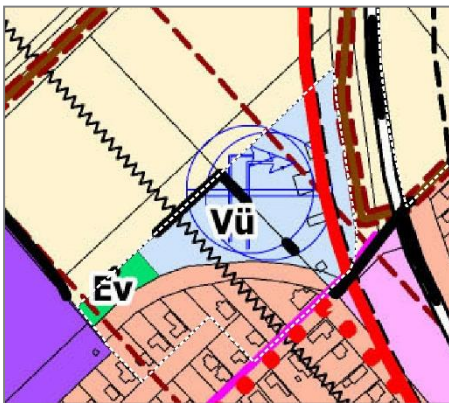
A terület **Vü – vízgazdálkodási üzemi terület** és **Ev – védelmi erdőterület** területfelhasználási kategóriába tartozik, továbbá a tervlapon két vízműkút 10 méteres védőidommal is jelölt. A területet kettéosztja a belterületi határ és É-D irányból mikrohullámú kapcsolat 100-100 méteres védőtávolsággal halad át rajta. A vizsgált térséget északról külterületi szántóterületek, keletről a vasútvonal és annak védőtávolsága, valamint azzal párhuzamosan haladó nagyközép-nyomású földgázvezeték és biztonsági övezete határolja. A vasúti védőtávolságon kívül a tervlap tervezett országos főútvonal nyomvonalát is jelöli. Déli irányból **Lf – falusias lakóterületek**, kelet felől pedig **Gip – ipari területek** veszik körbe.

5. számú terület

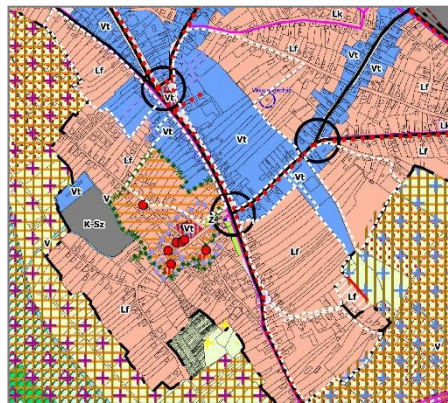
A terület hat, egymástól elkülönülő tömbből áll, amelyek Ócsa történeti településközpontjához kapcsolódnak, és a belterület déli határán helyezkednek el. A tömbök területfelhasználása túlnyomórészt **Lf – falusias lakóterület**, valamint **Vt – vegyes településközponti** területfelhasználási kategóriába tartozik. A területek feltárását elsősorban a Bajcsy-Zsilinszky út és a Kiss János utca biztosítja, amelyek a szabályozási terven **országos mellékútként** szerepelnek. Az utak nyomvonalával párhuzamosan tervezett kerékpáros közlekedési kapcsolat is kijelölésre került, továbbá a Bajcsy-Zsilinszky út mentén 22 kV-os villamosenergia-átviteli hálózat húzódik. A vizsgált területet három **jelentősebb szintbeli csomópont** is érinti, amelyek a közlekedési kapcsolatok és településszerkezeti szempontból meghatározó szerepet töltenek be. A 4. számú, a Hősök tere mögött elhelyezkedő tömb közvetlenül kapcsolódik a Hősök terén kijelölt Z jelű közparkhoz. A történeti településmag részeként a 2. és 3. számú tömb északi része **ex lege műemléki környezeti** lehatárolással érintett, továbbá a 2. számú tömb **műemléki környezetbe (Mk)** tartozik, és egyben az **Ócsai Tájvédelmi Körzet** részét is képezi.

6. számú terület

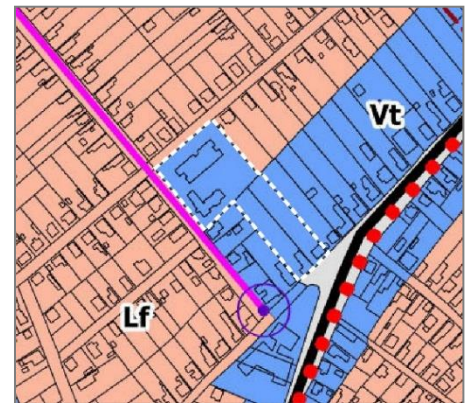
A terület **Vt – településközponti vegyes terület** kategóriába tartozik. A telekcsoport déli–délkeleti oldalán a településközponti területek sávja folytatódik, míg északi és nyugati irányból **Lf – falusias lakóterületek** határolják. A terület D–DK irányban érintkezik az **országos mellékúttal** (Falu Tamás utca), amely mellett a hatályos tervek **tervezett kerékpárút** nyomvonalát is jelölik. A módosítandó terület nyugati oldalán **22 kV-os villamosenergia-átviteli hálózat** húzódik, a hozzá kapcsolódó **22/0,4 kV-os transzformátorral** együtt.



4. számú terület



5. számú terület



6. számú terület

7. számú terület

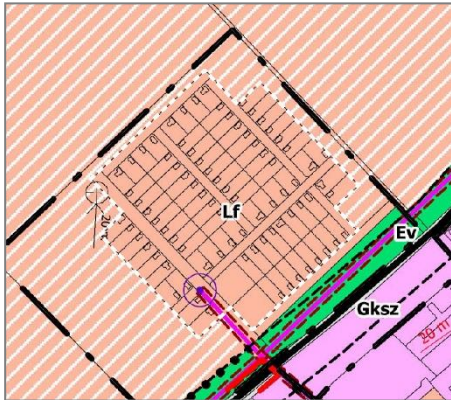
A terület, a **Liget lakópark**, teljes egészében **Lf – falusias lakóterület** területfelhasználási kategóriába tartozik. A lakóparkot több irányból a **belterületi határvonal**, valamint a hatályos tervekben jelölt **tervezett Lf – falusias lakóterületek** övezetei határolják. D–DK irányban az Üllői út, **országos mellékút** húzódik, amelyet mindkét oldalról **Ev – védelmi erdősávok** kísérik. Az Üllői út mentén egy **22 kV-os villamosenergia-átviteli hálózat** húzódik, amelynek egyik ága a Liget lakópark felé ágazik el, és a lakóterület szélén **22/14 kV-os transzformátorállomásban** végződik. A lakópark Ény-i sarkában szennyvízátelő található, 20 méteres védőtávolsággal. Az Üllői út túloldalán **Gksz – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület** található.

8. számú terület

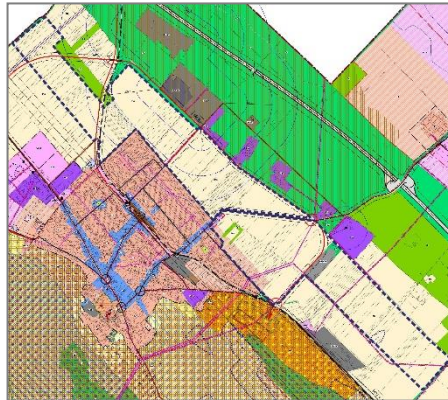
A terület túlnyomórészt **Má – általános mezőgazdasági** területfelhasználási kategóriába tartozik, és Ócsa belterülete, valamint az **M5 autópálya védelmi erdőterületei** között húzódik. A nagy kiterjedésű mezőgazdasági térséget kisebb foltokban **Gksz – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek**, **Eg – gazdasági erdőterületek**, valamint a belterületi határ mentén **tervezett Lf – falusias lakóterületek** tagolják.

A területet több jelentős vonalas infrastruktúra is érinti: áthalad rajta a **142. számú vasútvonal**, egy **országos mellékút**, valamint több **tervezett mellékútvonal**. Továbbá keresztezi a területet több **22 kV-os** és egy **220**

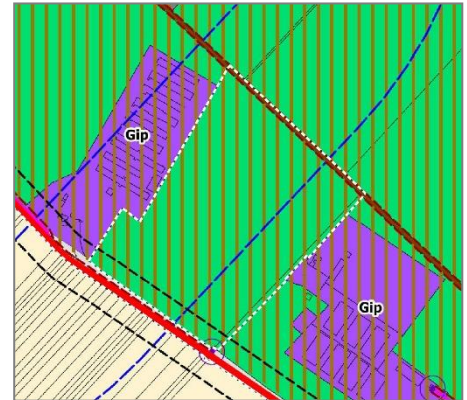
kV-os villamosenergia-átviteli hálózat, illetve a térség egy része az **Ócsai szennyvíztelep védőtávolságába** esik. A módosítás kizárólag a **Má – általános mezőgazdasági területek**et érinti; valamennyi más területfelhasználási kategória, valamint az összes áthaladó közúti, vasúti és energetikai infrastruktúra a módosítással **változatlanul megmarad**.



7. számú terület



8. számú terület



9. számú terület – első részterület

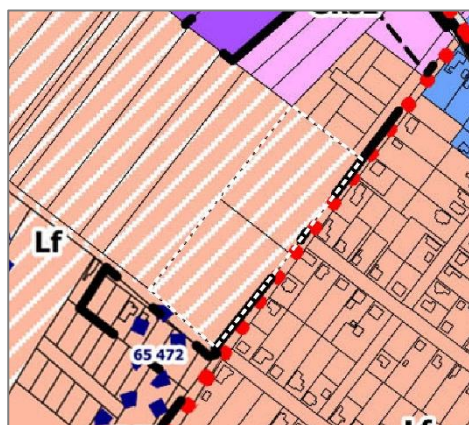
9. számú terület

A módosítás **első részterülete** teljes egészében **Ev-védelmi erdőterület** területfelhasználási kategóriába sorolt. A földrészlet és környezete **tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő**. A déli telekhatár mentén **tervezett települési gyűjtőút** nyomvonala húzódik, amely a jövőbeli megközelítést teszi lehetővé. Az út mentén két oldalra **50-50 méteres védőtávolság** jelölt. Az északi telekhatár mentén **nagyközép nyomású földgázvezeték** húzódik. A területet érinti a közeli hulladékkezelő és szennyvíztelep létesítményeik 1000 m-es védőtávolsága is. Keleti és nyugati irányokból **Gip – ipari területek** határolják. Északi irányból további erdőterületek, délről pedig **Má – általános mezőgazdasági területek** határolják.

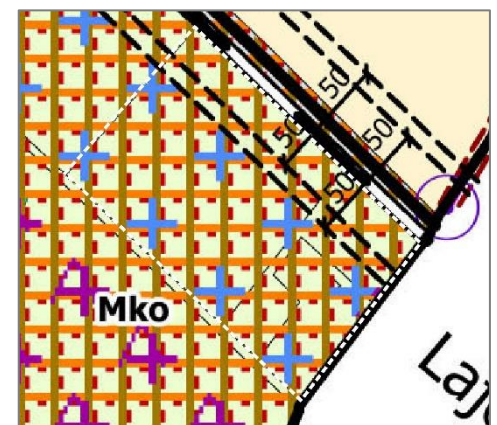
A **második részterület** teljes egészében **Má – általános mezőgazdasági terület** területfelhasználási kategóriába sorolt. A földrészleten É-D-i irányban áthalad egy **22-kV-os villamosenergia átviteli hálózat**, illetve a déli telekhatár mentén is húzódik egy. A területet **Gip – ipari területek, Má – általános mezőgazdasági területek és Ev – védelmi erdőterületek** határolják.



9. számú terület – második részterület



10. számú terület



11. számú terület

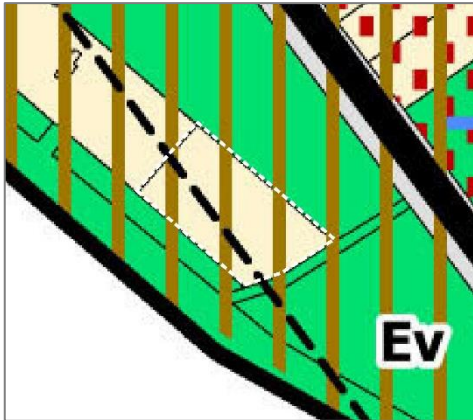
10. számú terület

A terület **tervezett Lf – falusias lakóterülethasználati kategóriába** sorolt. A két módosítással érintett telek, **külterületen** található, közvetlenül a belterület északi határán. A TSZT tervlapja az egész városrészt,

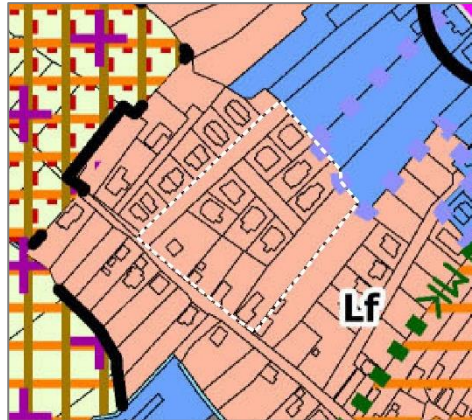
amelyben ez a terület is található, a **jövőben belterületté sorolt területként jelöli**. Délről már kialakult falusias lakóterületek, északi irányból pedig jelenleg be nem épített, de tervezett falusias lakóterületek határolják. A módosítással érintett telkektől és a tervezett falusias lakóterületektől északra nagy kiterjedésű **Gip és Gksz** területhasználati gazdasági területek találhatóak. a szomszédos, nyugati-délnyugati területeken három azonosítószámmal nyilvántartott **régészeti lelőhely** található (65477, 65472, 65478). A területet déli irányból feltáró, települési gyűjtőút, az Etele úttal párhuzamosan, tervezett kerékpárút nyomvonala van kijelölve.

11. számú terület

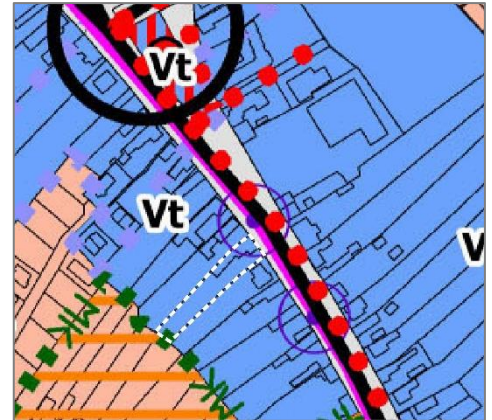
A terület Ócsa külterületén, közvetlenül az Inárcsi határ mellett helyezkedik el, **Mko – korlátozott mezőgazdasági terület** kategóriába sorolva. A területtől közvetlenül északra halad el a **142. sz. vasútvonal és a 4604. sz. országos mellékútvonal**, amelyek nyomvonalától két irányba **50-50 méteres védőtávolságot** határoz meg a TSZT. A módosítással érintett Czirják tanya telke és környezete több jelentős természetvédelmi területi lehatárolással érintett. Többek között az Ócsai tájvédelmi körzet és Natura 2000 területek részét képezi, valamint tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területi övezetbe tartozik. Ezen kívül a terület az országos ökológiai hálózatnak is része, a Czirják tanya telke **ökológiai folyosó**, a tőle délre fekvő területek pedig már az ökológiai hálózat megterületét képezik.



12. számú terület



13. számú terület



14. számú terület

12. számú terület

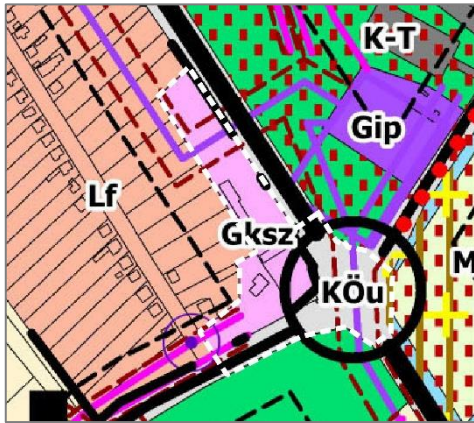
A tizenkettedik számú módosítással érintett terület Ócsa délnyugati közigazgatási határához közel, Felsőbabád városrészhez tartozó külterületi területeken terül el. A módosítással érintett telekcsoport **Má – általános mezőgazdasági** területfelhasználási kategóriába sorolt, amelyet **Ev – védelmi erdőterületek** határolnak. A területtől északra halad az **5. sz. országos főútvonal**. A főútvonal nyomvonalától mindkét oldalától mért **100-100 méteres védőtávolság** érinti a módosítással érintett telekcsoportot. A terület tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő.

13. számú terület

A tizenharmadik számú módosítással érintett terület **Lf – falusias lakóterület** területfelhasználási kategóriába sorolt. Észak, dél és keleti irányokból hasonló falusias lakóterületek veszik körbe, északkeletről pedig **Vt – településközponti** vegyes területek. A módosítással érintett tömb, a település belterületének nyugati határához nagyon közel terül, a határvonalon túl pedig korlátozott mezőgazdasági területek találhatóak, amelyeket több természetvédelmi területi lehatárolás érint, többek között az országos ökológiai folyosó magterülete, az Ócsai tájvédelmi körzet területe, **Natura 2000 területek** és tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület. A közeli településközponti területeken belül jelentősebb szintbeni csomópontot és ex lege védettséggel rendelkező műemléki környezetet jelöl a tervlap, ettől délebbre pedig az Öreghegy történelmi városrészben műemléki környezet lehatárolását jelöli a szerkezeti terv, amely egyben az Ócsai tájvédelmi körzet részét is képezi.

14. számú terület

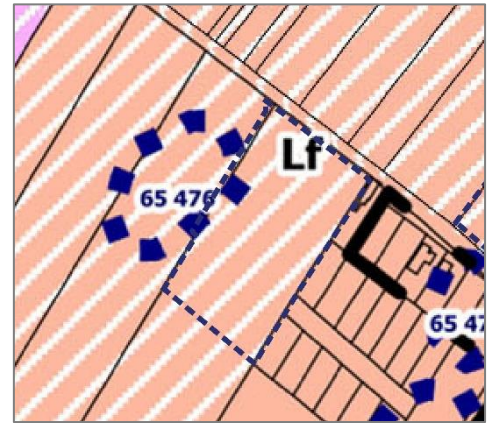
A tizennegyedik számú módosítással érintett telek **Vt – településközponti vegyes** területfelhasználási kategóriába sorolt. A területtől északra található a Mindszenty-tér **jelentős szintbeni csomópont**, ahonnan a Bajcsy-Zsilinszky út országos mellékút tárja fel az érintett területet. Az úttal párhuzamosan **22 kV-os villamosenergia átviteli hálózat** halad, két **transzformátorral**, illetve **tervezett kerékpárút** nyomvonala. A Mindszenty tér vonalában **ex lege műemléki környezetet** jelöl a TSZT, a vizsgált telek mögött pedig az **Ócsai tájvédelmi körzet** részeként jelölt műemléki környezet.



15. számú terület



16. számú terület



17. számú terület

15. számú terület

A tizenötödik számú módosítással érintett terület Felsőbabád városrészben, **Gksz – kereskedelmi szolgáltató** területfelhasználási kategóriába sorolt. A területtől északra halad el az **5. sz. országos főút**, illetve ezt merőlegesen keresztezi az **52104. jelű országos mellékút**, amelyek egy **KÖu** jelű közúti közlekedési területbe sorolt körforgalomban találkoznak. A kereszteződés **jelentős szintbeni csomópontként** is jelölt. A főútvonal két oldalától mért 100-100 és a mellékúttól mért 50-50 méteres **védőtávolságok** érintik a módosítással érintett területet. A területet **22 kV-os villamosenergia átviteli hálózat** és a hozzá kapcsolódó 7-7 méteres biztonsági övezet érinti délről, az északi részén pedig **132 kV-os hálózat** halad át rajta, 18-18 méteres biztonsági övezettel.

A földrészletet nyugatról a Felsőbabádi **Lf – falusias lakóterületek** határolják, a körforgalom északi negyedében **Ev – védelmi erdőterületekben Gip – ipari terület, K-T – különleges temető területe és K-Mű különleges mezőgazdasági üzemi terület** (az Ócsai víztorony és a hozzá kapcsolódó vízkezelő létesítmények) találhatóak. A keleti oldalon **Mko – korlátos mezőgazdasági területek**, délen pedig **Ev – védelmi erdőterületek** határolják. Az 5. sz. főút túloldalán az üzemi területek kivételével **Natura 2000 területek** vannak kijelölve, illetve országos ökológiai hálózat pufferterülete is jelölt.

16. számú terület

A 16. számú módosítással érintett terület jelenleg **Tk – természetközeli terület** övezetbe sorolt. A területet északi irányból meglévő, míg déli és délnyugati irányból **tervezett Gksz – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek** határolják. Nyugati irányban általános mezőgazdasági területek (Má) találhatóak. A módosítással érintett terület mentén húzódik a tervezett belterület-határ, amely a módosítás eredményeként az érintett ingatlant is magában foglalja majd. A közvetlen környezetben elhelyezkedő gazdasági területek ellátását biztosító **22 kV-os villamosenergia-átviteli hálózat** a terület közelében halad, amelynek védőövezete a hatályos településszerkezeti terven is jelölésre került. A terület déli részén húzódik a 46104 jelű országos mellékút, amely mentén mindkét oldalon **50-50 méteres védőtávolság** került kijelölésre. Az úttal párhuzamosan tervezett kerékpárút nyomvonala szintén érinti a vizsgált területet.

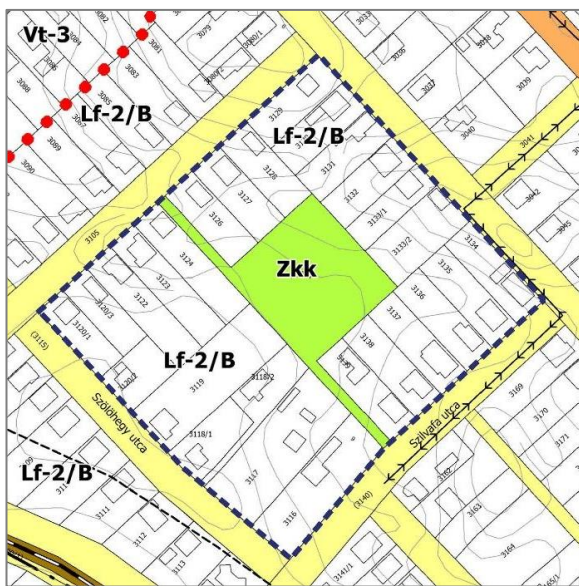
17. számú terület

A 17. számú módosítással érintett terület a hatályos településszerkezeti **tervben tervezett Lf - falusias lakóterület** területfelhasználási kategóriába sorolt. A területet északi és keleti irányból további tervezett lakóterületek, déli irányból pedig meglévő falusias lakóterület (Lf) határolja. Az érintett telek déli határában húzódik a 46104 jelű országos mellékút, amely mentén mindkét oldalon **50–50 méteres védőtávolság** került kijelölésre. Az úttal párhuzamosan tervezett kerékpárút nyomvonala szintén érinti a vizsgált területet. A tervezési területet kis mértékben érinti a **65 476 számon nyilvántartott régészeti lelőhely** lehatárolása.

1.3.4. Ócsa Város Hatályos Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)

A hatályos Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a **4/2017. (IV.27.) önk. rendeletével** hagyta jóvá. A rendelet az alábbi előírásokat tartalmazza a jelentős módosítással érintett területek vonatkozásában:

1. számú terület



A módosítással érintett telek a tömbbelsőben található, **Zkk** jelű közkert, amelyet **Lf-2/B** falusias lakóövezet határol négy oldalról. A közkert átjárható nyúlványtelek, 5m széles teleknyúlványokkal. A tömböt **KÖu-3** övezetbe sorolt települési kiszolgáló utak, a Szilvafa utca és a Szőlőhegy utca tárja fel. A terület déli-délkeleti részét villamosenergia hálózat elemének nyomvonala érinti. A területre az alábbi előírások vonatkoznak:

35. Falusias lakóövezetek általános előírásai 35. §

(1) Az építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően oldalhatáron álló beépítésű, 5,5m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető, de lakóépületből csak 1 db.

(3) Az építési övezetben elhelyezhető épület - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:

- legfeljebb két lakást tartalmazó lakó;
- legfeljebb 200m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató;
- szállás jellegű;
- igazgatási, iroda;
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazhat.

(4) Az építési övezetben - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában – a (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül telepengedély-köteles egyéb gazdasági tevékenység céljára terület nem használható, építmény nem létesíthető, telep-bejelentés köteles és a fentiek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység céljára - a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között - terület használható és építmény létesíthető, amennyiben a telken lakórendeltetés is van.

(5) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények- az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- kerti építmény,
- jégverem, zöldsgverem.

(6) Az épület homlokzatmagassága az oldalhatáron álló, ill. ahhoz 3,0m-nél közelebb álló részének oldalkerti homlokzata esetén nem haladhatja meg a 4,5m-t, kivéve az utcai építési vonaltól mért 15,0m-es sávban elhelyezkedő épületrészt (utcai épületszárny).

36. Falusias lakóövezetek egyedi előírásai

36. §

[...]

(7) Az **Lf-2/A** és **Lf-2/B** építési övezetekben

- a) az előírt kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység paramétereket nem teljesítő, már beépült építési telkek megoszthatók, ha a telek telekalakítás előtti utcai telekszélessége min. 24,0 m, mélysége min. 45,0 m, területe min. 580 m² és minden kialakuló telek teljes mélységében legalább 12,0 m széles,
- b) a legalább két utcafrontos telkek megoszthatók abban az esetben is, ha a kialakuló építési telkek legkisebb területe 500 m².

(8) Az **Lf-1**, **Lf-2/A** és **Lf-2/B** jelű építési övezetben

- a) új épületet, az f) pontban meghatározott eset kivételével, a kialakult (beépítetlen telek esetén a szomszédos ingatlanokon kialakult) oldalhatáros beépítésnek megfelelő építési helyet meghatározó telekoldalon és a telek oldalhatárától legfeljebb 1,0 m-re kell elhelyezni;
- b) az előkert mérete: 0,0 m, az oldalkert mérete: 4,0 m, a hátsókert mérete: 6,0 m, védett épületek esetén az elő-, oldal- és hátsókert a kialakult állapot szerinti;
- c) a főépítmény közterület felőli homlokzata az előkerti építési határvonaltól legfeljebb 5,0 m-re állhat;
- d) meglévő főépítménnyel rendelkező telken a főépítmény közterület felőli homlokzata - új épület létesítése esetén is - a kialakult állapotnak megfelelő helyen, de legfeljebb az előkerti építési határvonaltól mért 5,0 m-re állhat;
- e) főépítménnyel nem rendelkező telek esetén a főépítmény közterület felőli homlokzatát az adott építési övezetbe tartozó utcaszakaszon jellemzően kialakult állapotnak megfelelően, - ha egyértelműen nem határozható meg, akkor a c) pont szerint - kell elhelyezni. [...]

A HÉSZ 1. mellékletének 2. sz. táblázata alapján a tervezési területre meghatározott beépítési paraméterek a következők:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	A KIALAKÍTHATÓ TELEK		AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN				
	legkisebb területe (m ²)	kialakítandó legkisebb telekszélessége/ mélysége(m)	a beépítési mód	a beépítettség legnagyobb mértéke (%)	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	a zöldfelület legkisebb mértéke (%)	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettsége (%)
Lf-2/B	600	14 / -	O	30	4,5	40	40

48. Közkert övezet előírásai

48. §

(1) A Zkk jelű közkert övezet a település állandóan növényzettel fedett jellemzően pihenést, testedzést, játszótéri, rekreációs tevékenységet szolgáló közhasználatú közcélú zöldterületeit foglalja magába.

(2) Az övezeten belül elhelyezhetők:

- a) a dísz és pihenőkert funkcióhoz, rekreációhoz kapcsolódó építmények (pihenőhely, sétaút, díszkút, dísztó, emlékmű),
- b) a testedzést szolgáló építmények (játszótér, sportpálya, kutya futtató),
- c) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények.

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

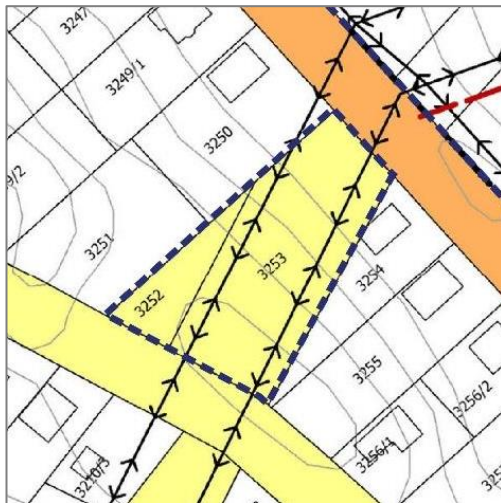
(4) 68Az övezet telkei bekeríthetők, a terület használata időben korlátozható.

A HÉSZ 1. mellékletének 8. sz. táblázata alapján a tervezési területre meghatározott beépítési paraméterek a következők:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	A KIALAKÍTHATÓ TELEK		AZ ÖVEZETBEN				
	legkisebb területe (m ²)	kialakítandó legkisebb	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb	a beépítettség megengedett	az épületmagasság legnagyobb	a zöldfelület legkisebb mértéke (%)

		telekszélessége/ mélysége(m)		telek terület (m2)	legnagyobb mértéke (%)	megengedett mértéke (m)	
Zkk	450	-	SZ	500	3	3,5	60

2. számú terület



A terület **KÖu-3** jelű települési kiszolgáló és egyéb utak övezetébe sorolt. Az Őrház utca (**KÖu-3**) és az Erdősor utca **KÖu-2** övezetbe sorolt települési gyűjtőút között fekszik. A területen két 22 kV-os villamosenergia-átviteli hálózat halad át, É-D irányban, az oszlop tengelyétől mért 7-7 méteres védőtávolsággal.

46. Közlekedési területek

46. §

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

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

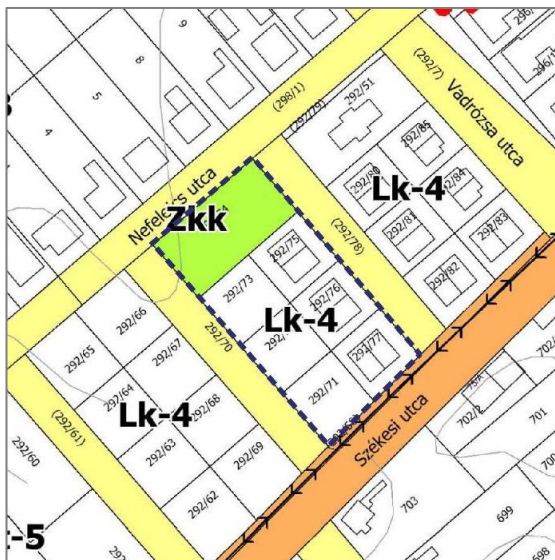
(3) A település köztútjainak övezeti besorolása és tervezési osztályba sorolása:

[...] c) **KÖu-3** jelű övezet

kiszolgáló utak B.VI.d.C.

mezőgazdasági utak K.VI. [...]

3. számú terület



- c) hulladéktartály-tároló,
- d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény.

34. Kisvárosias lakóövezetek egyedi előírásai

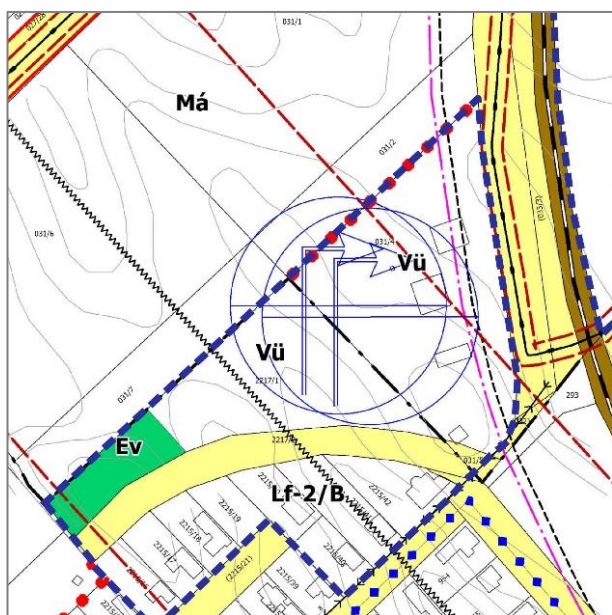
34. § (6) Az Lk-4 jelű építési övezetben

- a) az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetést tartalmazhat;
- b) legfeljebb két lakásos lakóépület helyezhető el;
- c) az előkert mérete: 5,0m, az oldalkert mérete: 3,0m, a hátsókert mérete: 6,0m;
- d) a területen az építés feltételeinek tisztázására részletes feltáráson alapuló építésföldtani szakvéleményezés szükséges, melyet az építési engedélyhez csatolni kell.
- e) 30A területen a lakó-utakat lakó-pihenő övezetként, 12 m szélességgel kell kialakítani.

A HÉSZ 1. mellékletének 1. sz. táblázata alapján a tervezési területre meghatározott beépítési paraméterek a következők:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	A KIALAKÍTHATÓ TELEK		AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN				
	legkisebb területe (m ²)	kialakítandó legkisebb telekszélessége/ mélysége(m)	a beépítési mód	a beépítettség legnagyobb mértéke (%)	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	a zöldfelület legkisebb mértéke (%)	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettsége (%)
Lk - 4	400	20/20	SZ	35	4,5	30	45

4. számú terület



A terület **Vü** – vízgazdálkodási üzemi terület és **Ev** – védelmi erdőterület övezetbe sorolt. A Szabályozási tervlap két vízműkutat jelöl, 10 méteres védőidommal. A módosítással érintett területet középen elválasztja a belterület határvonala. A területet keletről érinti a 142. sz. vasútvonal védőtávolsága, amellyel párhuzamosan villamosenergia-átviteli hálózat halad. A területet mikrohullámú kapcsolat keresztezi, 100-100 méteres védőtávolsággal. A területre az alábbi előírások vonatkoznak:

57. Vízgazdálkodási területek általános előírásai

57. §

(1) A vízgazdálkodási terület övezeteibe tartoznak:

- a) folyóvizek medre és part sávja,
- b) közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,

c) vízgazdálkodási üzemi területek.

(2) A Szabályozási Terv a település vízgazdálkodási területeit alábbi övezetekbe sorolja:

- a) **V** jelű vízfolyások, csatornák, árkok övezete
- b) **Vü** jelű vízgazdálkodási üzemi övezet

58. Vízgazdálkodási területek egyedi előírásai

58. § (2) A **Vü** jelű vízgazdálkodási üzemi övezet a vízmű-létesítmények (kút, víztároló medence) és azok körülkerített védőterületei.

(3) Az övezetekben a természeti értékek védelme mellett, vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények, helyezhetők el.

(4) Az övezetekben egyéb építmény nem helyezhető el.

(5) A vízfolyások mentén a vízfolyás szélétől számított parti széles sávot - a vízfolyás rendeltetésszerű használatának biztosítása, karbantartása érdekében - fenntartási sávként kell biztosítani.

(6) A (5) bekezdésben meghatározott parti savban állandó építmény, épület nem helyezhető el, valamint ezen területsáv művelése és hasznosítása csak a mindenkor hatályos jogszabályokban meghatározottak szerint történhet.

51. Védelmi erdőterület övezet egyedi előírása

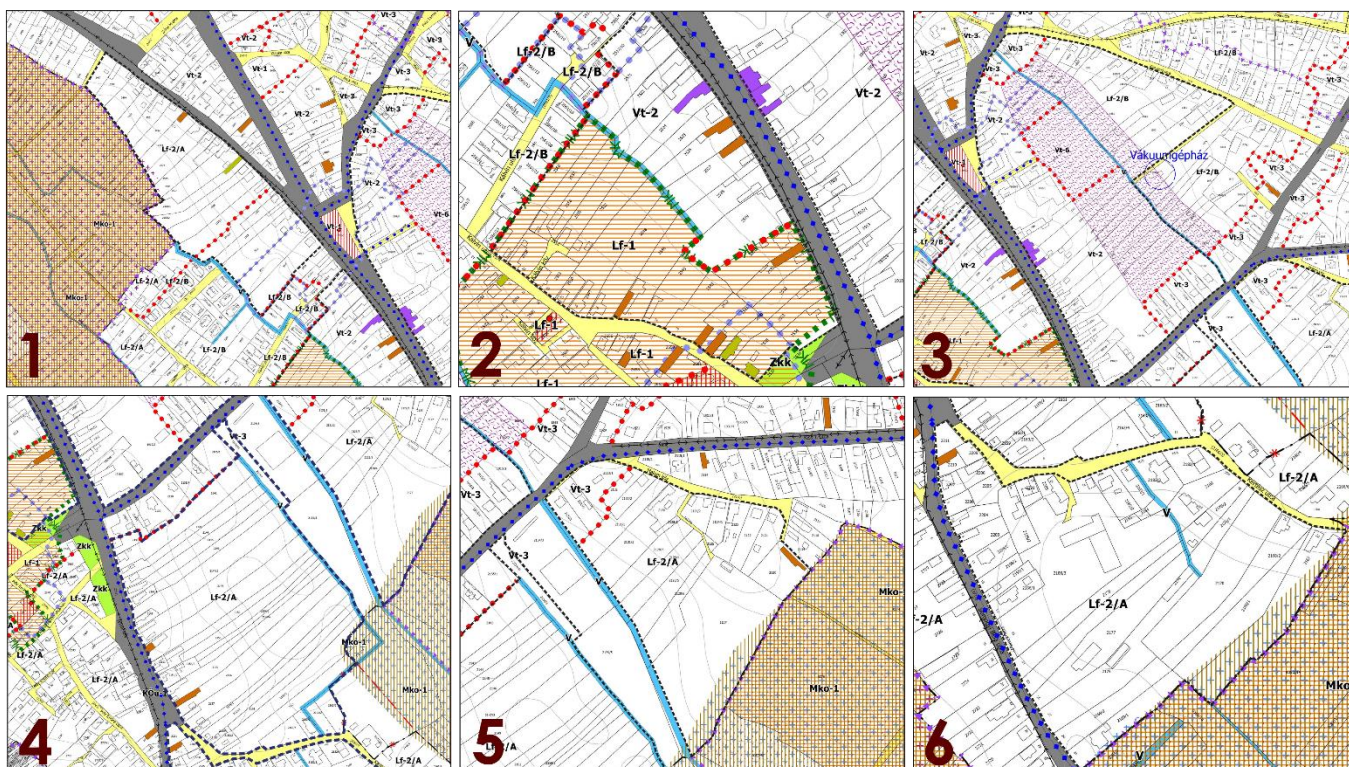
51. § (1) Az Ev jelű övezetbe a település táj- és természetvédelmi, tájképvédelmi és környezetvédelmi szempontból érzékeny, természet-és környezetvédelmi célokat szolgáló erdői tartoznak.

(2) Az övezetben az erdő védelmi rendeltetését szolgáló erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben a rendeltetést nem akadályozzák.

A HÉSZ 1. mellékletének 10. sz. táblázata alapján a tervezési területre meghatározott beépítési paraméterek a következők:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	A KIALAKÍTHATÓ TELEK		AZ ÖVEZETBEN				
	legkisebb területe (m2)	kialakítandó legkisebb telekszélessége/ mélysége(m)	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület (m2)	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	az épületmagasság legnagyobb megengedett mértéke (m)	a zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Ev	-	-	SZ	100 000	-	-	-

5. számú terület



- ❖ Az **1-es számú** érintett északi része **Lf-2/A** falusias lakóterület építési övezetbe, a délebbi része pedig **Lf-2/B** övezetbe sorolt. A tömb a belterület határán fekszik, amelyet nyugati irányból Mko-1 korlátos mezőgazdasági területek és V-jelű vízgazdálkodási terület övezetébe sorolt vízelvezető árok határol, keleti irányból pedig a Köu-1 övezetbe sorolt 52104 jelű országos mellékút húzódik. A Szabályozási terv jelöl egy nádfedéles épületet és egy hagyományos karakteres építészeti jegyeket hordozó épületet.
- ❖ A **2-es számú** érintett tömb nyugati oldala **Lf-1** övezetbe sorolt, amely Az Ócsai Tájvédelmi Körzet részét képi és műemléki környezet (MK) is határolja. A tömb keleti oldalán A Bajcsy-Zsilinszky út mentén pedig **Vt-2** vegyes településközponti övezet húzódik. A tervlap hat hagyományos karakteres építészeti jegyeket hordozó épületet egy nádtetős épületet és egy helyi védelemre javasolt épületet is jelöl, amelynek telke a 14-es számú

módosítással érintett terület telke. A tömbök É-D irányban V-jelű vízgazdálkodási terület (vízelvezető árok) fekszik.

- ❖ A **3-es számú** érintett tömb a 52104 jelű országos mellékút szemközti oldalán húzódik. A tömb északi részén a közterülettel határos telkek **Vt-3** övezetbe soroltak, a tömb keleti oldalán **Lf-2/B** övezet húzódik, a vizsgált tömb nyugati és déli oldalán pedig további **Vt-2** és **Vt-3** övezet húzódik. A tömb északi részén, közterületi kapcsolattal nem érintett területen **Vt-6** jelű övezet van kijelölve, amely jelenleg az Ócsai futballpálya területeként hasznosított. A tömb közepén **V** jelű vízgazdálkodási terület/vízelvezető árok húzódik. A tömb belsejében jelölt területről geotechnikai jelentés készítendő a tervlap alapján. A tömbben több, kisebb kiszolgáló zsákutca biztosítja a közterületi kapcsolatot, amely mentén egy vákuumgépház és védőtávolsága jelölt. Három épület helyi védelemre javasolt.
- ❖ A **4-es számú** érintett tömb **Lf-2/A** falusias lakóövezetbe sorolt. A tervlap két épületet hagyományos karakteres építészeti jegyeket hordozó épületként tart számon. A hosszú nadrágszűj telkek végében, a terület keleti és déli határában **V**-vízgazdálkodási terület húzódik. A beépítést nyugatról a Hősök tere **KÖu-1** övezetbe sorolt 52104 jelű bekötő mellékút határolja, amely vonalában tervezett kerékpáros nyomvonal is ki van jelölve.
- ❖ Az **5-ös számú** érintett tömb a Hősök tere mögötti tömbtől keletre helyezkedik el, és **Vt-3** illetve **Lf-2/A** övezetbe sorolt. A 4-es számú tömbtől a Tesco bevásárlóközpont **Vt-3** övezete, és kettő **V** jelű vízelvezető árok választja el. Az érintett tömb a belterület dél-délkeleti határában fekszik, északról a **KÖu-1** övezetbe sorolt Kiss János utca, országos mellékútvonal, délről pedig **Mko-1** korlátos mezőgazdasági területek határolják. A tervlap egy hagyományos építészeti karaktereket hordozó épületet jelöl.
- ❖ A **6-os számú** érintett tömb a belterület déli határában fekszik, és teljes egészében **Lf-2/A** falusias lakóterületi övezetbe sorolt. Nyugatról a **KÖu-1** jelű Bajcsy-Zsilinszky utca határolja, északi irányból pedig a Kertész utca gyűjtőút határolja. A tervlapon egy **V** jelű vízelvezető árok és egy hagyományos építészeti karaktereket hordozó épület jelölt.

A területekre az alábbi előírások vonatkoznak: (36. Falusias lakóövezetek egyedi előírásai ld. 1. sz. terület)

37. Településközpont vegyes övezetek általános előírásai

37. § (1) Az építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően zárt sorú beépítésű, 7,5m-es épületmagasságot meg nem haladó, lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető, de lakó funkció kizárólagossága esetén telkenként csak egy lakóépület.

(3) Az építési övezetben elhelyezhető épület - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:

- a) lakó;
- b) igazgatási, iroda;
- c) legfeljebb 1500m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató,
- d) szállás jellegű;
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- f) kulturális, közösségi szórakoztató;
- g) sport rendeltetést tartalmazhat.

(4) Az építési övezetben - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül telepengedély-köteles egyéb gazdasági tevékenység céljára terület nem használható, építmény nem létesíthető, telep-bejelentés köteles és a fentiek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység céljára - a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között - terület használható és építmény létesíthető.

(5) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladékartály-tároló,
- d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(6) Az építési övezetben

- a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszenyyeződést) okozó tevékenység,
 - b) a napi 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység, kivéve a kiskereskedelmi tevékenységet,
 - c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló, vagy garázs, telephely), valamint újonnan elhelyezésre kerülő önálló üzemanyagöltő tevékenység nem folytatható, valamint ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető.
- (7) Az épület utcai homlokzatmagassága nem haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértékét.
- (8) Az épületek zárt sorúan csak a közterületi telekhatártól mért 15 m-es sávon belül (utcai traktus) építhetők össze. Az utcai traktuson kívüli épületrészek esetén az oldalkert mérete 3,75 m. Az épület utcai telekhatárra merőlegesen mért hossza legfeljebb 25,0 m lehet.
- (9) Zárt sorú beépítési módú építési övezetekben új építés esetén az épületek zárt sora
- a) legalább 15,0 m széles utcafronti telekszélesség esetén az egyik oldalhatár mellett legalább 3,0 m, legfeljebb a telek utcafronti telekszélességének egyharmada mértékéig
 - b) legalább 18,0 m széles utcafronti telekszélesség esetén mindkét oldalhatár mellett legalább 3,0-3,0 m, legfeljebb összességében a telek utcafronti telekszélességének egyharmada mértékéig épületközzel megszakadhat.
- (10) Az épület homlokzatmagassága az oldalhatáron álló, ill. ahhoz 3,0 m-nél közelebb álló részének oldalkerti homlokzata esetén nem haladhatja meg a 4,5 m-t, kivéve az utcai építési vonaltól mért 15,0m-es sávban elhelyezkedő épületrészt (utcai épületszárny).
- (11) 39Az épületeken az utcai telekhatártól mért 30,0 m-en belül kizárólag magastető alkalmazása lehetséges, ha az épület funkciója ettől eltérő megoldást nem tesz szükségessé, lakóépületeken azonban kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tetőidom kialakításának, az alkalmazott beépítéstől függetlenül az utcával párhuzamos gerincirány jelleget kell öltenie. A tető hajlásszöge 30-45 fok között választható meg, beépített környezet esetén alkalmazkodva az adott utcaszakaszon kialakult állapothoz. A tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:
- a) 6 m-nél kisebb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 5 m;
 - b) 6 m vagy ennél nagyobb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 6 m.
- (12) Nyúlványos telek nem alakítható ki.

38. Településközpont vegyes övezetek egyedi előírásai

38. § (3) A Vt-2 jelű építési övezetben

- a) legfeljebb 6 lakásos lakóépület, de 200 telek-négyszetméterenként legfeljebb egy lakás létesíthető, lefelé való kerekítéssel;
 - b) az előkert mérete: 0,0 m, a hátsókert mérete: 6,0 m, védett épületek esetén az elő-, és hátsókert a kialakult állapot szerinti;
 - c) a főépítmény közterület felőli homlokzata az előkerti építési határvonalon helyezendő el. [...]
- (4) A Vt-3 jelű építési övezetben
- a) legfeljebb 6 lakásos lakóépület, de 300 telek-négyszetméterenként legfeljebb egy lakás létesíthető, lefelé való kerekítéssel;
 - b) az előkert mérete: 0,0 m, a hátsókert mérete: 6,0 m, védett épületek esetén az elő- és hátsókert a kialakult állapot szerinti;
 - c) a főépítmény közterület felőli homlokzata az előkerti építési határvonaltól legfeljebb 5,0 m-re állhat;
 - d) meglévő főépítménnyel rendelkező telken a főépítmény közterület felőli homlokzata - új épület létesítése esetén is - a kialakult állapotnak megfelelő helyen, de legfeljebb az előkerti építési határvonaltól mért 5,0 m-re állhat;
 - e) főépítménnyel nem rendelkező telek esetén a főépítmény közterület felőli homlokzatát az adott építési övezetbe tartozó utcaszakaszon jellemzően kialakult állapotnak megfelelően, - ha egyértelműen nem határozható meg, akkor a c) pont szerint - kell elhelyezni
 - f) a Kiss János utca Bajcsy-Zsilinszky utca-Malom köz közötti mindkét oldalára, valamint az Üllői út vasút-belterületi határ közötti szakaszára a b), c), d), e) pont nem vonatkozik, az előkert mérete: 5,0 m, a hátsókert mérete: 6,0 m, kivéve a Kiss János utca-Bajcsy-Zsilinszky utca, valamint az Üllői út- Kiss János utca által közrezárt saroktelket, ahol az előkert: 0,0 m és a főépítmény közterület felőli homlokzata a kialakult állapotnak megfelelően helyezendő el. [...]
- (7) A Vt-6 jelű építési övezetben

- a) elsősorban közösségi szórakoztató és sport rendeltetést szolgáló épületek, építmények, valamint igazgatási, iroda, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, kiskereskedelmi és vendéglátó épületek, építmények helyezhetők el, melyekben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is kialakítható.
- b) a sportpálya speciális helyzete miatt, a minimálisan megtartandó előkert és hátsókert mérete egyaránt 0,0 m, az oldalkert minimum 0,1 méter.”

58. Vízgazdálkodási területek egyedi előírásai

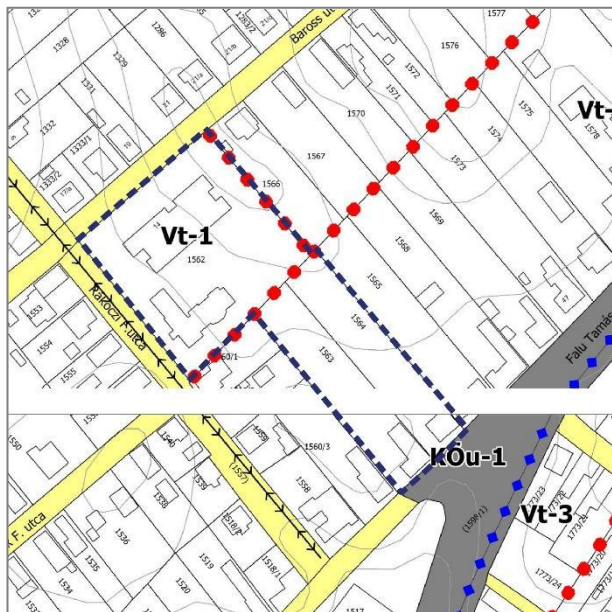
58. § (1) A V jelű övezet magába foglalja a szabályozási tervlap szerint az alábbi területeket:

- a) Duna-Tisza csatorna és 6,00 m széles parti sávja
- b) közcélú nyílt csatornák medre és 3,00 m széles parti sávja,
- c) csapadékvíz elvezető árkok, [...]

A HÉSZ 1. mellékletének 2. sz. és 3. sz. táblázata alapján a tervezési területre meghatározott beépítési paraméterek a következők:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	A KIALAKÍTHATÓ TELEK		AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN				
	legkisebb területe (m2)	kialakítandó legkisebb telekszélessége/ mélysége(m)	a beépítési mód	a beépítettség legnagyobb mértéke (%)	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	a zöldfelület legkisebb mértéke (%)	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettsége (%)
Lf-1	K	-	O	30	K (max. 3,5)	40	40
Lf-2/A	600	14 / -	O	30	4,5	40	40
Lf-2/B	600	14 / -	O	30	4,5	40	40
Vt-2	600	10 / -	Z	40	7,5	30	50
Vt-3	600	16 / -	Z	40	7,5	30	50
Vt-6	600	-	SZ	40	7,5	30	50

6. számú terület



A hatodik számú módosítással érintett területen a Nefelejcs óvoda telke **Vt-1** a másik két érintett telek pedig **Vt-3** településközpont vegyes övezetbe sorolt.

A telekcsoportot a **KÖu-1** övezetű Falu Tamás utca, országos mellékút, illetve a **KÖu-3** jelű Rákóczi utca és a Baross utca települési kiszolgáló utak tájrák fel. A Rákóczi utca mentén 22 kV-os villamosenergia-átadó hálózat húzódik.

A HÉSZ 1. mellékletének 3. sz. táblázata alapján a tervezési területre meghatározott beépítési paraméterek a következők:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	A KIALAKÍTHATÓ TELEK		AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN				
	legkisebb területe (m2)	kialakítandó legkisebb telekszélessége/ mélysége(m)	a beépítési mód	a beépítettség legnagyobb mértéke (%)	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	a zöldfelület legkisebb mértéke (%)	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettsége (%)
Vt - 1	600	-	SZ	40	7,5	30	50
Vt - 3	600	16/-	Z	40	7,5	30	50

7. számú terület



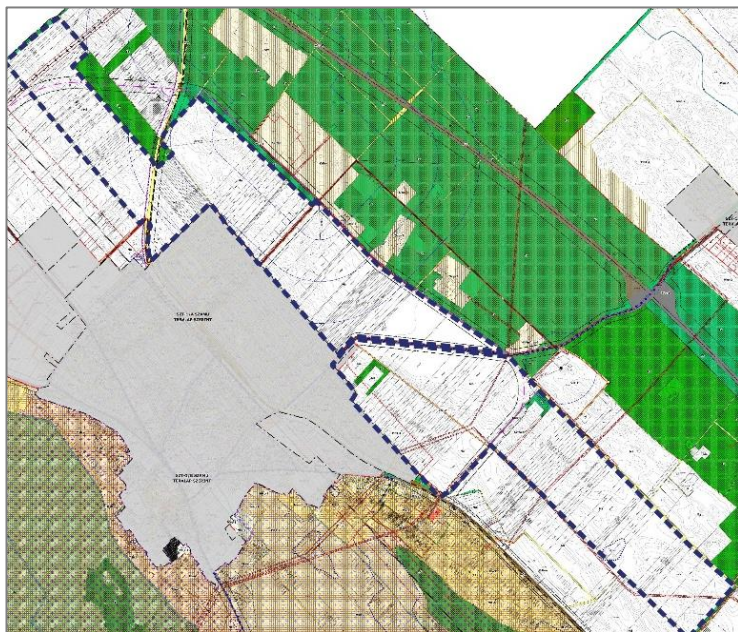
A terület, a Liget lakópark **Lf-3** falusias lakóövezetbe sorolt. A lakóparkot feltáró utak **Köü-3** jelű települési kiszolgáló utak. A területet a **Köü-1** jelű Üllői útról lehet megközelíteni, egy 30m szabályozási szélességű bekötőúton. Az út mentén 22 kV-os villamosenergia-átviteli hálózat biztosítja a lakópark számára az energiaellátást. A lakópark északnyugati sarkában szennyvízáttemelő található, 20 m-es védőtávolsággal. A területre az alábbi előírások vonatkoznak:

36. Falusias lakóövezetek egyedi előírásai (ld. 1. terület)

A HÉSZ 1. mellékletének 2. sz. táblázata alapján a tervezési területre meghatározott beépítési paraméterek a következők:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	A KIALAKÍTHATÓ TELEK		AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN				
	legkisebb területe (m ²)	kialakítandó legkisebb telekszélesség e/ mélysége(m)	a beépítési mód	a beépítettség legnagyobb mértéke (%)	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	a zöldfelület legkisebb mértéke (%)	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettsége (%)
Lf - 3	900	18/40	O	30	5,5	40	40

8. számú terület



A terület nagy része **Má** jelű általános mezőgazdasági övezetbe sorolt. Kisebb foltokban **Eg** jelű gazdasági erdőterületek, **Ev** jelű védelmi erdőterületek, **Mko-2** jelű korlátozott mezőgazdasági és **Kb-Rek** jelű, különleges beépítésre nem alkalmas rekreációs terület övezetek is találhatóak benne. A területet átszeli a 142. sz. vasútvonal, a **Köü-1** jelű Üllői út, és több tervezett települési mellékút nyomvonala, és villamosenergia-átviteli hálózat. Az SZT jelöli a területen belül a 98 833 számon nyilvántartott és azonosított régészeti lelőhelyet. A tervezett módosítás egyedül az **Má** jelű általános mezőgazdasági övezeteket érinti. A területre az alábbi előírások vonatkoznak:

52. Mezőgazdasági területek általános előírásai

52. § (1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés, halászat és a saját termék feldolgozása, tárolása céljára szolgáló területei.

(2) A Szabályozási Terv a település külterületének mezőgazdasági területeit alábbi övezetekbe sorolja:

- Má** jelű általános mezőgazdasági terület,
- Mko-1** jelű táj- és természetvédelmi szempontból korlátozott mezőgazdasági területek
- Mko-2** jelű távlati településfejlesztési szempontból korlátozott mezőgazdasági területek

- d) **Mko-3** településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek
- e) **Mk-1** jelű műemléki jelentőségű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági terület,
- f) **Mk-2** jelű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági terület.

(3) Eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezeteiben az elő-, oldal-, és hátsókert mérete 10-10-10 méter.

(4) A mezőgazdasági terület övezeteiben a zártkerti művelés alól kivett telkekre is vonatkoznak az övezetekben meghatározott telekalakítási és beépítési paraméterek és egyéb övezeti előírások.

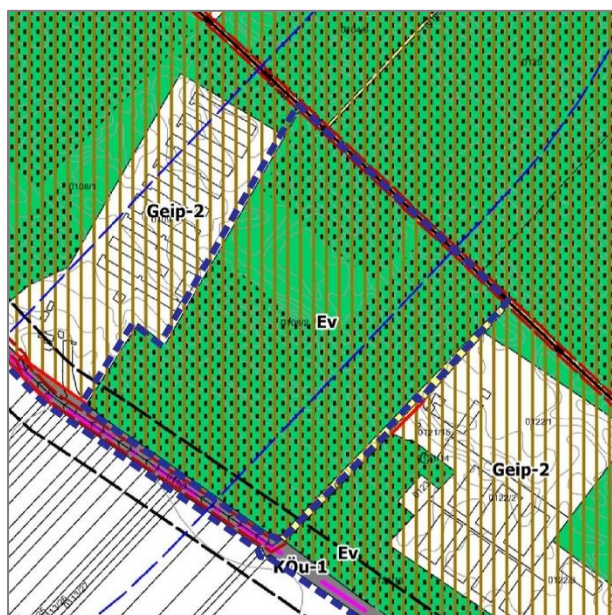
(5) A telek beépíthetőségét meghaladó, a rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban tanyaként és udvarként nyilvántartott földrésztelken a már meglévő épületek átalakítása (felújítás, korszerűsítés, helyreállítás) megengedett.

A HÉSZ 1. mellékletének 12. sz. táblázata alapján a tervezési területre meghatározott beépítési paraméterek a következők:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	A KIALAKÍTHATÓ TELEK		AZ ÖVEZETBEN				
	legkisebb területe (m ²)	kialakítandó legkisebb telekszélessége/ mélysége(m)	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület (m ²)	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	az épületmagas- ság legnagyobb megengedett mértéke (m)	a zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Má	10 000	50/-	SZ	30 000	3	4,5*	-

*gazdasági épületbe telepített szükséges technológia esetén 7,5 méter

9. számú terület



9. számú módosítás – első részterület



9. számú módosítás – második részterület

A módosítás két, egymástól elkülönülő részterületet érint. Az első részterület a **0108/2 hrsz.**-ú ingatlanon helyezkedik el, amely a hatályos szabályozási tervben **Ev** jelű védelmi erdőterület övezetbe sorolt. A területet keleti és nyugati irányból széttagolt elhelyezkedésű **Geip-2** jelű, nem jelentős zavaró hatású állattartó és feldolgozó telepek elhelyezésére alkalmas gazdasági területek határolják, míg északi irányban további **Ev** jelű védelmi erdőterületek, déli irányban pedig **Má** jelű általános mezőgazdasági területek találhatók. A térségben elhelyezkedő iparterületek feltárása tervezetten a Köu-1 övezeti besorolású országos mellékútról történik, amely a szabályozási terven tervezett települési gyűjtőútként szerepel. A gyűjtőút tengelyétől számított 50–50 m-es védőtávolság került kijelölésre. Az út nyomvonalával párhuzamosan 22 kV-os villamosenergia-átviteli hálózat halad, amelynek védőtávolsága a nyomvonaltól számított két oldalon 7–7 m. A szabályozási terv jelöli, hogy az érintett terület tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület, valamint az itt található

erdőállomány az erdőgazdasági nyilvántartás részét képezi. A területet érinti a közeli **Kb-Hull** (hulladékkezelő) és **Kb-Sz** (szennyvíztelep) létesítmények 1000 m-es védőtávolsága is.

A második részterület a 4603 jelű országos mellékút keleti oldalán helyezkedik el, a széttagolt gazdasági területek közelében. A terület a hatályos szabályozási tervben **Má** jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe sorolt. A módosítás a **0251/18 és 0251/19 hrsz.**-ú telkeket érinti. A területet északnyugati, nyugati és délkeleti irányból általános mezőgazdasági területek határolják, míg északi és északkeleti irányból az erdőgazdasági nyilvántartásba tartozó **Eg** jelű gazdasági erdőterületek találhatók. A területen észak-déli irányban 22 kV-os villamosenergia-átviteli hálózat halad át. A terület feltárása a déli oldalon húzódó, szilárd burkolattal nem rendelkező kiszolgáló útról biztosított, amelyet több földút keresztez. A gyűjtőúttól délre további általános mezőgazdasági területek helyezkednek el.

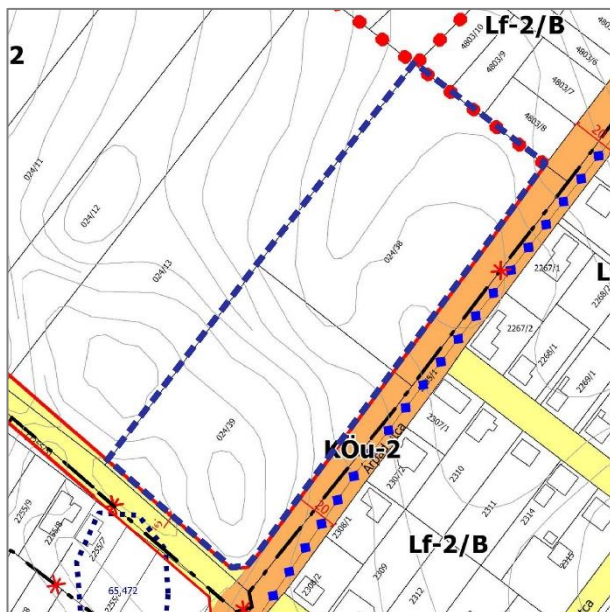
A területre az alábbi előírások vonatkoznak:

Az **Ev** jelű védelmi erdőterületek övezetre vonatkozó előírások a 4. számú módosítás, az **Má** jelű általános mezőgazdasági területekre vonatkozó előírások pedig a 8. számú módosításról szóló fejezeten kerületek kifejtésre.

A HÉSZ 1. mellékletének 10. sz. és 12. sz. táblázata alapján a tervezési területre meghatározott beépítési paraméterek a következők:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	A KIALAKÍTHATÓ TELEK		AZ ÖVEZETBEN				
	legkisebb területe (m ²)	kialakítandó legkisebb telekszélessége/ mélysége(m)	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület (m ²)	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	az épületmagasság legnagyobb megengedett mértéke (m)	a zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Ev	-	-	SZ	100 000	-	-	-
Má	10 000	50/-	SZ	30 000	3	4,5*	-

10. számú terület



A tizedik számú módosítással érintett terület két telke **Mko-2** jelű távlati településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági terület övezetbe sorolt. Dk-DNy-i irányból a **KÖu-2** jelű, 20,0 méteres szabályozási szélességű települési gyűjtőút (Etele út), Dny-ról pedig a 16,0 méter szélességű gyűjtőút (Álmos vezér útja) tárja fel. Az Etele út mentén tervezett kerékpáros útvonal nyomvonala jelölt.

A módosítással érintett területet keleti, déli és nyugati irányból **Lf-2/B** övezetbe sorolt falusias lakóterületek határolják. Az Álmos vezér útjával szemközti tömbben a 65 472 számon nyilvántartott régészeti lelőhely került lehatárolásra.

A területre az alábbi előírások vonatkoznak:

53. Korlátos mezőgazdasági terület övezetei egyedi előírásai

53. § (6) Az **Mko-2** jelű távlati településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek a település mezőgazdasági művelés alatt álló, távlati településfejlesztés érdekeit szolgáló területek. (7) Az **Mko-2** jelű övezetben kizárólag a növénytermesztéshez és állattartáshoz kapcsolódó ideiglenes jellegű építmények (fából készült betonlap nélküli építmények, illetve fóliasátor, üvegház) helyezhetők el. [...]

(10) Az övezetek területén nem helyezhető el:

- a) a nyilvános illemhelyek
- b) a megújuló energiaforrások műtárgyai,
- c) lakóépületek.

(11) Az övezetekben birtokközpont nem alakítható ki.

(12) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeplő, rét, legelő vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivehető résszel nem rendelkezik.

(13) Az övezetekben a meglévő épületek, építmények fenntarthatók és felújíthatók.

(14) Az övezetben kerítés létesíthető:

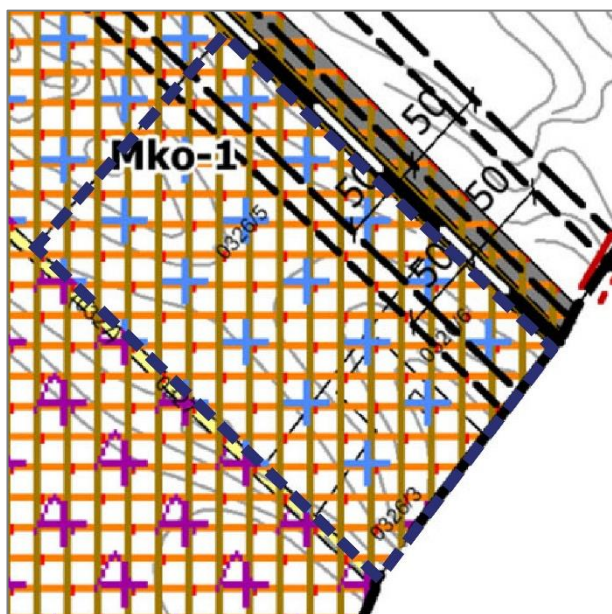
- a) kivett művelési ágban,
- b) terményvédelmi indokból szőlő, gyümölcs és szántó művelési ágban ideiglenes jelleggel tenyésztéskor, az illetékes vadásztársaságokkal egyeztetve,

A HÉSZ 1. mellékletének 11. sz. táblázata alapján a tervezési területre meghatározott beépítési paraméterek a következők:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	A KIALAKÍTHATÓ TELEK		AZ ÖVEZETBEN				
	legkisebb területe (m ²)	kialakítandó legkisebb telekszélessége/ mélysége(m)	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület (m ²)	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	az épületmagasság legnagyobb megengedett mértéke (m)	a zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Mko-2	50 000*	-/-	SZ	100 000	0,5	4,5*	-

* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

11. számú terület



A 11. számú módosítással érintett terület **Mko-1** jelű táj- és természetvédelmi szempontból korlátos mezőgazdasági terület övezetbe sorolt. A földrészletet természetvédelmi szempontból jelentős terület ugyanis az Ócsai tájvédelmi körzet, a Natura 2000 területek és az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának része, ezen kívül tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület.

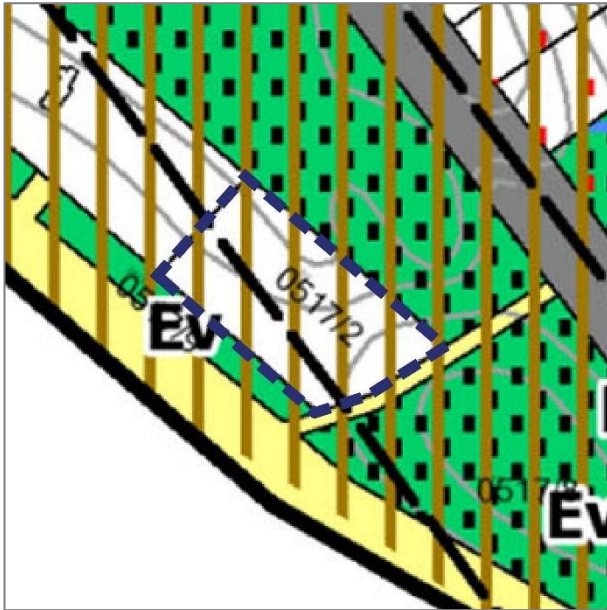
A telket közvetlenül érinti az itt elhaladó 142.sz. országos vasútvonal és a vele párhuzamosan haladó 4604. számú országos mellékút 50-50 méteres biztonsági zónája. A földrészletet délről települési kiszolgáló út és már az ökológiai hálózat magterülete határolja.

A HÉSZ 1. mellékletének 11. sz. táblázata alapján a tervezési területre meghatározott beépítési paraméterek a következők:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	A KIALAKÍTHATÓ TELEK		AZ ÖVEZETBEN				
	legkisebb területe (m ²)	kialakítandó legkisebb telekszélessége/ mélysége(m)	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület (m ²)	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	az épületmagasság legnagyobb megengedett mértéke (m)	a zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Mko-1	50 000*	-/-	SZ	100 000	0,3	4,0*	-

* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

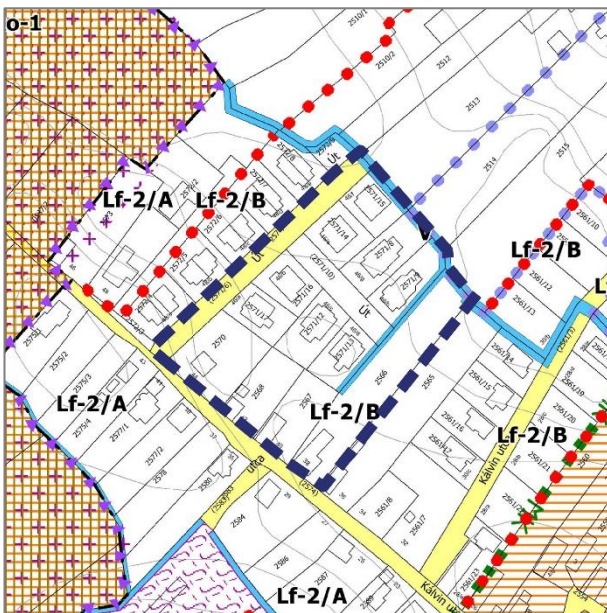
12. számú terület



A terület, **Má** jelű általános mezőgazdasági terület övezetébe sorolt. A vizsgált telek **Ev** jelű védelmi erdőterületekkel határolt, amelyek a kataszteri erdészeti állomány részét képezik. A telek a **KÖu** övezetbe sorolt 5. jelű országos főút és a település közigazgatási határában húzódó kiszolgáló földút között húzódik. A terület közel kétharmada a főút nyomvonalától számított 100-100 méteres védőtávolságon belül fekszik. A terület tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő. A beépítési paramétereket tartalmazó táblázat a 8. területre vonatkozó részben került kifejtésre.

A területre vonatkozó előírások és a HÉSZ 1. mellékletének 12. táblázata alapján meghatározott beépítési paraméterek a 8. számú módosítással érintett területre vonatkozó részben kerültek kifejtésre.

13. számú terület



A terület **Lf-2/B** falusias lakóterületi övezetbe sorolt. A vizsgált tömböt települési kiszolgáló utak – Kálvin utca, Károli Gáspár köz és Sztárai Mihály köz – határolják, környezetében további falusias lakóterületek találhatók.

A tömb középső részén ÉNy-DK irányban **V** jelű vízgazdálkodási területként nyilvántartott árok húzódik, amelyhez egy kisebb, déli irányba leágazó mellékág kapcsolódik. A helyszíni vizsgálatok alapján a leágazó árok a jelenlegi terepi állapotban nem azonosítható, annak nyoma a felszínen nem látható.

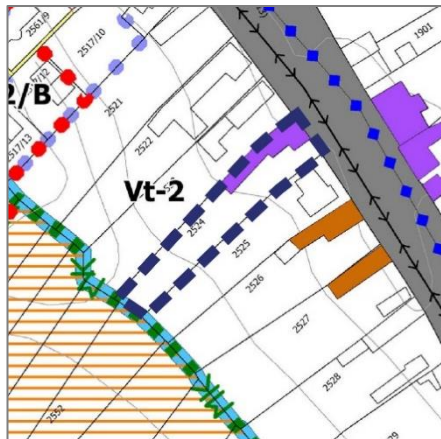
A mellékág négy ingatlan határvonalát érinti, amelyek közül az egyik esetében a hosszú hátsókert jelentős részén végighalad. A kisebb lakótelkeket feltáró Kopácsi István köz zsákutca e vonalban ér véget.

A vizsgált tömb Ócsa közigazgatási határának közelében helyezkedik el; a határon túl az Ócsai Tájvédelmi Körzet területe található. A belterületen, a tömbtől kelet-délkeleti irányban fekszik a település történeti városrésze, amely ex lege műemléki területként, valamint műemléki környezetként került lehatárolásra.

A területre vonatkozó előírások és a HÉSZ 1. mellékletének 2. táblázata alapján meghatározott beépítési paraméterek a 1. számú módosítással érintett területre vonatkozó részben kerültek kifejtésre.

14. számú terület

A tizennegyedik módosítással érintett terület, a 2521 hrsz.-ú telek, **Vt-2** jelű településközponti vegyes övezetbe sorolt. Az érintett telek az itt elhaladó Bajcsy-Zsilinszky út (országos mellékút) és a 13. sz. területet is érintő **V** jelű vízelvezető árok között húzódik. A mellékút mentén tervezett kerékpárút nyomvonala és villamosenergia átviteli hálózat húzódik. Az árok másik oldalán már az Ócsai Tájvédelmi körzet részeként műemléki környezet került lehatárolásra. Az érintett telken található épület, és a vele szemben található



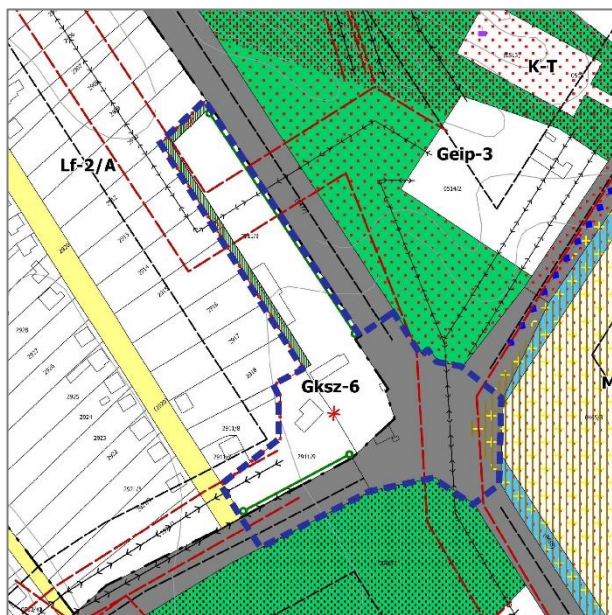
három másik épület helyi védelemre javasolt épület, két másik szomszédos épület pedig hagyományos karakteres építészeti jegyeket hordozó épületként van jelölve. Az adott beépítési övezetben meghatározott beépítési mód zártosrú, azonban a kialakult állapot ennek nem felel meg.

A településközponti vegyes területekre vonatkozó általános előírások a 6. számú módosítással érintett területre vonatkozó fejezetben kerül kifejtésre. A területre az alábbi egyedi előírások vonatkoznak:

A HÉSZ 1. mellékletének 3. sz. táblázata alapján a tervezési területre meghatározott beépítési paraméterek a következők:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	A KIALAKÍTHATÓ TELEK		AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN				
	legkisebb területe (m2)	kialakítandó legkisebb telekszélessége/ mélysége(m)	a beépítési mód	a beépítettség legnagyobb mértéke (%)	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	a zöldfelület legkisebb mértéke (%)	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettsége (%)
Vt - 2	600	10/ -	Z	40	7,5	30	50

15. számú terület



A érintett terület Felsőbabád városrészben található, **Gksp-6** jelű, kereskedelmi, szolgáltató övezetbe sorolt. A területet keleti és déli irányból a **KÖu-1** közúti közlekedési övezetbe sorolt 5. sz. országos főútvonal és az azt keresztező mellékút által alkotott körforgalma határolja. Az érintett telken, az azt nyugatról határoló falusias lakóterületek irányába 5m szélességben kötelezően zöldfelületként fenntartandó sáv került kijelölésre, az itt elhaladó utak irányába pedig a nyugati és déli telekhatárok mentén telepítendő fasort jelöl a tervlap. A telek északi részén 132 kV-os villamosenergia átviteli hálózat halad át, 18-18 méteres biztonsági övezettel, a déli telekhatár mentén pedig 22 kV-os végződik.

A területre az alábbi előírások vonatkoznak:

40. Kereskedelmi, szolgáltató övezetek egyedi előírásai

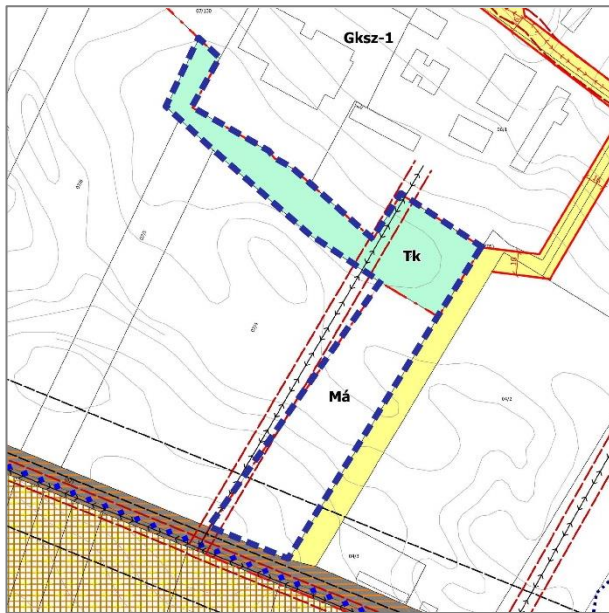
40. § A Gksp-6 jelű építési övezetben

- az elhelyezhető épület a 39. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül logisztikai, raktározási és vendéglátás rendeltetést is tartalmazhat,
- az elő-, oldal- és hátsókert mérete 5 m.

A HÉSZ 1. mellékletének 4. sz. táblázata alapján a tervezési területre meghatározott beépítési paraméterek a következők:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	A KIALAKÍTHATÓ TELEK		AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN				
	legkisebb területe (m2)	kialakítandó legkisebb telekszélessége/ mélysége(m)	a beépítési mód	a beépítettség legnagyobb mértéke (%)	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	a zöldfelület legkisebb mértéke (%)	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettsége (%)
Gksp - 6	3000	-	SZ	40	10	20	50

16. számú terület



A 16. számú módosítás esetében a 07/3 hrsz-ú számú terület – a szerkezeti tervvel azonosan – a szabályozási terven is **Tk** jelű természetközeli terület övezetébe került besorolásra. A területen déli irányból 22 kV-os villamosenergia-átviteli hálózat halad át, amely a gazdasági területek ellátását biztosítja. A vezetékek tengelyétől számítva két oldalra 7-7 méteres védőtávolságot jelöl a tervlap. A területet nyugati és déli irányból **Má** jelű általános mezőgazdasági területek, északi irányból pedig Gks-1 övezeti besorolású gazdasági területek határolják.

A **Tk** övezet megszűnéséhez kapcsolódóan kijelölt csereterület **Má** övezetbe sorolt, amely mentén húzódó közlekedési terület 16 m szabályozási szélességgel került kijelölésre. A csereterülettől délre halad a **KÖu-1** övezetbe

sorolt 46104 jelű országos mellékút, amely mentén 50–50 m-es védőtávolság került kijelölésre. Az úttal párhuzamosan a tervlap tervezett kerékpáros nyomvonalat is tartalmaz. Az érintett földrészlet a szabályozási terven jelölt tervezett belterületi határvonalon kívül helyezkedik el, amely közvetlenül a telek gazdasági területek felőli telekhatára mentén húzódik. A területre az alábbi előírások vonatkoznak:

59. Természetközeli területek előírásai

59. § (1) **Tk** jelű övezetbe tartoznak a védett lápterület által érintett mocsár, nádas művelési ágú földrészletei, melyek ökológiai, és természetvédelmi szempontból védendők és megőrzendők.

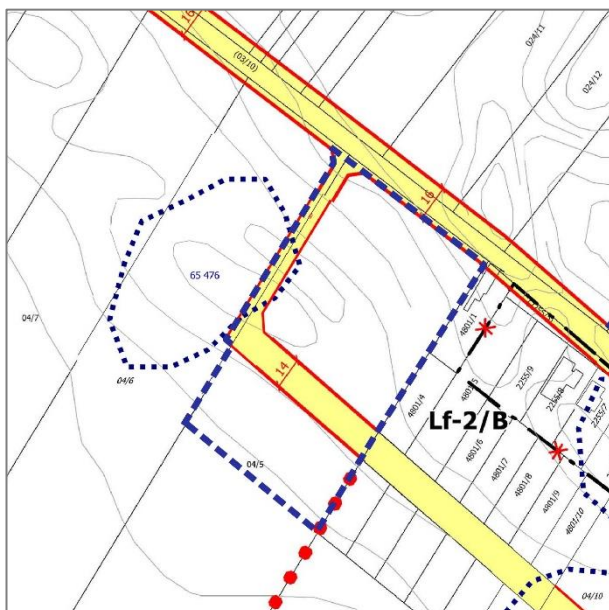
(2) 82A természetközeli terület övezetében a természeti értékek szigorú védelme mellett az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
- b) a természeti értékek bemutatását, a kutatást és ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak.

(3) Az övezetben az (2) bekezdésben meghatározott építményeken felül egyéb építmény nem helyezhető el.

(4) Az övezetben a területhasználat a természetvédelem érdekeinek elsődleges figyelembe vételével történhet, kialakult értékes és védett növényállomány megőrzendő.

17. számú terület



A tizenhetedik módosítással érintett terület, a lakóterületi fejlesztéssel érintett 04/5 hrsz.-ú ingatlan észak-keleti fele **Lf – 2/B** jelű falusias lakóterület övezetébe van sorolva, a másik fele pedig **Mko-2** jelű beépítésre nem szánt korlátozott mezőgazdasági területek övezetébe tartozik.

A módosítani kívánt ingatlant érinti az Álmos vezér utca 16 méteres útszélesítése, valamint a telektömböt feltáró új utcaszakasz kiszabályozása az Előd vezér utca folytatása és rácsatlakozása az Álmos vezér utcára.

Egyéb szabályozási elemek közül a tervezési területet kis mértékben érinti a 65 476 azonosító számon nyilvántartott régészeti lelőhely, valamint a telek déli részét érinti a 46104 jelű országos mellékút 50 méteres védőtávolsága.

A területre vonatkozó előírások és a HÉSZ 1. mellékletének 2. táblázata alapján meghatározott beépítési paraméterek a 1. számú módosítással érintett területre vonatkozó részben kerületek kifejtésre.

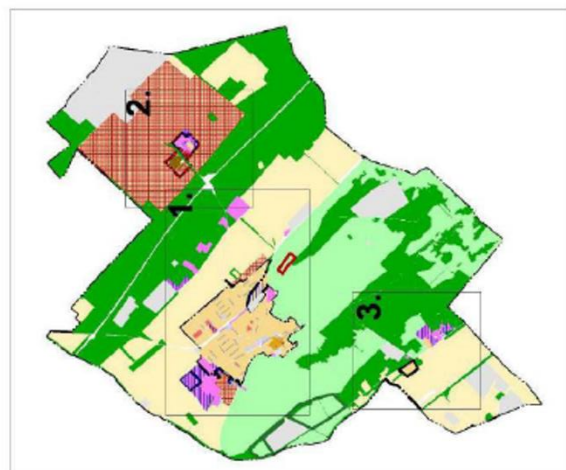
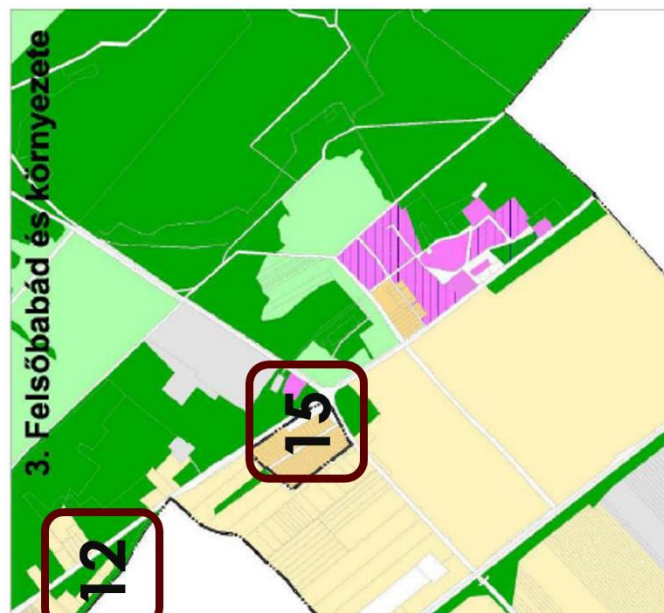
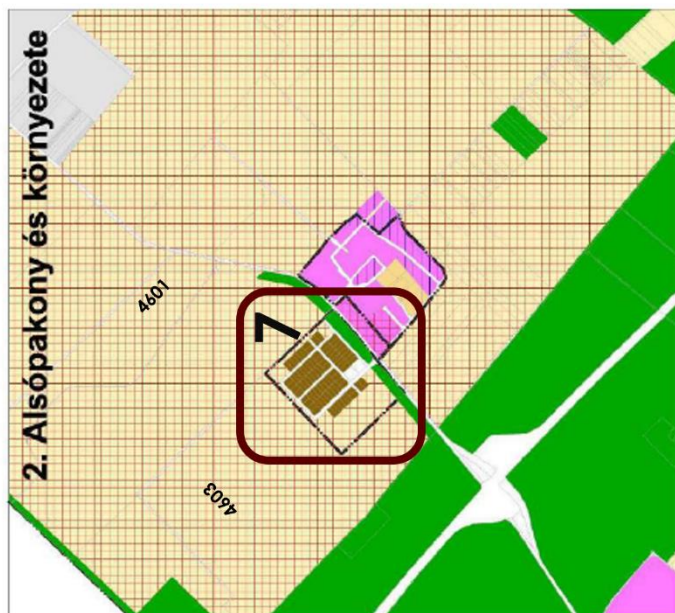
1.3.5. Ócsa város településképvédelmi rendelete (Tkr.)

Ócsa Város Önkormányzatának – a településképvédelméről szóló rendeletet megalapozó – Településképi Arculati Kézikönyve TAK a következő eltérő karakterű területeket határozza meg:

- hagyományos beépítésű falusias lakóterületek
- műemléki környezet részét képező falusias lakóterületek
- egységes tervek alapján, telepszerűen kialakított falusias lakóterületek
- intenzíven beépített kisvárosias jellegű lakóterületek
- intézményekkel kiegészülő városközponti karaktert hordozó területek
- jellemzően gazdasági hasznosítású területek
- különleges, egyedi karaktert hordozó területek
- általános mezőgazdasági területek
- természetvédelmi oltalom alatt álló mezőgazdasági területek
- erdőterületek

A Tkr. 15. §-a határozza meg az *1. mellékletben* lehatárolt településképi szempontból meghatározó területeket. Az egyes tervezett módosítással érintett területek a következő településképi szempontból meghatározó karakterű területek közé tartoznak:

- 1.sz. terület** - hagyományos beépítésű falusias lakóterület
- 2.sz. terület** - jelenleg beépítetlen fejlesztési terület
- 3.sz. terület** - intenzíven beépített kisvárosias jellegű lakóterület
- 4.sz. terület** - különleges, egyedi karaktert hordozó területek és erdőterület
- 5.sz. terület** - hagyományos beépítésű falusias lakóterület
- 6.sz. terület** - intézményekkel kiegészülő városközponti karaktert hordozó területek
- 7.sz. terület** - egységes tervek alapján, telepszerűen kialakított falusias lakóterület
- 8.sz. terület** - általános mezőgazdasági terület
- 9.sz. terület** - erdőterület és általános mezőgazdasági terület
- 10.sz. terület** - hosszú távon funkcióváltó fejlesztési területek (hagyományos beépítésű falusias lakóterület)
- 11.sz. terület** - természetvédelmi oltalom alatt álló mezőgazdasági terület
- 12. sz. terület** - általános mezőgazdasági terület
- 13. sz. terület** - hagyományos beépítésű falusias lakóterület
- 14. sz. terület** - hagyományos beépítésű falusias lakóterület
- 15. sz. terület** - a TAK nem határoz meg beépítési karaktert erre a területre
- 16. sz. terület** - természetvédelmi oltalom alatt álló mezőgazdasági terület
- 17. sz. terület** - hosszú távon funkcióváltó fejlesztési területek (hagyományos beépítésű falusias lakóterület)

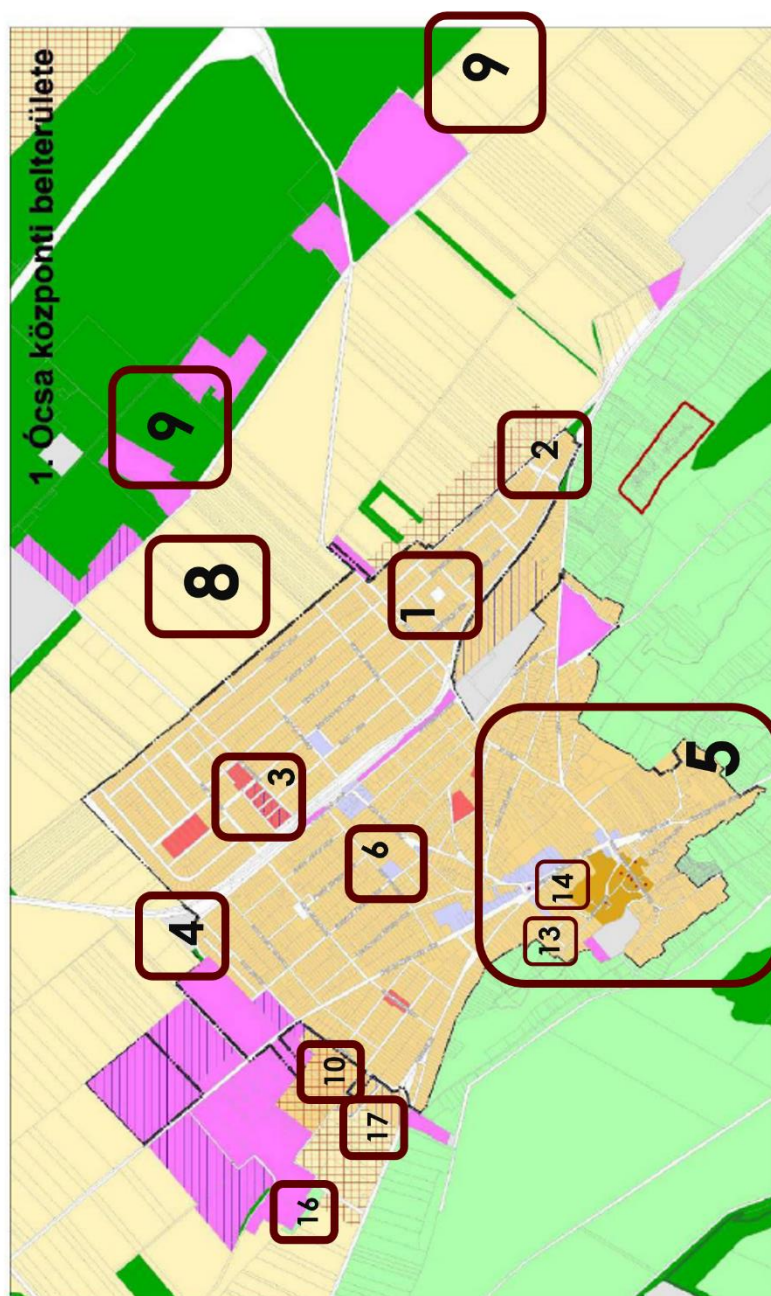


A TELEPÜLÉSKÉP SZEMPONTJÁBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

- Az eltérő karakterű területek lehatárolása -

Jelmagyarázat

1	Hagyományos beépítésű falusias lakóterületek	8	Általános mezőgazdasági területek
2	Műemléki környezeti részét képező falusias lakóterületek	9	Természetvédelmi oltalom alatt álló mezőgazdasági területek
3	Egységes tervek alapján, telepszertűren kialakított falusias lakóterületek	10	Erdőterületek
4	Intenzív beépített kisvárosias jellegű lakóterületek		Jelenleg beépítetlen fejlesztési területek
5	Intézményekkel kiegészülő város-központi karakterű hordozó területek		Hosszú távon funkcióváltó fejlesztési területek
6	Jellemzően gazdasági hasznosítású területek		Heiyyi védelem alatt álló természeti terület
7	Különléges, egyedi karaktert hordozó területek		Műemlék épületek/épülethelyek
			Fekvéshatár

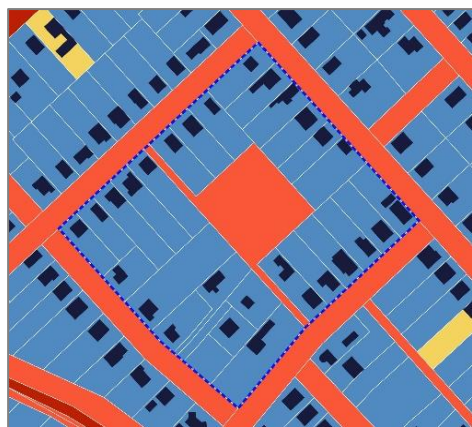


Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) kivonata (saját szerkesztés)

1.4. ÉPÍTETT KÖRNYEZET, MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA VIZSGÁLATA

Jelen fejezet a területi lehatárolással rendelkező módosítások azon területeit mutatja be, melyek kapcsán az épített környezeti, valamint a közlekedési- és közművizsgálat relevánsnak tekinthető.

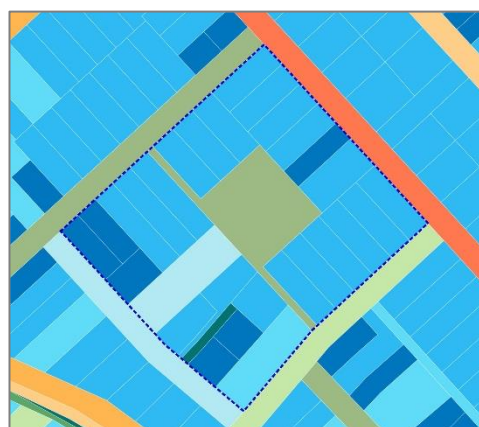
1.4.1. 1. számú terület | Szilvafa utcai tömbbelső lakóövezetbe sorolása



■ Természetes személyek területe
■ Állami terület
■ Önkormányzati terület

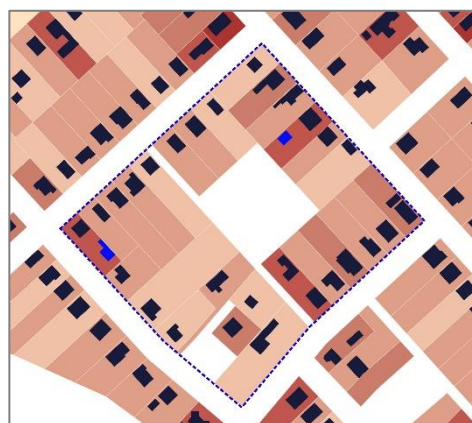
Az érintett ingatlan Égetőhegy városrészben található **3125 hrsz.-ú, 4196 m² alapterületű** földrészlet, mely önkormányzati tulajdonban van, a közvetlenül szomszédos lakótelkek magántulajdonúak. A terület jelenleg **Zkk** jelű közkert övezetbe sorolt, de tényleges közkerti funkciót nem lát el, az önkormányzat nem üzemelteti ekként és ezt a jövőben sem tervezi.

Az ingatlan az érintett lakótömb belsejében található, közterületi kapcsolattal két keskeny „nyélen” keresztül rendelkezik, melyeken a Diófa és a Szilvafa utca felé biztosított a kapcsolata. A környező ingatlanok **Lf-2/B** övezetbe soroltak, jellemzően 800–1200 m² közötti telekmérettel, 16–18 méteres telekszélességgel és 48–80 méteres mélységgel rendelkeznek. A telkek beépítési módja oldalhatáron álló.



TELEKMÉRET

- 0 - 400m²
- 400 - 800 m²
- 800 - 1200 m²
- 1200 - 2000 m²
- 2000 - 3000 m²
- 3000 - 4000 m²
- 4000 - 5000 m²
- 5000 - 7000 m²
- 7000 - 10 000 m²
- 10000 - 15 000 m²
- 15000 - 40 000 m²
- 40 000 m² fölött



BEÉPÍTÉSI SZÁZALÉK

- nincs beépítés
- 0 - 5 %
- 5 - 10 %
- 10 - 15 %
- 15 - 20 %
- 20 - 30 %
- 30 - 40 %
- 40 % fölött
- meglévő épület
- nem bemért épület



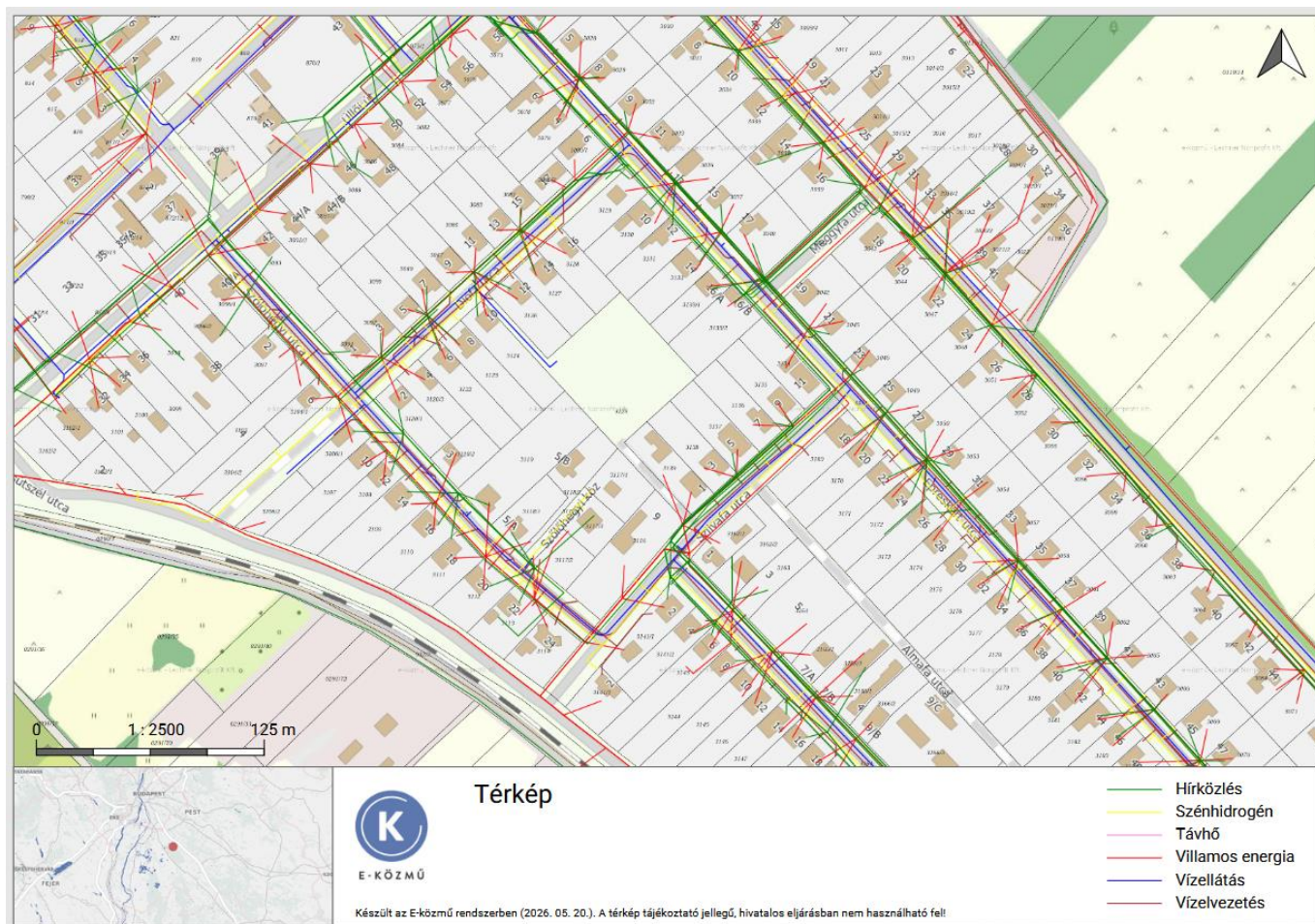
Behajtás a telekre: Szilvafa utca és Diófa utca felől (Google Earth)

A tervezéssel érintett telek **jelenleg beépítetlen**, rajta természetes gyepterület és elszórt facsoportok találhatók. A környező tömböt földszintes, kertes családi házak alkotják, jellemzően nyereg- vagy sátozottóval. A Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) a területet hagyományos beépítésű falusias lakóterületként határozza meg. Az utcakép heterogén; az előkertek és kerítések karbantartottsága változó, több helyen rendezetlen állapotok figyelhetők meg.

Közművek: A vizsgált ingatlanokat határoló Szilvafa, Szőlőhegyi, Diófa és Epreskert u.-ban a szomszédos lakóterületeket kiszolgáló teljes közműhálózat üzemel zöldfelületi, illetve szikkasztóárkos közterületi csapadékvíz elhelyezéssel.

A módosítással érintett területen közüzemi közműhálózatok és közmű létesítmények – az ÉNy – ról a Diófa u. felől a tömbbelsőbe bevezetett vízbekötő vezeték kivételével – nem találhatóak. A 3125 hrsz.-ú ingatlan gyakorlatilag beépítetlen zöldterület, a vízbekötés kivételével közműcsatlakozásokkal sem rendelkezik.

Az ingatlant magába foglaló tömböt határoló Szilvafa, Szőlőhegyi, Diófa és Epreskert u.-ban vízvezeték, gravitációs és vákuumos rendszerű szennyvícsatorna, középnyomású (3 bar) gázvezeték, KIF és KÖF elektromos légvezeték, illetve elektronikus hírközlő légvezeték és földkábel hálózat húzódik. A KÖF elektromos légvezeték a Meggyfa u.-ból érkezve a tömb ÉK – i és DK – i oldalán húzódik, a KÖF/KIF transzformátor a Szilvafa-Barackos u. sarkán üzemel. Egyéb közműhálózat nem üzemel. A területen jelentős közműfejlesztési igényről és tervekről nincs tudomásunk.



Közműellátottság (Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>)

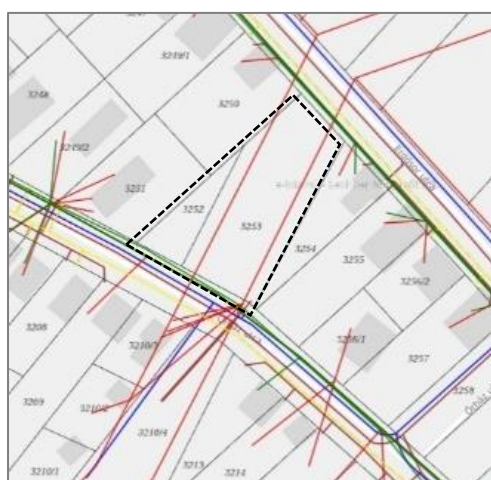
1.4.2. 2. számú terület | Erdősor utcai telkek közlekedési besorolásának módosítása

A módosítás által érintett **3253 és 3252 hrsz.-ú ingatlanok** az Égetőhegy városrész keleti szélén, a belterületi határ mentén fekvő, önkormányzati tulajdonú földrészletek. Az Erdősor utca túloldalán már külterületi mezőgazdasági szántók terülnek el, így a terület határhelyzetben van. A területen történő módosítás célja elsősorban a módosítási csomagban található más területeken megszűnő zöldfelületek helyetti csereterületként való kijelölés, illetve az elektromos vezetéktől nyugatra eső kisebb önkormányzati telkek közlekedési övezeti besorolásának megszüntetésével annak építési övezetbe sorolása.

Mindkét ingatlan jelenleg **KÖu** jelű közlekedési övezetbe sorolt, a **3253 hrsz.-ú, 1829 m²**-es ingatlan felett **22 kV-os villamosenergia-átviteli légvezeték-pár** halad át Alsópakony irányába a külterületen át. A vezetékek tengelyétől számított 7–7 méteres biztonsági övezet a telek jelentős részére beépítési korlátozást jelent. A **3252 hrsz.-ú, 389 m²** alapterületű, háromszög alakú ingatlan beépítetlen zárvány - a légvezetékek és a szomszédos lakótelkek közé ékelődik be; utcafronti szélessége 17 méter.



A módosítással érintett terület látványa az Őrház utca és az Erdősor utca irányából (forrás: Google Earth)



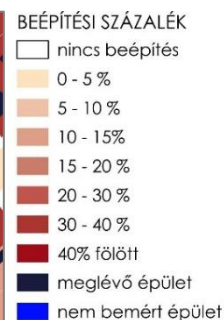
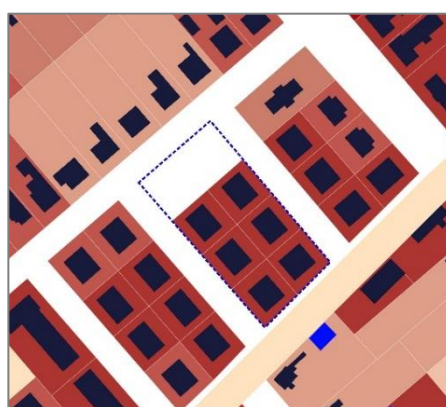
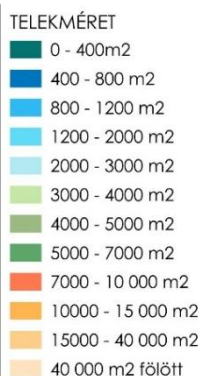
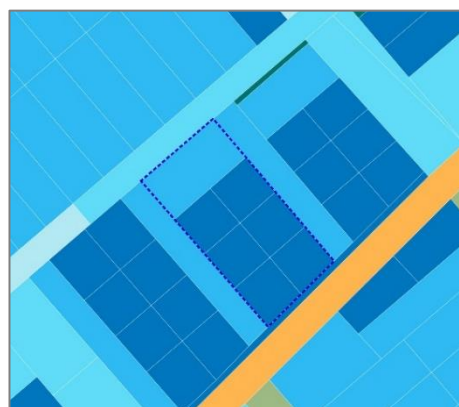
Közműellátottság (forrás: E-közmű térkép)

A környező lakótelkek **Lf-2/B** övezeti besorolásúak, falusias karakterrel, jellemzően földszintes épületekkel. A telekméretek 400 és 1200 m² között változnak, a beépítettség alacsony (10–15%).

A telkek közterületi kapcsolatai két oldalról biztosítottak. Mind az Őrház utca, mind pedig a belterület határában húzódó Erdősor utca 16 méteres közterületi szélességgel rendelkezik, és szilárd burkolattal ellátott. A környező lakóterületen biztosított a teljeskörű közművesítés, a vizsgált ingatlanok – jelenlegi területfelhasználásuk miatt – nem rendelkeznek saját közmű-bekötésekkel. A vízelvezetés megoldott, az Őrház utcában kiépített nyílt árokrendszeren keresztül történik.

1.4.3. 3. számú terület | Székesi utcai zöldterület lakóövezetté alakítása

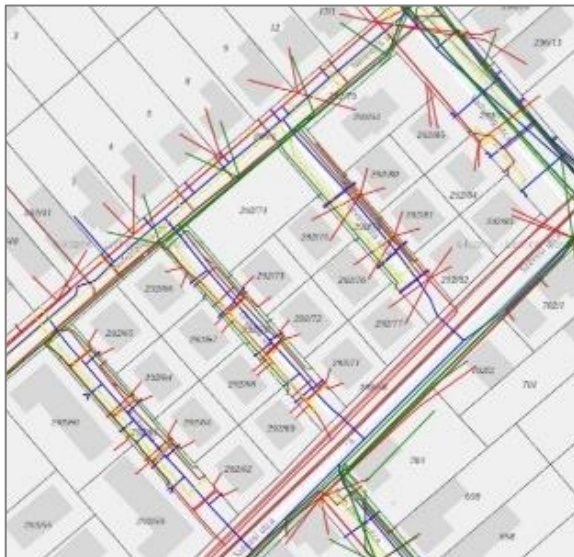
A tervezéssel érintett **292/74 hrsz.-ú** ingatlan Rákóczitelep városrészben helyezkedik el, **977 m²** telekméretű téglalap alaprajzú földrészlet. A terület a vasútállomás közvetlen vonzáskörzetében, az állomás menti intézménysáv és a falusias lakóterületi szövet találkozásánál fekszik. Az önkormányzati tulajdonban lévő földrészlet jelenleg **Zkk** jelű közparkövezeti besorolású, azonban tényleges zöldfelületi állománnyal nem rendelkezik, közparki funkciót nem lát el; fizikailag elkerített, **használaton kívüli beépítetlen terület**.



A tömböt alkotó lakótelkek rendkívül homogén képet mutatnak: egységesen 409 m² alapterületű, 20 × 21 méteres, közel négyzetes arányú telkek alkotják a környező beépítési struktúrát. A környező kisvárosias lakóingatlanok beépítettsége egységesen magas, megközelíti a 34%-ot (a megengedett 35%-ból), ami a szabályozási paraméterek teljes kihasználtságát jelzi. A vizsgált dupla méretű foghíjtelek jelenleg funkció nélküli üres foltként jelenik meg a beépített tömbben, az önkormányzat köztertként történő hasznosítását nem tervezi.

A tömbre egységes, kisvárosias karakter jellemző: földszintes, többlakásos szabadonálló lakóépületek, jellemzően kontyolt tetőformával. A Székesi és Nefelejcs utcák mentén az utcakép rendezett, a telekhatárok mentén kialakított kerítések állapota megfelelő. A gépjárműelhelyezés a lakótelkeken belül, az oldalkertben megoldott.

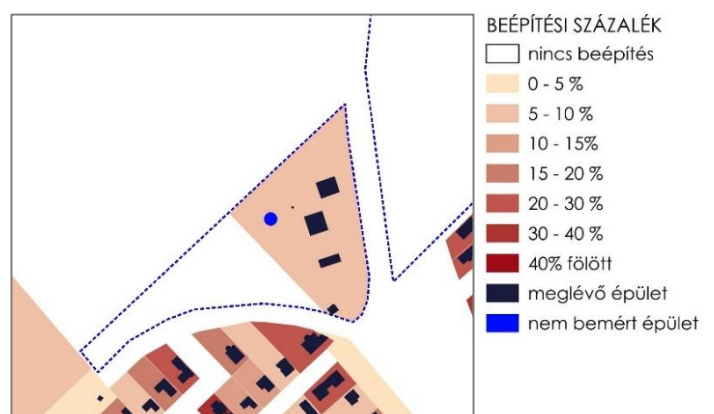
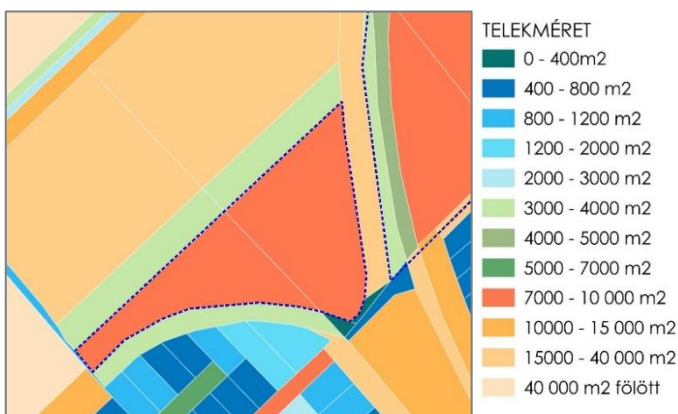
A terület közlekedési kapcsolata differenciált: a Székesi és Nefelejcs utcák szilárd burkolattal, járdával és nyílt vízelvezető árokka rendelkeznek, míg az Orgona és Levendula utcák alacsonyabb kiépítettségű, szórt burkolatú utak. A tömb teljeskörűen közművesített, azonban a vizsgált ingatlan jelenleg nem rendelkezik közműbekötéssel.



Közműellátottság (forrás: E-közmű térkép)

1.4.4. 4. számú terület | Vízgazdálkodási üzemi terület egy részének övezeti átsorolása sportcélú hasznosítás céljából

A módosítással érintett, **2217/1 hrsz.-ú**, önkormányzati tulajdonú ingatlan Csűrkert városrész északi szegélyén fekszik, amely részben belterületen, részben külterületen helyezkedik el. A belterület határa középen kettévágja a területet, mely alapvetően – a rajta található vízműkutak okán – **Vü** jelű, vízgazdálkodási üzemi terület övezetbe sorolt, a nyugati telekrészen egy kisebb kiterjedésű, **Ev** jelű védelmi erdőterület került kijelölésre. A vízmű üzemi létesítményei a külterületi részen koncentrálnak, míg a **7015 m² nagyságú belterületi telekrész** jelenleg beépítetlen (ennek a nyugati csücskében található az erdőterület).



Az üzemi területen egy víztorony, portaépület, konténer, valamint két földszintes, csonkakonty-tetős épület található. A technológiai infrastruktúra részét képezi továbbá két víztároló medence és egy burkolt felületen elhelyezett napkollektor-mező is. A területen **két aktív vízműkút** üzemel, melyek körül a hatályos szabályozás **10-10 méteres védőidomot** jelöl ki.

A vizsgált terület része a **2215/19 hrsz.-ú**, önkormányzati tulajdonú, jelenleg beépítetlen, **Lf** jelű falusias lakóterület övezetbe sorolt ingatlan is, amelyen keresztül a vízmű villamosenergia- és víziközmű-bekötései

haladnak. E telket az önkormányzat a vízmű üzemi területén és a kutak védőidomán kívül sportterületbe sorolandó terület rész közúti megközelítésének biztosítására szánja – itt tehát út és parkoló kerülne kiépítésre a tervezett sportlétesítmény számára. A terület főbejárata jelenleg a Damjanich utca felől biztosított, amely szilárd burkolatú út és a telek déli csúcspontjánál végződik. A 2215/19 hrsz.-ú telek a Géza fejedelem útja felől tárható fel. A földrészlet műszaki infrastruktúrával teljeskörűen ellátott, a területen a Dél-Pest Megyei Vízmű Szolgáltató Zrt. üzemeltetésében lévő stratégiai jelentőségű víziközmű-gerincvezetékek haladnak át.

A telek keleti határa mentén húzódik a 142. sz. vasútvonal, amelynek védőtávolsága érinti az üzemi területet. Az üzemi terület déli határa mentén állami tulajdonban lévő, íves, felhagyott vasúti iparvágány területe halad végig, amely jelenleg használaton kívül áll, a szabályozási terven közúti közlekedési övezetbe sorolt.



az Ócsai-víztorony és épületei, illetve a 2215/9 hrsz. jelenleg beépítetlen telek háttérben a védelmi erdővel
(forrás: Google Earth)

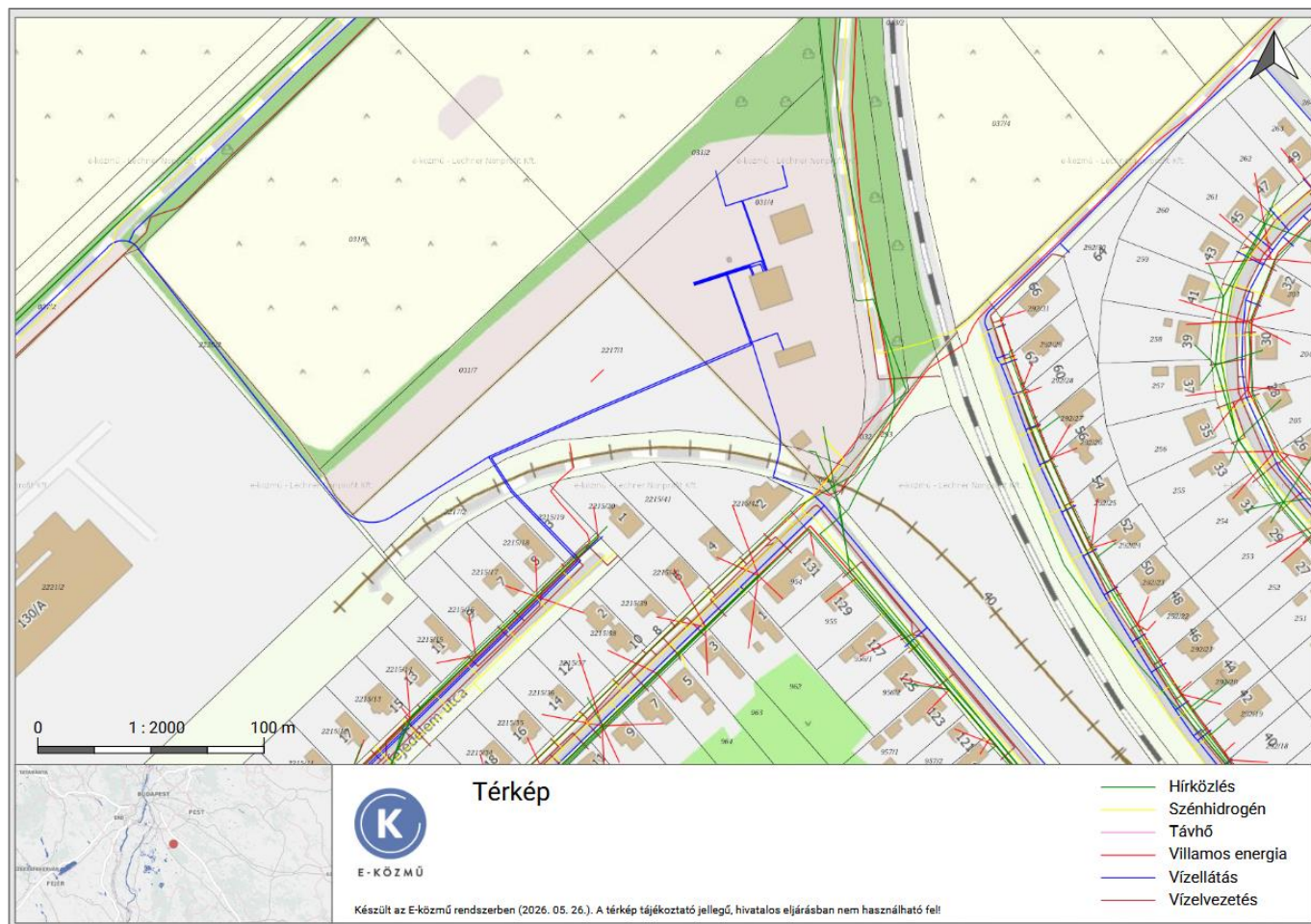


Használaton kívüli állami tulajdonú iparvágány (forrás: Google Earth)

Közművek: A vizsgált ingatlantól DK – re húzódó Géza fejedelem u.-ban a szomszédos lakóterületeket kiszolgáló teljes közműhálózat üzemel zöldfelületi, illetve szikkasztóárkos közterületi csapadékvíz elhelyezéssel.

A módosítással érintett terület DK – i részén a szomszédos vízmű telepről induló ivóvíz gerincvezeték, illetve ide érkező kút nyersvíz vezeték húzódik, illetve az ingatlan a Géza fejedelem u. felől rendelkezik egy KIF elektromos földkábel csatlakozással, egyéb közüzemi közműhálózatok és közmű létesítmények nem találhatóak. A 2217/1 hrsz.-ú ingatlan – egy kis épület kivételével – beépítetlen zöldterület, a KIF elektromos csatlakozóvezeték kivételével közműcsatlakozásokkal nem rendelkezik.

Az ingatlantól DK – re húzódó Géza fejedelem u.-ban vízvezeték, gravitációs és vákuumos rendszerű szennyvízcsatorna, középnyomású (3 bar) gázvezeték, KIF elektromos légvezeték, illetve földkábel, valamint elektronikus hírközlő légvezeték hálózat húzódik. Egyéb közműhálózat nem üzemel, jelentős közműfejlesztési igényről és tervekről nincs tudomásunk.



Közműellátottság (Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>)

1.4.5. 5. számú terület | Öregfalu hat tömbjének telekcsoport-újraosztása

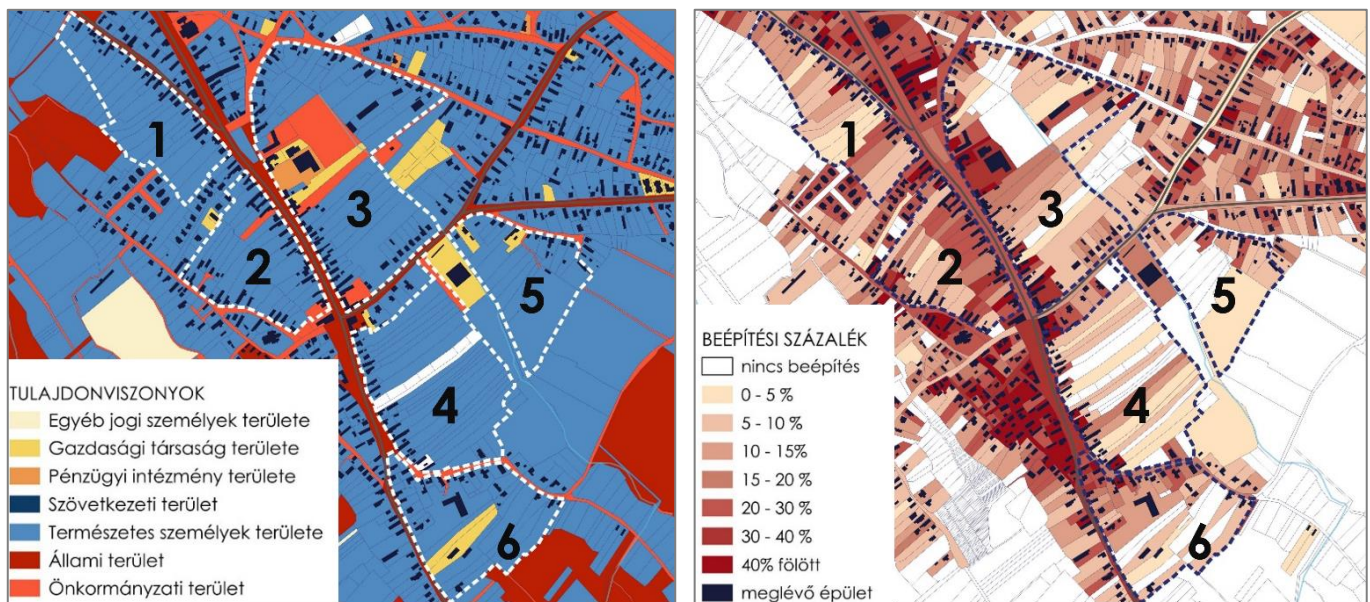


Ócsa város a premontrei kolostor templom környékén településközpontját **Öregfalunak**, vagy Alszegnek nevezik. Itt a templom körül sűrűn beépített terület található, ahol a kétbeltelkes telekrendszer jellemző. A telekosztás és a beépítés jellegét a hosszú, keskeny nadrágszíjtelkek és az oldalhatáron álló, keskeny tömegű épületek határozzák meg.

A hatályos HÉSZ a területek nagy részét **Lf-2/A** falusias lakóterületi övezetbe és **Vt** jelű vegyes településközponti övezetekbe sorolja. A telekméretük változatosak, jellemzően **800 m² és 7000 m²** közöttiek. A tömbök kétoldalt a Bajcsy-Zsilinszky utcára fűződnek fel, mellett kisebb települési kiszolgáló utak biztosítják a közterületi kapcsolatokat. A módosítással érintett tömbökről egységesen megállapítható, hogy **jelentős belső területi tartalékkal rendelkeznek**, emiatt a jövőben előnytelen telekosztások organikus és magáncélú kialakulásának célterületévé válhatnak. A telkek közös jellemzője, hogy keskeny utcafronti szélességgel, és hosszú telekmélységgel rendelkeznek (ún. nadrágszíjtelek). Az itt található régi épületek között sok a szép, építészeti értékkel bíró épület. A templom keleti oldalán alakult ki a település új központja az egészségházzal, postával, üzletekkel, sportpályával.

A telkek többsége magánszemélyek tulajdonában áll, kivételt képez ez alól a településközponti/templom körüli terület (Mindszenty tér - Szabadság tér), ahol egy csomóban önkormányzati és gazdasági/pénzügyi intézmények tulajdonában lévő területek találhatók (ide tartozik a városi fociplálya is).

A tömbökben több olyan szabálytalan alakú földrészlet is található, amely beépítetlen. A kialakult beépítési



sűrűség heterogén képet mutat: az utcafronti, Bajcsy-Zsilinszky út menti, felaprózódott telkek jellemzően 30-40%, vagy akár 40% fölötti beépítési sűrűséggel rendelkeznek, míg a tömbbelsőkhöz, illetve a még egyben maradt, tömbmélységű telkeken mindössze 5–10% közötti. A kihasználatlan tömbbelsőkhöz jellemzően kertként vagy használaton kívüli udvarként funkcionálnak.

Az Ócsai TAK az érintett lakótömböket és az egész Öreghegy városrészt „*hagyományos beépítésű falusias lakóterületek*” kategóriába sorolja, Ócsa beépített területének jelentős része ebbe a karakterbe tartozik. Kijelenthető, hogy ennek a területegységnek van az egyik legmeghatározóbb szerepe a település épített identitásának környezetét érintő és arculatának alakulásában. A hagyományos falusias beépítésen belül, attól függően, hogy az adott részterület beépítése mikor zajlott le, a lakóépületek építészeti karaktere megoszlik. A jellemző épületállomány általánosságban földszintes, leginkább *Kádár-kocka* típusú lakóházakból áll, több esetben hátrafelé történő toldásokkal és bővítésekkel.

A későbbi beépítésű részekben jellemzőbbek a múlt század második feléből származó, sátozott családi házak, melyek szintén az oldalhatáron állnak, de a korábbi időszakokból származó épületeknél nagyobb tömegűek és tetőformájuk is változatosabb.

Több tömbre is jellemző, hogy kisebb, organikus kialakult zsákutcás behajtókon, útnyúlványokon keresztül próbálják a belsőbb telkeket feltárni, amelyek nem érik el a minimális közterületi szélességet. A tömbök

jelenlegi megközelíthetősége és feltérési rendszere nem alkalmas a hátsó területek rendezett hasznosítására. A tömbökről általánosságban elmondható, hogy teljeskörűen közművesítettek.

1. tömb

A vizsgálati terület első egysége egyetlen teleksorból álló tömb, amelynek keleti határát a Némedi út, a Szabadság tér és a Bajcsy-Zsilinszky út jelöli ki, míg nyugati irányból a belterületi határ menti szántók határolják. A HÉSZ a tömb területén két meghatározó karakterű épületet rögzít: egy nádtetős, valamint egy hagyományos építészeti jegyeket hordozó ingatlant. A tömb belső struktúrájára jellemző az észak-déli irányú differenciálódás: míg az északi telkek kisebb kiterjedésűek, dél felé haladva a telekméretetek és a beépítetlen hátsókerti területek aránya jelentősen növekszik. Az északi határon egy keskeny dűlőút biztosít összeköttetést a külterületi mezőgazdasági területekkel. A tömb egésze az **Lf-2/B** falusias lakóövezet be tartozik. A magántulajdonú telkek beépítettek, csupán a hátsókertek továbbosztásában rejlik fejlesztési lehetőség.



Hagyományos karakteres építészeti jegyeket hordozó és nádtetős épület (HÉSZ)

2. tömb



Ócsai Református Műemlék Templom
(Google Earth)

A tömb az 1. számútól délre helyezkedik el, morfológiáját tekintve itt már a kettős telekmélység a jellemző. A tömb délnyugati része az Ócsai Tájvédelmi Körzet műemléki környezetének érintettségébe tartozik. Feltérását északi és nyugati irányból a Kálvin utca, keletről pedig a Bajcsy-Zsilinszky út biztosítja. A tömb középtengelyében, a telekhatárok mentén egy vízvezető árok húzódik (ezek tényleges műszaki felülvizsgálata az új településtervezési munkák során esedékes). A Bajcsy-Zsilinszky út menti sáv sűrűbb beépítésű, **Vt-2** jelű vegyes településközponti övezetbe sorolt, míg a belső, műemléki környezettel érintett területek lazább, **Lf-1** besorolásúak. A tömb részét képezi a Bajcsy-Zsilinszky út 35. szám alatti önkormányzati

ingatlan, amely a 14. számú módosítási területként, helyi védelemre javasolt épületként szerepel. A HÉSZ ezen felül a műemléki környezetben a Református templom köré sűrűsödve 6 darab hagyományos karakterű és két további nádtetős épületet tart nyilván.



Műemléki utcakép hagyományos építészeti karaktereket hordozó és nádtetős lakóházak (Google Earth)

3. tömb

A tömb az 1. és 2. tömbbel átellenben, a Bajcsy-Zsilinszky út keleti oldalán fekszik. Határait nyugatról a Bajcsy-Zsilinszky út, keletről a Kiss Ernő utca, délről pedig az Üllői út és a Kiss János utca alkotják. Ez a terület rendelkezik a legnagyobb kiterjedéssel. A Katolikus templom környezete Ócsa intézményi városmagját alkotja (bevásárlóközpont, futballpálya, közintézmények). A tömböt észak-déli irányban egy jelölt vízelvezető árok szeli ketté. Övezeti besorolása vegyes: nyugati sávja **Vt-2, Vt-3 és Vt-6**, míg keleti fele **Lf-2/B** lakóövezet. A feltárást a főutakon túl a templom vonalában, illetve déli irányból egy-egy szűk zsákutca segíti. A tömbbelső jelentős területi tartalékokkal rendelkezik, a beépítés jelenleg az utcafronti telekrészekre koncentrálódik. A szabályozás három egymás melletti épületet javasol helyi védelemre.

4. tömb



Tesco köz kiépített szakasza a hozzá kapcsolódó vízgazdálkodási területtel (baloldalt)(Google Earth)

A tömböt a Hősök tere települési jelentőségű főút és a Kertész utca, valamint északi határán a Tesco köztelepülési gyűjtőutak tárják fel. A Tesco-köz jelenleg zsákutca, csupán az itt található élelmiszerboltot szolgálja ki. A 12méteres közterületi szélességű Tesco köz nyomvonalának meghosszabbítása a tervezett telekalakítás és tömbfeltárás kiszabályozásánál jelentős fejlesztési potenciállal bír. A telkek mögött lineáris vízgazdálkodási terület található, amely csapadékvíz-elvezető árok vagy meder.

A terület közműellátottsága a Hősök tere felőli oldalon teljeskörűen kiépített, azonban a telkek északi, Tesco felőli hátsó telekrészein nincsenek közművek kiépítve, kivéve a vízellátást, amely a Tesco köz meglévő szakaszán ki van alakítva. A HÉSZ két épületet hagyományos karakteres építészeti jegyeket hordozó épületként tart nyilván. A tömb Lf-2/b lakóövezetbe tartozik, északi részén intézményi sávval.

5. tömb

Az ötödik egység a 4. tömbtől keletre helyezkedik el; nyugatról a Kiss János utca, északról a Malom köz határolja. Dél és délkelet felé nincs közvetlen közterületi kapcsolata, ott mezőgazdasági területekkel és vízelvezető árokkal határos. A Malom közből egy, a szabálytalan telekosztáshoz igazodó zsákutca nyílik. A tömbre jellemző a szabálytalan, telekstruktúra, ahol extrém méretű (10 000 m²-t meghaladó), 5% alatti beépítettségű telkek is találhatóak. Az ingatlanok többsége magántulajdonban van, három telek pedig gazdasági társaságok birtokában áll. Míg a fő közterületi kapcsolat menti telkek beépítettek, a második teleksor teljesen kihasználatlan. Övezeti besorolása: Lf-2/B, északi sávjában intézményi jellegű területtel.

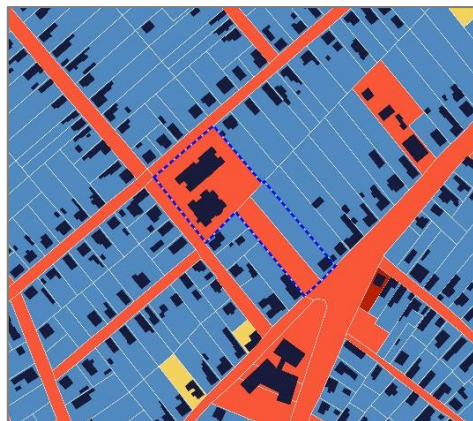


Hagyományos karakteres építészeti jegyeket hordozó épületek (HÉSZ)

6. tömb

A tömb a belterület legdélebbi egysége, amely a Somogyi Béla és a Kertész utcák felől közelíthető meg; dél-délkeleti határán szántóföldek terülnek el. A területre szabálytalan telekosztás jellemző. A beépítési sűrűség a Kiss János utca és a Bajcsy-Zsilinszky út csomópontjában a legmagasabb (itt egy hagyományos karakterű épület is található), majd a belterületi határ felé haladva fokozatosan ritkul. A falusias lakóövezeti besorolású tömbbe északról egy szűk zsákutca nyúlik be. A tömb belső részén egy jelentős kiterjedésű, egy hektárt meghaladó zárványtelek ékelődik be a szövetbe.

1.4.6. 6. számú terület | Napsugár óvoda udvarának bővítése



- Természetes személyek területe
- Állami terület
- Önkormányzati terület



Közműellátottság (forrás: E-közmű térkép)

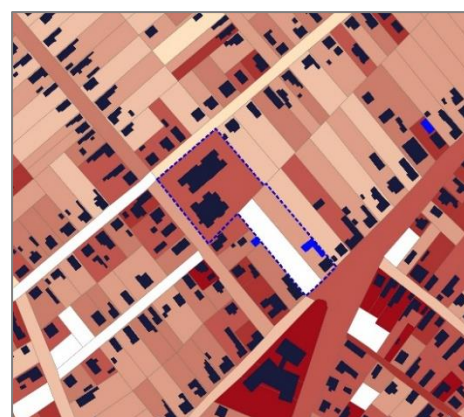
A módosítással érintett ingatlanok Zsófiaváros városrészben fekvő, önkormányzati tulajdonban lévő, **1562 hrsz.-ú** Nefelejcs Óvoda telkei, valamint ennek hátsókertjével szomszédos, szintén önkormányzati tulajdonban lévő **1563 hrsz.-ú** és a magántulajdonában lévő **1564 hrsz.-ú** földrészletek.

A területet a Baross, Damjanich, Esze Tamás és

Rákóczi utcák határolják. Az ingatlanok a városrész intézményi-központ funkciójú magjában helyezkednek el, **Vt** jelű településközponti vegyes területfelhasználási kategóriába soroltak. A hatályos szabályozás a lakótelekekre (1563, 1564 hrsz.) zárt sorú beépítést határoz meg, a ténylegesen kialakult állapot oldalhatáron álló jellegű. Az óvoda telke (1562 hrsz.) szabadonálló beépítésű. A tervezett módosítás során mindkét lakótelek hátsókertjéből nagyjából 440-450 m² hozzácsatolásra kerülne az Óvoda telkéhez, ezzel közel 900 m²-rel bővül majd az intézmény udvara. A Nefelejcs Óvoda telke jelenleg 5675 m², amelyen a jelenlegi beépítés csupán a 27%-ot éri el a megengedett 40%-ból. A két lakótelek mérete 2000-2100 m² közötti, amelyeken szintén a 40%-os beépítés a megengedett, ezek közül azonban a bal oldali telek teljesen beépítetlen, a korábban itt álló épület elbontásra került, a jobb oldali telken a jelenlegi beépítés pedig csupán a 14%-ot éri el.



- TELEKMÉRET
- 0 - 400m²
 - 400 - 800 m²
 - 800 - 1200 m²
 - 1200 - 2000 m²
 - 2000 - 3000 m²
 - 3000 - 4000 m²
 - 4000 - 5000 m²
 - 5000 - 7000 m²
 - 7000 - 10 000 m²
 - 10000 - 15 000 m²
 - 15000 - 40 000 m²
 - 40 000 m² fölött



- BEÉPÍTÉSI SZÁZALÉK
- nincs beépítés
 - 0 - 5 %
 - 5 - 10 %
 - 10 - 15 %
 - 15 - 20 %
 - 20 - 30 %
 - 30 - 40 %
 - 40% fölött
 - meglévő épület
 - nem bemért épület

Az óvoda épületei (F+1 szint) a közelmúltban teljes körű felújításon estek át. Az esztétikus, modern megjelenést a fehér homlokzat, fa burkolati elemek és a terrakotta színű nyeregvető adja. Az udvar rendezett, intenzív növényzettel és korszerű játszóeszközökkel felszerelt. A tömb környezetét rendezett, ápoltságú utcaképpű falusias lakóterületek alkotják.

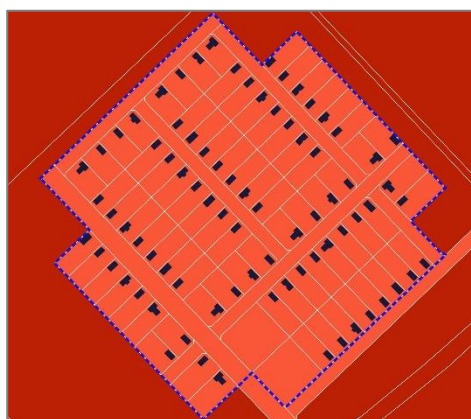
A terület közúti feltártsága kiváló, a környező utcák jól kiépítettek. A közelben húzódik a Falu Tamás utca, amely települési jelentőségű gyűjtőút. A Rákóczi utca 13 m szabályozási szélességű, kétoldali járdával és zöldsávval. Az Esze Tamás utca: 9,5 m széles, egyirányú forgalmi rendű szakasz, kétoldali járdával. A Baross utca: 10 m széles, kétoldali gyalogos járdával.

A közműellátottság funkció kiszolgálására az utcák mentén jelentős számú parkolóhely (merőleges és 45°-os kiosztásban) áll rendelkezésre, beleértve a mozgáskorlátozott várakozóhelyeket is. A tömb teljeskörű közműellátottsággal rendelkezik, a villamosenergia-ellátás légvezeték hálózaton biztosított.



A Nefelejcs óvoda két épületének bejárata és előtere (forrás: Google Earth)

1.4.7. 7. számú terület | Liget Lakópark belső tartalékainak kihasználása



- Állami terület
- Önkormányzati terület

A terület Ócsa közigazgatási központjától mintegy 3 km távolságra, Alsópakony városrészben helyezkedik el. A terület városszerkezeti szempontból izolált, szigetszerű egységet alkot az Üllő irányába vezető 4603. jelű mellékút mentén, az M5 autópálya északi oldalán. A Liget lakópark eredetileg egy állami szociális lakótelep-fejlesztés első ütemeként jött létre, melynek során egy szigorú, raszteres szerkezetű úthálózat és telekosztás alakult ki. Az állam a lakóterületet az önkormányzatnak adományozta azzal, hogy azt szociális bérlakás program keretében hasznosítja.

A terület jelenleg **Lf-3** jelű falusias lakóterületi övezetbe sorolt. A környező, jelenleg használaton kívüli és/vagy mezőgazdasági hasznosítású, távlati gazdasági- és lakófejlesztés számára fenntartott területek továbbra is állami tulajdonban vannak.

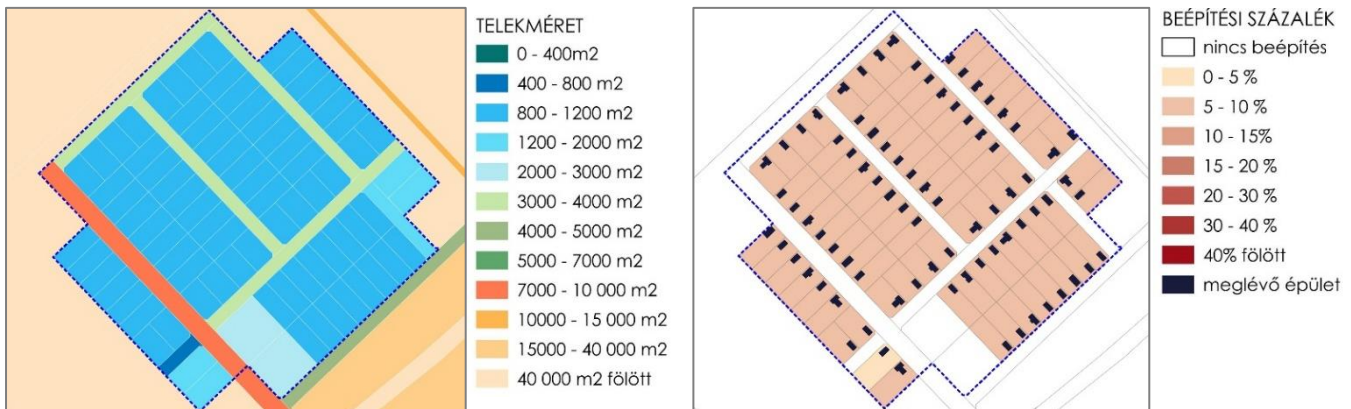


a 1563 és 1564 hrsz.-ú ingatlanok (forrás: Google Earth)

A lakópark morfológiáját az extenzív területhasználat jellemzi: a terület 88 darab, egyenként 1000 m² alapterületű lakótelekből áll. Bár a hatályos helyi építési szabályzat 30%-os beépítettséget tenne lehetővé, a megvalósult lakóépületek tényleges alapterülete mindössze 7–10%-os beépítettséget eredményez.

Ez az eltérés a terület alulhasznosítottságát mutatja - a nagyméretű telkek és a kisméretű felépítmények aránya funkció nélküli, paragon maradó tömbbelsőket hozott létre, a kerteket az ott lakók csak kis hányada használja ki.

Az épített környezet ugyanakkor rendkívül homogén; a földszintes, nyeregtetős lakóházak fehér homlokzatukkal és faberakásos díszítőelemeikkel, valamint az ezekkel harmonizáló egységes kerítésrendszerrel egységes településképi karaktert képviselnek.



A lakópark megközelítése a 20 m szabályozási szélességű Tölgyfa utcán keresztül biztosított, a belső úthálózat jól áttekinthető, 14 méter széles kiszolgáló utakból áll, amelyekhez egy 3 méter szélességű, közhasználat céljára megnyitott előkert sáv kapcsolódik. Ez a sáv fogadja be a gyalogos járdákat, a zöldsávokat és a csapadékvíz-elvezető árkokat is. A közösségi zöldfelületeket két nagy kiterjedésű egység képviseli, melyek közül a 4902 hrsz.-ú ingatlan tényleges közparkként funkcionál játszótérrel és utcabútorokkal, míg a másik egység jelenleg kihasználatlan állapotban van.

A terület beépítésének jövőbeni sűrítésének mértékét alapvetően a megfelelő telekméret megválasztása határozza meg. A 2025. január 1-jén hatályba lépett [280/2024. \(IX. 30.\) Korm. rendeletre \(TÉKA\)](#) a falusias lakóterületeken főszabályként minimum 900 m²-es telekméretet ír elő, melyet a [253/1997. \(XII. 20.\) Korm. rendelet \(OTÉK\)](#) 2021. július 15. szerinti időállapota – mely alapján ez a módosítás is készül – még ugyan nem tartalmaz, mégis szakmai szempontból elkerülendő a túlzottan kisméretű (450–500 m²-es) telkek kialakítása.

A jelenlegi 1000 m²-es telekstruktúra fenntartása azonban a településközponttól távoli belterületen településüzemeltetési szempontból nem igazán rentábilis, így a terület belső tartalékainak kihasználása javasolt.



Alsópakony szociális lakóparkban jellemző, egységes lakóházak megjelenése (forrás: Google Earth)



a 4902 hrsz.-ú közparkként funkcionáló zöldfelület játszótérrel (forrás: Google Earth)

Közművek: A Liget lakópark, illetve a szomszédos Alsópakony gazdasági területe Ócsa központi belterülete felől kiépített közüzemi közműhálózatokkal ellátott. A Liget lakópark közművesítettségének a mértéke teljes – zöldfelületi, illetve szikkasztóárkos közterületi csapadékvíz elhelyezéssel, földgázellátás nélkül.

Vízellátás: A Liget lakópark vízellátása Ócsa, Székesi u. végétől földutak, majd a 4603 jelű közút mentén kiépített távvezetéken keresztül biztosított. A terület feltáró utcáiban körvezetékes vízvezeték hálózat üzemel, mely minden utcában – a Dny – i (Nyírfa út) és ÉK – i (Kőrísa út) zsákutcákat is beleértve – kiépült. A gerincvezetésekről minden lakóingatlanra kiépültek a vízbekötő vezetékek.

Szennyvízelvezetés: A Liget lakópark szennyvízelvezetése a lakópark ÉNy – sarkában üzemelő szennyvízátemelővel és a 4603 jelű közút, valamint földutak mentén az Ócsa, Székesi u.-ban üzemelő gravitációs települési szennyvízcsatornáig kiépített szennyvíz nyomóvezetéken keresztül biztosított. A terület minden feltáró utcájában gravitációs szennyvízcsatorna hálózat üzemel. A gerinccsatornáktól minden lakóingatlanra kiépültek a gravitációs szennyvízbekötő csatornák.

Csapadékvíz elhelyezés: A közterületi burkolt felületekről lefolyó csapadékvizek az útburkolatok melletti zöldfelületeken, illetve szikkasztó árkokban kerülnek elszikkasztásra belvízcsatorna befogadó hiányában, illetve a csapadékvizek helyben tartása érdekében. A magáningatlanokon belüli burkolt felületekről és tetőfelületekről lefolyó csapadékvizek az ingatlanok területén belül kerülnek elszikkasztásra. A Liget lakópark és térsége belvízzel nem veszélyeztetett terület (a Pálfi-féle belvíz-veszélyeztetettségi térkép szerint a belvízzel alig veszélyeztetett kategóriába sorolt).

Gázellátás: A Liget lakópark DK – i széle mellett – Ócsa központi belterülete felől kiépítve – a 4603 jelű közút mentén 6 bar nagyközép-nyomású gázelosztó gerincvezeték húzódik, melyről azonban a lakópark területére gázelosztó hálózat nem került kiépítésre. Az épületek fűtése, illetve használati melegvíz ellátása egyedi elektromos berendezésekkel, hőszivattyúkkal, illetve vegyes tüzelésű berendezésekkel történik.

Villamosenergia ellátás: A lakópark ingatlanainak villamos energia ellátása KIF elektromos légvezetékes hálózattal biztosított. A lakópark villamos energia igénye a 4603 jelű közút mentén húzódó KÖF elektromos légvezetékes hálózatról a Tölgyfa út – Nyírfa út kereszteződéséig kiépített KÖF elektromos légvezetésekről és 1 db KÖF/KIF oszloptranzformátorról biztosított. Minden lakóingatlan csatlakozóvezetéke földkábelrel épült a légvezeték tartó és egyben közvilágítási oszloptól.

Elektronikus hírközlés: A lakópark ingatlanainak vezetékes elektronikus hírközlési szolgáltatásokkal történő ellátása a minden utcában kiépített elektronikus hírközlő földkábel hálózattal biztosított, mely hálózat a 4603 jelű közút menti vezetésekről üzemel. Emellett a területen vezetékek nélküli elektronikus hírközlő szolgáltatások is rendelkezésre állnak. Mobil távközlő torony (erősítő állomás), illetve erősítő antenna a vizsgált területen nem található.

A módosítással érintett területet egyéb közműhálózat, közmű létesítmény nem érinti. A területen jelentős közműfejlesztési igényről és tervekről nincs tudomásunk.



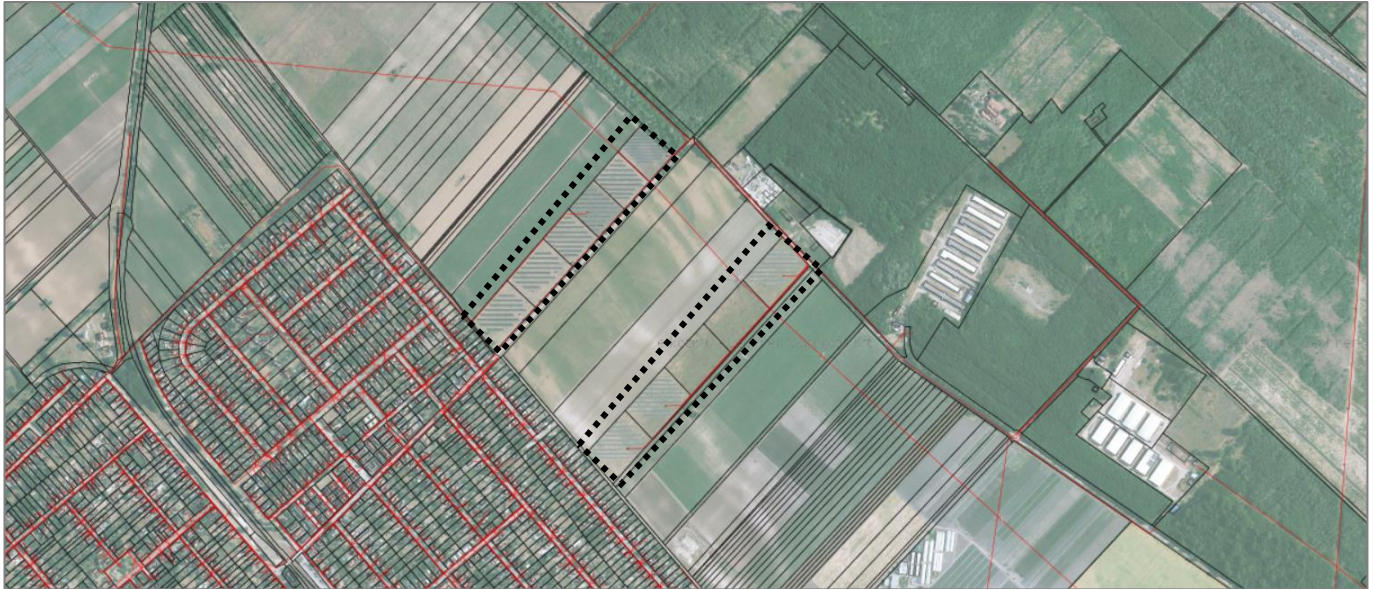
Közműellátottság (Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>)

1.4.8. 8. számú terület | Mezőgazdasági területek övezeti átsorolása védelmi céllal

A módosítással érintett terület meghatározó karaktere a nagy kiterjedésű, összefüggő mezőgazdasági táj, amely jelenleg is aktív művelés alatt álló szántóterületekből áll. A tájszerkezetet jelentősen meghatározzák a területet keresztező országos jelentőségű vonalas infrastruktúrák: a 142. számú vasútvonal, a térségi mellékutak, valamint a tájképet is befolyásoló 22 kV-os és 220 kV-os nagyfeszültségű villamosenergia-átviteli hálózatok.



Syngenta Zrt. telephelye és kutatótelepe; napelempark (forrás: Google Earth)



Napelemparkok és légvezetékek az érintett területsávban

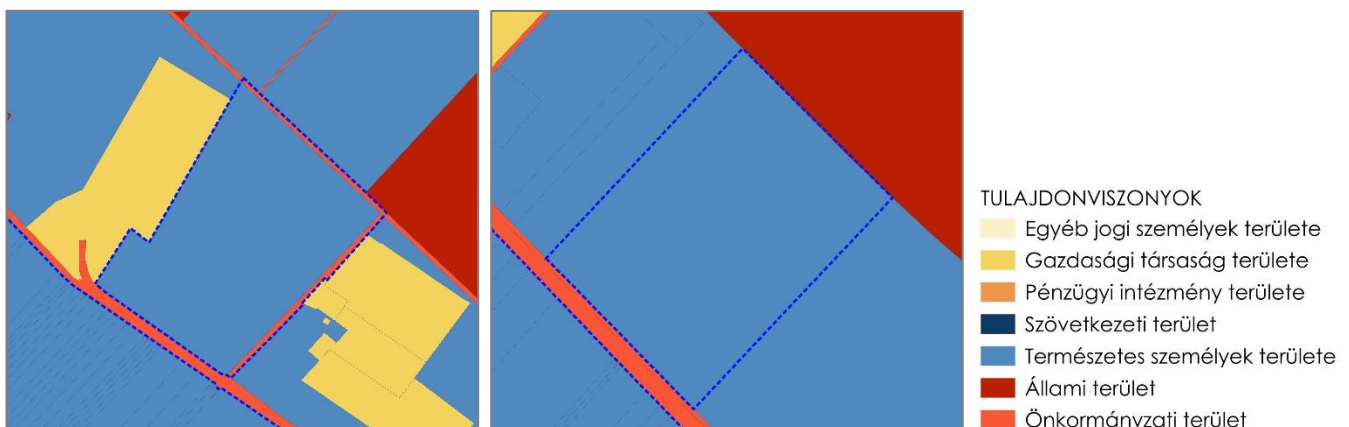
Az épített környezet a terület méretéhez képest elenyésző, csupán két csomópontban koncentrálódik. Egyrészt itt található a Syngenta Kft. mezőgazdasági kutatótelepe, amelynek épületállománya az elmúlt időszakban jelentős fejlődésen ment keresztül, technológiai épületekkel és üvegházakkal bővült. Másrészt a terület déli részén az *Equina Iovasfarm* istállói és kiszolgáló épületei képviselnek egyedi beépítést.

A területre jellemző, hogy több földrészleten is **napelemek kerületek elhelyezésre**, amelyekből közép- és nagyfeszültségű villamosenergia légkábelek kerültek behúzásra a mezőgazdasági művelés alatt álló parcellák felett átívelően. Ezek biztonsági távolságaik és fizikai megjelenésük (tartóoszlopok) okán akadályozzák az érintett szántók művelését.

A terület jelenlegi állapota és az alacsony, mindössze 3%-os beépíthetőség összhangban van a hosszútávú mezőgazdasági hasznosítás célkitűzéseivel. A jellemző tájhasználat megőrzése érdekében telepítési tanulmányterv készült, mely új, a napelemparkok és légkábelek létesítését kizáró előírásokat fogalmaz meg a teljes területsávra vonatkozóan, mely a mezőgazdasági termelés biztonságát szolgálja.

1.4.9. 9. számú terület | Új (tartalék) iparterületek kijelölése

A módosítással érintett területek Ócsa külterületén, az M5-ös autópályával párhuzamos, Üllői útról leágazó kiszolgálóút mentén helyezkednek el. A módosítás célja, hogy önkormányzati kérésre az autópályától délnyugatra fekvő véderdősávval párhuzamosan – a már szigetszerűen kialakult iparterületek bővítése/ kiegészítése érdekében – újabb iparterületek jöjjenek létre, egyelőre *tartalék* jelleggel.



A két, tartalékterületnek javasolt telek magántulajdonú, a fenti ábrán jobbra lévő, 0108/2 hrsz.-ú területén kataszteri erdőterület található, övezeti besorolása is ennek megfelelő (**Ev**). A szomszédjában két oldalról

állattartó telepek helyezkednek el, ennek megfelelő ipari övezeti besorolással (**Geip-2**). A fenti ábrán bal oldali terület (0251/18 és a 0251/19) mezőgazdasági övezetben fekszik, művelés alatt nem áll.



9. sz. terület két részterülete (Google Earth 2025. júniusi légifelvétele)

1.4.9.1. Első részterület – 0108/2 hrsz.



0108/2 hrsz.-ú ingatlan (forrás: Google Earth)

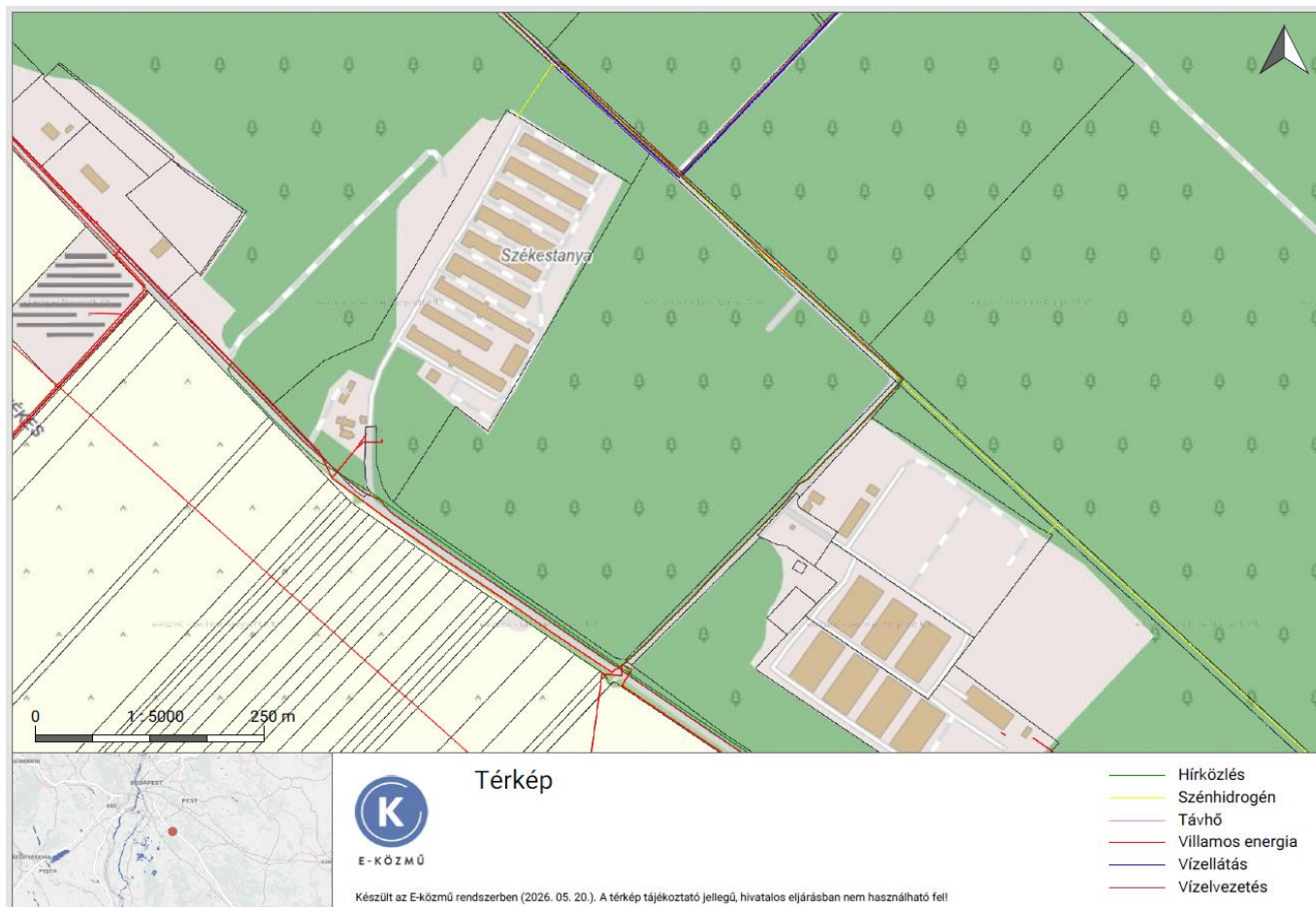
Az első részterület egy közel **14,8 hektáros**, jelenleg beépítetlen ingatlan amelynek jelentős részét kataszteri faanyagtermő erdőültetvények – például nemes hársas, akácos és fenyves – borítják. A földrészlet művelési ága 5-ös minőségi osztályba sorolt erdő. A telek **beépítetlen**.

Közvetlen szomszédjában találhatók az **Olivia Kft. nyúltelepei**, ahol könnyűszerkezetes gazdasági épületekben zajlik az állattartás és feldolgozás. A terület

belső részén egy növényzet nélküli, használaton kívüli folt látható, ahová földút vezet. A közúti kapcsolatot egy **KÖu-1** övezetbe sorolt, rossz állapotú, keskeny aszfaltos út biztosítja, amelyre több telephely és egy napelempark is felfűződik; az ingatlan körül innen egy északra merőlegesen elágazó, szórt burkolatú út vezet.

Közművek: DNy – ról határoló út mentén Inárcs települési szennyvizeit az ócsai szennyvíztisztító telepre szállító szennyvíz nyomóvezeték, valamint KÖF elektromos légvezeték, illetve elektronikus hírközlő légvezeték húzódik. A területet DK – ról határoló út mentén KIF elektromos légvezeték, illetve elektronikus hírközlő légvezeték hálózat található. A területet ÉK – ról határoló út mentén egy rövid szakaszon ivóvíz távvezeték, a teljes szakaszon pedig nagyközép-nyomású (6 bar) gázvezeték, KIF elektromos légvezeték, illetve elektronikus hírközlő légvezeték hálózat üzemel.

A vizsgált ingatlanon közüzemi közműhálózatok és közmű létesítmények nem találhatóak. Az ingatlan beépítetlen, döntően erdőterület, mely közműcsatlakozásokkal sem rendelkezik.



Közműellátottság (Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>)

1.4.9.2. Második részterület - 0251/18 és 0251/19 hrsz.

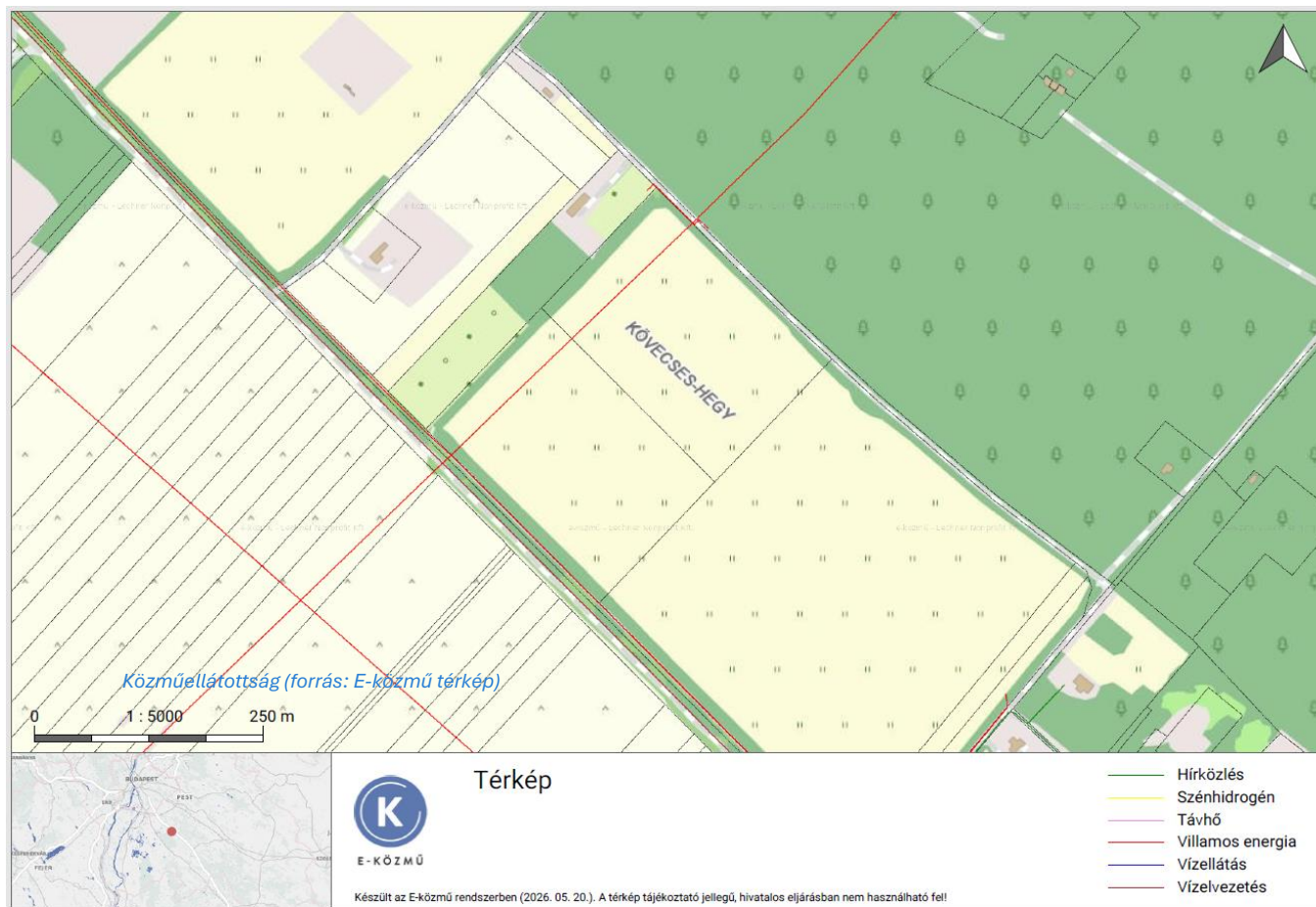
A második részterület az Üllői út túloldalán fekvő, összesen 10,03 hektár kiterjedésű, szintén beépítetlen, gyepes terület, melyet ligetes fasorok szegélyeznek. Az ingatlan közlekedési infrastruktúrája hiányos, szilárd burkolatú út nem vezet hozzá, északról a kiépítetlen, szórt burkolatú Hammerstein Pál utca határolja, amelynek aszfaltozott szakasza csak a közeli tűzihorganyzó üzemig (NAGÉV Kft.) tart, délről pedig kizárólag földúton közelíthető meg.

Közművek: DNy – ről határoló út mentén Inárcs települési szennyvizeit az ócsai szennyvíztisztító telepre szállító szennyvíz nyomóvezeték, valamint KÖF elektromos légvezeték húzódik. A területet ÉK – ről határoló út mentén egy rövid szakaszon az út menti KÖF/KIF oszloptranzformátortól induló KIF elektromos földkábel található.

A vizsgált ingatlanok ÉNy – i részén DNy-ÉK – i irányban KÖF elektromos légvezeték vezet keresztül, egyéb közüzemi közműhálózatok és közmű létesítmények nem találhatóak. Az ingatlanok beépítetlen, mezőgazdasági területek, melyek közműcsatlakozásokkal sem rendelkeznek.

A KÖF elektromos légvezeték hatályos tervben ábrázolt biztonsági övezete a vezeték tengelyétől 7-7 m.

Egyéb közműhálózat nem üzemel a területek közelében. A területeken jelentős közműfejlesztési igényről és tervekről nincs tudomásunk.



Közműellátottság (Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>)

1.4.10. 10. számú terület | Etele utcai terület új falusias lakóterületbe sorolása



- Gazdasági társaság területe
- Pénzügyi intézmény területe
- Szövetkezeti terület
- Természetes személyek területe
- Állami terület
- Önkormányzati terület

A módosítással érintett terület Ócsa belterületének északi határánál, a meglévő falusias lakóterületekhez kapcsolódva, külterületen helyezkedik el, területe összesen **1,95 hektár**.

A fejlesztési terület két, téglány alakú ingatlant – a **024/38** és a **024/39** helyrajzi számú telkeket – foglalja magában, amelyek magántulajdonban állnak – a módosítást tulajdonosaik kezdeményezték tanulmányterv benyújtásával. A vizsgált terület jelenleg beépítetlen, jelentős részén mezőgazdasági művelés, szántóföldi gazdálkodás folyik, melyet részlegesen fás-ligetes szegély övez. A terület művelési ág szerint 4-es minőségű szántó, amely **átlagosnál jobb minőségű szántóterületnek minősül**.



A tervezési terület Etele úti határa (Google Earth)



a tervezési terület az Álmos vezér útja és az Etele út sarkáról (Google Earth)

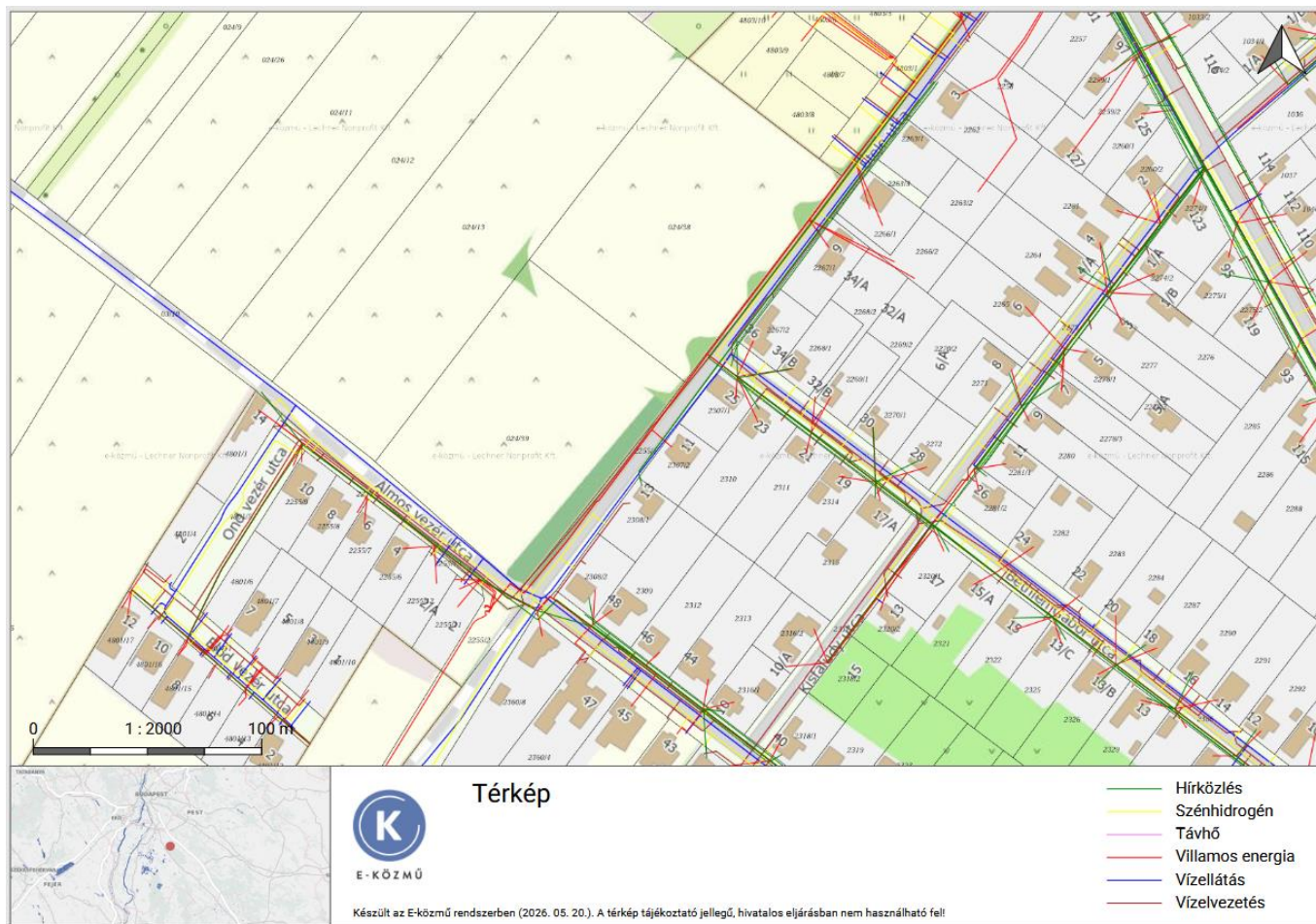
A környező telkeken az elmúlt időszakban jelentős beépülés indult meg, a közlekedési kapcsolatok azonban csak részlegesen kiépültek: a terület közvetlen megközelítése a 20,0 méteres szabályozási szélességre kiszabályozott Etele utca felől történik, amely szilárd burkolatú, de jelenleg csak részben kiépült gyűjtőút. A délnyugati oldalon határoló, 16 méteres közterületi szélességű Álmos vezér utca pillanatnyilag csupán szórt burkolattal rendelkezik. A gyalogos és kerékpáros közlekedés feltételei hiányosak, mivel az Etele utcán nincs kiépített járda vagy kerékpárút, a forgalom az úttesten zajlik. A terület közösségi közlekedési kapcsolata a 4604 jelű úton közlekedő Volánbusz helyközi járatok (635, 636, 637 számú), amelyek megállói az Etele utca – Árpád utcánál mintegy 400 méterre vannak. A műszaki infrastruktúra szempontjából a területet szegélyező közutak mentén a teljes közműellátás (víz, gáz, villany, szennyvízcsatorna és távközlés) kiépült, azonban a fejlesztési terület belső részein jelenleg nincs kiépített közműhálózat.

Közművek: A vizsgált ingatlanokat DK – ről határoló Etele utcában, illetve DNy – ről határoló Álmos vezér utcában a szomszédos lakóterületeket kiszolgáló teljes közműhálózat üzemel zöldfelületi, illetve szikkasztóárkos közterületi csapadékvíz elhelyezéssel.

Közművek: A vizsgált ingatlanokon közüzemi közműhálózatok és közmű létesítmények nem találhatóak. Az ingatlanok beépítetlen mezőgazdasági művelésű területek, közműcsatlakozásokkal sem rendelkeznek.

Az ingatlanokat határoló Álmos vezér és Etele u.-ban vízvezeték, gravitációs, vákuumos és nyomás alatti szennyvízcsatorna, középnyomású (3 bar) gázvezeték, KIF elektromos földkábel, illetve légvezeték, illetve elektronikus hírközlő légvezeték hálózat húzódik.

Egyéb közműhálózat nem üzemel. A területen jelentős közműfejlesztési igényről és tervekről nincs tudomásunk.

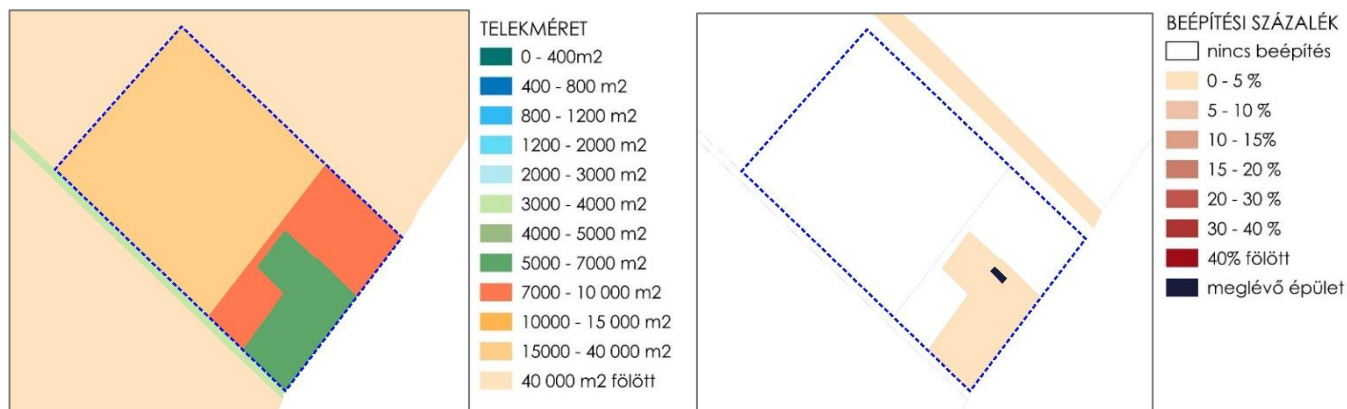


Közműellátottság (Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>)

1.4.11. 11. számú terület | Czirják-tanya övezeti átsorolása

A terület tanyás jellegű, a környező területfelhasználás jellemzően mezőgazdasági és jelentős környezeti és tájvédelmi érintettségű területekből áll, amely jelentős kontrasztot képez a hatalmas kiterjedésű a szomszédos naperőművel. Az épített elemek és a műszaki infrastruktúra kialakult állapota nem illeszkedik maradéktalanul a hatályos övezeti előírásokhoz, a történetileg kialakult tanyás beépítés, a tényleges használat és a környezeti védettségek együttesen olyan sajátos helyzetet eredményeznek, amely rendezési szempontból szabályozási összeférhetetlenséget hordoz, különösen a telekméret, a beépítés jogi státusza és az övezeti korlátozások tekintetében.

A tervezési terület három ingatlanból áll (**0326/3, 0326/5 és 0326/6 hrsz.**), összesített területük megközelítőleg **4 ha**. A telkek szabálytalan alakúak, történetileg kialakult tanyatelek-struktúrát mutatnak. A terület teljes egészében magántulajdonban van. Az ingatlan-nyilvántartás szerint a 0326/3 hrsz.-ú telek egy része („a” jelű alrészlet – térképen sárgával jelölt terület) tanya megnevezéssel művelés alól kivett terület, míg a további



területek 5-ös minőségű szántóként szerepelnek. A nyilvántartott művelési ágak és a tényleges használat között jelentős eltérés tapasztalható.

A jelenlegi telekméretek nem felelnek meg a hatályos Mko-1 övezetben előírt minimális telekterületnek (10 ha), az ingatlanok összevonása önmagában sem eredményezné az övezeti minimum teljesítését.

A területen meglévő, lovassportra és tanyasi használatra utaló beépítés található, több, jellemzően földszintes épülettel. A beépítés központi eleme a fő tanyaépület (1-es számú), amely történeti források alapján már a 20. század elején is ezen a területen állt. Ez az egyetlen épület a telken, amely szerepel a hivatalos épület adatszolgáltatásban, azonban a területen több más épület és építmény is megtalálható. A főépülettől délnyugatra egy istállóépület helyezkedik el, szintén a korábbi beépítés részeként (2-es számú épület).

A főépület mellett istállóépület, valamint több, nem épületnek minősülő, lábakon álló, fedett-nyitott szín (szénatároló, gépszín - 5-ös és 6-os számú építmény) található.

Ezeket túl kisebb állattartó építmények, lóboxok, karámok és a lovassporthoz kapcsolódó létesítmények helyezkednek el a területen. Az összes épület a művelés alól kivonásra került telekrészen belül leszórva található. A beépítettség mértéke pontosan nem meghatározható, az ingatlan-nyilvántartás és a tényleges állapot között eltérés tapasztalható. Az építménymagasság tekintetében a HÉSZ-ben meghatározott 4,0 m-es korlátozás több építmény esetében értelmezési és megfelelési kérdéseket vet fel (épület/építmény fogalma). A kialakult állapot több elemében eltér a hatályos övezeti előírásoktól; ugyanakkor rögzítendő, hogy a beépítés egy része a jelenlegi szabályozás elfogadását megelőzően jött létre.

A terület jelentős részét gyepterületek, legelőként használt területek, és mezőgazdasági hasznosítású, 5-ös minőségű szántók alkotják. A telket egybefüggő fasorok szegélyezik. A beépített és burkolt felületek aránya alacsony. A terület érintett az Ócsai Tájvédelmi Körzet által, továbbá tájképvédelmi terület és az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete is lehatárolásra került rajta. A környezeti érzékenység miatt a zöldfelületi arány és a természetközeli jelleg kiemelten releváns rendezési szempont.



Helyszíni fotók (Forrás: vonatkozó telepítési tanulmányterv)

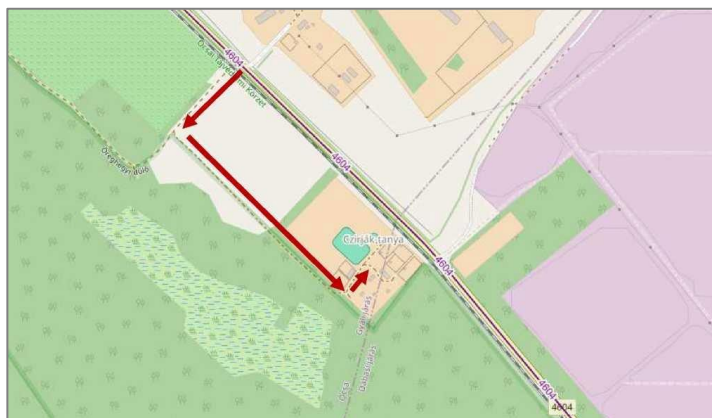




Helyszíni fotók (Forrás: vonatkozó telepítési tanulmányterv)

A Czirják-tanya megközelítése a **4604. jelű Soroksár-Örkény összekötő útról** történik, földúton, a vasúti átjárón keresztül. A terület bejárata a telek déli oldalán található. A megközelítés kizárólag egyirányú, alacsony kapacitású, külterületi feltáró úton biztosított. Kiépített parkolófelületek nincsenek, a parkolás a telken belül, burkolatlan felületeken történik. Gyalogos infrastruktúra nem épült ki. A terület közműellátottsága részleges. Villamosenergia-ellátás biztosított, míg az egyéb közművek egyedi megoldásokkal kerülnek biztosításra. Az ivóvízellátás két darab fúrt kútról történik, gázellátás nem áll rendelkezésre, a fűtés fatüzeléssel megoldott. Szennyvízcsatorna-hálózat a területen nem épült ki.

Közművek: A vizsgált terület DK – i szélén KIF elektromos földkábel, míg a területet ÉK – ről határoló vasút túloldalán elektronikus hírközlő földkábel hálózat húzódik, egyéb vezetékes közüzemi közműhálózat és közmű létesítmény nem üzemel a területen és 1,2 km-s környezetében.



Megközelíthetőség (Forrás: vonatkozó telepítési tanulmányterv)

A térségben jelentős közműfejlesztési igényről és tervekről nincs tudomásunk.

A tervezett módosítással érintett ingatlanokon meglévő épületek, létesítmények közműellátása a villamos energia kivételével egyedi közműpótló rendszerekkel (fűtő kút, egyedi szennyvízgyűjtés, -elhelyezés, vegyes tüzelésű fűtés és használati melegvíz előállítás stb.) biztosított.



Közműellátottság (Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>)

1.4.12. 12. számú terület | Felsőbabádi tanyatelek kijelölése



Közműellátottság (forrás: E-közmű térkép)

Az érintett **0517/2 hrsz.**-ú ingatlan területe megközelítőleg **4.000 m²**, négyzetes geometriájú, magántulajdonában áll. A környezetben, elsősorban az 5. sz. főút mentén, illetve a szomszédos Alsónémedi településsel közös határban több tanya jellegű területhasználat található; a terület északi szomszédságában lovassport jellegű hasznosítás történik.

A környező tanya jellegű területhasználat, a meglévő közlekedési kapcsolat és az egyedi közműellátás lehetősége alapján a terület vonatkozásában tanyatelek minősítés lehetőségének biztosítása merült fel igényként a tulajdonos részéről.

A terület mezőgazdasági hasznosítás alatt áll, a földhivatali nyilvántartás szerint 5-ös minőségű szántó. A telek kataszteri erdőterületekkel és részleges fasorokkal szegélyezett. Megközelítése az 5. számú országos főútról

letérve, a telek déli oldala mentén húzódó szórt burkolatú földúton biztosított, gyalogos és kerékpáros infrastruktúra a térségben nem épült ki.

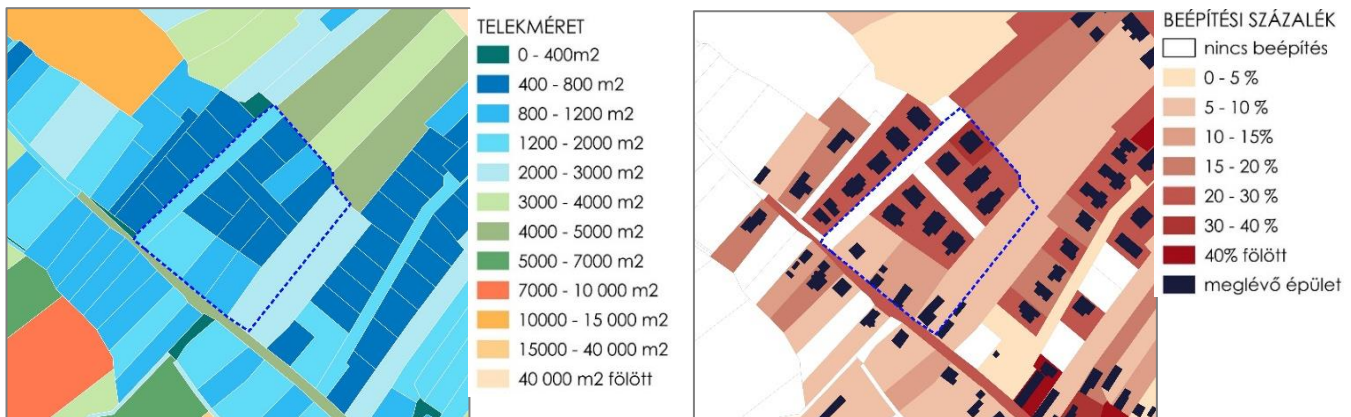
A területen a villamosenergia-ellátás biztosított, közvetlen bekötés a telekre még nincs kialakítva. A főút mentén, valamint a telek déli határa mentén gázvezeték húzódik. A telek déli–délnyugati oldalát határoló kiszolgáló út mentén hírközlési kábel halad az e-közmű adatok alapján. Vezetékes ivóvíz-, szennyvíz- és csapadékvíz-elvezető hálózat nem érhető el a területen.



a 12. számú tanyatelekre vezető szórt burkolatú földút (forrás: Google Earth)

1.4.13. 13. számú terület | Kopácsi István közí árok megszüntetése

A módosítás a tömbbelsőben húzódó, a HÉSZ szabályozási tervlapján **V** jelű vízelvezető árokként jelölt nyomvonal egyik elágazásának megszüntetésére irányul, mivel az érintett árokszakasz a **valóságban nincs ott**. A területet a Károli Gáspár köz és a Kopácsi István köz zsákutcák tárják fel; amelyek a Kálvin utcába csatlakoznak, biztosítva a városszövetbe való kapcsolódást. A környező területek **Lf-2/B** jelű falusias lakóterület övezetbe tartoznak.



A vizsgált területen a jellemző telekméretetek 400–800 m² közöttiek, ugyanakkor két, teljes tömbmélységű telek is található, amelyek területe 2 000 - 3 000 m² közötti. Az érintett hátsókerti telekrész – amelyhez a szabályozási terven jelölt, de ténylegesen nem létező árokszakasz kapcsolódik – szintén ilyen nagyobb méretű telek része. A területen található valamennyi lakótelek magántulajdonban áll.

A terület teljes egészében beépített. A kialakult beépítés hagyományos falusias karakterű, földszintes, kertes, egylakásos családi házakból, valamint a Károli Gáspár köz túloldalán kétlakásos ikerházakból áll. A beépítettség mértéke a sűrűbb beépítésű telkeken 20–30% között mozog, míg a nagyobb, lazábban beépített telkeken jellemzően 5–10%. Ezek az értékek összhangban állnak a HÉSZ **Lf-2/B** övezetre vonatkozó előírásaival. A terület esztétikus, rendezett, modern megjelenésű, a lakóépületek és kertek jellemzően jól karbantartottak.

A terület az MVM rendelet melléklete alapján rendszeresen belvízjárta területként van nyilvántartva, azonban a meglévő beépítés és terepalakítás mellett a jelölt árokszakasz tényleges vízelvezető funkciót nem tölt be.

A terület kizárólag zsákutcákon keresztül közelíthető meg. A Kopácsi István köz szőrt burkolatú, amely egy fallal elkerített hátsókerti területen végződik. A Károli Gáspár köz szilárd burkolatú. Gyalogos- és kerékpáros infrastruktúra nem épült ki, járda és kerékpárút egyik utcában sem található. A parkolás jellemzően közterületen, az útpadka mentén történik. A terület közműellátottsága teljeskörű: ivóvíz-, szennyvíz-, villamosenergia- és hírközlési hálózat rendelkezésre áll. Nyílt vízvezető árok az utcák mentén nem került kialakításra.



utcakép a Károli Gáspár közről (Forrás: Google Earth)



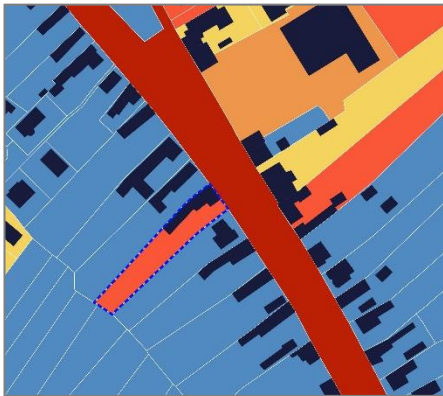
utcakép a Kopácsi István közről (forrás: Google Earth)

1.4.14. 14. számú terület | Bajcsy Zsilinszky utca 35. új övezetbe sorolása

Az érintett, **2524 hrsz.-ú** ingatlan önkormányzati tulajdonban áll, és a hatályos településrendezési eszközök szerint a Bajcsy-Zsilinszky út mentén húzódó **Vt-2** jelű településközponti vegyes övezetbe sorolt. A telek nyugati oldalán, a hátsókert határvonalától számítva műemléki környezet kezdődik, amely az Ócsai Tájvédelmi Körzet részét képezi. A szabályozási terv az érintett épületet – a vele szemben álló három további épülettel együtt – helyi védelemre javasolt épületként jelöli. A telek alapterülete **1.504 m²**, szabályos, hosszúkas kialakítású, az előkert mérete 0 m, a hátsókert előírt mérete 6 m. A telek 18 méter utcafronti



Bajcsy Zsilinszky út 35 szám. alatti helyi védelemre javasolt épület (forrás: Google Earth)



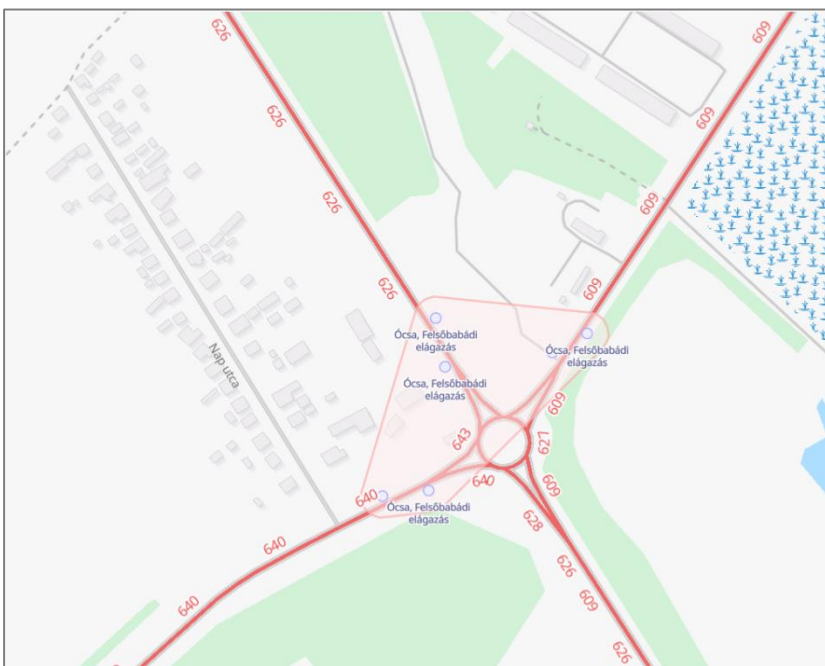
- Gazdasági társaság területe
- Pénzügyi intézmény területe
- Szövetkezeti terület
- Természetes személyek területe
- Állami terület
- Önkormányzati terület

szélességű, hosszanti irányban pedig 98 méter hosszú, illeszkedve az utcában kialakult állapothoz. A telken egy db földszintes, a földhivatali adatszolgáltatás szerint „pártház” megnevezésű, oldalhatáron álló épület található, amely hagyományos falusias karaktert hordoz. Az utcai homlokzat megjelenése egy *Kádár-kocka* típusú épületre emlékeztet, a hátsókert irányába két másik épületrész csatlakozik hozzá, alapterülete **278,5 m²**. A kialakult beépítettség **18,5%**, amely jelentősen elmarad a **Vt-2** övezetben megengedett **40%-os** maximális beépítettségtől.

A telek közvetlenül a Bajcsy-Zsilinszky útról tárható fel, amely kétsávos, települési jelentőségű mellékút. Az út mentén kétoldali gyalogos járda, széles zöldsávok és kiépített nyílt vízelvezető árok található.

A telekkel szemben helyezkedik el a Szabadság tér, amely jelentős szintbeni csomópont, továbbá kereskedelmi egységek és autóbusz-megálló is található az út túloldalán. A terület közműellátottsága teljeskörűen kiépített és biztosított (ivóvíz, szennyvíz, villamos energia, hírközlés).

1.4.15. 15. számú terület | Felsőbabádi buszforduló területének kijelölése



Volánbusz-vonalak és megállók (forrás: Openstreetmap.org)

foltszerűen megjelenő gyepterületek találhatók, azonban jelentős zöldfelületi elemek, fasorok vagy értékes növényállomány nem jellemző. A környező területhasználat vegyes:

nyugati irányban falusias lakóterületek, keleti és déli irányban közlekedési területek határolják.

A terület közvetlen kapcsolatban áll az országos közúthálózattal a körforgalmon keresztül, ugyanakkor önálló gyalogos- és kerékpáros megközelítés nem biztosított. A körforgalomból kihajtva 3 irányban található jelenleg buszmegállók a helyközi

A vizsgált, **2911/9 hrsz.-ú**, magántulajdonú telek az *egyutcás* lakóterület telkeinek hátsó kertjei mögött helyezkedik el, helyzetét alapvetően meghatározza az 5. számú országos főút és az 52104 jelű országos mellékút kereszteződéséből kialakított körforgalom, amely közvetlenül határolja az ingatlant.

A telek fordított L alakú, alapterülete megközelítőleg **12 380 m²**, beépítetlen, rajta burkolt felületek fordulnak elő, tényleges hasznosítás jelenleg nem zajlik. A telek nincs elkerítve, területén



Közműellátottság (forrás: E-közmű térkép)

járatok számára, gyalogos átkelőhely egyik megállópárnál sem létesült, mely megnehezíti az utasok lakóterület felé való átkelését.

A tervezési területet villamosenergia-átviteli hálózat elemei érintik, egyéb közmű-infrastruktúra (ivóvíz, szennyvíz, gáz, hírközlés) a telken belül nem került még bekötésre.



2911/9 hrsz.-ú ingatlan az 52104 jelű út irányából

1.4.16. 16. számú terület | Új gazdasági terület kijelölése



A módosítással érintett terület, és a kapcsolódó gazdasági területről készült légifelvétel (forrás: telepítési tanulmányterv, 2025. október)

A módosítással érintett terület a **0,94 ha** alapterületű, **07/3 hrsz.-ú** magántulajdonú ingatlan. Ugyan a hatályos HÉSZ a telket **Tk** jelű természetközeli terület övezetbe sorolja, ez nem tükrözi a jelenlegi kialakult állapotot. Az ingatlan-nyilvántartásban a telek „*kivett mocsár*”, a mocsaras jelleg napjainkra megszűnt, a területet teljesen feltöltötték. Jelenleg épület nem található rajta, azonban a 05 hrsz.-ú úthoz közel eső részén egy körbekerített, burkolt parkolót alakítottak ki áruszállító teherautók számára. A telek fennmaradó része használaton kívül áll.

A földrészlet északi irányban közvetlenül határos már meglévő gazdasági-ipari területekkel. A terület megközelíthetősége közúton a déli irányból határoló 46104 jelű országos mellékútról (Ócsai bekötőút) lehetséges, amely mintegy 2,5 km-re csatlakozik az 5-ös főúthoz. A telephelyre egy 3 méter széles aszfaltozott út (05 hrsz.) vezet be. A tárgyi bekötőút kisforgalmú (1709 Ej/nap), szemben az északabbra fekvő 4604 jelű úttal, amely a Budapest felé irányuló jelentős forgalmat (4840 Ej/nap) bonyolítja. Kerékpárút jelenleg nincs kiépítve, bár a tervekben szerepel a mellékúttal párhuzamosan a tervezett kerékpáros útvonal nyomvonala. Tömegközlekedéssel a terület nem érhető el; buszmegálló nincs a közelben, a telephely gyalogosan csak az Álmos vezér utca felől, földúton közelíthető meg.

Közművek: A vizsgált ingatlan DK – i részén DNy-ÉK – i irányban egy KÖF elektromos légvezeték húzódik keresztül, mely a szomszédos gazdasági terület villamos energia ellátását biztosítja a szomszédos 06/7 hrsz. - ú ingatlanon üzemelő KÖF/KIF transzformátortól kiépített KIF elektromos hálózatokon keresztül.

A KÖF elektromos légvezeték hatályos tervben ábrázolt biztonsági övezete a vezeték tengelyétől 7-7 m. Egyéb közüzemi közműhálózat és közmű létesítmény az ingatlan területén és közvetlen környezetében nem üzemel. A területen jelentős közműfejlesztési igényről és tervekről nincs tudomásunk. A módosítással érintett ingatlan közműellátása a szomszédos gazdasági területről kerül biztosításra, ezért ezen gazdasági terület közműellátását vizsgáljuk a továbbiakban.

Vízellátás: A vizsgált ingatlannal bővítendő gazdasági terület a közüzemi villamos energia kivételével csak közüzemi vízvezetékkel ellátott a belterület felől az Álmos vezér u.-n kiépített vízvezetéken keresztül. Egyéb közüzemi közműhálózat nem került kiépítésre a területen és környezetében.

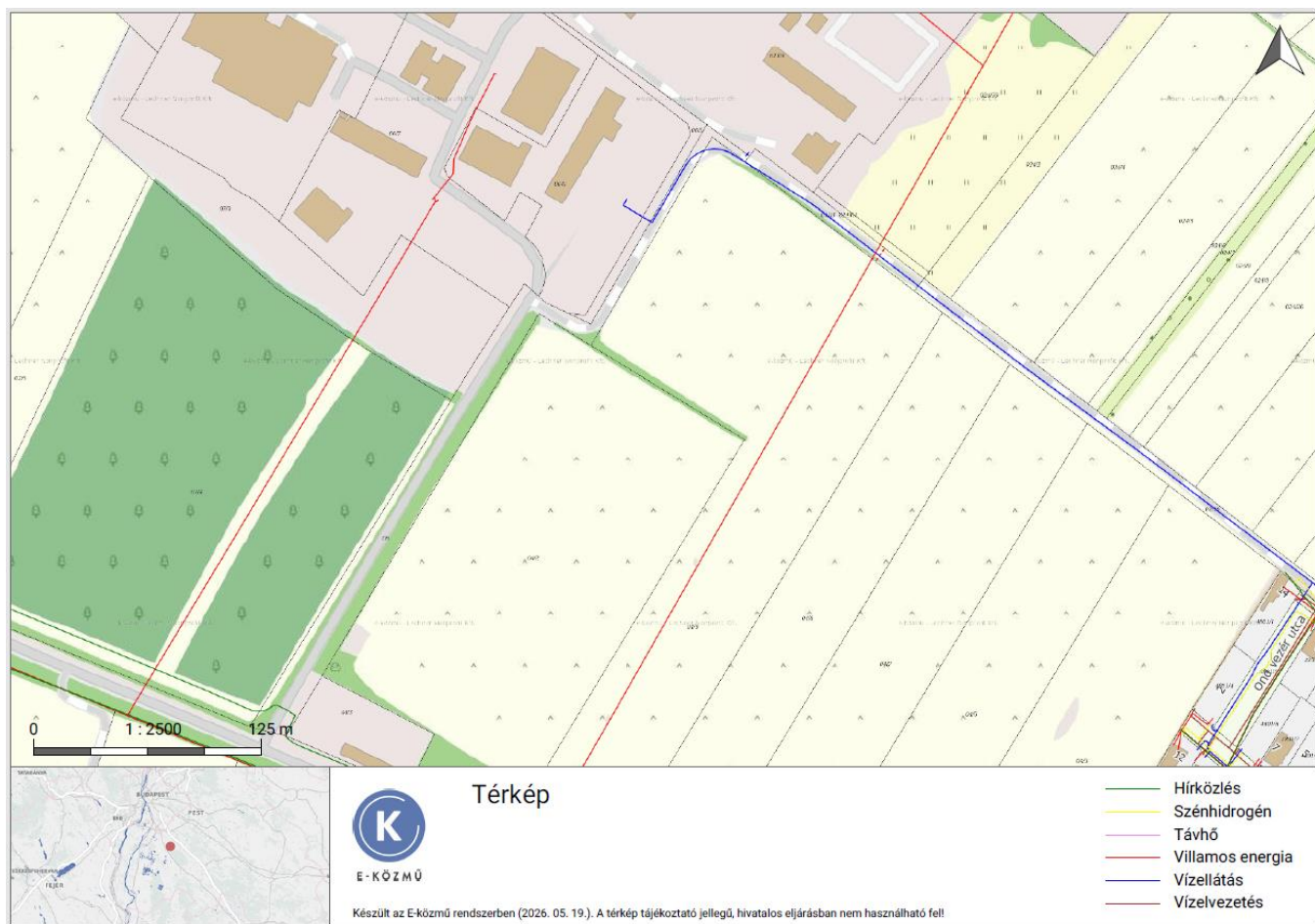
Egyedi közműpótlók:

Szennyvízelhelyezés: A vizsgált ingatlanok szennyvízelhelyezése egyedi rendszerekkel (előtisztítást követő szikkasztás és/vagy nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvízgyűjtő műtárgyban történő gyűjtés és rendszeres befogadó helyre szállítás) biztosított. Közüzemi szennyvízcsatorna DK – re 400 m-nél távolabb található.

Csapadékvíz elhelyezés: A tetőfelületekről és burkolt felületekről lefolyó csapadékvizek elhelyezése – amennyiben szükséges előtisztítás után – az ingatlanokon belüli zöldfelületeken történik szikkasztással belvízcsatorna befogadó hiányában, illetve a csapadékvizek helyben tartása érdekében.

Fűtés, melegvíz előállítás: Gázvezeték hiányában az épületek, létesítmények fűtése, illetve használati melegvíz ellátása egyedi elektromos berendezésekkel, hőszivattyúkkal, illetve vegyes tüzelésű berendezésekkel történik. Közüzemi gázvezeték hálózat DK – re 400 m-nél távolabb található.

Elektronikus hírközlés: Elektronikus hírközlő vezetékhalózat hiányában a területen vezeték nélküli elektronikus hírközlő szolgáltatások állnak csak rendelkezésre. Mobil távközlő torony (erősítő állomás), illetve erősítő antenna a vizsgált területen nem található.



Közműellátottság (Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>)

1.4.17. 17. számú terület |Falusias lakóterület bővítése



A terület és a kapcsolódó falusias lakóterületekről készült légifelvétel (forrás: telepítési tanulmányterv, 2025. október)

A tervezési terület az Álmos Vezér utca folytatásában, Csűrkert elnevezésű városrész észak-nyugati részén található, a 46104 sz. mellékút, az Álmos Vezér utca, a belterület határa, valamint a 05 helyrajzi számú út között.

A fejlesztéssel érintett **04/5** hrsz.-ú ingatlan jelenleg beépítetlen, a hatályos szerkezeti terven tervezett falusias (Lf) lakóterületi övezetbe sorolt, művelési ága jelenleg szántó.

A tömb környezetében többségében mezőgazdasági művelésű területek találhatók, nyugati irányból gazdasági-ipari területek,

keletről pedig a település lakott belterülete határolja. A környező utcákban úépítésű, földszintes családi házak épültek. A területet két nyilvántartott régészeti lelőhely (65476 és 65480 azonosító számú) is érinti.

A terület közlekedési hálózata jelenleg alacsony kiépítettségű. Az Álmos vezér utca és a csatlakozó Ond vezér utca kereszteződéséig az utak zúzott köves burkolatúak. Az Ond vezér utcától tovább haladva a tervezett szabályozási vonal mentén az utca már csak kiépítetlen földútként létezik. Kiépített járda és kerékpárút a környéken nem található. A legközelebbi buszmegálló körülbelül 550 méterre (kb. 10 perc gyalogút) van, de az odavezető úton nincs kiépített járda.

Közművek: A vizsgált ingatlantól DK – re lévő Előd vezér, illetve a területet ÉK – ről határoló Álmos vezér utca már beépített szakasza mellett ezen meglévő lakóingatlanokat kiszolgáló teljes közműhálózat üzemel zöldfelületi, illetve szikkasztóárkos közterületi csapadékvíz elhelyezéssel. A vizsgált 04/5 hrsz.-ú ingatlanon közüzemi közműhálózatok és közmű létesítmények nem találhatóak. Az ingatlan beépítetlen mezőgazdasági művelésű terület, közműcsatlakozásokkal sem rendelkezik.

Az ingatlan feltárását majdan biztosító Előd vezér u., illetve az Álmos vezér u. már beépített szakaszán vízvezeték, gravitációs és nyomás alatti szennyvízcsatorna, középnyomású (3 bar) gázvezeték, KIF elektromos légvezeték, illetve földkábel, illetve elektronikus hírközlő légvezeték hálózat húzódik. Az Álmos vezér u.-ban húzódó vízvezeték a vizsgált ingatlantól ÉNy – ra mintegy 300 m-re lévő gazdasági területek vízellátását is biztosítja. Az Előd vezér u. jelenleg zsákutca.

Egyéb közműhálózat nem üzemel. A területen jelentős közműfejlesztési igényről és tervekről nincs tudomásunk.



Közműellátottság (Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>)

1.5. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A tervezett településrendezési eszköz módosítások a védett kulturális örökség elemeit (műemléki védelem alatt álló épületeket, valamint országos jelentőségű építészeti örökségi elemeket) közvetlenül nem érintik.

Az **5. sz.** módosítással érintett, az Öregfalu városrészben található telekcsoport területén a hatályos HÉSZ több különleges, védelemre és különleges kezelésre javasolt épületet jelöl.

- Az **1. tömbben** egy hagyományos karakteres építészeti jegyeket hordozó épületet és egy nádtetős épületet jelöl.
- A **2. tömb** déli-délnyugati oldala érintett az Ócsai Tájvédelmi Körzet Műemléki Környezetének lehatárolása által. Ezen kívül 6 db hagyományos karakteres építészeti jegyeket hordozó épületet, 2 nádtetős épületet és egy helyi védelemre javasolt épületet jelöl.
- A **3. tömbben** három szomszédos épület helyi védelemre javasolt
- A **4. tömbben** két épület hagyományos karakteres építészeti jegyeket hordozó épületként jelölt
- Az **5. és 6. tömbben** 1-1 hagyományos karakteres építészeti jegyeket hordozó épület van kiemelve.

A tervezett módosítás ezeknek az épületeknek a megmaradását nem veszélyezteti, az épületállományt közvetlenül érintő beavatkozás nem történik.

A **8. sz.** módosítással érintett mezőgazdasági területek lehatárolása érinti a **98 833** azonosítószámon nyilvántartott **régészeti lelőhely** területét. A módosítások azonban kizárólag területfelhasználási és szabályozási pontosításokat tartalmaznak, tényleges földmunkával vagy a terület bolygatásával járó beavatkozás nem történik, így a régészeti értékek védelme biztosított.

A **10. sz.** módosítással érintett terület közvetlen szomszédságában található a **65 472** azonosítószámon nyilvántartott **régészeti lelőhely**. A tervezett módosítás a lelőhely területét nem érinti, annak védelmi helyzete változatlan marad.

A **14. sz.** módosítással érintett földrészleten elhelyezkedő épület a hatályos HÉSZ alapján **helyi védelemre javasolt** épületként szerepel. Az érintett telek környezetében, valamint az utca szemközti oldalán további helyi védelemre javasolt, illetve hagyományos karakteres építészeti jegyeket hordozó épületek találhatók, amelyek együttesen az Öreghegy városrész egységes, történeti jellegű utcaképének részét képezik. A tervezett módosítás során ezen értékek figyelembevétele kiemelt szempont, az építészeti karakter és a védendő elemek megőrzése biztosított.

A **16. sz.** módosítással érintett területet érinti a **65 467** azonosítószámon nyilvántartott **régészeti lelőhely** lehatárolása. A tervezett módosítás a lelőhely területét nem érinti, annak védelmi helyzete változatlan marad.

A régészeti érdekű területeken földmunkával járó tevékenység megkezdése előtt minden esetben az illetékes Örökségvédelmi hatóság hozzájárulása (esetlegesen próbafeltárás elvégzése és előzetes régészeti dokumentáció készítése) szükséges.

Összességében megállapítható, hogy a tervezett módosítások nem járnak a védett építészeti és régészeti örökség sérelmével, az érintett területeken az örökségvédelmi érdekek a hatályos jogszabályoknak megfelelően érvényesíthetők.

1.6. KÖZLEKEDÉS

Térségi közlekedési kapcsolatok

Ócsa közlekedési kapcsolatait térségi szinten az M5 autópálya, az 5. számú országos főút, valamint az országos mellékúthálózat elemei határozzák meg. Az autópálya Budapestről délkelet felé haladva Kecskemétet, Szegedet és a röszkei határátkelőt kapcsolja össze a fővárossal.

Az **M5 autópálya** a települést közvetlenül nem érinti, azonban a fővárosi és országos gyorsforgalmi kapcsolatok szempontjából meghatározó szerepet tölt be. A sztrádáról a 30-as kilométerénél lévő Ócsa-Üllő-csomópontnál kell letérni, ahonnan a 4603-as út vezet be a település központjába. Az országos fejlesztési koncepció szerint az autópálya 2×3 forgalmi sávra történő bővítése a 2025–2027 közötti időszakban várható.

A település déli külterületét, és Felsőbabádi településrészt érinti az **5. számú országos főút**, amely 2×1 sávós keresztmetszettel, külterületi jelleggel halad, és amelynek tengelyétől számított 100–100 méteres védőtávolságon belül építési tevékenység csak a közútkezelő hozzájárulásával végezhető. Az országos területrendezési tervek hosszabb távon a 101. számú főút kijelölését is tartalmazzák, amely a település déli közigazgatási határát érintheti, megvalósítása azonban távlati.

Ócsa belső és térségi kapcsolatait az országos mellékutak hálózata biztosítja, különösen a **4604 jelű** összekötő út, amely belterületi szakaszán **Bajcsy-Zsilinszky út** néven halad keresztül a településen, É-D-i irányban, valamint a 4603, 46104 és 52104 jelű összekötő és bekötő utak. A 4604 jelű út belterületi szakaszán az átmenő forgalom mérséklése érdekében a hatályos településszerkezeti terv elkerülő úthálózati elemeket jelöl ki, amelyek célja a gazdasági területek és az M5 autópálya közötti kapcsolat belterületen kívüli biztosítása. Az országos mellékutak külterületi szakaszain az út tengelyétől mért 50–50 méteres védőtávolság érvényes, amelyen belül az építési tevékenység egyeztetési kötelezettséghez kötött. A 4603 jelű út szintbeni vasúti keresztezése a vasúti forgalom növekedése esetén forgalombiztonsági kockázatot jelenthet, azonban különbsztű kiváltása jelenleg nem szerepel a fejlesztési programokban. A **4603 jelű út** Alsópakony városrészt nyugatról érintve kapcsolódik a városközponttal. A **46104 jelű út** a belterület délnyugati határa mentén halad és Alsónémedi településsel teremt kapcsolatot, az **52104 jelű út** pedig Felsőpakonyt érintve, ott jelentős szintbeni körforgalmon keresztül metszi az 5. sz. főutat, majd halad tovább Bugyi település irányába.

Települési úthálózat

A település belterületi úthálózata kialakult, hierarchikusan tagolt, gyűjtőutakból, kiszolgáló utakból és külterületi mezőgazdasági utakból áll. A település fő úthálózati gerincét a **Bajcsy-Zsilinszky utca - Somogyi Béla utca** hossz tengely és az ebből kiágazó **Falu Tamás utca**, valamint **Kiss János utca - Üllői út** kereszt tengelyek képezik. A Kiss János utca - Üllői út és a Falu Tamás utca a település központjában, a **Hősök tere és a Mindszenty tér** közötti szakaszon torkollanak be a Bajcsy-Zsilinszky utcába, egy ugyancsak ezen útszakaszon, a városközpont északi szélén kapcsolódik a fő tengelyhez a Némedi út. A gyűjtőutak hálózata – többek között a **Damjanich utca, Székesi utca, Széchenyi utca, Martinovics utca, Árpád utca és Erdősor utca** – megfelelő sűrűséggel tárja fel a lakó- és intézményi területeket. A tanulmánytervben szereplő módosítások nem igényelnek új közúti nyomvonal kijelölést, a módosítással érintett területek megközelítése meglévő közterületekről, települési kiszolgáló utakról vagy külterületi földutakról biztosított.

Vasúti és közösségi közlekedés

A települést érinti a **142. számú Budapest–Lajosmizse–Kecskemét vasútvonal**, amely az **elővárosi vasúti** rendszer részeként került fejlesztésre. A vasútvonal az országos vasúti törzshálózat mellékvonalaként működik. Ez a vonal jelenleg az egyetlen olyan budapesti elővárosi vasútvonal, amely még nem került

villamosításra. A Kormány döntése értelmében a Budapest Fejlesztési Központ a NIF Zrt.-vel együttműködésben megkezdte a Budapest–Lajosmizse–Kecskemét közötti vasútvonal teljes körű felújításához szükséges tervek elkészítését. A vonal villamosítása és részleges kétvágányúsítása lehetővé teszi majd a 15–30 perces követési időt. A településen található, napjainkra egyetlen fennmaradó és működő vasúti megállóhely, az **Ócsai vasútállomás**, amelyhez P+R és B+R parkoló csatlakozik.

A közösségi közlekedést helyközi és települési autóbuszjáratok biztosítják, amelyek az országos és térségi úthálózatra felfűzve szolgálják ki a települést. A meglévő hálózat szerkezeti átalakítása nem indokolt, azonban egyes területfejlesztésekhez kapcsolódóan új megállóhelyek kijelölése válhat szükségessé. A főváros irányából Ócsa a **635-ös és 636-os** számú helyközi járatokkal, a szomszédos települések pedig a **609-es, a 641-es, a 642-es és a 643-as** autóbuszokkal érhetőek el. Ezen kívül több helyi járat is érinti a települést.

A **kerékpáros infrastruktúra részlegesen kiépült**, a hiányzó külső kapcsolatok – különösen Felsőbabád és Alsónémedi irányába – a hatályos településszerkezeti tervben szerepelnek. A gyalogos infrastruktúra belterületen jellemzően biztosított, külterületi és peremterületi szakaszokon hiányos.

Összegzés

A jelen tanulmánytervben szereplő módosítások **nem eredményeznek hálózati szintű közlekedési változást**, nem járnak új közutak, jelentős forgalomnövekedés vagy közlekedési infrastruktúra-áthelyezés kijelölésével. A módosítással érintett területek közlekedési kapcsolatai, megközelítési módjai, valamint a helyi gyalogos, kerékpáros és gépjárműforgalmi sajátosságok **a területenkénti műszaki-infrastrukturális fejezetekben kerülnek részletes bemutatásra**.

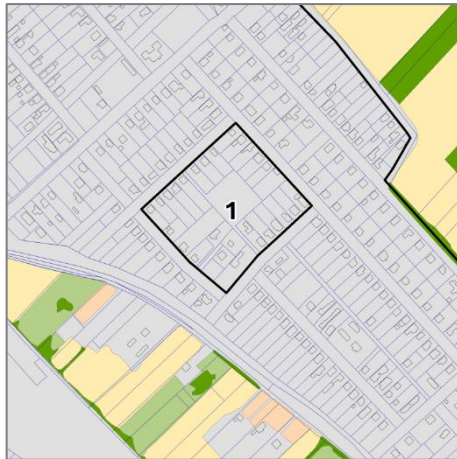


1.7. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A város teljes közigazgatási területét érinti a *9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben* meghatározott ásványi nyersanyagvagyon övezet, illetve a Pest megye területrendezési tervéről szóló *10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletben* rögzített Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete.

A következőkben azon módosítási területek kerülnek bemutatásra, melyek környezetvédelmi, zöldfelületi, táj- vagy természetvédelmi szempontból relevánsak.

1. sz. terület



Mezőgazdasági Parcella Azonosító
Rendszer (MePAR) szerinti besorolás

A hatályos településrendezési eszközök szerint a **3125 hrsz.-ú** telek **Zkk** jelű közkert övezetbe sorolt. A földhivatali nyilvántartás szerint az ingatlan művelés alól kivett, beépítetlen terület, önkormányzati tulajdonban.

JELMAGYARÁZAT

MEPAR kódok

szántó	infrastruktúra, épített környezet, mesterséges felszín
gyepek	nyílt vízfelület
ültetvények	elsősorban nem mezőgazdasági hasznosítású kistáblás területek
természetes növényzettel borított, természetes, természetközeli terület	

Az érintett 3125 hrsz telek a meglévő állapot alapján

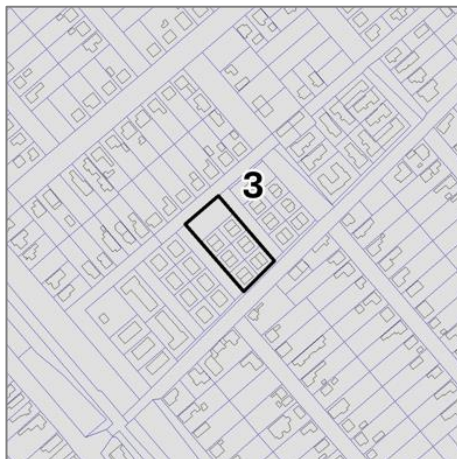
- részben spontán vegetációval borított,
- rendezetlen, közparki funkciót ténylegesen nem ellátó,
- vizuálisan zárt, tömbbelső jellegű terület,

amely **nem képezi szerves részét a települési zöldfelületi hálózatnak.**

A tervezési területet védett, védendő táji, természeti érték vagy terület nem érinti.

A tervezési terület környezeti állapota megfelelő: a rendelkezésre álló információk alapján sem a területen, sem annak környezetében nem azonosítható a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy meghaladó igénybevétel, kibocsátás vagy szennyezettség.

3. sz. terület



Mezőgazdasági Parcella Azonosító
Rendszer (MePAR) szerinti besorolás

JELMAGYARÁZAT

MEPAR kódok

szántó	infrastruktúra, épített környezet, mesterséges felszín
gyepek	nyílt vízfelület
ültetvények	elsősorban nem mezőgazdasági hasznosítású kistáblás területek
természetes növényzettel borított, természetes, természetközeli terület	

Az érintett **292/74 hrsz.-ú** ingatlan jelen állapotában fekvő telek, a hatályos településrendezési eszközök szerinti besorolása **Zkk** jelű közkert, a földhivatali nyilvántartás szerint művelés alól kivett, beépítetlen terület, önkormányzati tulajdonban. A telek jelenleg kerítéssel körülhatárolt, felszínét nagyrészt bolygatott, humuszban szegény talaj borítja spontán megtelepedett gyomvegetációval.

Az alacsony zöldfelületi borítottságú terület **nem képezi szerves részét a települési zöldfelületi hálózatnak.**

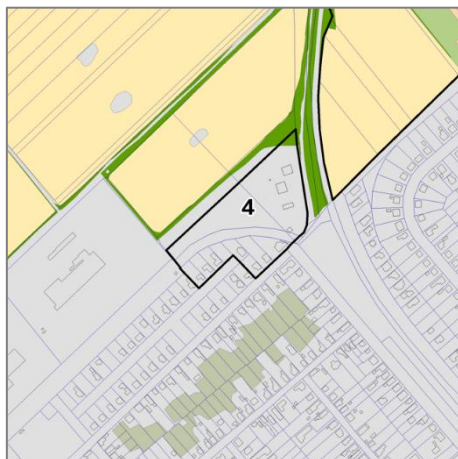
A Nefelejcs utca mentén szépen fejlett, 9 egyedből álló ezüst juhar fasor húzódik.

A tervezési területet védett, védendő táji, természeti érték vagy terület nem érinti.

A tervezési területet a **9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben** meghatározott vízminőség-védelmi terület övezetének lehatárolása nem érinti, viszont a „Községi Vízmű” (031/4 hrsz) ivóvízbázis védőterületével érintett.

A tervezési terület környezeti állapota megfelelő: a rendelkezésre álló információk alapján sem a területen, sem annak környezetében nem azonosítható a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy meghaladó igénybevétel, kibocsátás vagy szennyezettség.

4. sz. terület



Mezőgazdasági Parcella Azonosító
Rendszer (MePAR) szerinti besorolás

JELMAGYARÁZAT

MEPAR kódok

szántó

gyep

ültetvények

természetes növényzettel
borított, természetes,
természetközeli terület

infrastruktúra, épített
környezet, mesterséges
felszín

nyílt vízfelület

elsősorban nem
mezőgazdasági
hasznosítású kistáblás
területek

A tervezési terület
környezete vegyes
használatú: északi
irányban nagyüzemi
mezőgazdasági
művelés alatt álló

területek (szántó, gyümölcsös), északkelet felől a vízműtelep, déli irányban falusias lakóterület, míg nyugaton ipari gazdasági területek találhatók. A hatályos településrendezési eszközök szerint a 2217/1 hrsz telek részben **Vü** jelű vízgazdálkodási üzemi terület, részben **Ev** jelű védelmi erdőterület, míg a 2217/2 és 2215/19 hrsz ingatlanok **Lf** jelű falusias lakóterületek.

A földhivatali nyilvántartás szerint a módosítással érintett 2217/1 és 2215/19 hrsz ingatlanok művelés alól kivett beépítetlen területek, önkormányzati tulajdonban, a 2217/2 hrsz ingatlan művelés alól kivett, „**vasút**” megnevezésű terület, állami tulajdonban.

A 2217/1 helyrajzi számú ingatlanon a vízműhöz tartozó összefüggő gyepterületet ligetes sáv választja el az – erdőterületbe sorolt – kertművelés alatt álló (veteményes, gyümölcsös) területrésztől. A 2217/2 helyrajzi számú telken az egykori ipari vasútvonal nyomvonala megszűnt, jelenleg földútként funkcionál, amelyet helyenként cserje- és facsoportok kísérik. A 2215/19 helyrajzi számú telek beépítetlen, homogén gyepvegetációval borított. A terület zöldfelületi



Tervezési terület felszínborítottsága (légifotó 2025. június)

borítottsága összességében mérsékelt, a növényállomány jellemzően alacsony intenzitású, mezőgazdasági jellegű, természetességi értéke korlátozott.

Mezőgazdasági Parcella Azonosító
Rendszer (MePAR) szerinti besorolás

A tervezési területet védett, védendő táji, természeti érték vagy terület nem érinti.

A tervezési területet a **9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben** meghatározott vízminőség-védelmi terület övezetének lehatárolása nem érinti, viszont a „Községi Vízmű” (031/4 hrsz) ivóvízbázis védőterületével érintett.

A tervezési terület környezeti állapota megfelelő: a rendelkezésre álló információk alapján sem a területen, sem annak környezetében nem azonosítható a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy meghaladó igénybevétel, kibocsátás vagy szennyezettség.

7 sz. terület

A tervezési terület Alsópakony településrészen helyezkedik el, a hatályos településrendezési eszközök szerint a tervezési terület **Lf-3** jelű falusias lakóterület. Az egységes karakterű, szabadonálló beépítésű lakóterület földszintes, magastetős épületállománya rendezett utcaképet eredményez. Az előkertek zöldfelületi minősége és gondozottsága változó, a közterületek egyes szakaszain pedig helyenként jól fejlett fasorok jelennek meg.



Tölgyfa út



Jegenyefa út

A lakópark zöldfelületi borítottság összességében alacsony, a telkeken kialakított zöldfelületek jellemzően kis kiterjedésűek. Ennek következtében a tömbbelsőkből jelentős arányban fordulnak elő kihasználatlan, rendezetlen felületek, minimális növényzettel. Összességében a terület zöldfelületi rendszere nem egységes, ökológiai és településszerkezeti szerepe mérsékelt.



A Kőrisha utca és a Tölgyfa utca menti 4903 hrsz telken igényesen kialakított közkert található, amely alapvető rekreációs funkciókat lát el. A terület gondozott, gyepfelületekkel, cserjékkel és szórtan telepített fákkal tagolt, valamint játszó- és pihenőelemekkel kiegészített (ld. következő ábrák).



Mezőgazdasági Parcella Azonosító
Rendszer (MePAR) szerinti besorolás

A tervezési területet védett, védendő táji, természeti érték vagy terület nem érinti.

A tervezési terület érintett a **9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben** meghatározott vízminőség-védelmi terület övezetével, valamint **II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterben nyilvántartott** területtel.

A tervezési terület környezeti állapota megfelelő: a rendelkezésre álló információk alapján sem a területen, sem annak környezetében nem azonosítható a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy meghaladó igénybevétel, kibocsátás vagy szennyezettség.

JELMAGYARÁZAT

MEPAR kódok

szántó	infrastruktúra, épített környezet, mesterséges felszín
gyep	nyílt vízfelület
ültetvények	elsősorban nem mezőgazdasági hasznosítású kistáblás területek
természetes növényzettel borított, természetes, természetközeli terület	

8 sz. terület

A vizsgált terület összesen 512,98 ha, a hatályos településrendezési eszközök szerint **Má** jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba sorolt, 3-as, 4-es, 5-ös, 6-os és 7-es minőségi osztályú szántó művelési ágú területek alkotják. Települési viszonylatban a 3-as és 4-es minőségi osztályú szántóterületek átlagosnál jobb minőségű termőföldek.

A tervezési területet védett, védendő táji, természeti érték vagy terület nem érinti.

A tervezési területet a **9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben**

meghatározott vízminőség-védelmi terület övezetének lehatárolása nem érinti, viszont a „Községi Vízmű” (031/4 hrsz) ivóvízbázis védőterületével érintett, valamint **II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterben**



nyilvántartott területekkel. A tervezési terület keleti végét kismértékben érinti az „Ócsa V. – szénhidrogén” nevű bányatelek.

A tervezési terület környezeti állapota megfelelő: a rendelkezésre álló információk alapján sem a területen, sem annak környezetében nem azonosítható a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy meghaladó igénybevétel, kibocsátás vagy szennyezettség.

9 sz. terület

❖ 0108/2 hrsz ingatlan

A tervezési területet jelentő **0108/2 hrsz** ingatlan külterületen helyezkedik el, közvetlenül meglévő ipari gazdasági besorolású területek (nyúltenyésztő telephely) szomszédságában. Szűkebb és tágabb környezetében északi és keleti irányban adattári erdőterületek, míg déli és nyugati irányban nagyüzemi mezőgazdasági területek találhatók. A hatályos településrendezési eszközök szerint a telek **Ev** jelű védelmi erdőterület.

A földhivatali nyilvántartás alapján a módosítással érintett 0108/2 hrsz ingatlan „a” és „c” alrészlete erdő művelési ágú, míg a „b” alrészlet művelés alól kivett, „kút és út” megnevezésű terület, magántulajdonban áll.

Az érintett telek „a” és „c” alrészletein található erdők az Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartásában 145/A-B, 145/D, valamint 145/E-G erdőrészekként szerepelnek.

Elsődleges rendeltetésük faanyagtermelő. Fő állományalkotó fajuk az akác, a hazai és nemes nyár, illetve a feketefenyő. Az erdők jellegüket tekintve kultúrerdők, származék-erdők és faültetvények.

A következő erdőtervezési éve 2028.

Jelen állapotukban a magas zöldfelületi borítottságú erdők jelentős biológiailag aktív felületet képviselnek.



A tervezési területet védett, védendő táji, természeti érték vagy terület nem érinti.

A tervezési terület érintett a **9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben** meghatározott tájképvédelmi terület övezetével és a vízminőség-védelmi terület övezetével.

A 0108/2 hrsz.-ú ingatlan területének mintegy kétharmada a meglévő, illetve tervezett szennyvíztisztító telep körül kijelölt 1000 méteres védőtávolsággal érintett.

A tervezési terület környezeti állapota megfelelő: a rendelkezésre álló információk alapján sem a területen, sem annak környezetében nem azonosítható a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy meghaladó igénybevétel, kibocsátás vagy szennyezettség.

❖ 0251/18-19 hrsz ingatlanok

A tervezési területet szűkebb és tágabb környezetben északi és keleti irányban adattári erdőterületek, míg déli és nyugati irányban jellemzően nagyüzemi mezőgazdasági területek találhatók, továbbá a közelben egy ipari gazdasági terület (tűzihorganyzó üzem) is elhelyezkedik.

A hatályos településrendezési eszközök szerint a telek **Má** jelű általános mezőgazdasági terület.

A földhivatali nyilvántartás szerint a módosítással érintett 0251/18–19 hrsz ingatlanok gyepterület (legelő) művelési ágú területek, magántulajdonban állnak.

A meglévő állapot alapján a terület homogén növényállományú, alacsony biodiverzitású gyepterület, amelyet a telekhatárok mentén keskeny fás-cserjés sáv határol.

A tervezési területet védett, védendő táji, természeti érték vagy terület nem érinti.

Az E-TÉR adatszolgáltatás alapján a tervezési terület érintett a *9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben* meghatározott vízminőség-védelmi terület övezetével, valamint *II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterben nyilvántartott* területtel.

A tervezési terület környezeti állapota megfelelő: a rendelkezésre álló információk alapján sem a területen, sem annak környezetében nem azonosítható a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy meghaladó igénybevétel, kibocsátás vagy szennyezettség.

JELMAGYARÁZAT

MEPAR kódok

 szántó	 infrastruktúra, épített környezet, mesterséges felszín
 gyepterület	 nyílt vízfelület
 ültetvények	 elsősorban nem mezőgazdasági hasznosítású kistáblás területek
 természetes növényzettel borított, természetes, természetközeli terület	



10 sz. terület

Az Etele utca és az Álmos vezér utca mentén fekvő 024/38 és 024/39 hrsz ingatlanok nagysága mintegy 1,94 ha, a hatályos településrendezési eszközök szerint a **Lf** jelű, távlati falusias lakóterület területfelhasználásba és **Mko-2** jelű „távlati településfejlesztési szempontból korlátozott mezőgazdasági terület” övezetbe soroltak.

A földhivatali nyilvántartás szerint mindkét telek 4-es minőségi osztályú, szántó művelési ágú, **átlagosnál jobb minőségű** termőföld. Az ingatlanok magántulajdonban állnak.

A meglévő állapot alapján a terület beépítetlen, jelentős része művelt mezőgazdasági terület, részlegesen fás, ligetes szegéllyel. A tervezési terület közvetlenül kapcsolódik az Etele utca és az Álmos vezér utca mentén kialakult, falusias lakóterületként beépült belterülethez. Környezetében nyugati irányban mezőgazdasági művelés alatt álló, tervezett falusias lakóterületek húzódnak, míg északi irányban gazdasági (kereskedelmi-szolgáltató és ipari) területek találhatók.



A tervezési terület az Etele utca irányából



A tervezési terület az Álmos vezér utca irányából

A tervezési területet védett, védendő táji, természeti érték vagy terület nem érinti.

A terület a **9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben** meghatározott vízminőség-védelmi terület övezetével nem, de érintett a „Községi Vízmű” (031/4 hrsz) ivóvízbázis védőterületével érintett.

A tervezési terület környezeti állapota megfelelő: a rendelkezésre álló információk alapján sem a területen, sem annak környezetében nem azonosítható a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy meghaladó igénybevétel, kibocsátás vagy szennyezettség.



JELMAGYARÁZAT

MEPAR kódok

szántó

gyep

ültetvények

természetes növényzettel

borított, természetes,

természetközeli terület

infrastruktúra, épített
környezet, mesterséges
felszín

nyílt vízfelület
elsősorban nem
mezőgazdasági

hasznosítású kistáblás
területek

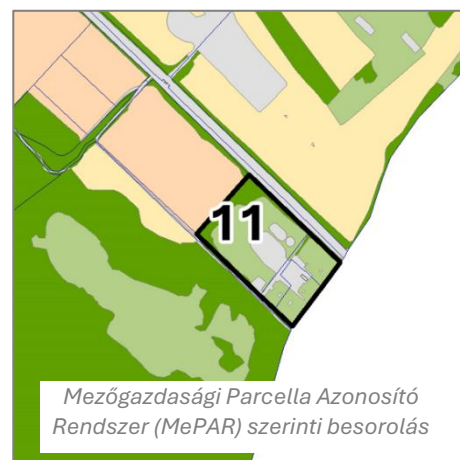
11 sz. terület

A vizsgált terület - a Czirják-tanya (0326/3, 0326/6, 0326/5 hrsz) a hatályos településrendezési eszközök szerint a tanya területe **Mko** jelű

korlátos mezőgazdasági terület.

A földhivatali nyilvántartás szerint a tanya összesen kb. 3,9 ha nagyságú, a 0326/3 hrsz telek „a” alrészlete művelés alól kivett „tanya” megnevezésű terület, a többi érintett ingatlan 5-ös minőségű szántóterület.

A történeti térképek alapján – több évtizedre visszamenőleg – jól nyomon követhető a terület fejlődése, beépítése, a tanya lovassport számára történő kialakítása, amely során állattartó és tároló létesítmények épültek, valamint karámok létesültek. A tervezési terület felszínborítását mesterségesen kialakított gyepterületek, kitaposott felületek jellemzik, de mindemellett szoliter fák, bokrok



is megtalálhatók az összefüggő fásítással körülvett lovarda területén. A földhivatali nyilvántartás nem tükrözi a valós állapotot, mivel a tanya területén a mezőgazdasági művelés már legalább egy évtizede nincs jelen.

Környezetének hasznosítása a terület mellett közvetlenül elhaladó 4604 számú út és a vasút által képzett határvonal két oldalán eltérő. A tervezési terület az út délnyugati oldalán helyezkedik el, ahol az Ócsai tájvédelmi körzet területe található. A Czirják tanya ennek az észak-keleti szélén helyezkedik el, tőle délnyugatra országos védelem alatt álló természetvédelmi terület található. Ez rét, legelő és erdő művelésűek elszórtan néhány tanya jellegű beépítéssel. Szántó művelés a tervezési területtől északnyugatra, az út menti területeken jelenik meg a földhivatal nyilvántartásában, a valóságban e területeken a helyszíni bejárás alkalmával bodza ültetvények voltak láthatók. Az országút délnyugati oldalán elhelyezkedő változtatással érintett terület és környezete a hatályos településrendezési tervben korlátos mezőgazdasági, illetve védelmi erdőterület besorolású.

Az úttól észak-keletre intenzív mezőgazdasági művelés, egykori fóliasátrak és hatalmas kiterjedésű napelempark lelhető fel. Ez utóbbi már Inárcs település területén található, mégis a tanya közvetlen szomszédságát képezi. Mindez alapján megállapítható, hogy a Czirják tanya a tájvédelmi körzet szélén elhelyezkedő terület, ugyan akkor a valós hasznosítást tekintve inkább sorolható a védelem alatt nem álló területekhez.

A tervezési terület az Ócsai Tájvédelmi Körzet része, teljes területe érintett a Turjánvidék kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területtel (azonosító kód: HUDI20051), illetve a Trtv. által meghatározott országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetével, valamint a 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben meghatározott tájképvédelmi terület övezetével. Továbbá a tervezési terület keleti végét kismértékben érinti az „Ócsa V. – szénhidrogén” nevű bányatelek.

A terület – elhelyezkedéséből adódóan – a közúti és vasúti közlekedésből a közúti és vasúti közlekedésből származó környezeti hatásoknak kismértékben kitett, ugyanakkor környezeti állapota összességében megfelelő. Sem a területen, sem annak környezetében nem azonosítható olyan igénybevétel, kibocsátás vagy szennyezettség, amely a vonatkozó környezetvédelmi határértékeket eléri vagy meghaladja.

16. sz. terület

A hatályos településrendezési eszközök szerint a tervezési terület **Tk** jelű természetközeli terület.

07/3 hrsz ingatlan – Google Utcakép felvételek:



2011. november





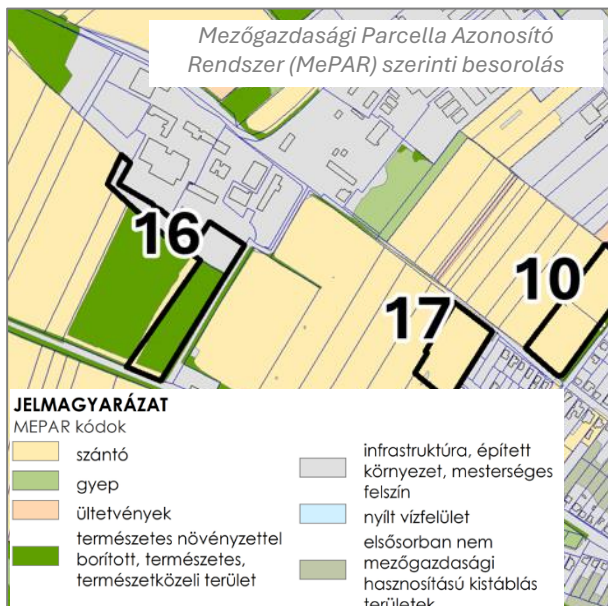
2018-19.



2023. május

A földhivatali nyilvántartás szerint a 07/03 helyrajzi számú ingatlan művelés alól kivett „mocsár” megnevezésű, 9393 m² területű, magántulajdonban áll.

A meglévő állapot alapján a terület beépítés nélküli, erősen bolygatott, feltöltött felszínű, amelyet jelenleg részben parkolásra, részben tárolásra használnak. A terület korábban a TSZ vízelvezetésének befogadója volt, amely a „mocsár” megnevezést indokolja, **valójában azonban soha nem volt természetközeli terület, ekként nem kezelhető.** A terület sem korábban, sem jelenleg nem tekinthető természetközeli állapotúnak. A tervezési területet védett, védendő táji, természeti érték vagy terület nem érinti.



A tervezési terület környezeti állapota megfelelő: a rendelkezésre álló információk alapján sem a területen, sem annak környezetében nem azonosítható a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy meghaladó igénybevétel, kibocsátás vagy szennyezettség.

17. sz. terület

A terület nagysága mintegy 2,31 ha, amelyből jelen módosítás 1,06 ha-t érint. A hatályos településrendezési eszközök szerint a terület **Lf** jelű távlati falusias lakóterület területfelhasználásba tartozik, a szabályozási terv alapján az északi része **Lf-2/B** falusias lakóterület építési övezetbe, míg a déli része **Mko-2** jelű, „távlati településfejlesztési szempontból korlátozott mezőgazdasági terület” övezetbe sorolt.

A földhivatali nyilvántartás alapján a 04/5 hrsz ingatlan 5-ös minőségi osztályú, szántó művelési ágú, magántulajdonban áll.

A meglévő állapot alapján a terület beépítetlen, művelt mezőgazdasági terület, amelynek déli részén, a 46104 jelű út mentén rövidebb ligetes szegély húzódik.

A terület közvetlenül kapcsolódik az Álmos vezér utca mentén, az elmúlt évtizedben falusias lakóterületként beépült belterülethez. Környezetében nyugati és északi irányban mezőgazdasági művelés alatt álló, tervezett lakóterületek húzódnak, míg távolabbi térségében gazdasági (kereskedelmi-szolgáltató és ipari) területek is megjelennek.



A tervezési terület északi része az Előd utcai tervezett feltáró út irányából



A tervezési terület a 46104 jelű út irányából, háttérben az Álmos vezér utca menti lakóterület

A tervezési területet védett, védendő táji, természeti érték vagy terület nem érinti.

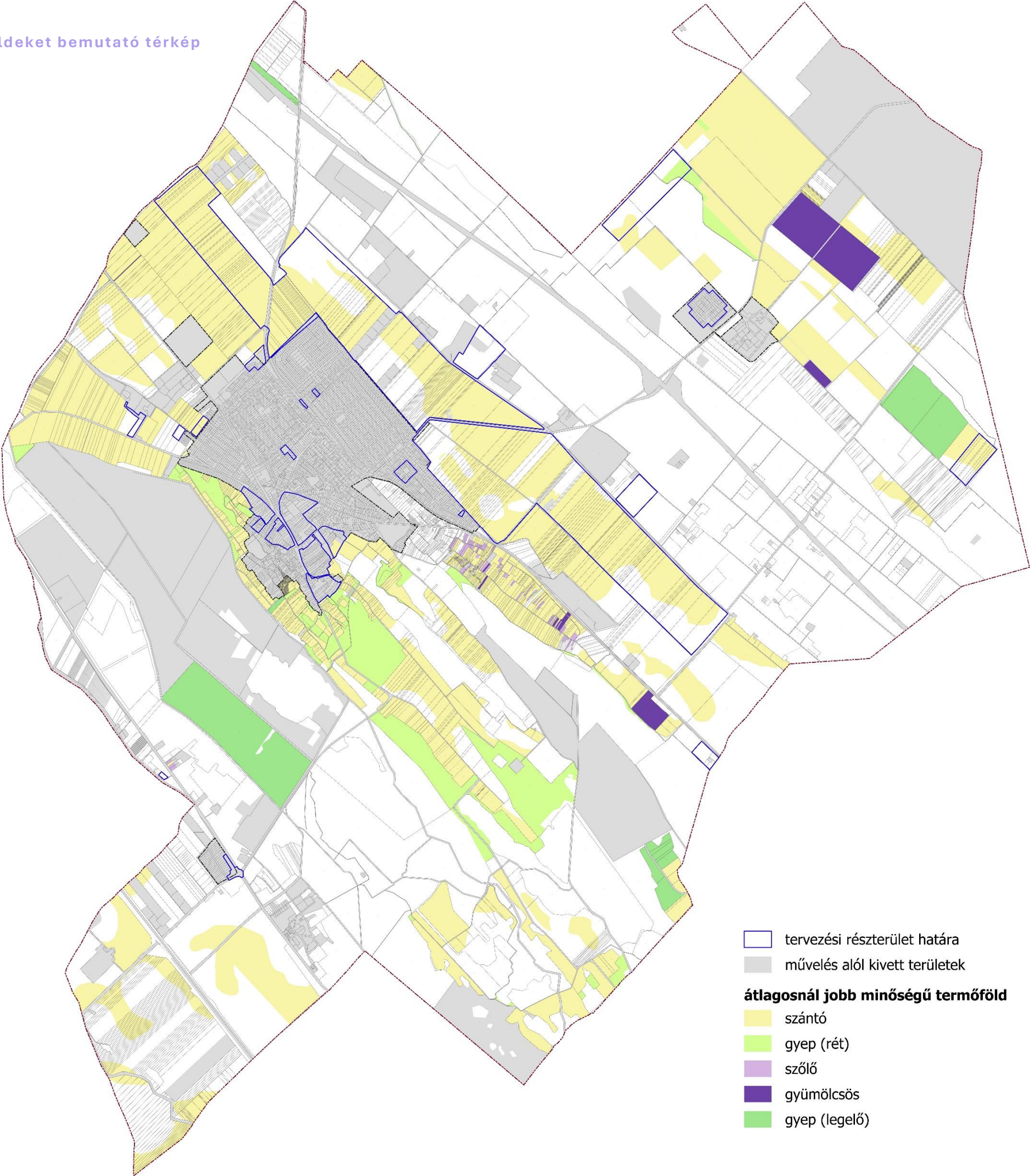
Az E-TÉR adatszolgáltatás alapján a tervezési terület nemérintett a [9/2019. \(VI.14.\) MvM rendeletben](#) meghatározott vízminőség-védelmi terület övezetével, de érintett a „Községi Vízmű” (031/4 hrsz) ivóvízbázis védőterületével.

A tervezési terület környezeti állapota megfelelő: a rendelkezésre álló információk alapján sem a területen, sem annak környezetében nem azonosítható a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy meghaladó igénybevétel, kibocsátás vagy szennyezettség.

A többi tervezett módosításnak nincs tájvédelmi, zöldfelületi és környezetvédelmi vonatkozása.

Ócsa Város szerepel az országos gyümölcs termőhelyi kataszter adatbázisában. Az abban nyilvántartott ingatlanok többsége az időközben történt telekalakítások miatt a jelenlegi földhivatali alaptérképen már nem azonosítható be egyértelműen. Az egyértelműen beazonosítható ingatlanok ugyanakkor jelen módosítás tervezési részterületeit nem érintik.

Átlagosnál jobb minőségű termőföldeket bemutató térkép



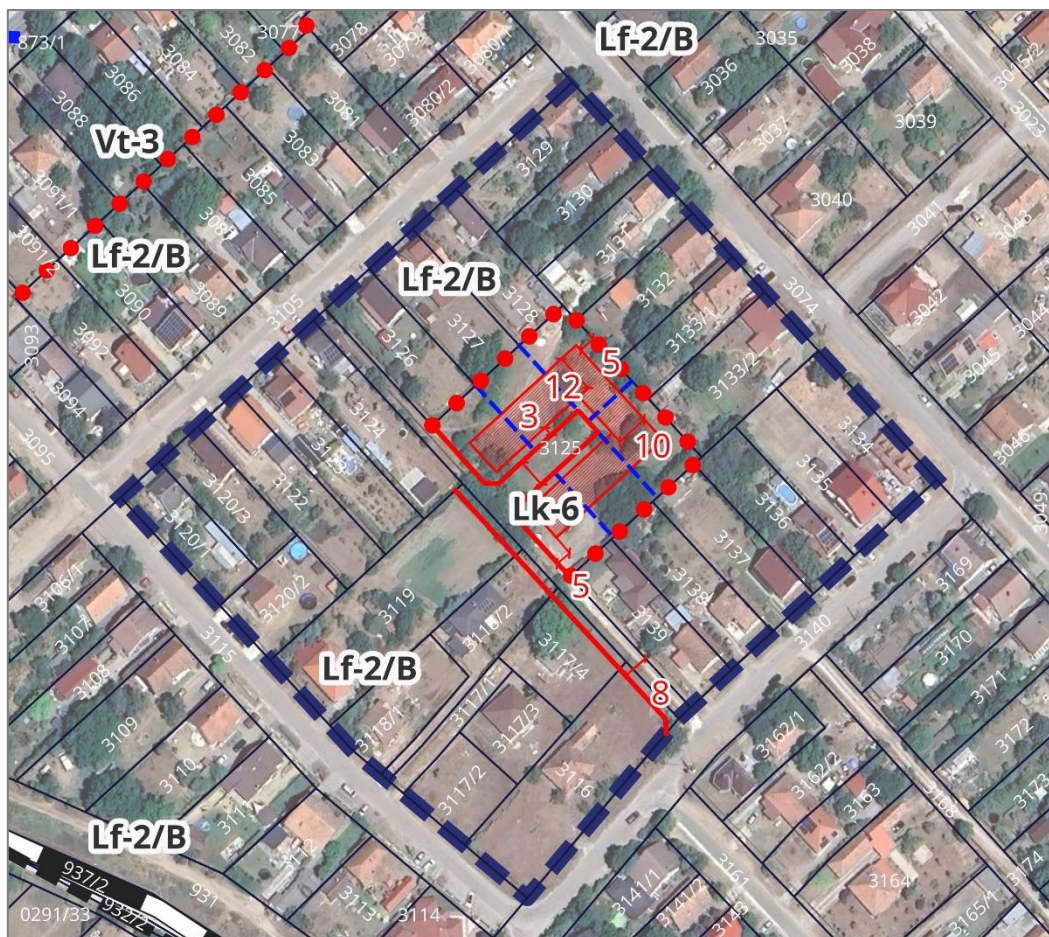
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



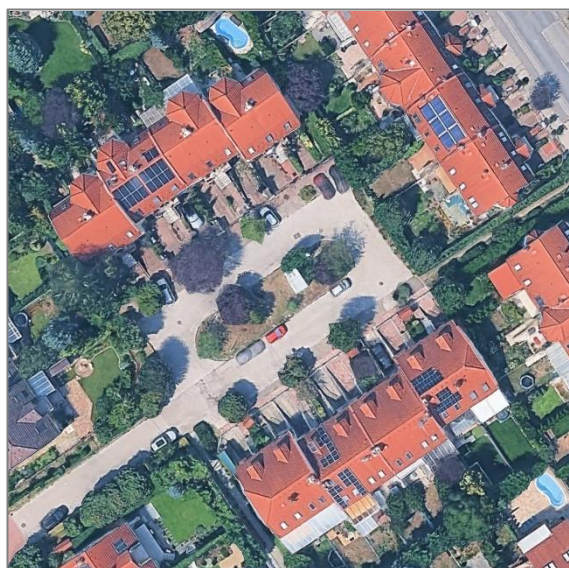
2. MÓDOSÍTÁSSAL ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA

A következő fejezetben a területi lehatárolással rendelkező, a rendezési tervek tervlapjait (is) érintő módosítások kapcsán – egyes esetekben az előzetesen készült tanulmánytervek felhasználásával – kerülnek bemutatásra a fejlesztési elképzelések, illetve a módosításokkal elérendő célok. Az egyes módosításokhoz kapcsolódó **infrastruktúra-igények is e fejezetben**, területenként csoportosítva kerülnek bemutatásra.

2.1. | 1. sz. módosítás



Tervezett szabályozás légifotóra vetítve



Példa sortársasházak beépítés kialakítására
(Budapest XVI. kerület)

A módosítás elsődleges célja Ócsa lakóterületi szövetének bővítése a Szilvafa utca, Szőlőhegy utca, Diófa utca és Epreskert utcák által határolt, jelenleg kihasználatlan tömbbelső telek bevonásával. A tervezett beavatkozás során a jelenleg közkert (**Zkk**) övezetbe sorolt, de tényleges funkcióval nem rendelkező 3125 hrsz.-ú ingatlan új **Lk-6** jelű kisvárosias lakóövezetbe kerül átsorolásra.

A módosítás **6 darab új lakótelek kialakítását** teszi lehetővé az Önkormányzat számára, melyek egy részét **fiatalok életkezdésének támogatására létrehozott lakásprogram** („golya program”) részeként hasznosíthat, piaci szereplők bevonásával. A zsákutca köré szerveződő tömbbelsőben zárt sorú, sortársasházak jellegű beépítés kialakítása tervezett, melyben az egyes épületek (önálló helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanokon) egy vagy kétlakásos társasházként is kialakíthatók (egy lakás földszinten – egy

lakás a tetőtérben, de épületenként max. egy bejárat és egy db kocsibehajtó). Az új övezet beépítési paraméterei az alábbiak:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	A KIALAKÍTHATÓ TELEK		AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN				
	legkisebb területe (m ²)	kialakítandó legkisebb telekszélessége/ mélysége(m)	a beépítési mód	a beépítettség legnagyobb mértéke (%)	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	a zöldfelület legkisebb mértéke (%)	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettsége (%)
Lk - 6	400	16/-	Z	45	4,5	30	45

A HÉSZ-ben az alábbi övezeti előírások vezetendők be:

„34. § (8) Az Lk-6 jelű övezet kisebb telkes, zárt sorú beépítésű, sortársasházak jellegű épületek elhelyezésére szolgál, melyekben

- telkenként legfeljebb egy épületben két db lakás helyezhető el,**
- egynél több lakás elhelyezése esetén (is) épületenként egy db személybejárat és egy db gépjárműbejárat létesíthető a közterület felé néző homlokzaton, a lakások megközelítése kizárólag belső közlekedőterületen (lépcsőházon) keresztül történhet,**
- a szabályozási terven jelölt építési hely közterületek felé eső határvonala kötelező építési vonalnak minősül.”**

KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

A fejlesztés megvalósításához elengedhetetlen a tömb belső területeinek közlekedési feltárása, amelyet egy új, a Szilvafa utca felől nyíló zsákutca biztosít majd, 8,0 méteres szabályozási szélességgel, melyhez a szomszédos ingatlanok (hrsz. 3116, 3117, 3118/2, 3119) oldalkertjéből szükséges a területet kisajátítani. A tervezett új lakótelkek közötti zsákutcaszakasz 9,0 méter szélességgel kerül kiszabályozásra. A Diófa utca irányába – mivel itt nem áll rendelkezésre elég hely gépjárműforgalomra – kizárólag gyalogos-kerékpáros átkötés kerül kialakításra, mely tömb jobb átjárhatóságát és a fenntartható közlekedési módok térnyerését szolgálja. A tervezett utcák tervezési osztálya **B.VI.d.D.** A területen összesen 1455,6 m² közlekedési terület kerül kialakításra, a lakótelkek parkolóigényét telken belül szükséges megoldani.



Balra: Szilvafa utcai meglévő közterületsáv, mely 8,0 méter szélességűre bővül | Jobbra: Diófa utca felőli tervezett gyalogos-kerékpáros utcaszakasz

KÖZMŰVEK

Az új beépítésekhez kapcsolódóan a teljes közműellátás kiépítése szükséges közterületi **szikkasztóárkos csapadékvíz elhelyezéssel**. A tervezett fejlesztéssel érintett területet – a tervezett fejlesztést korlátozó – közüzemi közműhálózatok, közmű létesítmények biztonsági övezete, védőtávolsága, védőövezete nem érinti.

A tervezett, illetve az övezeti előírások által megengedett beépítések megvalósítását követően a teljes közműellátás biztosításához az alábbi közműigények prognosztizálhatók a tervezési területen (a hasonló beépítési paraméterek esetében becsültek alapján):

		vízigény <i>m³/nap</i>		szennyvíz- mennyiség <i>m³/nap</i>		villamosenergia igény <i>kW</i>		termikus energia igény <i>kW</i>	
lakóterület (Lk)	7	7	közhálózatról	megújulóval	földgáz/vill. <i>kW</i>	megújulóval	földgázzal nm³/h		
			60	19	76	19	14		

Ezen igények tájékoztató jellegűek, a konkrét beruházások megkezdése előtt a ténylegesen jelentkező igények ismeretében pontosítandók. A közműellátási igény növekedést a terület közelében a Szilvafa utcában, illetve a Diófa utcában kiépített hálózatok várhatóan tartalékkapacitásuk erejéig megfelelően biztosítani tudják. Amennyiben az új igények meghaladják az adott közműhálózat tartalékkapacitását, akkor kapacitásbővítésre lehet szükség – a közműszolgáltatók előírásainak megfelelően.

Az új közterületek és lakóingatlanok közműellátása:

A Szilvafa u.-ról kialakítandó új feltáró úton a meglévő hálózatoktól kiépítendő új gerinc- és elosztó vezetékekkel, valamint azokról az ingatlan bekötő- és csatlakozó vezetékekkel biztosítható. Az új gerinc- és elosztó vezetékek a meglévő gerinc- és elosztó vezetékekhez csatlakozva létesíthetők. Újabb fogyasztói igények kiszolgálására a rendszerek tovább bővíthetők. A tervezett szabályozás szerint a Diófa u. felőli köz nem kerül kiszélesítésre, ennek ellenére a vízvezeték esetében mindenképpen javasolt a Szilvafa és a Diófa u.-i vízvezeték összekötése a vízminőség romlás megakadályozása és az ellátásbiztonság növelése érdekében.

A villamos energia, illetve elektronikus hírközlő vezetékhalózatok esetében előnyben részesítendő a földkábeles hálózatok a légvezetékekkel szemben. A tervezett gerinc- és elosztó vezetékeket a rendelkezésre álló út közterületen – az ajánlott keresztmetszelvény javaslat figyelembevételével – kell elhelyezni annak érdekében, hogy az előírt közművesíttességi mérték teljesíthetőségéhez szükséges minden közmű megfelelő keresztmetszettel és – az előírások szerinti védőtávolságokkal – megépíthető és üzemeltethető legyen. A közművek megfelelő elhelyezhetőségéhez korlátozottan alkalmas a 8,0, illetve 9,0 m közterület szélesség.



- A vízvezeték kialakításánál törekedni kell a körvezetékes hálózatra.
- A telkeket feltáró zsákutcában a Szilvafa u.-i gerincvezetékől kialakítandó ivóvíz ágvezeték végére földfeletti tűzcsap építendő, melyek többek között a vezeték öblítését is lehetővé teszi.
- A szennyvízelvezetést a tervezett új utcában is gravitációs, vagy vákuumos szennyvízcsatorna hálózattal kell biztosítani – a Szilvafa u.-i hálózathoz történő csatlakozással.
- A lakóingatlanok energiaellátása a vezetékes rendszerek közül földgázzal vagy villamos energiával történhet. Megfontolandó a gázellátás kiépítése a szűk közterületek korlátozott közmű elhelyezhetősége miatt.
- Amennyiben mégis létesül, úgy a tervezett új utcában is 3 bar középnyomású gázelosztó és ingatlan csatlakozó vezetékek építendőek ingatlanonkénti nyomásszabályzókkal.
- A tervezett új utcában is légvezetékes, vagy földkábeles villamos energia elosztó hálózat építendő a közvilágítással közös oszlopsorral, a magáningatlanok ellátása pedig légvezeték, vagy földkábel csatlakozóvezetékekkel történhet – a

szolgáltató előírásainak megfelelően. A meglévő szomszédos utcákban légvezetékes rendszerrel épültek az elosztó és a csatlakozó vezetékek is.

- A tervezett új utcákban is légvezetékes, vagy földkábeles elektronikus hírközlő vezetékhálózat építendő légvezetékes, vagy földkábeles ingatlan csatlakozó vezetékekkel – a szolgáltató előírásainak megfelelően. A szomszédos utcákban légvezetékes, illetve földkábeles rendszerrel épültek az elosztó és a csatlakozó vezetékek is. Továbbá elérhetőek a területen vezetékek nélküli hírközlési hálózatok is.
- A tervezett új út közterület csapadékvíz elhelyezése az útburkolat melletti zöldfelületeken, szikkasztó árkokban történhet helyben szikkasztással. A kialakítandó magáningatlanokról csapadékvíz a továbbiakban sem vezethető ki a közterületekre.
- A villamos energia és a hőenergia ellátás a meglévő közműhálózatok ellenére részben, vagy egészben egyedi rendszerekkel is biztosítható / biztosítandó előnyben részesítve a különböző megújuló energiákat. Ez történhet a hőenergia (fűtés, hűtés) esetében talajszondás, illetve levegő-levegő, vagy levegő-víz hőszivattyúkkal, valamint napkollektorokkal, míg a villamos energia esetében napelemekkel. A napelemes villamosenergia termelés – különösen energiatárolással kiegészítve – a hőszivattyúk villamos energia ellátását is biztosíthatja, valamint direkt elektromos fűtést és használati melegvíz ellátást is kiszolgálhat. Megfontolandó a megújuló, illetve villamos energia alapú energiatermelés esetén a gázellátás kiépítésének a szükségessége. A vegyes tüzelésű fűtési módok alkalmazása kerülendő a fűtési szezonban döntően a lakossági vegyes tüzelés miatt megnövekvő szálló por (PM10, PM2,5) terhelés miatt.

A hálózat bővítéseknél, új hálózatok építésénél és fejlesztésénél be kell tartani a vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásait.

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER, KÖRNYEZETVÉDELME

Tekintettel arra, hogy a tömbbelsőben elhelyezkedő 3125 hrsz.-ú telek funkcionálisan nem működik közkertként, és zöldfelületi borítottsága is minimális, a kisvárosias lakóterületi (Lk) övezetbe történő átsorolása tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi szempontból egyaránt támogatható.

A tervezett lakóterületi hasznosítás a környező beépítési struktúrához illeszkedik, jelentős környezeti konfliktust nem eredményez, és megfelelő szabályozási feltételek mellett fenntartható módon megvalósítható. A beépítés során ugyanakkor kiemelt figyelmet szükséges fordítani a megfelelő arányú és minőségű zöldfelület kialakítására, a csapadékvíz helyben tartását és hasznosítását biztosító megoldások alkalmazására, valamint a környező beépítés léptékéhez és karakteréhez igazodó kialakításra.

A tervezett módosítás **új beépítésre szánt terület kijelölését** jelenti, ezért az **MaTrT 12. § (2)** előírása alapján a **megszűnő zöldterület 125%-os mértékben való pótlása válik szükségessé** jelen eljárásban!

A megszűnő **4194,1 m²-nyi** zöldfelület pótlása a település más pontjain, többek között a 7. számú módosítási területen, illetve a vasútvonaltól északra fekvő vákuumgépház melletti önkormányzati tulajdonú területen kijelölt új **Zkk** övezetbe sorolt közterek révén valósul meg, biztosítva Ócsa biológiai aktivitásértékének hosszú távú fenntartását.

2.2. | 2. sz. módosítás



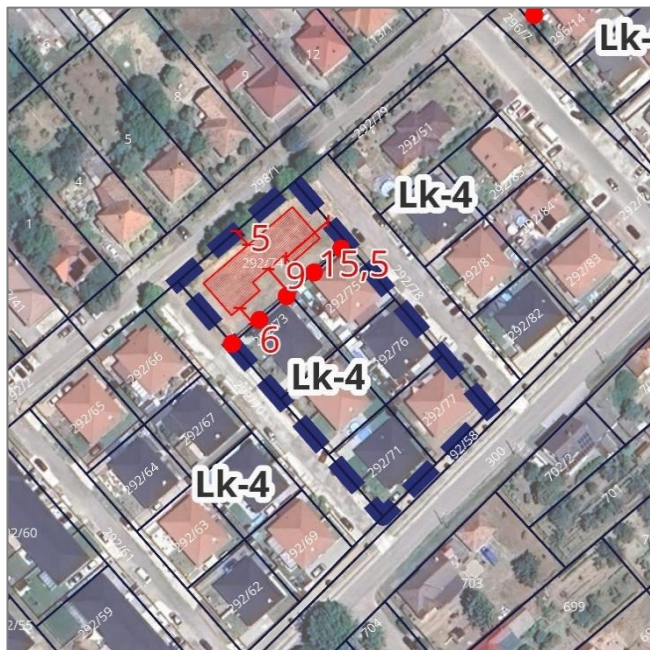
A módosítás célja az önkormányzati tulajdonú, **3252 hrsz.-ú** ingatlan **KÖu-3** jelű közlekedési övezetből lakóövezetbe kerüljön átsorolásra, melyet az Önkormányzat később értékesíthet. övezeti átsorolása. A terület – és a mellette fekvő **3253** hrsz.-ú ingatlan is – közlekedési övezet, mivel felettük 22 kV-os villamosenergia-átviteli hálózat és azok 7-7 méteres biztonsági övezete halad. Tényleges közlekedési funkciót nem töltenek be.

A tömb déli végén található, kisebb kiterjedésű, **3252 hrsz.-ú** háromszög alakú ingatlan a szomszédos lakófunkcióhoz való szervezesebb illeszkedés érdekében **Lf-2/B (falusias lakóterületi)** övezetbe kerül. Bár a telek csupán 389,8 m²-es mérete elmarad az övezetben általánosan előírt 600 m²-es minimumtól, a már kialakult állapotra tekintettel építési telekké minősíthető. A beépítési paraméterek értelmében a telek 117 m²-e lenne beépíthető, mely a méretéből és geometriájából fakadóan leginkább átlagostól eltérő építési hely kijelölésével lehetséges.

Az átsorolás **új beépítésre szánt terület kijelölését** jelenti, amelyet az **MaTrT 12. § (3) b) pont** szerint kell figyelembe venni a módosított területi mérleg kiszámításánál. A módosítás nem igényel új közterületi feltárást vagy útfejlesztést, mivel az ingatlanok meglévő közúti kapcsolatokkal rendelkeznek.

A módosítás célja a Nefelejcs utca, Levendula utca, Székesi utca és Orgona utca által határolt tömbben található, Önkormányzati tulajdonú közkert besorolású beépítetlen ingatlan új, **Lk-7** jelű kisvárosias lakóterületbe való átsorolása, melyet az Önkormányzat így a helyi **fiatalok életkezdésének támogatására létrehozott lakásprogram** („gólya program”) részeként hasznosíthat, piaci szereplők bevonásával.

2.3. | 3. sz. módosítás



A módosítás célja a Nefelejcs utca, Levendula utca, Székesi utca és Orgona utca által határolt tömbben található, Önkormányzati tulajdonú közkert besorolású beépítetlen ingatlan új, **Lk-7** jelű kisvárosias lakóterületbe való átsorolása, melyet az Önkormányzat így a helyi **fiatalok életkezdésének támogatására létrehozott lakásprogram** („gólya program”) részeként hasznosíthat, piaci szereplők bevonásával.

A módosítás eredményeként a zöldterület megszűnésével **egy darab**, 960 m² alapterületű **lakótelek** alakul ki, amelyen összesen **max. két épületben, összesen 6 lakás** létesíthető.

Az új övezet beépítési paraméterei az alábbiak:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	A KIALAKÍTHATÓ TELEK		AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN				
	legkisebb területe (m2)	kialakítandó legkisebb telekszélessége/ mélysége(m)	a beépítési mód	a beépítettség legnagyobb mértéke (%)	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	a zöldfelület legkisebb mértéke (%)	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettsége (%)
Lk - 7	900	16/-	SZ	45	4,5	30	45

A HÉSZ-ben az alábbi övezeti előírások vezetendők be:

„34. § (9) Az Lk-7 jelű övezetben

- a) telkenként legfeljebb két önálló épület helyezhető el,
- b) telkenként legfeljebb összesen hat lakás helyezhető el,
- c) egynél több lakás elhelyezése esetén épületenként legfeljebb két db személybejárat és egy db gépjárműbejárat létesíthető, a lakások megközelítése kizárólag belső közlekedőterületen (lépcsőházon) keresztül történhet,
- d) a szabályozási terven jelölt építési hely közterületek felé eső határvonala kötelező építési vonalnak minősül.”

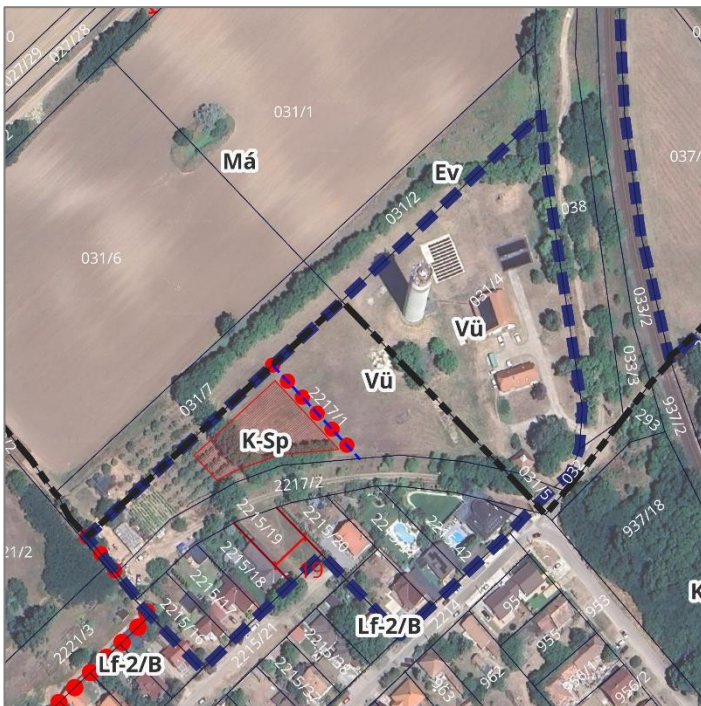
KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ INFRASTRUKTÚRA

A módosítás nem igényel új közterületi feltárást vagy útfejlesztést, mivel az ingatlanok meglévő közúti kapcsolatokkal rendelkeznek. A kialakuló lakótelkek parkoló igényét telken belül szükséges megoldani. Bár a telkek jelenleg nem rendelkeznek közmű-bekötésekkel, a szomszédos utcák kiépített infrastruktúrája lehetővé teszi a hálózatokra való egyszerű és költséghatékony csatlakozást.

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER, KÖRNYEZETVÉDELME

A tervezett módosítás új beépítésre szánt terület kijelölését jelenti, ezért az *MaTrT* 12. § (2) előírása alapján a megszűnő zöldterület 125%-os mértékben való pótlása válik szükségessé jelen eljárásban! A területfelhasználási váltás következtében megszűnő 960 m² zöldfelület pótlása a település más pontjain, többek között a 7. számú módosítási területen, illetve a vasútvonaltól északra fekvő vákuumgépház melletti önkormányzati tulajdonú területen kijelölt új **Zkk** övezetbe sorolt közterületek révén valósul meg, biztosítva Ócsa biológiai aktivitásértékének hosszú távú fenntartását.

2.4. | 4. sz. módosítás



A módosítás célja a jelenleg használaton kívüli, **2217/1 hrsz-ú** beépítetlen ingatlan övezeti átsorolása a városi sportinfrastruktúra fejlesztése céljából. A módosítás megteremti a szabályozási feltételeket egy korszerű sportközpont kialakításához, amely magában foglal egy edzőtermet, valamint a kapcsolódó szabadterei sportpályákat. Ennek érdekében a jelenleg vízgazdálkodási üzemi terület övezetének besorolása alá eső telek – vízműutak 10-10 méteres biztonsági távolságán kívül eső – **7340 m²** kiterjedésű része **K-Sp** jelű különleges beépítésre szánt sport célú terület övezetbe kerül átsorolásra. Az új övezetben meghatározott beépítés mértéke 30%-ban kerül meghatározásra.

A terület kialakításánál kiemelt szempont a környezeti adottságok védelme. Az érintett övezet

külterületi részen két vízműkút található, melyek védőidomai részben benyúlnak a belterületi telekrészre. A szabályozási terv az építési hely és az új övezethatár kijelölésekor ezeket figyelembe veszi, garantálva, hogy a sportfunkciók és az esetleges felépítmények ne veszélyeztessék a vízbázis védelmét.

Az új övezet beépítési paraméterei az alábbiak:

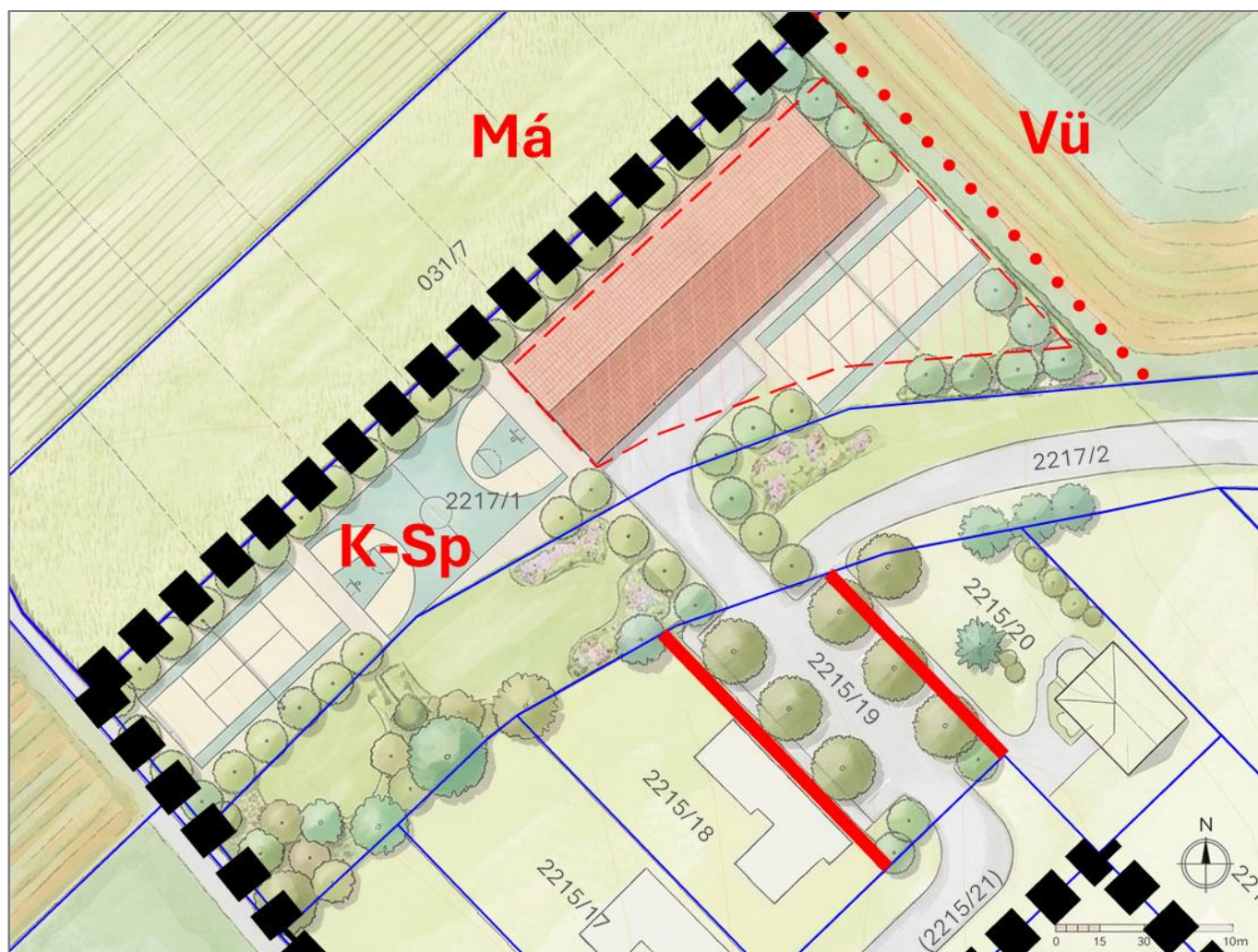
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	A KIALAKÍTHATÓ TELEK		AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN				
	legkisebb területe (m ²)	kialakítandó legkisebb telekszélessége/ mélysége(m)	a beépítési mód	a beépítettség legnagyobb mértéke (%)	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	a zöldfelület legkisebb mértéke (%)	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettsége (%)
K-Sp	2000	-/-	SZ	30	4,5	50	30

A HÉSZ-ben az alábbi övezeti előírások vezetendők be:

„45. § (27) A K-Sp jelű sport- és rekreációs célú terület övezetében a lakosságot kiszolgáló kültéri és beltéri sportolást, testedzést kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.”

KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK ÉS INFRASTRUKTÚRA

A létesítmény megközelítése a jelenleg zsákutcaként funkcionáló Géza fejedelem utca meghosszabbításával, a 2215/19 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú, jelenleg falusias lakóövezetbe sorolt, beépítetlen telken keresztül valósul meg. Az új útszakasz (B.VI.d.B. tervezési osztály) az állami tulajdonú, felhagyott iparvágányon való áthaladással biztosítja a közúti kapcsolatot. A szükséges parkolókapacitás telken belül is biztosítható, a 2215/19 hrsz.-ú új közúti közlekedési területen belül azonban kialakíthatók új közterületi parkolók is. A 2217/2 helyrajzi számú, állami tulajdonú, egykori vasúti terület jelenleg feltáró útként funkcionál, övezeti besorolása nem változik, továbbra is közlekedési célú terület marad.



Beépítési javaslat

KÖZMŰVEK

A tervezett fejlesztés közműellátási igényét nem ismerjük, de a nagyságrendből és a tervezett funkcióból feltételezhetően nem lesz jelentős.

A tervezett módosítással érintett ingatlanrészt – a területen keresztülhúzódó, a szomszédos vízmű telepről induló és a települést ellátó víz gerincvezeték, illetve a vízmű telepre érkező kút nyersvíz vezeték kivételével – közüzemi közműhálózatok, közmű létesítmények biztonsági övezete, védőtávolsága, védőövezete nem érinti. Ezen vezetékek védősávjára vonatkozó korlátozások figyelembe veendők az ingatlanrészen tervezett fejlesztések során. Nem érinti továbbá a területet a szomszédos ingatlanon található vízmű kutak védőidoma, védőövezete, valamint a víztechnológia védőterülete.

A vizsgált terület teljes közműellátásának a kiépítése a területtől DK – re a Géza fejedelem u.-ban üzemelő közüzemi közműhálózatok kapacitás-tartalékának az erejéig biztosítható ezen hálózatokról – a közműszolgáltatók előírásainak megfelelően.

A módosítással érintett ingatlan közműellátása:

A Géza fejedelem u. ÉK – i végéről a 2215/19 hrsz.-ú ingatlanon kialakítandó új feltáró úton a meglévő hálózatoktól kiépítendő új vezetékekkel biztosítható.

Az új vezetékek a meglévő gerinc- és elosztó vezetékekhez csatlakozva létesíthetők.

Újabb fogyasztói igények kiszolgálására a rendszerek tovább bővíthetők.

A villamos energia, illetve elektronikus hírközlő vezetékhalozatok esetében előnyben részesítendő a földkábeles hálózatok a légvezetékekkel szemben.

A tervezett gerinc- és elosztó vezetékeket a rendelkezésre álló út közterületen – az ajánlott keresztmetszvény javaslat figyelembevételével – kell elhelyezni annak érdekében, hogy az előírt közművesítettségi mérték teljesíthetőségéhez szükséges minden közmű megfelelő keresztmetszettel és – az előírások szerinti védőtávolságokkal – megépíthető és üzemeltethető legyen.

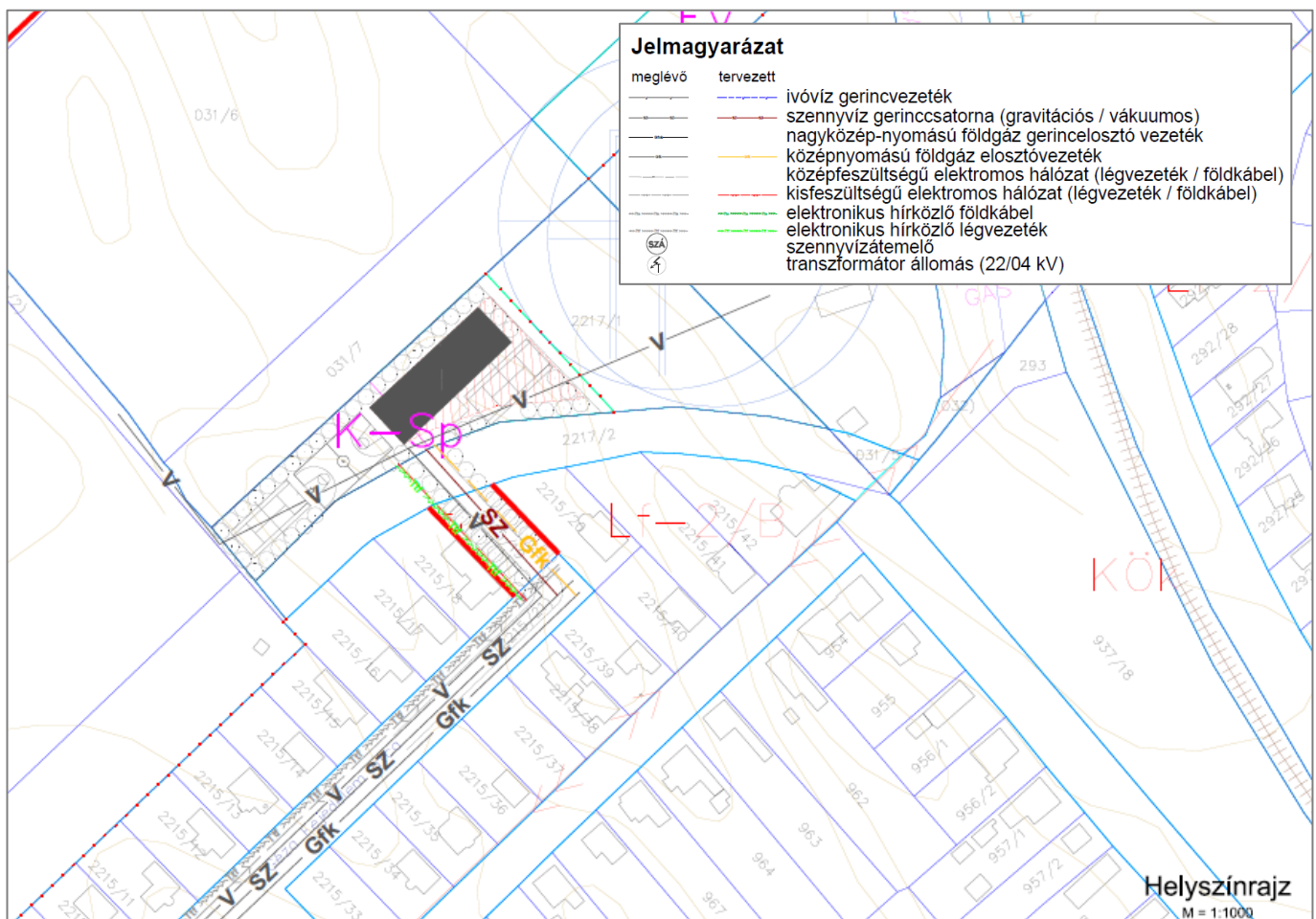
A közművek megfelelő elhelyezhetőségéhez alkalmas a 19 m közterület szélesség.

A közműfejlesztés sajátos szempontjai:

- A vízellátás esetében a módosítással érintett ingatlanon húzódó vezetékszakasról közvetlenül kiépíthető a bekötővezeték.
- Amennyiben a tervezett beépítés miatt indokolt, az ingatlanon belül kiválthatók / kiváltandók az érintett vízvezeték szakaszok.
- A szennyvízelvezetést a tervezett új utcában is gravitációs, vagy vákuumos szennyvízcsatorna hálózattal kell biztosítani – a Géza fejedelem u.-i hálózathoz történő csatlakozással.
- Az ingatlanok energiaellátása a vezetékes rendszerek közül földgázzal, vagy villamos energiával történhet.
- A tervezett új utcában is 3 bar középnyomású gázelosztó és ingatlan csatlakozó vezeték építendő ingatlanon nyomásszabályzóval.
- Amennyiben nem elegendő az ingatlanra kiépített jelenlegi villamos energia csatlakozás, akkor a tervezett új utcában is légvezetékes, vagy földkábeles villamos energia elosztó hálózat építendő a közvilágítással közös oszlopsorral, a magáningatlan ellátása pedig légvezeték, vagy földkábel csatlakozóvezetékkel történhet – a szolgáltató előírásainak megfelelően. A Géza fejedelem utcában légvezetékes rendszerrel épültek az elosztó és a csatlakozó vezetékek is – a jelenlegi ingatlan csatlakozó vezeték kivételével.
- A tervezett új utcában is légvezetékes, vagy földkábeles elektronikus hírközlő vezetékhalozat építendő légvezetékes, vagy földkábeles ingatlan csatlakozó vezetékkel – a szolgáltató előírásainak megfelelően. A Géza fejedelem utcában légvezetékes rendszerrel épültek az elosztó és a csatlakozó vezetékek is. Továbbá elérhetőek a területen vezeték nélküli hírközlési hálózatok is.
- A tervezett új út közterület csapadékvíz elhelyezése az útburkolat melletti zöldfelületeken, szikkasztó árkokban történhet helyben szikkasztással. A kialakítandó magáningatlanról csapadékvíz a továbbiakban sem vezethető ki a közterületekre.

- A megengedett beépítésekkel kialakítható tetőfelületekről, illetve burkolt felületekről lefolyó, a jelenlegihez képest többlet csapadékvizeket – amennyiben szükséges megfelelő előtisztítást követően – az ingatlan területén belül szükséges elhelyezni befogadó hiányában és a vizek helyben tartása érdekében.
- A villamos energia és a hőenergia ellátás a meglévő közműhálózatok ellenére részben, vagy egészben egyedi rendszerekkel is biztosítható / biztosítandó előnyben részesítve a különböző megújuló energiákat. Ez történhet a hőenergia (fűtés, hűtés) esetében talajszondás, illetve levegő-levegő, vagy levegő-víz hőszivattyúkkal, valamint napkollektorokkal, míg a villamos energia esetében napelemekkel. A napelemes villamos energiatermelés – különösen energiátárolással kiegészítve – a hőszivattyúk villamos energia ellátását is biztosíthatja, valamint direkt elektromos fűtést és használati melegvíz ellátást is kiszolgálhat. Megfontolandó a megújuló, illetve villamos energia alapú energiatermelés esetén a gázellátás kiépítésének a szükségessége. A vegyes tüzelésű fűtési módok alkalmazása kerülendő a fűtési szezonban döntően a lakossági vegyes tüzelés miatt megnövekvő szálló por (PM₁₀, PM_{2,5}) terhelés miatt.

A hálózat bővítéseknél, új hálózatok építésénél és fejlesztésénél be kell tartani a vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásait.



Tervezett közműellátás (saját szerkesztés)

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER, KÖRNYEZETVÉDELLEM

A tervezett módosítás tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi szempontból támogatható, mivel a vizsgált terület jelenleg beépítetlen, részben alulhasznosított, zöldfelületi rendszere egyszerű szerkezetű, ökológiai és tájszerkezeti szerepe mérsékelt. A terület közvetlenül kapcsolódik beépített, illetve

infrastruktúrával ellátott területekhez, így a tervezett sportcélú hasznosítás a környező területhasználathoz illeszkedik. A környezeti terhelések várhatóan nem növekednek jelentős mértékben.

A fejlesztés során kiemelt figyelmet szükséges fordítani a megfelelő arányú és minőségű zöldfelület kialakítására, a csapadékvíz helyben tartását és hasznosítását biztosító megoldások alkalmazására. A tervezett módosítás erdő- és vízgazdálkodási terület megszűnésével járó **új beépítésre szánt terület kijelölését jelenti**, ezért az **MaTrT 12. § (2)** előírása alapján a megszűnő **erdőterület 125%-os mértékben való pótlása válik szükségessé** jelen eljárásban!

A módosítás során a területet érintő kisebb kiterjedésű (1496,5 m²) **Ev** jelű véderdő övezet megszüntetésre kerül, amely pótlása a területet északról határoló, önkormányzati tulajdonú külterületi mezőgazdasági területen valósulhat meg, ahol egy **3375,54 m²-es új erdőterület kerül kijelölésre**, amely a kötelező mértéken felül további 1000 m² zöldfelületi tartalékot is biztosít a város számára. A tervezett új övezet beépítési paraméterei az alábbiak:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	A KIALAKÍTHATÓ TELEK		AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN				
	legkisebb területe (m2)	kialakítandó legkisebb telekszélessége/ mélysége(m)	a beépítési mód	a beépítettség legnagyobb mértéke (%)	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	a zöldfelület legkisebb mértéke (%)	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettsége (%)
K-Sp	2.000	-	SZ	30	4,5	50	40

2.5. | 5. sz. módosítás

A módosítás az Öregfalu történeti városrész hat nagyméretű, jelentős belső fejlesztési tartalékkal rendelkező lakótömbjét érinti, ahol az Önkormányzat a telekcsoport-újraosztás sajátos jogintézményének alkalmazását kezdeményezte. A szabályozás célja a történeti településszövet védelme és a városszerkezetileg előnytelen, ad-hoc jellegű telekosztások – különösen a nehezen közművesíthető nyeles telkek és szűk magánutak – megelőzése. Ennek érdekében a szabályozási terven egységes, 12 méter szélességű feltáró utak nyomvonalai kerültek kijelölésre, amelyek hosszú távú szabályozási keretet biztosítanak a tömbbelsők rendezett megnyitásához. Ez az előre tekintő tervezési eszköz garantálja, hogy a jövőbeni ingatlanfejlesztések során minden érintett telek megközelíthetősége és értéke biztosított maradjon, miközben Ócsa legrégebbi városrészének karaktere is megőrizhetővé válik.

A fentiek értelmében HÉSZ az alábbi előírásokkal kerül kiegészítésre:

„19/A. Telekcsoport újraosztás

19/A. § (1) A szabályozási terven „telekcsoport újraosztással érintett terület” szabályozóval érintett tömbök területé a 29. § (7) bekezdés szerinti előírásokat kell alkalmazni.

(2) A szabályozási terven „közlekedési terület céljára fenntartott terület” szabályozási jelölés a nagyméretű belső tartalékkal rendelkező telektömbök feltárását, a tömbbelsők telekalakításának megvalósítását biztosítja az alábbiak szerint:

- a szabályozási elemmel érintett területen közlekedési célú telek alakítható ki, magánútként vagy közterületként, a szabályozási terv szerinti területen és szélességben;
- a közlekedési célú telek ütemezetten is kialakítható,
- az a) pont szerint kialakított közlekedési célú telekre a KÖu-3 jelű övezet előírásai érvényesek;
- a szabályozóval érintett területen a telekalakítás akkor is megengedett, ha ezen kötelemmel érintett telekcsoport újraosztása ezzel egy időben nem valósul meg;
- a tömbfeltáráshoz kapcsolódó közlekedési és közműfejlesztést, a szabályozóval érintett területen kell megvalósítani.”

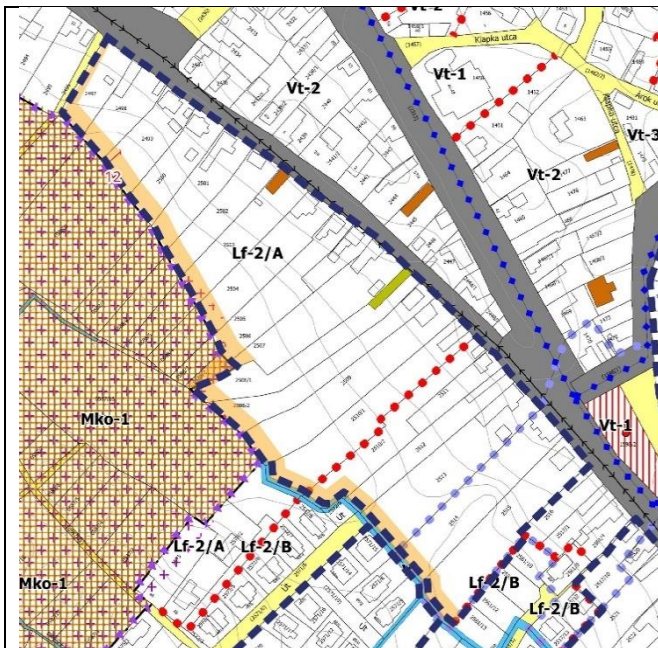
„29. § [...]

(6) A szabályozási terven feltüntetett „javasolt telekhatár” jelölés esetén e rendelet 1. mellékletében található, az építési övezetek és öveztek beépítési határértékeit tartalmazó táblázatokban szereplő „kialakítandó legkisebb telekszélessége/ mélysége(m)” értéktől el lehet térni, amennyiben a telekalakítás a javasolt telekalakítás szerint valósul meg.

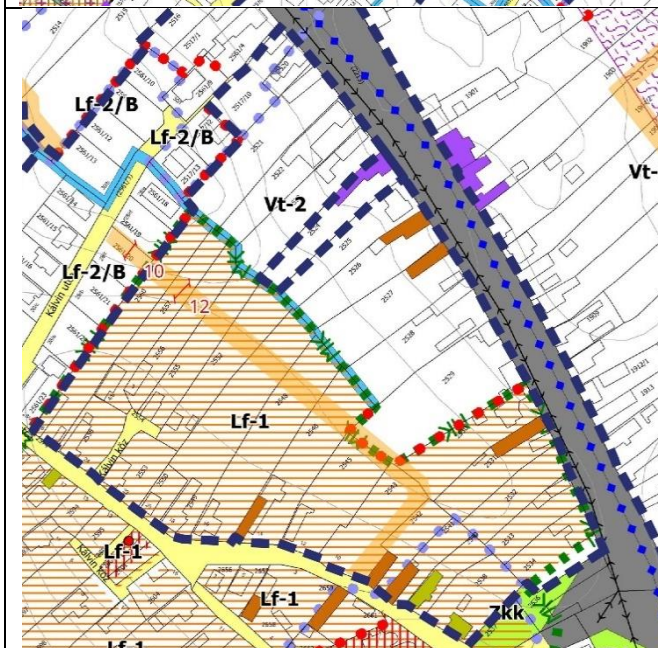
(7) A szabályozási terven „telekcsoport újraosztással érintett terület” szabályozóval érintett területen

- a) a telekcsoport újraosztása ütemezetten is megvalósítható,
- b) közvetlen közterület kapcsolattal rendelkező, „közlekedési terület céljára fenntartott terület” szabályozási jelöléssel érintett telek a jelölt területsáv figyelembevételével beépíthető, de csak a közlekedési terület célú telek kialakulása után, vagy azzal egyidőben osztható meg,
- c) a „közlekedési terület céljára fenntartott terület” kialakítása érdekében történő telekalakítás akkor is megengedett, ha ezen kötelemmel érintett telekcsoport újraosztása ezzel egy időben nem valósul meg, ez esetben azonban a közterületi vagy magánúti határrendezés nem jelenti egyben építési telek kialakulását,
- d) a szabályozóval érintett területen új közút vagy magánút, és ezek meghosszabbítása csak a csatlakozó közterület kezelőjének hozzájárulásával létesíthető.”

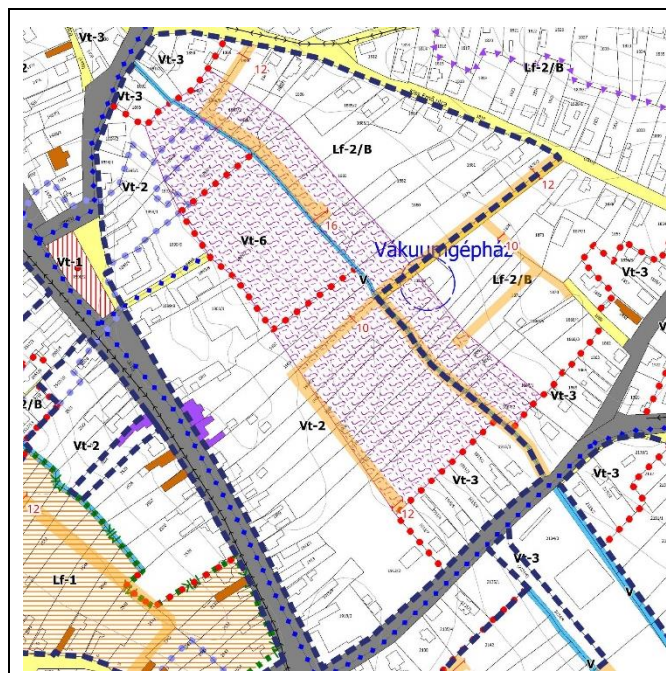
A jelölések az alábbi tömböket érintik majd:



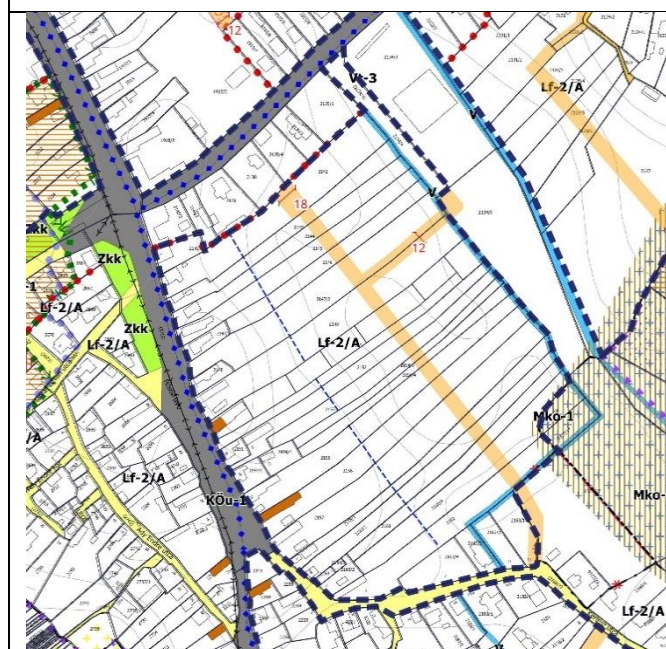
Az **1. számú tömbben** a javasolt feltáró út É-D-i irányban tárja fel a tömböt, lehetőség szerint, a tömb északi részén külterületen haladva. Északon a külterületi mezőgazdasági területeket kiszolgáló, jelenleg szőrt burkolatú úthoz csatlakozik, déli irányban pedig a jelenleg zsákutcaként végződő Károli Gáspár utca folytatásaként működne. A javasolt telekosztás elsősorban a tömb telkeinek hosszabb, nagyobb alapterületű telkein elképzelhető, a hosszabb telkek kettéosztásával, amelyek az új úton keresztül lesznek megközelíthetőek.



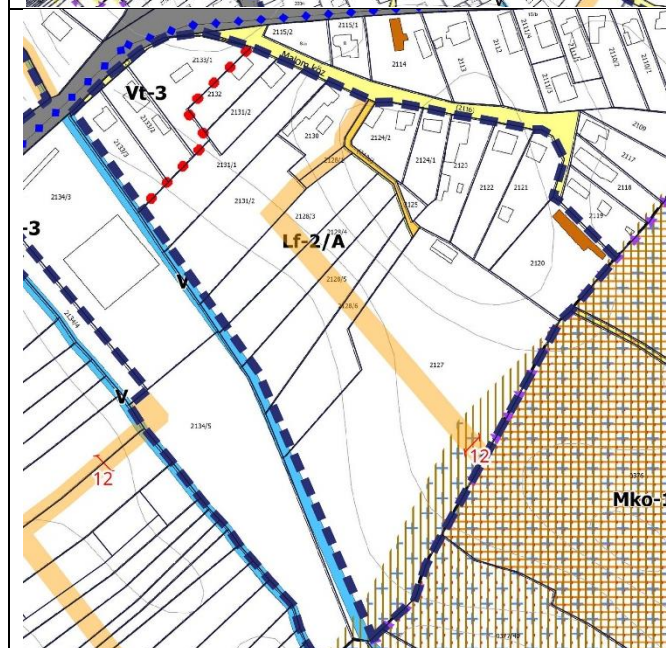
A **2. számú tömb** az 1. számú területtől délre helyezkedik el, fejlesztése pedig a meglévő közterületi hálózathoz való illeszkedésen alapul. A tömb feltárását egy észak-déli irányú új útszakasz biztosítja, amely északon a Sztárai Mihály közbe torkollik. Az útvonal déli irányban, egy jelenleg beépítetlen ingatlan területét érintve kapcsolódik be a Kálvin utcába, megteremtve ezzel a tömbbelső kétirányú megközelíthetőségét. Erről az útról lesznek megközelíthetőek az újonnan kialakított telkek, a jelenleg kihasználatlan hátsókerterek felosztásával.



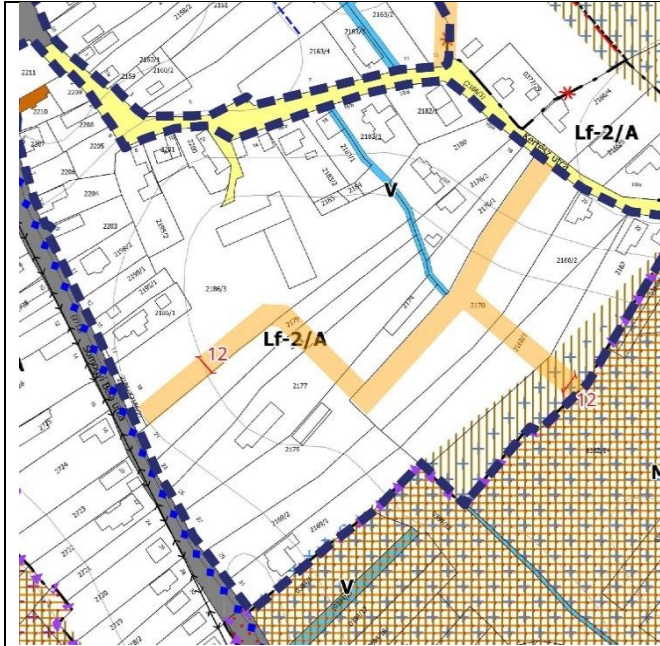
A **3. számú tömb** esetében a szabályozási javaslatnak rugalmasan kellett alkalmazkodnia a már kialakult, kötött fizikai adottságokhoz és a meglévő épületállományhoz. A tömb északi részének feltárása egy jelenleg beépítetlen ingatlanon keresztül valósul meg, a labdarúgópálya belső határvonala mentén. Mivel a tervezett nyomvonal folytonosságát a tömb belsejében egy meglévő épület akadályozza, ezen a szakaszon egy gépkocsifordulóval lezárt zsákutca jön létre. A tömb feltárása érdekében a tervezés többirányú megközelítést alkalmaz: a déli és középső területek elérése a keleti oldalon nyíló Kiss Ernő köz és Üllői köz szabályozási szélességének növelésével, valamint ezek meghosszabbításával biztosítható. Ez a hálózati kiegészítés lehetővé teszi, hogy a meglévő telekstruktúrához igazodva, egy racionálisabb, raszteres jellegű telekosztás valósuljon meg.



A **4. számú tömb** belső területeinek megnyitása a már kiépített szilárd burkolatú **Tesco köz** meghosszabbításával valósulhat meg. Az új útszakasz ehhez kapcsolódva észak-déli irányban haladva tárja fel a tömbbelső, és a meglévő tömbmélységet lényegében harmadolva teremt lehetőséget új telkek kialakítására az út mindkét oldalán. A nyomvonal déli irányban a **Kertész utcába** torkollik, biztosítva ezzel a terület hálózati folytonosságát és a kétirányú megközelíthetőséget. A fejlesztési koncepció fontos eleme egy, a Tesco közre merőlegesen kijelölt új útszakasz, amely a kereskedelmi ingatlan telekhatára mentén haladva közvetlen összeköttetést teremt a 4. és az 5. számú tömbök között.

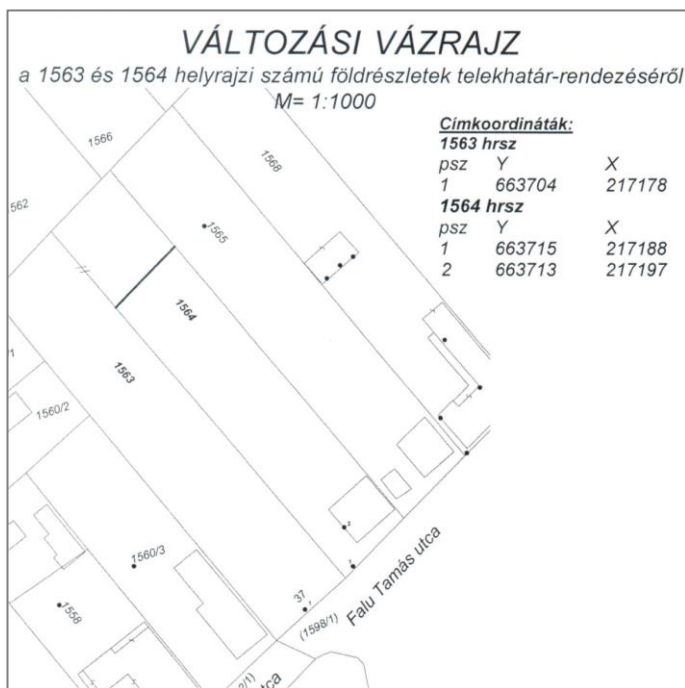


Az **5. számú tömb** a 4. számú területtől észak-keletre helyezkedik el, feltárása pedig a már meglévő **Malom köz** infrastrukturális fejlesztésére alapozva valósul meg. A tervezett szabályozás első lépésként a Malom köz kiszélesítését irányozza elő minimum 10 méteres szabályozási szélességre, biztosítva ezzel a megnövekedett forgalom és a közműhálózat biztonságos elhelyezését. Ebből a megújult közlekedési tengelyből ágazik el a 4. számú tömböt és a **Tesco közt** összekötő új útszakasz, valamint egy belső **zsákutca a végén gépkocsi fordulóval**, amely a tömb mélyén fekvő, jelenleg szabálytalan alakú és nagy kiterjedésű telekcsoporthoz rendezett felosztását teszi lehetővé.



A **6. számú tömb** Ócsa belterületének legdélebbi területe, ahol az újonnan előírányzott belső megközelítése a még beépítetlen ingatlanokon keresztül valósulhat meg. A tömb feltárását egy kelet-nyugati irányú fő közlekedési tengely biztosítja, amelyből egy déli irányú elágazás nyílik. Ez az oldalág a tömb mélységi feltárása érdekében **zsákutcaként** végződik, ahol a biztonságos forgalomtechnikai kialakítás érdekében szabványos gépkocsiforduló kijelölése kötelező. Az innen nyíló telkek az új utcákra merőlegesen, optimális telekarányokkal oszthatóak ki

2.6. | 6. sz. módosítás



A tervezett módosítás a **Nefelejcs óvoda (1562 hrsz.)** és a **szomszédos lakóingatlanok (1563 és 1564 hrsz.)** területét érinti, célja az **óvoda udvarának bővítése** a hatályos terven szereplő övezethatár áthelyezésével. A szomszédos lakótelkek hátsókertjéből összesen 890 m² méretű területrészt kerülne az intézmény telkéhez csatolásra. A telekalakítás eredményeként az óvoda (1562 hrsz.) telkének területe 5674,8 m²-ről **6564,4 m²-re növekszik.**

Az új övezethatár kijelöléséhez az önkormányzat részéről változási vázrajz került megküldésre a 1563 és 1564 helyrajzi számú földrészletek telekhatár-rendezéséről, amely csupán a 1564 hrsz.-ú jelenleg beépített, természetes személy tulajdonában álló telket érinti, amelyen jelenleg egy darab lakóház áll. A telekalakítási vázrajz csupán ennek a teleknek a

hátsó telekhatárát módosítja, a tényleges szabályozási termódosítás azonban ugyan ebben a módosított telekhatár vonalában a szomszédos 1563 hrsz.-ú telket is érinti, ugyanakkor mértékben.

A tömb ezen szakasza a hatályos Településszerkezeti Tervben **Vt** jelű vegyes településközponti területfelhasználási kategóriába tartozik, a telekbővítés nem igényel TSZT módosítást. A Szabályozási Terven ugyanakkor a lakótelkek érintett részeinek a korábbi övezetből az óvoda telephelyére vonatkozó **Vt-1 jelű építési övezetbe** történő átsorolása válik szükségessé. A módosítás nem irányoz elő új épületelhelyezést, kizárólag a meglévő intézmény zöldfelületi kapacitáit növeli. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, így zöldfelületi pótlási kötelezettség sem keletkezik.



A terület változatlanul **Lf-3** jelű falusias lakóövezetben marad, mely övezetben a minimális telekméret 600 m²-re csökken.

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	A KIALAKÍTHATÓ TELEK		AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN				
	legkisebb területe (m ²)	kialakítandó legkisebb telekszélessége/ mélysége(m)	a beépítési mód	a beépítettség legnagyobb mértéke (%)	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	a zöldfelület legkisebb mértéke (%)	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettsége (%)
Lf-3	600	18/40	O	30	5,5	40	40

A lakópark déli részen fekvő 4902 hrsz-ú tulajdon ingatlan esetében önkormányzati kérésre falusias lakóövezet helyett településközponti vegyes övezet kerül kijelölésre, új övezet létrehozásával: **Vt-7**, mely lehetővé teszi kereskedelmi, szolgáltató vagy kézműipari funkciók megjelenését a lakóterületen, ezzel bővítve a szolgáltatások körét a központi belterülettől távol eső városrészben.

A tervezett övezet beépítési paraméterei az alábbiak:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	A KIALAKÍTHATÓ TELEK		AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN				
	legkisebb területe (m ²)	kialakítandó legkisebb telekszélessége/ mélysége(m)	a beépítési mód	a beépítettség legnagyobb mértéke (%)	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	a zöldfelület legkisebb mértéke (%)	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettsége (%)
Vt-7	1.000	-	SZ	50	7,5	30	50

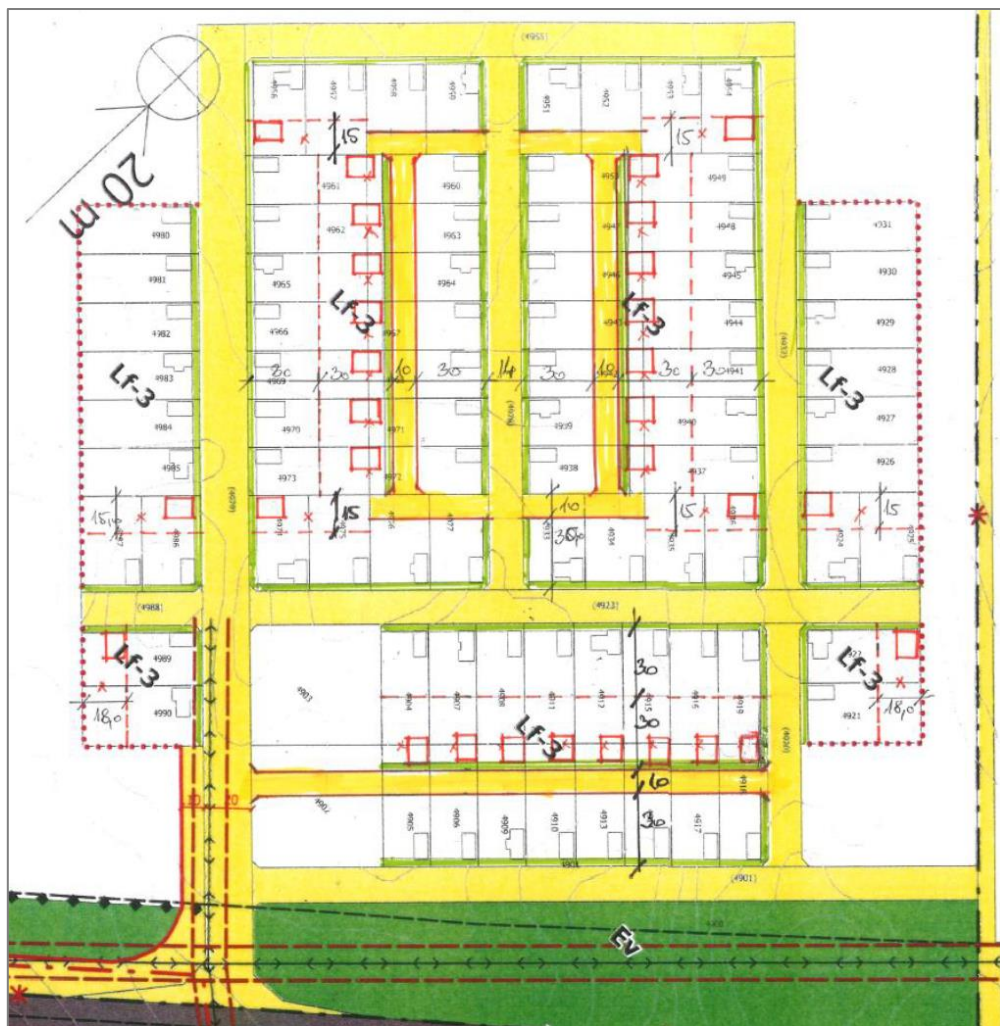
A HÉSZ 38. §-a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

„38. § (8) A Vt-7 jelű építési övezetben

a) telkenként egy, legfeljebb 6 lakásos lakóépület, valamint

b) a környező lakóterületeket kiszolgáló, a lakosságot nem zavaró – a 37. § (3) bekezdésben felsoroltakon túl – kézműipari és kisipari gyártó rendeltetési egység is elhelyezhető önállóan, vagy a lakóépületen belül vegyesen.”

A 4903 hrsz-ú, ténylegesen is parkosított ingatlan **Zkk** jelű közkert övezetbe kerül. Ez a terület a módosítási csomag keretében másutt megszűnő zöldfelületek pótlására alkalmas **csereterületként** is szolgál.

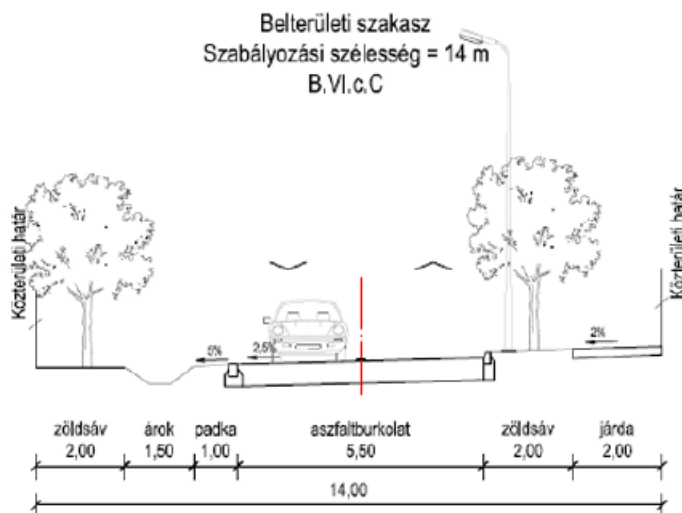


Különböző változatokat bemutató rövid tanulmányban szereplő „2.” jelű változat, mely alapján a szabályozási koncepció készült.

KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

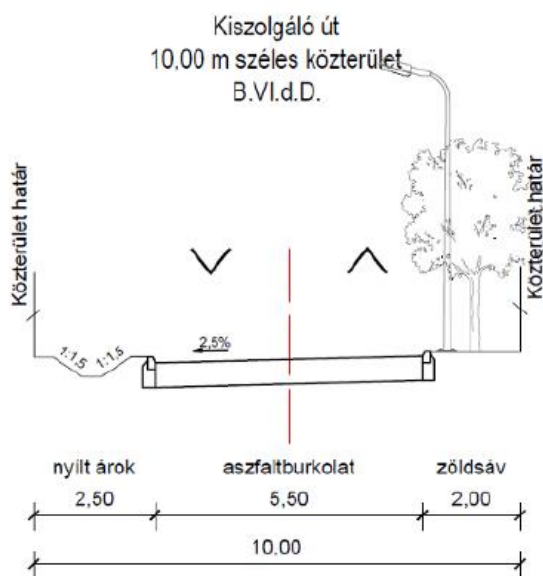
A Liget lakópark jelenlegi feltárását a belső úthálózat (Tölgyfa, Nyírfa, Platánfa stb. utcák) biztosítja a 4603 j. országos közúthoz csatlakozva. Az új parcellák megközelítése a Hársfa és Jegenyefa utcákhoz csatlakozó, 10,0 m szabályozási szélességű új közterületeken keresztül tervezett. Az új útszakaszok **B.VI.d.D.** tervezési osztályba sorolandók, korlátozott célforgalmi terheléssel (max. 16 telek/szakasz). A 4902 hrsz. alatti ingatlan gazdasági funkciói esetén a közúti kapcsolatot a Tölgyfa út felől kell biztosítani, a parkolási igények teljes körű telken belüli kielégítése mellett.

A meglévő 14 m széles lakóutcák mintakeresztmetsze

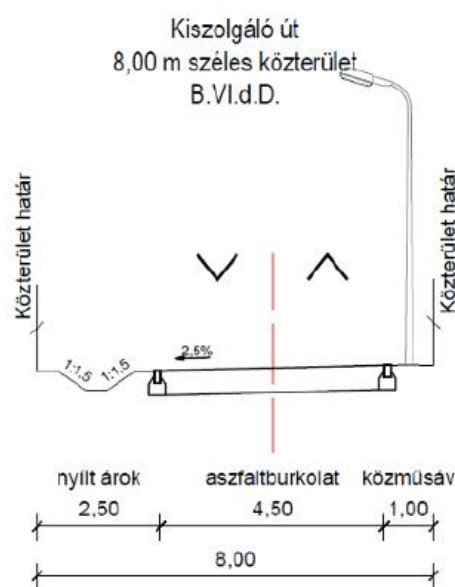


Mintakeresztmetszvény – Belterületi kiszolgáló út (14 m széles)

Vegyes használatú lakóutca mintakeresztmetsze



Mintakeresztmetszvény – Belterületi kiszolgáló út (10 m széles)



Mintakeresztmetszvény – Belterületi kiszolgáló út (8 m széles)

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER, KÖRNYEZETVÉDELEM

Tekintettel arra, hogy a tömbbelsőik jelenleg jellemzően alulhasznosítottak, zöldfelületi borítottságuk alacsony, és több helyen rendezetlen képet mutatnak, ugyanakkor a telekszerkezet és a telekméretek lehetővé teszik hatékonyabb hasznosításukat, ezért a tervezett tömbfeltárás indokolt.

A tervezett feltárás révén a belső területek megközelíthetősége és rendezettebb telekhasználata biztosítható, amely hozzájárul a terület intenzívebb, ugyanakkor szabályozott fejlesztéséhez, valamint a településszerkezet átláthatóbb kialakításához.

A tömbfeltárással létrejövő új telekrészek lakóterületi hasznosítása illeszkedik a környező beépítési struktúrához, jelentős környezeti konfliktust nem eredményez, és megfelelő szabályozási feltételek mellett fenntartható módon megvalósítható. A beépítés során ugyanakkor kiemelt figyelmet szükséges fordítani a megfelelő arányú és minőségű zöldfelület kialakítására, a csapadékvíz helyben tartását és hasznosítását biztosító megoldások alkalmazására, valamint a környező beépítés léptékéhez és karakteréhez igazodó kialakításra.

A Kőrísfa utca és a Tölgyfa utca menti **4903 hrsz** telken kialakított, működő közkert **Zkk** övezetbe történő átsorolás a tényleges területhasználatot rögzíti. A tervezett módosítás tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi szempontból támogatható, mivel a terület zöldfelületi használata és kialakítása megfelel a közpark jellegű hasznosításnak. Valamint a módosítás hozzájárul a települési zöldfelületi rendszer erősítéséhez és a lakóterületek zöldfelületi ellátottságának javításához.

KÖZMŰVEK

A tervezett feltáró utakkal érintett tömbbelső területén közüzemi közműhálózatok és közmű létesítmények nem találhatóak. A magáningatlanok ezen területei döntően beépítetlenek. A tervezett fejlesztéssel érintett területet – a tervezett fejlesztést korlátozó – közüzemi közműhálózatok, közmű létesítmények biztonsági övezete, védőtávolsága, védőövezete nem érinti. A tervezett, illetve az övezeti előírások által megengedett beépítések megvalósítását követően a teljes közműellátás biztosításához az alábbi közműigények prognosztizálhatók a tervezési területen **30 db új telek kialakítása esetén** (a hasonló beépítési paraméterek esetében becsültek alapján):

	vízigény m ³ /nap	szennyvíz- mennyiség m ³ /nap	villamosenergia igény kW		termikus energia igény kW		
			közhálózatról	megújulóval	földgáz/vill. kW	megújulóval	földgázzal nm ³ /h
lakóterület (Lf)	18	18	150	48	190	48	35

A Liget lakóparkban jelenleg található 79 db kertes lakóingatlanhoz képest a 2. változatban tervezett max. 30 db új telek – a meglévő ingatlanokhoz hasonló beépítés miatt – hasonló közműigények esetén **mintegy 38 %-s közmű igény növekedést jelent** ezen mértékadó esetben. Az **egy telket érintő Vt** övezeti átsorolás miatt várható **többlet közmű igény érdemben nem befolyásolja** a tervezett módosítás (új lakóingatlanok kialakítása) várható közmű igény növekedését.

A közműellátási igény növekedést a lakópark közterületein kiépített hálózatok várhatóan tartalékkapacitásuk erejéig megfelelően biztosítani tudják. Amennyiben az új igények meghaladják az adott közműhálózat tartalékkapacitását, akkor kapacitásbővítésre lehet szükség – a közműszolgáltatók előírásainak megfelelően.

- A vízvezeték hálózatok esetében a mértékadó tűzivíz igény nagyobb a használati vízigényeknél, így feltételezhetően a meglévő hálózat kapacitás-tartaléka elegendő lesz a hálózatbővítéssel megnövekvő használati vízigények kiszolgálására is.
- A gravitációs szennyvízcsatorna hálózat kapacitás-tartaléka ugyancsak feltételezhetően elegendő lesz a fejlesztések után is. Legfeljebb a szennyvízátemelőben lehet szükség a szivattyúk kapacitásnövelő beruházásra – azok kapacitás-tartalékának a függvényében.
- A KIF villamos energia hálózat kapacitás-tartaléka ugyancsak feltételezhetően elegendő lesz a fejlesztések után is. Legfeljebb a transzformátorhoz érkező KÖF elektromos légvezetéken, és/vagy az oszloptranzformátor esetében lehet szükség kapacitásnövelő beruházásra – azok kapacitás-tartalékának a függvényében.

Várhatóan jelentősebb közműfejlesztésekre nem lesz szükség.

Az új közterületek és lakóingatlanok közműellátása:

Mivel minden utcában minden közműhálózat megtalálható, így a meglévő utcákhoz csatlakozó új feltáró utakon kiépíthetők a meglévő hálózatoktól a tervezett új gerinc- és elosztó vezetékek, valamint azokról az ingatlan bekötő- és csatlakozó vezetékek.

Az új gerinc- és elosztó vezetékek a meglévő gerinc- és elosztó vezetékekhez csatlakozva, illetve azok továbbépítésével létesíthetők. Újabb fogyasztói igények kiszolgálására a rendszerek tovább bővíthetők. A szükséges körvezetékes, illetve összekapcsolt hálózati kialakítást mindhárom módosítási változat közterület kialakítása lehetővé teszi. A villamos energia, illetve elektronikus hírközlő vezetékhálózatok esetében előnyben részesítendők a földkábeles hálózatok a légvezetékekkel szemben, melyek a kis közterület szélesség miatt célszerűen egymás mellett vezetendők.

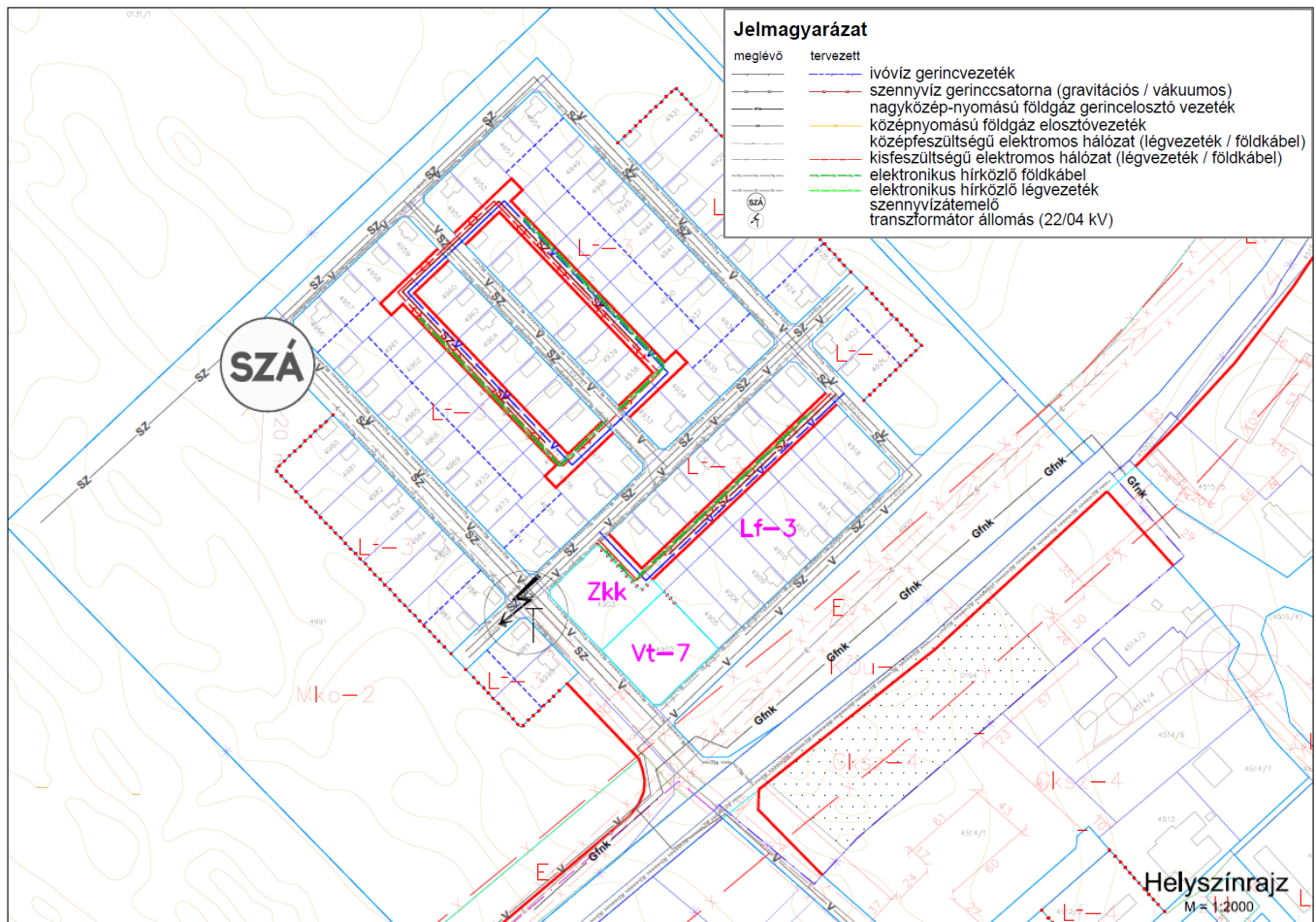
A tervezett gerinc- és elosztó vezetékeket a rendelkezésre álló út közterületeken – az ajánlott keresztmetszvény javaslat figyelembevételével – kell elhelyezni annak érdekében, hogy az előírt közművesítettségi mérték teljesíthetőségéhez szükséges minden közmű megfelelő keresztmetszettel és – az előírások szerinti védőtávolságokkal – megépíthető és üzemeltethető legyen.

A közművek megfelelő elhelyezhetőségéhez szükséges a min. 10 m közterület szélesség.

A közműfejlesztés általános szempontjai:

- A vízvezetékek kialakításánál minden esetben törekedni kell a körvezetékes hálózatokra.
- A beépítésre szánt területen az oltóvizet a vezetékes vízellátó hálózatról egymástól 200 m-nél nem távolabb lévő földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani.
- A szennyvízelvezetést a tervezett új utcákban is elsősorban gravitációs szennyvízcsatorna hálózattal kell biztosítani.
- Földgázvezeték hálózat kiépítése a Liget lakópark területén továbbra sem indokolt.
- A tervezett új utcákban is légvezetékes, vagy földkábeles villamos energia elosztó hálózat építendő a közvilágítással közös oszlopsorral, a magáningatlanok ellátása pedig földkábel csatlakozóvezetékekkel történhet – a szolgáltató előírásainak megfelelően. A meglévő szomszédos utcákban légvezetékes rendszerrel épültek az elosztó és földkábelrel a csatlakozó vezetékek.
- A tervezett új utcákban is földkábeles elektronikus hírközlő vezetékhálózat építendő földkábeles ingatlan csatlakozó vezetékekkel – a meglévő hálózathoz hasonlóan. Továbbá elérhetőek a területen vezeték nélküli hírközlési hálózatok is.
- A tervezett új út közterületek csapadékvíz elhelyezése az útburkolatok melletti zöldfelületeken, szikkasztó árkokban történhet helyben szikkasztással. A kialakítandó magáningatlanokról csapadékvíz a továbbiakban sem vezethető ki a közterületekre.
- Földgázellátás hiányában az egyedi fűtési módok alkalmazásánál – a vegyes tüzelés kivételével – előnyben részesítendők a megújuló energiákra épülő technológiák (napelem, napkollektor, hőszivattyú stb.). A hőszivattyúk a fűtés mellett a hűtést is biztosítják. A napelemes villamos energia termelés – különösen energiatárolással kiegészítve – a hőszivattyúk villamos energia ellátását is biztosíthatja, valamint direkt elektromos fűtést és használati melegvíz ellátást is kiszolgálhat. A vegyes tüzelésű fűtési módok alkalmazása kerülendő a fűtési szezonban döntően a lakossági vegyes tüzelés miatt megnövekvő szálló por (PM₁₀, PM_{2,5}) terhelés miatt.

A hálózat bővítéseknél, új hálózatok építésénél és fejlesztésénél be kell tartani a vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásait.

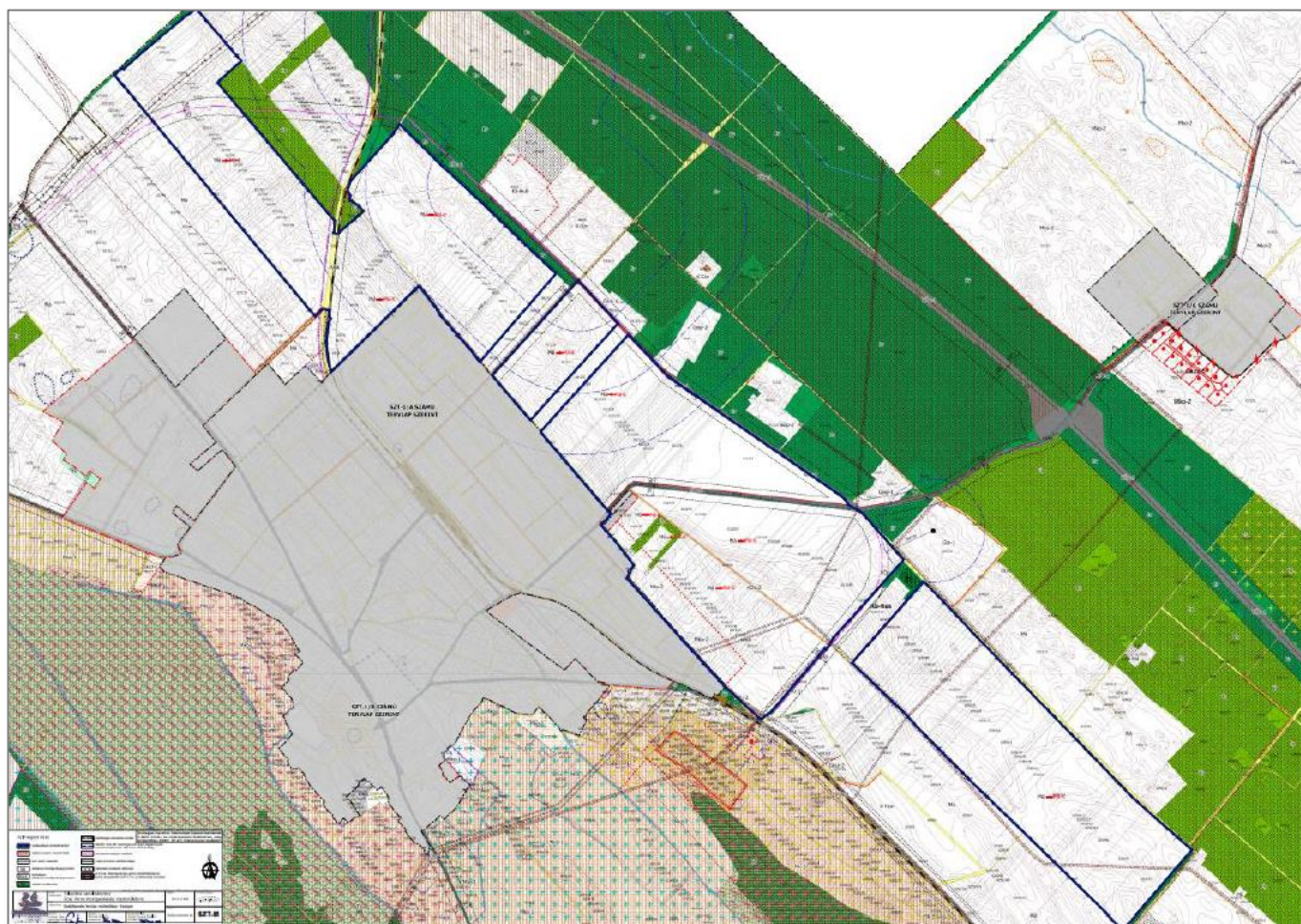


Tervezett közműellátás (saját szerkesztés)

2.8. | 8. sz. módosítás

Ócsa mezőgazdasági részterületeire, azok hosszútávú megőrzésének és védelmének céljából az Önkormányzat és a szántóterületek tulajdonosai telepítési tanulmánytervet készítettek, melynek eredményeként a jelen módosítás során a meglévő, **512,98 ha** nagyságú módosítással érintett szántó területen **egy új mezőgazdasági övezet kerül kijelölésre (Má-K)**. Az övezet szabályozása egyértelműen rögzítené, hogy a területen új légvezeték, illetve új napelempark nem létesíthető, mivel ezek a jelenlegi gazdálkodási tevékenységet és a területet művelő gazdákat zavarják.

Azok az ingatlanok, amelyek részben más övezeteket – **Eg** jelű gazdasági rendeltetésű erdőterület övezete / **Mko-2** jelű távlati településfejlesztési szempontból korlátozott mezőgazdasági területek övezete – is érintenek, csak az **Má** jelű területrészeik tekintetében módosulnak.



A tervezett övezet beépítési paraméterei az alábbiak (Má övezettel azonos):

ÖVEZET JELE	A KIALAKÍTHATÓ TELEK	AZ ÖVEZETBEN						
	legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépíthető legkisebb telek-szélesség	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
	(m ²)	rövidítés	(m ²)	(m)	(%)	(m)	(m)	(%)
Má-K	10 000*	SZ	30 000**	50***	3	4,5****	4,5	-

* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

** a rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban kivett tanya, udvar művelési ág esetén 2500m²

***kivéve a rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban kivett tanya, udvar művelési ág esetén

**** gazdasági épületbe telepített szükséges technológia esetén 7,5 méter

A tervezett övezet beépítési paraméterei **birtoktest, birtokközpont kialakítása** esetén (Má övezettel azonos):

	A KIALAKÍTHATÓ TELEK	AZ ÖVEZETBEN						
	legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépíthető legkisebb telek-szélesség	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
	(m ²)	(%)	(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)

100 000*	10 000	3,0	10 000	100	SZ	45	7,5*	40
----------	--------	-----	--------	-----	----	----	------	----

A HÉSZ 54. §-a az alábbi (14) – (23) bekezdésekkel egészül ki:

„54.§ (14) Az **Má-K jelű különleges általános mezőgazdasági területek övezetéhez tartoznak a település hosszú távon megőrzendő intenzív mezőgazdasági termelés (szántó, gyümölcsös, legelő), az állattenyésztés, továbbá ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás céljára szolgáló területei.**

(15) Az övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 12/a. pontja tartalmazza.

(16) Az **Má-K jelű övezetekben elhelyezhetők:**

- a) az ingatlan művelési ágához kötődő, növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, tárolása (mezőgazdasági hasznosítás) céljára szolgáló építmények,**
- b) állattenyésztés kapcsolódó építményei.**

(17) Az **Má-K jelű övezet telkein lakóépület elhelyezésének szabályai 20 000 m²-t meghaladó telken legfeljebb kétlakásos lakóépület is elhelyezhető amennyiben a mezőgazdasági célú gazdasági építmény korábban már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg. A lakóépület által elfoglalt terület a telek területének 0,5%-a, de legfeljebb 200 m² lehet.**

(18) Az **Má-K jelű övezet területén nem létesíthető/helyezhető el:**

- a) növénytermesztéshez kapcsolódó gazdasági építmény védett természeti területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 50 méteren belül,**
- b) állattartáshoz kapcsolódó gazdasági építmény, védett természeti területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 200 méteren belül.**
- c) a terület jelenlegi funkcióját korlátozó, a tájkép jellegét megváltoztató, a tájhasználat hagyományos karakterét megbontó létesítmény, területhasználat, építmény, épület,**
- d) távközlési magasépítmény (antenna, adótorony stb.), magasfeszültségű légvezeték**
- e) nyersanyag-kitermelés, nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló létesítmény, építmény**
- f) megújuló energiaforrások (szélturbina, napelempark, naperőmű) céljára szolgáló létesítmény, építmény**

(19) Az övezetben kerítés létesíthető:

- a) kivett művelési ágban,**
- b) birtokközpont területén,**
- c) terményvédelmi indokból szőlő, gyümölcs és szántó művelési ágban ideiglenes, bontható jelleggel tenyészidőszakban, az illetékes vadásztársaságokkal egyeztetve,**
- d) állattartás érdekében.**

(20) Az **Má-K övezetek területén mezőgazdasági birtoktest, birtokközpont kialakítható, a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 13/a. pontja tartalmazza.**

(21) A (20) bekezdés szerinti mezőgazdasági birtokközpont telkén az (14) és (16) bekezdés építményein felül lakóépület elhelyezhető, amennyiben a mezőgazdasági célú építmény(ek) a lakóépület használatbavételi engedélyének megkéréséig már megépült(tek), vagy a lakóépület ezekkel egyidejűleg létesül. A lakóépület a telek beépíthető alapterületének maximum 10%-át veheti igénybe. Az övezetben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két szolgálati lakás létesíthető.

(22) Újonnan kialakítandó birtokközpont telkén az építményeknek legalább 500 m-re kell lennie a belterületi határtól.

(23) A birtokközpont kialakításának feltétele, hogy az ahhoz tartozó birtoktest legalább 50 %-a a település közigazgatási területén helyezkedjen el.”

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A tervezett módosítás célja a módosítással érintett területeken új mezőgazdasági övezet kijelölése a szántóterületek hosszú távú védelme és a mezőgazdasági hasznosítás biztosítása érdekében. Az övezeti szabályozási előírások kizárják új légvezeték és napelempark létesítését, mivel ezek a mezőgazdasági hasznosítást korlátozhatják. Az érintett, jelenleg is művelt **Má** jelű általános mezőgazdasági területek esetében a módosítás az intenzív mezőgazdasági használat (szántó, gyümölcsös, legelő), az állattenyésztés, valamint az ezekhez kapcsolódó feldolgozási és tárolási tevékenységek feltételeinek fenntartását szolgálja. A fentiek alapján a területek különleges általános mezőgazdasági terület (**Má-K**) övezetbe történő átsorolása

tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi szempontból támogatható, különös tekintettel az átlagosnál jobb minőségű termőföldek védelmére és mezőgazdasági hasznosításuk hosszú távú biztosítására.

2.9. | 9. sz. módosítás

A módosítás alá eső két különálló területet önkormányzati kezdeményezésre szükséges **tartalék ipari-gazdasági fejlesztési területbe sorolni**. ennek eredményeként új **Geip** jelű övezet (**Geip-5**) kerül bevezetésre a HÉSZ-ben, melynek beépítési paraméterei a minimálisra korlátozódnak. Tekintettel arra, hogy az érintett ingatlanok olyan területsávban helyezkednek el, ahol már megindult a gazdasági-ipari területek kialakulása/fejlesztése és e sávot az önkormányzat a jövőben tovább kívánja bővíteni hasonló funkciókkal, a területek jelen módosítás során a TSZT szintjén **Gip** jelű területfelhasználásba kerülnek átsorolásra.

Mivel azonban tényleges fejlesztési szándék a területeken nincs, ezért az ingatlanok fejlesztése kizárólag telepítési tanulmányterv benyújtásával és településrendezési szerződés megkötésével válik majd ténylegesen lehetségessé.

A tervezett új övezet beépítési paraméterei az alábbiak:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	A KIALAKÍTHATÓ TELEK		AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN				
	legkisebb területe (m ²)	kialakítandó legkisebb telekszélessége/ mélysége(m)	a beépítési mód	a beépítettség legnagyobb mértéke (%)	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	a zöldfelület legkisebb mértéke (%)	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettsége (%)
Geip-5	5.000	-	SZ	10	3,0	90	10

A HÉSZ az alábbi előírásokkal egészül ki:

„42.§ (6) A Geip-5 jelű építési övezetek olyan tartalék, távlati ipari fejlesztési célokat szolgáló területek, melyeken az ipari-gazdasági jellegű fejlesztések megvalósítása feltételeként a 18. § szerint településrendezési szerződés kötendő az 1. melléklet 5. táblázatban szereplő övezeti paraméterek telekérték-növelő megváltoztatásával és az egyéb, a fejlesztés kapcsán szükséges rendeletmódosítással összhangban.”

KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

A 0108/2 hrsz.-ú terület a 4603 jelű országos közút felől a Székes tanyai bekötő úton közelíthető meg, a két út csomópontja jelenleg egyszerű T útcsatlakozás. A Székes tanyához vezető kiépített aszfaltút külterületi jellegű, Ócsa hatályos településrendezési terve szerint a belterületet elkerülő út része lesz, a 4603 jelű úti csomópontja a forgalmi igényektől függően fejlesztendő.

A 0251/15 hrsz. terület a 4603 jelű összekötő úttól dél-kelet felé vezető földúton közelíthető meg. A kiépítendő települési közúti külterületi jellegű (hrsz. 0256) tervezési osztálya **K.VI.D**

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT – I. részterület

A tervezett módosítás célja a 0108/2 hrsz ingatlan hatályos tervek szerinti **Ev** jelű védelmi erdőterületének **Gip** jelű ipari gazdasági területbe történő átsorolása. Az erdők jelenlegi állapotukban – magas zöldfelületi borítottságuk révén – **jelentős biológiailag aktív felületet képviselnek**, ugyanakkor természetességi értékük alacsony, elsősorban gazdasági rendeltetésű állományok. Az érintett erdőrészeket követező erdőtervezési időszaka 2028-ban esedékes.

A tervezett területfelhasználás-változás az erdő más célú hasznosításának minősül. A terület adottságai és a közvetlenül szomszédos, meglévő **Gip** jelű ipari gazdasági területekhez való kapcsolódása alapján ipari gazdasági célú hasznosítása – megfelelő környezetvédelmi és zöldfelületi előírások mellett – megvalósítható. A fejlesztés során kiemelt figyelmet szükséges fordítani a biológiailag aktív felületek magasabb szintű

jogszabályi előírások szerinti pótlására, a zöldfelületi arány biztosítására, valamint a környezeti terhelések (különösen levegő- és zajterhelés) minimalizálására.

Az erdőterületek tervezett igénybevétele az erdőről szóló jogszabályok szerint erdő más célú hasznosításának minősül, ezért annak megvalósításához az erdészeti hatóság engedélye szükséges. A beavatkozás megvalósításához az erdőről szóló jogszabályok alapján az erdészeti hatóság engedélye szükséges.

A tervezett módosítás **erdőterület megszüntetésével járó új beépítésre szánt terület kijelölését jelenti**, ezért az **MaTrT 12. § (2)** előírása alapján a **megszűnő erdőterület 125%-os mértékben való pótlása válik szükségessé** jelen eljárásban!

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT – II. részterület

A módosítás célja a 0251/18-19 hrsz ingatlanok hatályos tervek szerinti **Má** jelű általános mezőgazdasági területének **Gip** jelű ipari gazdasági területbe történő átsorolása. Tekintettel arra, hogy a tervezési terület zöldfelületi rendszere egyszerű szerkezetű, mezőgazdasági jellegű, **ökológiai és tájszerkezeti szerepe mérsékelt**, a területfelhasználás megváltoztatása zöldfelületi szempontból nem eredményez jelentős konfliktust. A 0251/18–19 hrsz ingatlanok **Gip** jelű ipari gazdasági területbe történő átsorolása tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi szempontból támogatható.

A tervezett módosítás **mezőgazdasági terület megszüntetésével járó új beépítésre szánt GAZDASÁGI terület kijelölését jelenti, ezért**

- az **MaTrT 12. § (3) a)** előírása alapján a mezőgazdasági terület 100%-ban történő pótlása válik szükségessé a hatályos terveken **már beépítésre szánt, de még be nem épített terület visszasorolásával!**

KÖZMŰVEK

A tervezett fejlesztési területek **közműellátási igényét nem ismerjük**. A tervezett módosítással érintett ingatlanokat – a II. területen keresztülhúzódó KÖF elektromos légvezeték kivételével – közüzemi közműhálózatok, közmű létesítmények biztonsági övezete, védőtávolsága, védőövezete nem érinti. A KÖF elektromos légvezeték biztonsági övezetére vonatkozó korlátozások figyelembe veendők az ingatlanon tervezett fejlesztések során.

A vizsgált területek közműellátása a területek határán üzemelő közüzemi közműhálózatok kapacitás-tartalékának az erejéig biztosíthatók ezen hálózatokról – a közműszolgáltatók előírásainak megfelelően. Ez alól kivételt a szennyvízelvezetés jelent, mivel a területek mellett húzódó szennyvíz nyomóvezeték távvezetéki funkciójú, így a szolgáltató feltételezhetően nem engedi egyedi ingatlanok rákötését.

Az I. terület esetében ez közüzemi vízellátást, gázellátást, villamosenergia ellátást, illetve vezetékes elektronikus hírközlési szolgáltatásokkal történő ellátást, míg a II. terület esetében csak elektromosenergia ellátást jelenthet.

A szükséges kapacitások, illetve közüzemi közműellátási lehetőségek hiányában a közműfejlesztés sajátos szempontjai:

- A vízellátás egyedi fűtő kutakról a hozzájuk kapcsolódó vízellátó rendszeren keresztül történhet.
- A szennyvízelhelyezés egyedi szennyvízelhelyezéssel (előtisztítást követő szikkasztás, vagy nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvízgyűjtő műtárgyban történő gyűjtés és rendszeres befogadó helyre szállítás) biztosítható.
- Egyedi fűtési és melegvíz termelési módok alkalmazásánál – a vegyes tüzelés kivételével – előnyben részesítendő a megújuló energiákra épülő technológiák (napelem, napkollektor, talajszondás, illetve levegő-levegő, vagy levegő-víz hőszivattyú stb.). A hőszivattyúk a fűtés mellett a hűtést is biztosítják. A napelemes villamosenergia termelés – különösen energiatárolással kiegészítve – a hőszivattyúk villamos energia ellátását is biztosíthatja, valamint direkt elektromos fűtést és használati melegvíz ellátást is

kiszolgálhat. A vegyes tüzelésű fűtési módok alkalmazása kerülendő a fűtési szezonban döntően a lakossági vegyes tüzelés miatt megnövekvő szálló por (PM₁₀, PM_{2,5}) terhelés miatt.

- A napelemes villamosenergia termelés a közüzemi hálózatról vételezett villamos energia kiegészítését is biztosíthatja – különös tekintettel a közüzemi hálózat kapacitás-tartalékát meghaladó villamos energia igény növekedés esetén.
- A megengedett beépítésekkel kialakítható tetőfelületekről, illetve burkolt felületekről lefolyó, a jelenlegihez képest többlet csapadékvizeket – amennyiben szükséges megfelelő előtisztítást követően – az ingatlan területén belül szükséges elhelyezni befogadó hiányában és a vizek helyben tartása érdekében.
- Az elektronikus hírközlési szolgáltatások a rendelkezésre álló vezeték nélküli rendszerekkel is biztosíthatók.

2.10. | 10. sz. módosítás

A fejlesztési projekt célja a hatályos **Mko-2** (távlati településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági övezet) jelű ingatlanok új, **Lf-2/C** jelű építési övezetbe sorolása a TSZT-n tartalék-lakófejlesztési területként kijelölt területen. A módosítás alapja a kérelmező tulajdonosok által készített **telepítési tanulmányterv**, kellőképpen, amely alátámasztja a lakóterületi átsorolás indokoltságát.

Az újonnan kialakuló, az Lf- 2/B építési övezet építési paramétereivel megegyező, de új építési övezet (Lf-2/C) területén **telkenként 1 lakásos lakóépület építése** lesz lehetséges. A terület **nem minősül „új beépítésre szánt területnek”**, így az erre vonatkozó előírások figyelembevétele nem szükséges.

A tanulmányterv bemutatja, hogy Ócsa belterületén belül nem áll rendelkezésre elegendő, fel nem használt lakóterület, így a közvetlenül kapcsolódó szántók bevonása a városszerkezet lezárása szempontjából logikus lépés. A tervezés eredményeként a 1,94 hektáros, természetes személyek tulajdonában lévő területen (**024/38 és 024/39 hrsz.**) egy modern, szellős lakóparki struktúra jön létre:

- **Kapacitás:** 22 darab építési telek.
- **Telekméret:** Minimum 600 m², legalább 14 méteres telekszélességgel.
- **Beépítési mód:** Oldalhatáron álló, 30%-os beépíthetőséggel, 5 méteres előkerttel.

A tervezett övezet beépítési paraméterei az alábbiak:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	A KIALAKÍTHATÓ TELEK		AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN				
	legkisebb területe (m2)	kialakítandó legkisebb telekszélessége/ mélysége(m)	a beépítési mód	a beépítettség legnagyobb mértéke (%)	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	a zöldfelület legkisebb mértéke (%)	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettsége (%)
Lf-2/C	600	14/-	O	30	4,5	40	40

A HÉSZ 36. §-a az alábbi (12) bekezdéssel egészül ki:

*„(12) Az **Lf-2/C** jelű építési övezet telkein:*

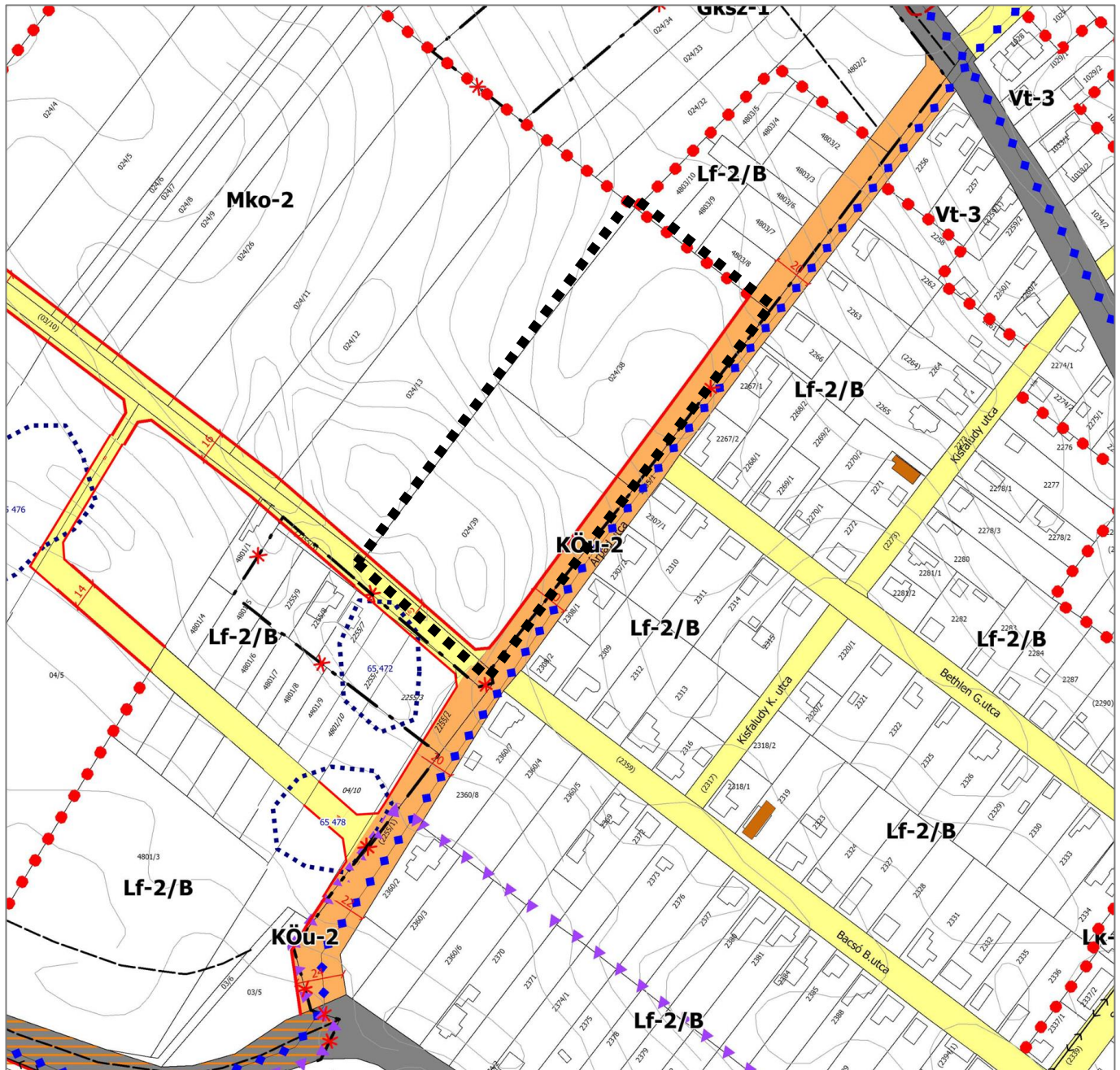
- a) telkenként egy darab egy lakásos lakóépület helyezhető el,*
- b) az előkert mérete 5,0 méter, határa egyben eltérési lehetőséggel szabályozott építési vonal is,*
- c) az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50 %-a kötelezően az építési hely előkerti határvonalára kell kerülnie.”*

KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

A fejlesztés egyik legnagyobb nyeresége a város számára a közúthálózat bővítése. A tulajdonosok összesen **4.165 m²** területet adnak át térítésmentesen az önkormányzatnak közút céljára.

Etele utca: A jelenleg hatályos terveken **KÖu-2** jelű gyűjtőútként került kiszabályozásra, a tervezési terület által érintett szakaszon 20,0 méteres, a területtől délre 22,0-24,0 méteres szabályozási szélességgel. A

jelenleg hatályos tervek által előírányzott állapotban az út 2x1 sávós gyűjtőúttá válik, önálló kerékpárút-fejlesztés biztosításával (**B.V.c.B.** tervezési osztály).



Az útszakasz a TSZT szerkezeti tervlapján nem szerepel településszerkezeti jelentőségű útnyomvonalként, önálló területfelhasználással sem rendelkezik. Ilyen formán az SZT és a TSZT az út tekintetében nincs egymással összhangban.

A tulajdonosok kifejezett kérése volt jelen tervezés kapcsán az Etele utca telkeiket érintő szakaszán a szabályozási szélesség csökkentése, melyet a lakófejlesztéshez készített tanulmányterv nem tartalmazott. A közlekedéstervező javaslata szerint az út szélességét – megtartva gyűjtőút jellegét – elegendő 16,0 méterben meghatározni, mely már jelen módosítás során átvezethető a TSZT- **területi mérlegének módosítása nélkül**. Később – a településtervezési munkák során – lehetséges lesz az utca többi szakaszának korrigálása is a csökkentett szélességre.

Álmos vezér utca: 16,0 méteres szélességű kiszolgálóút, tervezési osztálya: **B.VI.d.C.**

Belső feltáró utak: A terület telkének kiszolgáló útjai az Etele utcához csatlakoznak, 75 m hosszú zsákutcák, amelyek későbbi ütemben az észak – nyugati felőli terület beépítése esetén meghosszabbíthatók. Az utcák

szabályozási szélessége 14 m, a végén 20 x 18 m méretű fordulóval. Ez a kialakítás lehetővé teszi a későbbi ütemekben az észak-nyugati irányú továbbfejlesztést.

A terület várható forgalma nem jelentős, a 22 telek napi forgalma nem haladja meg az **50 jármű/nap** értéket.

Közösségi és gyalogos-kerékpáros közlekedés: A terület beépítése nem teszi szükségessé az autóbusz közlekedés módosítását. A közösségi közlekedési ellátást az országos utakon közlekedő autóbuszjáratok biztosíthatják, a legközelebbi megálló az „Árpád utca” megálló, mintegy 400 m távolságra van. A kiszolgáló utcákban min. egyoldali járda építése szükséges.

A telkeken belül biztosítandó az OTÉK előírása szerinti parkoló elhelyezése.

A területen összesen 22 db lakótelek kialakítása optimális a javasolt övezeti előírás szerinti 600 m² telekminimummal és 14 méteres minimális telekszélességgel, valamint telkenként 1 lakással mintegy 14 485 m²-en.

A közút bővítés és új közút kialakítás céljára összesen mintegy 4960 m² terület igénybevételével.

- Az Álmos vezér utca 16 méteres szélesítéséhez:253 m²
- Az Etele utca 20 méteres szélesítéséhez:2406 m²
- A 024/38 és 024/39 hrsz-ú területen belüli tervezett közút javára fordulóval kiépítve: 2301 m²
- A 024/38 hrsz-ú terület tulajdonosa összesen 2511 m²-t ad át közút céljára
- A 024/39 hrsz-ú telek tulajdonosa összesen 2449 m²-t ad át közút céljára az Önkormányzat részére.

024/38 és 024/39 hrsz telek		terület/m ²
Tervezett közút terület	Önk. részére átadandó	4 960 m ²
Lakótelek	Lakóterület fejlesztés	14 485 m ² Tulajdoni lap szerint:14 491 m ²
összesen:		~19 451 m ²

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER, KÖRNYEZETVÉDELME

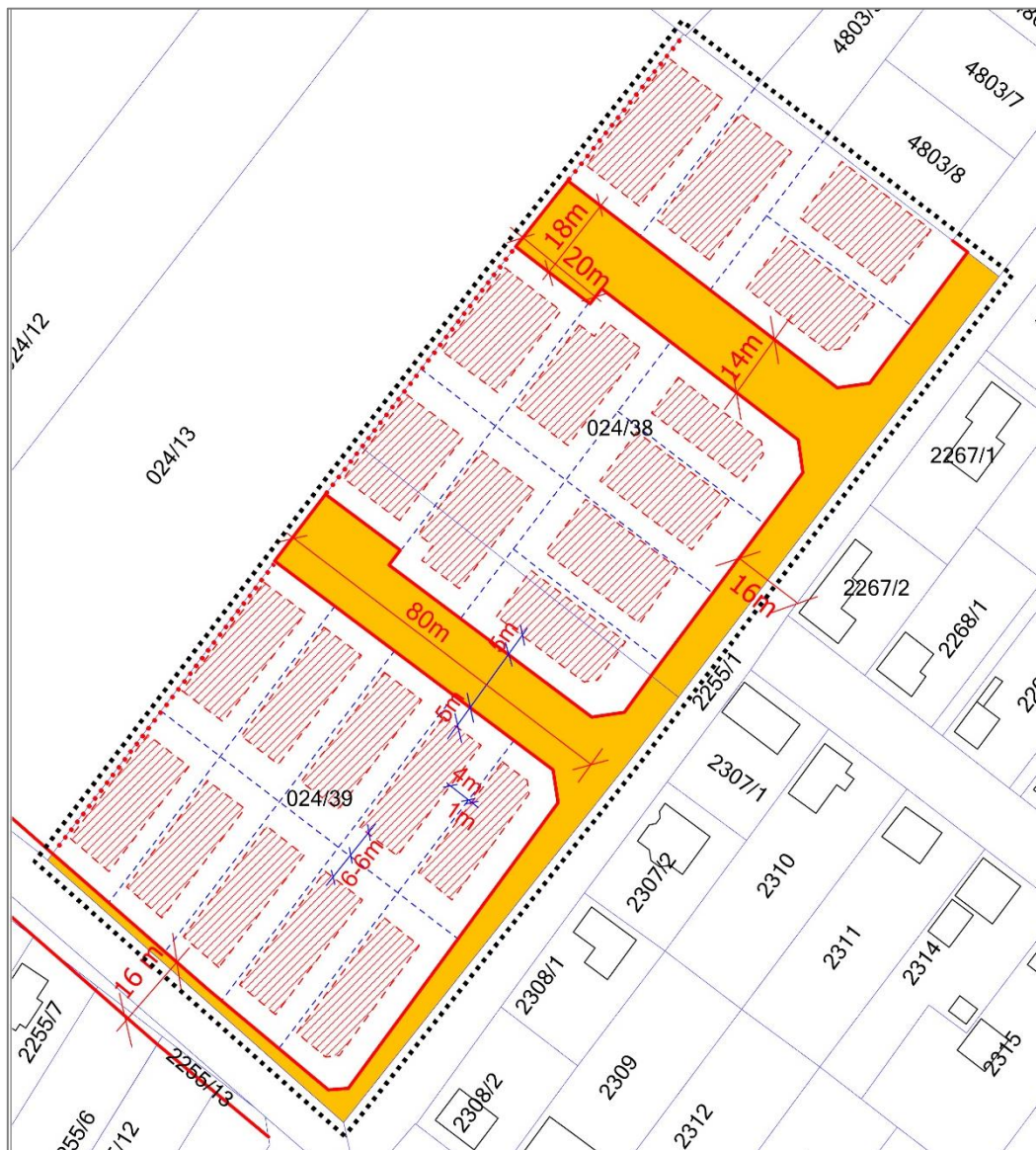
A tervezési terület a hatályos Településszerkezeti Terven falusias lakóterületként szerepel, és közvetlenül kapcsolódik a meglévő belterülethez, valamint a beépített lakóterületekhez, ezért településszerkezeti szempontból a lakóterületi hasznosítás irányába történő fejlesztése indokolt.

A terület jelenleg beépítetlen, zöldfelületi borítottsága alacsony, mezőgazdasági hasznosítása nem meghatározó. Teljes közműellátása a települési hálózatokhoz való csatlakozással biztosítható, így a tervezett fejlesztés infrastruktúra szempontból megvalósítható.

A fentiek alapján a szabályozási terv szerinti **Mko** jelű mezőgazdasági terület **Lf** jelű falusias lakóterületbe történő átsorolása – a településszerkezeti tervvel összhangban – tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi szempontból támogatható.



BEÉPÍTÉSI JAVASLAT (telepítési tanulmánytervből)



BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ - Telekosztás, építési hely és telekméret feltüntetésével-közüti
szabályozás kialakításával

KÖZMŰVEK

Az új beépítésekhez kapcsolódóan a teljes közműellátás kiépítése szükséges közterületi szikkasztóárkos csapadékvíz elhelyezéssel. A tervezett fejlesztéssel érintett területet – a tervezett fejlesztést korlátozó – közüzemi közműhálózatok, közmű létesítmények biztonsági övezete, védőtávolsága, védőövezete nem érinti. A tervezett, illetve az övezeti előírások által megengedett beépítések megvalósítását követően a teljes közműellátás biztosításához az alábbi közműigények prognosztizálhatók a tervezési területen:

	vízigény m ³ /nap	szennyvíz- mennyiség m ³ /nap	villamosenergia igény kW		termikus energia igény kW		
			közhálózatról	megújulóval	földgáz/vill. kW	megújulóval	földgázzal nm ³ /h
lakóterület (Lf-2)	13	12	110	35	139	35	26

Ezen igények tájékoztató jellegűek, a konkrét beruházások megkezdése előtt a ténylegesen jelentkező igények ismeretében pontosítandók.

A megfelelő hálózati kapacitáson és kiépítendő csatlakozáson kívül a többletigények kielégítésének további feltétele víziközművek esetében a ténylegesen igénybe veendő kapacitásokra közműfejlesztési hozzájárulás

megfizetése, energiaközműveknél és elektronikus hírközlésnél szolgáltatási megállapodás megkötése a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzíti.

A közműellátási igény növekedést a területet határoló utcákban kiépített hálózatok várhatóan tartalékkapacitásuk erejéig megfelelően biztosítani tudják. Amennyiben az új igények meghaladják az adott közműhálózat tartalékkapacitását, akkor kapacitásbővítésre lehet szükség – a közműszolgáltatók előírásainak megfelelően.

Az új közterületek és lakóingatlanok közműellátása:

A meglévő közterületekről feltárt tervezett ingatlanok közműellátása a területet határoló utcákban üzemelő közműhálózatokról kiépítendő ingatlan bekötő- és csatlakozó vezetékekkel, illetve a meglévő utcákhoz csatlakozó új feltáró utakon a meglévő hálózatoktól kiépítendő új gerinc- és elosztó vezetékekkel, valamint azokról az ingatlan bekötő- és csatlakozó vezetékekkel biztosítható.

Az új gerinc- és elosztó vezetékek a meglévő gerinc- és elosztó vezetékekhez csatlakozva, illetve azok továbbépítésével létesíthetők. Újabb fogyasztói igények kiszolgálására a rendszerek tovább bővíthetők.

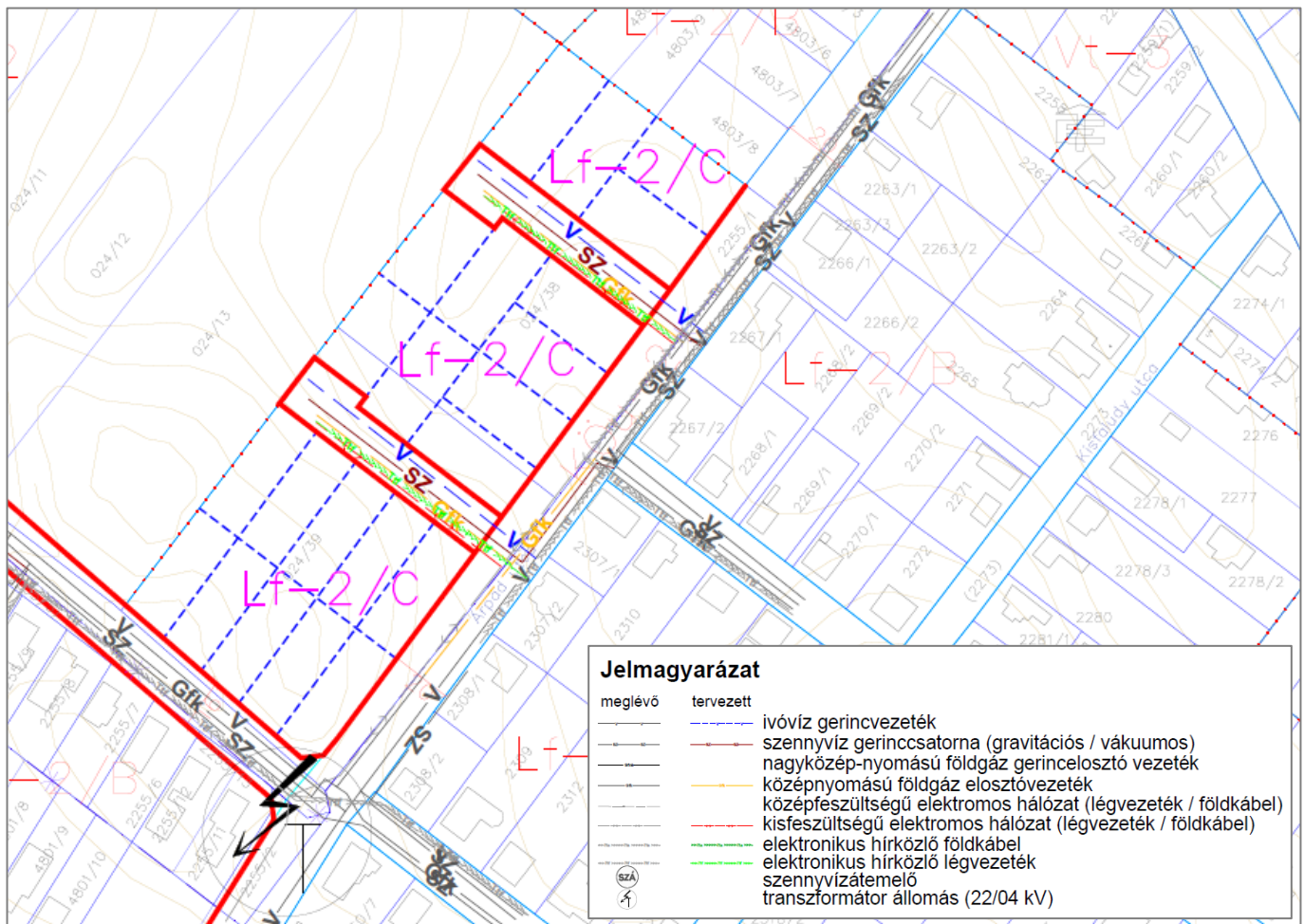
A két zsákutcaként kialakítandó feltáró út nem teszi lehetővé közterületen körvezetékes, illetve összekapcsolt hálózatok kialakítását. A rövid útszakaszokon kialakítható ágvezeték szakaszok és a csatlakozó fogyasztók száma azonban feltételezhetően nem eredményez vízminőség romlást (pangó vizeket) ezen hálózati szakaszokon. Ennek ellenére a két zsákutca közötti szakasz vége között a lakóingatlanok mögött szolgalmi joggal ideiglenesen összeköthetőek a vízvezetékek a további közterület kialakításokig.

A villamos energia, illetve elektronikus hírközlő vezetékhalozatok esetében előnyben részesítendő a földkábeles hálózatok a légvezetékekkel szemben. A tervezett gerinc- és elosztó vezetékeket a rendelkezésre álló út közterületeken – az ajánlott keresztmetszvény javaslat figyelembevételével – kell elhelyezni annak érdekében, hogy az előírt közművesítettségi mérték teljesíthetőségéhez szükséges minden közmű megfelelő keresztmetszettel és – az előírások szerinti védőtávolságokkal – megépíthető és üzemeltethető legyen. A közművek megfelelő elhelyezhetőségéhez elegendő a 14 m közterület szélesség.

A közműfejlesztés sajátos szempontjai:

- Az új utcákban az Etele u.-i gerincvezeték-től kialakítandó ivóvíz ágvezetékek végére földfeletti tűzcsap építendő, melyek többek között a vezetékek öblítését is lehetővé teszik.
- A szennyvízelvezetést a tervezett új utcákban is gravitációs, vagy vákuumos szennyvízcsatorna hálózattal kell biztosítani – az Etele u.-i hálózathoz történő csatlakozással.
- A lakóingatlanok energiaellátása a vezetékes rendszerek közül földgázzal vagy villamos energiával történhet.
- Amennyiben gázvezeték is létesül az új utcákban, szükséges összekötni egymással az Etele u. DNy – i és ÉK- i szakaszán húzódó gázvezetékeket egymással, ugyanis a tervezett DNy – i új utca előtti szakaszon jelenleg nem üzemel gázelosztó vezeték az Etele u.-ban. A tervezett új utcákban is 3 bar középnymású gázelosztó és ingatlan csatlakozó vezetékek építendő ingatlankénti nyomásszabályzókkal.
- A tervezett új utcákban is légvezetékes, vagy földkábeles villamos energia elosztó hálózat építendő a közvilágítással közös oszlopsorral, a magáningatlanok ellátása pedig légvezeték, vagy földkábel csatlakozóvezetékekkel történhet – a szolgáltató előírásainak megfelelően. A szomszédos utcákban légvezetékes rendszerrel épültek mind az elosztó, mind a csatlakozó vezetékek.
- A tervezett új utcákban is légvezetékes, vagy földkábeles elektronikus hírközlő vezetékhalozat építendő légvezetékes, vagy földkábeles ingatlan csatlakozó vezetékekkel – a szolgáltató előírásainak megfelelően. A szomszédos utcákban légvezetékes rendszerrel épültek mind az elosztó, mind a csatlakozó vezetékek. Továbbá elérhetőek a területen vezeték nélküli hírközlési hálózatok is.
- A tervezett új út közterületek csapadékvíz elhelyezése az útburkolatok melletti zöldfelületeken, szikkasztó árkokban történhet helyben szikkasztással. A kialakítandó magáningatlanokról csapadékvíz a továbbiakban sem vezethető ki a közterületekre.

- A villamos energia és a hőenergia ellátás a meglévő közműhálózatok ellenére részben, vagy egészben egyedi rendszerekkel is biztosítható / biztosítandó előnyben részesítve a különböző megújuló energiákat. Ez történhet a hőenergia (fűtés, hűtés) esetében talajszondás, illetve levegő-levegő, vagy levegő-víz hőszivattyúkkal, valamint napkollektorokkal, míg a villamos energia esetében napelemekkel. A napelemes villamosenergia termelés – különösen energiátárolással kiegészítve – a hőszivattyúk villamos energia ellátását is biztosíthatja, valamint direkt elektromos fűtést és használati melegvíz ellátást is kiszolgálhat. Megfontolandó a megújuló, illetve villamos energia alapú energiatermelés esetén a gázellátás kiépítésének a szükségessége. A vegyes tüzelésű fűtési módok alkalmazása kerülendő a fűtési szezonban döntően a lakossági vegyes tüzelés miatt megnövekvő szálló por (PM₁₀, PM_{2,5}) terhelés miatt.
- A hálózat bővítéseknél, új hálózatok építésénél és fejlesztésénél be kell tartani a vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásait.



Tervezett közműellátás (saját szerkesztés)

2.11. | 11. sz. módosítás

A tervezett módosítás alapvető célja a területen kialakult lovas sporttal összefüggő területhasználat és beépítés jogi rendezése, a meglévő épületállomány legalizálása, valamint a hosszútávú, fenntartható fejlesztési lehetőségek biztosítása a tulajdonosi szándékokkal összhangban. A Tulajdonos által készített Telepítési Tanulmányterv alapján a fejlesztés nem irányoz elő intenzív beépítést; a cél a meglévő központi tanyaépület, az istállók és a lakófunkció korszerűsítése, valamint a lovas sporthoz kapcsolódó kiszolgáló helyiségek (szociális blokkok, szálláshelyek, takarmánytárolók) minőségi felújítása és kismértékű bővítése. Kiemelt szempont a tájképi megjelenés javítása, amelyet az épületek természetes anyagokkal történő burkolása és a tájba illesztést segítő építészeti megoldások szavatolnak.

A tervezett módosítás keretében a TSZT és a HÉSZ is módosul: új különleges beépítésre nem szánt övezet kerül kijelölésre (**Kb-L**), mely a tervezési terület adottságaihoz, valós állapotaihoz és fejlesztési elképzeléseihez igazodik. A TSZT-n és az SZT-n a terület jelenleg **Mko** területfelhasználási kategóriába sorolt.

A módosítás keretében a területen található három különálló ingatlan összevonásra kerül, így egy egységes, közel **3,9 hektáros** birtoktest jön létre. Ezen belül a beépítés a korábban már művelés alól kivont, mintegy 4744 m²-es alrészletre koncentrálódik, megőrizve a fennmaradó 3,4 hektár mezőgazdasági jellegét. A szabályozás szabadon álló beépítési módot, 2,5 méteres oldalkertet és maximum 6 méteres építménymagasságot engedélyez. A telek egészére vetített beépítettség rendkívül alacsony marad, mindössze **1,89%**, ami biztosítja a terület extenzív, tanyasi jellegének megőrzését.

A tervezett övezet beépítési paraméterei az alábbiak:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	A KIALAKÍTHATÓ TELEK		AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN				
	legkisebb területe (m2)	kialakítandó legkisebb telekszélessége/ mélysége(m)	a beépítési mód	a beépítettség legnagyobb mértéke (%)	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	a zöldfelület legkisebb mértéke (%)	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettsége (%)
Kb-L	-	-	SZ	3	6,0	-	0

A HÉSZ az alábbi fejezettel egészül ki:

64/B. Különleges beépítésre nem szánt lovassport terület

„64/B. § (1) A Kb-L jelű övezetben a telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 20. pontja tartalmazza.

(2) Az övezet területe a lovas sport és az ahhoz kapcsolódó szállás és egyéb kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál. Az övezetben elhelyezhető továbbá egy darab a tulajdonos lakhatását szolgáló vagy szolgálati lakás.”

KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

A terület megközelíthetősége a meglévő úthálózaton keresztül biztosított, a fejlesztés **nem igényel új közúti feltárást**. Az ingatlan északkeletről a vasúti területtel határos, megközelítése a 0326/4 hrsz.-ú út és a vasúti átjáró érintésével, a 4604. számú összekötő útról leágazó önkormányzati földúton keresztül történik. A belső forgalom továbbra is burkolatlan, természetközeli utakon és ösvényeken zajlik, ami illeszkedik az alacsony intenzitású sporthasznosításhoz.

KÖZMŰVEK

A vizsgált ingatlanok közműellátása (a kiépített villamos energia csatlakozó földkábel kivételével) egyedi rendszerekkel (közműpótlókkal) biztosítható. A tervezett fejlesztéssel érintett területet – a tervezett fejlesztést korlátozó – közüzemi közműhálózatok, közmű létesítmények biztonsági övezete, védőtávolsága, védőövezete nem érinti.

- A megfelelő távolságban lévő közműhálózatok hiányában a vízellátás a meglévő, szükség esetén fejlesztendő egyedi fúrt kutakról és a hozzájuk kapcsolódó vízellátó rendszeren keresztül történhet. – A szennyvízelhelyezés egyedi szennyvízelhelyezéssel (előtisztítást követő szikkasztás, vagy nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvízgyűjtő műtárgyban történő gyűjtés és rendszeres befogadó helyre szállítás) biztosítható.
- Földgázellátás hiányában az egyedi fűtési módok alkalmazásánál – a vegyes tüzelés kivételével – előnyben részesítendő a megújuló energiákra épülő technológiák (napelem, napkollektor, talajszondás, illetve levegő-levegő, vagy levegő-víz hőszivattyú stb.). A hőszivattyúk a fűtés mellett a hűtést is biztosítják. A napelemes villamosenergia termelés – különösen energiatárolással kiegészítve – a hőszivattyúk villamos energia ellátását is biztosíthatja, valamint direkt elektromos fűtést és használati melegvíz ellátást is kiszolgálhat. A vegyes tüzelésű fűtési módok alkalmazása kerülendő a fűtési szezonban döntően a lakossági vegyes tüzelés miatt megnövekvő szálló por (PM₁₀, PM_{2,5}) terhelés miatt.

- A napelemes villamosenergia termelés a közüzemi hálózatról vételezett villamos energia kiegészítését is biztosíthatja – különös tekintettel a közüzemi hálózat kapacitás-tartalékát meghaladó villamos energia igény növekedés esetén.
- A megengedett beépítésekkel kialakítható tetőfelületekről, illetve burkolt felületekről lefolyó, a jelenlegi beépítéshez képest többlet csapadékvizeket az ingatlanok területén belül szükséges elhelyezni befogadó hiányában és a vizek helyben tartása érdekében.
- Az elektronikus hírközlési szolgáltatások a rendelkezésre álló vezeték nélküli rendszerekkel biztosíthatók.

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER, KÖRNYEZETVÉDELEM

Tekintettel arra, hogy a Czirják tanya (0326/3, 0326/5, 0326/6 hrsz) területén kialakult állapot és jelenlegi területhasználat több évtizedes múltra tekint vissza, és a mezőgazdasági hasznosítás már több mint egy évtizede megszűnt, indokolt a terület használatának jogszerű rendezése.

A meglévő, lovas sporttal összefüggő területhasználat hosszú távú biztosítása érdekében a terület különleges beépítésre nem szánt lovarda (Kb-L) övezetbe történő átsorolása tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi szempontból támogatható.

A tervezési területen belül burkolt területek nincsenek jelen. Ténylegesen zöldfelületeket az épületek és kárárok közötti területek képeznek, melyek alapvetően gyepfelületek alacsony fás és bokros állományokkal, illetve gyepfelületek (aszályos időszakban ezek kiszáradnak). A terület belső közlekedését biztosító területek is burkolatlanok. A terület zöldfelületei a következő oldalon található térképen láthatók. A szabályozás módosítása során nem javasoljuk a zöldfelület megengedett legkisebb mértékének korlátozását, miután a zöldfelület területi meghatározása a telek használatánál nem egyértelmű, azt az OTÉK 2. melléklet 2. pontja nem teszi kötelezővé.

A tervezett módosítás **mezőgazdasági terület megszűntetésével járó különleges beépítésre NEM szánt terület kijelölését jelenti**, ezért **Méptv. 7. § (2) bekezdés** előírása alapján a megszűnő terület méretének 100%-a erejéig zöldterület / erdőterület / mezőgazdasági övezet kijelölése válik szükségessé **pótlásként**.

Ezen jogszabályi követelményeknek történő megfelelés érdekében az erdészeti nyilvántartást tekintettük át olyan nyilvántartott erdőrészeket keresve, melyek a településrendezési tervekben nem erdő települési területfelhasználásba soroltak. Javaslatunk, hogy az erdőként nyilvántartott, de nem erdőövezetbe sorolt terület rendeltetésének erdőövezetbe történő



erdészeti nyilvántartás térképe (forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)

változtatásával feleljen meg a településrendezési terv a fenti jogszabályi követelménynek, mely változtatással a térségi erdők övezetére vonatkozóan meghatározott törvényi előírásnak történő megfelelés javul.

A javaslat szerint a település északkeleti részén elhelyezkedő **0159/12, 0159/11, 019/10, 0159/9, 0159/8, 0159/7, 0159/6, 0159/5 hrsz.-ú telkek Ev - védelmi erdőterületbe sorolása** történne, melyek a hatályos településrendezési tervekben általános mezőgazdasági területként szabályozottak. A területen a friss műholdfelvételeken fiatal erdőtelepítés látható. Ezen földrésztelkek nem mindegyike szerepel az erdészeti nyilvántartásban, de a településszerkezeti egység megőrzése érdekében mindegyik átsorolása indokolt. A felsorolt ingatlanok a következők szerint részei a nyilvántartásnak:

- a **0159/12, 019/11** hrsz.-ú ingatlanok szabad rendelkezésű erdők,
- a **0159/10, 0159/9, 0159/5** hrsz.-ú ingatlanok ténylegesen nyilvántartott erdőrésztelkek,
- a **0159/8, 0159/7, 0159/6** hrsz.-ú ingatlanok a nyilvántartásban nem szerepelnek



2.12. | 12. sz. módosítás



A módosítás célja az 5. számú főút mentén található **0517/2 helyrajzi számú** ingatlan sajátos jogi helyzetének rendezése. A beavatkozás a területen meglévő, tanyasi jellegű használat hivatalos rögzítésére, valamint a település egészére vonatkozó tanyaszabályozás alapjainak lefektetésére irányul.

A módosítás keretében a szabályozási terven új sajátos **tanyatelek-lehatárolás** kerül feltüntetésre. A tervlap jelkulcsa kiegészül a sajátos építési használatot jelölő „t” **szimbólummal**, amely egyértelműen azonosítja a mezőgazdasági területeken belül a lakó- és gazdasági funkciók együttes jelenlétét biztosító tanyatelkeket. A grafikai módosítással

összhangban indokolt a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) szöveges részének tartalmi bővítése is, mely a TÉKA alapján kerül bevezetésre. (Az OTÉK megfelelő időállapota még nem tartalmazza a tanyatelkek többlet-beépíthetőségére vonatkozó előírásokat és a fogalommagyarázata is eltér a TÉKA-ban szereplőtől.)

A HÉSZ 54. §-a az alábbi előírásokkal egészül ki:

„54. § (24) A szabályozási terven „t” jellel és a hozzá tartozó sraffozással érintett ingatlanok az ingatlannyilvántartásban az alábbi feltételekkel **tanyatelekké minősíthetők:**

- a) a földrészleten növénytermesztést és állattenyésztést, valamint ezekkel kapcsolatos terménytárolást, termény- vagy termékfeldolgozást végeznek,
- b) a földrészleten van gazdasági épület, épületcsoport, valamint lakóépület, amely az a) pont szerinti feladatellátáshoz kapcsolódik.

(25) A tanyatelekké minősített ingatlan(ok):

- a) megengedett legnagyobb beépíthetősége 30%,
- b) legfeljebb 2 db lakórendeltetést tartalmazó épület, épületrész helyezhető el oly módon, hogy a lakórendeltetést tartalmazó épület vagy épületrész bruttó alapterülete nem haladhatja meg a tanyán lévő gazdasági épület vagy épületrész, épületcsoport bruttó alapterületét, és kizárólag gazdasági épület, épületcsoport megléte esetén, vagy azok létesítésével egyidejűleg épülhet.
- c) a lakóépület legnagyobb megengedett párkánymagassága legfeljebb 4,50 méter.
- d) a lakórendeltetést tartalmazó épület nagysága
 - da) 2000 m²-es telekméretig a b) pont szerinti beépíthetőség 45 százalékát,
 - db) 2001 és 6000 m²-es telekméret között a b) pont szerinti beépíthetőség 35 százalékát,
 - dc) 6000 m²-es telekméret felett a b) pont szerinti beépíthetőség 25 százalékát
- e) nem haladhatja meg,
- f) területe legalább 60%-ának általános vagy kertes mezőgazdasági területnek megfelelő művelési ágban kell szerepelnie az ingatlan-nyilvántartásban,
- g) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület is elhelyezhető.”

Fogalommeghatározások kiegészítés is szükségessé válik a HÉSZ-ben:

„Tanya: Az a külterületen, ezen belül általános vagy kertes mezőgazdasági területen fekvő földrészlet, amely területének nagysága 1500 m² és 10 000 m² közötti, növénytermesztést és állattenyésztést, valamint ezekkel kapcsolatos terménytárolást, termény- vagy termékfeldolgozást végeznek rajta és ezen tevékenységhez kapcsolódóan létesült gazdasági épület, épületcsoport, valamint lakóépület a területén.”

2.13. | 13. sz. módosítás



A szabályozási tervről törölt V jelű vízelvezető árok a hatályos és tervezett szabályozási terven

A módosítás célja a **szabályozási tervi tartalom és a tényleges fizikai állapot közötti eltérés megszüntetése**. A hatályos szabályozási tervlapon a vizsgált tömbbelsőben egy **V jelű, vízelvezető árok** céljára fenntartott nyomvonal-elágazás szerepel. A helyszíni vizsgálatok és a terepi adottságok felülvizsgálata alapján megállapítást nyert, hogy az érintett árokszakas a valóságban nem létezik, vízelvezetési funkciót nem tölt be, és a környező területek csapadékvíz-elvezetési rendszeréhez sem szervesül. A módosítás értelmében ez a nem létező nyomvonal törlésre kerül a szabályozási tervről, így a tervlap a továbbiakban a hiteles, tényleges állapotot tükrözi. A beavatkozás nem jár zöldfelület-vesztéssel és nem von be új beépítésre szánt területet, így zöldfelületi pótlási vagy csereterület-kijelölési kötelezettség nem keletkezik.

Távlati célkitűzések: Fontos hangsúlyozni, hogy a település szabályozási tervén több hasonló, a valóságban nem létező vagy funkcióját veszített „V” jelű árok szerepel. A jelenlegi korrekció egyedi eseti megoldás, azonban a településterv készítésekor szükséges lesz ezek felülvizsgálata.

2.14. | 14. sz. módosítás



Az Önkormányzat részéről igény merült fel egy **új Vt jelű** településközponti vegyes építési övezet kijelölésére az érintett ingatlanon, amely lehetővé tenné, hogy az önkormányzati tulajdonú lakótelken belül **hatnál több lakóegység elhelyezése is megengedett legyen**. A hosszútávú cél az itt álló helyi védelemre javasolt épület hatékony hasznosítása, elsősorban önkormányzati szociális bérlakások kialakításával.

Bár a településtervezési gyakorlatban az egyetlen ingatlanra kiterjedő önálló övezet kijelölése egyedi megoldásnak minősül, jelen esetben a közérdekű cél – a szociális lakhatás biztosítása és a védendő épületállomány rehabilitációja – indokolja a sajátos szabályozási keretek alkalmazását. A módosítás nem

teremt precedenst, hanem egyedi, önkormányzati célkitűzés megvalósulását támogatja.

A tervezett övezet beépítési paraméterei az alábbiak:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	A KIALAKÍTHATÓ TELEK		AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN				
	legkisebb területe (m ²)	kialakítandó legkisebb telekszélessége/ mélysége(m)	a beépítési mód	a beépítettség legnagyobb mértéke (%)	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	a zöldfelület legkisebb mértéke (%)	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettsége (%)
Vt-8	1000	16/-	Z	40	7,5	30	50

A HÉSZ 38. §-a az alábbi (8) bekezdéssel egészül ki:

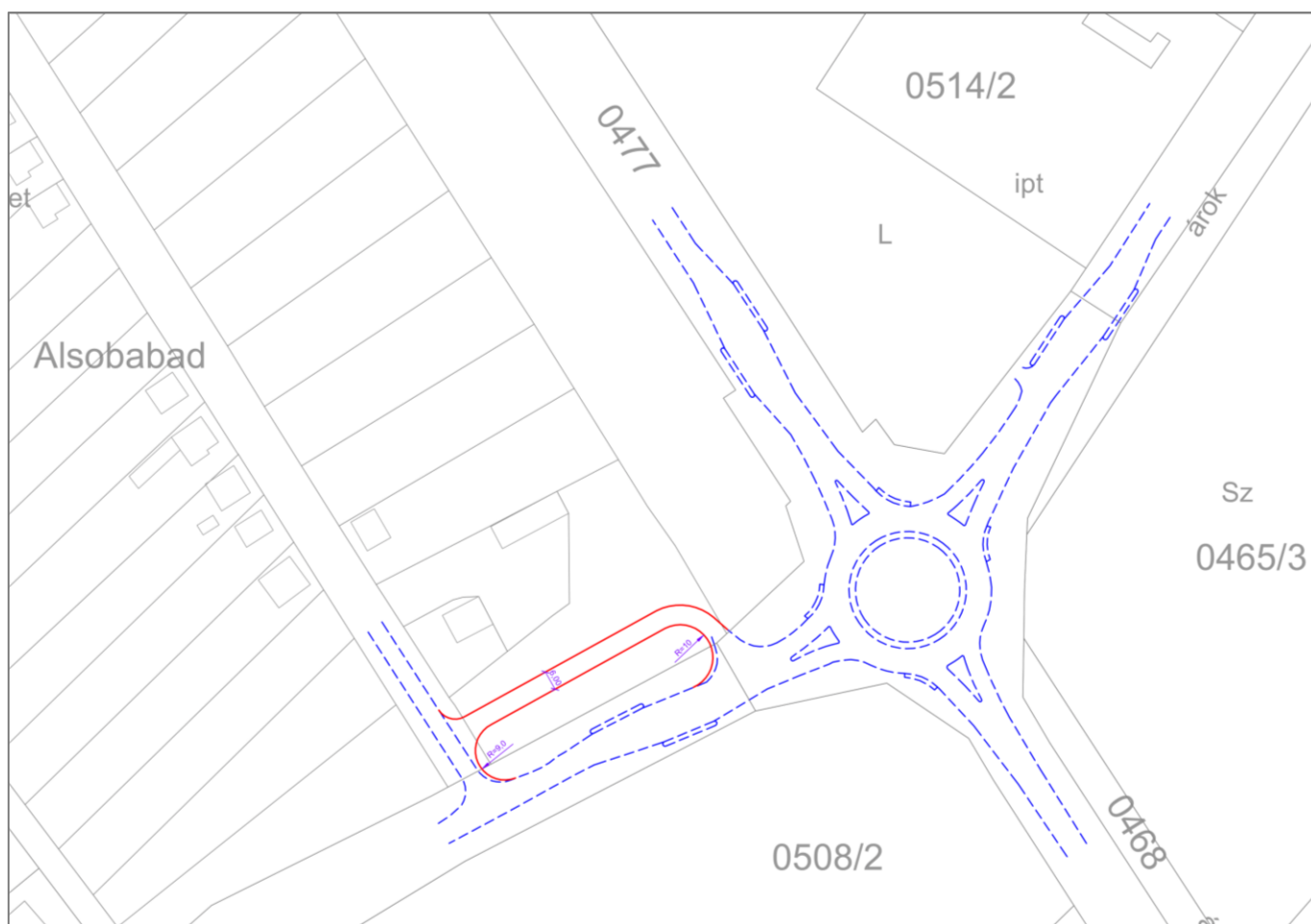
„38. § (9) A Vt-8 jelű építési övezetben

- a) 150 telek m²-enként egy lakás létesíthető, lefelé való kerekítéssel,*
b) új épület építése és meglévő bővítése esetén is a telek zárt sorúan építendő be, az épület közterület felőli homlokzata az előkert építési határvonalon helyezendő el,
c) az épület földszintjén az utcafronttal határosan lakórendeltetés nem helyezhető el, a földszinten kizárólag kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés létesíthető.”

2.15. | 15. sz. módosítás

A módosítással elérendő cél a jelenleg **Gksz-6** övezetbe sorolt ingatlan déli részén **buszforduló** kialakítása. A szabályozási terven ezt szabályozási vonallal és a területfelhasználási kategória, illetve építési övezet módosításával lehet megalapozni.

A tervezett buszforduló a telek szélesebb szakaszában, a Nap utcánál történő kihajtási lehetőségnél alakítható ki, 8,0 méteres burkolat-szélességgel *(a következő ábrán látható módon)*, ahol a csatlakozó útszakaszon két oldalt öbölbe helyezett autóbusszmegállót építettek ki. A területnek kiépített, de lezárt közúti kapcsolata van a körforgalomtól 25 méterre az 52104 jelű úton. A telek északi, a lakóterület hátsókertjeire merőleges szakasza változatlanul, az eredeti **Gksz-6** övezetben marad, a buszforduló területe **KÖu-1** övezetbe kerül átsorolásra.



Tervezett buszforduló

2.16. | 16.sz. módosítás

A fejlesztés elsődleges célja a *Pallet Bau Trans Kft.* meglévő, **07/3 helyrajzi számú** telephelyének korszerűsítése és bővítése, biztosítva ezzel a helyi vállalkozás hosszú távú működésének infrastrukturális feltételeit. A beruházó a módosítást megalapozóan **telepítési tanulmánytervet** készítettett.

A módosítás során a jelenleg beépítésre nem szánt, természetközeli terület (**Tk**) besorolású ingatlan **Gks-1 jelű** kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe kerül átsorolásra, ezzel párhuzamosan pedig sor kerül a tervezett belterületi határ kiterjesztésére is. Az ingatlan keleti részén már jelenleg is zúzottköves parkoló üzemel a tehergépjárművek számára; a fejlesztés keretében e mellé egy új irodaépület és fedett tároló létesül. A beavatkozás célja a terület intenzívebb, de szabályozott hasznosítása a szomszédos gazdasági területekkel összhangban. A tervezett beruházás a **Gks-1** jelű övezet építési paraméterein belül megvalósítható, így a **Gks-1** jelű építési övezet **előírásainak módosítására nincs szükség.**

KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

A telephely megközelítése kiváló, a 05 hrsz.-ú úton keresztül közvetlen kapcsolata van a 46104 jelű országos mellékúttal, amelyen keresztül az 5. számú főút is gyorsan elérhető. Ez a logisztikai adottság ideálissá teszi a területet a tervezett gazdasági funkcióra. A fejlesztéshez szükséges közműelemek a közelben rendelkezésre állnak, kiépítésük a beruházással egyidejűleg megvalósítható.

KÖZMŰVEK

A módosítással érintett ingatlan nem önálló gazdasági területként fog működni, hanem a szomszédos gazdasági terület részeként, így bizonyos esetekben (pl. az ingatlanok összevonása esetén) a közüzemi közművekkel történő ellátás biztosítható a telephelyre kiépített vezeték telken belül történő meghosszabbításával. Mivel a tervezett beépítés szerint egy irodaépület is elhelyezésre kerül az ingatlanon, így szükséges a telek közműellátásának megoldása.

A vizsgált ingatlan közműellátása (a szomszédos ingatlanon rendelkezésre álló közüzemi villamos energia és vízellátás kivételével) egyedi rendszerekkel (közműpótlókkal) biztosítható.

A tervezett fejlesztés közműellátási igényét nem ismerjük. A közműellátási igény növekedést a szomszédos ingatlanon rendelkezésre álló közüzemi közművek várhatóan tartalékkapacitásuk erejéig megfelelően biztosítani tudják. Amennyiben az új igények meghaladják az adott közműhálózat tartalékkapacitását, akkor kapacitásbővítésre lehet szükség – a közműszolgáltatók előírásainak megfelelően.

A tervezett módosítással érintett ingatlant – a rajta keresztülhúzó KÖF elektromos légvezeték kivételével – közüzemi közműhálózatok, közmű létesítmények biztonsági övezete, védőtávolsága, védőövezete nem érinti. A KÖF elektromos légvezeték biztonsági övezetére vonatkozó korlátozások figyelembe veendőek az ingatlanon tervezett fejlesztések során.

A közműfejlesztés sajátos szempontjai:

- A vízellátás a szomszédos ingatlanra kiépített vízvezeték meghosszabbításával, vagy az önálló helyrajzi számok megmaradása esetén a telephelyet ellátó közüzemi gerincvezeték gazdasági területet DK – ről határoló 16 m szabályozási szélességű út közterületen történő továbbépítésével és új bekötővezeték létesítésével történhet.
- A szennyvízelhelyezés egyedi szennyvízelhelyezéssel (előtisztítást követő szikkasztás, vagy nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvízgyűjtő műtárgyban történő gyűjtés és rendszeres befogadó helyre szállítás) biztosítható.
- Földgázellátás hiányában az egyedi fűtési módok alkalmazásánál – a vegyes tüzelés kivételével – előnyben részesítendőek a megújuló energiákra épülő technológiák (napelem, napkollektor, talajszondás, illetve levegő-levegő, vagy levegő-víz hőszivattyú stb.). A hőszivattyúk a fűtés mellett a hűtést is biztosítják. A napelemes villamosenergia termelés – különösen energiatárolással kiegészítve – a hőszivattyúk villamos energia ellátását is biztosíthatja, valamint direkt elektromos fűtést és

használati melegvíz ellátást is kiszolgálhat. A vegyes tüzelésű fűtési módok alkalmazása kerülendő a fűtési szezonban döntően a lakossági vegyes tüzelés miatt megnövekvő szálló por (PM10, PM2,5) terhelés miatt.

- A napelemes villamosenergia termelés a közüzemi hálózatról vételezett villamos energia kiegészítését is biztosíthatja – különös tekintettel a közüzemi hálózat kapacitás-tartalékát meghaladó villamos energia igény növekedés esetén.
- A megengedett beépítésekkel kialakítható tetőfelületekről, illetve burkolt felületekről lefolyó, a jelenlegi beépítéshez képest többlet csapadékvizeket – amennyiben szükséges megfelelő előtisztítást követően – az ingatlan területén belül szükséges elhelyezni befogadó hiányában és a vizek helyben tartása érdekében.
- Az elektronikus hírközlési szolgáltatások a rendelkezésre álló vezeték nélküli rendszerekkel biztosíthatók.

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER, KÖRNYEZETVÉDELEM

A módosítás célja a 07/03 helyrajzi számú ingatlan **Tk** jelű természetközeli terület övezetéből **Gksz** jelű gazdasági (kereskedelmi, szolgáltató) területbe történő átsorolása, a kialakult használat és a környező területhasználat figyelembevételével. A terület közvetlenül kapcsolódik a meglévő gazdasági területekhez, ahol több működő vállalkozás telephelye található, így a gazdasági hasznosítás településszerkezeti szempontból illeszkedik a környezetéhez. A vizsgált **ingatlan jelenleg beépítetlen, erősen bolygatott, feltöltött felszínű terület, amelyet részben parkolásra és tárolásra használnak, természetközeli állapot nem jellemzi.**

A tervezett fejlesztés a szomszédos **Gksz-1** övezettel azonos besorolás kialakítását célozza, amely a meglévő telephely bővítését (iroda és fedett tároló létesítése) teszi lehetővé. A területfelhasználás megváltoztatása a környezeti állapotban nem eredményez számottevő változást.

A fentiek alapján a terület gazdasági területbe történő átsorolása tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi szempontból támogatható. A beépítés során ugyanakkor kiemelt figyelmet szükséges fordítani a megfelelő arányú és minőségű zöldfelület kialakítására, a csapadékvíz helyben tartását és hasznosítását biztosító megoldások alkalmazására, valamint a környező beépítés léptékéhez és karakteréhez illeszkedő kialakításra.



Mivel a módosítás **természetközeli terület megszüntetésével járó új beépítésre szánt terület kijelölésének minősül**, az **MaTrT 12. § (3) a)** pont alapján a megszűnő terület méretének 100%-a csereterületként pótlandó jelen eljárásban – a csereterületet az előírás értelmében beépítésre szánt, de még nem beépített területen kell kijelölni. Az **MaTrT 39. § (1)** értelmében a településrendezési tervben a **természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet**.

Az új beépítésre szánt terület nagysága 9.393 m², ennek megfelelően a 07/4 hrsz.-ú ingatlan (amely jelenleg beépítésre szánt gazdasági terület és kataszteri akácos) egy 9.393 m²-es része visszasorolásra kerül **Eg** (gazdasági rendeltetésű erdőterület) övezetbe.

2.17. | 17. sz. módosítás

A fejlesztés célja a terület lakóövezeti integrációja, a korábban már tervezett lakófunkciók véglegesítése, valamint a szükséges közlekedési infrastruktúra kiszabályozása.

A beavatkozás során az ingatlan északi része a Településszerkezeti Tervben (TSZT) korábban rögzített „tervezett” státuszból **„meglévő” falusias lakóterület** besorolásba kerül. Ezzel párhuzamosan az ingatlan déli és délkeleti, korábban korlátozott mezőgazdasági művelésű részei is **Lf-2/B (falusias lakóterület)** övezeti besorolást kapnak. Mivel a TSZT korábban is lakóterületi fejlesztési irányként rögzítette az érintett tömböt, a módosítás nem eredményez változást a település területi mérlegében, ugyanakkor megteremti a beépíthetőség tényleges jogi feltételeit. A fejlesztés keretében zöldfelület nem kerül megszüntetésre, emiatt pótlási kötelezettség sem áll fenn.

A jelenleg mezőgazdasági művelés alatt álló, beépítetlen területen jelen módosítás eredményeként összesen **2 darab új építési telek** kialakítása válik lehetővé. A tervezett beépítés illeszkedik a környező utcák karakteréhez: telkenként egy-egy lakóépület helyezhető el a hozzájuk tartozó melléképítményekkel együtt, betartva az **Lf-2/B** építési övezet paramétereit. Ez a lépték biztosítja a kertvárosias jelleg megőrzését és a szomszédos lakótömbökkel való harmonikus egységet. A HÉSZ-ben általánosan bevezetésre kerül a falusias lakóövezetekre vonatkozó **600 telek m²-enként 1 db lakás előírás**, mely következtében a két új lakótelken **2-2 lakás** létesülhet.

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER, KÖRNYEZETVÉDELEM

A módosítás révén a kialakuló telekszerkezet és övezeti besorolás összhangba kerül a szomszédos, azonos rendeltetésű területekkel, biztosítva a településszerkezeti folytonosságot és a rendezett területfelhasználást.

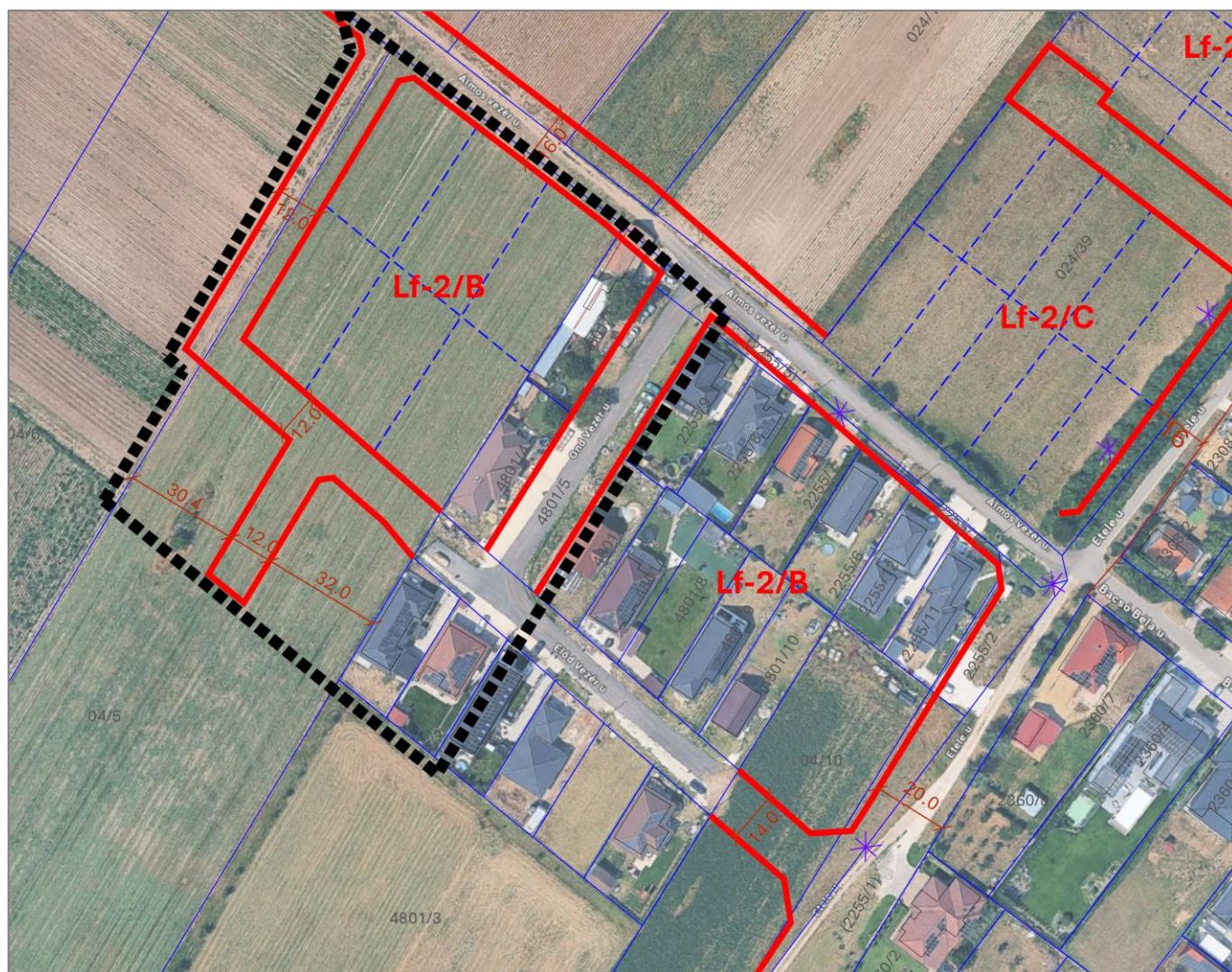
Tekintettel arra, hogy a tervezési terület zöldfelületi rendszere homogén szerkezetű, mezőgazdasági jellegű, ökológiai és tájszerkezeti szerepe mérsékelt, a területfelhasználás megváltoztatása zöldfelületi szempontból nem eredményez jelentős konfliktust, így a falusias lakóterületbe történő átsorolás tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi szempontból támogatható.

A többi tervezett módosításnak nincs tájvédelmi, zöldfelületi és környezetvédelmi vonatkozása.

KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

Az új telkek megközelítése az Álmos vezér utcán (03/10 hrsz.) keresztül, az Etele utca érintésével biztosított, így közvetlen kapcsolat létesül a 46104 jelű országos mellékúttal és az 5. számú főúttal. A szabályozási terv tartalmazza az Előd vezér utca távlati folytatását, amelyre merőlegesen a tervezett állapotban egy új kiszolgáló utca nyílik dél felé, a távlati fejlesztési terület feltárása érdekében. A módosítás fontos eleme egy hálózati korrekció is: a terület nyugati határán, az Előd vezér utca Álmos vezér utca felé kanyarodó szakasza 8,0 helyett **12,0 méter szélességűre módosul**, az Előd vezér utca jelen módosítás során kiszabályozott folytatása pedig 14,0 méterről 12,0m-re csökken az új telkek megfelelő méretének biztosítása érdekében (kétlakásos társasház elhelyezése tervezett, melyhez a módosítás után HÉSZ szabályozás szerint szükséges lesz a minimum 1.200 m² telekméret). Emellett a tanulmányterv alapján az SZT-n javításra kerül a 4801/5 hrsz.-

ú (Ond vezér utca), jelenleg tényleges közforgalom előtt el nem zárt magánútként használt, a terven lakóövezetbe sorolt ingatlan közterületi kiszabályozására is, a rendezett tulajdonviszonyok és a közcélú használat rögzítése érdekében.



Tervezett úthálózat légifutó

KÖZMŰVEK

Az új beépítésekhez kapcsolódóan a teljes közműellátás kiépítése szükséges közterületi szikkasztóárkos csapadékvíz elhelyezéssel. A tervezett fejlesztéssel érintett területet – a tervezett fejlesztést korlátozó – közüzemi közműhálózatok, közmű létesítmények biztonsági övezete, védőtávolsága, védőövezete nem érinti. A tervezett, illetve az övezeti előírások által megengedett beépítések megvalósítását követően a teljes közműellátás biztosításához az alábbi közműigények prognosztizálhatók a tervezési területen (a hasonló beépítési paraméterek esetében becsültek alapján):

falusias lakóterület*	vízigény m ³ /nap	szennyvíz- mennyiség g m ³ /nap	villamosenergia igény kW		termikus energia igény kW		
			közhálózatról	megújulóval	földgáz/vill. kW	megújuló- val	földgázzal nm ³ /h
2 új telken 4 lakás	3	3	25	8	30	8	5
(hatályos tervben már lakóterületbe sorolt) 6 telken 6 lakás	4,5	4,5	38	12	45	12	7,5

*Megjegyzés: Jelen módosítás eredményeként 2 új telken összesen 4 új lakás épülhet, ettől északra a már lakóövezetbe sorolt 6 db telken 6 db lakás épülhet.

Ezen igények tájékoztató jellegűek, a konkrét beruházások megkezdése előtt a ténylegesen jelentkező igények ismeretében pontosítandók.

A megfelelő hálózati kapacitáson és kiépítendő csatlakozáson kívül a többletigények kielégítésének további feltétele víziközművek esetében a ténylegesen igénybe veendő kapacitásokra közműfejlesztési hozzájárulás megfizetése, energiaközműveknél és elektronikus hírközlésnél szolgáltatási megállapodás megkötése a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzíti.

A közműellátási igény növekedést a terület közelében az Álmos vezér, illetve Előd vezér utcákban kiépített hálózatok várhatóan tartalékkapacitásuk erejéig megfelelően biztosítani tudják. Amennyiben az új igények meghaladják az adott közműhálózat tartalékkapacitását, akkor kapacitásbővítésre lehet szükség – a közműszolgáltatók előírásainak megfelelően.

Az új közterületek és lakóingatlanok közműellátása:

Az Álmos vezér utcáról feltárt tervezett ingatlanok közműellátása, illetve az Előd vezér utca folytatásaként kialakítandó új feltáró utakon a meglévő hálózatoktól kiépítendő új gerinc- és elosztó vezetékekkel, valamint azokról az ingatlan bekötő- és csatlakozó vezetékekkel biztosítható. Az új gerinc- és elosztó vezetékek a meglévő gerinc- és elosztó vezetékekhez csatlakozva, illetve azok továbbépítésével létesíthetők. Újabb fogyasztói igények kiszolgálására a rendszerek tovább bővíthetők.

A tervezett közterület kialakítással összekötésre kerül egymással az Előd vezér utca folytatása és az Álmos vezér utca, mely lehetővé közterületen körvezetékes, illetve összekapcsolt hálózatok kialakítását, melyet szükséges is a vezetékek összekötésével kihasználni az ellátásbiztonság növelése és az esetleges jövőbeni további lakóterület fejlesztések megfelelő kiszolgálhatósága érdekében.

A villamos energia, illetve elektronikus hírközlő vezetékhálózatok esetében előnyben részesítendő a földkábeles hálózatok a légvezetékekkel szemben. A tervezett gerinc- és elosztó vezetékeket a rendelkezésre álló út közterületeken – az ajánlott keresztmetszelvény javaslat figyelembevételével – kell elhelyezni annak érdekében, hogy az előírt közművesítettségi mérték teljesíthetőségéhez szükséges minden közmű megfelelő keresztmetszettel és – az előírások szerinti védőtávolságokkal – megépíthető és üzemeltethető legyen.

A közművek megfelelő elhelyezhetőségéhez szükséges és elegendő a 12,0 m közterület szélesség.

A tervezett közműhálózatok úgy alakítandók ki, hogy a további távlati DNy – i irányú lakóterület fejlesztés esetén az Előd vezér utca meghosszabbításában építendő vezetékekről továbbépíthetők legyenek.

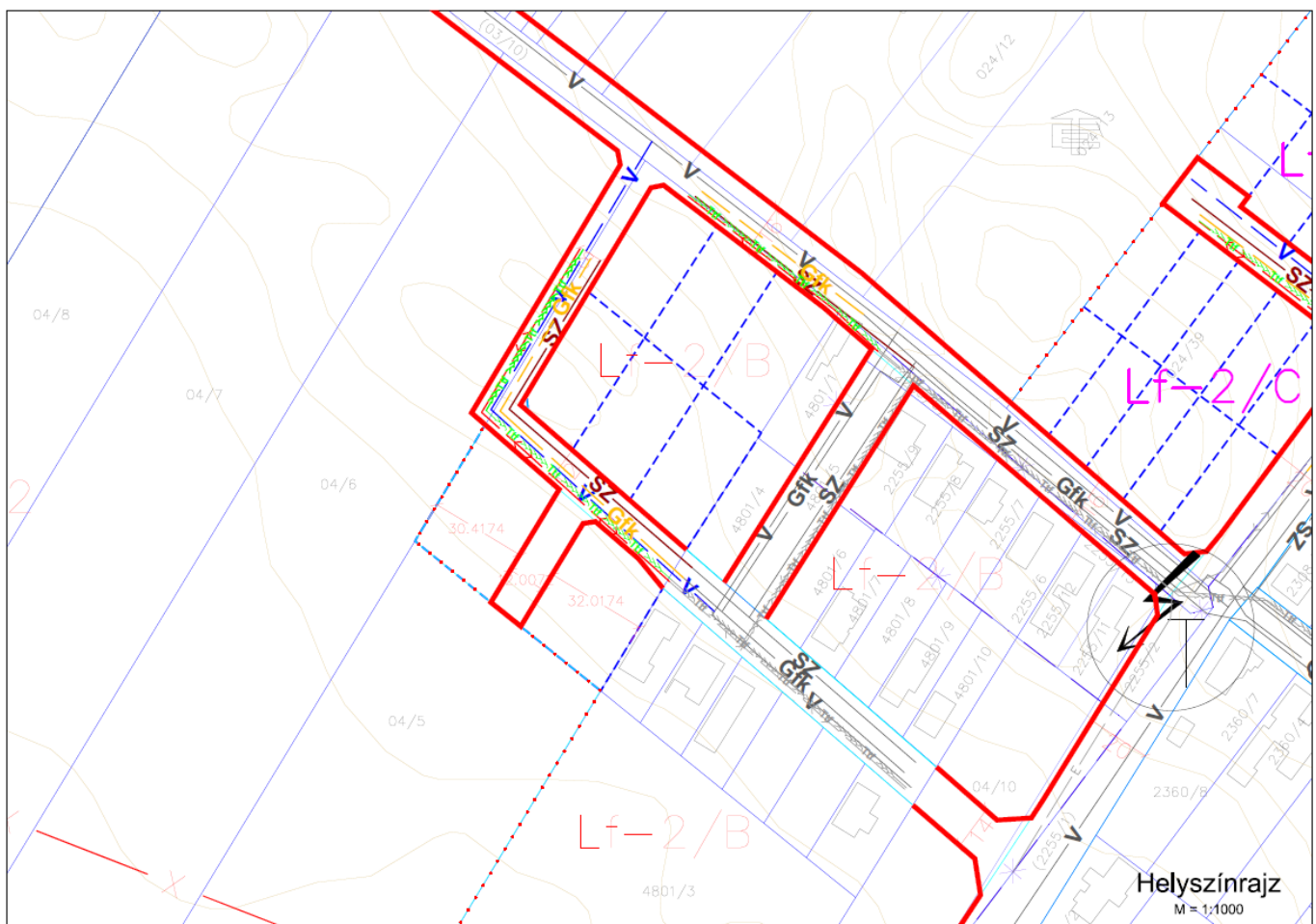
A közműfejlesztés sajátos szempontjai:

- A vízvezetékek kialakításánál minden esetben törekedni kell a körvezetékes hálózatokra.
- A beépítésre szánt területen az oltóvizet a vezetékes vízellátó hálózatról egymástól 200 m-nél nem távolabb lévő földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani.
- A szennyvízelvezetést a tervezett új utcákban is elsősorban gravitációs szennyvízcsatorna hálózattal kell biztosítani.
- A lakóingatlanok energiaellátása a vezetékes rendszerek közül földgázzal vagy villamos energiával történhet.
- A tervezett új utcákban is 3 bar középnyomású gázelosztó és ingatlan csatlakozó vezetékek építendő ingatlankénti nyomásszabályzókkal.
- A tervezett új utcákban is légvezetékes, vagy földkábeles villamos energia elosztó hálózat építendő a közvilágítással közös oszlopsorral, a magáningatlanok ellátása pedig légvezeték, vagy földkábel csatlakozóvezetékekkel történhet – a szolgáltató előírásainak megfelelően. A meglévő szomszédos utcákban légvezetékes rendszerrel épültek az elosztó és légvezetékekkel, illetve földkábelrel a csatlakozó vezetékek.
- A tervezett új utcákban is légvezetékes, vagy földkábeles elektronikus hírközlő vezetékhálózat építendő légvezetékes, vagy földkábeles ingatlan csatlakozó vezetékekkel – a szolgáltató előírásainak

megfelelően. A szomszédos utcákban légvezetékes rendszerrel épültek az elosztó vezetékek, míg a csatlakozó vezetékekről nem rendelkezünk információkkal. Továbbá elérhetőek a területen vezetékek nélküli hírközlési hálózatok is.

- A tervezett új út közterületek csapadékvíz elhelyezése az útburkolatok melletti zöldfelületeken, szikkasztó árkokban történhet helyben szikkasztással. A kialakítandó magáningatlanokról csapadékvíz a továbbiakban sem vezethető ki a közterületekre.
- A villamos energia és a hőenergia ellátás a meglévő közműhálózatok ellenére részben, vagy egészben egyedi rendszerekkel is biztosítható / biztosítandó előnyben részesítve a különböző megújuló energiákat. Ez történhet a hőenergia (fűtés, hűtés) esetében talajszondás, illetve levegő-levegő, vagy levegő-víz hőszivattyúkkal, valamint napkollektorokkal, míg a villamos energia esetében napelemekkel. A napelemes villamosenergia termelés – különösen energiatárolással kiegészítve – a hőszivattyúk villamos energia ellátását is biztosíthatja, valamint direkt elektromos fűtést és használati melegvíz ellátást is kiszolgálhat. Megfontolandó a megújuló, illetve villamos energia alapú energiatermelés esetén a gázellátás kiépítésének a szükségessége. A vegyes tüzelésű fűtési módok alkalmazása kerülendő a fűtési szezonban döntően a lakossági vegyes tüzelés miatt megnövekvő szálló por (PM₁₀, PM_{2,5}) terhelés miatt.

A hálózat bővítéseknél, új hálózatok építésénél és fejlesztésénél be kell tartani a vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásait. A tervezett új építési telkek közműellátása a szomszédos lakóterületek hálózataira való csatlakozással megoldható. A szükséges infrastruktúra-elemek kiépíthetők, így a fejlesztés nem ütközik műszaki akadályba.



Tervezett közműellátás (saját szerkesztés)

3. HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉS IGÉNYE

A módosítás során az **1., 2., 3., 7., 10., 14** és **17.** módosítások esetén keletkezik új lakóterület, illetve nő a lakásszám. ezek közül a **2.,10., 14** és **17. sz. módosítások** nem járnak a TSZT módosításával, így új beépítésre szánt területek kijelölésével sem, ezekre többletterhelést nem számítunk. A fennmaradó, új lakóterület kijelöléssel járó módosítások során összesen *(1. terület)***12+** *(3. terület)***+6** *(7. terület)***+36** = **54 db** lakótelek keletkezik, melyek a szociális- és humáninfrastruktúrára vonatkozóan az alábbi hatással vannak:

Magyarország helyiségnévtárának 2025. évi adatai alapján:

- Ócsa város lakossága: **9 950 fő**
- Lakások száma: **3 628 db**
- **Fő/Lakás: 2,74**
- **Várható többlet lakos-szám: 54*2,74=148 fő**

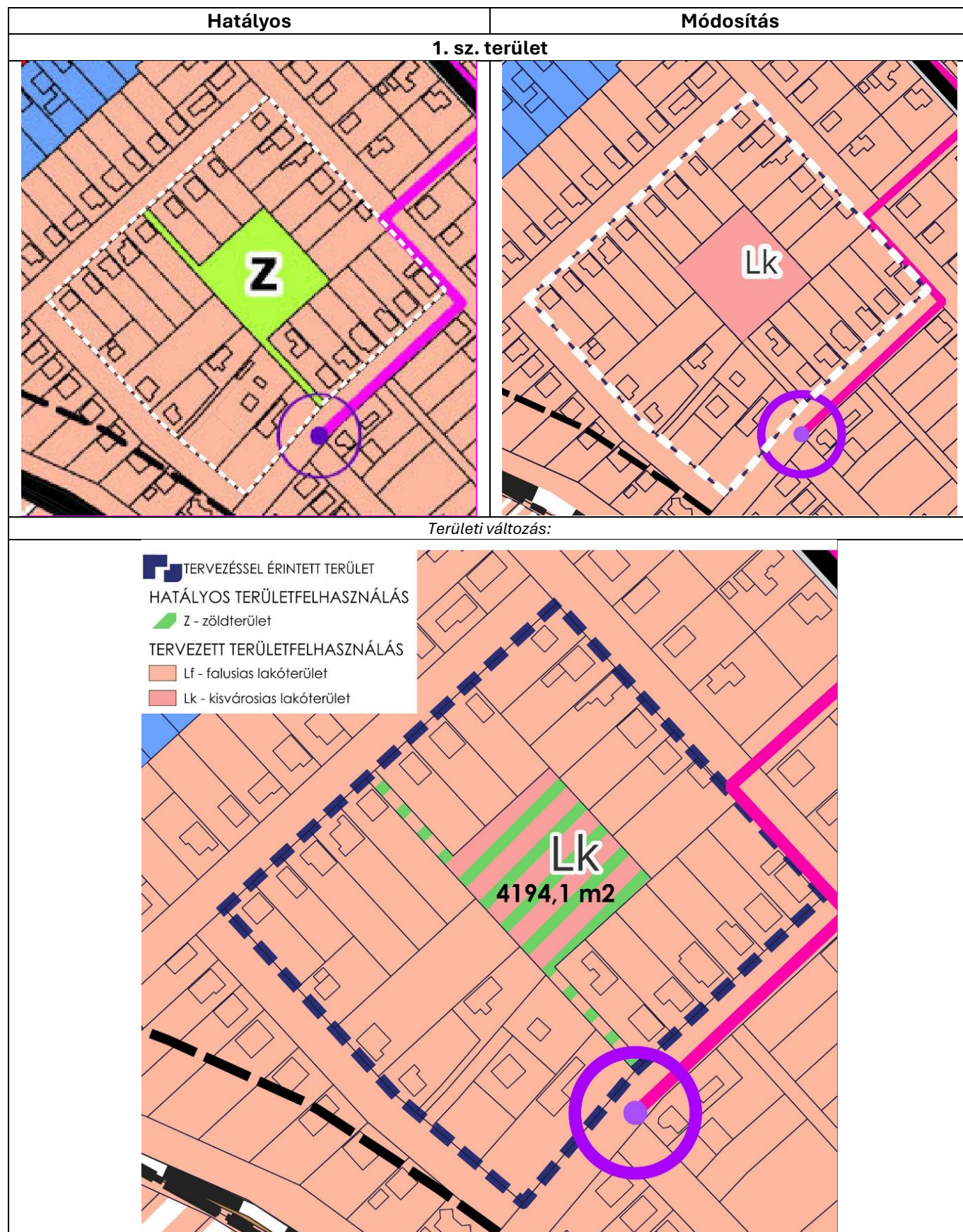
Ellátás típusa	Normatíva	A tervezési területre vetítve (~112 fő, vagy 41 lakás alapján)
Bölcsőde (Alapellátás)	20 férőhely / 1000 fő	+ 3 fő
Óvoda (Alapellátás)	40 férőhely / 1000 fő	+ 6 fő (3 korcsoportban elosztva, korcsoportonként ~ 1 hely)
Általános iskola (Alapellátás)	4 terem / 1000 fő (1 terem 25-30 tanuló)	+ 15 tanuló (8 osztályban elosztva, korosztályonként kevesebb, mint 2 fő)
Középfokú iskola (Középfokú ellátás)	Lakosság x 6% x 47%	+ 4 fő (4 osztályban elosztva, korosztályonként is 1 fő)
Körzeti orvosi rendelő (Alapellátás)	0,43 orvos munkahely / 1000 fő	Nem jelentkezik kimutatható többlet igény
Gyermekek szakorvosi rendelő (Alapellátás)	0,5 orvos munkahely / 1000 lakás	Nem jelentkezik kimutatható többlet igény
Fogorvos (Alapellátás)	0,33 orvos munkahely / 1000 fő	Nem jelentkezik kimutatható többlet igény
Gyógyszertár (Alapellátás)	300m ² / 12000-16000 fő	Nem jelentkezik kimutatható többlet igény
Idősek napközi otthona (Középfokú ellátás)	6 férőhely / 1000 fő	Nem jelentkezik kimutatható többlet igény
Posta (Szolgáltatás)	150-300m ² / 600- 2000/fő	Nem jelentkezik kimutatható többlet igény
Könyvtár (Középfokú ellátás)	1,95 kötet / lakos	A jelenlegi könyvtárak és művelődési ház kielégíti a városi szinten mért igényeket, így valós igény nem jelentkezik
Temető (hagyományos temetkezés)	3-5000 m ² / 1000 fő	444-740 m ²
Temető (urnás temetkezés)	1000 m ² / 1000 fő	148 m ²

A városrendezési normatíva alapján a kialakítható **54 db új lakáshoz** tartozó lakosságszámba vetített általános iskola igény +0,5 tanterem és +6 óvodai és +3 bölcsődei férőhely, melyek a jelenlegi kapacitás alapján biztosíthatók. A számított igények természetesen időben elosztva jelentkeznek és jelentős **többletterhelést** – ezzel párhuzamosan **infrastruktúra-fejlesztést nem igényelnek**.

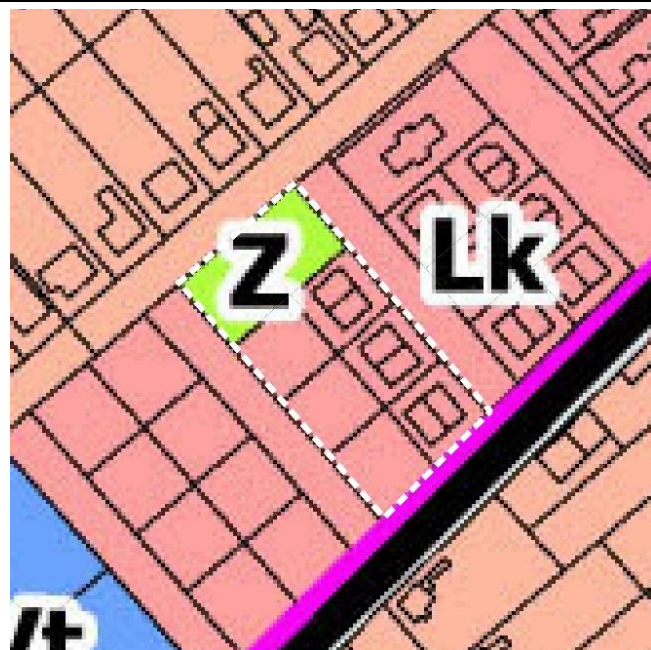
4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

A módosítások a következő, Szabályozási tervet is bemutató fejezetben kerülnek részletesebben bemutatásra

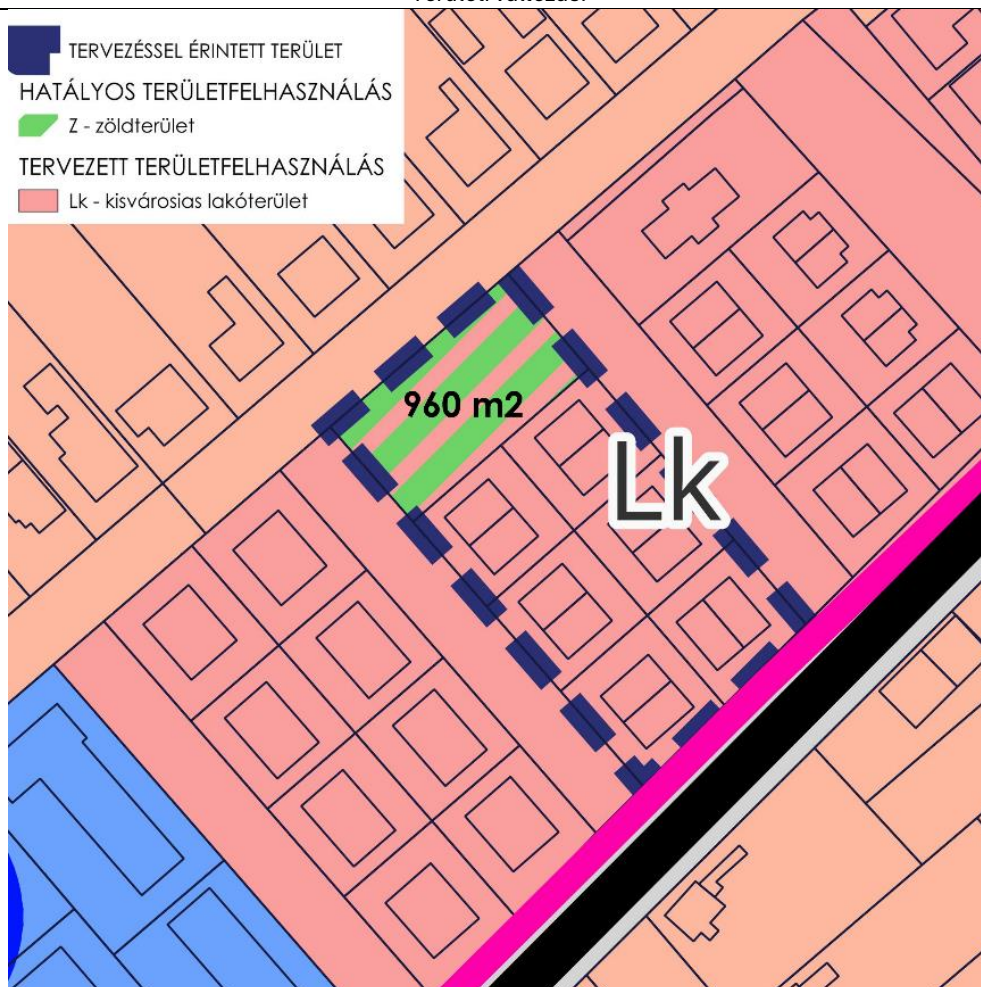


3. sz. terület

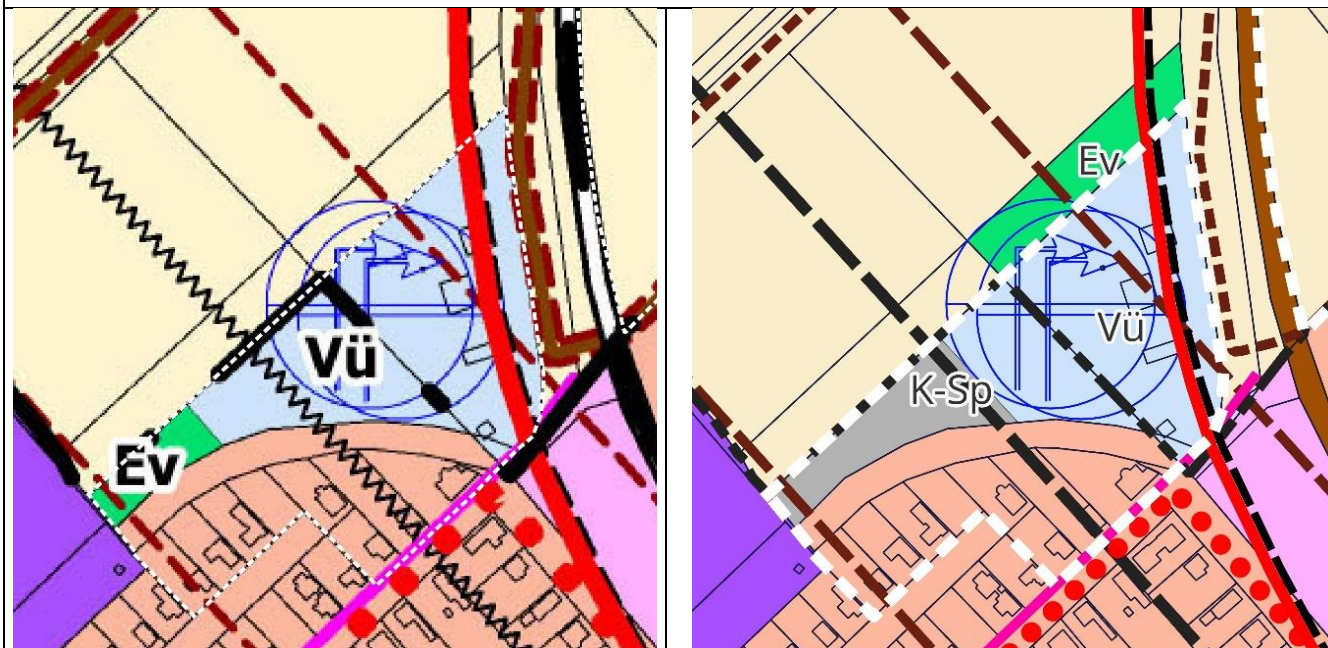


Területi változás:

- TERVEZÉSSSEL ÉRINTETT TERÜLET
HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS
Z - zöldterület
TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁS
Lk - kisvárosias lakóterület

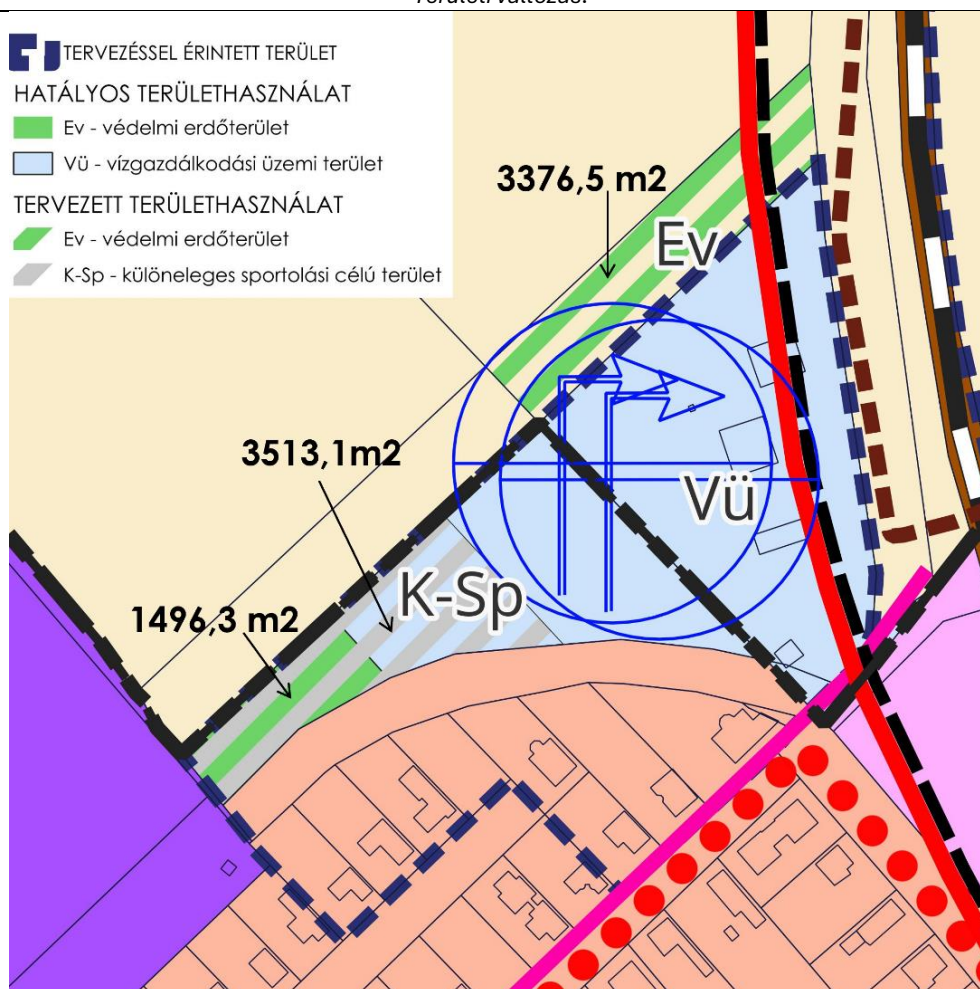


4. sz. terület

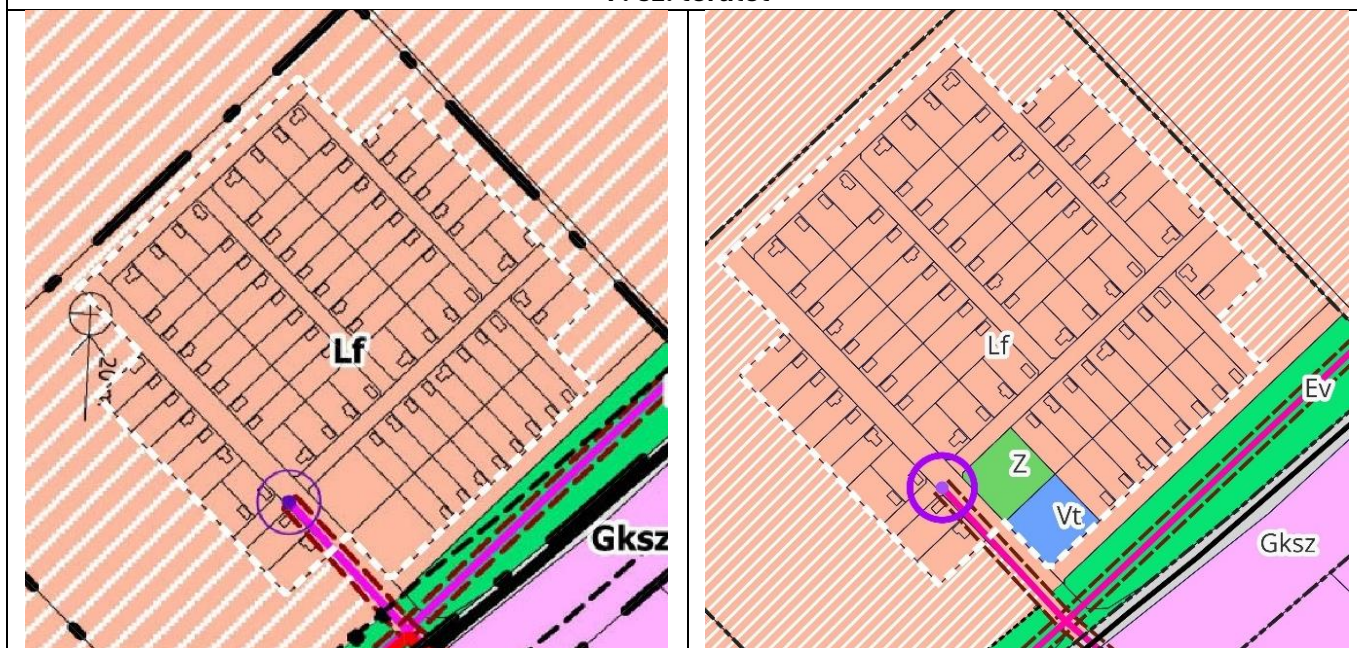


Területi változás:

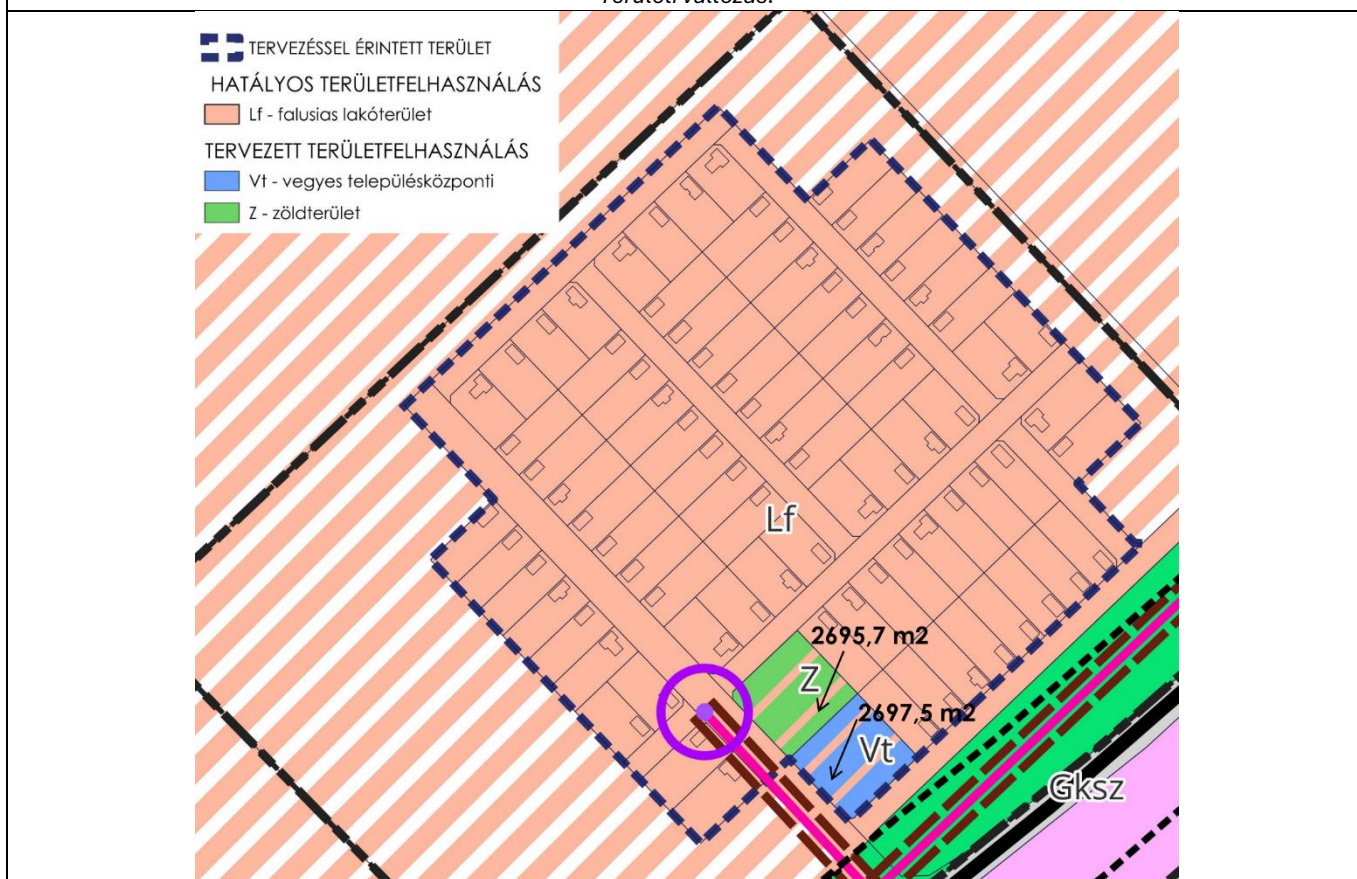
- TERVEZÉSSSEL ÉRINTETT TERÜLET**
HATÁLYOS TERÜLETHASZNÁLAT
 Ev - védelmi erdőterület
 Vü - vízgazdálkodási üzemi terület
TERVEZETT TERÜLETHASZNÁLAT
 Ev - védelmi erdőterület
 K-Sp - különleges sportolási célú terület



7. sz. terület



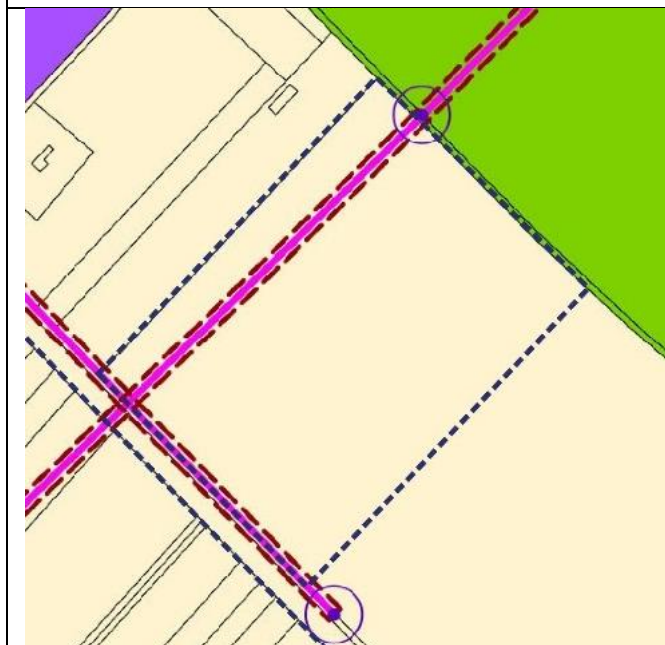
Területi változás:



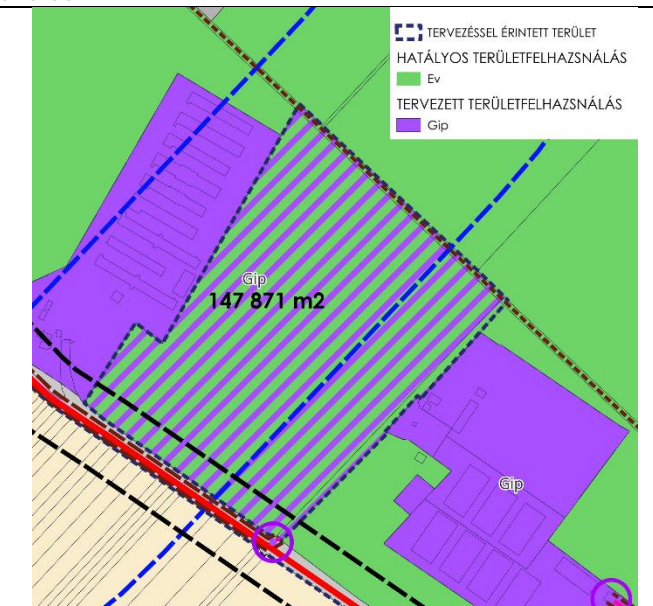
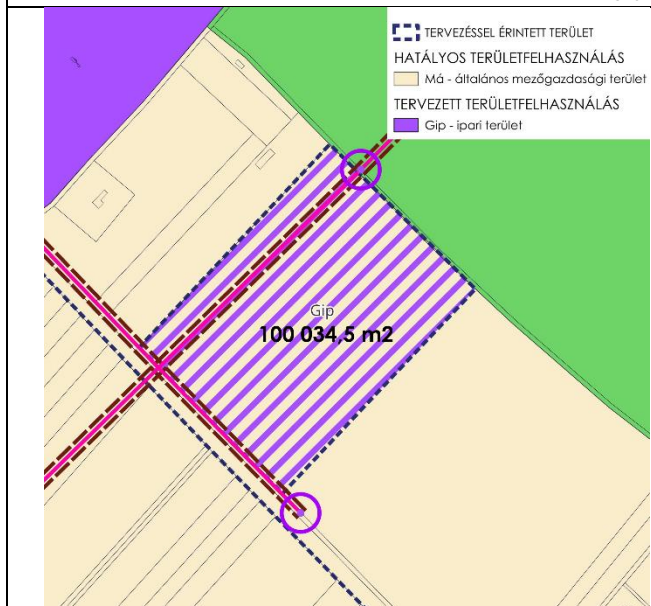
9. sz. terület (I. részterület)



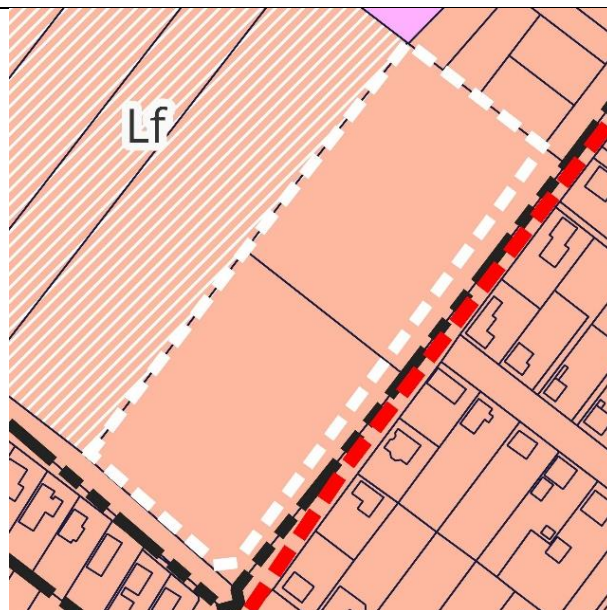
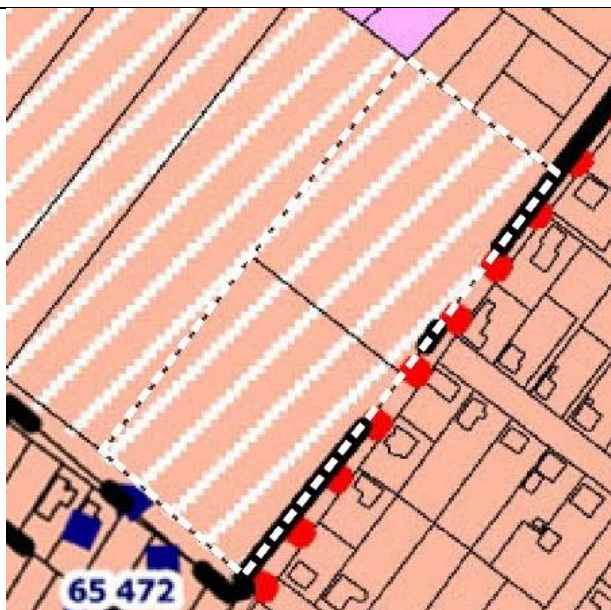
9. sz. terület (I. részterület)



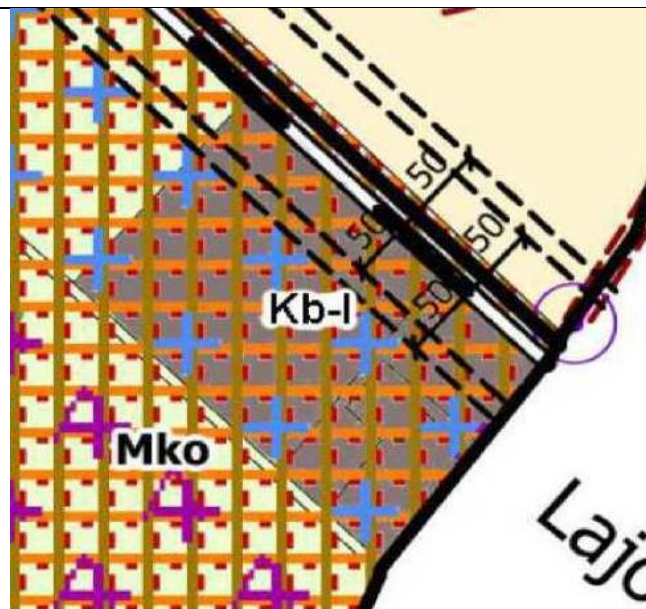
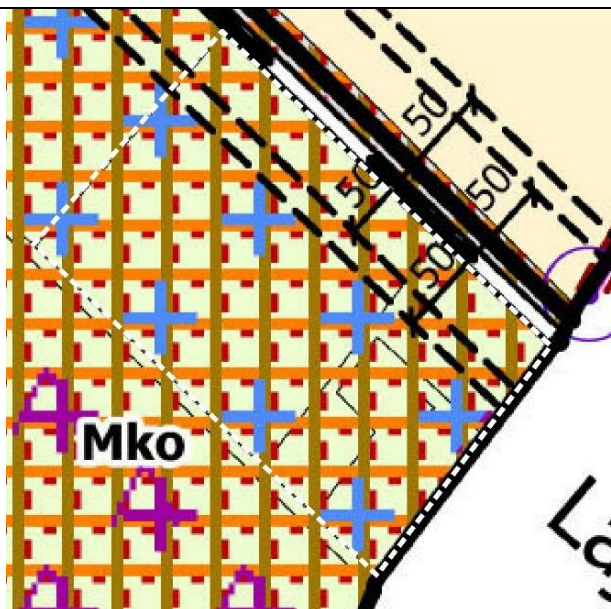
Területi változás:



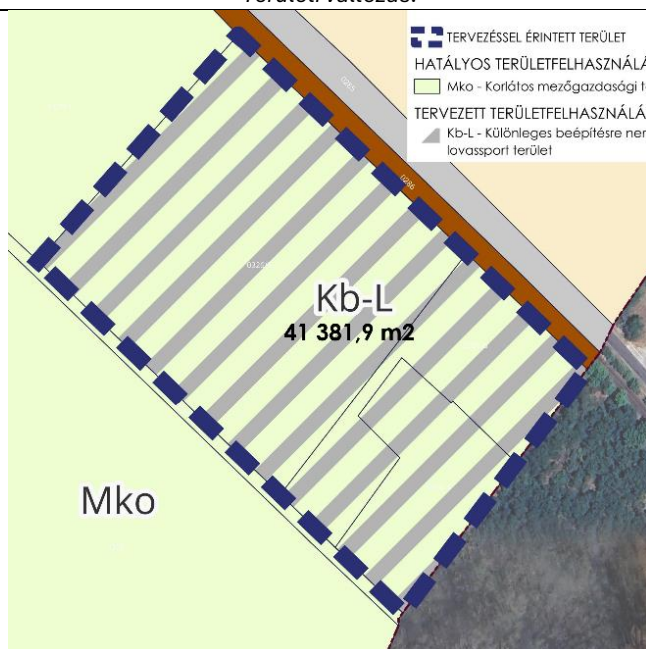
10. sz. terület



11. sz. terület



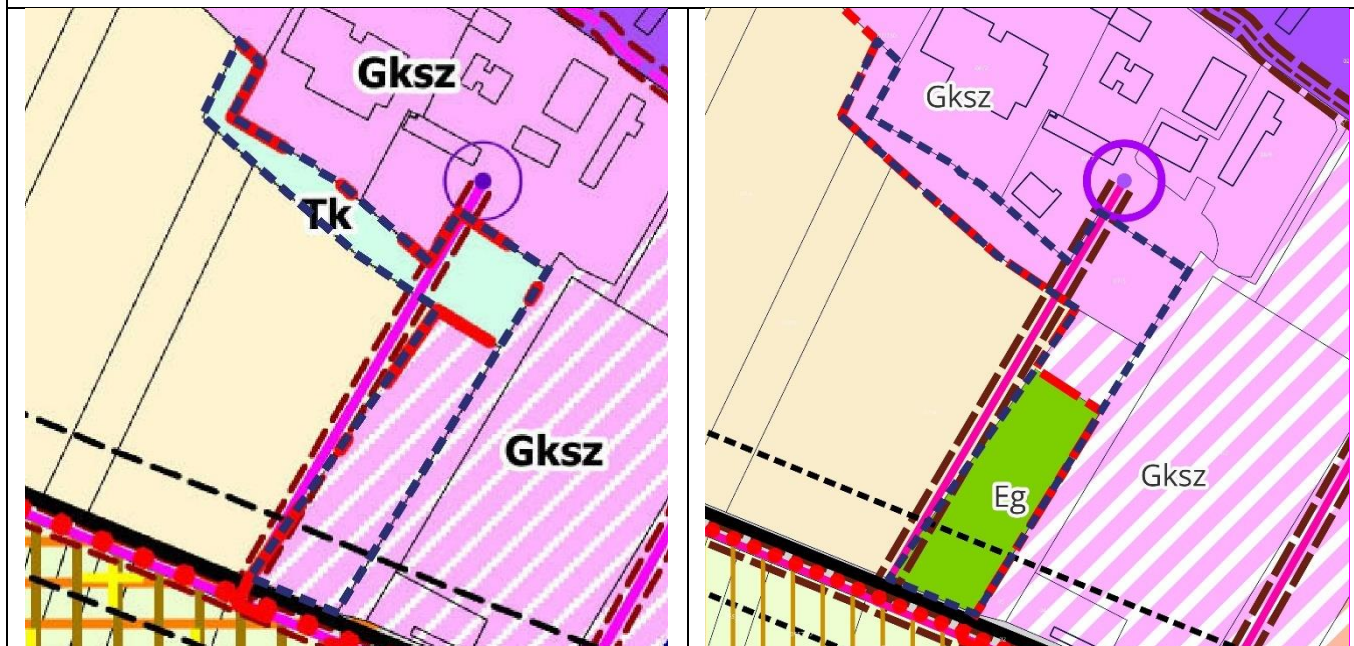
Területi változás:



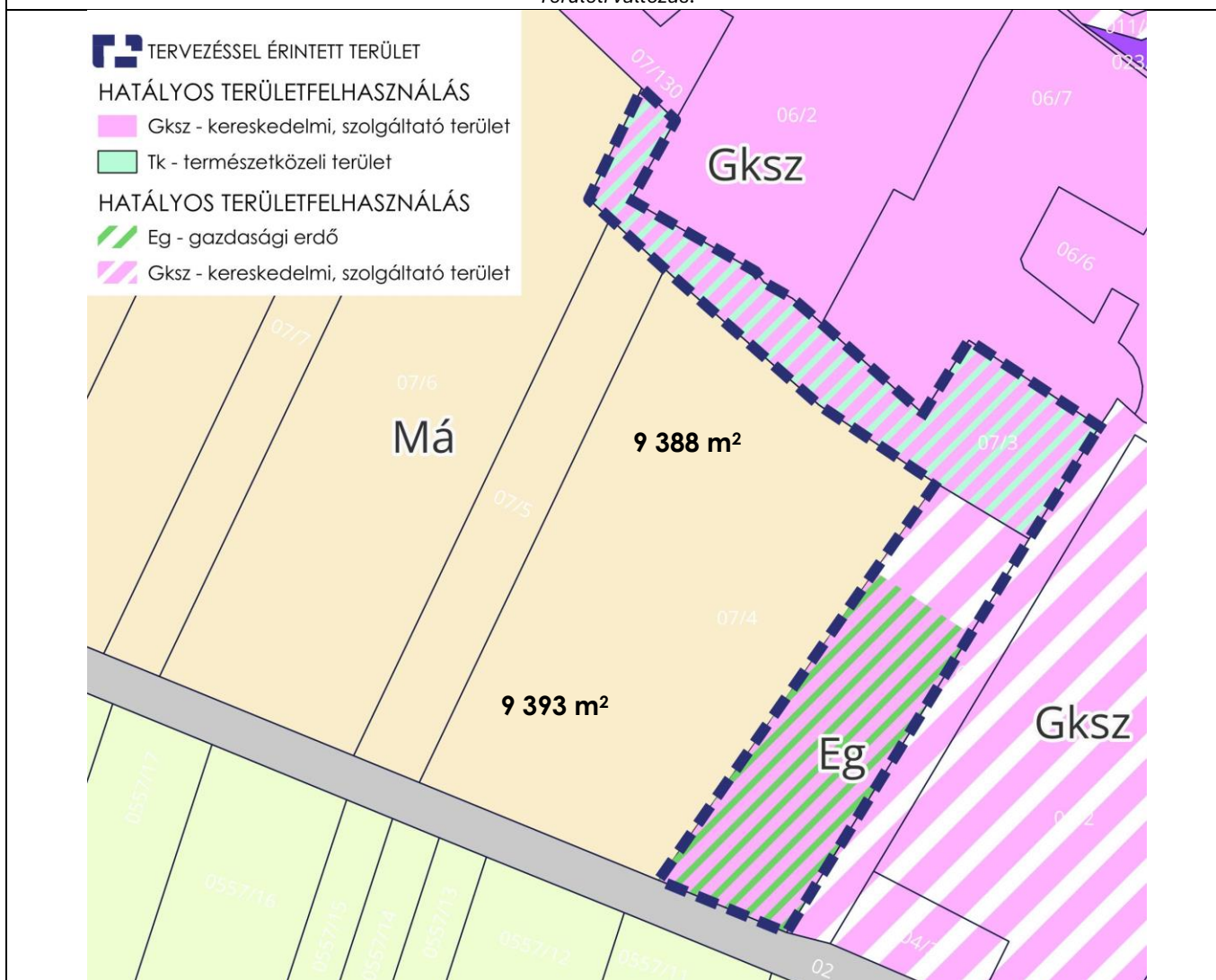
Területi változás:



16. sz. terület



Területi változás:



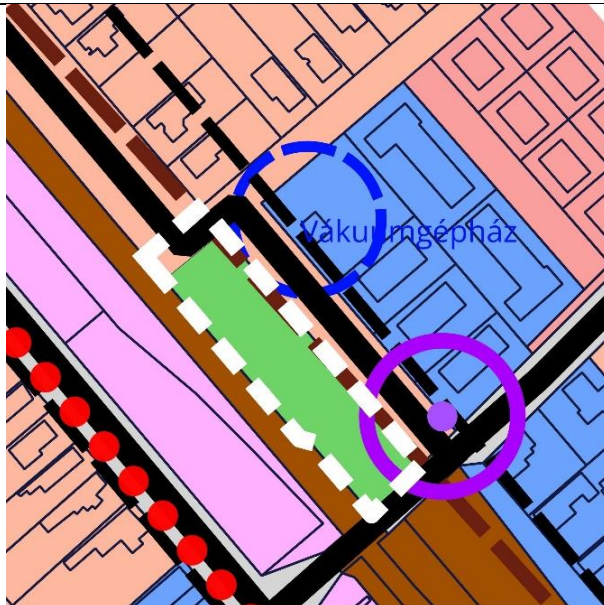
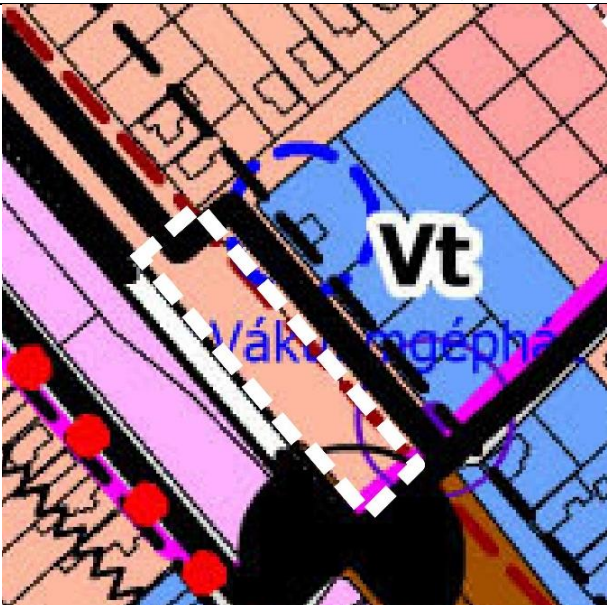
65 476

Lf

C



I. Vasút menti, önkormányzati tulajdonú zöldfelület **Zkk jelű területfelhasználásba való átsorolása**



TERVEZÉSEL ÉRINTETT TERÜLET

HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS

LI - falusias lakóterület

TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Z - zöldterület

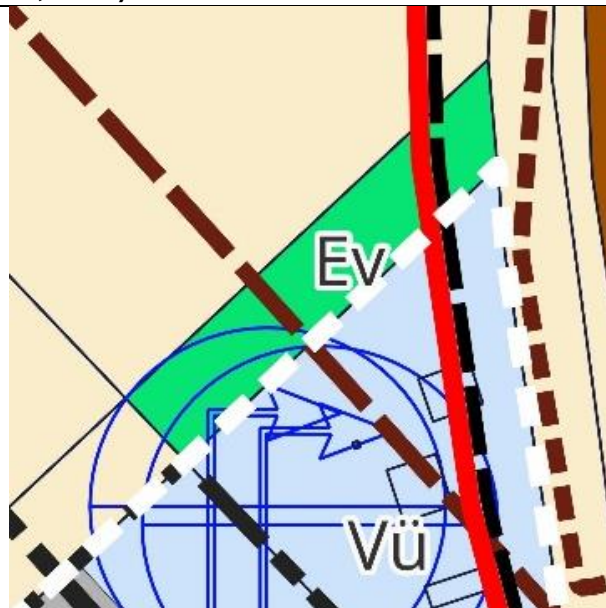
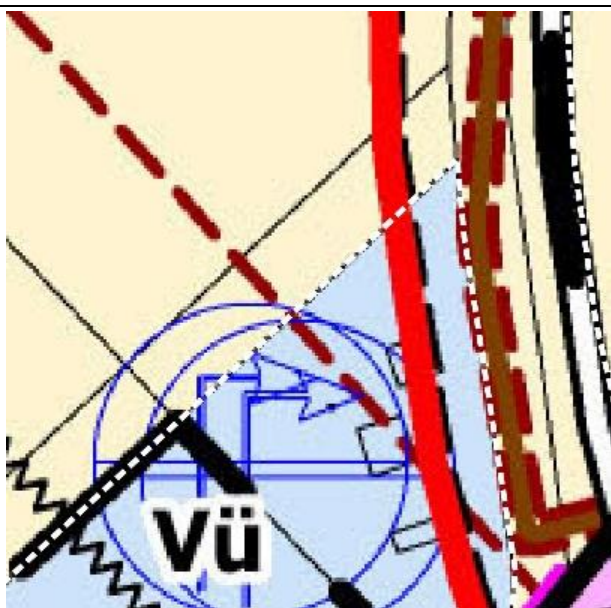
Vakuumgépház

Vt

Z

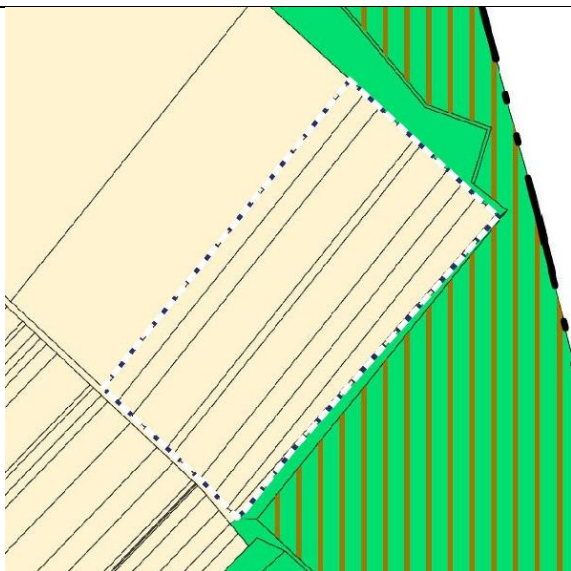
2490,6 m²

II. Vízműterület (4. sz. terület) feletti önkormányzati tulajdonú ingatlan Ev jelű területfelhasználásba való átsorolása (3.374,96 m²)



Területi változás: Id. 4. sz. terület

III. Czirják-tanya (11. sz. terület) mezőgazdasági átsorolása miatti Ev jelű véderdő kijelölés kataszteri erdőterületen

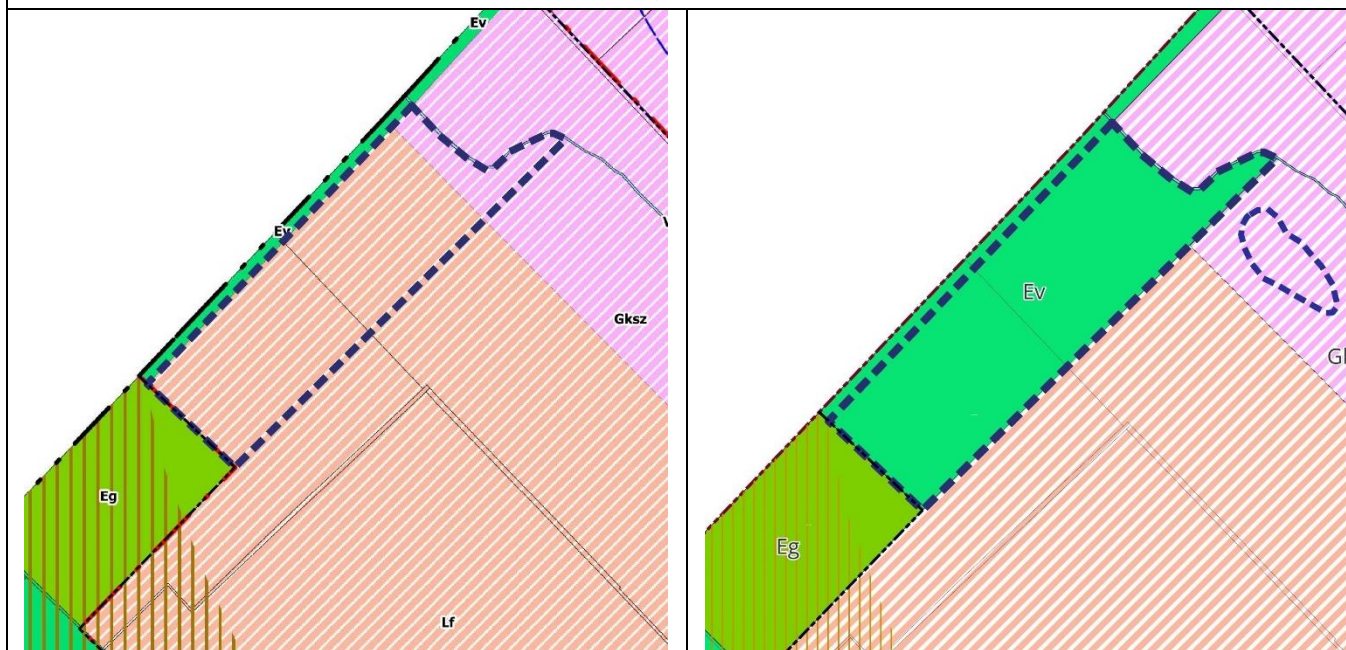


Területi változás:

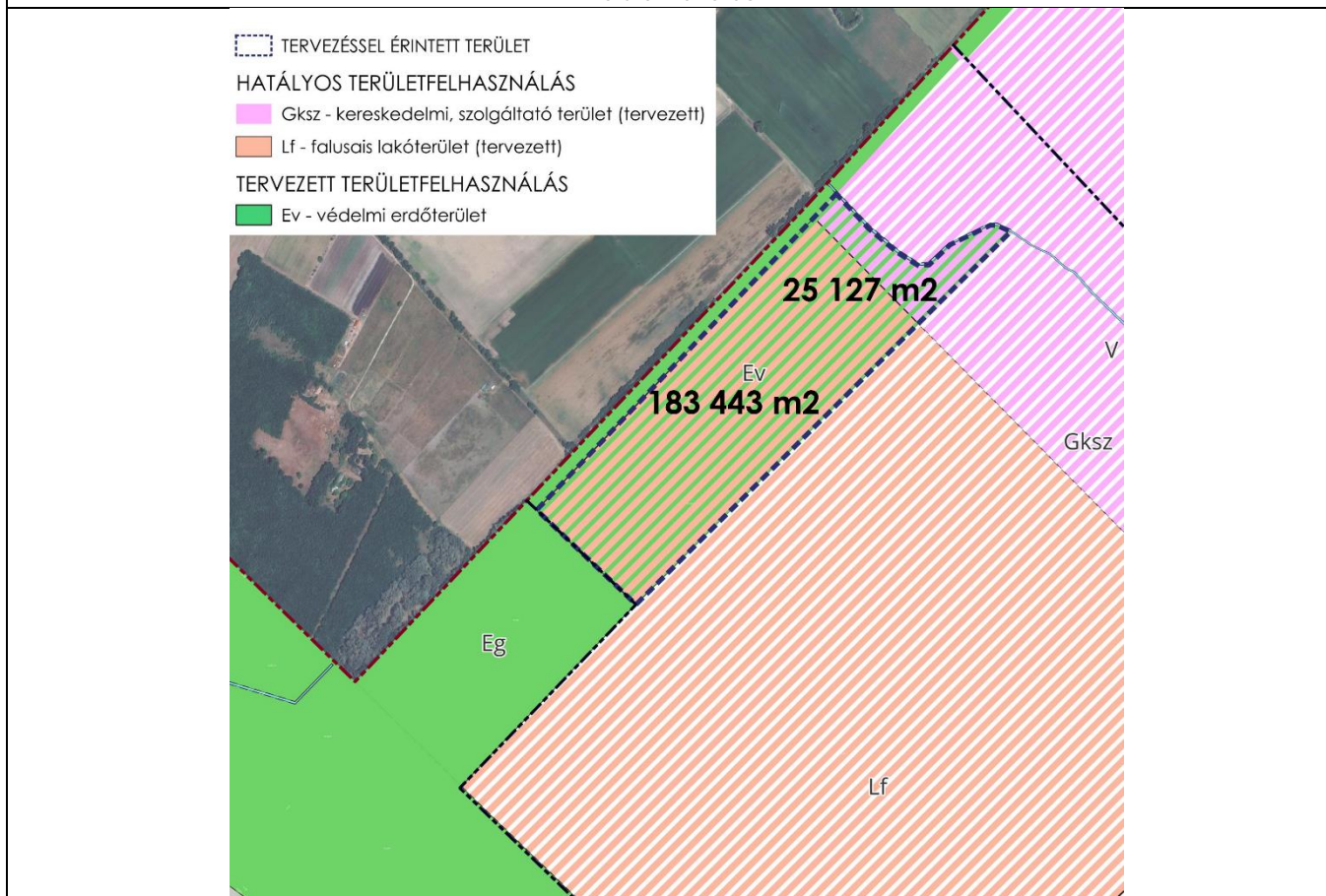
TERVEZÉssel érintett terület
HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS
Má - általános mezőgazdasági terület
TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁS
Ev - védelmi erdőterület



IV. 9. sz. területen kijelölt távlati ipari terület erdő- és mezőgazdasági átsorolása miatti Ev jelű véderdő kijelölés

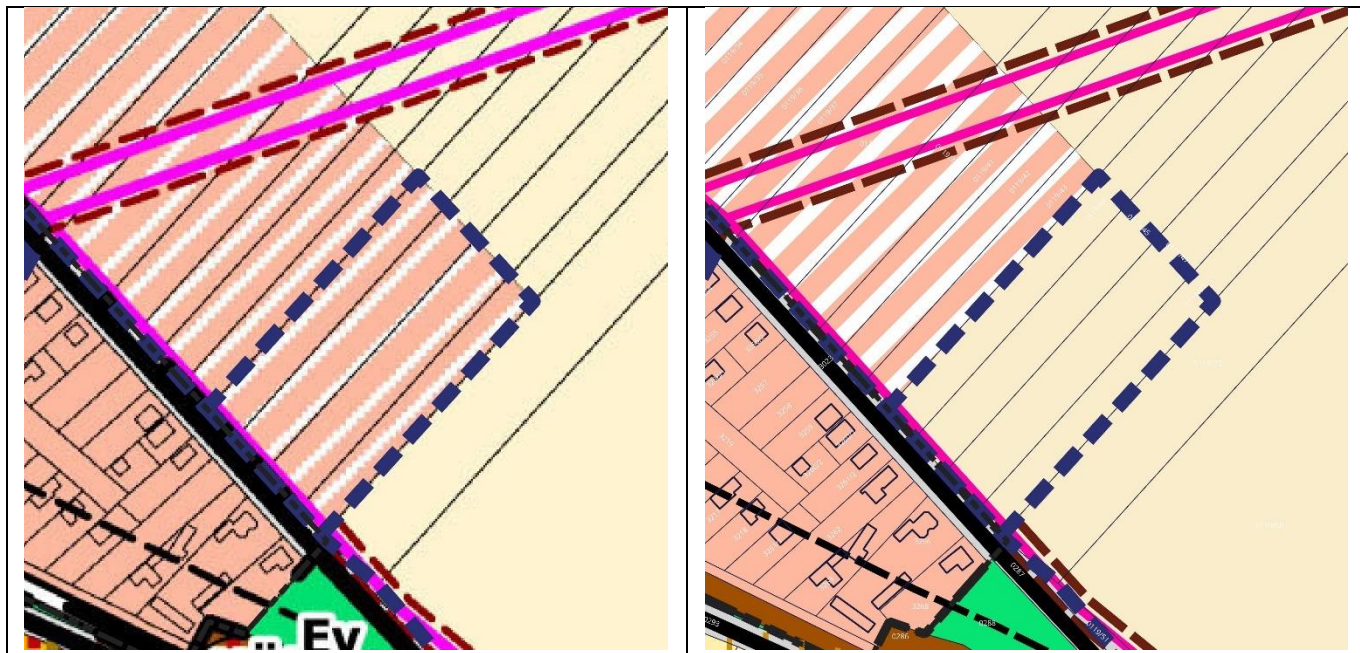


Területi változás:



V. 10. sz. területen kialakuló új lakóövezet miatti termőföld pótlás:

a terület már most is távlati, tervezett falusias lakóterületként szerepel a TSZT-n, tehát zöldfelületi pótlási kötelezettség nincs ebben az esetben, azonban mivel a terület **4-es minőségi osztályba tartozó szántóterület**, ezért a területével megegyező méretű, átlagosnál jobb minőségű beépítésre szánt szántóterület visszasorolása beépítésre nem szánt területbe indokolt – ez az erdősor utcába végén, az itt áthaladó villamosenergia átviteli hálózattól keletre fekvő területeken lehet megvalósítani (ez négy telekparcellát érint)



4.1.1. Változások területi mérlege

Változások területenként

Mód. terület száma	hatályos állapot	Tervezett állapot	terület (m ²)	terület (ha)	Csereterület szükséges	Méptv. 7.§ / MaTrT 12.§ szerint a csereterület mértéke
1	Z	Lk	3 682	0,37	✓	125%
	Z	Lf	512	0,05	✓	125%
3	Z	Lk	960	0,10	✓	125%
4	Vü	K-Sp	2 016	0,20	✓	100%
	Ev	K-Sp	1 496	0,15	✓	125%
7	Lf	Z	2 696	0,27		
	Lf	Vt	2 695	0,27		
9	Ev	Gip	149 755	14,98	✓	125%
	Má	Gip	100 034	10,00	✓	100%
10	Lf	Lf	19 423	1,94		
11	Mko	Kb-L	41 363	4,14	✓	100%
15	Gksz	KÖu	2 341	0,23		
16	Gksz	Eg	9 393	0,94		
	Tk	Gksz	9 388	0,94	✓	100%
17	Lf	Lf	10 939	1,09		
Csereterületek						
I.	Lf	Z	2 491	0,25		
II.	Má	Ev	3 376	0,34		
III.	Má	Ev	123 057	12,31		
IV.	Gksz	Ev	25 127	2,51		
	Lf	Ev	183 443	18,34		
V.	Lf	Má	16 357	1,64		

Összesített változás

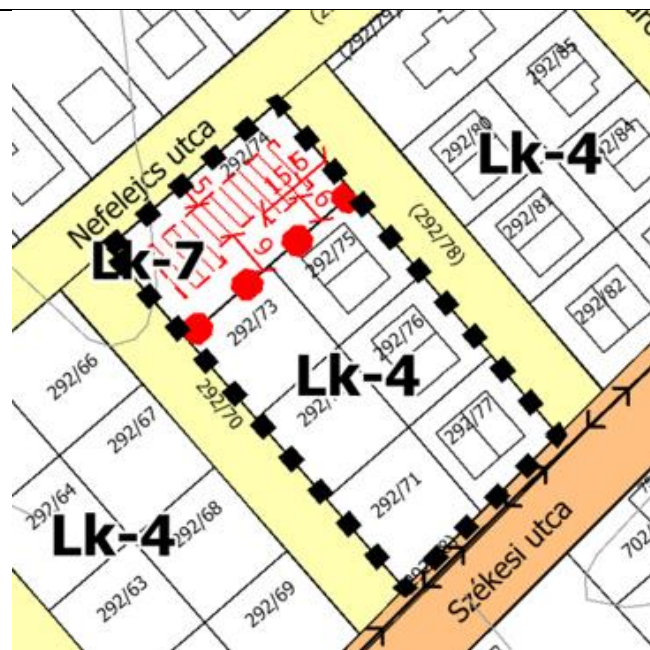
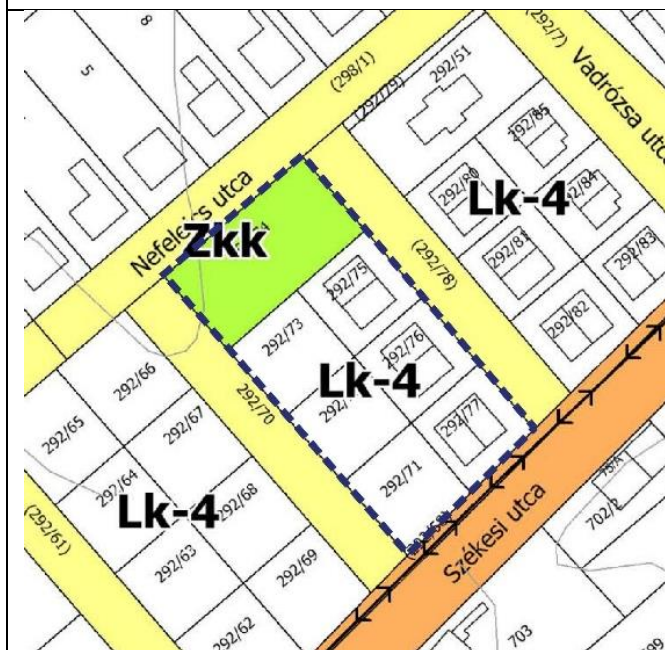
Terfel hatályos	terület (m ²)	terület (ha)		Terfel tervezett	terület (m ²)	terület (ha)
Lf	378 385	37,84	↓	Lf	171 215	17,12
Z	5 154	0,52	=	Z	5 187	0,52
Lk	2 596	0,26	↑	Lk	7 238	0,72
Vü	15 532	1,55	↓	Vü	13 516	1,35
Ev	1 496	0,15	↑	Ev	335 003	33,50
Má	226 467	22,65	↓	Má	16 357	1,64
Mko	41 363	4,14	↓	Mko	0	0,00
Gksz	49 377	4,94	↓	Gksz	21 904	2,19
KÖu	8 681	0,87	↑	KÖu	11 022	1,10
Tk	9 388	0,94	↓	Tk	0	0,00
Eg	0	0,00	↑	Eg	9 393	0,94
K-Sp	0	0,00	↑	K-Sp	3 512	0,35
Vt	0	0,00	↑	Vt	2 695	0,27
Gip	0	0,00	↑	Gip	100 034	10,00
Kb-L	0	0,00	↑	Kb-L	41 363	4,14

	Terület (ha)	Hatályos	Módosítás
Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások (Beép. nem szánt --> Beép. szánt)	26,79	Zkk; Ev; Vü; Má; Mko; Tk	Lf; Lk; K-Sp; Gip; Gksz;
Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások (Beép. szánt --> Beép. szánt)	0,27	Lf	Vt
Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté (Beép. szánt --> Beép. nem szánt)	24,18	Lf; Gksz	Zkk; KÖu; Eg
Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások (Beép. nem szánt --> Beép. nem szánt)	22,82	Mko; Má	Kb-L; Ev
Beépítésre szánt terület növekménye:	26,7900		
Beépítésre nem szánt terület növekménye:	24,1800		
Különbség (tényleges beépítésre szánt növekmény)	2,61		

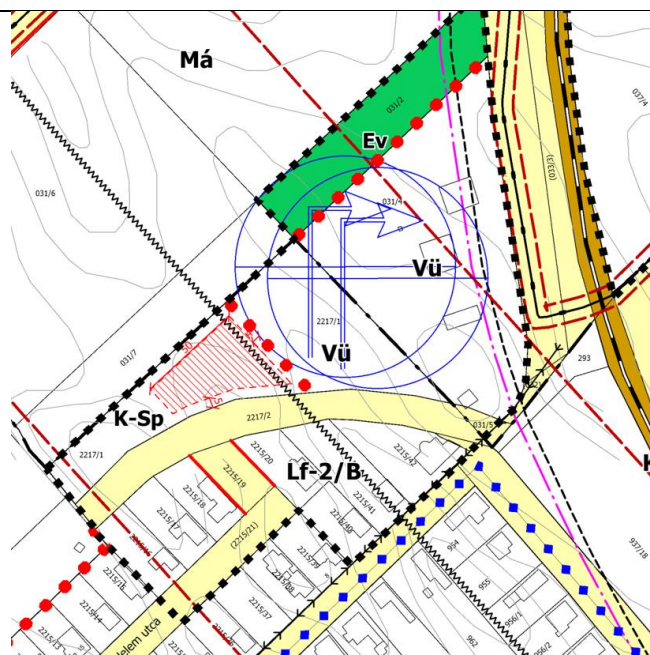
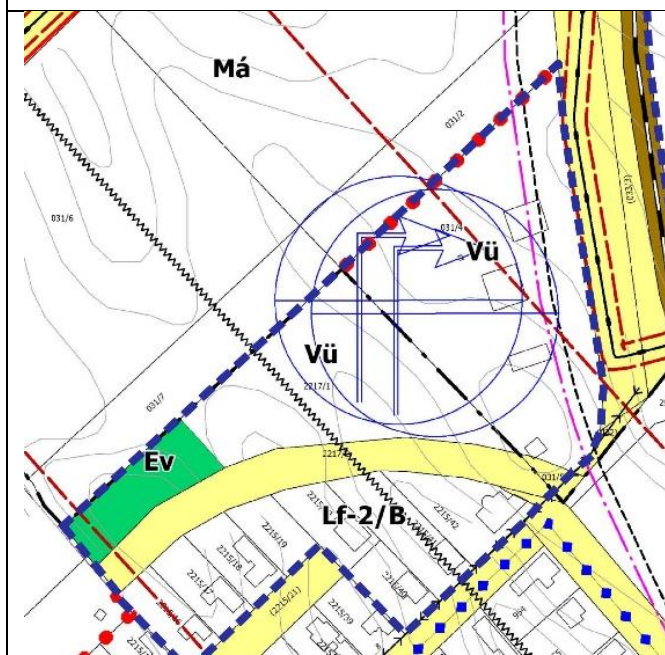
4.2. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA (SZTm)

Hatályos	Módosítás
1. sz. terület	
2. sz. terület	

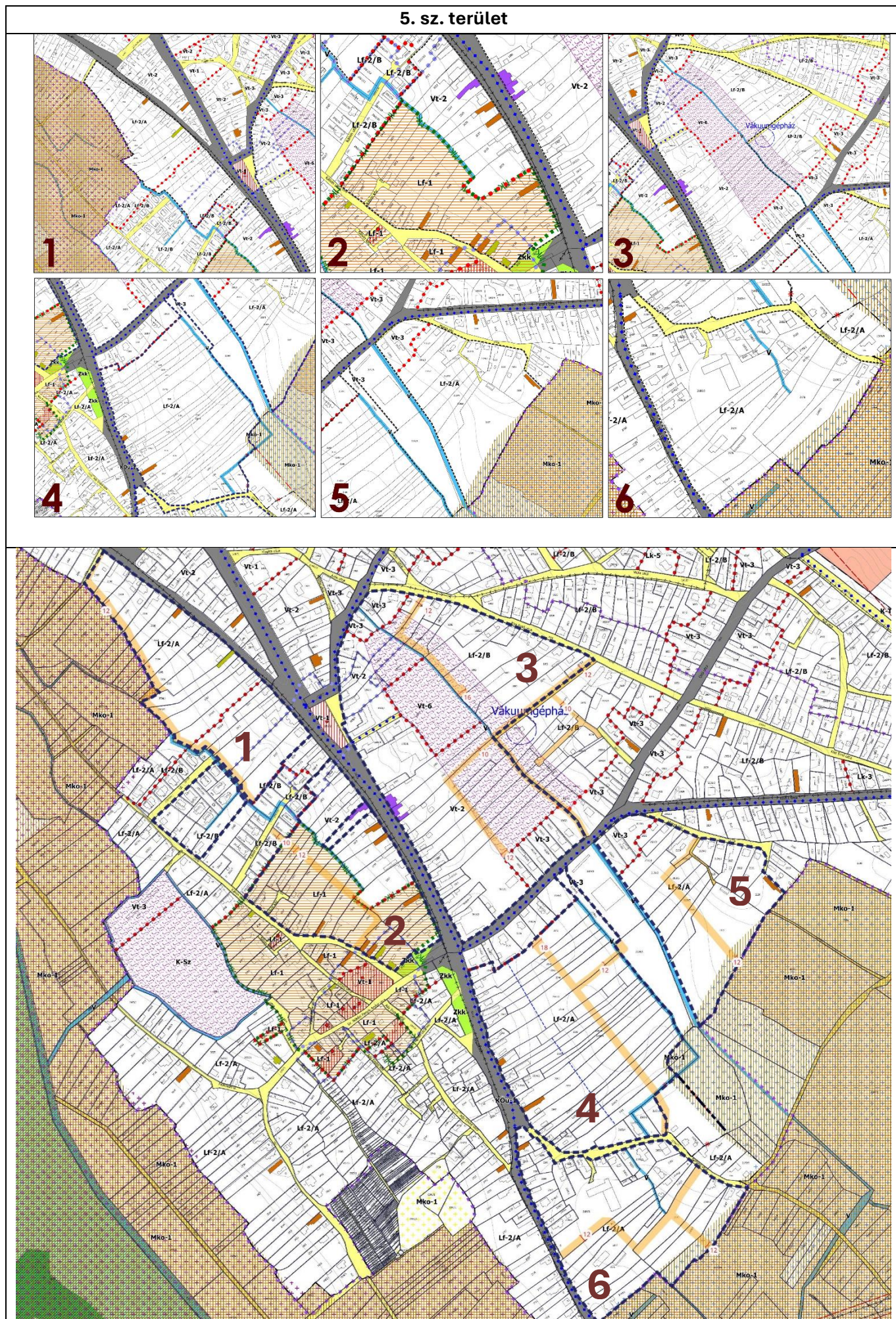
3. sz. terület



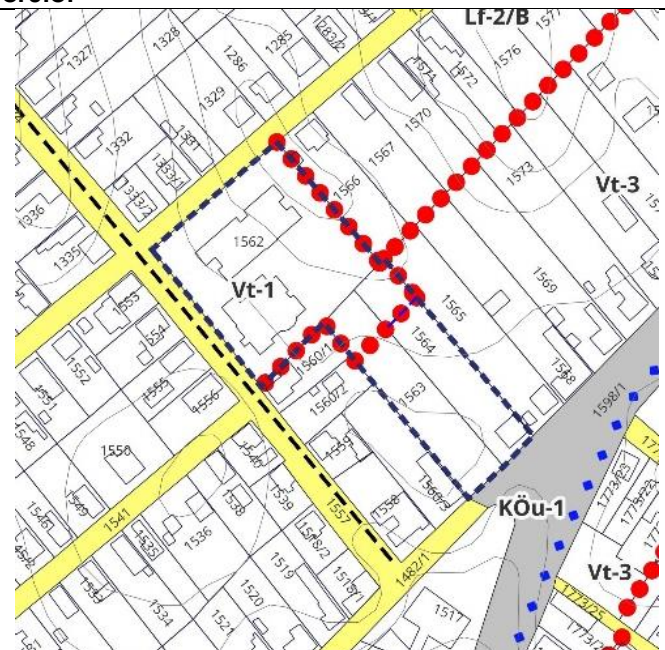
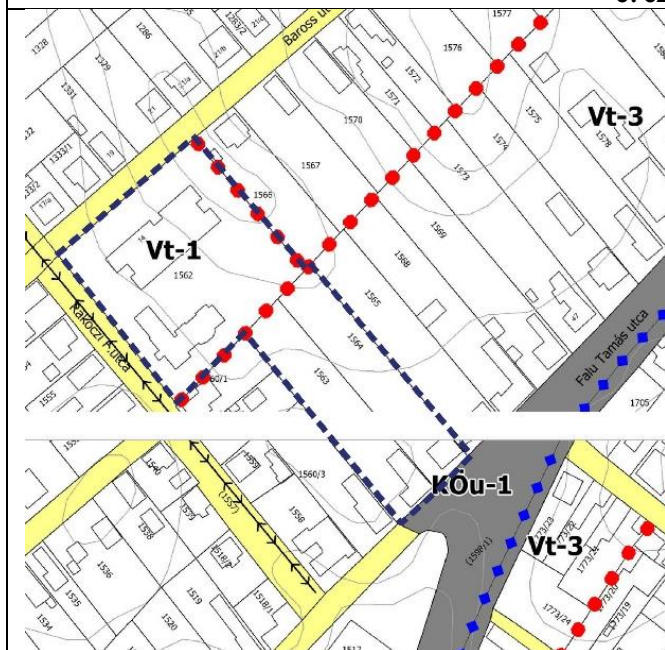
4. sz. terület



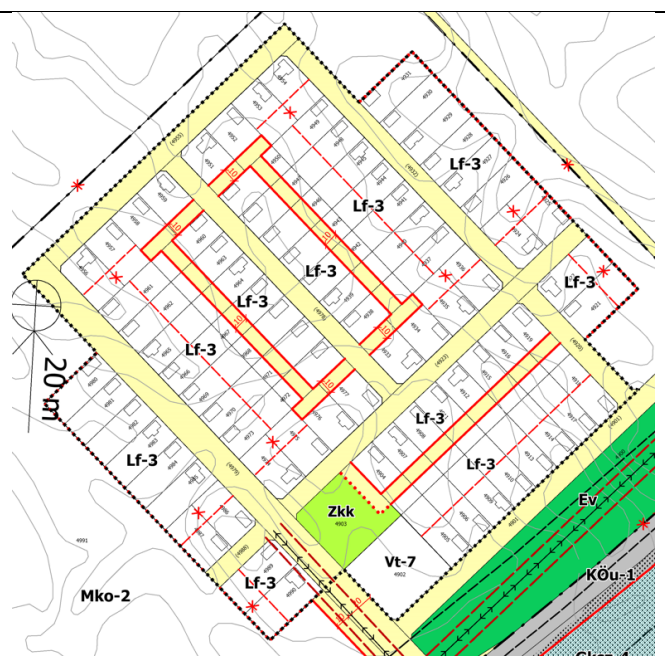
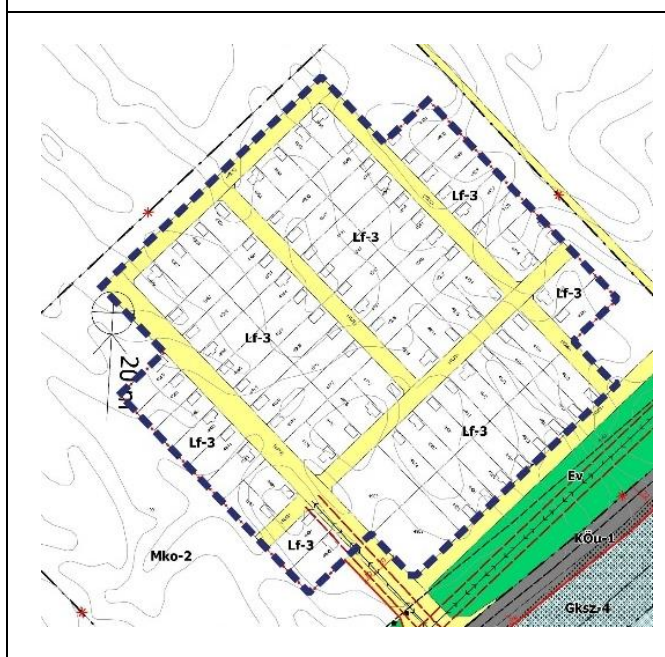
5. sz. terület



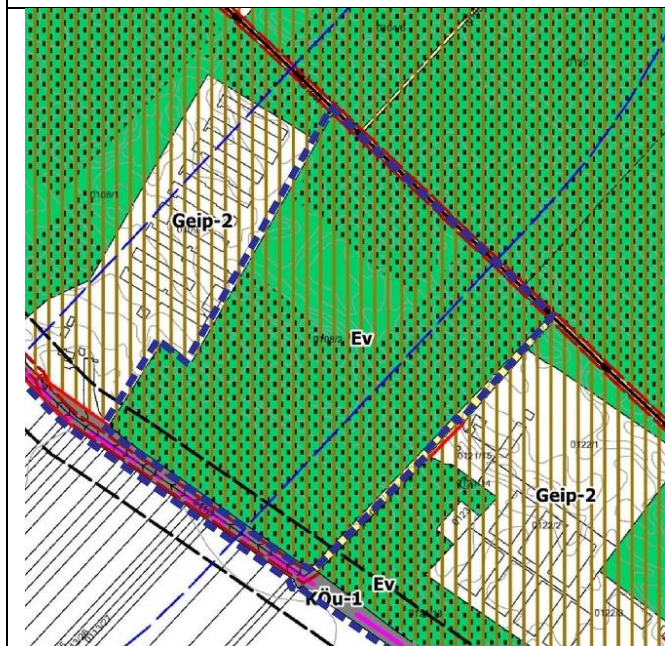
6. sz. terület



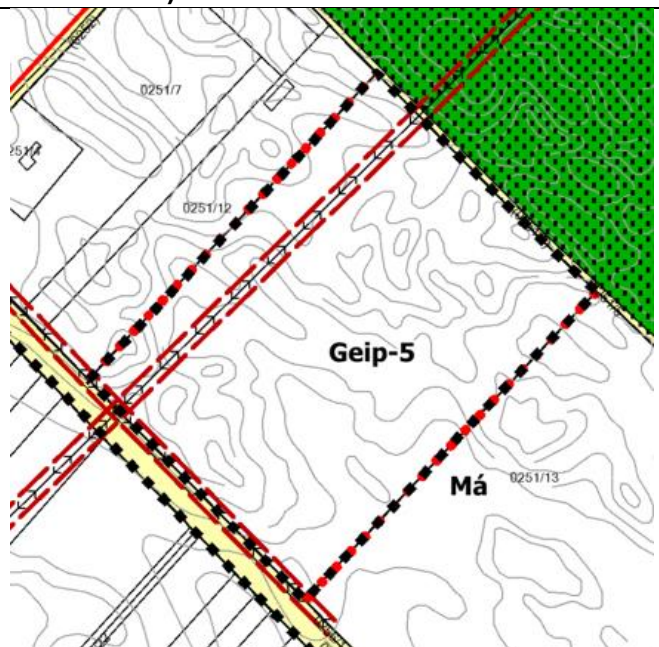
7. sz. terület



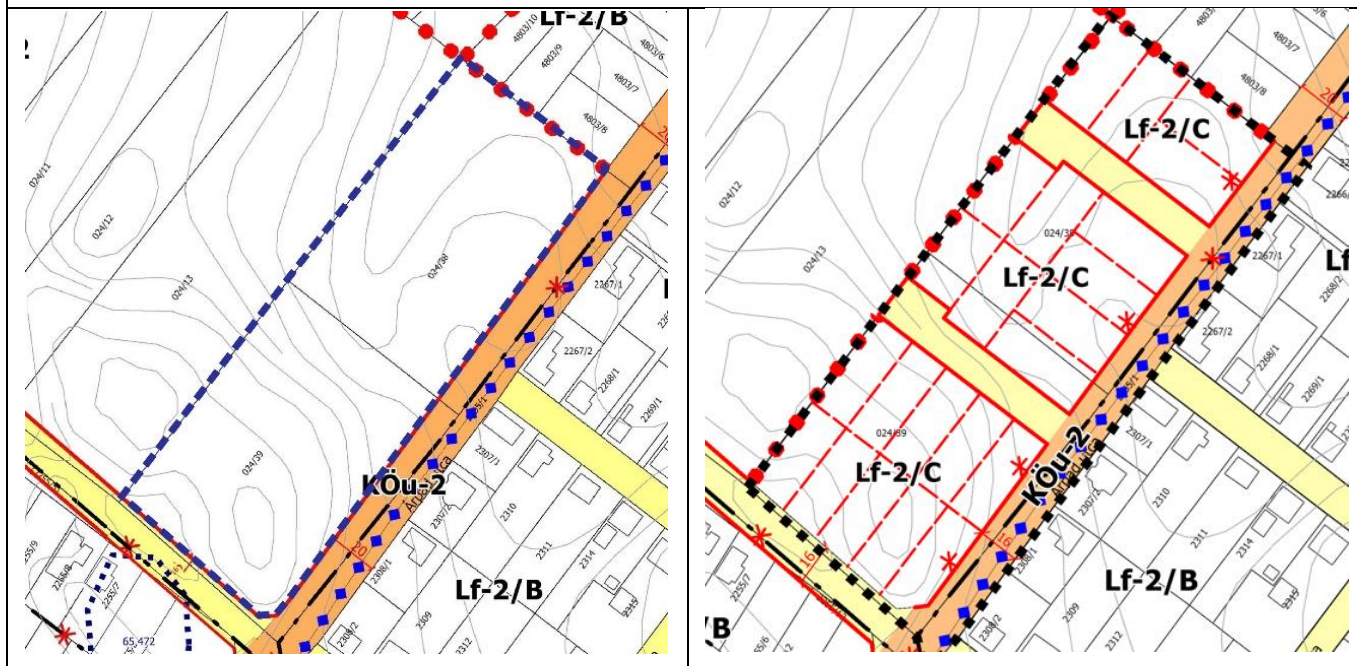
9. sz. terület (I. részterület)



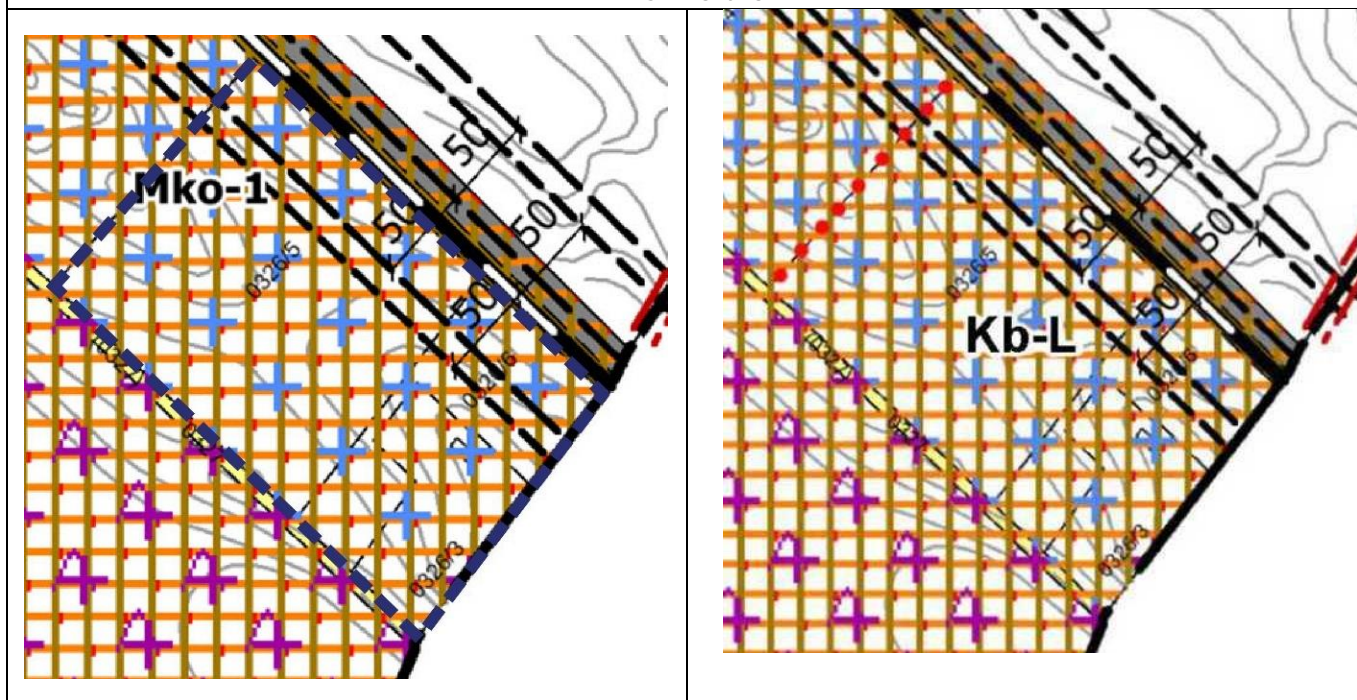
9. sz. terület (II. részterület)



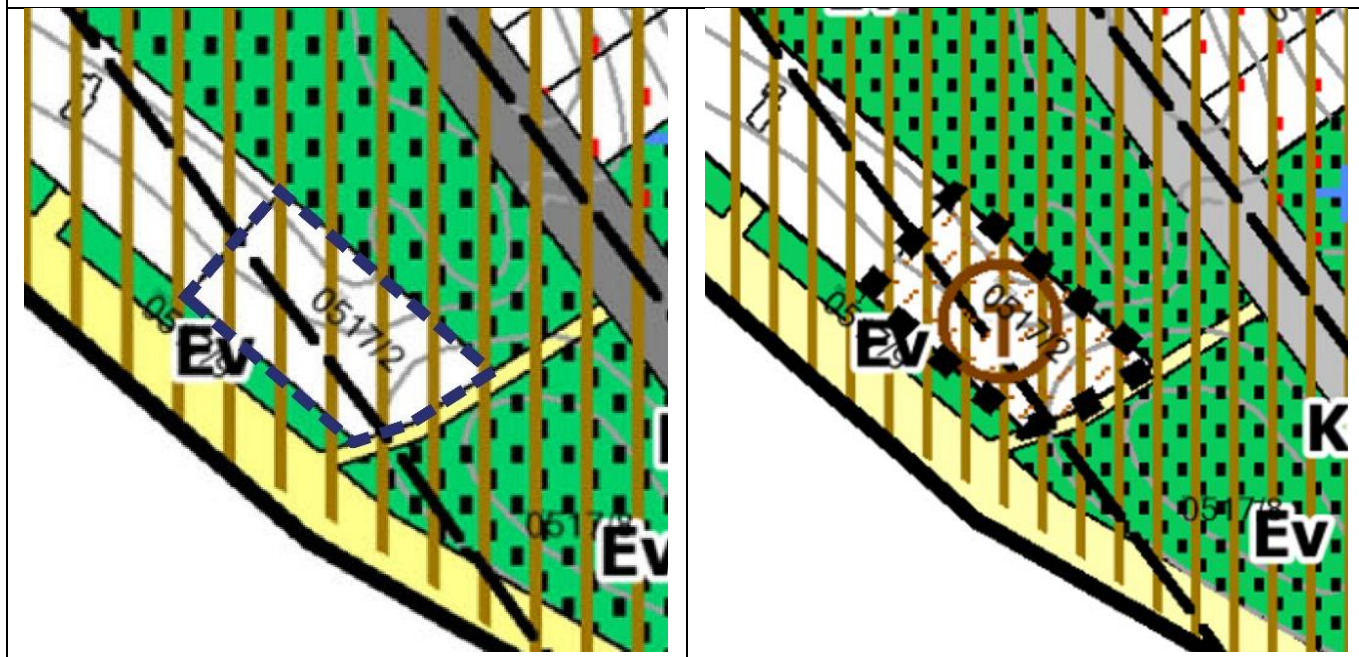
10. sz. terület



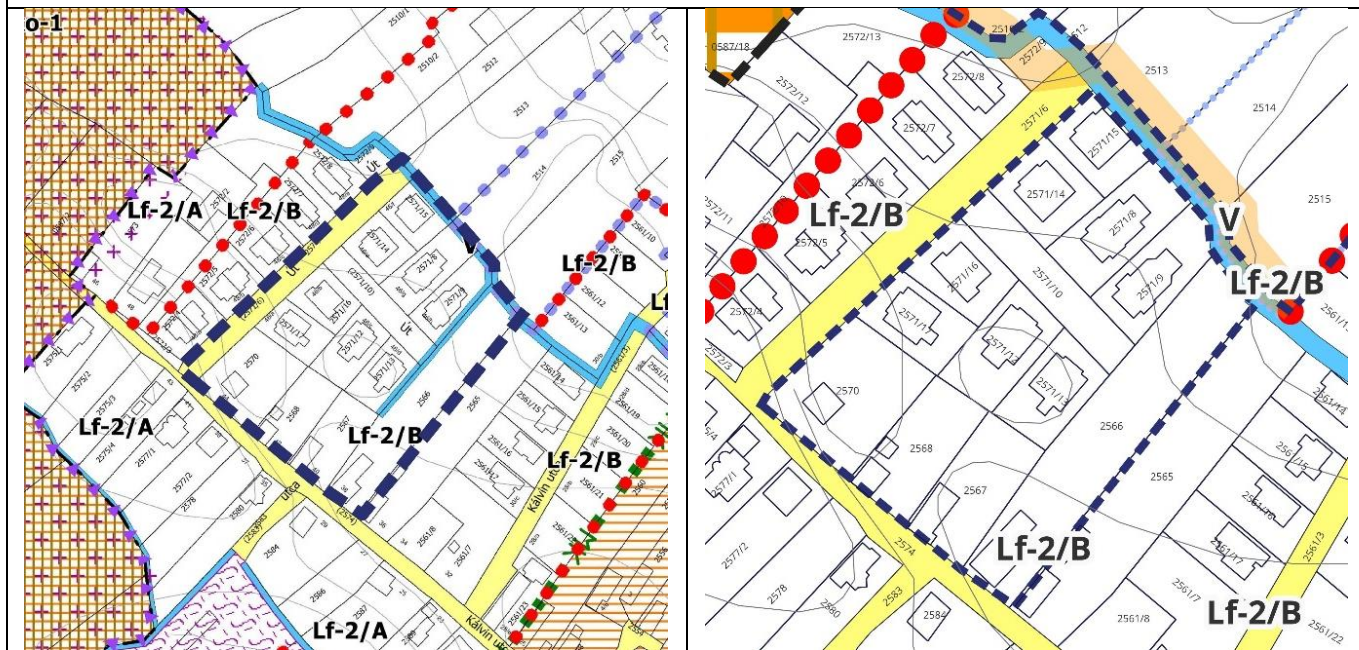
11. sz. terület



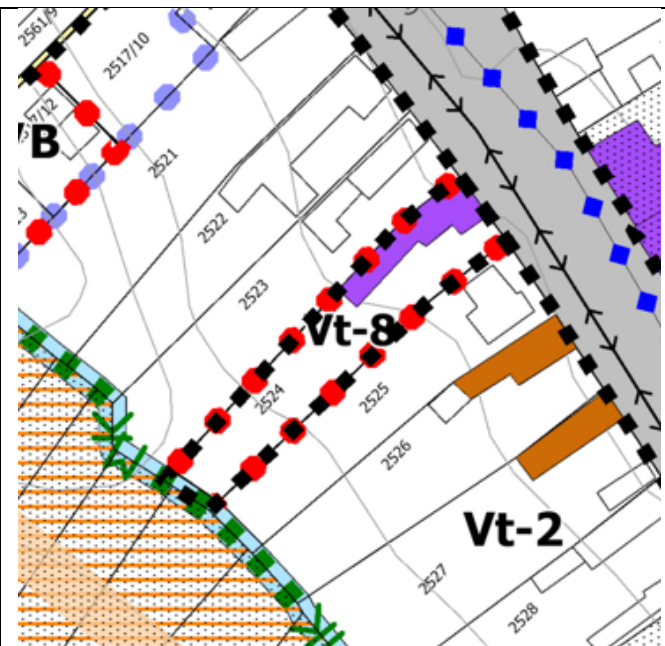
12. sz. terület



13. sz. terület



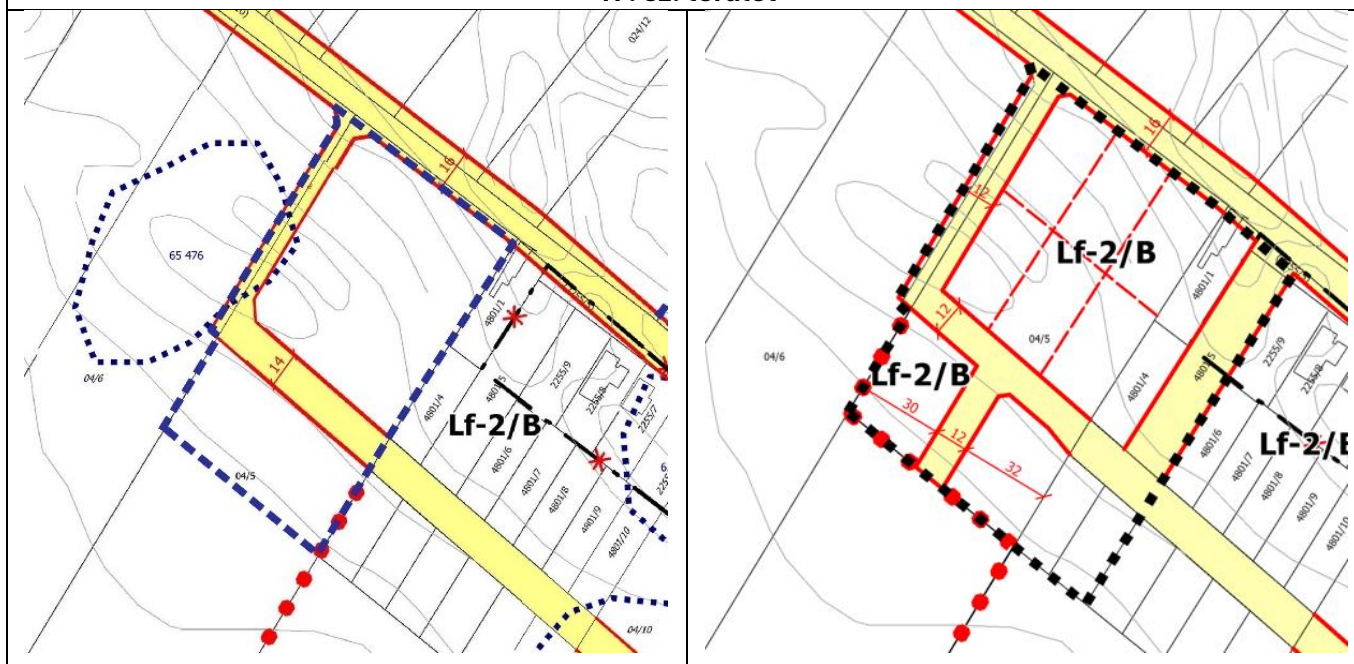
15. sz. terület



16. sz. terület



17. sz. terület



Jelmagyarázat új elemei

Kötelező elemek



SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNY - TELEKCSOPORT ÚJRAOSZTÁSSAL ÉRINTETT INGATLANOK



KÖZLEKEDÉSI TERÜLET (ÚT) CÉLJRA FENNTARTOTT TERÜLET



ÉPÍTÉSI HELY (ÁLTALÁNOSTÓL ELTÉRŐ)

Tájékoztató elemek



ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLAN



TANYATELEK

A jelmagyarázat a fentiekén túlmenően több helyen javításra kerül (pl. tervlapon nem szereplő, jelmagyarázatban feltüntetett elemek törlésre, egyéb elemek (meglévő-tervezett állapot szerint) összerendezésre kerültek stb.)

4.3. HÉSZ-T ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

1) Az Önkormányzat általános szabályozási korlátozást vezetne be a falusias lakóövezetek elhelyezhető lakórendeltetési egységeinek számát illetően az alábbiak szerint:

„35. Falusias lakóövezetek általános előírásai

35. § (1) Az építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően oldalhatáron álló beépítésű, 5,5m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető, de lakóépületből csak 1 db.

(3) Az építési övezetben elhelyezhető épület - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:

600 telek m²-enként 1 db lakás létesíthető, lefelé kerekítéssel, [...]

2) Az Önkormányzat egyértelműbbé tenné az ún. „mobilházakra”, konténerekre vonatkozó általános építési előírásokat, mivel azokat a HÉSZ jelenleg csak a szálláshelyek kapcsán említi:

„30. Általános beépítési előírások

30. § Szálláshely-szolgáltatásként lakókocsi, vagy sátor, illetőleg huzamos tartózkodás célját szolgáló gépjármű, továbbá, konténer nem helyezhető el.

Javasolt előírás:

„30. § (1) A település területén huzamos tartózkodás céljából, illetve szálláshely-szolgáltatás céljára lakókocsi, huzamos tartózkodás célját szolgáló gépjármű, sátor, továbbá, konténer nem helyezhető el.

(1a) A település területén a késztermékként az építés helyszínre szállított vagy a helyszínen összeszerelt moduláris építmények (mobil- és konténerházak) elhelyezése kizárólag abban az esetben engedélyezett, ha azok az adott övezeti előírásoknak, valamint a településképvédelméről szóló helyi jogszabályban foglaltaknak maradéktalanul megfelelnek.”

3) Az Önkormányzat az általános közműelőírások módosítását kezdeményezte a csapadékvízvezetéssel kapcsolatos előírásokat, illetve egyéb víziközmű-előírásokat érintően.

Belterületen (Felsőbabád kivételével) az Önkormányzat a jövőben nem támogatja a fűtőköztről történő vízvételt, a vízvezetékrendszerre való csatlakozás kötelező.

Hatályos előírás:

„21. Vízellátás

21. § ... (2) Külterület beépítésre szánt és belterület, külterület beépítésre nem szánt területének vízellátása helyi vízbeszerzésről is biztosítható, a hatályos jogszabályok alapján előírt engedély birtokában, ha azt az érintett hatóság ivóvízként elfogadja.”

Javasolt előírás:

„21. § ... (2) Külterület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területének vízellátása helyi vízbeszerzésről is biztosítható, a hatályos jogszabályok alapján előírt engedély birtokában, ha azt az érintett hatóság ivóvízként elfogadja. **A Felsőbabádi belterület kivételével belterületeken az ivóvíz kizárólag vezetékes hálózatról biztosítható.”**

A csapadékvíz-kezelés előírásainak módosítása javasolt a meglévő települési árokrendszer, valamint a klímaváltozás eredményeként jelentkező aszályok figyelembevételével olyan módon, hogy a vizek helyben megtartása és szikkasztása kerüljön előtérbe. Ócsán jelenleg nincsen elválasztott rendszerű csapadékcatorna kiépítve, ennek megvalósulása a közeljövőben nem várható. A települési közterületen nagyrészen út menti árkok biztosítják a vízelvezetést, így a szabályzatot is ehhez kell igazítani annál is inkább, mivel a tervezési gyakorlat is a szikkasztás felé fordul a talajvíz-hiány mérséklése miatt. Hatályos előírás:

„23. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

23. § (1) A felszíni vizek (vízfolyások vízfelületek, tavak) mederkarbantartó parti sávját közterületként kell szabadon hagyni, amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgálmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani. A biztosítandó parti sáv:

- a) a folyók, patakok mentén 6 m-es sáv
- b) a nyílt árkok mentén minimum 3 m-es sáv.

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

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

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

(5) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átérés méretét úgy kell meghatározni, hogy

- a) az 3,5 m-nél szélesebb nem lehet
- b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető a 30. § (2) bekezdésben meghatározott kivétellel,
- c) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, és
- d) a vízszállítás akadálymentes legyen.”

Javasolt előírás:

„(1) A felszíni vizek (vízfolyások vízfelületek, tavak), **valamint a szabályozási terven „V” jelű övezetbe sorolt, nyílt vízvezető árkok** mederkarbantartó parti sávját közterületként kell szabadon hagyni, amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani. A biztosítandó parti sáv:

- a) a folyók, patakok mentén 6 m-es sáv
- b) a nyílt árkok mentén minimum 3 m-es sáv.

(2) **A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni:**

(3) **A telken belül keletkezett csapadékvizet minden esetben telken belül kell megtartani és lehetőség szerint elszikkasztani.**

(4) **Ha a telek beépítése, vagy burkoltságának mértéke hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége a telek területén belül nem szikkasztható el, úgy a csapadékvíz helyi visszatartására telken belül helyi záportárolót kell létesíteni.** A záportároló méretét úgy kell meghatározni, hogy minden új megkezdett 50 m² burkolt felület után minimum 1,0 m³ helyi záportároló térfogatot kell kialakítani, amelyből a csapadékvizet kizárólag a felszíni vízvezető-hálózat kezelőjének engedélyével, az általa meghatározott feltételek szerint, késleltetve lehet a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni. Vízgazdálkodási célú víztárolóként telken belül külön tároló létesítendő. [...]”

4) Az Önkormányzat módosítaná a Vt-3 jelű, településközponti vegyes övezet építési helyét szabályozó normatív előírásokat a HÉSZ-ben, mivel ezek jelenleg nem teszik lehetővé a ténylegesen zárt sorú, utcafronti beépítés kialakulását a kisváros központi részén, ahol ez a típusú beépítés már számos helyen megvalósult.

Hatályos előírás:

„38. Településközpont vegyes övezetek egyedi előírásai

38. § [...] (4) A Vt-3 jelű építési övezetben [...]

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



Javasolt előírás:

38. § [...] (4) A Vt-3 jelű építési övezetben

- a) [...]
- b) az előkert mérete: 0,0 m, a hátsóker mérete: 6,0 m, védett épületek esetén az elő- és hátsóker a kialakult állapot szerinti;
- c) amennyiben az adott utcaszakaszon, azonos oldalon az ingatlanok többségén már utcafronti, előkert nélküli beépítés valósult meg, úgy az új főépület közterület felőli homlokzatát hosszának legalább 50%-ban az előkeri építési határvonalra kell elhelyezni, a fennmaradó homlokzatrész legfeljebb 5,0 m-re hátrahúzható;
- d) ~~megeévő főépítménnyel rendelkező telken a főépítmény közterület felőli homlokzata – új épület létesítése esetén is – a kialakult állapotnak megfelelő helyen, de legfeljebb az előkeri építési határvonaltól mért 5,0 m-re átlthat;~~
- e) ~~főépítménnyel nem rendelkező telek esetén a főépítmény közterület felőli homlokzatát az adott építési övezetbe tartozó utcaszakaszon jellemzően kialakult állapotnak megfelelően, – ha egyértelműen nem határozható meg, akkor a c) pont szerint – kell elhelyezni~~
- f) a Kiss János utca Bajcsy-Zsilinszky utca-Malom köz közötti mindkét oldalára, valamint az Üllői út vasút-belterületi határ közötti szakaszára a b), c), d), e) pont nem vonatkozik, az előker mérete: 5,0 m, a hátsóker mérete: 6,0 m, kivéve a Kiss János utca-Bajcsy-Zsilinszky utca, valamint az Üllői út- Kiss János utca által közreárt saroktelket, ahol az előker: 0,0 m és a főépítmény közterület felőli homlokzata a kialakult állapotnak megfelelően helyezendő el.
- g) Ha a c) pont szerinti utcafronti beépítés még nem valósult meg, úgy a főépület homlokzata az utcaszakaszon kialakult állapotnak megfelelő mértékben, de legfeljebb 5,0 méterrel hátra húzható az előkeri építési vonaltól.

5) Az Önkormányzat a nyílt árkok, csatornák, vízelvezetők V jelű vízgazdálkodási övezeteire vonatkozó előírások pontosítását kérte.

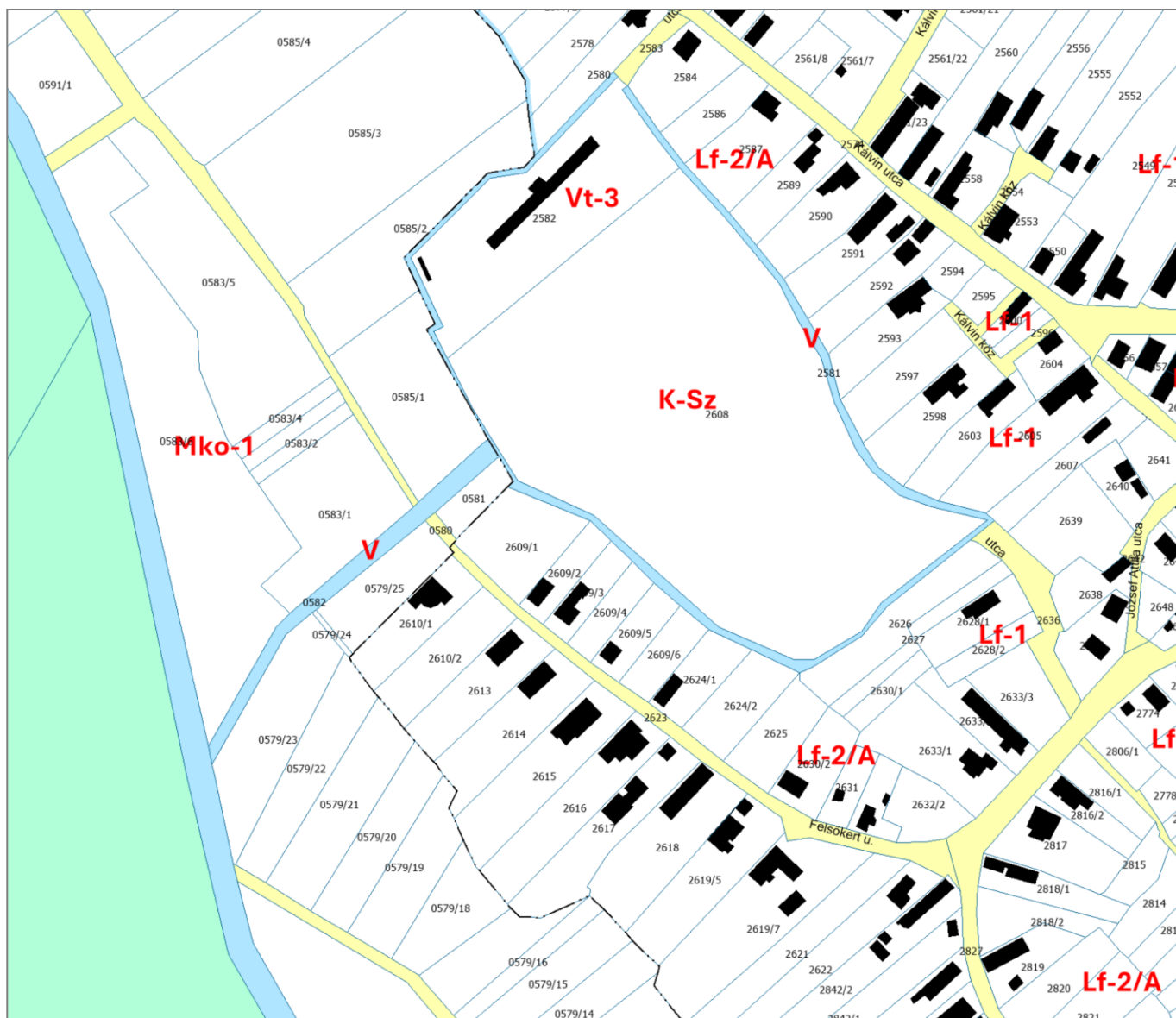
Ezen területsávok a jelenlegi szabályozási terven valamely korábbi vizsgálat alapján kerültek feltüntetésre, nem csak önálló helyrajzi számon nyilvántartott árkok, csatornák területén, hanem méretezés nélkül, sokszor lényegében magántelkek végében. A TSZT szerkezeti tervlapján ezen sávok nem szerepelnek V jelű vízgazdálkodási területként, mely már önmagában ellentmondásos az övezeti jelölés használatát tekintve – inkább tekinthetők tájékoztató jelölésnek, mint valós övezetnek – melynek határain egyébként kötelező lenne telket alakítani.

A jelölésrendszer teljes felülvizsgálata a településterv készítése során történhet meg az akkori vízügyi adatszolgáltatások alapján, jelen módosításban azonban bizonyos telekalakítások elősegítésére a telekalakítási előírások kiegészítése javasolt az olyan árkokra vonatkozóan, melyek önálló földrészlettel és helyrajz számmal rendelkeznek, önkormányzati tulajdonúak és a valóságban árok funkciót nem – vagy csak szakaszosan – töltenek be, szerepük közlekedési célt – a **csatlakozó építési telkek megközelítését szolgálja**. Ezen árkok közterületekbe, utakba csatlakoznak és a V jelű sávban is ekként kellene folytatódjanak – a vízelvezetés – átfolyás biztosításával.

Javasolt új előírások:

„29. § (8) Nyílt árkok V jelű vízgazdálkodási területsávján út vagy közterület alakítható ki, amennyiben az árok önálló helyrajzi számon nyilvántartott és kapcsolata önkormányzati tulajdonú úttal, magánúttal vagy közterülettel biztosított. Ebben az esetben a csapadékvíz-elvezetése szakaszosan – a közlekedő felület kialakítását követően – felszín alatt/fedetten is történhet.”

„58. § (1a) Az (1) bekezdés c) szerinti csapadékvíz elvezető árkok telke a 29. § (8) szerint közlekedő területté (közterületté vagy úttá) alakítható, amennyiben a csapadékvíz elvezetése ezt követően is megoldható.”



Ócsai szabadidőpark területe, mely V jelű területsávokkal határos

6) Elővásárlási joggal érintett ingatlanok felülvizsgálatát, lista bővítését és mellékletben való rögzítését kérte az Önkormányzat.

3. számú melléklet javasolt bővítése az alábbiak szerint:

Településrendezési célok

1. településközpont megújulása, bővítése és távlati intézmény-fejlesztése,
2. közcélú zöldterületi fejlesztés,
3. távlati közcélú gyalogos kapcsolat biztosítása,
4. az Ócsai Halászy Károly Általános Iskola bővítése, valamint fejlesztése,
5. az Ócsai Nefelejcs Napközi Otthonos Központi Óvoda és Manóvár Bölcsőde és annak tagintézményeinek bővítése, valamint fejlesztése,
6. sportpálya fejlesztése, területbővítése,
7. új helyi közutak létesítése,
8. csapadékvíz-elvezetési problémák megoldását biztosító vízelvezető árok, záportározó építése.
9. **Önkormányzati tulajdonú iparterület fejlesztése**
10. **Szociális tűzifa biztosítás**
11. **környezetvédelmi célok**
12. **Tájház/intézmény fejlesztése**

Elővásárlási joggal érintett ingatlanok helyrajz számai

<i>092/3</i>	<i>0110/13</i>
<i>092/4</i>	<i>0121/13</i>
<i>0102/1</i>	<i>1899/4</i>
<i>0104/4</i>	<i>2638</i>
<i>0104/6</i>	<i>2650</i>
<i>0108/1</i>	<i>2774</i>
<i>0110/8</i>	<i>2806/1</i>
<i>0110/11</i>	<i>2816/1</i>

A listában szereplő ingatlanokat tájékoztató jellel látjuk el a HÉSZ szabályozási tervi mellékletén, illetve a vonatkozó mellékleten külön ábrázolásra kerülnek térképes formában.

5. MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS

E fejezetben az ország, a Budapesti Agglomeráció és Pest Megye Szerkezeti Tervében kijelölt térségek és övezetek, az MaTrT és a PmTrT ezen területekre vonatkozó előírásai, valamint a tervezett településrendezési eszközökben kijelölt területfelhasználási kategóriák, övezetek és építési övezetek összhangja kerül bemutatásra.

Területrendezési tervekben szereplő térségek, övezetek előírásainak való megfelelés - összefoglaló

	Módosítással érintett terület érinti	Vonatkozó jogszabályoknak való megfelelés	
Országos, kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriák			
Települési térség	igen	MaTrT 11. § d)	megfelel (ld. 5.3.1. fejezet)
Mezőgazdasági térség	igen	MaTrT 11. § b)	megfelel (ld. 5.3.2. fejezet)
Erdőgazdálkodási térség	igen	MaTrT 11. § a); 29. §	megfelel (ld. 5.3.3. fejezet)
Kertes mezőgazdasági térség	nem		
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	nem		
Vízgazdálkodási térség	nem		
Sajátos területfelhasználású térség	nem		
Országos övezetek			
Ökológiai hálózat magterületének övezete	nem		
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	igen	MaTrT 26. §	A tervezett módosítás során a 11. sz. területen különleges beépítésre nem szánt övezet kerül kijelölésre, egyéb módosítás nem történik, a módosítás a jogszabálynak megfelel .
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem		
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem		
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem		
Kiváló termőhelyi adottságú erdők övezete	nem		
Erdők övezete	igen	MaTrT 29. §	megfelel (ld. 5.3.3. fejezet)
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem		
Tájképvédelmi terület övezete	igen	9/2019 MvM 4. §	A 11. és 12. sz. terület beépítésre nem szánt területfelhasználásban marad a módosítás után is. A 9. sz. terület erdő területfelhasználásból ipari-gazdasági területfelhasználásba kerül, de építési jogot egyelőre csak a kormányrendelet szerinti minimum mértékéig kap. A tájképvédelemmel kapcsolatos előírásokat a fejlesztési tartalékterület beépítésének szándéka megjelenésekor kell a módosuló településtervben rögzíteni.

			A módosítás a fenti előírásoknak megfelel.
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	<i>nem</i>		
Vízminőség-védelmi terület övezete	igen	<i>9/2019 MvM 5. §</i>	A hatályos HÉSZ a csapadék- és szennyvízelvezetéssel kapcsolatos általános szabályokat már tartalmazza, az előbbire vonatkozó előírások kis mértékben kiegészülnek jelen módosítás során <i>(ld. 4.3. fejezet)</i> . A módosítás a jogszabálynak megfelel.
Nagyvízi meder övezete	<i>nem</i>		
VTT-tározók övezete	<i>nem</i>		
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	igen	<i>MaTrT 32. §</i>	A módosítás nem érint honvédelmi célú területet, a jogszabálynak megfelel.
Kiemelt érségi övezetek			
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	igen	<i>9/2019 MvM 8. §</i>	A módosítás nem érint ásványi nyersanyagvagyonnal érintett területet, a jogszabálynak megfelel.
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	igen	<i>9/2019 MvM 9. §</i>	Az érintett területek már beépítésre szánt területek, a módosítás a jogszabálynak megfelel.
Tanyás területek övezete	<i>nem</i>		
Földtani veszélyforrás területének övezete	<i>nem</i>		
Pest megye területrendezési terve			
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	<i>nem</i>		
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	igen	<i>PmTrT 9. §</i>	A módosítás meglévő és tervezett logisztikai célú területet nem érint, a jogszabálynak megfelel.
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	igen	<i>PmTrT 10. §</i>	A módosítás meglévő és tervezett turisztikai célú területet nem érint, a jogszabálynak megfelel.
Kertes mezőgazdasági területek övezete	<i>nem</i>		
Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	igen	<i>PmTrT 12. §</i>	A HÉSZ csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírásai a klímaváltozásra, aszályokra való tekintettel módosult. A módosítás a jogszabálynak megfelel.

5.1. MaTrT és Méptv. ALAPJÁN CSERETERÜLET KIJELÖLÉSÉVEL JÁRÓ MÓDOSÍTÁSOK JOGSZABÁLYI MEGFELELÉSE

A módosítás során több esetben történik olyan új beépítésre szánt, vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése, mely okán az MaTrT, illetve a Méptv. szerint csereterület kijelölési kötelezettség keletkezik, ezek: **1., 3., 4., 9., 11., 16. sz területek**. A csereterületek az alábbi jogszabályhelyek szerinti mértékben és módon kerültek kijelölésre:

„MATRT - 8.Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az **új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár**, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli **egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni**, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő **zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia**, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”

„MÉPTV 7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

(1) A településtervezés, az építészeti örökség méltó hasznosítása és az új építmények elhelyezése során tiszteletben kell tartani a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkarakter megőrzésére, valamint a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.

(2) **Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet**, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.

„MÉPTV - 8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

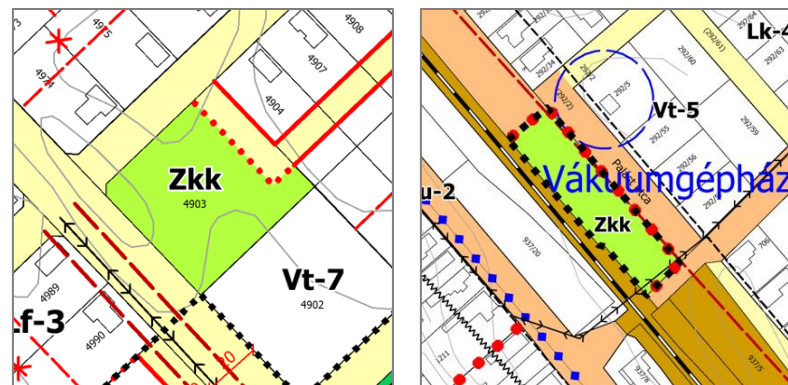
- a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,
 - b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és
 - c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.
- (3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:
- a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,
 - b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt terület kijelöléssel nem csökken,
 - c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,
 - d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és
 - e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.
- (4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítész véleményében – részletes indoklás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.”

A csereterületek pontos méretének szükségletét és az egyes módosítások során eszközölt területi módosításokat az alábbi táblázat foglalja össze:

Mód. terület száma	Területfelhasználás hatályos	Területfelhasználás tervezett	Települési térseg növekménye (m ²)	Települési térseg növekménye (ha)	Méptv. 7. § szerinti 100% mértékű pótlás (m ²)		MaTrT 12. § (2) szerinti 125% (m ²)	MaTrT 12. § (3) a) szerinti 25% (m ²)	MaTrT 12. § (3) b) szerinti 100% már beépítésre szánt, de be nem épített csereterület (m ²)
1	Z	Lk	3 682	0,37	3 682,00	<	4 602,50		
	Z	Lf	512	0,05	512,00	<	640,00		
3	Z	Lk	960	0,10	960,00	<	1 200,00		
4	Vü	K-Sp	2 016	0,20	2 016,00				2 016,00
	Ev	K-Sp	1 496	0,15	1 496,00	<	1 870,00		
7	Lf	Z	2 696	0,27					
9	Ev	Gip	149 755	14,98	149 755	<	187 193,75		
	Má	Gip	100 034	10,00	100 034,00	=			100 034
11	Mko	Kb-L	41 363	4,14	41 363				
16	Gksz	Eg	9 393	0,94					
	Tk	Gksz	9 388	0,94					9 388,00
					41 363		195 506,25		111 438,00
Σ pótlási kötelezettség (ha)							34,83		

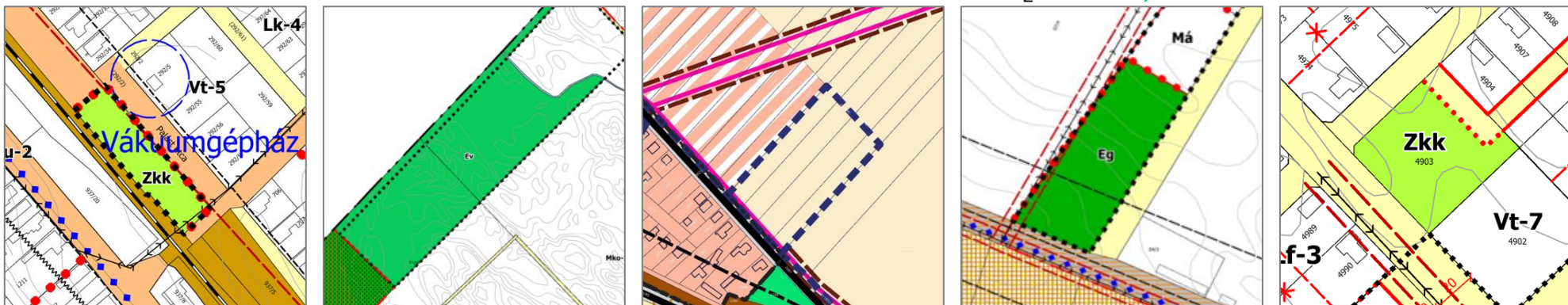
Csereterületek				
s.szám	Terfel hatályos	Terfel tervezett	terület (m ²)	terület (ha)
I.	Lf	Z	2 491	0,25
II.	Má	Ev	3 375	0,34
III.	Má	Ev	123 057	12,31
IV.	Gksz	Ev	25 127	2,51
IV.	Lf	Ev	183 443	18,34
V.	Lf	Má	16 357	1,64
16. sz. területen belüli változás	Gksz	Eg	9 393	0,94
7. sz. területen belüli változás	Lf	Z	2 696	0,27
Zöldterület és erdőpótlás TSZT módosítás során (ha)				34,69
Mezőgazdasági terület pótlás TSZT módosítás során (ha)				1,64
Σ				36,33
Kijelölt többlet (ha)				36,33-34,83= 1,50

A **Zkk** jelű területfelhasználásba sorolt két tervezett közkert (4903; 292/50) önkormányzati tulajdonban vannak, így megfelelnek a Méptv. 7. § (2) bekezdésében foglaltaknak:



A 4., 9. és 16. sz. területek esetén összesen 11,144 hektár új beépítésre szánt terület *MaTrT 12. § (3) b)* szerinti 100% mértékű pótlását a hatályos TSZT-ben már beépítésre szánt, de még be nem épített terület visszasorolásával szükséges biztosítani:

Csereterületek				
s.szám	Terfel hatályos	Terfel tervezett	terület (m ²)	terület (ha)
I.	Lf	Z	2 491	0,25
IV.	Gksz	Ev	25 127	2,51
	Lf	Ev	183 443	18,34
V.	Lf	Má	16 357	1,64
16. sz. területen belüli változás	Gksz	Eg	9 393	0,94
7. sz. területen belüli változás	Lf	Z	2 696	0,27
			Σ	23,95



Hatályos TSZT-n beépítésre szánt, még be nem épített, csereterületként beépítésre nem szánt területfelhasználásba visszasorolandó területek a táblázat sorrendjében

5.2. TELEPÜLÉSI TÉRSÉG NÖVEKMÉNYÉNEK EREDMÉNYE

Térségi területfelhasználási kategória	Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	Jogszabály szerinti módosítási lehetőség		Hatályos állapot szerint elhasznált területek	Módosítás során beépítésre szánt terület növekmény	További módosítások kapcsán felhasználható területek
települési térség	1585,18*	MaTrT 40. § (1) bek. szerint	2%	26,7	26,7	0
		31,7036 ha				

A továbbiakban a település területén új beépítésre szánt területet kijelölni kizárólag térségi területfelhasználási engedélykérelem eljárásának lefolytatását követően lehetséges.

5.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Tr. Korm. Rendelet „18. § (1) Az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés *b)* pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.”

terület száma	Terfel hatályos	Terfel tervezett	terület (m ²)	terület (ha)	BIA mutató hatályos	BIAé hatályos	BIA mutató tervezett	BIAé tervezett
1	Lf	Lf	26 521	2,65	2,40	6,36	2,40	6,36
	Z	Lk	3 682	0,37	6,00	2,22	1,20	0,44
	Z	Lf	512	0,05	6,00	0,30	1,20	0,06
3	Z	Lk	960	0,10	6,00	0,60	1,20	0,12
	Lk	Lk	2 596	0,26	1,20	0,31	1,20	0,31
4	Lf	Lf	11 472	1,15	2,40	2,76	2,40	2,76
	Vü	K-Sp	2 016	0,20	7,00	1,40	1,50	0,30
	Ev	K-Sp	1 496	0,15	9,00	1,35	1,50	0,23
	Vü	Vü	13 516	1,35	7,00	9,45	7,00	9,45
7	Lf	Z	2 696	0,27	2,40	0,65	6,00	1,62
	Lf	Lf	102 348	10,23	2,40	24,55	2,40	24,55
	Lf	Vt	2 695	0,27	2,40	0,65	0,50	0,14
9	Ev	Gip	149 755	14,98	9,00	134,82	0,40	5,99
	Má	Gip	100 034	10,00	3,70	37,00	3,70	37,00
10	Lf	Lf	19 423	1,94	2,40	4,66	2,40	4,66
11	Mko	Kb-L	41 363	4,14	5,00	20,70	1,50	6,21
15	Gkszt	Gkszt	9 990	1,00	0,40	0,40	0,40	0,40
	Gkszt	KÖu	2 341	0,23	0,40	0,09	0,50	0,12
	KÖu	KÖu	8 681	0,87	0,50	0,44	0,50	0,44
16	Gkszt	Eg	9 393	0,94	0,40	0,38	9,00	8,46
	Tk	Gkszt	9 388	0,94	8,00	7,52	0,40	0,38

	Gksz	Gksz	2 526	0,25	0,40	0,10	0,40	0,10
17	Lf	Lf	10 939	1,09	2,40	2,62	2,40	2,62
I.	Lf	Z	2 491	0,25	2,40	0,60	6,00	1,50
II.	Má	Ev	3 376	0,34	3,70	1,26	9,00	3,06
III.	Má	Ev	123 057	12,31	3,70	45,55	3,70	45,55
IV.	Gksz	Ev	25 127	2,51	0,40	1,00	9,00	22,59
IV.	Lf	Ev	183 443	18,34	2,40	44,02	9,00	165,06
V.	Lf	Má	16 357	1,64	2,40	3,94	3,70	6,07
					Σ	355,70		356,55
				BIAé növekmény		+0,85		

Összességében a tervezett módosítások következtében a település biológiai aktivitás értéke **+0,85-tel nőtt**, az új beépítésre szánt területek kijelölésének ellenére, melynek oka a csereként kijelölésre kerülő erdő- és zöldterületek előnyösebb értékmutatója.

A hatályos TSZT-ben rögzített biológiai aktivitásérték (BIAé) +868,232, mely jelen módosítás során **+869,082**-re növekszik.

5.4. MaTrT TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ELŐÍRÁSOKNAK VALÓ MEGFELELÉS

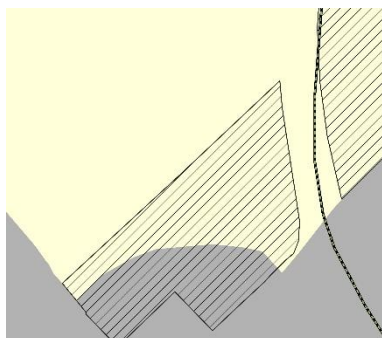
5.4.1. A települési térségre vonatkozó szabályok

„11. § d) a települési térség területén **bármely építési övezet, övezet kijelölhető;**”

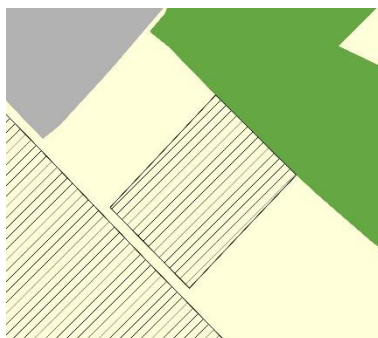
A tervezett módosítás **megfelel a törvény előírásainak.**

5.4.2. A mezőgazdasági térségre vonatkozó szabályok

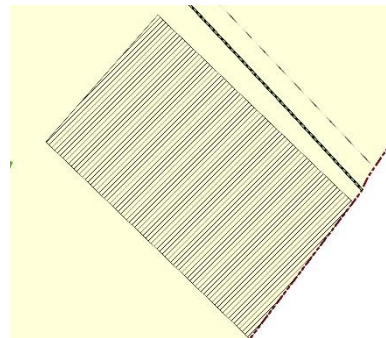
A módosítás során az alábbi területeken történik mezőgazdasági övezet megszüntetés a mezőgazdasági térségen belül:



4. sz. terület



9. sz. terület – II. részterület



11. sz. terület

MaTrT „11. § b) mezőgazdasági térség területének **legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe** kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki.”

A hatályos TSZT-ben rögzített térségi igazolás:

Térségi területfelhasználási kategória	Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	Jogszabály szerinti módosítási lehetőség		Hatályos állapot szerint elhasznált területek	További módosítások kapcsán felhasználható területek
mezőgazdasági térség	3416,87	MaTrT 11. § b) szerint		MEGFELEL	
		854,2175 ha	25%	717,24 ha	136,9775 ha

Térséget érintő változások területi mérlege:

Terület sorszáma	Terfel régi	Terfel új	ha
4	Ev	K-Sp	0,15
9/II.	Má	Gip	10,00
11	Mko	Kb-L	4,14

A területi mérleget mutató táblázat alapján a 9. terület II. részterülete, illetve a 11. sz. terület (Czirják tanya) esetében szűnik meg mezőgazdasági övezet mezőgazdasági térségen belül. **A megszűnő terület mérete 14,14 hektár.** A tervezett állapot után TSZT-ben rögzítendő tartalék mértéke:

Térségi területfelhasználási kategória	Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	Jogszabály szerinti módosítási lehetőség	Hatályos állapot szerint elhasznált területek	További módosítások kapcsán felhasználható területek
mezőgazdasági térség	3416,87	MaTrT 11. § b) szerint	MEGFELEL	
		854,2175 ha	25%	703,1 ha
				122,8375 ha

A módosítás levonható a TSZT-ben szereplő mezőgazdasági térségre vonatkozó, a fenti táblázat utolsó oszlopában szereplő települési tartalékból, így a további módosítások kapcsán felhasználható területek nagysága **122,84** ha lesz. Így a tervezett módosítás **megfelel a törvény előírásainak.**

5.4.3. Az erdőgazdálkodási térségre és erdők övezetére vonatkozó szabályok

A módosítás során az alábbi területeken történik erdőövezet megszüntetés erdőgazdasági térségen és erdők övezetének lehatárolásán belül:



9. sz. terület – I. részterület

MaTrT „11. § a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni; [...]

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.”

A hatályos TSZT-ben rögzített térségi igazolás:

Térségi területfelhasználás i kategória	Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	Jogszábaály szerinti módosítási lehetőség	Hatályos állapota szerint elhasznált területek	További módosítások kapcsán felhasználható területek
erdőgazdasági térség	2 501,76 de a szabályt az erdők övezetére kell igazolni, melynek területe 2544,45 ha	MaTrT 29. § szerint csökkentett méret: 2544,45-22,03= 2522,42 ha 2522,42x0,05 = 126,121	5%	MEGFELEL 28,66ha 97,461 ha

A hatályos TSZT szerkezeti tervlapja alapján készített számítás:

	ha	%
Erdőgazdálkodási térség területe	2 501,74	-
Erdőgazdálkodási térségen belüli erdőövezet össz.területe	2 405,30	-
Erdőgazdálkodási térségen belüli erdőövezet számításnál figyelembe veendő területe	2 404,72	100%
Erdőgazdálkodási térségen belüli erdőövezet számításnál figyelembe veendő területén belül kijelölt erdők össz.területe	2 383,47	99%
Erdők övezetének össz. területe	2 543,43	
Beszámítandó erdőövezet össz. területe:	2 520,92	100%
Erdőövezeten belül kijelölt összes erdő területe	2 492,74	99%
Erdőövezeten belül kijelölt egyéb területfelhasználások	28,18	

A fenti számítás a TSZT hatályos szerkezeti tervlapjának digitális állománya alapján került elkészítésre és kis mértékben eltér a TSZT-ben rögzített értéktől, azonban mindkét számítás a **jelenlegi állapot szerint 99%-os** arányt állapít meg a térségen belül kijelölt erdőterületek kapcsán.

Térséget érintő változások területi mérlege:

Terület sorszáma	Terfel régi	Terfel új	m2	ha
9/I.	Ev	Gip	149 755	14,98

Tehát jelen módosítás során összesen **14,98 hektár kiterjedésű, erdők övezetébe és erdőgazdasági térségbe tartozó terület szűnik meg** és kerül átsorolásra Gip jelű ipari gazdasági területfelhasználásba. A módosítás levonható a TSZT-ben szereplő mezőgazdasági térségre vonatkozó, a fenti táblázat utolsó oszlopában szereplő települési tartalékból, így a tervezett módosítás **megfelel a törvény előírásainak**.

Térségi területfelhasználás i kategória	Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	Jogszábaály szerinti módosítási lehetőség	Hatályos állapota szerint elhasznált területek	További módosítások kapcsán felhasználható területek
erdőgazdasági térség	2 501,76 de a szabályt az erdők övezetére kell igazolni, melynek területe 2544,45 ha	MaTrT 29. § szerint csökkentett méret: 2544,45-22,03= 2522,42 ha 2522,42x0,05 = 126,121	5%	MEGFELEL 14,52 ha 83,321 ha

Érdemes megjegyezni, hogy a megszüntetendő erdőterület az Országos erdőállományi adattárban szereplő erdőterület, melynek kivágását és természetbeni pótlását az illetékes Erdőhatósággal kell egyeztetni.

5.5. PEST VÁRMEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE (PMTRT)

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

„9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések **településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.**”

A módosítás során kiemelt logisztikai fejlesztési terület nem kerül kijelölésre. A módosítás az előírásoknak **megfelel.**

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

„10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és **településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.**”

A módosítás során turisztikai fejlesztést/érdeket szolgáló, azt befolyásoló változtatás nem történik. A módosítás az előírásoknak **megfelel.**

Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete

„12. § (1) A klímaváltozásnak fokozottan kitett területek (Homokhátság) övezetébe tartozó települések: Dunaharaszti, Alsónémedi, **Ócsa**, Inárcs, Bugyi, Dabas, Tatárszentgyörgy, Kakucs, Újhartyán, Újlengyel, Nyáregyháza, Dánszentmiklós, Ceglédbercel, Cegléd, Tápiószőlős, Törtel, Jászkarajenő, Kocsér, Pilis, Albertirsa, Hernád, Pustavacs, Mikebuda, Örkény, Táborfalva, Csemő, Nagykőrös, Nyársapát.

(2) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és **településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során**

a) a **vizek helyben tartására** és helyben történő felhasználására,

b) a település **zöldfelületeinek bővítésére,**

c) a település **zöldfelületein és a beépítésre szánt területeken a lombkoronaarány, egyben az árnyékolt felületek növelésére szolgáló előírásokat** is meg kell fogalmazni.

(3) A településrendezési eszközökben a mezővédő erdősávokkal körülvett mezőgazdasági művelés alatt álló legnagyobb táblaméreteket meg kell határozni

a) a klímakiegyenlítési,

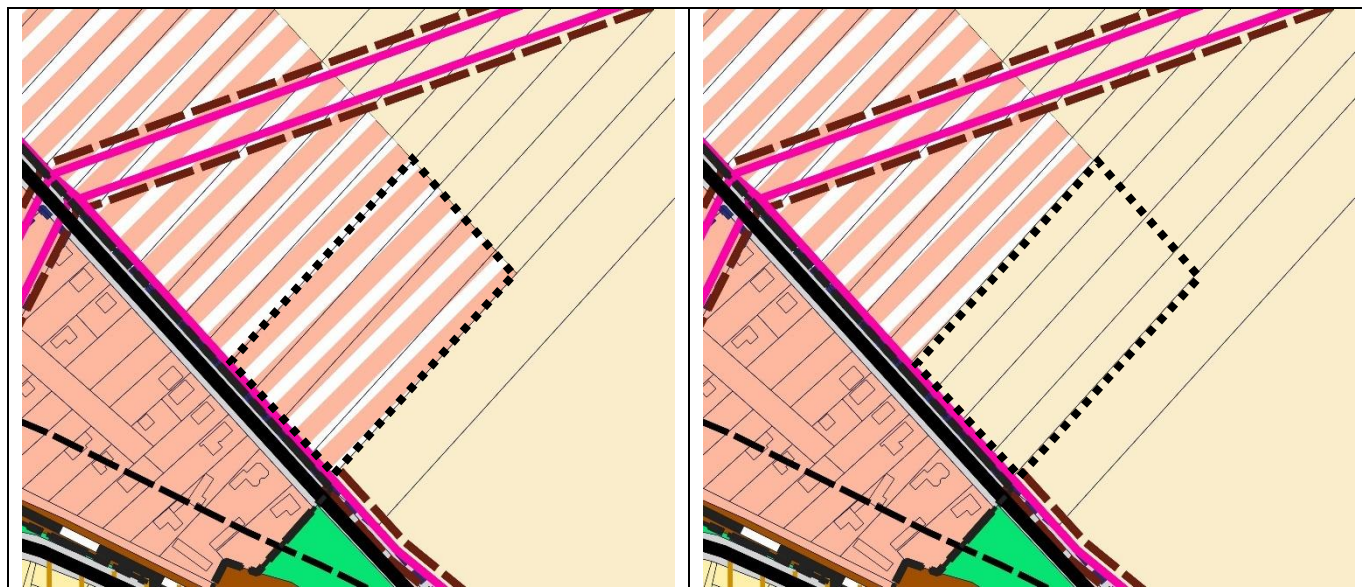
b) a mechanikai védelmi, és

c) a benapozottsági szempontok együttes mérlegelése alapján.

(4) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során az övezet szántóterületein mezővédő erdősávok telepítését kell előírni valamennyi, a (3) bekezdés szerint meghatározott táblaméretet elérő, vagy meghaladó területre.”

A módosítás során a csapadékvizek kezelésére vonatkozó előírások bővítésre kerülnek a HÉSZ-ben, a zöld- és erdőterületek mérlege pedig a csereterületek kijelölésének eredményeként összességében növekszik. A módosítás az előírásoknak **megfelel.**

5.6. ÁTLAGOSNÁL JOBB MINŐSÉGŰ TERMŐFÖLD ÉPÍTÉSI ÖVEZETBE SOROLÁSA MIATTI PÓTLÁS



Az Etele utca menti új lakóövezet kijelölése során átlagosnál jobb minőségű szántóterület kerül falusias lakóövezetbe sorolásra. Ennek pótlására a település közigazgatási területén belül, TSZT szinten tervezett (távlati) lakterületbe sorolt átlagosnál jobb minőségű termőföld-területe kerül viasszasorolásra mezőgazdasági övezetbe és területfelhasználásba, megakadályozva ezzel e terület későbbi lakóövezetbe vonását és beépítését.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ





TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

**Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (...) KT határozata
a településszerkezeti tervről szóló
100/2017 (IV.26) sz. KT határozat módosításáról**

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló, többször módosított 2011. évi CLXXXIX. tv.13. §. (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetről szóló, 2023. évi C. törvény 79.§-ára való tekintettel, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével, a község Településszerkezeti Tervét a jelen határozat mellékletével az alábbiak szerint módosítja:

1. Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 100/2017 (IV.26.) sz. Kt. határozatával elfogadott Településszerkezeti Tervének (továbbiakban: TSZT) 1. melléklete helyébe jelen határozat **1. melléklete** lép.
2. A TSZT Szöveges munkarésze jelen határozat **2. melléklete** szerint módosul.
3. a hatályos TSZT-ben rögzített területi mérleg a következők szerint módosul:
Jelen módosítás területi mérlege területenkénti bontásban:

<i>Mód. terület száma</i>	<i>Hatályos állapot</i>	<i>Tervezett állapot</i>	<i>terület (m²)</i>	<i>terület (ha)</i>
1	Z	Lk	3 682	0,37
3	Z	Lf	512	0,05
4	Z	Lk	960	0,10
7	Vü	K-Sp	2 016	0,20
9	Ev	K-Sp	1 496	0,15
10	Lf	Z	2 696	0,27
11	Lf	Vt	2 695	0,27
15	Ev	Gip	149 755	14,98
16	Má	Gip	100 034	10,00
17	Lf	Lf	19 423	1,94
18	Mko	Kb-L	41 363	4,14
19	Gksz	KÖu	2 341	0,23
20	Gksz	Eg	9 393	0,94
21	Tk	Gksz	9 388	0,94
<i>Magasabb szintű jogszabály szerint kijelölt csereterületek</i>				
I.	Lf	Z	2 491	0,25
II.	Má	Ev	3 376	0,34
III.	Má	Ev	123 057	12,31
IV.	Gksz	Ev	25 127	2,51
V.	Lf	Ev	183 443	18,34
VI.	Lf	Má	16 357	1,64

Összesített mérleg:

<i>Terfel hatályos</i>	<i>terület (m²)</i>	<i>terület (ha)</i>		<i>Terfel tervezett</i>	<i>terület (m²)</i>	<i>terület (ha)</i>
Lf	378 385	37,84	↓	Lf	171 215	17,12
Z	5 154	0,52	=	Z	5 187	0,52
Lk	2 596	0,26	↑	Lk	7 238	0,72
Vü	15 532	1,55	↓	Vü	13 516	1,35
Ev	1 496	0,15	↑	Ev	335 003	33,50
Má	226 467	22,65	↓	Má	16 357	1,64
Mko	41 363	4,14	↓	Mko	0	0,00
Gksz	49 377	4,94	↓	Gksz	21 904	2,19

<i>KÖu</i>	8 681	0,87	↑	KÖu	11 022	1,10
<i>Tk</i>	9 388	0,94	↓	Tk	0	0,00
<i>Eg</i>	0	0,00	↑	Eg	9 393	0,94
<i>K-Sp</i>	0	0,00	↑	K-Sp	3 512	0,35
<i>Vt</i>	0	0,00	↑	Vt	2 695	0,27
<i>Gip</i>	0	0,00	↑	Gip	100 034	10,00
<i>Kb-L</i>	0	0,00	↑	Kb-L	41 363	4,14

4. A település biológiai aktivitásértékének szerkezeti tervben rögzített növekménye **+869,082-re módosul.**
5. A 2018. évi CXXXIX. törvény 40. §-ban előírt települési **térségi növekmény értéke a területi mérleg egyenlege a változás eredményeképpen 0**, további új beépítésre szánt területkijelölés térségi területfelhasználási engedélykérelem nélkül nem lehetséges.
6. A módosítás a területrendezési tervekkel összhangban van. A módosítás a térségi területfelhasználási kategóriáknak, az országos és kiemelt térségi övezetek előírásainak megfelel. A térségi igazolásokat tartalmazó táblázatokat jelen határozat **3. melléklete** tartalmazza.
7. Jelen határozat az elfogadást követő napon lép hatályba.
8. A hatályba lépést követően a település közigazgatási területén készülő építési szabályzatokat és szabályozási terveket, a településen folyó és tervezett fejlesztési, rendezési tevékenységet a módosított Településszerkezeti tervvel összhangban kell végezni.

Felelős: Polgármester, Főépítész Iroda

Hivatali felelős: Jegyző

Határidő: azonnal és folyamatos

Ócsa, 2026. év hónap

polgármester

jegyző

1. melléklet a .../2026. (...) KT határozathoz

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

(külön tervlapon)

2. mellékelt a .../2026. (...) KT határozathoz

A Településszerkezeti terv 1.1. fejezete az alábbiakkal egészül ki:

1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1.1. A területfelhasználás

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

Nagyterjedésű 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)

Sport és rekreációs terület (K-Sp)

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

	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG	KÖZMŰVESÍTETTSÉG
Lk	Kisvárosias lakóterület	1,3	teljes
Lf	Falusias lakóterület	0,5	részleges
Vt	Településközpont terület	1,0	teljes
Gksz	Kereskedelmi szolgáltató területek	1,3	teljes
Gip	Ipari területek	1,5	teljes
K-Sz	Különleges terület - 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
<i>K-Sp</i>	<i>Különleges terület - Sport és rekreációs terület</i>	<i>0,5</i>	<i>teljes</i>

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)

Egyéb erdőterület1 (Ee)

4. Mezőgazdasági területek

Általános mezőgazdasági terület (Má)

Korlátos mezőgazdasági terület (Mko)

Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

5. Vízgazdálkodási területek (V)

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)

Lovassport terület (Kb-L)

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

	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	KÖZMŰVESÍTET TSÉG
KÖu	Közúti terület	-
KÖk	Kötőtpályás terület	teljes
Z	Zöldterületek	teljes
Ev	Védelmi erdőterület	-
Eg	Gazdasági erdőterület	-
Ee ²	Egyéb 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
<i>Kb-L</i>	<i>Különleges beépítésre nem szánt terület - Lovassport terület</i>	<i>részleges</i>

1.1.1. Beépítésre szánt területek

[...]

Különleges területek

[...]

Különleges sport- és rekreációs terület (K-Sp)

Eseti módosítással kijelölésre kerülő terület az ócsai vízmű telep mellett, a vízműkutak védőterületén kívül.

1.1.2. Beépítésre nem szánt területek

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
- ***Kb-L jelű Különleges beépítésre nem szánt lovassport terület***

[...]

Különleges beépítésre nem szánt lovassport terület

A Kb-L jelű területfelhasználásba a tanya jellegű beépítéssel rendelkező, külterületi, állattartó (ló) főrendeltetéssel és az ezt kiegészítő szolgáltatási funkciókkal rendelkező területek tartoz(hat)nak (pl. Czirják-tanya).

3. mellékelt a .../2026. (...) KT határozathoz

2018. évi CXXXIX. törvény előírásainak való megfelelés igazolása

A mezőgazdasági térségre vonatkozó szabályok

Térségi területfelhasználási kategória	Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	Jogszabály szerinti módosítási lehetőség		Hatályos állapot szerint elhasznált területek	További módosítások kapcsán felhasználható területek
mezőgazdasági térség	3416,87	MaTrT 11. § b) szerint		MEGFELEL	
		854,2175 ha	25%	703,1 ha	122,8375 ha

Az erdőgazdálkodási térségre és erdők övezetére vonatkozó szabályok

Térségi területfelhasználási kategória	Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	Jogszabály szerinti módosítási lehetőség		Hatályos állapot szerint elhasznált területek	További módosítások kapcsán felhasználható területek
erdőgazdasági térség	2 501,76 de a szabályt az erdők övezetére kell igazolni, melynek területe 2544,45 ha	MaTrT 29. § szerint csökkentett méret: 2544,45-22,03= 2522,42 ha		MEGFELEL	
		2522,42x0,05 = 126,121	5%	14,52 ha	83,321 ha

Települési térség növekményének eredménye

Térségi területfelhasználási kategória	Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	Jogszabály szerinti módosítási lehetőség		Hatályos állapot szerint elhasznált területek	Módosítás során beépítésre szánt terület növekmény	További módosítások kapcsán felhasználható területek
települési térség	1585,18*	MaTrT 40. § (1) bek. szerint	2%	26,7	26,7	0
		31,7036 ha				

A továbbiakban a település területén új beépítésre szánt területet kijelölni kizárólag térségi területfelhasználási engedélykérelem eljárásának lefolytatását követően lehetséges.

4. mellékelt a .../2026. (...) KT határozathoz

Biológiai aktivitásérték számítás

terület száma	Terfel hatályos	Terfel tervezett	terület (m ²)	terület (ha)	BIA mutató hatályos	BIAé hatályos	BIA mutató tervezett	BIAé tervezett
1	Lf	Lf	26 521	2,65	2,40	6,36	2,40	6,36
	Z	Lk	3 682	0,37	6,00	2,22	1,20	0,44
	Z	Lf	512	0,05	6,00	0,30	1,20	0,06
3	Z	Lk	960	0,10	6,00	0,60	1,20	0,12
	Lk	Lk	2 596	0,26	1,20	0,31	1,20	0,31
4	Lf	Lf	11 472	1,15	2,40	2,76	2,40	2,76
	Vü	K-Sp	2 016	0,20	7,00	1,40	1,50	0,30
	Ev	K-Sp	1 496	0,15	9,00	1,35	1,50	0,23
	Vü	Vü	13 516	1,35	7,00	9,45	7,00	9,45
7	Lf	Z	2 696	0,27	2,40	0,65	6,00	1,62
	Lf	Lf	102 348	10,23	2,40	24,55	2,40	24,55
	Lf	Vt	2 695	0,27	2,40	0,65	0,50	0,14
9	Ev	Gip	149 755	14,98	9,00	134,82	0,40	5,99
	Má	Gip	100 034	10,00	3,70	37,00	3,70	37,00
10	Lf	Lf	19 423	1,94	2,40	4,66	2,40	4,66
11	Mko	Kb-L	41 363	4,14	5,00	20,70	1,50	6,21
15	Gksz	Gksz	9 990	1,00	0,40	0,40	0,40	0,40
	Gksz	KÖu	2 341	0,23	0,40	0,09	0,50	0,12
	KÖu	KÖu	8 681	0,87	0,50	0,44	0,50	0,44
16	Gksz	Eg	9 393	0,94	0,40	0,38	9,00	8,46
	Tk	Gksz	9 388	0,94	8,00	7,52	0,40	0,38
	Gksz	Gksz	2 526	0,25	0,40	0,10	0,40	0,10
17	Lf	Lf	10 939	1,09	2,40	2,62	2,40	2,62
I.	Lf	Z	2 491	0,25	2,40	0,60	6,00	1,50
II.	Má	Ev	3 376	0,34	3,70	1,26	9,00	3,06
III.	Má	Ev	123 057	12,31	3,70	45,55	3,70	45,55
IV.	Gksz	Ev	25 127	2,51	0,40	1,00	9,00	22,59
IV.	Lf	Ev	183 443	18,34	2,40	44,02	9,00	165,06
V.	Lf	Má	16 357	1,64	2,40	3,94	3,70	6,07
					Σ	355,70		356,55
				BIAé növekmény		+0,85		

Összességében a tervezett módosítások következtében a település biológiai aktivitás értéke **+0,85-tel nőtt**, az új beépítésre szánt területek kijelölésének ellenére, melynek oka a csereként kijelölésre kerülő erdő- és zöldterületek előnyösebb értékmutatója.

A hatályos TSZT-ben rögzített biológiai aktivitásérték (BIAé) +868,232, mely jelen módosítás során **+869,082-re** növekszik.



Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...) önkormányzati rendelete

Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV.27.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja, valamint magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a 135. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletében megjelölt véleményezésre jogosult szervek, illetve a partnerek véleményének kikérésével,

[2] A településfejlesztési és településrendezési feladat részeként e rendelet célja a helyi településrendezési és építési követelmények meghatározása és kiegészítése az országos építésügyi előírásoknak megfelelően, az egyedi módosítási kérelmek beemelése a helyi építési szabályzatba, az egyes építési övezetek előírásainak módosítása a város élhetőségének biztosítása érdekében a következőket rendeli el:

1. §

Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 2. §-a a következő 7. ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában:)

„7. **Tanya:** Az a külterületen, ezen belül általános vagy kertes mezőgazdasági területen fekvő földrészlet, amely területének nagysága 1500 m² és 10 000 m² közötti, növénytermesztést és állattenyésztést, valamint ezekkel kapcsolatos terménytárolást, termény- vagy termékfeldolgozást végeznek rajta és ezen tevékenységhez kapcsolódóan létesült gazdasági épület, épületcsoport, valamint lakóépület a területén.”

2. §

(1) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése a következő t)-v) ponttal egészül ki:

(A Szabályozási terv kötelező elemei:)

- „t) a telek zöldfelületként fenntartandó része,
- u) sajátos jogintézmény – telekcsoport újraosztással érintett ingatlanok,
- v) közlekedés terület (út) céljára fenntartott terület,
- w) építési hely (általánostól eltérő).”

(2) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 3. § (3) a) pontja a következő aw)-ax) alponttal egészül ki:

- „aw) elővásárlási joggal érintett ingatlanok,
- ax) tanyatelek.”

3. §

Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet VI. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

„19/A. Telekcsoport újraosztás

19/A. §

(1) A szabályozási terven „telekcsoport újraosztással érintett terület” szabályozóval érintett tömbök területén a 29. § (7) bekezdés szerinti előírásokat kell alkalmazni.

(2) A szabályozási terven „közlekedési terület (út) céljára fenntartott terület” szabályozási jelölés a nagyméretű belső tartalékkal rendelkező telektömbök feltárását, a tömbbelső telekalakításának megvalósítását biztosítja az alábbiak szerint:

- a) a szabályozási elemmel érintett területen közlekedési célú telek alakítható ki, magánútként vagy közterületként, a szabályozási terv szerinti területen és szélességben;*
- b) a közlekedési célú telek ütemezetten is kialakítható,*
- c) az a) pont szerint kialakított közlekedési célú telekre a **KÖu-3** jelű övezet előírásai érvényesek;*
- d) a szabályozóval érintett területen a telekalakítás akkor is megengedett, ha ezen kötelemmel érintett telekcsoport újraosztása ezzel egy időben nem valósul meg;*
- e) a tömbfeltáráshoz kapcsolódó közlekedési és közműfejlesztést, a szabályozóval érintett területen kell megvalósítani.”*

4. §

Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 21. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Külterület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területének vízellátása helyi vízbeszerzésről is biztosítható, a hatályos jogszabályok alapján előírt engedély birtokában, ha azt az érintett hatóság ivóvízként elfogadja. A Felsőbabádi belterület kivételével belterületeken az ivóvíz kizárólag vezetékes hálózatról biztosítható.”

5. §

(1) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 23. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A felszíni vizek (vízfolyások vízfelületek, tavak), valamint a szabályozási terven „V” jelű övezetbe sorolt, nyílt vízelvezető árkok mederkarbantartó parti sávját közterületként kell szabadon hagyni, amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani. A biztosítandó parti sáv:

- a) a folyók, patakok mentén 6 m-es sáv*
- b) a nyílt árkok mentén minimum 3 m-es sáv.”*

(2) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 23. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) A telken belül keletkezett csapadékvizet minden esetben telken belül kell megtartani és lehetőség szerint elszikkasztani.

(4) Ha a telek beépítése, vagy burkoltságának mértéke hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége a telek területén belül nem szikkasztható el, úgy a csapadékvíz helyi visszatartására telken belül helyi záportárolót kell létesíteni. A záportároló méretét úgy kell meghatározni, hogy minden új megkezdett 50 m² burkolt felület után minimum 1,0 m³ helyi záportároló térfogatot kell kialakítani, amelyből a csapadékvizet kizárólag a felszíni vízelvezető-hálózat kezelőjének engedélyével, az általa meghatározott feltételek szerint, késleltetve lehet a közterületi felszíni

vízvezető-rendszerbe vezetni. Vizgazdálkodási célú víztárolóként telken belül külön tároló létesítendő.”

(3) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 23. § (5) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízzárló képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt méretét úgy kell meghatározni, hogy)

„b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető a 30. § (2) bekezdésben meghatározott kivétellel,”

6. §

Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 29. §-a a következő (5)–(8) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A szabályozási terven feltüntetett „javasolt telekhatár” jelölés esetén e rendelet 1. mellékletében található, az építési övezetek és övezetek beépítési határértékeit tartalmazó táblázatokban szereplő „kialakítandó legkisebb telekszélessége/ mélysége(m)” értéktől el lehet térni, amennyiben a telekalakítás a javasolt telekalakítás szerint valósul meg.

(7) A szabályozási terven „sajátos jogintézmény - telekcsoport újraosztással érintett ingatlan” szabályozóval érintett területen

a) a telekcsoport újraosztása ütemezetten is megvalósítható;

b) közvetlen közterület kapcsolattal rendelkező, „közlekedési terület céljára fenntartott terület” szabályozási jelöléssel érintett telek a jelölt területsáv figyelembevételével beépíthető, de csak a közlekedési terület célú telek kialakulása után, vagy azzal egyidőben osztható meg;

c) a „közlekedési terület (út) céljára fenntartott terület” kialakítása érdekében történő telekalakítás akkor is megengedett, ha ezen kötelemmel érintett telekcsoport újraosztása ezzel egy időben nem valósul meg, ez esetben azonban a közterületi vagy magánúti határrendezés nem jelenti egyben építési telek kialakulását;

d) a szabályozóval érintett területen új közút vagy magánút, és ezek meghosszabbítása csak a csatlakozó közterület kezelőjének hozzájárulásával létesíthető.

(8) Nyílt árkok V jelű vízgazdálkodási területsávján út vagy közterület alakítható ki, amennyiben az árok önálló helyrajzi számon nyilvántartott és kapcsolata önkormányzati tulajdonú úttal, magánúttal vagy közterülettel biztosított. Ebben az esetben a csapadékvíz-elvezetése szakaszosan – a közlekedő felület kialakítását követően – felszín alatt/fedetten is történhet.”

7. §

(1) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A település területén huzamos tartózkodás céljából, illetve szálláshely-szolgáltatás céljára lakókocsi, huzamos tartózkodás célját szolgáló gépjármű, sátor, továbbá, konténer nem helyezhető el.”

(2) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 30. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A település területén a késztermékként az építés helyszínre szállított vagy a helyszínen összeszerelt moduláris építmények (mobil- és konténerházak) elhelyezése kizárólag abban az esetben

engedélyezett, ha azok az adott övezeti előírásoknak, valamint a településkép-védelméről szóló helyi jogszabályban foglaltaknak maradéktalanul megfelelnek.”

(3) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Telkenként egy, több közterületi kapcsolattal rendelkező telek esetén közterületenként egy-egy gépkocsi behajtó létesíthető. Amennyiben a telek nem saroktelek és közterületi szélessége eléri, vagy meghaladja az adott építési övezetben előírt minimális telekszélesség dupláját, akkor maximum két gépkocsi behajtó létesíthető az adott telekhez.”

8. §

Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 34. §-a a következő (8) és (9) bekezdéssel egészül ki:

*„(8) Az **Lk-6** jelű övezet kisebb telkes, zártosított beépítésű, sortársasházak jellegű épületek elhelyezésére szolgál, melyekben*

- a) telkenként legfeljebb egy épületben két db lakás helyezhető el,*
- b) egynél több lakás elhelyezése esetén (is) épületenként egy db személybejárat és egy db gépjárműbejárat létesíthető a közterület felé néző homlokzaton, a lakások megközelítése kizárólag belső közlekedőterületen (lépcsőházon) keresztül történhet,*
- c) a szabályozási terven jelölt építési hely közterületek felé eső határvonala kötelező építési vonalnak minősül.*

*(9) Az **Lk-7** jelű övezetben*

- a) telkenként legfeljebb két önálló épület helyezhető el,*
- b) telkenként legfeljebb összesen hat lakás helyezhető el,*
- c) egynél több lakás elhelyezése esetén épületenként legfeljebb két db személybejárat és egy db gépjárműbejárat létesíthető, a lakások megközelítése kizárólag belső közlekedőterületen (lépcsőházon) keresztül történhet,*
- d) a szabályozási terven jelölt építési hely közterületek felé eső határvonala kötelező építési vonalnak minősül.”*

9. §

Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 35. § (3) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) 600 telek m²-enként 1 db lakás létesíthető, lefelé kerekítéssel,”

10. §

Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 36. §-a a következő (12) bekezdéssel egészül ki:

*„(12) Az **Lf-2/C** jelű építési övezet telkein:*

- a) telkenként egy darab egylakásos lakóépület helyezhető el,*
- b) az előkert mérete 5,0 méter, határa egyben eltérési lehetőséggel szabályozott építési vonal is,*
- c) az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50 %-a kötelezően az építési hely előkerti határvonalára kell kerülnie.”*

11. §

(1) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 38. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A **Vt-3** jelű építési övezetben

- a) legfeljebb 6 lakásos lakóépület, de 300 telek-négyszetméterenként legfeljebb egy lakás létesíthető, lefelé való kerekítéssel;
- b) az előkert mérete: 0,0 m, a hátsókert mérete: 6,0 m, védett épületek esetén az elő- és hátsókert a kialakult állapot szerinti;
- c) amennyiben az adott utcaszakaszon azonos oldalon az ingatlanok többségén már utcafronti, előkert nélküli beépítés valósult meg, úgy az új főépület közterület felőli homlokzatát legalább hosszának 50%-ban az előkert építési határvonalra kell elhelyezni, a fennmaradó homlokzatrész legfeljebb 5,0 m-re hátrahúzható;
- d) a Kiss János utca Bajcsy-Zsilinszky utca-Malom köz közötti mindkét oldalára, valamint az Üllői út vasút-belterületi határ közötti szakaszára a b), c), d), e) pont nem vonatkozik, az előkert mérete: 5,0 m, a hátsókert mérete: 6,0 m, kivéve a Kiss János utca-Bajcsy-Zsilinszky utca, valamint az Üllői út- Kiss János utca által közrezárt saroktelket, ahol az előkert: 0,0 m és a főépítmény közterület felőli homlokzata a kialakult állapotnak megfelelően helyezendő el.
- e) Ha a c) pont szerinti utcafronti beépítés még nem valósult meg, úgy a főépület homlokzata az utcaszakaszon kialakult állapotnak megfelelő mértékben, de legfeljebb 5,0 méterrel hátra húzható az előkert építési vonaltól.”

(2) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 38. §-a a következő (7)–(9) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A **Vt-6** jelű építési övezetben

- a) elsősorban közösségi szórakoztató és sport rendeltetést szolgáló épületek, építmények, valamint igazgatási, iroda, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, kiskereskedelmi és vendéglátó épületek, építmények helyezhetők el, melyekben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is kialakítható.
- b) a sportpálya speciális helyzete miatt, a minimálisan megtartandó előkert és hátsókert mérete egyaránt 0,0 m, az oldalkert minimum 0,1 méter.

(8) A **Vt-7** jelű építési övezetben

- a) telkenként egy, legfeljebb 6 lakásos lakóépület, valamint
- b) a környező lakóterületeket kiszolgáló, a lakosságot nem zavaró – a 37. § (3) bekezdésben felsoroltakon túl – kézműipari és kisipari gyártó rendeltetési egység is elhelyezhető önállóan, vagy a lakóépületen belül vegyesen.

(9) A **Vt-8** jelű építési övezetben

- a) 150 telek m²-enként egy lakás létesíthető, lefelé való kerekítéssel,
- b) új épület építése és meglévő bővítése esetén is a telek zárt sorúan építendő be, az épület közterület felőli homlokzata az előkert építési határvonalon helyezendő el,
- c) az épület földszintjén az utcafronttal határosan lakórendeltetés nem helyezhető el, a földszinten kizárólag kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés létesíthető.”

12. §

Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 40. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) **A Gks-6** jelű építési övezetben

- a) az elhelyezhető épület a 39. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül logisztikai, raktározási és vendéglátás rendeltetést is tartalmazhat,
- b) az elő-, oldal- és hátsókert mérete 5 m.”

13. §

(1) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 42. § (2) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

(A **Geip-1** jelű építési övezetben)

„f) Az e) pontban meghatározott szabály, a pontban meghatározott kivétellel, csak az új építmények elhelyezése esetén alkalmazandó, az elő-, oldal, vagy hátsókertbe eső meglévő építmények megtarthatók.”

(2) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 42. §-a a következő (5) és (6) bekezdéssel egészül ki:

„(5) **Geip-4** jelű építési övezetben

- a) az elhelyezhető épület a 41. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül iroda rendeltetést is tartalmazhat.
- b) a 4603 jelű út 50 méteres védőtávolságán belül
 - ba) az építési határ az út tengelyétől mért 30 méter,
 - bb) kerítés 20 méternél közelebb nem létesíthető.
- c) a 4601 jelű út mentén az előkert mérete 10 m,
- d) az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m,
- e) a 4063 jelű út védőterületén belül és az előkertben szabadtéri raktározás nem folytatható, fásított parkoló és zöldfelület létesíthető.

(6) A **Geip-5** jelű építési övezetek olyan tartalék, távlati ipari fejlesztési célokat szolgáló területek, melyeken az ipari-gazdasági jellegű fejlesztések megvalósítása feltételeként a 18. § szerint településrendezési szerződés kötendő az 1. melléklet 5. táblázatban szereplő övezeti paraméterek telekérték-növelő megváltoztatásával és az egyéb, a fejlesztés kapcsán szükséges rendeletmódosítással összhangban.”

14. §

Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 43. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A **Gip-2** jelű építési övezetben

- a) az előkert mérete 5 m, az oldalkert minimális mérete 10 méter, mely 5 méterig csökkenthető abban az esetben, ha a szomszédos telkeken álló épületek tűztávolsága és egyéb - az építmények telepítésére vonatkozó - szabályok ezt lehetővé teszik, a hátsókert mérete 10 m.
- b) a (3) bekezdés szerinti melléképítményeken kívül a megújuló energiaforrások építményei is elhelyezhetők.”

15. §

Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 45. §-a a következő (27) bekezdéssel egészül ki:

*„(27) A **K-Sp** jelű sport- és rekreációs célú terület övezetében a lakosságot kiszolgáló kültéri és beltéri sportolást, testedzést kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.”*

16. §

(1) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 47. § (1) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az övezeti paraméterek az alábbiak:)

„d) az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke 4,5 m.”

(2) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 47. § (5) bekezdés b) pont bb) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Felsőbabád volt központi major területén a déli terület esetén:)

„bb) az oldalkert mérete 5 m,”

(3) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 47. § (5) bekezdés b) pontja a következő bc) alponttal egészül ki:

(Felsőbabád volt központi major területén a déli terület esetén:)

„bc) a hátsókert mérete 6 m.”

17. §

(1) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 54. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhetők el:

a) növénytermesztéshez kapcsolódó gazdasági építmények védett természeti területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 50 méteren belül, kivéve a 0113/1 helyrajzi számú közterülethez (vagy a jövőben telekalakítással ebből a telekből létrejövő telkekhez) kapcsolódó mezőgazdasági területeket, ahol a lakóterülettől mért érték, a kialakult terepadottság miatt 35 méterre csökkenthető azzal a feltétellel, hogy a területen tervezett a növénytermesztéshez kapcsolódó gazdasági építményben kialakított funkciókból eredő környezeti hatások mértéke a közeli lakóterületekre nézve nem haladhatja meg a magasabb szintű jogszabályokban rögzített lakóterületi normákat.

b) állattartáshoz kapcsolódó gazdasági építmények, védett természeti területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 200 méteren belül.”

(2) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 54. § (12) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(12) Újonnan kialakítandó birtokközpont telkén az építményeknek legalább 500 m-re kell lennie a belterületi határtól.”

(3) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 54. §-a a következő (14)–(25) bekezdéssel egészül ki:

„(14) Az **Má-K** jelű különleges általános mezőgazdasági területek övezetéhez tartoznak a település hosszú távon megőrzendő intenzív mezőgazdasági termesztés (szántó, gyümölcsös, legelő), az állattenyésztés, továbbá ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás céljára szolgáló területei.

(15) Az övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 12/a. pontja tartalmazza.

(16) Az **Má-K** jelű övezetekben elhelyezhetők:

- a) az ingatlan művelési ágához kötődő, növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, tárolása (mezőgazdasági hasznosítás) céljára szolgáló építmények,
- b) állattenyésztés kapcsolódó építményei.

(17) Az **Má-K** jelű övezet telkein lakóépület elhelyezésének szabályai 20 000 m²-t meghaladó telken legfeljebb kétlakásos lakóépület is elhelyezhető amennyiben a mezőgazdasági célú gazdasági építmény korábban már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg. A lakóépület által elfoglalt terület a telek területének 0,5%-a, de legfeljebb 200 m² lehet.

(18) Az **Má-K** jelű övezet területén nem létesíthető/helyezhető el:

- a) növénytermesztéshez kapcsolódó gazdasági építmény védett természeti területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 50 méteren belül,
- b) állattartáshoz kapcsolódó gazdasági építmény, védett természeti területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 200 méteren belül.
- c) a terület jelenlegi funkcióját korlátozó, a tájkép jellegét megváltoztató, a tájhasználat hagyományos karakterét megbontó létesítmény, területhasználat, építmény, épület,
- d) távközlési magasépítmény (antenna, adótorony stb.), magasfeszültségű légvezeték
- e) nyersanyag-kitermelés, nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló létesítmény, építmény
- f) megújuló energiaforrások (szélturbina, napelempark, naperőmű) céljára szolgáló létesítmény, építmény

(19) Az **Má-K** övezetben kerítés létesíthető:

- a) kivett művelési ágban,
- b) birtokközpont területén,
- c) terményvédelmi indokból szőlő, gyümölcs és szántó művelési ágban ideiglenes, bontható jelleggel tenyészedőszakban, az illetékes vadásztársaságokkal egyeztetve,
- d) állattartás érdekében.

(20) Az **Má-K** övezetek területén mezőgazdasági birtoktest, birtokközpont kialakítható, a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 13/a. pontja tartalmazza.

(21) A (20) bekezdés szerinti mezőgazdasági birtokközpont telkén az (14) és (16) bekezdés építményein felül lakóépület elhelyezhető, amennyiben a mezőgazdasági célú építmény(ek) a lakóépület használatbavételi engedélyének megkéréséig már megépült(tek), vagy a lakóépület ezekkel egyidejűleg létesül. A lakóépület a telek beépíthető alapterületének maximum 10%-át veheti igénybe. Az övezetben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két szolgálati lakás létesíthető.

(22) Újonnan kialakítandó birtokközpont telkén az építményeknek legalább 500 m-re kell lennie a belterületi határtól.

(23) A birtokközpont kialakításának feltétele, hogy az ahhoz tartozó birtoktest legalább 50 %-a a település közigazgatási területén helyezkedjen el.

(24) A szabályozási terven „T” jellel és a hozzá tartozó sraffozással érintett ingatlanok az ingatlannyilvántartásban az alábbi feltételekkel tanyatelekké minősíthetők:

- a) a földrészen növénytermesztést és állattenyésztést, valamint ezekkel kapcsolatos terménytárolást, termény- vagy termékfeldolgozást végeznek,
- b) a földrészen van gazdasági épület, épületrész, valamint lakóépület, amely az a) pont szerinti feladatellátáshoz kapcsolódik.

(25) A **tanyatelekké** minősített ingatlan(ok):

- a) megengedett legnagyobb beépíthetősége 30%,
- b) legfeljebb 2 db lakórendeltetést tartalmazó épület, épületrész helyezhető el oly módon, hogy a lakórendeltetést tartalmazó épület vagy épületrész bruttó alapterülete nem haladhatja meg a tanyán lévő gazdasági épület vagy épületrész, épületrész bruttó alapterületét, és kizárólag gazdasági épület, épületrész megléte esetén, vagy azok létesítésével egyidejűleg épülhet.
- c) a lakóépület legnagyobb megengedett párkánymagassága legfeljebb 4,50 méter.
- d) a lakórendeltetést tartalmazó épület nagysága
 - da) 2000 m²-es telekméretig a b) pont szerinti beépíthetőség 45 százalékát,
 - db) 2001 és 6000 m²-es telekméret között a b) pont szerinti beépíthetőség 35 százalékát,
 - dc) 6000 m²-es telekméret felett a b) pont szerinti beépíthetőség 25 százalékátnem haladhatja meg,
- e) területe legalább 60%-ának általános vagy kertes mezőgazdasági területnek megfelelő művelési ágban kell szerepelnie az ingatlan-nyilvántartásban,
- f) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület is elhelyezhető.

18. §

Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 55. § (3) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az övezetben kizárólag a szőlőgazdálkodáshoz és saját termék feldolgozáshoz kapcsolódó)
„b) prészázak helyezhetők el.”

19. §

(1) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 56. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 15. pontja tartalmazza.”

(2) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 56. § (5) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az övezetben nem helyezhetők el:)

„b) állattartáshoz szükséges gazdasági építmények,”

20. §

(1) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 58. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Az (1) bekezdés c) szerinti csapadékvíz elvezető árkok telke a 29. § (8) szerint közlekedő területté (közterületté vagy úttá) alakítható, amennyiben a csapadékvíz elvezetése ezt követően is megoldható.”

(2) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 58. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az (5) bekezdésben meghatározott parti sávban állandó építmény, épület nem helyezhető el, valamint ezen területsáv művelése és hasznosítása csak a mindenkor hatályos jogszabályokban meghatározottak szerint történhet.”

21. §

Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet X. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

„64/B. Különleges beépítésre nem szánt lovassport terület

64/B. §

(1) A Kb-L jelű övezetben a telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 20. pontja tartalmazza.

(2) Az övezet területe a lovas sport és az ahhoz kapcsolódó szállás és egyéb kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál. Az övezetben elhelyezhető továbbá egy darab a tulajdonos lakhatását szolgáló vagy szolgálati lakás.”

22. §

(1) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

(3) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

(4) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet a 3. melléklet szerinti 4. melléklettel egészül ki.

23. §

Hatályát veszti az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 23. § (2) bekezdése.

24. §

Hatályát veszti az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017.(IV.27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 7/2021. (II. 26.) önkormányzati rendelet.

25. §

Hatályát veszti az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017.(IV.27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 9/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet.

26. §

Hatályát veszti az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017.(IV.27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 26/2023. (X. 2.) önkormányzati rendelet.

27. §

Hatályát veszti az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017.(IV.27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 14/2024. (VIII. 15.) önkormányzati rendelet.

28. §

Hatályát veszti az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 15/2025. (IX. 25.) önkormányzati rendelet.

29. §

Hatályát veszti az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 6/2026. (II. 26.) önkormányzati rendelet.

30. §

Ez a rendelet 2026. december 31-én lép hatályba.

1. Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1–6. pontja helyébe a következő pontok lépnek:

„1. Kisvárosias lakóövezetek (Lk)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		legkisebb terület	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Lk-1	600	16/35	Z	30	K	40	40
5	Lk-2	2000	-	Z	30	K	40	40
6	Lk-3	600	-	SZ	30	K	40	40
7	Lk-4	400	20/20	SZ	35	4,5	30	45
8	Lk-5	2200		SZ	30	K	40	40
9	Lk - 6	400	16/-	Z	45	4,5	30	45
10	Lk - 7	900	16/-	SZ	45	4,5	30	45

1.1 Z=zártsorú,

1.2 SZ= szabadon álló

1.3 K=kialakult: beépített telek esetén a kialakult épületmagasság, beépítetlen telek esetén a szomszédos ingatlanokon álló épületek átlagos épületmagassága

2. Falusias lakóövezetek (Lf)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		legkisebb terület	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Lf-1	K	-	O	30	K (max. 3,5)	40	40
5	Lf-2/A	600	14/-	O	30	4,5	40	40
6	Lf-2/B	600	14/-	O	30	4,5	40	40
7	Lf-3	600	18/40	O	30	5,5	40	40
8	Lf-4	2500	-	SZ	30	4,5	40	40
9	Lf-2/C	600	14/-	O	30	4,5	40	40

2.1. O= oldalhatáron álló

2.2. SZ= szabadon álló

3. Településközpont vegyes övezetek (Vt)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		legkisebb terület	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség

3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Vt-1	600	-	SZ	40	7,5*	30	50
5	Vt-2	600	10/-	Z	40**	7,5	30	50
6	Vt-3	600	16/-	Z	40**	7,5	30	50
7	Vt-4	1500	20/50	SZ	40	7,5	30	50
8	Vt-5	900	20/24	SZ	45	4,5	30	55
9	Vt-6	600	-	SZ	40	7,5	30	50
10	Vt-7	1.000	-	SZ	50	7,5	30	50
11	Vt-8	1.000	16/-	Z	40	7,5	30	50

3.1. * Templom esetén kialakult

3.2. ** 1000m²-nél kisebb saroktelek esetén 50%

3.3. SZ= szabadon álló

3.4. Z=zártsorú [...]

4. Kereskedelmi, szolgáltató övezetek (Gksz)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb terület	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Gksz-1	3000	-	O	45	10	20	50
5	Gksz-2	1500	-	O	45	7,5	20	60
6	Gksz-3	3000	-	SZ	45	10	20	60
7	Gksz-4	2000	-	O	45	10	20	50
8	Gksz-5	5000	-	SZ	35	10	20	40
9	Gksz-6	3000	-	SZ	40	10	20	50

5. Egyéb ipari övezetek (Geip)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb terület	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Geip-1	5000	-	SZ	45	15	25	55
5	Geip-2	5000	-	SZ	45	15	25	55
6	Geip-3	5000	-	SZ	50	10	25	60
7	Geip-4	5000	-	SZ	45	15	25	40
8	Geip-5	5000	-	SZ	10	3,0	90	10

2. Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 7. pontjában foglalt táblázat helyébe a következő rendelkezés lép:

7. Különleges övezetek (K)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek		Az építési övezetben				

2	Építési övezet jele	legkisebb terület	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	K-Sz	10.000	-	SZ	10	4,5	60	20
5	K-T	3000	-	SZ	10	4,5	40	20
6	K-Szo	10.000	-	SZ	20	7,5	50	30
7	K-Hon	20.000	-	SZ	10	7,5	40	20
8	K-Szv	5000	-	SZ	10	4,5	40	20
9	K-Mü	10.000		SZ	30	10	40	40
10	K-Mü-1	5.000		SZ	40	10	40	40
11	K-Sp	2.000		SZ	30	4,5	50	30

3. Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete a következő 10a. ponttal egészül ki:

12. Általános mezőgazdasági terület övezete (Má)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1		A kialakítható telek	Az övezetben						
2	Övezet jele	legkisebb terület	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépíthető legkisebb telek-szélesség	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)	
4	Má	10 000*	SZ	30 000**	50***	3	4,5****	4,5	-
5	Má-K	10 000*	SZ	30 000**	50***	3	4,5****	4,5	-

12.1. * kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

12.2. ** a rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban kivett tanya, udvar művelési ág esetén 2500m²

12.3. ***kivéve a rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban kivett tanya, udvar művelési ág esetén

12.4. **** gazdasági épületbe telepített szükséges technológia esetén 7,5 méter

13. Birtoktest, birtokközpont az Má övezet területén

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1		A kialakítható telek	Az övezetben						
2	Övezet jele	legkisebb terület	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépíthető legkisebb telek-szélesség	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke

								lakó épület esetén	
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)	
4	100 000*	10 000	3,0	10 000	100	SZ	45	7,5*	40
5	100 000*	10 000	3,0	10 000	100	SZ	45	7,5*	40

13.1. * gazdasági épületbe telepített technológia esetén 15 méter”

5. Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete a következő 20. ponttal egészül ki:

20. Különleges beépítésre nem szánt lovassport terület övezete (Kb-L)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek- szélessége/ mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Kb-L	-	SZ	-	10	6,0	6,0	50

1. Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a következő 9. ponttal egészül ki:

„9. önkormányzati tulajdonú iparterület fejlesztése”

2. Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a következő 10. ponttal egészül ki:

„10. szociális tűzifa biztosítás”

3. Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a következő 11. ponttal egészül ki:

„11. környezetvédelmi célok”

4. Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a következő 12. ponttal egészül ki:

„12. tájház/intézmény fejlesztése”

Elővásárlási joggal érintett ingatlanok helyrajz számai

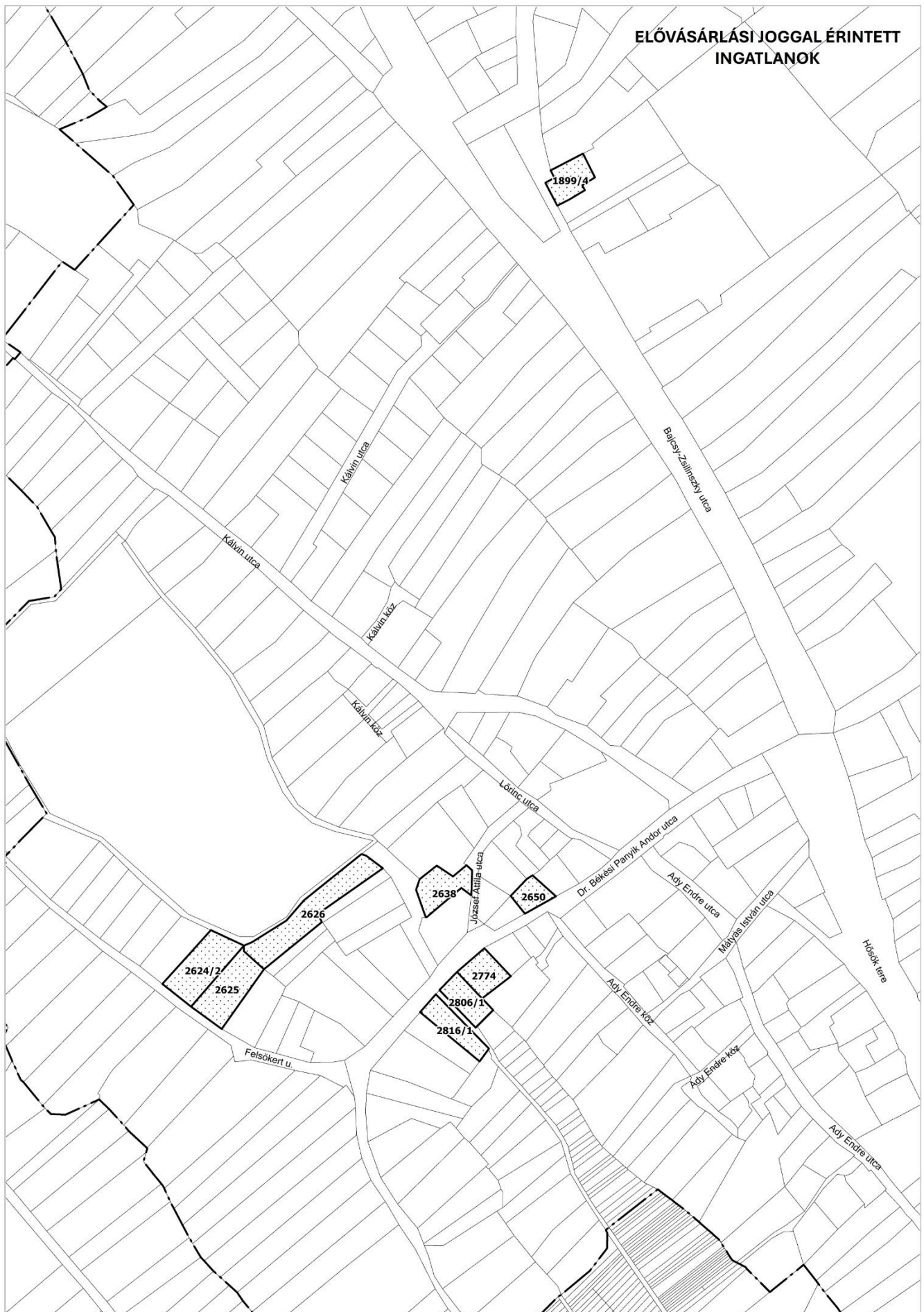
0102/1	0533/7
0104/4	0533/8
0104/6	0533/9
0108/1	092/3
0110/11	092/4
0110/13	1899/4
0110/8	2624/2
0121/13	2625
0528	2626
0530	2638
0531	2650
0533/15	2774
0533/4	2806/1
0533/5	2816/1

Elővásárlási joggal érintett ingatlanok lehatárolása térképen:

**ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT
INGATLANOK**



**ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT
INGATLANOK**



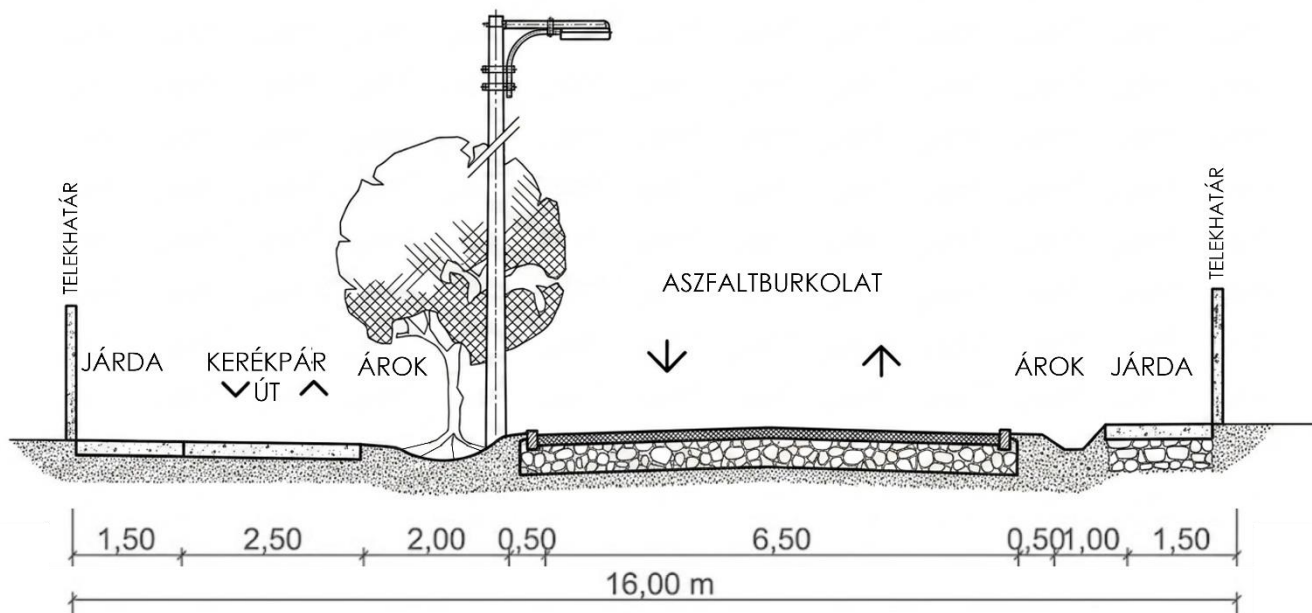
ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT
INGATLANOK



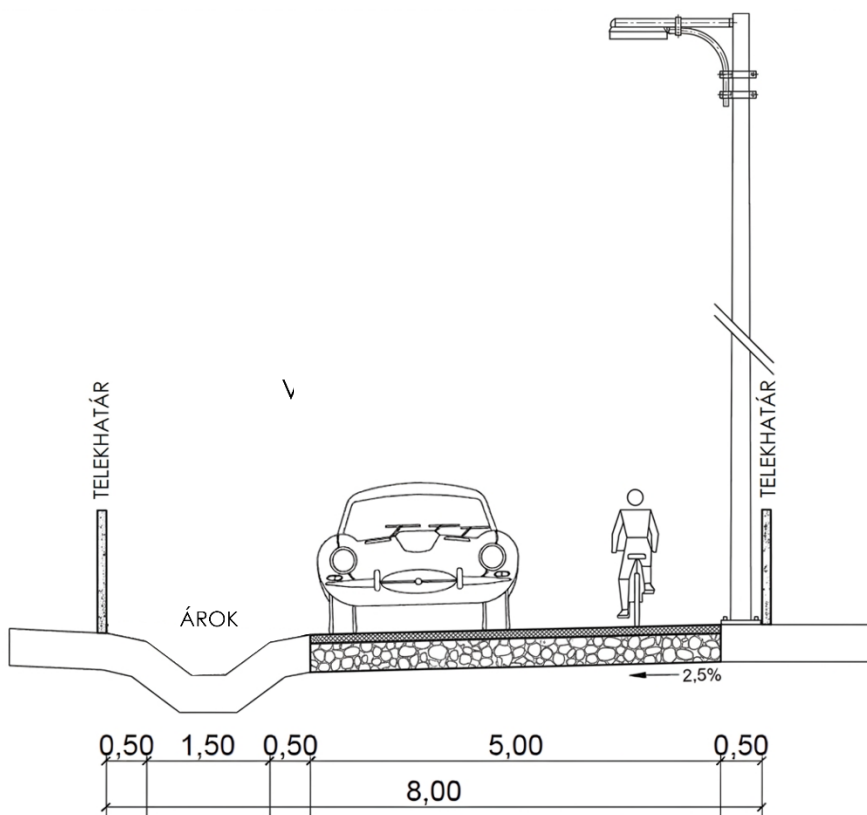
„4. melléklet a 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelethez

Mintakeresztmetszvények

16,0 szabályozási szélességű települési gyűjtőút (Etele utca)



8,0 szabályozási szélességű vegyes forgalmú (kiszolgáló) út



„2. melléklet

Szabályozási terv

1. Szabályozási terv

2a. melléklet	SZT-1/A	Belterület északi rész	M=1:2000
2b. melléklet	SZT-1/B	Belterület déli rész	M=1:2000
2c. melléklet	SZT-1/C	Alsópakony	M=1:2000
2d. melléklet	SZT-1/D	Felsőbabád	M=1:2000
2e. melléklet	SZT-2/A	Külterület északi rész	M=1:8000
2f. melléklet	SZT-2/B	Külterület déli rész	M=1:8000

2. 2a. melléklet



3. 2b. melléklet



4. 2c. melléklet



5. 2d. melléklet



6. 2e. melléklet



7. 2e. melléklet



”

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A helyi építési szabályzatról szóló rendelet módosítására az Önkormányzat és egyes külsős beruházók, tulajdonosok kérelmeinek átvezetése miatt van szükség.

Az 1-17. számú eseti módosítással érintett terület kapcsán módosul a rendelet és módosulnak mellékletei.

Indokolt továbbá a helyi építési szabályzat korábbi módosításainak beillesztése a rendeletbe, hogy a Jat. szerinti egységes szerkezet elérhető legyen.

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében történik több korábban elfogadott módosító rendelet kapcsán, mely rendeleteket megalkotta az Önkormányzat, a rendeletek kihirdetésre kerültek a helyben szokásos módon, de az NJT -ben mint önálló rendeletek jelennek meg. Ezen rendeletek a mai napig is hatályos rendeletként szerepelnek az NJT-ben. Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet módosításával, a részletes indokolás alapján, az egységes szerkezetű rendelet tud megjelenni az NJT-ben.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

Az 1. §-hoz

Tanya fogalom bevezetése a 12. számú eseti módosítással érintett terület kapcsán.

A 2. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. Módosult a 9/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet 1. §-a alapján, hatályos 2023. április 30-tól. Új szabályozási elem bevezetése.

A 3. §-hoz

Új sajátos jogintézmény – a telekcsoport újraosztás kerül bevezetésre a HÉSZ-be és ehhez kapcsolódóan közlekedési célú területsávnak fenntartandó jelölés kerül feltüntetésre a szabályozási terven a nagyméretű, nagy belső tartalékkal rendelkező tömbök későbbi felosztásának biztosítása céljából.

A 4. §-hoz

A belterületi vízellátás biztosítására vonatkozóan kötelezővé válik a vezetékes ivóvízhálózatra való rácsatlakozás Felsőbabád településrész kivételével.

Az 5. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. Az (5) bekezdés b) pontja módosult a 9/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet 2. §-a alapján, hatályos 2023. április 30-tól. A telkenként létesíthető kocsibehajtók számának pontosítása.

Módosulnak az (1), (3)-(4) bekezdésekben a felszíni csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírások, hogy azok a jelenlegi települési, illetve klímaviszonyokhoz jobban illeszkedjenek. A cél a helyben keletkező csapadékvizek helyben történő megtartása és elszikkasztása, ennek hiányában záportározók létesítése.

A 6. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. Az (5) bekezdés módosult a 9/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet 3. §-a alapján, hatályos 2023. április 30-tól. A telekalakítás általános szabályainak kiegészítése a közmű létesítmények számára kialakítandó telkek szabályaival.

A (6)-(8) bekezdéssel a telekalakítás általános előírásai több ponttal egészülnek ki: a javasolt telekhatár jelölés esetén eltérési lehetőséget biztosítana a HÉSZ a normatív telekméret előírásoktól, a 2. §-ban említett telekcsoport újraosztásra vonatkozó telekalakítási előírások is rögzítésre kerülnek, valamint rögzítésre kerül, hogy az önkormányzati tulajdonú, önálló földrészlettel rendelkező V jelű árkok telkén út/közlekedő terület is kialakításra kerülhessen, amennyiben a csapadékvíz-elvezetés (pl. felszín alatti folyókákkal) megoldható. Több ingatlan is van „árok” megnevezésű ingatlannal kapcsolata, az Önkormányzat

jelenleg azonban külön előírás hiányában ezeken nem tud utat létesíteni, ingatlannyilvántartási besorolásukat ekként módosítani.

A 7. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. A (2) bekezdés módosult a 9/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet 4. §-a alapján, hatályos 2023. április 30-tól. A gépkocsibehajtók létesítésének általános szabályainak kiegészítése.

Módosult az (1) bekezdés és kiegészült az (1a) bekezdéssel a átrakra, konténerekre, mobilházakra vonatkozó előírások kibővítése.

A 8. §-hoz

Lk-6 és **Lk-7** jelű új kisvárosias lakóövezetekre vonatkozó előírások rögzítése az 1. és 3. számú eseti módosítással érintett terület kapcsán.

A 9. §-hoz

Falusias lakóövezet általános rendeltetésszám-korlátozásának - 600 m²-enként 1 db lakás előírásnak a bevezetése.

A 10. §-hoz

Lf-2/C jelű új falusias lakóövezetekre vonatkozó előírások rögzítése a 10. számú eseti módosítással érintett terület kapcsán.

A 11. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. A (7) bekezdéssel új **Vt-6** jelű építési övezet és szabályainak bevezetése. Kiegészítette a 26/2023. (X. 2.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2023. október 3-tól.

A (4) bekezdés módosításával a **Vt-3** jelű, településközponti zárt sorú övezet építési helyére vonatkozó előírások módosítása, ellentmondásosság megszüntetése, utcafronti beépítés kialakulásának elősegítése céljából. A (8)-(9) bekezdésekkel a **Vt-7** és **Vt-8** jelű új településközponti vegyes övezetekre vonatkozó előírások rögzítése a 7. és 14. számú eseti módosítással érintett terület kapcsán.

A 12. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. Új **Gksz-6** jelű építési övezet és szabályainak bevezetése. Kiegészítette a 9/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet 5. §-a alapján, hatályos 2023. április 30-tól.

A 13. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. A (2) bekezdés f) pontja az elő-, oldal- és hátsókerti szabályok pontosítása, meglévő gazdasági területeken. Kiegészítette a 9/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet 6. §-a alapján, hatályos 2023. április 30-tól.

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. Az (5) bekezdés új **Geip-4** jelű építési övezet létrehozása és módosítása. Kiegészítette a 15/2025. (IX. 25.) önkormányzati rendelet 1. §-a, módosította a 6/2026. (II. 26.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2026. március 3-tól.

A (6) bekezdés a 9.számú eseti módosítással érintett terület kapcsán létrehozott **Geip-5** jelű építési övezetek előírásainak rögzítése. Az övezet tartalék fejlesztési területként funkcionál, beépítése csak a HÉSZ-ben rögzített településrendezési szerződés megkötése esetén lehetséges.

A 14. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. az a) pont bevezetését az indokolja, hogy az új építési övezet a már meglévő, szomszédos telephelyre vonatkozó előírásokkal összhangban legyen, a környezetében lévő beépítéshez hasonló struktúra létesüljön. A b) pont bevezetése pedig a fejlesztés távlati napelem-park létesítésének lehetővé tételét célozza. Kiegészítette a 14/2024. (VIII. 15.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2024. augusztus 16-tól.

A 15. §-hoz

K-Sp jelű sport- és rekreációs célú terület övezetére vonatkozó előírások rögzítése a 4. számú eseti módosítással érintett területen tervezett edzőterem és kültéri edzőpályák kapcsán.

A 16. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. Az (1) és (5) bekezdésekben a kihirdetett rendelethez képest az NJT rendszerben lévő elírások javítása.

A 17. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. A (7) bekezdés a) pontja a mezőgazdasági területen a növénytermesztéshez kapcsolódó gazdasági építmények elhelyezésének helyi körülményeit módosító javaslat. Módosult a 26/2023. (X. 2.) önkormányzati rendelet 2. §-a alapján, hatályos 2023. október 3-tól.

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. A (7) bekezdés b) pontja a kihirdetett rendelethez képest az NJT rendszerben lévő elírás javítása.

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. A (12) bekezdés a kihirdetett rendelethez képest az NJT rendszerben lévő elírás javítása.

A (14)-(25) bekezdések a 8. számú eseti módosítással érintett terület kapcsán új **Má-K** jelű különleges általános mezőgazdasági területek övezetéhez tartozó előírások rögzítése. az övezet a jelenlegi területhasználatot védi, többek között a napelemparkok és a hozzájuk kapcsolódóan létesülő nagyfeszültségű vezetékek megépülésétől.

Az ingatlan-nyilvántartásban „tanyatelek” bejegyzését lehetővé tevő rendelkezések és vonatkozó szabályok rögzítése az új magasabb szintű jogszabállyal (TÉKA) összhangban (12. számú eseti módosítással érintett terület kapcsán).

A 18. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. Az 55. § (3) bekezdés b) pontja a kihirdetett rendelethez képest az NJT rendszerben lévő elírás javítása.

A 19. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. A (2) bekezdés és az (5) bekezdés b) pontja a kihirdetett rendelethez képest az NJT rendszerben lévő elírás javítása.

A 20. §-hoz

Az (1a) bekezdés a *V* jelű vízelvezető árkokra vonatkozó telekalakítási előírások ismétlése az övezetre vonatkozó előírások között.

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. A (6) bekezdésben elírás javítása, az „A” helyett „Az”, a „savban” helyett „sávbán”.

A 21. §-hoz

A **Kb-L** jelű övezetre vonatkozó előírások rögzítése a 11. számú eseti módosítással érintett terület (Czirják-tanya) kapcsán.

A 22. §-hoz

Mellékletek módosítására vonatkozó rendelkezések.

Az (1) bekezdésben az egyes építési övezetek, övezetek szabályozási határértékeinek módosítása, új övezetek beemelése a módosító rendelet 1. melléklete szerint.

A (2) bekezdésben a szabályozási terv egyes tervlapjai módosulnak a 4. melléklet szerint.

A (3) bekezdésben a településrendezési célok egészülnek ki új célokkal, valamint kiegészül az elővásárlási joggal érintett ingatlanok helyrajzi számaival a 2. melléklet szerint.

A (4) bekezdés szerinti melléklet a mintakeresztmetszelvényeket tartalmazza a 16 méter és a 8 méter széles utakra.

A 23. §-hoz

Hatályon kívül helyező rendelkezés, a csapadékvizek elvezetésének pontosítása érdekében.

A 24. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 7/2021. (II. 26.) önkormányzati rendelet hatályos 2021. március 28-tól, rendelkezéseivel már egységes szerkezetben található az NJT-ben a 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet. A 7/2021. (II. 26.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezése indokolt.

A 25. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 9/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet hatályos 2023. április 30-tól, rendelkezései jelen módosító rendeletben, egységes szerkezetben találhatók. Jelen módosító rendelettel a 9/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezése indokolt.

A 26. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 26/2023. (X. 2.) önkormányzati rendelet hatályos 2023. október 3-tól, rendelkezései jelen módosító rendeletben, egységes szerkezetben találhatók. Jelen módosító rendelettel a 26/2023. (X. 2.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezése indokolt.

A 27. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 14/2024. (VIII. 15.) önkormányzati rendelet hatályos 2024. augusztus 16-tól, rendelkezései jelen módosító rendeletben, egységes szerkezetben találhatók. Jelen módosító rendelettel a 14/2024. (VIII. 15.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezése indokolt.

A 28. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 15/2025. (IX. 25.) önkormányzati rendelet hatályos 2025. szeptember 26-tól, rendelkezései jelen módosító rendeletben, egységes szerkezetben találhatók. Jelen módosító rendelettel a 15/2025. (IX. 25.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezése indokolt.

A 29. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 6/2026. (II. 26.) önkormányzati rendelet hatályos 2026. március 3-tól, rendelkezései jelen módosító rendeletben, egységes szerkezetben található. Jelen módosító rendelettel a 6/2026. (II. 26.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezése indokolt.

A 30. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezés, mely a kihirdetést követő napon lesz.

Az 1. melléklethez

Mellékletek módosítására vonatkozó rendelkezések.

A 2. melléklethez

Mellékletek módosítására vonatkozó rendelkezések.

A 3. melléklethez

Mellékletek módosítására vonatkozó rendelkezések, 4. melléklet megalkotása.

A 4. melléklethez

A szabályozási tervlapok módosítással egységes szerkezetben.

HATÁSVIZSGÁLAT

a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1)-(2) bekezdése alapján

A rendelet tervezet címe:

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026 (...) önkormányzati rendelete a 4/2017. (IV.27.) önkormányzati rendelet módosításáról

Társadalmi-gazdasági hatása:

A módosítás során az Önkormányzat több a tulajdonában lévő ingatlan lakócélu fejlesztési területbe vonását kezdeményezte azzal a céllal, hogy hely fiatalok életkezdését, olcsó lakhatását biztosítsa külsős fejlesztők bevonásával. A módosítás során új tartalék ipari területek kerülnek kijelölésre az autópályához közel, mely a későbbiekben új piaci szereplők megjelenését eredményezheti a településen.

Költségvetési hatása:

A döntéssel a hatályos szabályozási terven új közlekedési célú területek kerülnek kijelölésre, melyek a későbbiekben várhatóan önkormányzati tulajdonba kerülnek majd. az önkormányzat a módosítással saját tulajdonú területeinek értékét növeli azzal, hogy azokat beépítésre nem szánt övezetből építési övezetbe sorolja.

Környezeti, egészségi következményei:

A rendeletben foglaltak végrehajtásának közvetlen környezeti és egészségügyi következményei nincsenek. A módosítás eredményeként a környezetre káros hatást gyakorló rendeltetés megjelenése nem várható. A település biológiai aktivitásértéke összességében nő, a módosítás során megszüntetésre kerülő zöld és erdőterületek pótlásra kerülnek.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

Sajátos jogintézmények és elővásárlási jogok ingatlan-nyilvántartásba való bejegyeztetése szükséges, mely a jegyző feladata.

A rendelet megalkotásának szükségessége:

A rendelet megalkotásának célja egyes önkormányzati tulajdonú inaltalanok építési övezetbe sorolása, ezzel jövőbeni fejlesztések elősegítése, valamint a képviselő-testület által előzetesen támogatott beruházó szándékok építésjogi megalapozása és a HÉSZ egyes rendelkezéseinek módosítása.

A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következmények:

Az önkormányzat egyes módosítási területek kapcsán településrendezési szerződést kötött a módosítást kérvényező beruházókkal, melyben vállalta a településrendezési eszközök módosítási eljárásának lefolytatását. Az Önkormányzat az eljárásban beérkező 'nem támogató' jellegű lakossági és államigazgatási vélemények figyelembevételének esetére felelősséget nem vállalt.

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

Az önkormányzati rendelet alkalmazásának személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételei biztosítottak.