

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

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

TSZ.: 1927

---

**KASIB**

mérnöki  
manager  
iroda



**ÓCSA**

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
TERVEZŐI JAVASLAT**

---

**ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE**

2015. november

## ALÁÍRÓLAP

MEGBÍZÓ:

**Ócsa Város Önkormányzat**

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

GENERÁL TERVEZŐ:

**KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.**

Cím: 1183 Budapest, Üllői út 455.  
Képviseli: Zajovics András ügyvezető

ÜGYVEZETŐ:

**Zajovics András**

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

IRÁNYÍTÓ TERVEZŐ:

**Pintér Ferenc**

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

TELEPÜLÉSTERVEZÉS:

**Bálizsné Nagy-Pál Anna**

okl. építésmérnök  
építész vezető tervező  
településtervezési vezető tervező  
területrendezési tervező  
É/1 01-0574, TT/1 01-0574, TR 01-0574

TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLET,  
KÖRNYEZETVÉDELEM:

**Koprda Ildikó**

okl. táj- és kertépítésmérnök  
K 01-5171, TK 01-5171, TR 01 5171



## ALTERVEZŐK

### KÖZLEKEDÉS:

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

**Rhorer Ádám**  
közlekedésmérnök  
Tkö 01-3157



### KÖZMŰVEK:

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

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



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



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



## TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS.....	6
A HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA ÉS EGYES KIEMELT TÉMAKÖRÖK SZABÁLYOZÁSÁNAK ALAPELVEI .....	7
1. Gazdasági tevékenységek elhelyezhetőségének szabályozása lakó és településközponti vegyes területeken.....	8
2. Állattartó építmények elhelyezésének szabályozása.....	10
3. A beültetési kötelezettség, mint sajátos jogintézmény alkalmazása.....	12
4. A HÉSZ építési helyre vonatkozó szabályozásának eszközrendszere. ....	18
5. Beépíthető telekméret mezőgazdasági területeken, különös tekintettel lakóépületek elhelyezhetőségére .....	19
6. Zöldfelületi előírások.....	21
7. Környezetvédelmi előírások.....	23
HÉSZ MÓDOSÍTÁS TERVEZŐI JAVASLATA – BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK.....	26
1. Lakóövezetek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok.....	26
1.1. Lakóövezetek rendeltetés, beépítettség és karakterbeli különbségek szerinti differenciáltságának hiányosságai a hatályos HÉSZ-ben .....	26
1.2. Lakóövezetek elemzése és módosítási javaslata.....	27
1.2.1. Kisvárosias lakóterületek elemzése és módosítási javaslata .....	30
1.2.2. Falusias lakóterületek elemzése és módosítási javaslata .....	34
2. Településközponti területek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok.....	43
3. Gazdasági területek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok.....	57
3.1. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek.....	57
3.2. Ipari gazdasági területek.....	63
4. Különleges területek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok.....	71
HÉSZ MÓDOSÍTÁS TERVEZŐI JAVASLATA – BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK.....	82
1. Zöldterületi övezetek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok.....	82
1.1. Zöldterületi övezetek a hatályos településrendezési eszközökben .....	82
1.2. Zöldterületi övezetek elemzése és módosítási javaslata.....	82
2. Erdőterületi övezetek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok.....	89
2.1. Erdőterületek a hatályos településrendezési eszközökben.....	89
2.2. Erdőterületek javasolt övezeti rendszere.....	89
2.3. Védelmi rendeltetésű erdőterületek övezetének elemzése és módosítási javaslata..	90
2.4. Gazdasági rendeltetésű erdőterületek övezetének elemzése és módosítási javaslata.....	99
3. Mezőgazdasági területek övezeteinek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok ...	107
3.1. Mezőgazdasági területek a hatályos településrendezési eszközökben.....	107
3.2. Mezőgazdasági területek javasolt övezeti rendszere.....	107
3.3. Korlátos mezőgazdasági területek övezeteinek elemzése és módosítási javaslata. .	108





3.4.	Általános mezőgazdasági területek övezeteinek elemzése és módosítási javaslata	117
3.5.	Kertes mezőgazdasági területek övezeteinek elemzése és módosítási javaslata.....	128
4.	Vízgazdálkodási területek övezeteinek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok.....	136
5.	Természetközeli területek övezeteinek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok.....	137
6.	Különleges területek övezeteinek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok	140
6.1.	Különleges beépítésre nem szánt területek bányaterületek elemzése és módosítási javaslata.....	140
6.2.	Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi és nemzetbiztonsági területek elemzése és módosítási javaslata.....	143
6.3.	Különleges beépítésre nem szánt hulladékkezelő területek elemzése és módosítási javaslata.....	145
6.4.	Különleges beépítésre nem szánt közmű területek elemzése és módosítási javaslata.....	148
7.	Közlekedés.....	149
7.1.	További TSZT módosítási javaslatok .....	149
7.2.	Közlekedésfejlesztési javaslat .....	151
7.3.	A HÉSZ közlekedésre vonatkozó előírásainak elemzése és módosítási javaslata.....	153
8.	Közműellátás és elektronikus hírközlés.....	160
8.1.	A közműellátás és elektronikus hírközlés általános fejlesztési javaslata.....	160
8.2.	Közművenkénti fejlesztési feladatok .....	164
8.3.	Elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat .....	173
8.4.	HÉSZ jelenlegi és javasolt előírásai .....	174



## BEVEZETÉS

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

Ezt követően – az új TFK alapján - készült el a településszerkezeti terv tervezői javaslata, amelyet a képviselőtestület a továbbtervezés alapjául „előzetes munkaközi módosítási javasként” 161/2015. (IX. 15.) számú ÖK. határozatával elfogadott.

A vonatkozó tervezési szerződésben rögzített ütemezés szerint a következő fázis a helyi építési szabályzat (HÉSZ) tervezői javaslatának kidolgozása a fenti határozatokkal elfogadott előzményekkel összhangban a főépítéssel folytatott előzetes szakmai egyeztetések alapján.

A HÉSZ tervezői javaslatát tartalmazó jelen dokumentáció az új HÉSZ elkészítés során követett általános koncepció bemutatásával, majd egyes kiemelten kezelendő témakörök szabályozási elveinek kifejtésével kezdődik. Ezt követi az övezeti rendszer javaslata, mely a beépítésre szánt területeket és a beépítésre nem szánt területeket külön fejezetben tárgyalja, belterület(ek) és a külterület szerinti bontásban.

Az egyes fejezetek rendre a hatályos HÉSZ vonatkozó részének bemutatásával és értékelésével, a problémák elemzésével kezdődnek, majd a javasolt változtatások bemutatása és indoklása következik, először az övezeti rendszer, majd azon belül az övezeti előírások vonatkozásában.

A tervezői javaslat elemei végül a fentiek alapján összeállított HÉSZ normaszöveg tervezet övezetekre vonatkozó kivonatát is tartalmazza, valamint a szabályozási terv (SZT) első munkaközi változata is bemutatásra kerül.

A tervanyagban fentiekén túl szerepelnek azon további TSZT módosítási javaslatok is, melyek a HÉSZ/SZT munkafázis kidolgozása során keletkeztek és így visszacsatolást (kiegészítést) igényelnek a TSZT korábbi, előzetesen már tárgyalt munkaanyagához képest.

Jelen tervfázis célja a javasolt HÉSZ/SZT módosítás (beleértve az újabb TSZT módosításokat is) önkormányzattal történő előzetes egyeztetése a TSZT és a HÉSZ/SZT – komplex alátámasztó munkarészekkel kibővülő – véleményezési anyagának elkészítéséhez.

A dokumentáció már a bizottsági ülésen elhangzottak alapján továbbfejlesztett tervanyagot tartalmazza.



## A HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA ÉS EGYES KIEMELT TÉMAKÖRÖK SZABÁLYOZÁSÁNAK ALAPELVEI

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

### A HÉSZ módosításának koncepcionális megközelítése:

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

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

### A kiemelt témakörök az alábbiak:

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



## 1. Gazdasági tevékenységek elhelyezhetőségének szabályozása lakó és településközponti vegyes területeken.

### Elemzés

A hatályos HÉSZ a lakóterületeken és a vegyes területeken az elhelyezhető gazdasági tevékenységek témakörét az egyes előírások jóváhagyásakor hatályos OTÉK fogalomrendszerének megfelelően szabályozta.

Az övezeti előírásokban az országos szabályozás vonatkozó bekezdésére történő hivatkozással a HÉSZ jelenleg megengedi vagy elveti a „*a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület*” elhelyezését.

Fentiek alapján a kisvárosias és falusias lakóterületeken a fenti épületek (építmények) elhelyezése nem megengedett, a kertvárosias lakóterületeken csak az Lke-2/b építési övezet ad rá lehetőséget, míg a településközponti vegyes területek mindegyik építési övezete megengedi ezen rendeltetések elhelyezését.

A tárgyi funkciókör szabályozása tekintetében ugyanakkor mind a kertvárosias, mind a falusias lakóterületek építési övezetiben egyöntetűen elhelyezhető rendeltetesként szerepel „*a kézműipari építmények*” az OTÉK akkori fogalommagyarázatában rögzítettek szerint, mely definíciót azonban a jelenleg hatályos országos szabályozás már nem tartalmaz.

Megemlítenéd még e témakör kapcsán a HÉSZ lakóövezetek általános előírásai és a településközponti vegyes területek általános előírásai között szereplő alábbi előírás. „*az építési övezetek területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszenyveződést okozó) környezeti terhelésű tevékenységek nem végezhetők.*”, mely a településközponti vegyes területekre vonatkozóan kiegészül „*..... az ilyen tevékenységeket szolgáló funkciójú épületek nem létesíthetők.*” megfogalmazással.

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

### Javaslat

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

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

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

- Továbbra is javasolt a **kézműipari rendeltetés** fogalmának alkalmazása, tekintettel arra, hogy léteznek olyan kis alapterületen és volumenben, nem üzemi jelleggel (jellemzően családi vállalkozásban, vagy néhány alkalmazottal kiegészített kisvállalkozás keretében) végezhető



gazdasági tevékenységek, amelyek összeférnek a lakórendeltetéssel, sőt jellemzően lakossági ellátást, szolgáltatást biztosítanak.

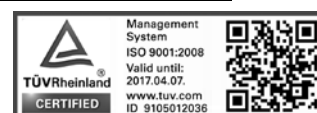
Fentiek alkalmazása érdekében szükséges a kézműipari tevékenység meghatározásának fogalommagyarázatban történő szerepeltetése, célszerűen lényegét tekintve az OTÉK korábbi meghatározását követve, az alábbiak szerint:

Kézműipari rendeltetés: Olyan ipari vagy üzemi rendeltetés, amelyben a fő rendeltetést hordozó helyiségek összes nettó alapterülete nem haladja meg a 150 m<sup>2</sup>-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és a tevékenység a működése során kielégíti a lakóterületre vonatkozó egészségügyi és környezetvédelmi határértékeket.

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

Az erre vonatkozó – az övezeti előírások tervezetében szerepeltetett - konkrét javaslat szerint:

- Lakó és településközponti területeken:
  - a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszennyeződést) okozó tevékenység,
  - a napi 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység,
  - személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló, vagy garázs, telephely),
  - járműkarosszéria-lakatos és fényező, valamint üzemanyagtöltő és járműmosó tevékenységnem folytatható, valamint ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető.
- Kisvárosias lakóövezetben, a falusias lakóövezetek közül az Ófalu védett területén (Lf-1), továbbá meghatározott (közintézményi célú, illetve speciális elhelyezkedésű vagy rendeltetésű) településközponti építési övezetekben – Vt-1, Vt-4) sem telepengedély-köteles, sem telep bejelentés-köteles tevékenység nem végezhető, az ezek körébe nem tartozó gazdasági tevékenység pedig a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között végezhető, amennyiben a telken lakórendeltetés is van.
- Falusias lakóövezetekben telepengedély-köteles tevékenység nem végezhető, telep-bejelentés köteles és a fentiek körébe nem tartozó gazdasági tevékenység a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között végezhető, kivéve az Ófalu védett területét (Lf-1 övezet), amennyiben a telken lakórendeltetés is van.
- Meghatározott (nem közintézményi célú, illetve nem speciális elhelyezkedésű vagy rendeltetésű) településközponti építési övezetekben (Vt-2, Vt-3) telepengedély-köteles tevékenység nem végezhető, telep-bejelentés köteles gazdasági tevékenység a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között végezhető.



## 2. Állattartó építmények elhelyezésének szabályozása.

### Elemzés

Az állattartás szabályozása tekintetében új helyzetet teremtett, hogy 2012. október elsején hatályba lépett az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. törvény, (a továbbiakban: Éltv.), melynek 6. § (6) bekezdése szerint *mezőgazdasági haszonállat tartása önkormányzati rendeletben nem korlátozható.*

Ennek megfelelően átdolgozásra kerültek a települések állattartó rendeletei, ez Ócsa esetében is megtörtént a 15/2007. (X.5.) számú rendelet módosítása során.

A módosítás keretében törlésre kerültek az állattartási övezetekre és a tartható haszonállatok létszámára vonatkozó előírások. (Mindez természetesen azonban nem jelenti azt, hogy a mezőgazdasági haszonállatok tartása korlátlan lenne, hiszen továbbra is alkalmazni kell a magasabb szintű jogszabályok rendelkezéseit.)

Az állattartási rendelet nem tartalmazza az állattartás céljára szolgáló épületek, helyiségek és melléképítmények építési telken való elhelyezésénél irányadó védőtávolságokat és más építési feltételeket sem. E tekintetben egyébként az állattartási rendelet összhangban van az OTÉK hatályos (2012-ben módosított) előírásával, mely szerint „Az állattartó építmények elhelyezésének feltételeit – a közegészségügyi és az állategészségügyi, továbbá a környezetvédelmi követelmények figyelembevételével – a helyi építési szabályzat állapíthatja meg.

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

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

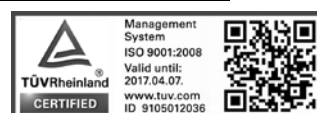
Összességében megállapítható, hogy Ócsán a HÉSZ nincs összhangban az Éltv. fent hivatkozott rendelkezésével, hiszen korlátozza a mezőgazdasági haszonállatok tartását.

Ugyanakkor tény, hogy az Éltv. 6. § (1) bekezdése szerint állatot tartani csak az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályban előírtaknak megfelelő helyen és módon szabad, vagyis a normaszöveg alapján a jogalkotó az állatok tartásának helyét és módját az Éltv. végrehajtási rendeletében kívánta szabályozni, de az állatok tartására vonatkozó jogszabályok megalkotása nem történt meg.

Az alapvető jogok biztosának (AJB Prof. Dr. Szabó Máté) 2013-ban írt jelentése szerint *sérült a jogállamiság elvéből levezethető jogbiztonság követelménye.*

A jelentésben feltárt alapvető jogokkal összefüggő visszásságok megszüntetése érdekében az AJB felkérte a Vidékfejlesztési Miniszttert, *hogy az Éltv. 6. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően szabályozza az állatok tartásának helyét és módját, különös tekintettel a kis létszámú állatok tartására, valamint vizsgálja meg és tegyen javaslatot az állatok tartásának az OTÉK övezeti besorolásán alapuló differenciált, a helyi viszonyokat figyelembe vevő, önkormányzati szintű szabályozására.*

### Javaslat



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

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

Üzemzerű állattartás:

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

Haszonállat: gazdasági haszon céljára tartott állat:

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

Fentiekén túl fontos az állattartásra szolgáló melléképítmények védőtávolságainak meghatározása:

- különös tekintettel a lakóépületekre,
- valamint egyes erre érzékeny egyéb rendeltetésekre (pl. nevelési, oktatási, egészségügyi funkciókra) vonatkozóan általánosan az állattartási rendeletben rögzített fogalmakra támaszkodva.





### 3. A beültetési kötelezettség, mint sajátos jogintézmény alkalmazása.

A hatályos szabályozás számos helyen alkalmazza a beültetési kötelezettség sajátos jogintézményét. A beültetési kötelezettséget - a vonatkozó magasabb szintű jogszabályban (Építési törvény - Étv.) foglalt követelmények szerint a helyi építési rendeletben meghatározottak és a szabályozási tervben jelöltek alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete hatósági határozatban írhatja elő. Az ÉTV 29. § (4) bek. szerint az önkormányzat a fenti határozatban a „közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét írhatja elő”. Azonban figyelembe kell venni, hogy amennyiben ennek a kötelezettségnek a teljesítése „az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó ráfordítást igényel, az önkormányzatnak a tulajdonos költségeit rendeletben meghatározott mértékben kell megtérítenie”

Mérlegelést igényel, hogy milyen esetekben és területeken indokolt a környezet- és tájvédelem szempontjából az előírt mértékű beültetési kötelezettség, mely esetleges az önkormányzatra is róhat terheket és kötelezettségeket.

Ennek szellemében az alábbiakban felülvizsgálatra kerültek a beültetési kötelezettséggel és fásítási kötelezettséggel érintett területek.

A beültetési kötelezettség tekintetében egyes esetekben a hatályos szabályozási tervlapon is ábrázolásra került az érintett terület, egyes esetekben csak a HÉSZ előírásai határozták meg.

A tervezés folyamán elsődlegesen - amennyiben egzaktul meghatározhatók a paraméterek - inkább normatív szabályok előírása tervezett.

A beültetési kötelezettségre vonatkozó hatályos szabályozás értelmében bizonyos gazdasági-, ipari építési övezetknél konkrét meghatározások szerepelnek erre vonatkozóan, bizonyos övezetekre pedig csak a zöldfelületekre vonatkozó általános előírások érvényesek.

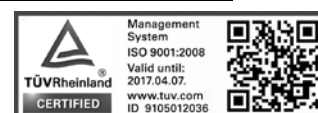
#### **Szabályozási tervlapon jelölt hatályos HÉSZ általános zöldfelületi előírások érvényesek**

A vonatkozó előírást a HÉSZ 7. § (4) bekezdés tartalmazza:

(4) „Az egyes telken belül kötelezően létesítendő beültetési kötelezettségű védőzöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védőzöld sávok telepítésénél több szintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani. A telepítéshez elsősorban a tájra jellemző őshonos, illetve a gyorsan nöövő és szennyezés tűrő, ellenálló fa- és cserjefajok használhatók. A telken belül létesítendő védőzöld sávon belül legfeljebb 5%-os területi arányban helyezhető el építmény és alakítható ki egyéb burkolt felület.”

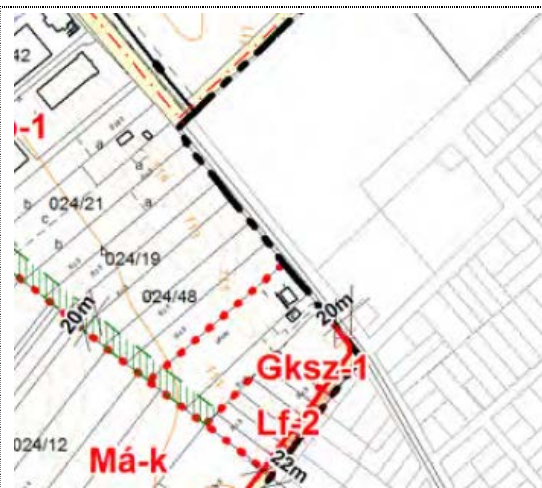
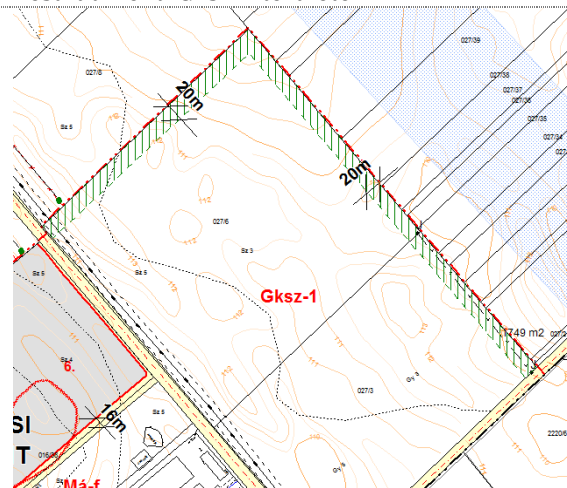
Részletes szabályokat a fentiekén kívül az alábbi építési övezetekben a szabályozási lapon feltüntetett területeken a HÉSZ nem tartalmaz:

- Pesti út menti Gksz-1 területek
- Felsőbabád Gksz-1 területek
- Temetővel határos 30m széles sáv
- Ócsa déli rész K-kb terület

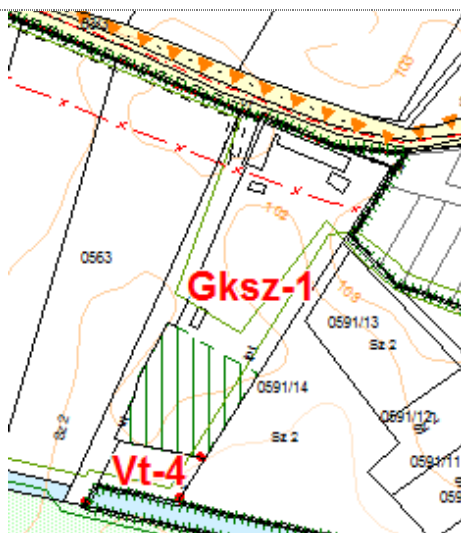




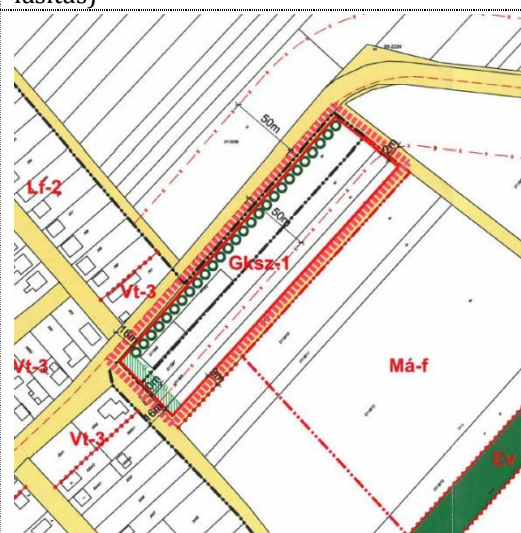
Pesti út menti Gksz-1 területek



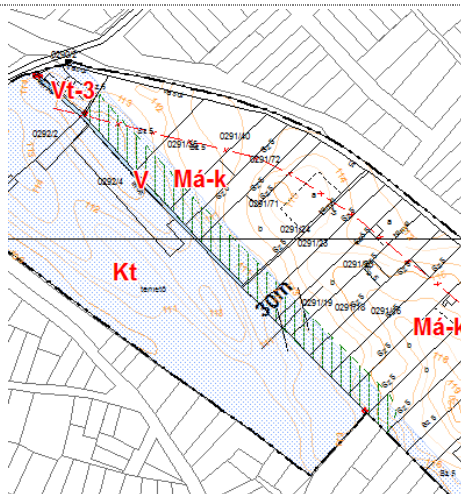
Némedi út menti Gksz-1 terület



SZT-10 Üllői út menti Gksz-1 terület (+kötelező fásítás)



Temetővel határos 30m széles sáv

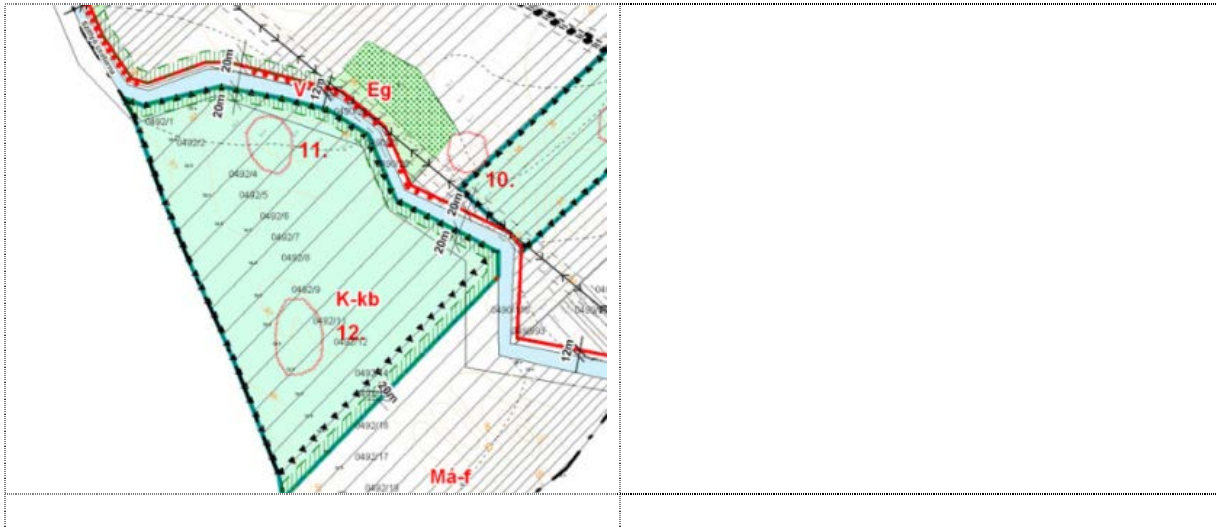


SZT-m11 Ócsa piactér

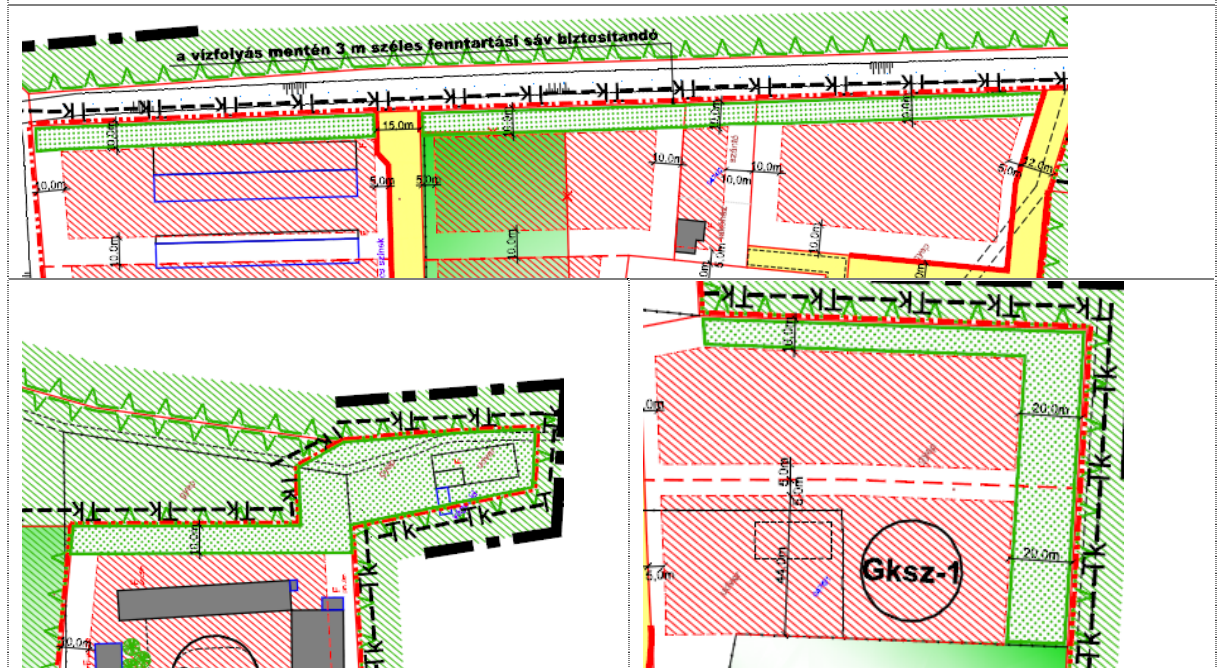


Ócsa déli rész K-kb terület





SZT-3 Felsőbabád – telken belül kötelezően létesítendő védőzöld sáv



**Szabályozási tervlapon jelölt, a hatályos HÉSZ-ben övezeti előírásokkal is meghatározott területek**

- Pesti út menti Gksz-3 területek
- Pesti út menti Gip-1 területek
- Horganyzó üzem Gip-1/b területe

A Gksz-3 és a Gip-1 területekre a vonatkozó előírást a HÉSZ 22. § (2) és 23. § (5) bekezdései tartalmazzák:

„A Pesti út menti terület SZT-jén jelölt beültetési kötelezettség az övezetben előírt kötelező zöldfelületen belül az alábbiak szerint valósítandó meg:

- az oldalsó és utcai telekhatárok mellett legalább egy sorban és legfeljebb 10 m tőtávolsággal ültetett fasor,
- a hátsó telekhatár menti 10 m széles sávban háromszintű zöldfelület

telepítendő.”

Gip-1/b területre a vonatkozó előírást a HÉSZ 23/A. § (4) bekezdése tartalmazza:





„Az SZT-n ábrázolt módon, 20 m széles telken belüli védőzöld sávot kell kialakítani. Ezt a sávot a HÉSZ 7.§ zöldfelületekre vonatkozó általános szabályai és az alábbi különleges szabályok betartásával kell kialakítani. A HÉSZ 7.§ (4) bekezdésében foglalt beépítési lehetőség csak a kialakítandó védő zöltsáv belső 10 m-es sávjában használható fel, a védő zöltsáv többi részén 3 szintes növényállományt kell kialakítani.”

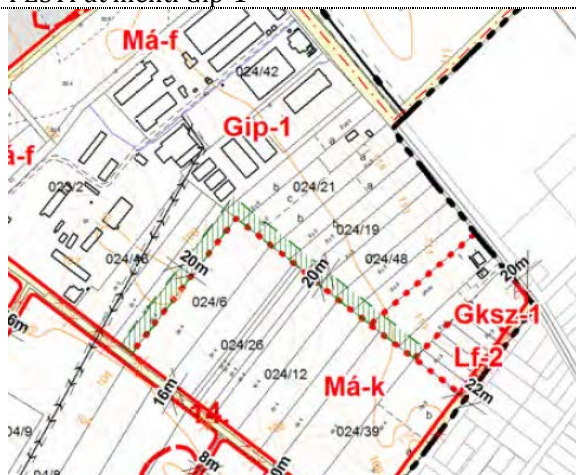
SZT-5 Pesti út menti terület



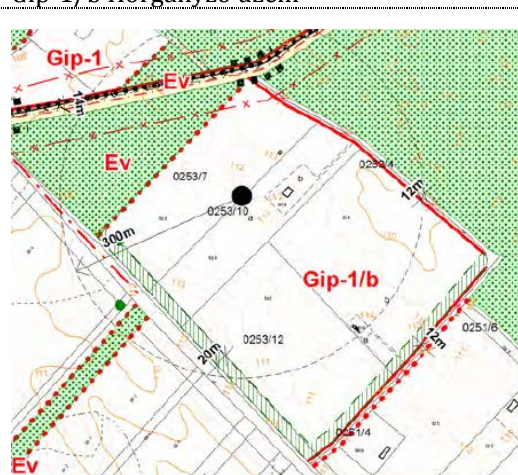
SZT-6 Pesti úti major (016/37 hrsz. telek)



PESTI út menti Gip-1



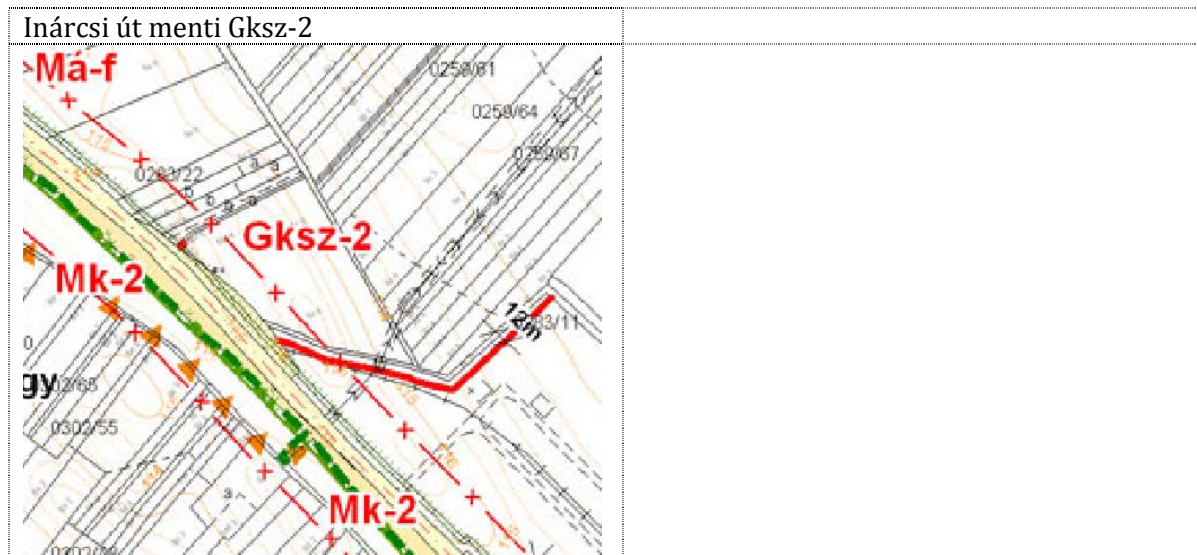
Gip-1/b Horganyzó üzem



**A hatályos HÉSZ előírása által meghatározott beültetési kötelezettségek:**

Az Inárcsi út mentén található Gksz-2 építési övezetre vonatkozó HÉSZ előírás 21. § (6) bekezdés:

(5) Az Ócsa-Inárcs összekötő út mentén kijelölt Gksz-2 jelű építésű övezet telkein a Tájvédelmi körzet környezetében legalább 15 m szélességű, őshonos termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényfajokból álló **kötelezően beültetendő területet** kell kialakítani az út mentén, amely az övezetben előírt legkisebb zöldfelületi arányba beszámítható.



A HÉSZ és a hatályos szabályozási tervlapok nem egységesek a beültetési kötelezettség megnevezését illetően. Többnyire beültetési kötelezettségként szabályozza, azonban azonos tartalommal használja a kötelezően beültetendő területet és a telken belül kötelezően létesítendő védőzöld sáv meghatározást is.

A fenti védelmi jellegű zóldsávok/beültetési kötelezettséggel érintett területek különböző szélességgel (7,5-10-12-15-20-30 m) kerültek meghatározásra. Egyes esetekben a beültetési kötelezettség a javasolt telekhatárhoz – tehát nem kötelező elemhez - köthető módon került meghatározásra, mely a telekrendszer változásával jogbizonytalanságot eredményezhet.

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

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

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

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





Lakóterülettel és védett területtel határos ipari területek közül a hatályos szabályozás a Pesti út menti iparterületeken jelölt beültetési kötelezettséget. Ezen kívül a Kiss J. utcai FÉG iparterület határos lakóterületekkel, azonban itt a hatályos szabályozás sem jelöl beültetési kötelezettséget, továbbá a kialakult állapot (kialakult beépítés) jelenleg nem teszi lehetővé védő növényzóna eltelepítését. A jelenlegi javaslatban ezért ezen a területen nem előírt beültetési kötelezettség kialakítása.



A hatályos szabályozás a külterületen elhelyezkedő, javasoltan Gip-1 területbe sorolt horganyzó üzem telkén jelöl beültetési kötelezettséget, különböző szélességben. Ebben az esetben tájképvédelmi szempontból indokolt a beültetési kötelezettség.

#### Javaslat

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



- A Pesti út menti gazdasági, ipari területen a szabályozási terven jelölt mezőgazdasági területtel határos telekhatára mentén, táji- tájképvédelmi szempontból legalább 1 sor, honos fajokból álló fasort kell telepíteni és fenntartani. A telepítést az épület használatbavételéig meg kell valósítani.

### Kötelező fásítások

A hatályos szabályozáson kötelező fásításként számos tájképvédelmi szempontból javasolt fásítás szerepel, melyre az alábbi előírás vonatkozik:

Ezen területek külön tervlapon ábrázolásra kerültek. Az Üllői út menti Gksz-1 terület szintén jelöl kötelező fásítást, melyre külön előírás nincs, azonban a fenti előírások ezt kezelik.

A kötelező fásításra vonatkozó HÉSZ előírás:

*„Az SZT-n jelölt területeken a környezet minőségének védelmét, javítását, a településképi/tájképi látvány értéknövelését szolgáló tájfásítást kell megvalósítani az útépítéshez és/vagy a mezőgazdasági területrendezéshez kapcsolatan. A védő zöld sávokat véderdő sávokat többszintű növényállománnyal kell kialakítani. A telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.”*

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

## 4. A HÉSZ építési helyre vonatkozó szabályozásának eszközrendszere.

### Elemzés

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

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

Összességében megállapítható, hogy az építési hely szabályozása nem egységes rendszer szerint történik és ez helyenként bizonytalanná teszi az épületek elhelyezésére vonatkozó előírások között történő eligazodást.

Megemlíthető a témakörrel kapcsolatosan a részletes szabályozási tervvel rendelkező területeken alkalmazott módszer, mely a javasolt telekosztásokat alapul véve telkenként rajzilag ábrázolja az építési helyet.

Ez a széles körben elterjedt gyakorlat a jogalkalmazás során – különös tekintettel a nem szakemberek körében, de olykor még az építéshatóság munkatársai számára is - értelmezésbeli bizonytalanságot szül, ha nem párosul az egyértelmű alkalmazást elősegítő előírásokkal.

### Javaslat

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

- Az építési hely meghatározása lehetőleg építési övezetenként történik a HÉSZ rendelet szöveges részében.
- Rajzi ábrázolására csak olyan esetben kerül sor, ahol az építési hely vagy a terület sajátos (pl. geometriai) adottságai, illetve a szabályozás speciális jellege (pl. egyedi megoldások vagy a



helyszíni elemekhez viszonyítás szükségessége) miatt szövegesen egzaktan nem, vagy csak nagyon bonyolultan határozható meg. Ha mégis rajzi ábrázolás válik szükségessé, kerülendő a nem kötelező (javasolt, irányadó, stb.) szabályozási elemekhez történő viszonyítás (kótázás).

- Az építési hely rajzi meghatározása tekintetében fentiekben vázolt bizonytalanságok elkerülése érdekében – ahol mód van rá – célszerű inkább a be nem építhető területet lehatárolni, ez ugyanis sok esetben képletszerűbben kifejezi a beépíthetőség szabályozására vonatkozó jogalkotói szándékot, a beépítési lehetőségeket – amennyiben indokolt – célszerűbb alátámasztó munkarészekben bemutatni.

## 5. Beépíthető telekméret mezőgazdasági területeken, különös tekintettel lakóépületek elhelyezhetőségére

### Elemzés

#### Korlátos mezőgazdasági területek

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

#### Kertes mezőgazdasági területek

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

#### Általános mezőgazdasági területek

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

A hatályos HÉSZ előírásai értelmében a beépíthető telekméret szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3.000 m<sup>2</sup>-ben, egyéb művelési ág esetén pedig 6.000 m<sup>2</sup>-ben került meghatározásra. Lakóépület elhelyezését a HÉSZ az OTÉK előírásaihoz képest nem szigorította, így a fenti telekméreteken lakóépület is elhelyezhető. Ezek az előírások 2006 decemberében léptek életbe, tehát több mint 7 éve.

Ócsán a kisebb táblás művelés nyomai láthatók, jellemző telekméreteken a 3000-5000 m<sup>2</sup> (14 %), a 0,5-1 ha (26 %) és az 1-2 ha (23 %) közötti tartományokba esnek, de találhatóak 10 ha feletti földrészletek is. Ócsa központi belterületet körülölelő központi mezőgazdasági területein beépítések jellemzően az Inárcsi oldalon és az Üllői út mentén vannak, az 4-10 ha feletti földrészleteken és a tanyahelyeken. Az északi Má-ba sorolt terület egység ingatlanjai egyetlen kivételtől (lovas tanya) eltekintve beépíthetetlenek.

A déli területrész beépíthetetlen ingatlanjai többségében keskeny, 1-2 ha közötti telekméretűek, illetve több 10 ha feletti földrészlet is van.

Ócsa általános mezőgazdasági (jelenleg farmos mezőgazdasági) terület övezetébe sorolt földrészletek, a tanya, udvar telkein kívül, szántó művelési ágúak a földhivatali nyilvántartás szerint.

Ócsán jelenleg az általános mezőgazdasági területbe sorolt területek a tanyák kivételével jellemzően beépíthetetlenek. A tanya, udvar művelési ágú ingatlanok kivételével a beépített földrészletek aránya csupán 2,5% körüli (20 db alatti).

A hatályos szabályozás által megengedett paramétereket vizsgálva megállapítható, hogy a telkek 85 %-a (több, mint 600 telek) 3000 m<sup>2</sup> feletti, a szántó és kivett területeken épületek, köztük lakóépületek építését is lehetővé tevő 6000 m<sup>2</sup>-feletti terület nagyságú földrészletek pedig a



telkek 66 %-át teszik ki (több, mint 500 telek). Ezek a paraméterek a mezőgazdasági területek több mint felén nemcsak a beépítések, hanem a lakóépületek megjelenését is lehetővé tették, mely indokolatlan mértékű lakó funkció megjelenését eredményezhette volna külterületen. Ez azonban nem került kihasználásra, így nem eredményezte a beépítések besűrűsödését a mezőgazdasági tájban.

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

A tanyás ingatlanok több mint felénél a megengedett 3 %-os beépítési arányt azonban meghaladja a telkek beépítettsége. Ezen felül a jelenlegi tanyás ingatlanok nagy részén lakóépület is áll, annak ellenére, hogy csak a tanyás földrésztelkek fele nagyobb 6000 m<sup>2</sup>-nél.

### Javaslat

Az Má övezetbe sorolt területek legnagyobb arányban a 0,5-2 ha közötti mérettartományba esnek, a területek további aprózódásának elkerülése érdekében a kialakítható legkisebb telekméretet 3 ha-ban javasolt meghatározni.

Mivel az általános mezőgazdasági területek ingatlanjai jellemzően épületmentesek, 4-10 ha közötti tartományba eső földrésztelken találunk jelenleg beépítéseket, így javasolt a beépíthető telekméretet megemelni 30000 m<sup>2</sup>-re. Ez alól kivételt csak a földhivatali nyilvántartásban kivett tanyaként és udvarként nyilvántartott földrésztelkek jelentenek, ahol már 2500m<sup>2</sup> teleknagyság esetén javasolt megengedni a 3%-os beépítést, ugyanis Ócsán a tanyák szinte kivétel nélkül 2500 m<sup>2</sup> felettiek.

További szabályzót jelent a beépíthető telkek esetén a minimális telekszélesség bevezetése, mely szintén a beépítések sűrűsödését akadályozza meg keskenyebb telekstruktúra mellett. Ez javasoltan min. 50 m, kivéve a tanyákat. A beépítési arány továbbra is 3%-ban kerül meghatározásra.

Jelen szabályozási javaslat szigorítást jelent, ugyanis ebben az övezetben jellemző szántó és kivett művelési ág esetén 6000m<sup>2</sup>-es telekméret felett már megengedett volt a 3 %-os beépítés, ugyanakkor ez a lehetőség a korábbiak során nem került kihasználásra. Lakóépületek is jellemzően csak a hagyományosan jelen levő kivett tanyahelyeken volt található. Ezek fele azonban nem érte el az OTÉK-ban meghatározott 6000 m<sup>2</sup>-t, ugyanis a tanyák történelmileg jellemzően kisebbek 6000 m<sup>2</sup>-nél.

A jelenlegi megengedő szabályozás helyett, mely a külterületek nagyobbik felének beépítését tenné lehetővé, javasolt a lakóépületek esetén körültekintően szabályozni, elébe menni azon folyamat megindulásának, mely a külterületi lakott ingatlanok számát jelentős arányban megnövelheti a mezőgazdasági tájban.

Erre két lehetőség kínálkozik. Az egyik értelmében a mezőgazdasági területen a lakóépületek elhelyezése kizárólag a meglévő kivett tanya, udvar művelési ágú földrésztelken és a birtokközpontokban megengedett. A jelenlegi mezőgazdasági területeken ma is ez a jellemző.

A másik lehetőség, mely szerint lakóépület elhelyezését kellően nagy telekméretekhez kötjük általánosan. A mezőgazdasági területen való lakhatást szükségessé tevő földrésztel nagyságát szakmai berkekben 10-20 ha körül szokás meghatározni szántóföldek esetén (ez a helyben lakást igénylő területméret alsó határa), azonban Ócsán a korábbi szabályozás már 6000 m<sup>2</sup>-en megengedte lakóépület elhelyezését, így a telekméretet ettől kisebb nagyságban határoztuk meg.

Jelen szabályozási javaslatban lakóépület elhelyezése, tehát szigorításra került. A javaslat értelmében, a korábbi 6000 m<sup>2</sup> ingatlanméret helyett a 30 000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telken helyezhető csak el lakóépület. A lakóépület által elfoglalt terület is csökkentésre kerül, miszerint lakóépület által elfoglalt terület a telek területének 0,5%-a, de legfeljebb 300m<sup>2</sup> lehet. Lakóépület elhelyezésének feltétele továbbra is a mezőgazdasági célú gazdasági építmény





megléte, vagy egyidejű létejötté. Ezek az előírások a külterületi lakófunkció nagyobb arányú létrejöttét, a táj lakóépületekkel történő beépülését, sűrűsödését gátolja

A jelenleg hatályos OTÉK lakóépületek elhelyezését 6000 m<sup>2</sup>- hez köti, így a tanyák esetén is ez lehet érvényes. Jelenleg a tanyás ingatlanok nagy részén azonban már áll lakóépület a telekmérettől (2000-6000 m<sup>2</sup>) függetlenül. A tanyás földrészletek fele azonban nagyobb a 6000 m<sup>2</sup>-nél. Ebben az esetben a lakóépület területe a tervezet szerint a telek területének 1,5%-át nem haladhatja meg.

Mindkét esetben az övezetben csak kétlakásos lakóépület helyezhető el.

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

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

## 6. Zöldfelületi előírások

### Elemzés

Hatályos HÉSZ előírásai

#### *„A zöldfelületekre vonatkozó előírások*

- (1) *A település zöldfelületi rendszerének elsődleges elemei a közparkok, fasorok, erdők, rét-legelő és nádas területek, másodlagos elemei a fennmaradó területek (telkek) növényzettel fedett részei, amelyek együttesen település zöldfelületi hálózatát alkotják, melyek meglévő területi elemei nem szüntethetők meg pótlásuk nélkül.*
- (2) *A beépítésre szánt területek építési övezeteiben, közlekedési és közműövezetekben, illetve vízgazdálkodási övezetekben új zöldfelület létesítését -a területfel-használás változás jellegétől függően- kertépítészeti kiviteli, tájrendezési vagy rekultivációs terv alapján kell elvégezni.*
- (3) *Az egyes építési övezetekre, övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területként csak a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes síkja vagy vetülete vehető számításba. A telekre előírt zöldfelület mértékének számításánál az alábbiak vehetők figyelembe:*
  - a) *a többszintes növényállomány, tetőkert és homlokzati zöldfelületet az OTÉK 5. számú melléklet szerint, gyephézagos burkolat,*
  - b) *gyeprács (pl.: parkolók, járófelületek) felületének 20%-a számítható be a zöldfelületi fedettségbe.<sup>1</sup>*
- (4) *Az egyes telken belül kötelezően létesítendő beültetési kötelezettségű védőzöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védőzöld sávok telepítésénél több szintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani. A telepítéshez elsősorban a tájra jellemző őshonos, illetve a gyorsan növő és szennyszennyezés tűrő, ellenálló fa- és cserjefajok használhatók. A telken belül létesítendő védőzöld sávon belül legfeljebb 5%-os területi arányban helyezhető el építmény és alakítható ki egyéb burkolt felület.<sup>2</sup>*
- (5) *Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket -a lakóingatlanok kivételével- legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani. Használatbavételre csak az előírt zöldfelületek kialakítása után kerülhet sor.*
- (6) <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02./sz. ÖK. rendelet 8.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

<sup>2</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02./sz. ÖK. rendelet 8.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

<sup>3</sup> Törölve a 13/2006./XII.01./ sz. ÖK. rendelet 5.§. /1/ bek. alapján.



- (7) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen lévő fasor fenntartását, a hiányzó elemek pótlását -a környezeti hatások figyelembe vételével- kertépítészeti kiviteli, fenntartási terv alapján kell elvégezni.
- (8) Beépítésre nem szánt területen, - kivéve a közlekedési és közművezeték területét, valamint az erdőterületek övezetét, ha az erdészeti üzemterv mást ír elő - az új zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.<sup>4</sup>
- (9) Erdő- vagy mezőgazdasági területeken tervezett övezetváltozás esetén, az adott terület igénybevételeig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását"

A hatályos HÉSZ zöldfelületi előírásai átgondolásra, átfogalmazásra kerültek. Azon előírások, melyekre a mai jogszabályi környezet már nem nyújt lehetőséget, például a kertépítészeti kiviteli tervek vonatkozásán, törlésre kerültek.

A zöldfelület mértékének számítására vonatkozó előírások a többszintes növényállomány, gyepréteg burkolat és gyeprács tekintetében az OTÉK-kal történő jogharmonizáció érdekében szintén kivételre kerültek.

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

A felszíni várakozó- (parkoló) fásítására vonatkozóan a jelenleg hatályos OTÉK-nál szigorúbb, a korábban érvényben lévő országos paramétereket javasoljuk előírni.

Az utak menti közterületi zöldfelületek előírásai is átfogalmazásra kerültek.

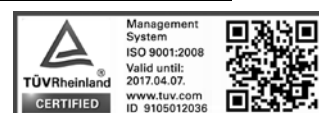
Továbbá favédelmi előírások is meghatározásra kerültek, miszerint a település közigazgatási területén lévő 10 cm-nél nagyobb törzsmérőjű fák kivágását engedélyeztetni és pótolni kell, nemcsak az országosan érvényben lévő normák szerint közterületen, hanem telken belül is, kivéve gyümölcsfák.

## Javaslat

### Zöldfelületek általános előírásai

- (1) Az építési övezetekre meghatározott telken belüli minimális zöldfelület arány szerinti zöldfelületet a használatbavételi engedély megkéréséig ki kell alakítani.
- (2) A zöldfelületek legkisebb mértékének számítása során a vízfelületek az alábbiak szerint vehetők figyelembe:
- |    |  |       |
|----|--|-------|
| a) | Természetes vízfelület (patak, tó) illetve szigetelés nélküli medrű mesterséges vízfelület állandó vízborítottsággal, állandó vízi élővilággal | Te    |
|    |  | 100 % |
| b) | Mesterséges vízfelület szigetelt mederrel, állandó vízborítottsággal, állandó vízi élővilággal   | M     |
|    |  | 50 %  |
| c) | Kerti úszómedencék felülete a zöldfelületbe nem számítható be:   | a     |
|    |  | 0 %.  |
- (3) A „Be nem építhető, megtartandó zöldfelületként jelölt területeken” a meglévő értékes faállomány megőrzendő.
- (4) A „Be nem építhető megtartandó zöldfelületként jelölt területek” esetén:

<sup>4</sup> Módosítva a 13/2006./XII.01./ sz. ÖK. rendelet 5.§. /2/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től



- a) 2000 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó méretű területen a meglévő zöldfelületi borítottság fenntartandó,
- b) 2000 m<sup>2</sup>-t meghaladó méretű területek 80%-át növényzettel fedett zöldfelületként kell kialakítani, melyen belül elhelyezhetők a pihenést, rekreációt, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények.

#### Közutak menti zöldfelületek és a közterületi zöldfelületek

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

#### Favédelmi előírások

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

### 7. Környezetvédelmi előírások

#### Elemzés

A hatályos HÉSZ környezetvédelmi előírásai átgondolásra, átfogalmazásra kerültek. Több esetben az előírások szakági jogszabályokban előforduló szabályokat ismételi, melyek HÉSZ-ben történő szerepeltetése nem szükséges.

Egy-két esetben általunk fontosnak ítélt előírásokkal kiegészítésre került, a termőföld és a taljvédelem vonatkozásában.

Zajvédelmi szempontból a hatályos HÉSZ-ban megfogalmazott „zajvédelmi szempontból fokozottan védett területként kezelt” területekre vonatkozó előírást fenntartottuk továbbra is.

#### Javaslat

#### Általános környezetvédelmi előírások

- (1) A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:



- a) a vonatkozó hatályos jogszabályokban megengedett határértéket el nem érő mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
- b) kizárja a környezetkárosítást,
- c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

#### **A termőföld védelme**

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

#### **Talaj-, felszíni és felszín alatti vizek védelme**

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

#### **A levegő tisztaságának védelme**

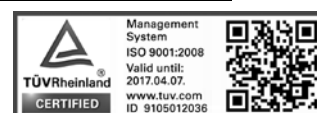
Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által meghatározott határértéket.

#### **Zaj- és rezgésvédelem**

- (1) Úthálózat felújítása során, továbbá új közlekedési elem létesítése, kiépítése esetén a zaj- és rezgésterhelés csökkentése érdekében a hatályos követelményeknek legmegfelelőbb műszaki megoldásokat, illetve anyagokat kell alkalmazni.
- (2) Meglévő, védendő funkciójú és határérték feletti zajnak kitett épületek felújításakor, átépítéskor biztosítani kell, az előírt belsőtéri zajterhelési határértékek teljesülését zajtől védendő helyiség megfelelő tájolásával, vagy passzív akusztikai védelem alkalmazásával.
- (3) A települési önkormányzat képviselő-testülete által külön jogszabály szerint kijelölhető zajvédelmi szempontból fokozottan védett területekként kell kezelni az országos és helyi jelentőségű védett természeti területeket, melyeken a mindenkor hatályos jogszabályokban meghatározott vonatkozó zajterhelési határértékek és előírások érvényesítendőek.

#### **Hulladékkezelés**

- (1) A településen keletkező kommunális szilárd hulladék elhelyezésről és elszállításáról a működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell gondoskodni. A hulladékkezelés, szállítás, hulladékgazdálkodás és hasznosítás szempontjából figyelembe kell venni a vonatkozó hatályos jogszabályokat betartva annak előírásait.
- (2) A veszélyes hulladékok kezelése és veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzése a vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok előírásai szerint megengedett.



### **Táj- és természetvédelem**

- (1) A települést érintő magasabb szintű és egyéb helyi jogszabályokkal megállapított természetvédelemmel érintett területeket a szabályozási terv tartalmazza, az alábbiak szerint.
- a) Natura2000 területek
    - aa) Turjánvidék
    - ab) Csévharaszti homokvidék
  - b) Ramsari területek
  - c) Országos jelentőségű természetvédelmi terület – Ócsai TK
  - d) Országos jelentőségű „Ex lege” védett lápterület
  - e) Országos Ökológiai Hálózat elemei:
    - ea) magterület,
    - eb) puffer terület,
    - ec) ökológiai folyosó,
  - f) Helyi jelentőségű természetvédelmi terület - Kiskőrös-alja” TT
- (2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területek felhasználása, a területen építési tevékenység, változtatás a vonatkozó jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.



## HÉSZ MÓDOSÍTÁS TERVEZŐI JAVASLATA – BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### 1. Lakóövezetek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok

#### 1.1. Lakóövezetek rendeltetés, beépítettség és karakterbeli különbségek szerinti differenciáltságának hiányosságai a hatályos HÉSZ-ben

Már a TSZT tervezői javaslatának kidolgozása során megállapítást nyert, hogy a hatályos településszerkezeti terv (TSZT) területfelhasználási rendszerének egyik szembetűnő sajátossága, hogy a lakóterületeket városszerkezeti elhelyezkedésük, szerepkörük, sajátos építési használatuk szerint lényegében nem differenciálja, döntő többségük falusias besorolású.

A helyi építési szabályzat (HÉSZ) lakóövezetekre vonatkozó előírásainak elemzése során még szembetűnőbbek az átfedések. Az eltérő lakóterületi kategóriába tartozó (tehát falusias, kertvárosias, kisvárosias) lakóövezetek között gyakorlatilag sem jelennek meg jellegzetes eltérések, alig-alig érzékelhetők különbségek az építési övezeti határértékek és az elhelyezhető rendeltetések körét tekintve. Az azonos területfelhasználásba tartozó, a település lakóterületeit uraló falusias lakóterületek esetében pedig végképp csak elenyésző különbségek mutatkoznak.

A csak pontszerűen (egy-egy telekre, vagy legfeljebb összefüggően egy tömbre kiterjedően) megjelenő kisvárosias lakóövezet előírásai pl. – egyetlen 4 szintes beépítésű telek kivételével - minden tekintetben megfeleltethetők az OTÉK falusias lakóterületre vonatkozó előírásainak, és a kertvárosias lakóterületekre vonatkozó előírásoktól is csak az alacsonyabb (40%-os) minimális zöldfelületi arány tekintetében van különbség.

Hasonló a helyzet a – mindössze 3 részterületen megjelenő, összesen 6 tömbre kiterjedő - kertvárosias lakóterületre nézve is, ahol a HÉSZ vonatkozó előírásai – a magasabb (50%-os) minimális zöldfelületi arány kivételével – teljesen megfelelnek a falusias lakóövezetekben alkalmazható országos előírásoknak. Ráadásul némileg ellentmondásos, hogy a kertvárosias lakóterületek éppen a település központi belterületének szélein helyezkednek el, a falusias lakóövezetekre előírtnál kisebb kialakítható telekterülettel, tehát a beépítés fellazítása, a természetes táj felé történő kívánatos átmenet a szabályozásban nem érzékelhető.

A szükségesnek tűnő karakteresebb differenciálás keretében a központi belterületen a városszerkezeti adottságok alapján talán indokolható lenne a falusias és kertvárosias lakóterületek arányának megváltoztatása, hiszen míg az Ófalu védett részének és az azt övező lakóterületeknek a karaktere valóban falusias, a város többi lakóterületei – különösen a Baross utcától keletre és a vasút északi oldalán beépült településrészek - jellemzően közelebb állnak a kertvárosias jelleghez.

A fentieknek megfeleltethető változtatásoknak azonban gátat szab a hatályos HÉSZ falusias lakóövezetekre vonatkozóan egyöntetűen meghatározott minimális zöldfelületi előírása (40%), melynek megnövelése a kertvárosias területeken alkalmazható minimális 50%-ra, feltehetően számos esetben az építési lehetőségek (építési jogok) korlátozását eredményezné.

Az előbbieken taglalt szempontokat egybevetve **a karakterbeli különbségeket – az esetleges kártalanítási igények minél alacsonyabb szintre szorítása érdekében – a falusias lakóterület keretén belül, annak határértékein belül maradván, elsősorban az elhelyezhető funkciók körére, a telekstruktúrára és a településképre vonatkozó szabályozási eszközökkel javasolt érvényre juttatni.**





## 1.2. Lakóövezetek elemzése és módosítási javaslata

### TSZT módosítást igénylő további javaslatok

Az építési övezeti rendszer alábbi tervezői javaslatában a TSZT területfelhasználási rendszerének módosításával érintett területek a Képviselő-testület által előzetesen elfogadott javasolt módosítás szerinti besorolással szerepelnek, ezek ismertetése a korábbi tervezői javaslatban már bemutatásra került, jelen fejezetben a TSZT-re visszautalóan már csak a HÉSZ részletes elemzése kapcsán felmerült további TSZT változtatások kerülnek bemutatásra.

A TSZT fenti módosítási csomagjában nem szerepelt, illetve újragondolás alapján jelölt további módosítási javaslatok:

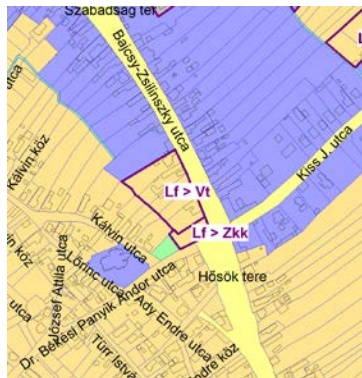
- az „esetlegesen” kijelölt, de a falusias besorolású környezetükbe illeszkedő kertvárosias lakóterületek átsorolása a szomszédos falusias lakóterületekkel azonos építési övezetbe,
- Ófalu védett részének Bajcsy Zsilinszky utca menti részének megtartása falusias lakóterületben (Lf-1 építési övezetben).

A kertvárosias lakóterületek „beolvasztása” a falusias lakóterületekbe az építési övezeti határértékeket - építészeti szempontból - kedvezőtlenül nem változtatja, érdemi eltérés a megkövetelt zöldfelületi minimum 10%-os csökkentésében jelentkezik, amely azonban a biológiai aktivitást ténylegesen nem csökkenti, lévén – az Árpád utcától keletre eső terület kivételével – kialakult állapotú területekről van szó. Az előbbieket miatt ugyancsak indifferens a kialakítható legkisebb telekterületre vonatkozó előírás kismértékű korrekciója, mely szerint a kertvárosias területekre előírt 540 m<sup>2</sup>, 600 m<sup>2</sup>-re módosul.

Falusias lakóterületbe átsorolt kertvárosias építési övezetek (*Lke-1, Lke-2/b*)



Az Ófalu védett részének az előzetes TSZT módosítás során településközpont vegyes területbe sorolásának visszavonása (Lf > Vt).



#### Lakóövezetek általános előírásai

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

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

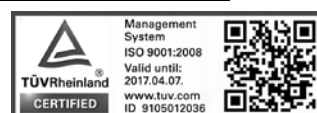
- Az elhelyezhető „elsődleges funkciójú” épületekkel és az egy telken elhelyezhető lakóépületek számával kapcsolatos rendelkezések mindenképpen kiegészítendők az „eltérő övezeti előírás hiányában....”, kitéttel, tekintve, hogy már a hatályos HÉSZ is tartalmaz ezeknek ellentmondó előírásokat. Egyes építési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

#### Kivonat a hatályos HÉSZ-ből:

##### **Lakóövezetek általános előírásai**

##### **8. §**

- (1) A lakóövezetekben más elsődleges funkciójú építmény is elhelyezhető.
- (2) Az építési övezetekben egy telken legfeljebb egy lakóépület létesíthető. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés megváltoztatásának esetére is alkalmazni kell.
- (3) A lakó építési övezetekben az épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. Lakóépületeken a tető hajlásszöge 30-45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva. Ebben az esetben a tető maximális gerincmagassága az építménymagasság értéke plusz 5 m a 6 m-nél kisebb építménymagasság esetén, illetve az építménymagasság értéke plusz 6 m a 6 m vagy ennél nagyobb építménymagasság esetén. Nem lakóépületen a magastető hajlásszöge 15-45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva.
- (4) Az övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszenyvedést okozó) tevékenységek nem végezhetők.





(5) Új épület építése esetén önálló parkolóház nem építhető a telken.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Beépítve a 13/2006./XII.01./sz. ÖK. rendelet. 6.§-a alapján. Hatályos: 2006.12.09-től  
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



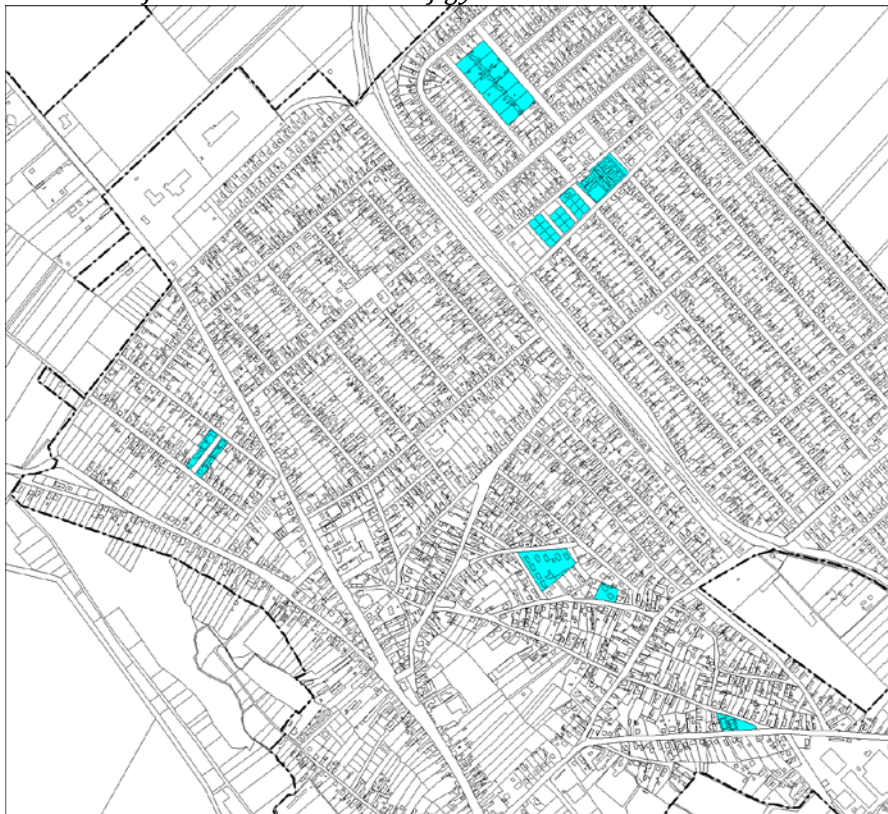
### 1.2.1. Kisvárosias lakóterületek elemzése és módosítási javaslata

#### Elemzés

A hatályos HÉSZ kisvárosias lakóterületként egy építési övezetet határozott meg:

- Lk: ebbe sorolta a vasúttól északra fekvő Liliom utca és Szegfű utca közötti tömb nagy részét, a Berzsényi utcai több épületből álló telektömböt, a Viola utcában lévő 2 épületből álló beépítést, valamint két ingatlant a településközpont területén (utóbbiak a TSZT módosítása során településközpont övezetbe kerülnek).

Lk építési övezet a TSZT javasolt módosítását is figyelembe véve



A hatályos HÉSZ Lk építési övezetre vonatkozó előírásai:

**Az Lk jelű lakóövezet**  
(meglévő kisvárosias, kislakótelepes, soklakásos társasház lakóterületek)

#### 9. §

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m <sup>2</sup> )	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	SZT szerinti	40	30	Kialakult (K)

(2) Az övezetben lakóépületek, illetve az OTÉK 12§-ának (3) bekezdésében szereplő 1. pontjában megjelölt funkciójú épületek helyezhetők el.

(3) A telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül az a), b), c), d) és e) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.<sup>6</sup>

(4) Haszonállattartó épület nem építhető.

<sup>6</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 9.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től  
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



(5)

## Javaslat

### Övezeti rendszer javaslata

A TSZT módosítási javaslat szerint településközpont területébe beékelődő két ingatlan a településközpont területbe került, a többi részterület változatlanul kisvárosias besorolásban maradt. További változás, hogy a kisvárosias lakóterületbe sorolt területek kibővültek a korábban indokolatlanul településközpont vegyes területbe sorolt, kizárólag lakóépületekkel beépült, illetve beépíthető területekkel. Ezek a Széchenyi utca egy szakasza, valamint a volt piac tömbjei és az attól északra húzódó sortársasházias beépítésű tömbrészek. A módosítások során az építési övezeti határértékek – építésjogi szempontból – nem változtak kedvezőtlen irányba.

A javasolt TSZT-ben kisvárosias lakóterületbe sorolt területek a HÉSZ javaslata alapján 5 építési övezetre tagolódnak, elsődlegesen a következő karakterbeli különbségek okán:

- **Lk-1:** a Székesi- Szirom és Vadvirág utcák által határolt tömbben kialakult zárt sorú beépítési módú, kisvárosias sűrűségű, egységes arculatú 6 lakásos sortársasházias beépítés
- **Lk-2:** a Vadvirág és Szirom utcák között, az átmenő telkek közepén tömbösítve elhelyezkedő négy lakásos épületekből és az oldalsó telekhatáron összeépült kiegészítő funkciójú épületek sorolásából kialakult beépítés
- **Lk-3:** a Széchenyi utca egy szakaszán, a Viola utcában és a Kis János utcában kialakult szabadonálló, kisvárosias sűrűségű, jellemzően 1-2 lakásos beépítés.
- **Lk-4:** a volt piac tömbjeiben tervezett kisvárosias sűrűségű, szabadonálló, legfeljebb 2 lakásos, egységes arculattal kialakítandó beépítés
- **Lk-5:** a Berzsényi utcában kialakult négylakásos épületet tartalmazó telektömb

### Szabályozási előírások koncepcionális elemei

- A hatályos HÉSZ szerint és a jelenlegi módosítás alapján is kisvárosias lakóterületbe tartozó területek (a javasolt Lk-2 és Lk-5 építési övezet) előírásai az elhelyezhető funkciók körét és a szabályozási határértékeket tekintve nem változnak, differenciálásuk az eltérő beépítési mód, valamint a telekalakításra vonatkozó előírások és az elhelyezhető lakóépületek száma és a kialakítható lakás-, illetve rendeltetési egység számának eltérő szabályozása miatt indokolt.

- Az Lk-1, Lk-3 és Lk-4 építési övezetek megtartják a jelenlegi településközponti vegyes besorolás szerinti paramétereiket, az elhelyezhető funkciók vonatkozásában a javasolt Lk-3 építési övezet esetében a kialakult állapot, az Lk-4 építési övezet esetében pedig az érintett területekre jelenleg hatályos Vt-3 övezet vonatkozó előírásai a mértékadók (utóbbi építési övezetnél a beépítés részleteire és egyebekre vonatkozó előírások kisebb pontosításokkal szintén változatlanok maradnak).

- Szükséges a kialakult környezethez való illeszkedés szempontjainak figyelembevétele, különös tekintettel arra, hogy a hatályos HÉSZ az elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltatási és vendéglátási funkciók nagyságrendjére nem tartalmaz korlátokat, amely azonban a lakóterületbe való beágyazottság miatt feltétlenül szükséges.



Javasolt építési övezeti előírások a HÉSZ tervezete szerint:

**Kisvárosias lakóövezetek általános előírásai (Lk)**

**... §**

- (1) Az építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető épület - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
  - a) lakó;
  - b) szállás jellegű;rendeltetést tartalmazhat.
- (4) Új épület esetén a fő rendeltetést kiszolgáló, illetve kiegészítő funkciók a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben helyezhetők el.
- (5) Az építési övezetben a (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül sem telepengedély-köteles, sem telep bejelentés-köteles egyéb gazdasági tevékenység nem végezhető, az ezek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység pedig a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között végezhető, amennyiben a telken lakórendeltetés is van.
- (6) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - e) kerti építmény.
- (7) Az építési övezetben
  - a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszenyyeződést) okozó tevékenység,
  - b) a napi 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység,
  - c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló, vagy garázs, telephely),
  - d) járműkarosszéria-lakatos és fényező, valamint üzemanyagtöltő és járműmosó tevékenységnem folytatható, valamint ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető.

**Kisvárosias lakóövezetek egyedi előírásai**

**... §**

- (1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az alábbi táblázat tartalmazza:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	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 <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Lk-1	600	16/35	Z	30	K	40	40
5	Lk-2	2000	-	Z	30	K	40	40
6	Lk-3	600	-	SZ	30	K	40	40
7	Lk-4	400	20/20	SZ	35	4,5	30	45



8	Lk-5	2200		SZ	30	K	40	40
---	------	------	--	----	----	---	----	----

- (2) Az Lk-1 és Lk-3 jelű építési övezetben
- az elhelyezhető épület a ...§ (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül iroda, a helyi lakosság ellátását szolgáló, legfeljebb 200m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést is tartalmazhat;
  - 300 telek-négyzetméterenként egy lakás létesíthető, lefelé való kerekítéssel.
- (3) Az Lk-1 jelű építési övezetben az előkert mérete: 5,0m, a hátsókert mérete: 6,0m.
- (4) Az Lk-2 jelű építési övezetben az előkert mérete 30,0m.
- (5) Az Lk-3 jelű építési övezetben az előkert mérete: 3,0m, az oldalkert mérete: 3,0m, a hátsókert mérete: 6,0m.
- (6) Az Lk-4 jelű építési övezetben
- az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetést tartalmazhat;
  - legfeljebb két lakásos lakóépület helyezhető el;
  - az előkert mérete: 5,0m, az oldalkert mérete: 3,0m, a hátsókert mérete: 6,0m.
  - az épületek kizárólag egységes építészeti együttes részeként, a vonatkozó előírások szerinti - az anyaghasználatra és színezésre is kiterjedő - beépítési terv alapján létesíthetők.
  - A területen az építés feltételeinek tisztázására részletes feltáráson alapuló építésföldtani szakvéleményezés szükséges, melyet az építési engedélyhez csatolni kell.
  - A területen a lakó-utakat lakó-pihenő övezetként, 12 m szélességgel, a szükséges közművezetékekkel, legalább 4,5 m széles szilárd vegyes használatú burkolattal, közvilágítással, méretezett csapadékvíz-elvezetéssel és legalább egyoldali fasorral kell kialakítani.
  - Az egyes lakó rendeltetési egységekhez a lakó funkciót kiegészítő funkciójú helyiséget az épülettel egy tömegben vagy építészeti egységben az építési helyen belül kell megvalósítani.
  - A területen a megvalósítást követően csak olyan építési tevékenység engedélyezhető, amely az építészeti együttesként kialakított beépítés egységes városképi megjelenését nem bontja meg.
  - A szennyvíz vákuum-szivattyúgépház 150 m-es környezetében új lakóépületre használatba vételi engedély csak a létesítmény szagtalanítóval való ellátását követően adható. Az ennek megvalósítására vonatkozó üzemeltető nyilatkozatot az építési engedélyhez kell csatolni.
- (7) Az Lk-5 jelű építési övezetben
- az előkert mérete a Madách, a Berzsenyi és a Viola utca mentén a kialakult állapot szerinti, az oldalkert mérete 3,0m, a hátsókert mérete 6,0m.

A javasolt módosítások után kialakuló kisvárosias (Lk) lakóövezetek elhelyezkedését a következő térkép ábrázolja



## 1.2.2. Falusias lakóterületek elemzése és módosítási javaslata

### Elemzés

A település lakóterületei a hatályos TSZT szerint döntő többségükben falusias lakóterületbe tartoznak, melyeket a HÉSZ négy építési övezetre tagol az alábbiak szerint:

- Lf-1: az Ófalu védett területe (a tájvédelmi körzet része, illetve műemléki környezet),
- Lf-2: a jellemzően kialakult falusias lakóterületek döntő többsége ebbe az övezetbe tartozik,
- Lf-2/b: az Ófalu védett területéhez nyugatról csatlakozó tömbfeltárás területe a Kálvin közben,
- Lf-3: Alsópakony északnyugati felén 2011-ben kijelölt állami lakásépítési terület.

Általánosságban megállapítható, hogy a falusias lakóterületek előírásai – az állami lakásépítési terület (Lf-3) kivételével – szinte teljesen azonosak.

Az Ff-1, Lf-2 és Lf-2/b építési övezetekben a szabályozási határértékek csak annyiban térnek el, hogy az Ófalu védett területén a kialakítható legkisebb telekterület és a megengedett legnagyobb építménymagasság értéke a kialakult állapot (K) szerint van meghatározva, egyebekben mindhárom övezetben:

- oldalhatáron álló beépítési mód,
- 30%-os legnagyobb beépítettség,
- 40%-os legkisebb zöldfelületi arány szerepel.

Az Ff-2 és Lf-2/b övezetekben fentiekén túl azonosak az alábbi paraméterek is:

- 600 m<sup>2</sup> a legkisebb kialakítható telekterület,
- 4,5 m a megengedett legnagyobb építménymagasság.

Egyetlen különbség a fenti két építési övezet között, hogy az Lf-2-ben meghatározásra került a minimális telekszélesség értéke (14 m) és a minimális telekmélység értéke (35 m), míg az Lf-2/b-ben a terület geometriai adottságai folytán ezen előírás nem szerepelt.

Mind a négy falusias lakóövezetben az egyéb előírások is csaknem azonosak:

- az elhelyezhető lakóépületek száma (1), a létesíthető lakásszám maximuma (2),
- az elhelyezhető más elsődleges funkciójú építmények köre (az önálló parkolóház, az erdő- és mezőgazdasági építmények, a sportépítmények, az üzemanyag töltőállomás és a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb – nem nagyüzemi – gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmények kivételével minden más OTÉK által megengedett funkció elhelyezhető),
- az elhelyezhető melléképítmények köre (az OTÉK-ban szereplő bármely melléképítmény elhelyezhető, kivéve az Ófalu védett területét, ahol szűkebb a kör, egyebek mellett az állattartással kapcsolatos melléképítmények nem helyezhetők el),
- az építészeti részletekre vonatkozó előírások (kivéve az Ófalu védett részét, ahol a tetőgerinc irány mellett egyéb részletszabályok - pl. színezés, fedés anyaghasználata is - meghatározásra került).

Fentiekén megállapításokon túl további megemlíthető problémák:

- az övezeti előírások között nem szerepel a terepszint alatti építmények meghatározása,
- egyes területrészekben (pl. a Baross utcától nyugatra) a tömbök besűrűsödését eredményez(het)i, hogy nincs tiltva, illetve szabályozatlan a nyúlványos telkek kialakítása (a említett városrészben kb. 50 db telek megosztható ily módon, amely kedvezőtlen tendenciát indíthat el az összefüggő beépítetlen tömbbelsőkre nézve).

A TSZT javasolt módosítását is figyelembe véve a falusias lakóövezetek elhelyezkedése és a hatályos HÉSZ fenti építési övezetekre vonatkozó előírásai az alábbiakban kerülnek bemutatásra:





*Lf-1 építési övezet a hatályos HÉSZ szerint*



A hatályos HÉSZ Lf-1 építési övezetre vonatkozó előírásai:

**Az Lf-1 jelű lakóövezet**  
**(az Ófalu műemlékileg védett meglévő falusias lakóterületi része)**  
**12. §**

*(1) Övezeti paraméterek*

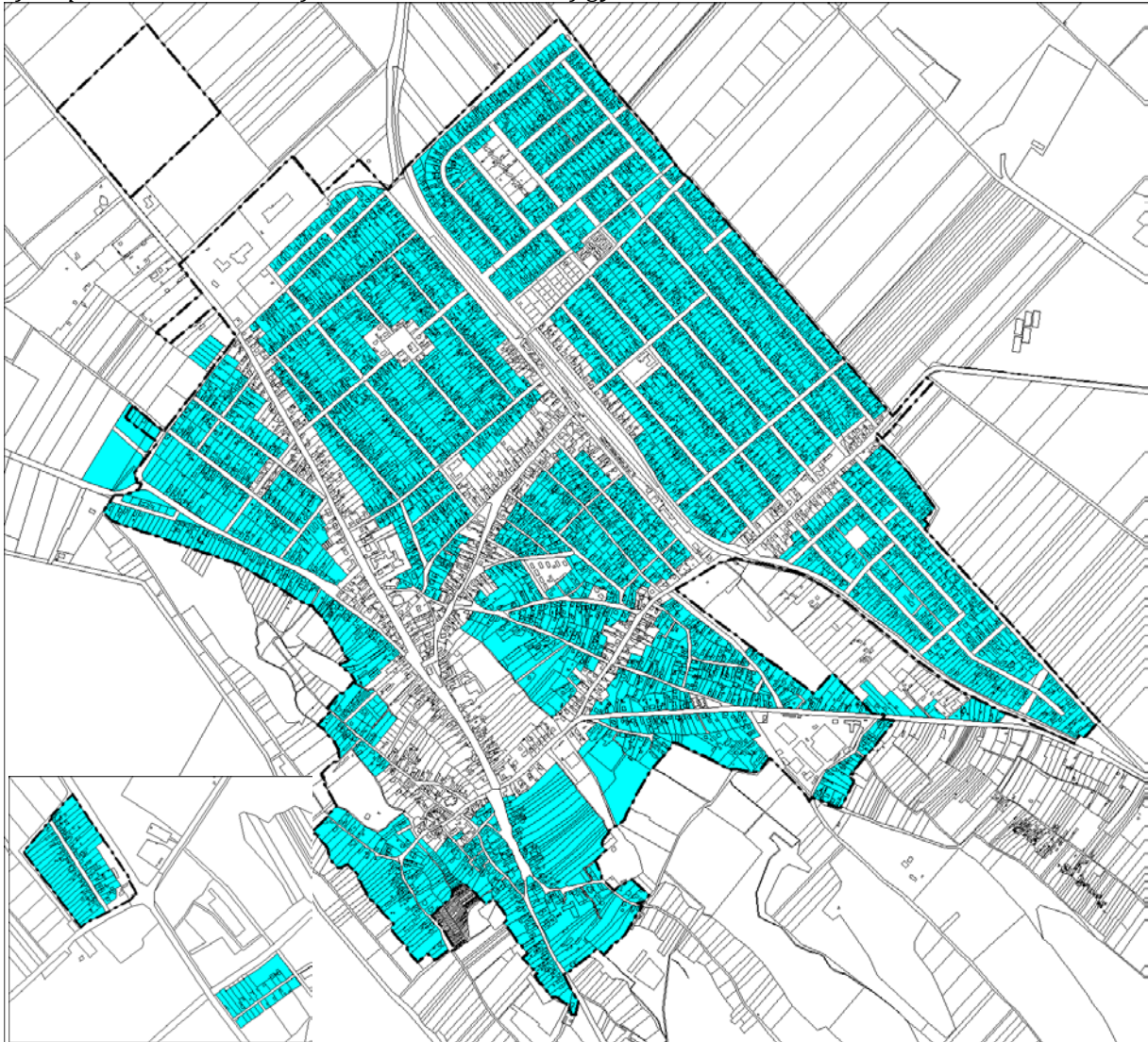
Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m <sup>2</sup> )	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	Kialakult (K)	40	30	Kialakult (K)

- (2) Az övezet területén felmerülő bármely építéshatósági ügy kapcsán az illetékes kulturális örökségvédelmi hatóságot és az illetékes természetvédelmi hatóságot is meg kell keresni.
- (3) Az övezeten belül a legfeljebb kétlakásos lakóépületen kívül az OTÉK 14. §-ának (2) bekezdésében szereplő 3., 4., 5. és 6. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek építmények helyezhetők el.
- (4) Homlokzat színezésként csak fehér szín alkalmazható.
- (5) Kizárólag utcára merőleges tetőgerincű, oromfalas épület, építmény létesíthető.
- (6) Tetőfedésként az övezet telkein csak cserép és nádfedés alkalmazható.
- (7) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül az a), b), c), d) és e) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.<sup>7</sup>
- (8) Az övezetben csak kisállattartó épület építhető.

<sup>7</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 13.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től  
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



*Lf-2 építési övezet a TSZT javasolt módosítását is figyelembe véve*



A hatályos HÉSZ Lf-2 építési övezetre vonatkozó előírásai:

***Az Lf-2 jelű lakóövezet (egyéb meglévő és tervezett falusias lakóterületek)***

**13. §**

*(1) Övezeti paraméterek*

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m <sup>2</sup> )	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	600	40	30	4,5

*(2) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége 14 m, legkisebb mélysége 35 m kell legyen.*

*(3) A fenti telekalakítási paramétereket nem teljesítő, lakóházzal már beépült építési telkek is oszthatók, amelyek az alábbi feltételeknek maradéktalanul megfelelnek:*

- telekalakítás előtti utcai telekszélessége min. 24 méter, mélysége min. 45 méter, területe min. 580 m<sup>2</sup>,
- a meglévő lakóház mellett az oldalkert minimális nagysága a kialakuló ingatlan teljes szélességben biztosítható,
- az új telekhatár kialakításával a kialakuló másik önálló építési telek a 12 méter szélességet a beépítésre szánt terület teljes hosszán meghaladja,
- a telkek rendeltetés szerint beépíthetők a telekalakítás után is,



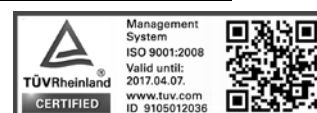


- belterületi közúthoz közvetlenül csatlakoznak a telekalakítás után kialakuló ingatlanok, és
  - a szolgáltatók nyilatkozata alapján közművekkel elláthatóak a telekalakítás után kialakuló ingatlanok.
- (4) A saroktelkek megoszthatók abban az esetben is, ha az alábbi feltételek maradéktalanul teljesülnek:
- a) A kialakuló építési telkek legkisebb területe 500 m<sup>2</sup>.
  - b) Az új telekhatár csak egyenes vonalú és az utcára merőleges.
  - c) A szolgáltatók nyilatkozata alapján közművekkel elláthatóak a telekalakítás után kialakuló ingatlanok.
- (5) Az övezeten belül a legfeljebb kétlakásos lakóépületen kívül az OTÉK 14. §-ának 2) bekezdésében szereplő 3., 4., 5. és 6. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek építmények helyezhetők el.
- (6) Az övezet Jókai u., Berzsényi u. Falu T. u. által határolt területén a kötelező előkertek nagysága egységesen 8 m.
- (7) Jellegében kizárólag utcára merőleges tetőgerincű épület, építmény létesíthető. Ettől az előírástól csak az adott telek közvetlen szomszédságában már kialakult, eltérő beépítési állapot esetén lehet eltekinteni.
- (8) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető.<sup>8</sup>

Lf-2/b építési övezet a hatályos HÉSZ szerint



<sup>8</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02./sz. ÖK. rendelet 14.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től  
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



A hatályos HÉSZ Lf-2/b építési övezetre vonatkozó előírásai:

**Az Lf-2/b jelű lakóövezet (egyéb falusias lakóterületek)**

**14. §**

**(1) Övezeti paraméterek**

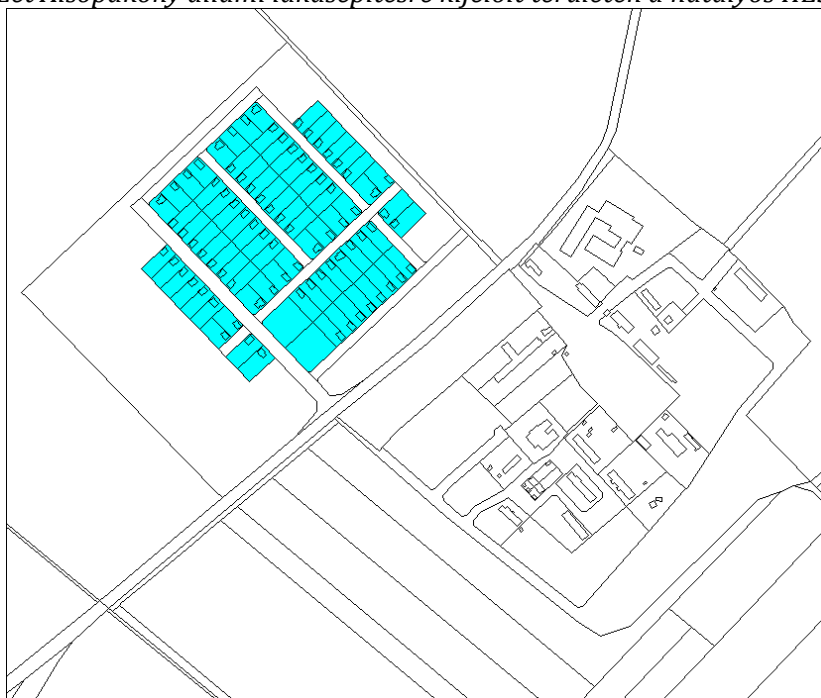
Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m <sup>2</sup> )	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	600	40	30	4,5

(2) Az övezeten belül a legfeljebb kétlakásos lakóépületen kívül az OTÉK 14. §-ának 2) bekezdésében szereplő 3., 4., 5. és 6. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek építmények helyezhetők el.

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

(4) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető.<sup>9</sup>

Lf-3 építési övezet Alsópakony állami lakásépítésre kijelölt területén a hatályos HÉSZ szerint



A hatályos HÉSZ Lf-3 építési övezetre vonatkozó előírásai:

**Az Lf-3 jelű falusias lakóterület építési övezete**

**14/A. §10**

**(1) Övezeti paraméterek**

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m <sup>2</sup> )	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	900	40	30	5,5

(2) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége 18 m, legkisebb mélysége 40 m kell legyen.

(3) Az övezeten belül a legfeljebb kétlakásos lakóépület mellett az OTÉK 14. §-ának (2) bekezdésében szereplő 3., 4., 5. és 6. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek építmények is elhelyezhetők.

(4) Az övezet telkein legalább részleges közműellátást kell biztosítani.

<sup>9</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 15.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

<sup>10</sup> Kiegészült a 17/2011.(IX.15.) sz. ÖK. rendelet 2.§-a alapján



*(5) Az építési övezet telkein, ha a szabályozási terv másképpen nem rögzíti, beépíthetőnek az észak-nyugat, észak-kelet irányba eső telekhatárt kell tekinteni. A telken belül az építési helyet az alábbiak szerint kell meghatározni: a) előkert: 3 m b) oldalkert: 4,5 m, ill. a szabályozási terven rögzített érték c) hátsóker: 20 m*

*(6) Az építési helyen belül a lakóépületeket az előkert felőli építési határvonalon a beépített oldalhatártól 1 m-re (csurgótávolságra) kell elhelyezni, kivéve azokat a saroktelkeket, ahol az építési vonalat a szabályozási terv jelöli. A kiegészítő funkciójú épületnek – amennyiben a lakóépülettel nincsen összeépítve – a hátsóker felőli építési határvonalon kell állnia.*

*(7) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető.*

*(8) Az övezetben a lakóépületek az utcai, saroktelek esetében a rövidebb utcai telekhatárvonalra merőleges tetőgerinccel létesíthetők.*

## Javaslat

### Övezeti rendszer javaslata

- **Lf-1:** az Ófalu védett részének egységes építési övezetben tartása - a műemléki környezet és a tájvédelmi körzet lehatárolása alapján - továbbra is indokolt, ennek megfelelően elvetésre került az előzetes TSZT javaslatban a falusias lakóterület Bajcsy Zsilinszky utca menti részének településközponti területbe való átsorolása.
- **Lf-2/A és Lf-2/B:**
  - az Lf-2 és Lf-2/b építési övezetek megkülönböztetése okafigyottá vált, mivel a telek szélességi, illetve mélységi méretei alapján történő differenciálást az érintett területen (a Kálvin közben) megvalósult telekosztás miatt a továbbiakban szükségtelen fenntartani,
  - javasolt az Lf-2 és Lf-2/b építési övezetek jelenlegi teljes területének övezeti tagolása hagyományos falusias (az Ófalu védett részét övező, illetve a település déli részének belterületi határai mentén húzódó - javasolt Lf-2/A) és általános falusias lakóterületre (javasolt Lf-2/B), elsődlegesen az elhelyezhető funkciók körére, a telekrendszerre és az egyéb részletszabályokra vonatkozó megkülönböztetésekkel, a beépítést szabályozó paraméterek változtatása nélkül,
  - értelemszerűen az Lf-2/A és Lf-2/B építési övezetekbe kerülnek átsorolásra a TSZT módosítási javaslat szerint településközponti vegyes területből falusias lakóterületbe kerülő területek is.
- **Lf-3:** Alsópakony állami lakásépítéssel érintett északnyugati területének önálló építési övezetbe sorolása megtartandó,
- **Lf-4:** Alsópakony délkeleti részének lakóépületekkel beépített egykori majorság területe, mely a kialakult állapotra tekintettel gazdasági területből lakóterületbe kerül átsorolásra.

### Szabályozási előírások koncepcionális elemei

A fenti változtatásokkal kapcsolatban külön kiemelendő a hagyományos – történetileg is - falusias lakóövezetben (Lf-2/A) és az általános – a kertvárosias jelleg felé átmenetet mutató - falusias lakóövezetben (Lf-2/B) a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető egyéb funkciók, illetve elhelyezhető melléképítmények differenciálásának kérdésköre.

- A településszerkezeti elhelyezkedésben, a területhasználatban és a telekrendszer jellemzőiben megnyilvánuló jellegzetes eltérések alapján az Ófalu védett részét övező, illetve a település déli részének belterületi határai mentén húzódó lakóterületeken (a tervezett Lf-2/A építési övezet területén) javasolt a hagyományos falusi („háztáji”) gazdálkodási formák lakófunkciót nem zavaró létesítményeinek (nem üzemszerű mezőgazdasági tevékenységek építményeinek és mindezekkel összefüggésben a melléképítmények szélesebb körének), valamint a terület rendeltetését nem zavaró - a telepengedély-köteles egyéb gazdasági tevékenységek kizárása mellett - telep bejelentés-köteles és az ebbe a körbe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenységek kézműipari volumenű tevékenységre szolgáló építményeinek elhelyezése, természetesen a szomszédos természetvédelmi terület érdekeire is figyelemmel.



- A falusias lakóterületek többi része – ez képezi a központi belterület lakóterületeinek döntő hányadát – már átmenetet képez a kertvárosias környezet és életforma felé, ezért ezen területeken a mezőgazdasági tevékenységeknek nincs létjogosultságuk, de az egyéb gazdasági tevékenységek köre itt is korlátok közé szorítandó (szükséges a „kézműipari tevékenység” helyi definiálása, mivel az OTÉK fogalommagyarázatából kikerült).

Az elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmények nagyságrendje is szabályozandó, ugyanis e tekintetben a hatályos HÉSZ-ben semmilyen korlát nincs.

- Az állami lakásépítésre kijelölt Lf-3 építési övezet előírásai változatlanul maradnak.

- Az állami lakásépítési területtel átellenes oldalon újonnan javasolt Lf-4 lakóterületen a szabályozás a kialakult állapothoz igazodik, illetve annak rendezettebbé tételét, célszerű területi kiegészítését szolgálja, az elhelyezhető funkciók körét tekintve a hagyományos falusias lakóövezetben előírtak szellemében.

#### Javasolt építési övezeti előírások a HÉSZ tervezete szerint:

#### **Falusias lakóövezetek általános előírásai (Lf)**

##### **... §**

- (1) Az építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően oldalhatáron álló beépítésű, 5,5m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető, de lakóépületből csak 1 db.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető épület - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
  - a) legfeljebb két lakást tartalmazó lakó;
  - b) legfeljebb 200m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató;
  - c) szállás jellegű;
  - d) igazgatási, iroda;
  - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetben - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában – a (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül telepengedély-köteles egyéb gazdasági tevékenység nem végezhető, telep-bejelentés köteles és a fentiek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között végezhető, amennyiben a telken lakórendeltetés is van.
- (5) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények- az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - e) kerti építmény,
  - f) jégverem, zöldségverem.
- (6) Az építési övezetben
  - a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszennyeződést) okozó tevékenység,
  - b) a napi 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység,
  - c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló, vagy garázs, telephely),



- d) jámúkarosszéria-lakatos és fényező, valamint üzemanyagöltő és járműmosó tevékenység  
nem folytatható, valamint ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető.
- (7) Nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (8) Az épület homlokzatmagassága az oldalhatáron álló, ill. ahhoz 3,0m-nél közelebb álló részének oldalkerti homlokzata esetén nem haladhatja meg a 4,5m-t, kivéve az utcai építési vonaltól mért 15,0m-es sávban elhelyezkedő épületrészt (utcai épületszárny).
- (9) Jellegében kizárólag utcára merőleges tetőgerincű épület, építmény létesíthető. Ettől az előírástól csak az adott telek közvetlen szomszédságában már eltérően kialakult állapot esetén lehet eltekinteni.

**Falusias lakóövezetek egyedi előírásai**  
**... §**

- (1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az alábbi táblázat tartalmazza:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		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 <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Lf-1	K	-	O	30	K (max. 4,5)	40	40
5	Lf-2/A	600	14/35	O	30	4,5	40	40
6	Lf-2/B	600	14/35	O	30	4,5	40	40
7	Lf-3	900	18/40	O	30	5,5	40	40
8	Lf-4	2500		SZ	30	4,5	40	40

- (2) Az Lf-1 jelű építési övezetben sem telepengedély-köteles, sem telep bejelentés-köteles egyéb gazdasági tevékenység nem végezhető, az ezek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység pedig a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között végezhető, amennyiben a telken lakórendeltetés is van.
- (3) Az Lf-2/A, Lf-3 és Lf-4 jelű építési övezetben az elhelyezhető épület a ...§ (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül nem üzemszerű mezőgazdasági célú rendeltetést is tartalmazhat.
- (4) Az Lf-2/A, Lf-3 és Lf-4 jelű építési övezetben az elhelyezhető épület a ...§ (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül a terület rendeltetését nem zavaró telep bejelentés-köteles kézműipari gazdasági tevékenységet is tartalmazhat.
- (5) Az Lf-4 jelű építési övezet telkein kettőnél több lakást tartalmazó lakóépület is elhelyezhető.
- (6) Az Lf-2/A, Lf-3 és Lf-4 jelű építési övezetben a (4) bekezdés szerinti elhelyezhető mellékepítményeken kívül:
- húsfüstölő,
  - állat ól, állatkifutó nem üzemszerű állattartás céljára, amennyiben a telken lakórendeltetés is van.
  - trágyatároló, komposztáló,
  - siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló
- is elhelyezhető.
- (7) Az Lf-2/A és Lf-2/B építési övezetekben
- 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 m<sup>2</sup> és minden kialakuló telek teljes mélységében legalább 12,0 m széles,
- b) a saroktelkek megoszthatók abban az esetben is, ha a kialakuló építési telkek legkisebb területe 500 m<sup>2</sup>
- c) az építési hely meghatározása az általános előírások keretében kerül majd meghatározásra
- (8) Az Lf-1 és Lf-2/A jelű építési övezetben
- a) új épületet a kialakult (beépítetlen telek esetén a szomszédos ingatlanokon kialakult) oldalhatáros beépítésnek megfelelő építési helyet meghatározó telekoldalon és a telek oldalhatárától legfeljebb 1,0m-re kell elhelyezni az oldalkert 4 m, védett épületek esetén a kialakult állapot;
- b) a hátsókert 6 m, védett épületek esetén a kialakult állapot.
- (9) Az Lf-3 jelű építési övezetben
- a) az előkert: 3 m, az oldalkert: 4,5 m, a hátsókert: 20 m;
- b) a kiegészítő funkciójú épületnek – amennyiben a lakóépülettel nincsen összeépítve – a hátsókert felőli építési határvonalon kell állnia.
- (10) Az Lf-4 jelű építési övezetben az előkert: 3 m, az oldalkert: 4,5 m, a hátsókert: 6 m;
- (11) Az Lf-1 jelű építési övezet telkein:
- a) kizárólag utcára merőleges tetőgerincű, oromfalas épület, építmény létesíthető,
- b) homlokzat színezésként csak fehér szín alkalmazható,
- c) tetőfedésként csak cserép és nádfedés alkalmazható.

A javasolt módosítások után kialakuló falusias lakó (Lf) építési övezetek lakóövezetek elhelyezkedését a következő térkép ábrázolja



## 2. Településközponti területek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok

### Elemzés

A hatályos HÉSZ hat településközponti vegyes (Vt jelű) építési övezetet különböztet meg. Ezek közül négy speciális jellegű, vagy az elhelyezhető funkcionális kör, illetve a pontszerű meghatározottság (Vt-1), vagy a lokális területi lehatárolás alapján (Vt-4, Vt-5, Vt-6).

- **Vt-1:** Közintézmények területei (pl. iskolák, óvodák, egészségügyi központ, művelődési ház, polgármesteri hivatal, templomok és egyéb hitélettel kapcsolatos ingatlanok, stb.) Megjegyzendő, hogy az elnevezéssel ellentétben a funkciók tekintetében nincs kizárólagosság előírva, tehát nem csak „köz”intézmények, sőt még lakások is létesíthetők a zárt sorú(!?) beépítési módú építési övezetben.
- **Vt-4:** Az övezet egyetlen telekre terjed ki az Ócsai Tájvédelmi Körzet (TK) szélén, ahol jelenleg az Ócsai Madárvárta Egyesület Oktatóközpontja (kutató és képzési hely előadóteremmel, laboratóriummal, vendégszobákkal, gondnoki lakással) található. A telken egyetlen épület áll, így nehezen értelmezhető a „szabadonálló v. kialakult beépítési mód”, de vitatható az is, hogy az Öregturján határán, a láperdő szomszédságában kijelölt területen – a lakófunkció (kivéve szolgálati lakás) kizárásától eltekintve - nincs korlátozva az elhelyezhető funkciók köre.
- **Vt-5:** A volt piac területének nagyobb (vasúttól távolabb eső) része, ahol az előírások építészeti együttesként megvalósítandó csoportos beépítéssel kétlakásos lakóépületek elhelyezését teszik lehetővé. Megjegyzendő, hogy az elhelyezhető funkció és a vonatkozó szabályozási határértékek alapján indokolatlannak tűnik a településközponti vegyes területi besorolás.
- **Vt-6:** A volt piac területének kisebbik (vasúthoz közelebb eső) része, ahol az előírások építészeti együttesként megvalósítandó csoportos beépítéssel hatlakásos lakóépületek elhelyezését teszik lehetővé. Megjegyzendő, hogy az elhelyezhető funkció és a vonatkozó szabályozási határértékek alapján indokolatlannak tűnik a településközponti vegyes területi besorolás, miközben a terület településszerkezeti pozíciója egyébként indokolja a vegyes területi besorolást, erre tekintettel viszont túlságosan szűk az elhelyezhető funkciók köre.

További két építési övezet (Vt-2, Vt-3) településszerkezeti meghatározottsággal bír.

- **Vt-2:** A városközpont fő utcája (Bajcsy Zsilinszky utca) menti kisvárosias jellegű beépítés a Kiss János (illetve Békési P. A.) utca és a Baross (illetve Zrinyi) utca által határolt szakaszon, jellemzően egy telek mélységig.
- **Vt-3:** A város jelentősebb útvonalai (gyűjtő, illetve kiszolgáló útjai) menti területsávok övezete, jellemzően egy telek mélységig.
- A Vt-2 és Vt-3 építési övezetek telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paraméterei csaknem teljesen azonosak, az alábbi két kisebb eltéréssel:
  - azonos telekterületi minimum és telekmélység mellett a kialakítható telekszélesség eltérően van meghatározva (Vt-2-ben 10 m, Vt-3-ban 16 m),
  - az elhelyezhető lakásszám telekterületre vetített értéke különböző (Vt-2-ben 200 m<sup>2</sup>/telekterület, Vt-3-ban 300 m<sup>2</sup>/ telekterület).

Az elhelyezhető funkciók köre is lényegében megegyező, egyetlen eltérés abban nyilvánul meg, hogy a Vt-3-ban megengedett a parkolóház és az üzemanyag-töltő állomás létesítése is, ez a Vt-2 előírása kizárja.



Településközponti vegyes építési övezetek általános előírásaira vonatkozó megállapítások:

- Az általános előírások bővebbek és egyértelműbbek a lakóterületekre vonatkozó általános szabályoknál, de bizonyos pontosítások, kiegészítések itt is szükségesek.
- Az elhelyezhető funkciók tekintetében általánosan csak a 3,5 t önsúlynál nehezebb teherjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára elhelyezhető önálló parkolóterület és garázs, valamint a termelő kertészeti építmény került kizárásra az OTÉK alapján megengedett építmények széles köréből. Túl általános a megfogalmazás a „lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelésű tevékenységek” tiltása, konkrétabb hivatkozás beiktatása javasolt e témakör szabályozására.
- Az előírások – helyesen – a vegyes területfelhasználás (rendeltetés) irányába ösztönöznek, de e tekintetben vitatható a (3) bekezdés, mely ezzel ellentétes irányban hat, tekintve, hogy csak kizárólag lakóépülettel rendelkező megengedetnél kisebb területű kialakult telken enged további beépítést.
- Hiányosság, hogy nincs szabályozva az elhelyezhető kereskedelmi bruttó szintterület, amely – a jellemzően lakóterületi beágyazottságú területeken túlzott mértékű terhelést jelenthet (a (8) bekezdésben foglaltak ellenére is) és ezt az egyes övezeti előírások sem tartalmazzák.
- Az épületköz szélességének hatályos előírásai felülvizsgálandók, mivel túlságosan széles minimális épületközök meghatározásával gyengít(het)ji a zárt hatású utcakép kialakulását.
- A lakóterületekhez hasonlóan a vegyes területeknél sem jelenik meg a nyúlványos telkek kialakíthatóságának szabályozása, így kontrollálatlanul megindulhat a helyenként mély tömbbelső kedvezőtlen besűrűsödést eredményező beépítése, de ez a szabályozatlanság pl. a városközponti tömbbelső esetén kifejezetten akadálya is lehet egy esetleges távlati tömbfeltárás és egységes rendezés megvalósításának.
- A magastető, a hajlásszöghatárok és a gerincmagasság témakörét szabályozó előírásrendszer - a lakóövezeteknél említettekhez hasonlóan – átgondolandó, egyes szabályai akár egységesíthetők, egyes megfogalmazásai (pl. „ha az épület funkciója ettől eltérő megoldást nem tesz szükségessé”, vagy pl. környezetben kialakult állapothoz és utcaképhez történő illeszkedés megfogalmazása) pontosítandók.

Kivonat a hatályos HÉSZ-ből:

***A településközpont vegyes építési övezetek általános előírásai***

**15. §**

- (1) Az övezetekben a legfeljebb hatlakásos lakóépületen kívül az OTÉK 16. § (2) bekezdésében szereplő 2., 3., 4., 5., 6. és 7. pontjaiban és az OTÉK 16. § (3) bekezdés 1. pontjában felsorolt funkciójú épületek építmények is elhelyezhetők az adott építési övezetre vonatkozó külön előírások figyelembevételével.
- (2) A településközpont vegyes építési övezetek építési telkein a lakó funkció kizárólagossága esetén egy telken legfeljebb egy lakóépület létesíthető. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés megváltoztatásának esetére is alkalmazni kell.
- (3) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult és kizárólag lakóépülettel már rendelkező építési telken is lehetséges az építés, ha az összes egyéb előírás betartható.
- (4) A kialakult településközpont vegyes építési övezetekben az adott övezetre vonatkozó egyéb szabályok betartásával a kialakult beépítéshez illeszkedően a zárt sorú építési helyen belül az épületek hézagosan, épületközökkel is elhelyezhetők, ha
  - a telek szélesség legalább 18 m és az egyik oldalhatár mellett kialakuló épületköz szélessége legalább az övezetben megengedett építménymagasság értéke,
  - a telek szélessége legalább 20 m és az oldalhatárok mellett kialakuló épületközök szélessége legalább az övezetben megengedett építménymagasság értéke.Az épületköz szélessége a tűzrendészeti hatóság egyedi hozzájárulása esetén legfeljebb 4 m-re csökkenthető.<sup>11</sup>

<sup>11</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 16.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től



- (5) Az újonnan településközpont vegyes építési övezetté váló területeken, ahol a környezetben nincs kialakult beépítés az előkert mélysége 5 m.
- (6) Az épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges, ha az épület funkciója ettől eltérő megoldást nem tesz szükségessé. A tetőidom kialakításának, az alkalmazott beépítéstől függetlenül az utcával párhuzamos gerincirány jelleget kell öltenie. A lakóépületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszögének meghatározásánál alkalmazkodni kell a környezetben kialakult állapothoz és utcaképhez. A környezetben kialakult állapot, és/vagy az építési övezetre vonatkozó eltérő szabályok hiányában a tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg úgy, hogy a tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:
- a) 6 m-nél kisebb tényleges építménymagasság érték esetén a tényleges építménymagasság értéke + 5 m;
  - b) 6 m vagy ennél nagyobb tényleges építménymagasság érték esetén a tényleges építménymagasság értéke + 6 m.
- (7) Az övezetekben a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül kizárólag az a), b), c), d), e), és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.<sup>12</sup>
- (8) A településközpont vegyes építési övezetek területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszenyyeződést okozó) környezeti terhelésű tevékenységek nem végezhetők, az ilyen tevékenységeket szolgáló funkciójú épületek nem létesíthetők.<sup>13</sup>
- (9) A településközpont vegyes építési övezetek területén használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

<sup>12</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 16.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

<sup>13</sup> Módosult a 19/2008./X.31./sz.ÖK. rendelet 4.§-a alapján





*Vt-1 építési övezet a TSZT javasolt módosítását is figyelembe véve*



A hatályos HÉSZ Vt-1 építési övezetre vonatkozó előírásai:

**A Vt-1 jelű településközpont vegyes építési övezet (a közintézmények területei)**

**16. §**

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb Területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb Zöldfelületi arány (%)	Legnagyobb Beépítettség (%)	Legnagyobb Építménymagasság (m)
Zárt sorú	600	30	40	7,5

(2) A legnagyobb építménymagasság értéke templom esetén 12 m.

(3) Az övezetben az OTÉK 16. § (2) bekezdés 7. pontjában felsorolt funkciójú épületek építmények nem helyezhetők el azzal, hogy az övezet telkein legfeljebb 200 telek-négyzetméterenként egy lakás létesíthető, lefelé való kerekítéssel.<sup>14</sup>

<sup>14</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 17.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től  
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.





*Vt-2 építési övezet a TSZT javasolt módosítását is figyelembe véve*



A hatályos HÉSZ Vt-2 építési övezetre vonatkozó előírásai:

**A Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezet  
(kisvárosias településközpont vegyes területek)  
17. §**

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m <sup>2</sup> )	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Zárt sorú	600	30	40	7,5

(2) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége 10 m, legkisebb mélysége 35 m kell legyen.

(3) Az övezet telkein legfeljebb 200 telek-négyszetméterenként egy lakás létesíthető, lefelé való kerekítéssel.<sup>15</sup>

(4) Az övezetben az OTÉK 16. § (2) bekezdés 7. pontjában felsorolt funkciójú épületek építmények nem helyezhetők el.

<sup>15</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 18.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től  
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



Vt-3 építési övezet a TSZT javasolt módosítását is figyelembe véve



A hatályos HÉSZ Vt-3 építési övezetre vonatkozó előírásai:

**A Vt-3 jelű településközpont vegyes építési övezet (egyéb vegyes funkciójú területek)**  
**18. §**

(1) Övezeti paraméterek<sup>16</sup>

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m <sup>2</sup> )	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Zárt sorú	600	30	40	Kialakult, de legfeljebb 7,5

(2) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége 16 m, legkisebb mélysége 35 m kell legyen.

(3) A saroktelkek megoszthatók abban az esetben is, ha az alábbi feltételek maradéktalanul teljesülnek:

- A kialakuló építési telkek legkisebb területe 500 m<sup>2</sup>.
- Az új telekhatár csak egyenes vonalú és az utcára merőleges.
- A szolgáltatók nyilatkozata alapján közművekkel elláthatóak a telekalakítás után kialakuló ingatlanok.

(4) Kialakult beépítésű területeken az épületmagasságot a szomszédos – legalább 2-2 szomszéd, vagy ha nincsen akkor a környezetben lévő - épületekhez illeszkedően kell meghatározni. A kialakult épületmagasság azonban 5,0 m akkor is lehet, ha a szomszédos ingatlanok magassága nem éri el ezt az értéket.<sup>17</sup>

<sup>16</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 19.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

<sup>17</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 19.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től





*(5) Az övezet telkein 300 telek-négyzetméterenként egy lakás létesíthető, lefelé való kerekítéssel.<sup>18</sup>*

---

<sup>18</sup> Beépítve a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 19.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től  
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



*Vt-4 építési övezet a hatályos HÉSZ szerint*



A hatályos HÉSZ Vt-4 építési övezetre vonatkozó előírásai:

***A Vt-4 jelű településközpont vegyes építési övezet (egyéb vegyes funkciójú területek)  
18/A §19***

*(1) Övezeti paraméterek*

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m <sup>2</sup> )	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló v. kialakult	1500	30	40	7,5

- (2) Az övezetben önálló lakóépület nem, de telkenként legfeljebb egy szolgálati lakás létesíthető.
- (3) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége 20 m, legkisebb mélysége 50 m legyen. Az övezetben az előkert mélysége, szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában 10 m.
- (4) Az építési telkek kötelező zöldfelületeit gazdasági funkció esetén elsősorban a telekhatárok mentén, többszintes telepítésű összefüggő védőzöld sávként kell kialakítani.
- (5) Az épületek utcafront felőli részén a tetőidomot az alkalmazott beépítéstől függetlenül az utcával párhuzamos gerincirányú jelleggel kell kialakítani. A magastető alkalmazása az egész épületre nem kizárólagos, amennyiben az épület funkciója ettől eltérő megoldást tesz szükségessé.

<sup>19</sup> Kiegészült a 19/2008./X.31./sz. ÖK. rendelet 5.§-a alapján Hatályos: 2008. 11.08-tól  
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.





A Vt-5 építési övezet területei a TSZT módosítás keretében átsorolásra kerültek Lk-4 kisvárosias lakóterületbe.

*Vt-6 építési övezet a hatályos HÉSZ szerint*



A hatályos HÉSZ Vt-6 építési övezetre vonatkozó előírásai:

***A korábbi piactér csoportházas beépítésű településközpont vegyes területének általános előírásai***

***18./B §20***

- (1) A korábbi piactér – Vt-5 jelű építési övezet és Vt-6 jelű építési övezet egy része – területét építészeti együttest képező csoportházas beépítésként kell beépíteni.*
- (2) A csoportházas épületegyüttes építési engedélyezését megelőzően elvi építési engedélyben kell tisztázni a teljes tömbre vonatkozó beépítési, városképi követelményeket, melyet az önkormányzati tervtanáccsal előzetesen véleményeztetni szükséges az önkormányzati tervtanácsról szóló helyi rendeletnek megfelelően. Az építési engedélyezés ütemezetten is történhet. Az elvi engedélytől eltérő, új építési szándék esetén az elvi engedélyezési eljárást újra le kell folytatni.*
- (3) A területen az építés feltételeinek tisztázására részletes feltáráson alapuló építésföldtani szakvéleményezés szükséges, melyet az építési engedélyhez csatolni kell.*
- (4) A területen a lakó-utakat lakó-pihenő övezetként, 12 m szélességgel, a szükséges közművezetékkel, legalább 4,5 m széles szilárd vegyes használatú burkolattal, közvilágítással, méretezett csapadékvíz-elvezetéssel és legalább egyoldali fasorral kell kialakítani.*

<sup>20</sup> Kiegészült a 4/2009.(III.27.) sz. ÖK. rendelet 2.§ -a alapján Hatályos: 2009.04.07-től  
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



- (5) Az egyes lakó rendeltetési egységekhez az OTÉK 105. § d) pont szerinti kiegészítő funkciójú helyiséget (kerékpár- és kerti szerszámtároló) az épülettel egy tömegben vagy építészeti egységben az építési helyen belül kell megvalósítani.
- (6) A területen a megvalósítást követően csak olyan építési tevékenység engedélyezhető, amely az építészeti együttesként kialakított csoportházas beépítés egységes városképi megjelenését nem bontja meg.
- (7) A szennyvíz vákuum-szivattyúgépház 150 m-es környezetében új laképületre használatba vételi engedély csak a létesítmény szagtalanítóval való ellátását követően adható. Az ennek megvalósítására vonatkozó üzemeltető nyilatkozatot az építési engedélyhez kell csatolni.

**A Vt-6 jelű településközpont vegyes építési övezet**

**18/D §21**

**(1) Övezeti paraméterek**

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m <sup>2</sup> )	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	900	30	45	4,5

- (2) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége 20 m, legkisebb mélysége 24 m legyen. Az övezetben az előkert mélysége legalább 5 m, az oldalkertek szélessége legalább 3-3 m, a hátsókert legalább 6 m. A területen lévő vákuumszivattyú-gépház épületétől új építési hely 20 m távolságon belül nem lehet.
- (3) Az övezet telkein egy lakóépületben legfeljebb 6 lakásos épület, de 200 telek-négyszetméterenként legfeljebb egy lakás létesíthető.

**Javaslat**

**Övezeti rendszer javaslata**

- **Vt-1:** A települési szintű önkormányzati és egyházi intézmények azon köre tartozik ebbe az építési övezetbe, amelyek hosszabb távon helyhez kötöttek, jellemzően területigényesek és a környezetüktől - elsősorban funkciójukat, szabadonálló beépítési módjukat és általában építészeti karakterüket tekintve is - jellegzetesen elkülönülnek. Ezek a jelenlegi iskolák, óvodák, a művelődési központ és a templomok ingatlanai, valamint a településközpont távlati igazgatási, kulturális, és sport-, szabadidős-, rekreációs célú tartalék területe. A jelenleg hatályos "közintézmény terület" területi lehatárolását tekintve fentiek alapján kismértékben korrigálásra került (pl. az Egészség ház és a Polgármesteri Hivatal telke elhelyezkedése folytán nem ezen építési övezet része).
- **Vt-2:** Az építési övezet lehatárolása elsődlegesen a fentiek szellemében a Vt-1-ből átkerült területekkel bővült (a fő útvonal menti zárt sorú-hézagosan zárt sorú beépítésű szövetbe ágyazott intézményekkel, mint pl. az Egészség ház, a Polgármesteri Hivatal, a Plébánia), illetve ezen építési övezet része lett a Bajcsy Zsilinszky utca és a sportpálya között megépült kereskedelmi terület is (a tényleges állapot szerint korrigálva a korábbi lehatárolást).
- **Vt-3:** A település központi belterületének egyéb jelentősebb útvonalai menti területsávokban korábban kijelölt Vt-3 építési övezet lehatárolása a TSZT módosításában javasolt változtatásokkal módosult. Ennek keretében részben csökkent (pl. a Széchenyi utca, a Székési és a Kiss János utcák mentén, viszont bővült a vasút két oldalán a Damjanich és a Kölcsey utcáknak a vasútállomás fejlesztésével határos szakaszain. Ebben az építési övezetbe kerültek a korábban a Vt-1-be sorolt, de a környezetébe besimuló intézmények, mint pl. a Falu Tamás utcában található könyvtár és a korábban Vt-2-be tartozó kereskedelmi egység is a Köztársaság téren.
- **Vt-4:** Ezen építési övezet a hatályos HÉSZ szerint jelenleg egyetlen telekre, a természetvédelmi területen elhelyezkedő Ócsai Madárvárta Egyesület telkére korlátozódik, ez a helyzet jelen módosítás során sem változik.

21 Kiegészült a 4/2009.(III.27.) sz. ÖK. rendelet 4.§ -a alapján Hatályos: 2009.04.07-től



- **Vt- 5:** A hatályos HÉSZ szerinti Vt-5 építési övezet területe (a volt piactér területének nagyobbik része) átsorolásra került kisvárosias lakóterületbe (Lk-4 építési övezetbe), ezért a volt Vt-6-jelű építési övezet lehatárolásának megegyező kiterjedéssel szereplő terület az új HÉSZ-ben Vt-5 jelű építési övezetként fog szerepelni.

#### Szabályozási előírások koncepcionális elemei

- Az elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmények nagyságrendje is szabályozandó, ugyanis e tekintetben a hatályos HÉSZ-ben semmilyen korlát nincs.
- Pontosításra került a hatályos HÉSZ-ben a „nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület” elhelyezésével kapcsolatos témakör. A tervezet szerint övezet-specifikusan kerül előírásra a telepengedély-köteles, a telep bejelentés-köteles és az ezek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység elhelyezhetősége.
- A Vt-1 építési övezetben jelentősebb változások történtek, az elhelyezhető rendeltetések köre összhangba került az építési övezet fő használati céljával, ennek megfelelően pl. lakó, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, gazdasági rendeltetés nem helyezhető el ebben az építési övezetben, a telekalakítási és beépítési paraméterek viszont nem változtak.
- A Vt-4 az építési övezet előírásai sem a speciális funkciót, sem a sajátos elhelyezkedést nem tükrözik. Az építési övezet előírásai - a beépítési paraméterek megváltoztatása nélkül - fentiekre tekintettel jelentősen módosultak, melynek keretében célirányosan átdolgozásra került az elhelyezhető funkciók köre a természetvédelemmel összefüggő tevékenységekre lokalizálva.
- Az új Vt-5 jelű építési övezetben az elnevezésbeli változás mellett eltérés csak az elhelyezhető funkciók körének kibővítésében történik, amelynek célja a tömegközlekedési és ahhoz kapcsolódó P+R fejlesztéssel érintett vasút menti térség üzletekkel történő jobb elláthatóságának biztosítása. A telekalakításra, a beépítésre és a beépítés részleteire vonatkozó előírások kisebb pontosításokkal változatlanok maradnak.

#### Javasolt építési övezeti előírások a HÉSZ tervezete szerint:

### **Településközpont vegyes övezetek általános előírásai (Vt)**

#### **... §**

- (1) Az építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően 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.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető épület - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
  - e) lakó;
  - f) igazgatási, iroda;
  - g) legfeljebb 1500m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató,
  - h) szállás jellegű;
  - i) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - j) kulturális, közösségi szórakoztató;
  - k) sportrendeltetést tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetben - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül telepengedély-köteles egyéb gazdasági tevékenység nem végezhető, telep-bejelentés köteles és a fentiek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között végezhető.

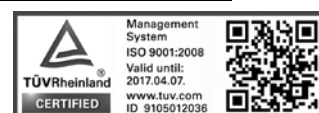


- (5) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - hulladéktartály-tároló,
  - épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - kerti építmény,
  - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (6) Az építési övezetben
- a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszenyeződést) okozó tevékenység,
  - a napi 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység,
  - személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló, vagy garázs, telephely),
  - jámúkarosszéria-lakatos és fényező, valamint üzemanyagtöltő és járműmosó tevékenység
- nem folytatható, valamint ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető.
- (7) Az épület utcai homlokzatmagassága nem haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértékét.
- (8) Az épületek 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) Az épület homlokzatmagassága az oldalhatáron álló, ill. ahhoz 3,0 m-nél közelebb álló részének oldalkerti homlokzata esetén nem haladhatja meg a 4,5 m-t, kivéve az **utcai** építési vonaltól mért 15,0m-es sávban elhelyezkedő épületrészt (utcai épületszárny).
- (10) Az épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges, ha az épület funkciója ettől eltérő megoldást nem tesz szükségessé. A tetőidom kialakításának, az alkalmazott beépítéstől függetlenül az utcával párhuzamos gerincirány jelleget kell öltenie. A lakóépületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszögének meghatározásánál alkalmazkodni kell a környezetben kialakult állapothoz és utcaképhez. A környezetben kialakult állapot, és/vagy az építési övezetre vonatkozó eltérő szabályok hiányában a tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg úgy, hogy a tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:
- 6  
m-nél kisebb tényleges építménymagasság érték esetén a tényleges építménymagasság értéke + 5 m;
  - 6  
m vagy ennél nagyobb tényleges építménymagasság érték esetén a tényleges építménymagasság értéke + 6 m.

### Településközpont vegyes övezetek egyedi előírásai ... §

- (1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az alábbi táblázat tartalmazza:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek			Az építési övezetben			
2	Építési övezet jele	legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Vt-1	600	-	SZ	40	7,5*	30	50





5	Vt-2	600	10/35	Z	40	7,5	30	50
6	Vt-3	600	16/35	Z	40	7,5	30	50
7	Vt-4	1500	20/50	SZ	40	7,5	30	50
8	Vt-6	900	20/24	SZ	45	4,5	30	55

\* Templom esetén kialakult

(2) A Vt-1 jelű építési övezetben

- kizárólag igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést szolgáló épületek helyezhetők el, melyekben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
- sem telepengedély-köteles, sem telep bejelentés-köteles egyéb gazdasági tevékenység nem végezhető, az ezek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység pedig a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között végezhető.
- az előkert mérete: 5 m, az oldalkert mérete: 3,75 m, a hátsókert mérete: 6 m.

(3) A Vt-2 és Vt-3 jelű építési övezetben

- építési hely (zárt sorú beépítési módnál általánosan kerül majd előírásra a kialakítható épülethézag szabályozásával, valamint a beépíthető telekmélységgel együtt)

(4) A Vt-2 jelű építési övezet telkein legfeljebb 200 telek-négyzetméterenként egy lakás létesíthető, lefelé való kerekítéssel.

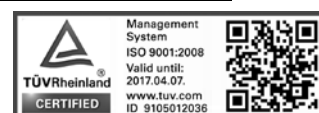
(5) A Vt-3 jelű építési övezet telkein 300 telek-négyzetméterenként egy lakás létesíthető, lefelé való kerekítéssel.

(6) A Vt-4 jelű építési övezetben

- az elhelyezhető épület kizárólag természetvédelmi kezeléssel összefüggő irodai, oktatási, ismeretterjesztési, kutatási és ezeket kiegészítő és kiszolgáló rendeltetést, valamint legfeljebb egy szolgálati lakást tartalmazhat,
- az előkert mérete 5 m, oldalkert mérete 3,75 m, a hátsókert mérete 10 m.

(7) A Vt-5 jelű építési övezetben

- legfeljebb 6 lakásos lakóépület, de 200 telek-négyzetméterenként legfeljebb egy lakás létesíthető;
- az előkert mérete: 5,0m, az oldalkert mérete: 3,0m, a hátsókert mérete: 6,0m,
- az épületek kizárólag egységes építészeti együttes részeként, a vonatkozó előírások szerinti - az anyaghasználatra és színezésre is kiterjedő - beépítési terv alapján létesíthetők.
- A területen az építés feltételeinek tisztázására részletes feltáráson alapuló építésföldtani szakvéleményezés szükséges, melyet az építési engedélyhez csatolni kell.
- A területen a lakó-utakat lakó-pihenő övezetként, 12 m szélességgel, a szükséges közművezetékekkel, legalább 4,5 m széles szilárd vegyes használatú burkolattal, közvilágítással, méretezett csapadékvíz-elvezetéssel és legalább egyoldali fasorral kell kialakítani.
- Az egyes lakó rendeltetési egységekhez a lakó funkciót kiegészítő funkciójú helyiséget az épülettel egy tömegben vagy építészeti egységben az építési helyen belül kell megvalósítani.
- A területen a megvalósítást követően csak olyan építési tevékenység engedélyezhető, amely az építészeti együttesként kialakított csoportházas beépítés egységes városképi megjelenését nem bontja meg.
- a vákuum-szivattyú gépház épületétől új építési hely 20 m távolságon belül nem lehet;
- a szennyvíz vákuum-szivattyú gépház 150 m-es környezetében új lakóépületre használatba vételi engedély csak a létesítmény szagtalanítóval való ellátását követően adható.



A javasolt módosítások után kialakuló településközponti (Vt) építési övezetek elhelyezkedését a  
következő térkép ábrázolja



### 3. Gazdasági területek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok

A gazdasági területek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és ipari gazdasági területekre tagolódnak

A gazdasági területek építési övezeteinek általános előírásaira vonatkozó megállapítások:

- Az általános előírásként szereplő telekhatár menti zöldfelület létesítésére vonatkozó előírás szakmailag megtartandó, de a megfogalmazás pontosítandó, mivel jelenleg nincs meghatározva annak szélessége és kialakításának módja (gyep, cserje vagy lombkoronaszint, esetleg többszintes növényállomány, stb.).

#### *Gazdasági területek építési övezeteinek általános előírásai*

##### **19. §**

- (1) A gazdasági területek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz) illetve ipari gazdasági (Gip) építési övezetekbe tartoznak.
- (2) Az építési telkek be nem épített részén (lehetőleg a telekhatárok mentén) összefüggő védőzöld sávot kell kialakítani.

#### **3.1. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek**

##### **Elemzés**

A hatályos HÉSZ hat gazdasági területet, ebből három kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kategóriába, három pedig ipari gazdasági terület kategóriába tartozik.

A kereskedelmi, szolgáltató területek az alábbi építési övezetekre tagolódnak:

- *Gksz-1:* Az építési övezetet egyrészt a központi belterület északnyugati határán a Pesti út és a Némedi út mentén, valamint a Bacsó Béla utca folytatásában elhelyezkedő korábban kialakult, továbbá a Pesti út külső északi szakaszán fejlesztésre kijelölt új gazdasági területek alkotják (Mettex, CSO), másrészt ide tartoznak a központi belterülettől távolabb, Alsópakony és Felsőbabád egykori majorsági központjának funkcióváltó területei is, valamint ebbe az építési övezetbe tartozik még a belterületi határhoz közel, az M5 autópálya felé kivezető Üllői út délnyugati oldalán kijelölt keskeny fejlesztési terület is.
- *Gksz-2:* Az építési övezet a város belső részén a vasútállomástól mindkét irányban a belterületi határig húzódó vasúti terület déli oldalán kijelölt keskeny területsávokat foglalja magában, a HÉSZ meghatározása szerint „tervezett kisipari kereskedelmi-szolgáltató területek” céljára. Az építési övezet területének déli része lényegében beépült. A vasútállomástól nyugatra eső hosszú keskeny területrészt jelenleg használaton kívül van. Ezen építési övezetbe soroltak Felsőbabád egykori majorsági központjának az 5. sz. főúthoz közeli kisebb részterületei, valamint az Inárcsi út mentén egy telek (Biofaktor).
- *Gksz-3:* A kb. 8,2 hektáros építési övezet kijelölése 2010 -ben történt, jelenleg is Ócsa egyik potenciálisan legnagyobb, de egyelőre kihasználatlan gazdasági fejlesztési területe.

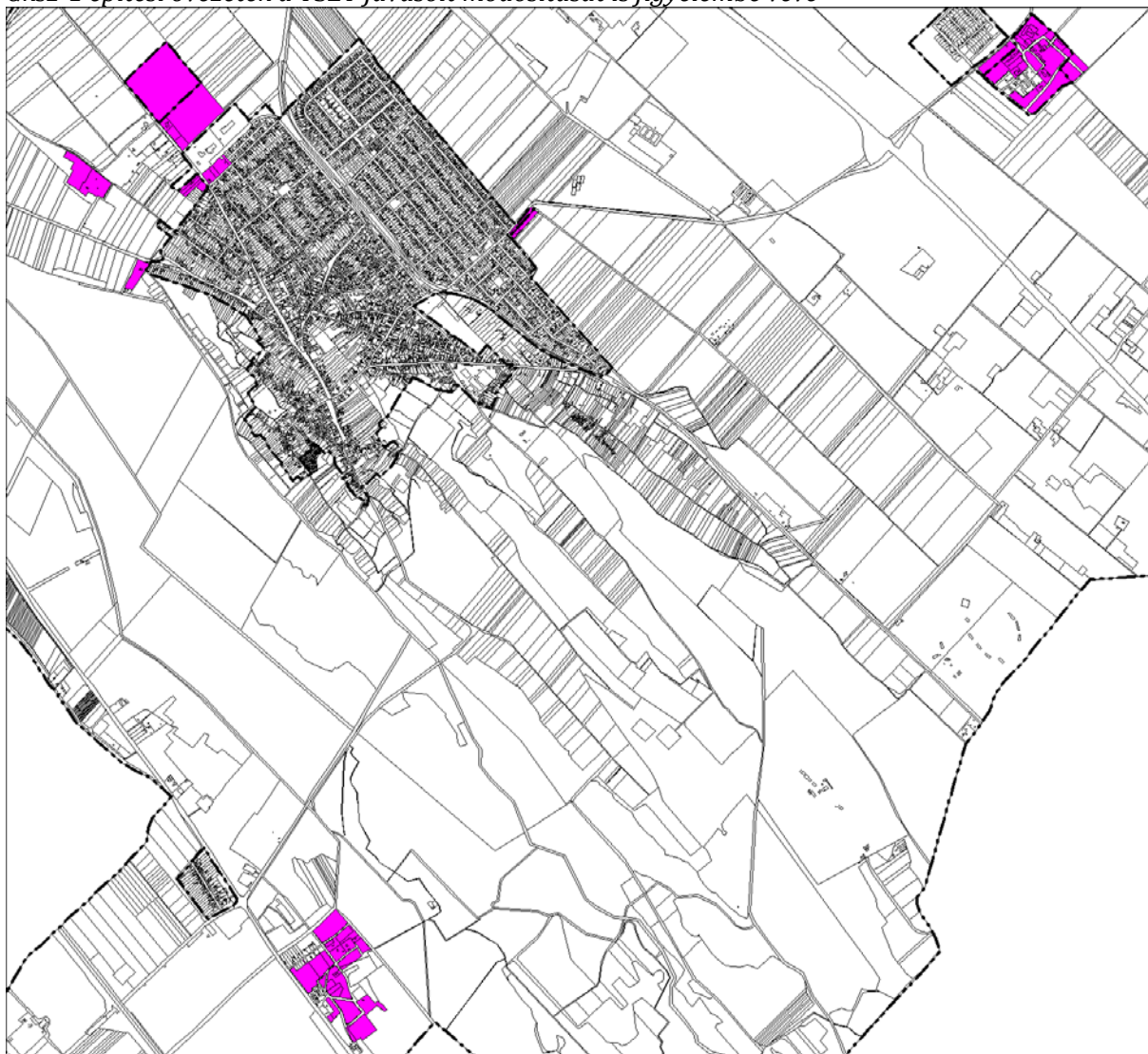
Az egyes építési övezeti előírásokra vonatkozó megállapítások:

- Az elhelyezhető rendeltetések szempontjából nagyon hasonlóak a szabályok, az országos szabályozás szerinti általánosan elhelyezhető épületek mindegyike megengedett mind a három építési övezetben. Különbség csak a kivételesen elhelyezhető épületekben áll fenn, a Gksz-1-ben ezek is teljes körűen elhelyezhetők, a Gksz-2-ben egyik sem, a Gksz-3-ban pedig az egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület nem megengedett, viszont az egyéb közösségi szórakoztató épület elhelyezhető. Mindhárom építési övezet kategorikusan tiltja a haszonállattartó épületek elhelyezését.
- A rendeltetések szabályozásában az előírások lényegében biztosítják a minél tágabb kínálatot, a szűkítések megfelelnek a településszerkezeti és környezeti adottságoknak.
- A melléképítmények tekintetében szintén csaknem egyöntetűek az előírások, gyakorlatilag az „állat ól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló” kivételével minden melléképítmény elhelyezhető, egyetlen eltéréssel, miszerint a Gksz-2 tiltja a kerti építményt.



- Vitatható előírás a Gksz-1 építési övezetben a meglévő lakóépületek egy alkalommal legfeljebb 30m<sup>2</sup> alapterülettel történő bővítésének megengedése, tekintve, hogy önálló lakó rendeltetésű épület az országos előírások szerint a tárgyi építési övezetekben nem létesíthető (Ez a rendeletalkotáskor hatályos és a jelen módosításkor hatályos OTÉK-ban is így szerepel.) Fenti előírás alkalmazását segítő a lakóépületet is tartalmazó Gksz-1 építési övezetknél szerepel egy „\*” jelölés, ezek Alsópakony és Felsőbabád területén találhatóak.
- A Gksz-1 és Gksz-2 építési övezetekben a beépítési mód oldalhatáron álló (a kialakult állapot kezelésének megfelelően), a fejlesztési területként kijelölt Gksz-3-ban szabadonálló.

*Gksz-1 építési övezetek a TSZT javasolt módosítását is figyelembe véve*



A hatályos HÉSZ Gksz-1 építési övezetre vonatkozó előírásai:  
***A Gksz-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet  
(meglévő és tervezett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek)***  
**20. §**

*(1) Övezeti paraméterek<sup>22</sup>*

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható	
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb

<sup>22</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 20.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től  
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.





	Területe (m <sup>2</sup> )	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	3000	20	45	10

(2) Ha a telek mérete (legalább 25 m telekszélesség) és a környezetben kialakult beépítés megengedi, akkor az épület az építési helyen belül az építési hely határával megegyező oldalhatártól 1 m-en belül vagy legalább 5 m távolságra helyezhető el.<sup>23</sup>

(3) Az övezeten belül az OTÉK 19. §-ának (2) bekezdésében jelölt funkciójú épület, építmény, valamint az OTÉK 19. §-ának (3) bekezdésében meghatározott funkciójú épületek, építmények is elhelyezhetők.

(4) A meglévő lakóépületek fenntarthatók, korszerűsíthetők, újjáépíthetők, és egy alkalommal legfeljebb 30 m<sup>2</sup> alapterülettel bővíthetők.

(5) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül az a), b), c), d), e), i) és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.<sup>24</sup>

(6) Haszonállattartó épület nem építhető.

#### Gksz-2 építési övezetek elhelyezkedése a hatályos HÉSZ szerint



A hatályos HÉSZ Gksz-2 építési övezetre vonatkozó előírásai:

**A Gksz-2 jelű kisipari kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet  
(tervezett kisipari kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek)**

#### 21. §

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható	
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb

<sup>23</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 20.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

<sup>24</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 20.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től



	Területe (m <sup>2</sup> )	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	1500	20	45	7,5

(2) Ha a telek mérete (legalább 25 m telekszélesség) és a környezetben kialakult beépítés megengedi, akkor az épület az építési helyen belül az építési hely határával megegyező oldalhatártól 1 m-en belül vagy legalább 3,75 m távolságra helyezhető el.<sup>25</sup>

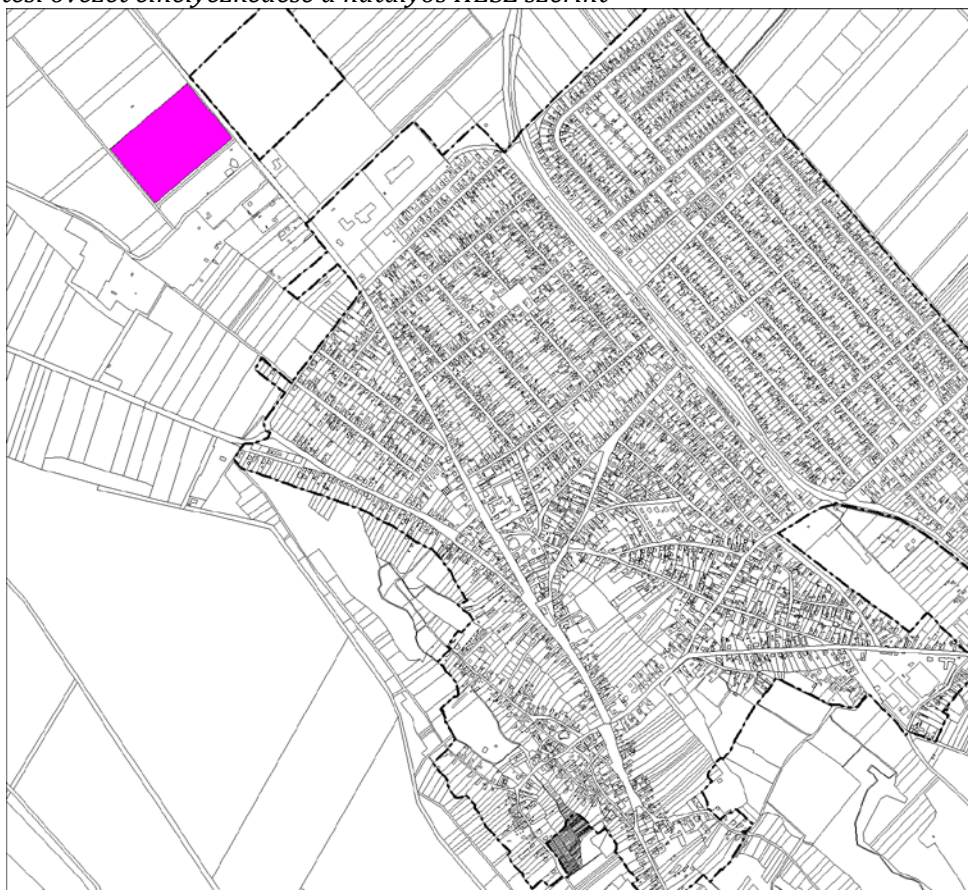
(3) Az övezeten belül az OTÉK 19. §-ának (2) bekezdésben említett bármely funkciójú épület, építmény elhelyezhető.<sup>26</sup>

(4) A mellékpítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül az a), b), c), d), i), és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.<sup>27</sup>

(5) Haszonállattartó épület nem építhető.

(6) Az Ócsa-Inárcs összekötő út mentén kijelölt Gksz-2 jelű építésű övezet telkein a Tájvédelmi körzet környezetében legalább 15 m szélességű, őshonos termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényfajokból álló kötelezően beültetendő területet kell kialakítani az út mentén, amely az övezetben előírt legkisebb zöldfelületi arányba beszámítható.<sup>28</sup>

Gksz3 építési övezet elhelyezkedése a hatályos HÉSZ szerint



A hatályos HÉSZ Gksz-2 építési övezetre vonatkozó előírásai:

**A Gksz-3 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet**  
**22. §<sup>29</sup>**

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható	
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb

<sup>25</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 21.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

<sup>26</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 21.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

<sup>27</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 21.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

<sup>28</sup> Kiegészült a 19/2008./X.31./sz.ÖK. rendelet 6.§-a alapján Hatályos: 2008. 11.08-tól

<sup>29</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 22.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től





	Területe (m <sup>2</sup> )	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	3000	20	45	10,0

- (2) Az övezeten belül az OTÉK 19. §-ának (2) és (3) bekezdés 2. pontjában említett bármely funkciójú épület, építmény elhelyezhető.
- (3) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül az a), b), c), d), e), i), és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (4) Haszonállattartó épület nem építhető.
- (5) A Pesti út menti terület SZT-én jelölt beültetési kötelezettség az övezetben előírt kötelező zöldfelületen belül az alábbiak szerint valósítandó meg:
- az oldalsó és utcai telekhatárok mellett legalább egy sorban és legfeljebb 10 m tötávolsággal ültetett fasor;
  - a hátsó telekhatár menti 10 m széles sávban háromszintű zöldfelület telepítendő.
- (6) A Pesti út melletti nem lekeríthető telekrész – amennyiben nem magánútként lesz kialakítva - fásított zöldfelületként tartandó fenn és beleszámítható a telek kötelező zöldfelületébe.

## Javaslat

### Övezeti rendszer javaslata

A hatályos HÉSZ-hez képest a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetek rendszere és területi elhelyezkedése megtartásra javasolt, tehát a **Gksz-1, Gksz-2 és Gksz-3 jelű építési övezetek tagolása és lehatárolása nem változik.**

A Gksz-1\* jelöléssel történő megkülönböztetés elhagyása javasolt, tekintve, hogy az ezen tájékoztató elem alapján történő előírás (a meglévő lakóépületek bővítésére) nem tartható a vonatkozó országos (OTÉK) előírások miatt.

### Szabályozási előírások koncepcionális elemei

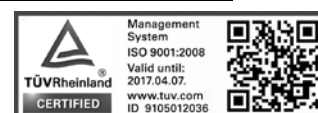
A hatályos HÉSZ előírásrendszere kisebb szövegpontosításoktól és a jogszabályi harmonizációból adódó fogalmi változásoktól eltekintve tartalmi előírást nem igényel, kivéve a z önálló lakóépületek bővítését megengedő előírás törlését

### Javasolt építési övezeti előírások a HÉSZ tervezete szerint:

#### Kereskedelmi, szolgáltató övezetek általános előírásai (Gksz)

##### ... §

- (1) Az építési övezet a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, 10 m-es épületmagasságot meg nem haladó gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető épület - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
- a) elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
  - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás;
  - c) igazgatási, iroda;
  - d) sport;
  - e) parkolóház, üzemanyagtöltő, rendeltetést tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - e) kerti építmény,
  - f) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
  - g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.



**Kereskedelmi, szolgáltató övezetek egyedi előírásai**  
**... §**

- (5) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az alábbi táblázat tartalmazza:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		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 <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Gksz-1	3000	-	O	35	10	20	50
5	Gksz-2	1500	-	O	45	7,5	20	60
6	Gksz-3	3000	-	SZ	45	10	20	60

- (6) A Gksz-1 jelű építési övezetben
- az elhelyezhető épület a ...§ (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, valamint kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést is tartalmazhat,
  - szabályozási terv eltérő ábrázolása hiányában az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 10 m, a hátsókert mérete 10 m,
  - szabályozási terv eltérő ábrázolása hiányában - amennyiben a környező beépítés lehetővé teszi - az építési hely az észak-nyugat, észak-kelet irányba eső oldalsó telekhatár mentén, attól legalább 1 m távolságra (csurgótávolság) helyezkedik el,
  - lakóövezettel határos telekhatár mentén 10 m széles sávban háromszintes növényállományt kell kialakítani
  - a szabályozási terv által lehatárolt „növényállomány figyelembevételével beépíthető építési hely”-en belül az értékes növényállomány megtartandó.
- (7) A Gksz-2 jelű építési övezetben
- szabályozási terv eltérő ábrázolása hiányában az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 3,75 m, a hátsókert mérete 6 m
  - az Ócsa-Inárcs összekötő út menti telkeken a Tájvédelmi körzet környezetében legalább 15 m szélességű, őshonos termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényfajokból álló kötelezően beültetendő területet kell kialakítani az út mentén, amely az övezetben előírt legkisebb zöldfelületi arányba beszámítható.
- (8) A Gksz-3 jelű építési övezetben
- az elhelyezhető épület a ...§ (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést is tartalmazhat,
  - magánút létesítése esetén annak szélessége legalább 16 m,
  - az előkert mérete 10 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m,
  - a Pesti út tengelyétől mért 20 m-en belül kerítés nem létesíthető,
  - a telekhatárok menti 10 m széles sávra - az előírt kötelező zöldfelületen belül - beültetési kötelezettség vonatkozik, melyet az oldalsó és utcai telekhatárok mellett legalább egy sorban és legfeljebb 10 m tőtávolsággal ültetett fasorként, a hátsó telekhatár menti 10 m széles sávban háromszintű zöldfelületként kell kialakítani a Pesti úti telekhatár kivételével, ahol a beültetési kötelezettséget az utcai telekhatártól mért 10 és 20 m közötti sávban kell megvalósítani.

A javasolt módosítások után kialakuló kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetek (Gksz) elhelyezkedését a következő térkép ábrázolja





### 3.2. Ipari gazdasági területek

#### Elemzés

Ócsán az ipari területek a tevékenység zavaró hatása és a tevékenység jellege alapján három különböző építési övezetbe tartoznak:

- *Gip-1:* Egyéb ipari terület kategóriában ebbe az építési övezetbe tartozik a település ipari területeinek döntő többsége, melyek településszerkezetiileg három jól elkülöníthető részterületre koncentrálódnak. Egy részük a belterület határától nyugatra a Pesti út térségében találhatóak (az északi oldalon pl. a Semmelrock és a Wienerberger, délre pl. az Ócsai Malom és a Pohor), másik csoportjuk az Új Erdő határában az erdőbe beékelődve helyezkedik el (itt található az Olivia Kft Nyúltenyésztő telephelyei), mindezekről elkülönül a FÉG jelenleg üzemben kívül álló gyártelepe a Kiss János utca – Vágóhid utca – Vadász utca háromszögben.
- *Gip-1/b:* A jelentős mértékű zavaró hatású ipari övezetbe egyetlen objektum, a horganyzó és cinküzem (NAGÉV) területe tartozik, amely az Üllői út M5 autópályára kivezető szakaszáról keletre fekszik.
- *Gip-3:* Egyéb ipari terület kategóriában önálló építési övezetet alkotnak a közműtelephelyek, ide került besorolásra Alsónémedi közigazgatási határában lévő transzformátor telep és Felsőbabád területén az 5. sz. út északi oldalán a Budapesti Elektromos Művek Felsőbabádi Alállomás telephelye.

#### Az egyes építési övezeti előírásokra vonatkozó megállapítások:

- Az elhelyezhető funkciók körében a Gip-1-ben az országos jogszabályban (OTÉK) általánosan és kivételesen megengedett összes rendeltetés helyet kap. A kivételesen elhelyezhető rendeltetések körében átgondolandó az egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek elhelyezhetősége. A Gip 3 építési övezetben csak az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei, valamint a hírközlés létesítményei és szolgálati lakás helyezhetők el, ez megfelel az építési övezet alaprendeltetésének. A melléképítmények közül a Gip-1 és a Gip-3 egységesen csak az állattartással kapcsolatos létesítményeket zárja ki, mindhárom építési övezet tiltja a haszonállattartó épületet, amely jelentős ellentmondás az Új Erdő peremén kialakult, kifejezetten állattenyésztéssel és ahhoz kapcsolódó kutatással foglalkozó telephelyek vonatkozásában.
- A Gip-1/b építési övezet a jelentős mértékű zavaró hatású ipari tevékenységnek megfelelően jelentős hangsúllyal szabályozza az építési helyet és a kialakítandó zöldfelületeket (védő zóldsávok és háromszintes növényállomány kialakítási kötelezettsége).



*Gip-1 építési övezetek elhelyezkedése a hatályos HÉSZ szerint*



A hatályos HÉSZ Gip-1 építési övezetre vonatkozó előírásai:

**A Gip-1 jelű ipari gazdasági építési övezet (meglévő és tervezett ipari gazdasági területek)**  
**23. §**

*(1) Övezeti paraméterek*

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m <sup>2</sup> )	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	5000	25	45	15

(2) Az övezeten belül az OTÉK 20. §-ának (4) és (5) bekezdésében jelölt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.

(3) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül az a), b), c), d), e), i) és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

(4) Haszonállattartó épület nem építhető.

(5) A Pesti út menti terület SZT-én jelölt beültetési kötelezettség az övezetben előírt kötelező zöldfelületen belül az alábbiak szerint valósítandó meg:

- az oldalsó és utcai telekhatárok mellett legalább egy sorban és legfeljebb 10 m töltésszélességgel ültetett fasor,
- a hátsó telekhatár menti 10 m széles sávban háromszintű zöldfelület



*telepítendő.<sup>30</sup>*

---

<sup>30</sup> Beépítve a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 23.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től  
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.





*Gip-1/b építési övezet elhelyezkedése a hatályos HÉSZ szerint*



A hatályos HÉSZ Gip-1/b építési övezetre vonatkozó előírásai:  
**A Gip-1/b jelű ipari gazdasági építési övezet (a horganyzó üzem és környezetének ipari gazdasági területe)**  
**23/A §31**

*(1) Övezeti paraméterek*

Beépítési mód	Az építési telek Legkisebb	A beépítésnél alkalmazható		
	Területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Legnagyobb Építménymagasság (m)
Szabadon álló	5.000	40	30	15

(2) A jelentős mértékű zavaró hatású ipari övezetben a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények helyezhetők el.

(3) Az elő- oldal- és hátsókert mérete egységesen legalább 10 m azzal, hogy az építési hely meghatározásánál a (4) bekezdésben rögzített 20 m széles zöldsávok mentén azonban az övezethatártól legalább 20 m távolságot kell biztosítani.





- (4) Az SZT-n ábrázolt módon, 20 m széles telken belüli védőzöld sávot kell kialakítani. Ezt a sávot a HÉSZ 7.§ zöldfelületekre vonatkozó általános szabályai és az alábbi különleges szabályok betartásával kell kialakítani. A HÉSZ 7.§ (4) bekezdésében foglalt beépítési lehetőség csak a kialakítandó védő zöldsáv belső 10 m-es sávjában használható fel, a védő zöldsáv többi részén 3 szintes növényállományt kell kialakítani.
- (5) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekevény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (szökőkút, pihenés céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti vízmedence, -napkollektor, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, kerti szabadlépcső (terepplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.
- (6) Haszonállattartó épület nem építhető.

**Gip-3 építési övezetek elhelyezkedése a hatályos HÉSZ szerint**



A hatályos HÉSZ Gip-3 építési övezetre vonatkozó előírásai:

**A Gip-3 jelű ipari gazdasági építési övezet (közműtelephelyek területe)**

**25. §**

**(1) Övezeti paraméterek**

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m <sup>2</sup> )	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	5000	25	50	10

- (2) Az övezeten belül az OTÉK 20. §-ának (4) bekezdésében említett funkciók közül az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei és a hírközlés létesítményei és berendezései helyezhetők el.<sup>32</sup>
- (3) Az övezeten belül amennyiben az ipari funkciójú területhasználát környezeti zavaró hatása nem jelentős, akkor az OTÉK 20. §-ának (5) bekezdés 1. pontjában meghatározott funkciójú épületek, építmények is elhelyezhetők.<sup>33</sup>
- (4) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül kizárólag az a), b), c), d), f), i), és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.<sup>34</sup>
- (5) Haszonállattartó épület nem építhető.

<sup>32</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 25.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

<sup>33</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 25.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

<sup>34</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 25.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től



## Javaslat

### Övezeti rendszer javaslata és a szabályozási előírások koncepcionális elemei

- Az ipari gazdasági területek építési övezetének rendszerében változtatás javasolt a nem jelentős zavaró hatású ipari tevékenységek között az elhelyezhető fő rendeltetés vonatkozásában.

A módosítás során a **Gip-1** építési övezetből leválnak és önálló építési övezetbe kerülnek az Új Erdő tradicionálisan állattenyésztéssel, a hozzá kapcsolódó kutatással és termékfeldolgozással foglalkozó (OLIVIA Nyúltenyésztő Farm) telephelyei, amelyben az ettől eltérő, vegyes profilú egyéb ipari területek maradnak.

Az így kialakuló új építési övezet jele **Gip-2** lesz, amely megtartja a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó jelenleg hatályos paramétereket és a zöldfelületek kialakítására vonatkozó speciális előírásokat.

- A közműtelephelyek **Gip-3** jelű építése övezete változatlan marad.

- A jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület kategóriába sorolt NAGÉV gyártelep új számozással, de változatlan tartalmi előírásokkal **Gip-4** jelű építési övezetbe kerül.

### Javasolt építési övezeti előírások a HÉSZ tervezete szerint:

#### Egyéb ipari övezetek általános előírásai (Geip)

##### ... §

- (1) Az építési övezet azon nem jelentős zavaró hatású ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhetők - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
  - a) az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei;
  - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- (4) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - e) kerti építmény,
  - f) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
  - g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

#### Egyéb ipari övezetek egyedi előírásai

##### ... §

- (1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az alábbi táblázat tartalmazza:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		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 <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Geip-1	5000	-	SZ	45	15	25	55
5	Geip-2	5000	-	SZ	45	15	25	55
6	Geip-3	5000	-	SZ	50	10	25	60

- (2) A Geip-1 jelű építési övezetben



- a) az elhelyezhető épület a ... § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést is tartalmazhat,
  - b) magánút létesítése esetén annak szélessége legalább 16 m,
  - c) az előkert mérete 10 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m,
  - d) a Bacsó Béla utca meghosszabbítása menti (a rendelet hatálybalépésekor 016/7, 8 hrsz.-ú) területen a telekhatárok menti 10 m széles sávra - az előírt kötelező zöldfelületen belül - beültetési kötelezettség vonatkozik, melyet az oldalsó és utcai telekhatárok mellett legalább egy sorban és legfeljebb 10 m tötávolsággal ültetett fasorként, a hátsó telekhatár menti 10 m széles sávban háromszintű zöldfelületként kell kialakítani.
- (3) A Geip-2 jelű építési övezetben a nem jelentős zavaró hatású állattartó és feldolgozó telepek építményei helyezhetők el.
- (4) A Geip-3 jelű építési övezetben
- a) az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményein kívül a hírközlés létesítményei és berendezései is elhelyezhetők,
  - b) az előkert mérete 10 m, az oldalkert mérete 10 m, a hátsókert mérete 10 m.

### Környezetére jelentős hatást gyakorló ipari övezetek előírásai (Gip)

... §

- (1) Az építési övezet olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek környezetükre jelentős hatást gyakorolnak.
- (2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - e) kerti építmény,
  - f) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
  - g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (4) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az alábbi táblázat tartalmazza:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	A kialakítható telek							
2	Építési övezet jele	Az építési övezetben						
		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 <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Gip-1	5000	-	SZ	30	15	40	50

- (5) A Gip-1 jelű jelentős mértékű zavaró hatású építési övezetben
- a) a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények helyezhetők el,
  - b) a (3) bekezdés szerinti melléképítményeken kívül még szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék helyezhető el,
  - c) a szabályozási terven ábrázolt módon a telekhatárok mentén 20 m széles védőzöld sávot kell kialakítani a HÉSZ ...§ zöldfelületekre vonatkozó általános szabályai szerint,
  - d) a HÉSZ ...§ (...) bekezdésében foglalt beépítési lehetőség csak a kialakítandó védő zöldsáv belső 10 m-es sávjában használható fel, a védő zöldsáv többi részén 3 szintes növényállományt kell kialakítani.
  - e) az elő- oldal- és hátsókert mérete egységesen legalább 10 m azzal, hogy az építési hely meghatározásánál a 20 m széles zöldsávok mentén az övezethatártól legalább 20 m távolságot kell biztosítani.



A javasolt módosítások után kialakuló ipari gazdasági építési övezetek (Gip) elhelyezkedését a  
következő térkép ábrázolja





#### 4. Különleges területek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok

##### Elemzés

Különleges területbe azok az építési övezetek tartoznak, amelyek vagy az elhelyezhető rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre

- szennyvíztisztító és létesítményei (*Kh* jelű építési övezet) a központi belterülettől északra
- mezőgazdasági üzemi terület (*Kmü* jelű építési övezet) a Felsőbabád-Újtelep környezetében baromfikeltető és sertés-telep, valamint Üllő határában a gombatermelő üzem

vagy speciális rendeltetést hordoznak

- sportpálya területe (*Kst* jelű építési övezet) a városközpontban tömbbelsőben
- temető terület (*Kt* jelű építési övezet) az Üllői út mentén a belterület határán (három egyház temetője) és az 5. sz. főút közelében (felhagyott temető)
- szenvedélybetegek otthona (*Kszo* jelű építési övezet) az Új Erdő térségében
- honvédelmi, katonai- és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (*Kht* jelű építési övezet) az Inárcsi út mellett.

##### Az egyes építési övezeti előírásokra vonatkozó megállapítások:

A különleges területek általános előírásai szerint a jelenlegi telekrendszer a kialakult állapot szerint tartandó fenn, ennek az előírásnak a szükségessége felülvizsgálandó. Általános előírás továbbá, hogy használatartó épület nem építhető, kivéve a *Kszo* és *Kmü* jelű építési övezeteket. Ezen tiltó előírás az állattartó építmények elhelyezésének feltételeire vonatkozó általános újrashabályozás keretében valószínűleg elhagyandó.

A hatályos HÉSZ Különleges területekre, építési övezetre vonatkozó előírásai:

##### ***Különleges területek, építési övezetek Különleges területek építési övezeteinek általános előírásai 26. §***

- (1) *A különleges területek építési övezeteibe a város területén a sportpálya, a temető, a Szendélybetegek Otthona, a honvédelmi és katonai, valamint a nemzetbiztonságot szolgáló területek, a meglévő és tervezett (települési szilárd és folyékony) hulladéklerakók, hulladékkezelők területei, valamint a mezőgazdasági üzemi területek tartoznak.*<sup>35</sup>
- (2) *Az övezetek telkei az övezeti előírásoknak megfelelő funkciók mellett a kialakult állapot szerint tartandók fenn.*<sup>36</sup>
- (3) *A sportpályát, a temetőt és a Szendélybetegek Otthonát úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékkal és gyermekkoszival is használni lehessen.*
- (4) *A különleges területek övezeteinek telkein (a *Kszo* és a *Kmü* övezetet kivéve) használatartó épület nem építhető.*<sup>37</sup>

<sup>35</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 26.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

<sup>36</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 26.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

<sup>37</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 26.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től



*Kst építési övezetek a TSZT javasolt módosítását is figyelembe véve*



A hatályos HÉSZ Kst építési övezetre vonatkozó előírásai:

**A Kst jelű különleges építési övezet (a sportpálya területe)**

**27. §**

*(1) Övezeti paraméterek*

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m <sup>2</sup> )	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult (K)	60	10	4,5

(2) Az övezeten belül, az OTÉK 24. §-ának (3) bekezdésében szereplő 5. pontjában felsorolt funkciójú épület, építmény helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül az a), b), c), d), e), és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.<sup>38</sup>

<sup>38</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 27.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től  
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



*Kt építési övezetek a TSZT javasolt módosítását is figyelembe véve*



A hatályos HÉSZ Kt építési övezetre vonatkozó előírásai:

**A Kt jelű különleges építési övezet (a temető területe)**  
**28. §**

*(1) Övezeti paraméterek*

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m <sup>2</sup> )	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult (K)	40	10	4,5

(2) Az övezeten belül, az OTÉK 24. §-ának (3) bekezdésében szereplő 12. pontjában felsorolt temető és az ezzel a funkcióval összhangban lévő épület, építmény helyezhető el.<sup>39</sup>

(3) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), h) és m) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.<sup>40</sup>

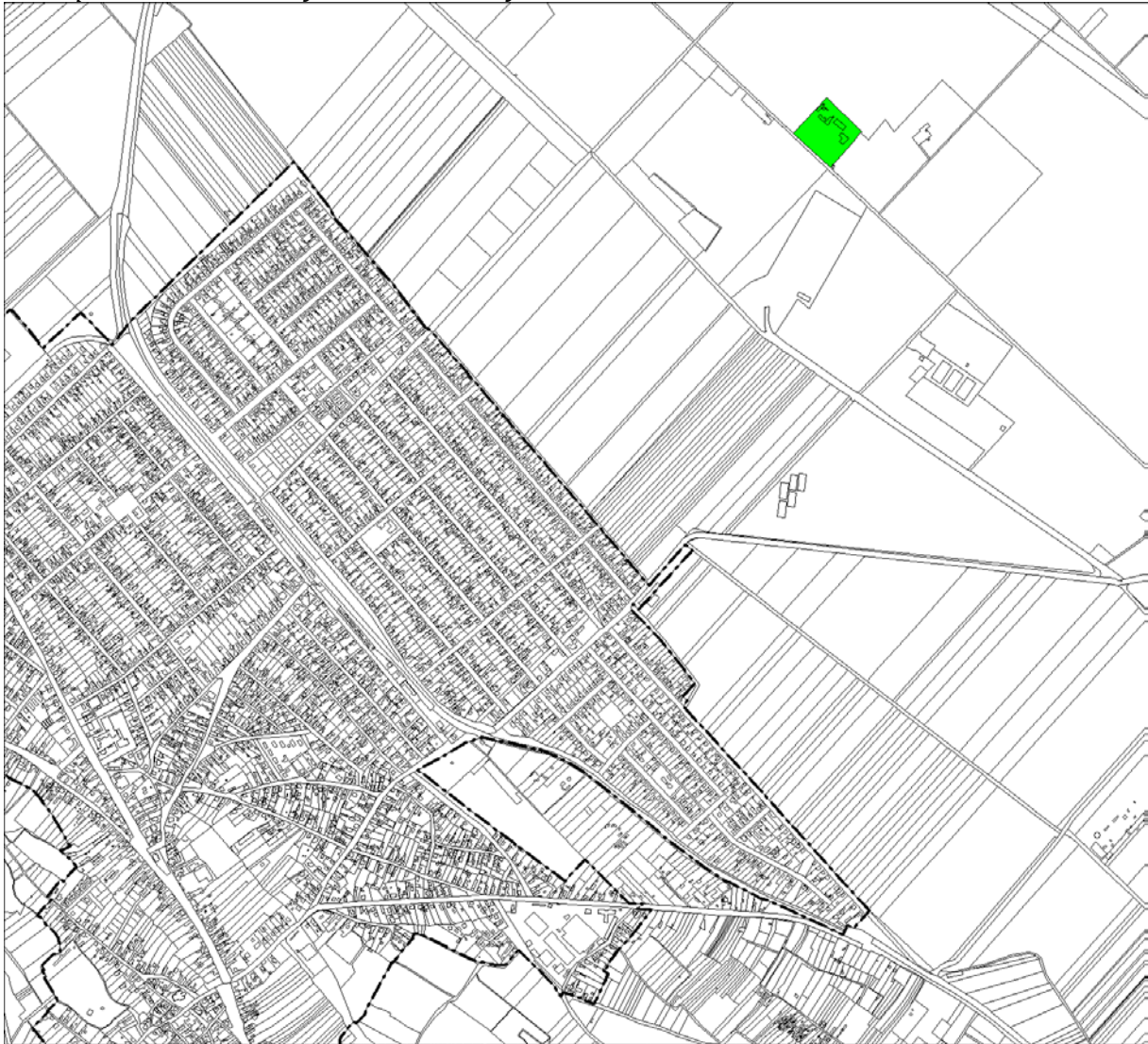
<sup>39</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 28.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

<sup>40</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 28.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től





*Kszo építési övezetek elhelyezkedése a hatályos HÉSZ szerint*



A hatályos HÉSZ Kszo építési övezetre vonatkozó előírásai:

***A Kszo jelű különleges építési övezet (Szenvedélybetegek Otthona)***

***29. §***

*(1) Övezeti paraméterek*

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m <sup>2</sup> )	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult (K)	50	20	7,5

(2) Az övezeten belül az OTÉK 24. §-ának (3) bekezdésében szereplő 4. pontjával összhangban kizárólag a jelenlegi használatnak megfelelően a Szenvedélybetegek Otthona épületei, építményei helyezhetők el.

(3) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsorolt összes létesítmény elhelyezhető.<sup>41</sup>

<sup>41</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 29.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től  
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.





*Kht építési övezetek elhelyezkedése a hatályos HÉSZ szerint*



A hatályos HÉSZ Kht építési övezetre vonatkozó előírásai:

***A Kht jelű különleges építési övezet  
(a honvédelmet és nemzetbiztonságot szolgáló területek)<sup>42</sup>  
30. §***

- (1) Az övezetbe tartozó telkeken és azok külön jogszabályban meghatározott környezetében az építési, telekalakítási hatósági eljárásokba az illetékes honvédelmi, illetve belügyi szervezetet be kell vonni.*
- (2) A terület a meglévő környezeti károk ártalmatlanítását követően hasznosítható más célra.<sup>43</sup>*

<sup>42</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 30.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

<sup>43</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 30.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től  
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



*Kh építési övezetek elhelyezkedése a hatályos HÉSZ szerint*



A hatályos HÉSZ Kh építési övezetre vonatkozó előírásai:

***A Kh jelű különleges építési övezet  
(a meglévő szennyvíztisztító és létesítményei területe)<sup>44</sup>***

***31. §***

***(1) Övezeti paraméterek***

<i>Beépítési mód</i>	<i>Az építési telek</i>	<i>A beépítésnél alkalmazható</i>		
	<i>Legkisebb</i>	<i>Legkisebb</i>	<i>Legnagyobb</i>	
	<i>Területe (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Zöldfelületi arány (%)</i>	<i>Beépítettség (%)</i>	<i>Építménymagasság (m)</i>
<i>Szabadon álló</i>	<i>Kialakult (K)</i>	40	10	4,5

*(2) Az övezetben az OTÉK 24. §-ának (3) bekezdésében szereplő 10. pontjában felsorolt funkcióhoz igazodó épület, építmény helyezhető el.*

*(3) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül az a), b), c), i) és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.<sup>45</sup>*

*(4) A bezárt hulladéklerakó területét a rekultivációját követően a környezetvédelmi hatóság által meghatározott utógondozási időszakban zárt üzemi területként kell kezelni.<sup>46</sup>*

*(5) A szennyvíztisztító és a hozzátartozó öntözőnyáras területének legkisebb távolsága (védőterülete) lakó-, vegyes-, gazdasági- (a jelentős mértékű zavaró hatású ipari kivételével), üdülő- és különleges (a hulladéklerakók területének kivételével) területektől 300 m.<sup>47</sup>*

<sup>44</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 31.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

<sup>45</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 31.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

<sup>46</sup> Beépítve a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 31.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től



*Kmü építési övezetek elhelyezkedése a hatályos HÉSZ szerint*



A hatályos HÉSZ Kmü építési övezetre vonatkozó előírásai:

**32. §<sup>48</sup>**

***A Kmü jelű mezőgazdasági üzemi terület építési övezet  
(meglévő és tervezett mezőgazdasági üzemi telephelyek, volt majorok területe)***

**(1) Övezeti paraméterek**

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m <sup>2</sup> )	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	10000	40	30	10

(2) Az övezeten belül az OTÉK 24. §-ának (3) bekezdése 13. pontjában jelölt funkciójú, funkciót kiszolgáló épületek, építmények helyezhetők el, illetve azok a tevékenységek folytathatók, amelyekhez szükséges védőtávolságok a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.

(3) Az övezetben elhelyezhető:

- állattartó épületek és az állattartáshoz szükséges egyéb építmények,
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- a közegészségügyi előírások teljesülése esetén a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2 szolgálati lakás
- a közegészségügyi előírások teljesülése esetén kereskedelmi célú szálláshely és vendéglátó épület
- irodaépület,
- mezőgazdasági gépek számára műhelyépületek és nem közforgalmú üzemanyagtöltő állomás,
- a gazdasági terület tulajdonosa, a használója és a személyzete számára sportépítmény,

(4) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető.

**Javaslat**

**Övezeti rendszer javaslata és a szabályozási előírások koncepcionális elemei**

- A városközponti tömbbelsőben kijelölt sportpálya terület (Kst jelű építési övezet) területe településközpont területbe (Vt-1 jelű építési övezetbe) kerül átsorolásba.
- A volt strand területe a jelenlegi településközponti vegyes helyett különleges szabadidő-rekreációs (K-Sz jelű) építési övezeti besorolást kap.

<sup>47</sup> Beépítve a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 31.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

<sup>48</sup> Módosítva a 13/2006./XII.01./ sz. ÖK. rendelet 10.§-a és a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 32.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től





- A központi belterület határán lévő egyházi temető fejlesztésére bővítési terület kerül kijelölésre a vasút irányába **(K-T)**.

A szenvedélybetegek otthona, a honvédelmi, katonai- és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület **(K-Hon)**, a szennyvíztisztító és létesítményei területe **(K-Szv)**, valamint a mezőgazdasági üzemi terület **(K-Mü)** változatlan marad.

Javasolt építési övezeti előírások a HÉSZ tervezete szerint:

### Különleges övezetek általános előírásai (K)

... §

- (1) A különleges övezetek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következő építési övezetekre tagolódnak:

- |    |  |                      |
|----|--|----------------------|
| a) | rjedésű szabadidős és rekreációs terület építési övezete                 | nagykite<br>(K-Sz)   |
| b) | temető terület építési övezete   | (K-T)                |
| c) | szenvedélybetegek otthona építési övezete                                | (K-Szo)              |
| d) | lmi, katonai- és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület építési övezete | honvéde<br>(K-Hon)   |
| e) | ztisztító és létesítményei területe építési övezete                      | szennyví<br>(K-Szv)) |
| f) | dasági üzemi terület építési övezete                                     | mezőgaz<br>(K-Mü)    |

- (2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.

- (3) A különleges építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- kerti építmény,
- építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

- (4) A sportpályát, a temetőt és a Szenvedélybetegek Otthonát úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékekkel és gyermekkocsival is használni lehessen.

### Különleges övezetek egyedi előírásai (K)

... §

- (1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az alábbi táblázat tartalmazza:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési övezetben							
2	Építési övezet jele	A kialakítható telek legkisebb területe	A kialakítható telek legkisebb 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 <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	K-Sz	10.000	-	SZ	10	4,5	60	20
5	K-T	3000	-	SZ	10	4,5	40	20
6	K-Szo	10.000	-	SZ	20	7,5	50	30
7	K-Hon	20.000						
8	K-Szv	5000	-	SZ	10	4,5	40	20
9	K-Mü	10.000		SZ	30	10	40	40





- (2) A **K-Sz** jelű építési övezetben nagyterjedésű sportolási, szabadidős, szabadtéri közösségi célú területek, valamint az ezekhez kapcsolódó rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (3) A K-Sz jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
- |    |                            |
|----|----------------------------|
| a) | sport,                     |
| b) | kereske                    |
| c) | delmi, szolgáltató,        |
| d) | szállás                    |
| e) | jellegű,                   |
| f) | kulturáli                  |
| g) | s, közösségi szórakoztató  |
| h) | rendeltetést tartalmazhat. |
- (4) A K-Sz jelű építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
- |    |   |
|----|---|
| g) | közmű-becsatlakozási műtárgy,                                   |
| h) | közműpótló műtárgy,   |
| i) | hulladéktartály-tároló,   |
| j) | épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,     |
| k) | kerti építmény,   |
| l) | építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop. |
- (5) A K-Sz jelű építési övezetben az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m.
- (6) A **K-T** jelű építési övezet kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei és az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (7) A K-T jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
- |    |                            |
|----|----------------------------|
| a) | iroda,                     |
| b) | kereske                    |
| c) | delmi, szolgáltató,        |
| d) | rendeltetést tartalmazhat. |
- (8) A K-T jelű építési övezetben a ...§ (3) bekezdés szerinti elhelyezhető melléképítményeken kívül komposztáló is elhelyezhető.
- (9) A K-T jelű építési övezetben az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m.
- (10) A **K-Szo** jelű építési övezet a Szenvedélybetegek Otthona épületei, építményei elhelyezésére szolgál.
- (11) A K-Szo jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
- |    |  |
|----|--|
| a) | szállás jellegű,                                       |
| b) | igazgatási, iroda,                                     |
| c) | hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, |
| d) | kulturális, közösségi szórakoztató és                  |
| e) | sport  |
| f) | rendeltetést tartalmazhat.                             |
- (12) A K-Szo jelű építési övezetben a ...§ (3) bekezdés szerinti elhelyezhető melléképítményeken kívül:
- |    |  |
|----|--|
| a) | húsfüstölő, jégverem, zöldségverem             |
| b) | állat ól, állatkifutó,                         |
| c) | trágyatároló, komposztáló,                     |
| d) | siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló |
| e) | is elhelyezhető.                               |
- (13) A K-Szo jelű építési övezetben az előkert mérete 10 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m.
- (14) A **K-Hon** jelű építési övezet a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló épületek, építmények elhelyezésére szolgál.
- (15) A K-Hon jelű építési övezetben elhelyezhető épület:

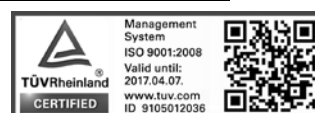


- a) lakó
  - b) kereskedelmi, szolgáltató,
  - c) szállás jellegű,
  - d) igazgatási, iroda,
  - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - f) kulturális, közösségi szórakoztató és
  - g) sport
- rendeltetést tartalmazhat.
- (16) A K-Hon jelű építési övezetben a ...§ (3) bekezdés szerinti elhelyezhető melléképítményeken kívül:
- a) jégverem, zöldségverem
  - b) állatól, állatkifutó,
  - c) trágyatároló, komposztáló,
  - d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló
- is elhelyezhető.
- (17) A K-Hon jelű építési övezetben az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m.
- (18) Az övezetbe tartozó telkeken és azok külön jogszabályban meghatározott környezetében az építési, telekalakítási hatósági eljárásokba az illetékes honvédelmi, illetve belügyi szervezetet be kell vonni.
- (19) A terület a meglévő környezeti károk ártalmatlanítását követően hasznosítható más célra.
- (20) A K-Szv jelű építési övezet a meglévő szennyvíztisztító telep létesítményei elhelyezésére szolgál.
- (21) A K-Szv jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
- a) igazgatási, iroda,
  - b) energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási
- rendeltetést tartalmazhat.
- (22) A K-Szv jelű építési övezetben az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 5 m.
- (23) A bezárt hulladéklerakó területét a rekultivációját követően a környezetvédelmi hatóság által meghatározott utógondozási időszakban zárt üzemi területként kell kezelni.
- (24) A szennyvíztisztító és a hozzátartozó öntözőnyáras területének legkisebb távolsága (védőterülete) lakó-, vegyes-, gazdasági- (a jelentős mértékű zavaró hatású ipari kivételével), üdülő- és különleges (a hulladéklerakók területének kivételével) területektől 300 m.
- (25) A K-Mü jelű építési övezet a meglévő és tervezett mezőgazdasági üzemi telephelyek, volt majorok területe.
- (26) A K-Mü jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
- a) állattartó épületek és az állattartáshoz szükséges egyéb építmények,
  - b) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
  - c) a közegészségügyi előírások teljesülése esetén a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2 szolgálati lakás
  - d) a közegészségügyi előírások teljesülése esetén kereskedelmi célú szállásférőhely és vendéglátó épület
  - e) irodaépület,
  - f) mezőgazdasági gépek számára műhelyépületek és nem közforgalmú üzemanyagtöltő állomás,
  - g) a gazdasági terület tulajdonosa, a használója és a személyzete számára sportépítmény,
- rendeltetést tartalmazhat.
- (27) A K-Mü jelű építési övezetben a ...§ (3) bekezdés szerinti elhelyezhető melléképítményeken kívül:
- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem



- b) állat ól, állatkifutó,
  - c) trágyatároló, komposztáló,
  - d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló  
is elhelyezhető.
- (28) A K-Mű jelű építési övezetben az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m.

A javasolt módosítások után kialakuló különlegesi építési övezetek (K) elhelyezkedését a következő térkép ábrázolja



## HÉSZ MÓDOSÍTÁS TERVEZŐI JAVASLATA – BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### 1. Zöldterületi övezetek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok

#### 1.1. Zöldterületi övezetek a hatályos településrendezési eszközökben

Ócsa hatályos településrendezési eszközeiben a zöldterületek kijelölése nem áll teljes összhangban. Eltérés mutatkozik az SZT-1/a-b belterületi tervlapokon jelölt Z jelű Zöldövezet, a részterületekre készült szabályozási terveken ábrázolt KK jelű Közkert célú közterület övezet és a HÉSZ előírásai tekintetében.

A hatályos HÉSZ csak a Z jelű zöldterületi övezetekre (a közparkok területe) hoz szabályokat, a KK jelű közkert célú közterület övezetre nem.

#### 1.2. Zöldterületi övezetek elemzése és módosítási javaslata

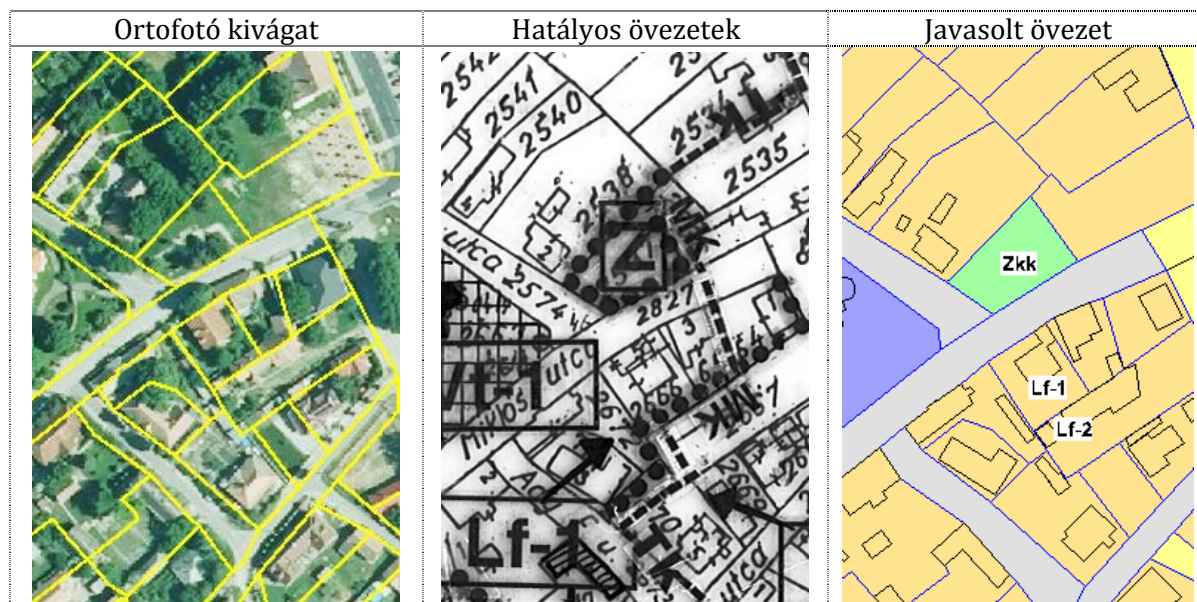
##### Hatályos TSZT-n kijelölt Z jelű Zöldterület (közpark) területek, szabályozási terven Z jelű zöldövezet területei

Ebbe az övezetbe soroltak a hatályos szabályozási terven a település belterületén elhelyezkedő önkormányzati, illetve állami tulajdonú közterületek, melyek ténylegesen még nem funkcionálnak közparkként.

##### *Református templom előtti tér*

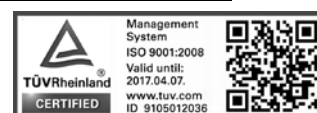
A 2537 hrsz.-ú ingatlan már a hatályos TSZT és SZT is Z jelű zöldterületként ábrázolja, mely a továbbiakban is fenntartandó.

A területen gyeperősítés és néhány faegyed található, a terület funkcionális használati értékkel nem bír. A zöldterületbe sorolt telek mérete nem éri el az egy ha, mindössze 700 m<sup>2</sup>.

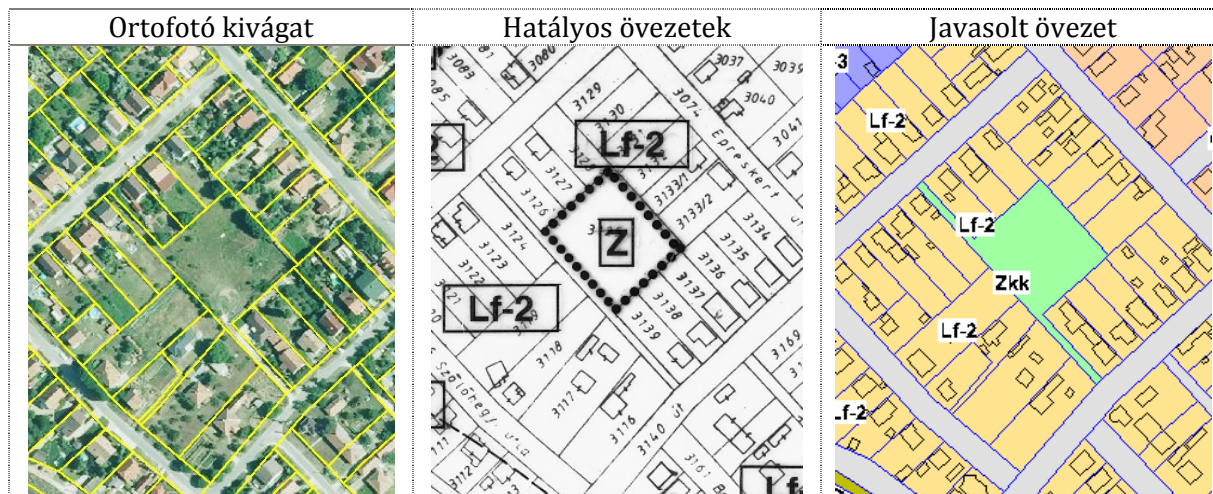


##### *Diófa-Epreskert-Szilvafa-Szőlőskert tömbben kijelölt közpark*

Az Égetőhegyen a Szilvafa utcáról nyíllal megközelíthető ingatlan a másik zöldterületként kijelölt terület, mely jelenleg parlagon áll. Potenciális zöldterületi fejlesztési terület. Mérete szintén nem éri el az 1 ha-os területet.



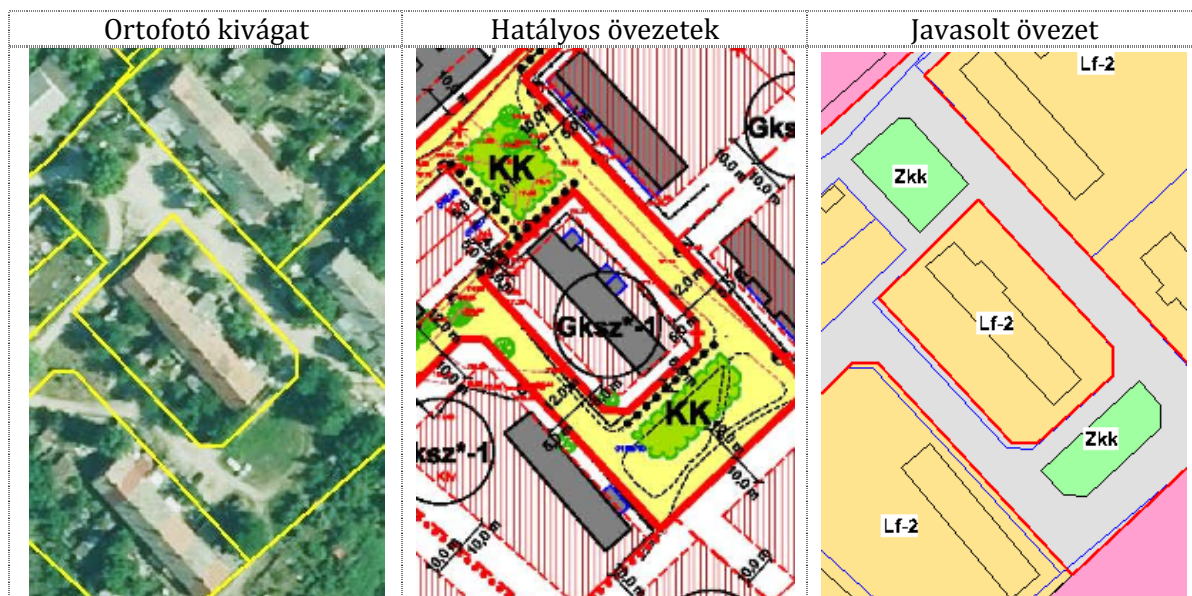




**Hatályos TSZT-n kijelölt területek, részterület szabályozási terveken KK jelű Közkert célú közterület övezet területei**

#### **Alsópakony**

Kisebb, önálló telekkel nem rendelkező kijelölt közterületek. A valóságban zöldfelületként funkcionálnak, tervszerű parkosítás nem volt. A kijelölt két KK jelű terület 501 m<sup>2</sup> és 464m<sup>2</sup> kiterjedésű, továbbá magántulajdonú ingatlanokon helyezkedik el.



#### **Felsőbabád**

A kijelölt közkert célú közterület övezetbe tartozó terület önálló telekkel szintén nem rendelkezik. A valóságban magántulajdonú telken lévő, 1164 m<sup>2</sup>-es nagyságú KK terület kisebb zöldfelületként funkcionál, használati értékkel nem rendelkezik.





#### TSZT javaslaton kijelölt új zöldterületek

A TSZT javaslat Ócsa alacsony zöldfelületi ellátottságának javítására több új zöldterületet ábrázol. Mivel a település központi belterülete szinte teljesen, egyenletesen beépített, új zöldterületek kijelölésére csak korlátozott lehetőség van, így ezek a javasolt zöldterületek is csak kisebb a kiterjedésűek. A szabályozási terven ennek megfelelően Zkk jelű közkert övezetbe javasolt sorolni az alábbi zöldfelületeket.

#### **Református templom- Polgármesteri hivatal közötti terület**

A református templom előtti zöldterületként szabályozott ingatlan előtt a Bajcsy-Zsilinszky utca felől csatlakozó terület (2537 hrsz.) szintén beépítetlen, önkormányzati tulajdonú terület. Egy része az önkormányzati rendezvények számára parkosított. A telek.

A Hősök tere állami tulajdonú országos közút része. A közlekedési területeken kívül fennmaradó, I. világháborús emlékmű parkosított, de leromlott állapotú környezetét képező zöldfelület használatnak megfelelő besorolása javasolt Zkk övezetbe. A zöldterületbe sorolt területek összességében sem érik el az 1 ha területnagyságot, mely az OTÉK meghatározása szerint a közparki terület minimális mérete. Az egyes területek nagysága 700-1200m<sup>2</sup> közötti.

Ortofotó kivágat	Hatályos övezetek	Javasolt övezet
------------------	-------------------	-----------------

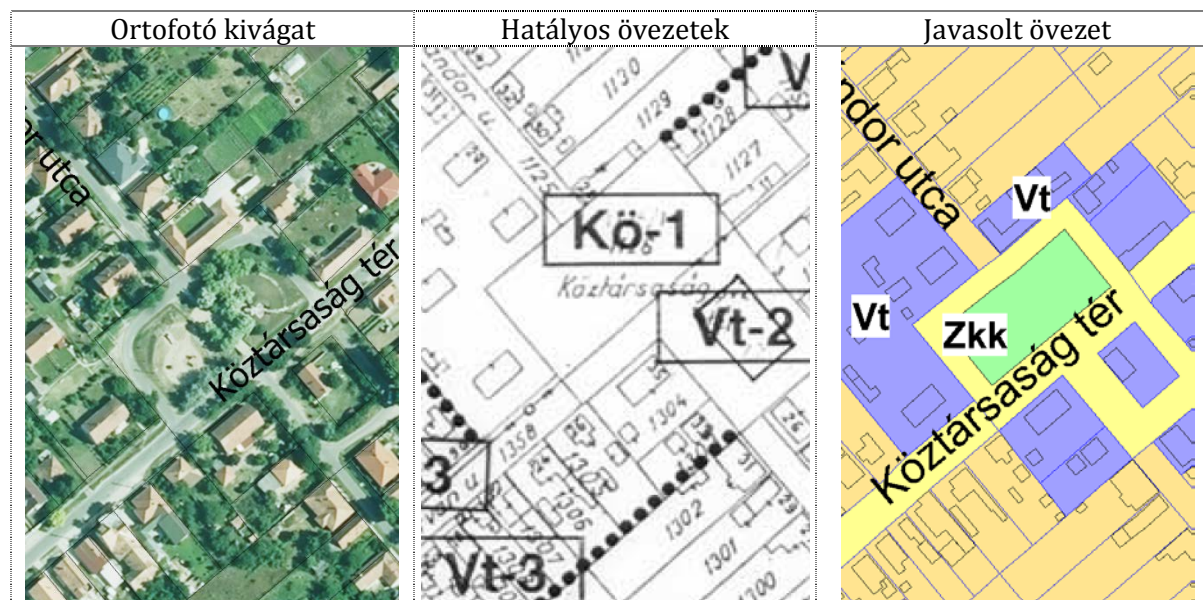






### Köztársaság tér

A terület az önálló telekkel nem rendelkező Kö-1 övezetbe sorolt közlekedési terület része, mely önkormányzati tulajdonú. A légifotó kivágot is szemlélteti, hogy, a valóságban is közparki funkciót látnak el, így átsorolása Zkk jelű övezetbe indokolt. A javasolt közparki terület 2100m<sup>2</sup> körüli.

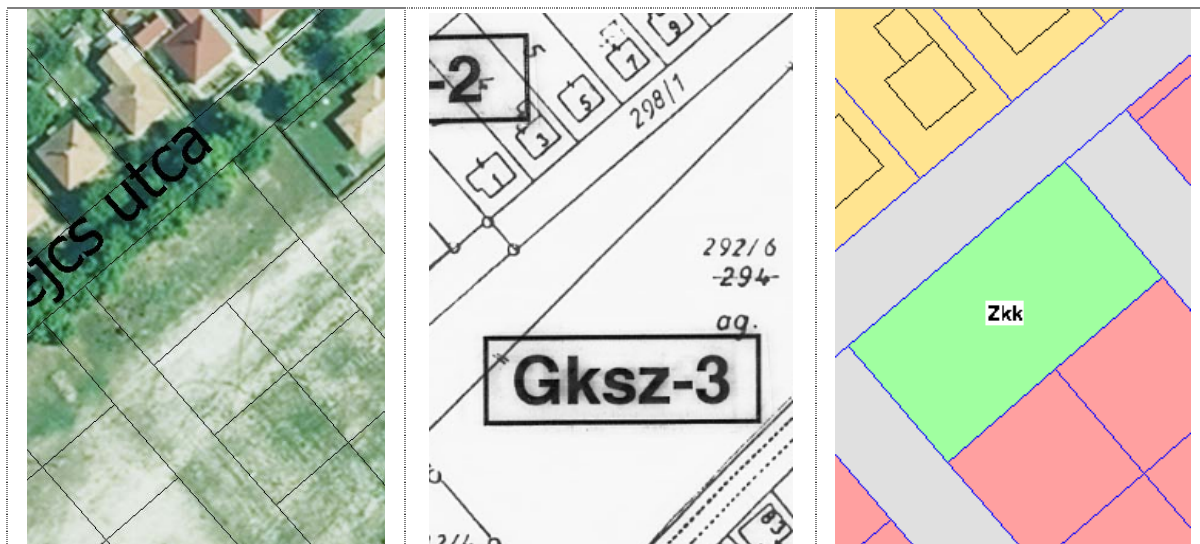


### Vadvirág-Székesi-Kölcsey-Nefelejcs tömb

A 292/74 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdonban van. Jelenleg beépítetlen, parlag területe, mely a zöldfelületi fejlesztések színtere lehet. Így átsorolása közpark övezetbe javítja Ócsa használati értékkel bíró zöldfelületeinek arányát. Az átsorolt telek mérete 960 m<sup>2</sup>.

Ortofotó kivágat	Hatályos övezetek	Javasolt övezet
------------------	-------------------	-----------------







## Hatályos HÉSZ általános előírásai

A hatályos HÉSZ csak a Z jelű zöldterületekre hoz előírásokat, mely szerint az alábbi fontosabb előírások meghatározottak:

- A közparkokat úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékkal és gyermekkocsival is használni lehessen.
- Övezeti paraméterek

Beépítési mód	A telek	A beépítésnél alkalmazható	
	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult (K)	2	3

- Az övezet telkein az OTÉK 27. §. (4) bekezdésének a), és c) pontjában felsorolt létesítmények helyezhetők el.
- Az épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg.
- A közparkokat legalább 85%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
- Haszonállattartó épület nem építhető.

## Javaslat

Jelen szabályozási javaslatban egy egységes Zkk jelű közkert övezet került meghatározásra. Az övezetbe sorolt területek kisebb kiterjedésűek, ennek megfelelően kisebb területigényű funkciók elhelyezésére alkalmasak. A kialakítható telekméretet 450m<sup>2</sup>-ben javasolt meghatározni, ugyanis a fentebb ismertetettek miatt több esetben telekalakításra van szükség, így a hatályos szerint kialakult állapotot meghatározó legkisebb telekméret nem megfelelő. A központi belterület nagyobb 1200m<sup>2</sup> körüli terület nagyságú közkertjei mind állami vagy önkormányzati tulajdonúak, így a felaprózódás veszélye nem áll fenn. Alsópakony és Felsőbabád területén vannak olyan a hatályos terveken is közkert övezetbe sorolt területeket, melyek magántulajdonban vannak, ezek jelen javaslatban fenntartásra kerülnek, így **amennyiben a továbbiakban is cél a közcélú hasznosítás, az Önkormányzat számára kötelezettséget fog jelenteni.**

A hatályos szabályozás az OTÉK-nál szigorúbb paramétereket határoz meg, a 2 %-os legnagyobb beépítettség és a 85 %-os zöldfelületi arány mellett a kis méretű közkert használhatóságához szükséges kialakítás nem látszik minden esetben biztosíthatónak. Ennek következtében az övezetben a beépítési paramétereket az OTÉK által meghatározottak alapján javasolt előírni.

A városközponti közterületek esetén az intenzívebb használat, a városias terek és a telepítendő funkciókhoz szükséges nagyobb burkolt felületek miatt indokolt a megengedett legkisebb zöldfelület arányát 60 %-ra csökkenteni, mely a már kialakult közterületek (Köztársaság tér) meglévő kialakítása miatt is szükséges. A jellemző, viszonylag kis telekterületek egy kivétellel (2100m<sup>2</sup>) 500-1200 m<sup>2</sup> közöttiek, a javasolt 3%-os legnagyobb beépítettség sem okoz túlzó beépítettséget.

Az övezetben az alábbi előírások javasoltak:

- (1) A Z-kk jelű közkert övezet a település állandóan növényzettel fedett jellemzően pihenést, testedzést, játszótéri, rekreációs tevékenységet szolgáló közhasználatú közcélú zöldterületeit foglalja magába.
- (2) Az övezeten belül elhelyezhetők:
  - a) a dísz és pihenőkert funkcióhoz, rekreációhoz kapcsolódó építmények (pihenőhely, sétaút, díszkút, dísztó, emlékmű),
  - b) a testedzést szolgáló építmények (játszótér, sportpálya, kutyafuttató),
  - c) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények.



- (3) A közpark övezet telekalakításra és övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

*Tervezett beépítési paraméterek:*

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	A kialakítható telek		Az övezetben				
2		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(%)
4	Zkk	450*	-	SZ	500	3	3,5	60

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



## 2. Erdőterületi övezetek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok

### 2.1. Erdőterületek a hatályos településrendezési eszközökben

Hatályos HÉSZ az erdőövezetekre általános előírásokat is hoz, melyek felülvizsgálatra szorulnak. A HÉSZ általános előírásai meghatározzák, hogy az övezetek erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgálnak, továbbá több pontban a szakági jogszabályokban foglalt előírásokat ismételi, melyek HÉSZ-ben történő szerepeltetése nem szükséges.

A HÉSZ 37 §-a 5) bek. szerint „Az erdőövezetben, az indokolt és támogatott építéshez az építési helyet és azon belül az épület, építmény helyét elvi építési engedélyben az építési hatóság az erdészeti hatósággal egyetértésben jelöli ki.”<sup>49</sup> A mai jogszabályi környezetben megszűnt az a lehetőség, hogy Önkormányzati rendelet elvi építési engedély megkérését kötelezővé tegye.

A hatályos szabályozási tervben az erdőterületek differenciálása során két övezet került meghatározásra:

- Ev jelű erdő övezet (védelmi erdőterületek)
- Eg jelű erdő övezet (a gazdasági erdőterületek)

### 2.2. Erdőterületek javasolt övezeti rendszere

Ócsa hatályos településszerkezeti tervében az erdőterületek nem kerültek differenciálásra, egységesen erdőterület kategóriába soroltak, csak a **hatályos szabályozási terv** különböztet meg az említett **védelmi és gazdasági erdőterületeket**. A tervezés során a jelenleg hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően már a településszerkezeti tervben differenciálásra kerültek az erdők.

Az erdőterületek esetén is érvényes, hogy az övezeti rendszer követi a TSZT-ben meghatározott területfelhasználások rendjét, a védelmi erdő területfelhasználásba sorolt területek védelmi rendeltetésű erdő övezetbe, a gazdasági erdő területfelhasználásba soroltak pedig gazdasági rendeltetésű erdő övezetbe kerülnek. TSZT szinten az erdőterületek felülvizsgálata a valós állapotoknak, a földhivatali nyilvántartásnak, a felsőbbrendű jogszabályokban meghatározott előírásoknak megfelelően történt, különös tekintettel az Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartására.

A hatályos szabályozási terv azonban nem áll teljesen összhangban az erdészeti kataszterben meghatározott elsődleges rendeltetéssel, az eltérés főleg az az Új erdők területén jelentkezik. Az SZT ennek keleti részét gazdasági erdőbe, míg a középső és nyugati oldalát védelmi rendeltetésű erdőterületbe sorolta, ugyanakkor az erdészeti kataszter szerint ezek az erdők egységesen gazdasági elsődleges rendeltetésűek.

A TSZT javaslatban az Új erdő differenciálása továbbra sem követi az erdészeti adatszolgáltatás szerinti elsődleges rendeltetést teljes mértékben, mert a területfelhasználási javaslatban már a szabályozás során megállapítandó megengedhető beépítés, építmény elhelyezés is a szempontok között szerepelt. Ezt a hatályos szabályozási terv mellett, mely jelentős védelmi erdőket jelöl, környezetvédelmi szempontok is indokolták.

A szabályozási terven az erdőterületek az erdészeti kataszterben meghatározott elsődleges rendeltetés, a kialakult és tervezett tájhasználat, valamint a tényleges állapot alapján az alábbi két övezetbe soroltak a TSZT területfelhasználási rendszerének megfelelően:

- Ev jelű védelmi erdőterület
- Eg jelű gazdasági erdőterület

<sup>49</sup> Beépítve a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 38.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től  
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



### 2.3. Védelmi rendeltetésű erdőterületek övezetének elemzése és módosítási javaslata

A javaslatban szereplő védelmi rendeltetésű erdő övezet többségében átfedésben van a hatályos szabályozási terv védelmi erdő övezetével, azonban a már ismertetett szempontok alapján több ponton eltérés adódik. Ennek következtében a védelmi rendeltetésű erdőterület övezete a szabályozás során csökkent, azonban ez a településszerkezeti tervi szinten nem jelentkezik eltérésként, ugyanis a hatályo TSZT nem differenciálta az erdőket. A védelmi erdők gazdasági erdőbe történő átsorolása nem érintette a természetvédelmi oltalom alatt álló területeket.

Védelmi rendeltetésű erdőterületként lettek besorolva a település természetvédelmi, tájképvédelmi és környezetvédelmi szempontból érzékeny területei, kevés kivételtől eltekintve az erdészeti adatszolgáltatással egyező módon, mely utóbbi gazdasági erdőt is jelölt az Ócsai TK déli részén.

Az alábbiakban az egyes jellegzetes területegységeket elemezzük végig a valós állapot a hatályos településrendezési tervek, az erdőállomány kataszter és a telekméretek alapján. Bemutatásra kerülnek a javasolt övezeti változások is.











#### Természetvédelmi oltalom alatt álló területek

A település déli részén található kiterjedt természetvédelmi oltalom alatt álló területek, melyeket a hatályos szabályozási terv is védelmi rendeltetésű erdőként jelöl










A védett természeti területeken található olyan összefüggő erdőkhöz csatlakozó, erdészeti kataszterben is szereplő kisebb foltok ahol spontán erdősülési folyamatok figyelhetők meg, ugyanakkor a hatályos szabályozási terv szerint még mezőgazdasági területbe soroltak. Ezeket a TSZT javaslatban részletesen kifejtett területeken szabályozási szinten is cél, hogy a természetben lezajló folyamatok lekövetésre kerüljenek.

A kivágatoknál alkalmazott jelkulcsok a telekméret és a beépítési százalék vonatkozásában.

#### Telekméret:

	0 - 720 m <sup>2</sup>
	720 - 1500 m <sup>2</sup>
	1500 - 3000 m <sup>2</sup>
	3000 - 5000 m <sup>2</sup>
	5000 - 10000 m <sup>2</sup>
	10000 - 20000 m <sup>2</sup>
	20000 - 50000 m <sup>2</sup>
	50000 - 100000 m <sup>2</sup>
	100000 - 500000 m <sup>2</sup>
	500000 m <sup>2</sup> -

#### Beépítési százalék:

	0 %
	0,01 - 0,50 %
	0,51 - 1 %
	1,01 - 2 %
	2,01 - 3 %
	3,01 - 5 %
	5,01 - 10 %
	10,01 - 20 %
	20,01 - 100 %

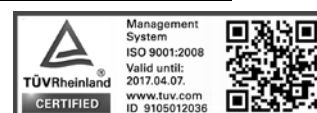


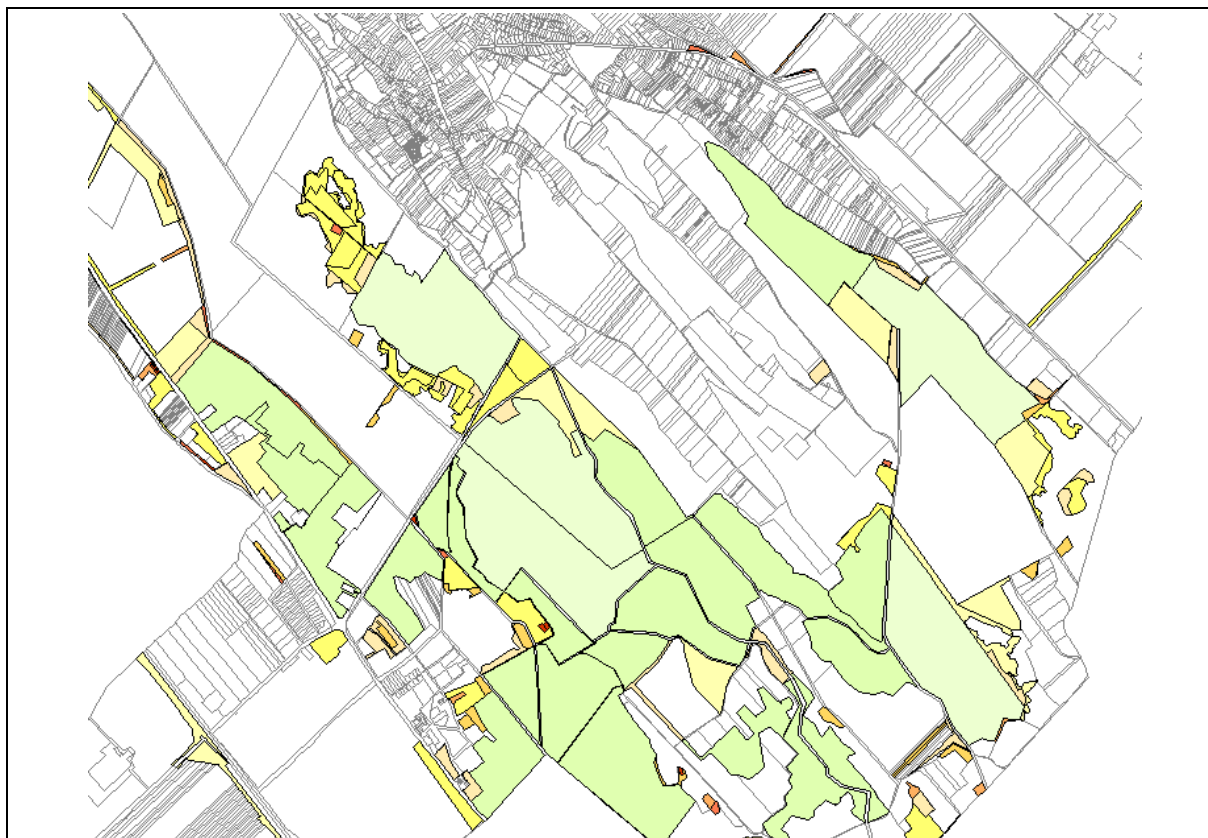


rtofotó kivágat

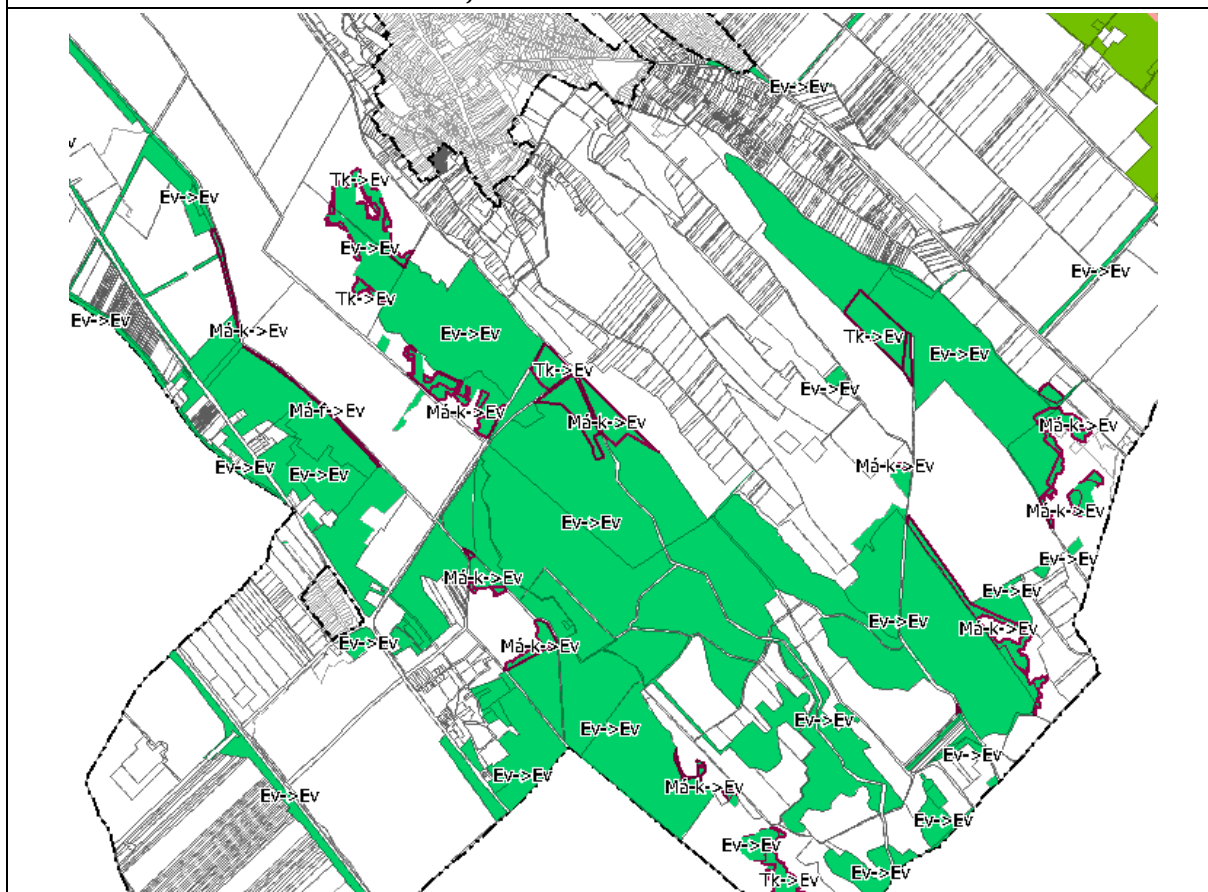


Telekméret vizsgálat





Javasolt övezet változás





### Csévharaszi határ mellett elhelyezkedő erdőtömbök

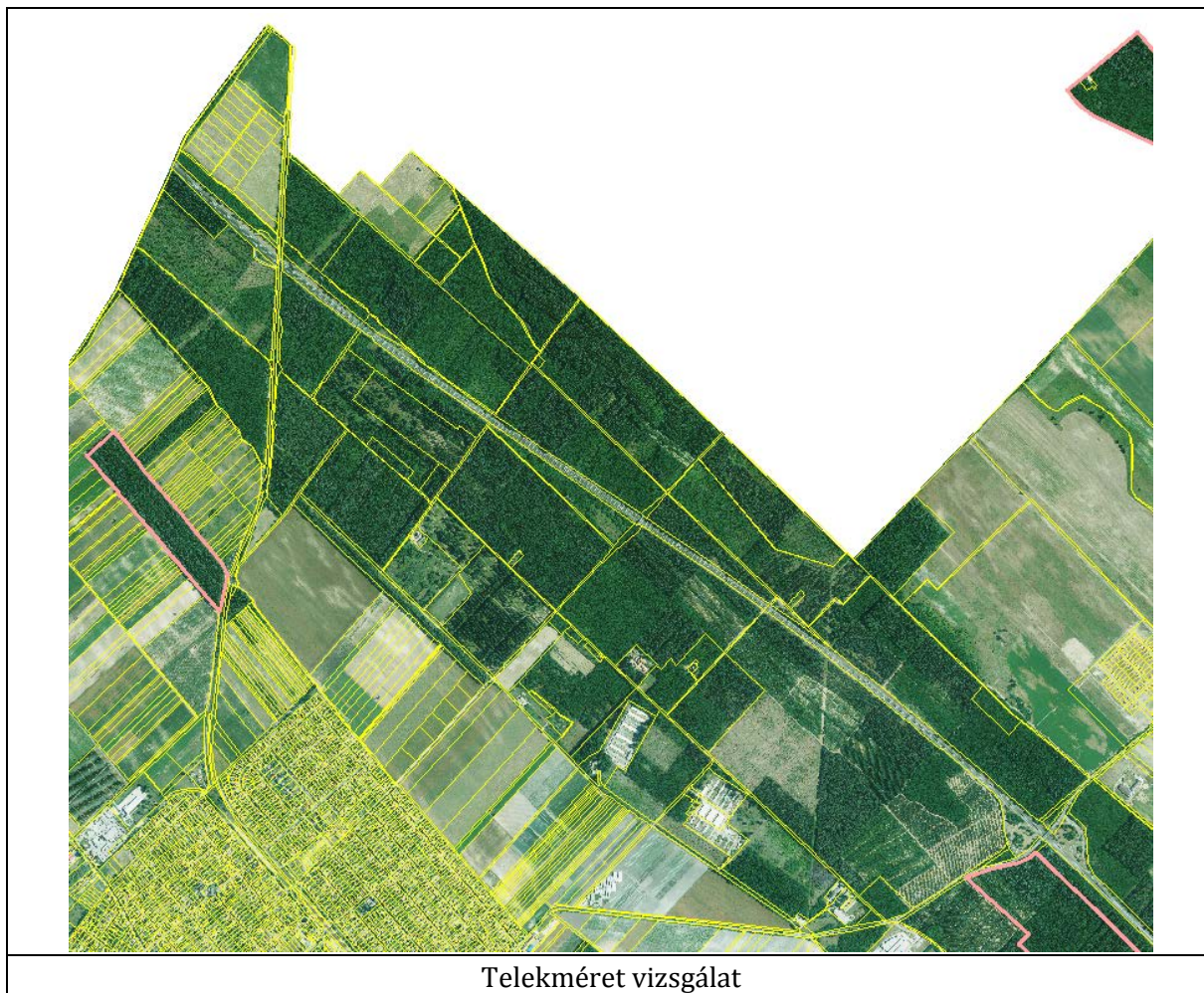


### Új erdők nyugati része

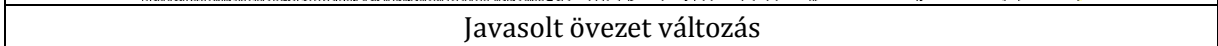
Új erdők nyugati részének az erdeit a hatályos szabályozási terv is védelmi rendeltetésű erdőként jelöli.

Ortofotó kivágat

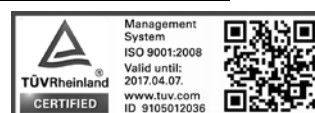
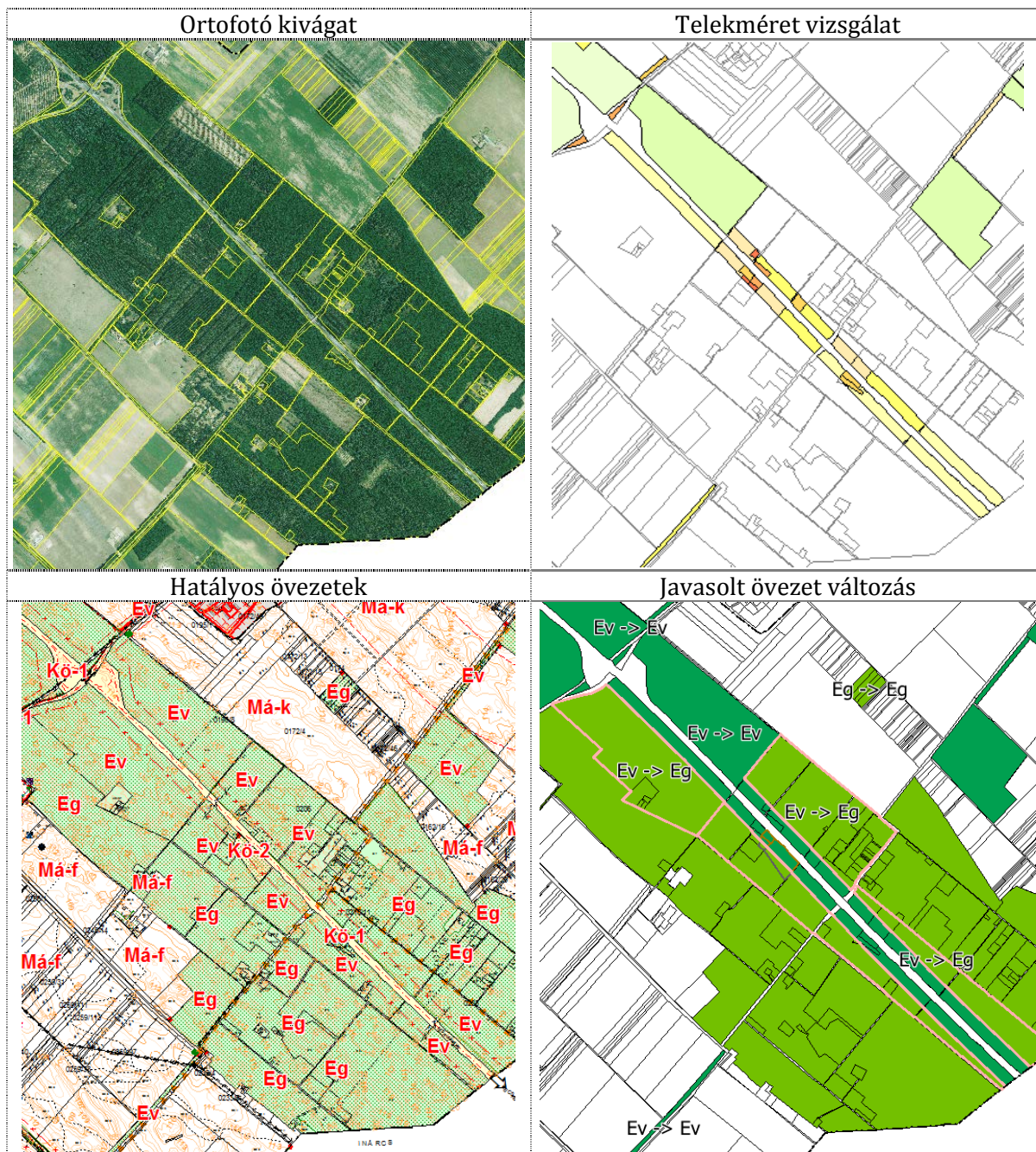






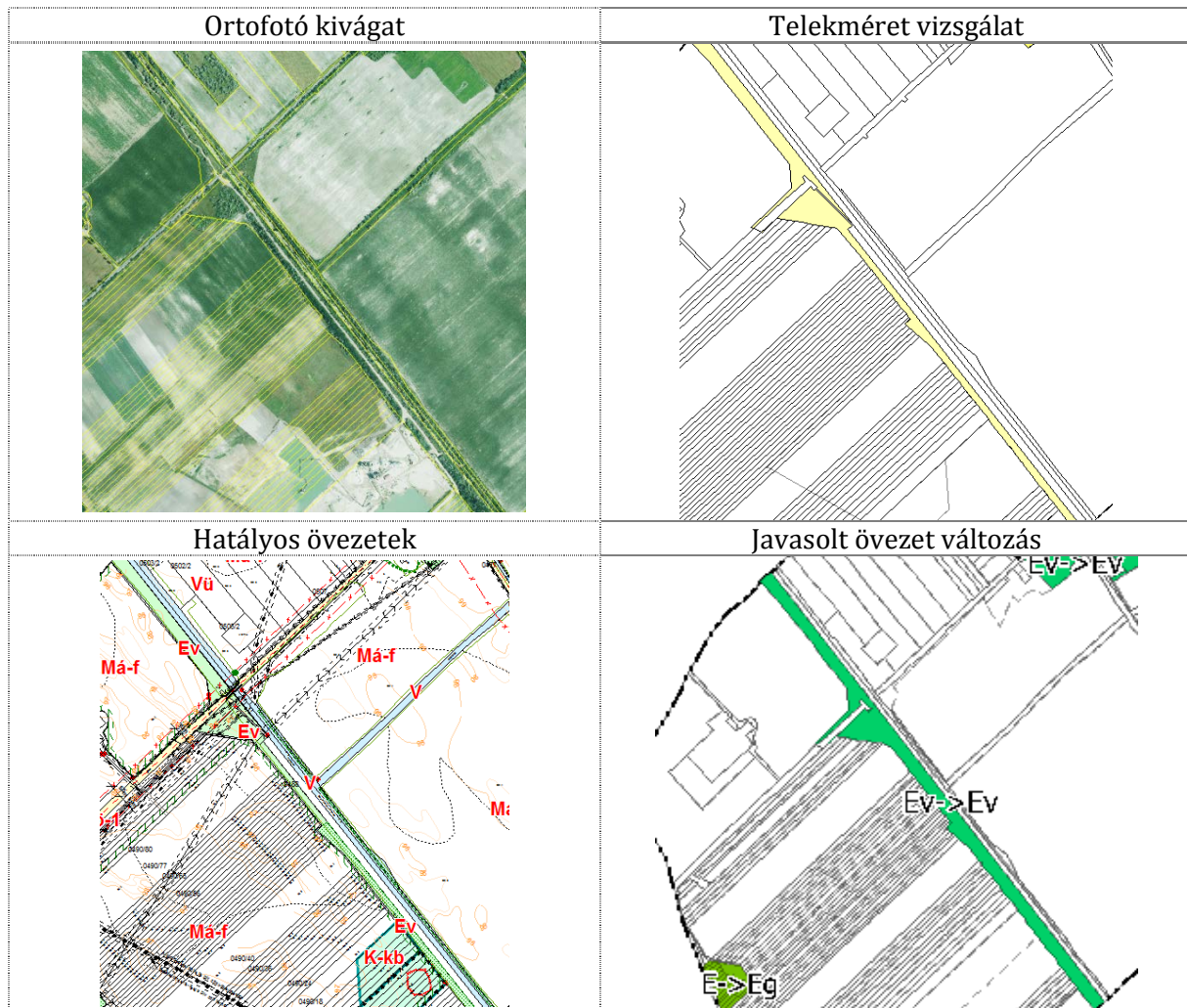


**Új Erdők keleti oldalának egy része**





### Duna-Tisza csatorna menti erdősáv



### Hatályos szabályozás

**A hatályos HÉSZ az alábbi előírásokat tartalmazza az Ev jelű erdő övezetre (védelmi erdőterületekre)**

(1) *A telkek nem építhetők be.*<sup>50</sup>

(2) *Az Ev jelű erdők övezetében elhelyezhető építmények a máshol és másként nem létesíthető:*

- a) *nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,*
- b) *a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,*
- c) *a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak.*<sup>51</sup>

A fenti előírások értelmében, az övezetben sem épület sem építmény nem helyezhető el. A 2) bekezdés kissé félreérthetően fogalmaz, valószínűleg szándék szerint kizárólag ezen építmények elhelyezését engedi meg az övezetben.

### Javaslat

Védelmi rendeltetésű erdő övezetbe sorolt területek jellemzően beépítés mentesek, melynek megtartása elsődleges. Ez alól kivételt az Új-erdők nyugati részén található néhány kivett tanyahely területe jelent. Ezeken nem minden esetben áll épület, felhagyott, elhagyatott terület

<sup>50</sup> Módosítva a 13/2006./XII.01./sz. ÖK. rendelet 14.§-a alapján Hatályos: 2006.12.09-től

<sup>51</sup> Beépítve a 11/2010./VII.02./sz. ÖK. rendelet 39.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től



egy részük. Néhány beleesik a szennyvíztisztító védőtávolságába, illetve az autópálya által elszigetelt területen áll. Ezeken a környezetvédelmi szempontból terhelte területeken a továbbiakban sem indokolt lakófunkció fennmaradása hosszútávon, így a szabályozás során a hatályos szabályozásnak megfelelően a környező véderdőkre vonatkozó előírások érvényesítendőek ezekre a területekre is.

A védelmi funkció betöltése érdekében az övezetben épületek továbbra sem helyezhetők el. Az övezetben az erdő védelmi rendeltetését szolgáló épületnek nem minősülő erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben a rendeltetést nem akadályozzák. Ez alól kivételt az erdei kilátók jelentik.

A teleknagyság vizsgálatokból látható, hogy az erdők többsége igen nagy területnagyságú ingatlanokat érintenek, jellemzően 10 ha feletti, ezért a beépíthető telekméretet 100 000 m<sup>2</sup>-ben, a beépítési %-ot 0,1 %-ban javasolt meghatározni.

Az övezet ökológiai hálózattal érintett területein az új erdősítések és erdőfelújítások esetében csak a tájra jellemző, ökológiai igényeknek megfelelő hazai fafajok telepíthetők, továbbá természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.

### Erdőterületek övezeteinek általános előírásai

- (1) A közigazgatási területen található erdőterületek funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:
  - a) Ev jelű védelmi erdő övezet,
  - b) Eg jelű gazdasági erdő övezet.
- (2) Az erdőterületeken természetvédelmi és vadvédelmi okokból legfeljebb 2,0 méter magas, áttört kivitelű kerítés létesíthető.

### Védelmi erdőterület övezet egyedi előírásai

- (1) A szabályozási terven Ev jellel szabályozott védelmi rendeltetésű erdőterületek a település táj- és természetvédelmi, tájképvédelmi és környezetvédelmi szempontból érzékeny, természet-és környezetvédelmi célokat szolgáló erdői.
- (2) Az övezetben az erdő védelmi rendeltetését szolgáló erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben a rendeltetést nem akadályozzák.
- (3) Az övezetben a telekalakításra és övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	A kialakítható telek			Az övezetben				
2	Övezet jele	legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége / mélysége	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(%)
4	Ev	-	-	SZ	100 000	0,1	-	-

- (4) Az övezet területén nem helyezhetők el:
  - a) az erdei kilátó kivételével épületek,
  - b) nyilvános illemhelyek,
  - c) megújuló energiaforrások műtárgyai.
- (5) Az övezetek ökológiai hálózattal érintett területein az új erdősítések és erdőfelújítások esetében csak a tájra jellemző, ökológiai igényeknek megfelelő hazai fafajok telepíthetők, továbbá természetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók





## 2.4. Gazdasági rendeltetésű erdőterületek övezetének elemzése és módosítási javaslata

A jelen szabályozási javaslat a hatályos szabályozási tervben kijelölt gazdasági erdő övezetnél nagyobb kiterjedésben határoz meg gazdasági erdőt, az erdészeti kataszternek megfelelően. Erdők tekintetében az övezeti rendszer teljes mértékben követi a TSZT javaslatban szereplő területfelhasználásokat, így a gazdasági erdők kijelölésének szempontjai sem kerülnek ismételt ismertetésre.

Eg jelű gazdasági rendeltetésű erdő övezetbe tartoznak a település táj- és természetvédelmi és környezetvédelmi célú erdőin felül fennmaradó, elsődlegesen erdőgazdálkodási célú erdőségei, melyek az erdészeti nyilvántartás szerint is gazdasági elsődleges rendeltetésű, faanyagtermelést szolgáló erdők.

Az alábbiakban az egyes jellegzetes terület egységeket kerülnek elemzésre a valós állapot, a hatályos településrendezési tervek, az erdőállomány kataszter és a telekméretek alapján. Bemutatásra kerülnek a javasolt övezeti változások is, a hatályos szabályozási tervtől eltérő erdő övezeti átsorolások hangsúlyozásával.

### Új erdők keleti oldala

Az Új erdők keleti oldalán a hatályos SZT szerint gazdasági illetve védelmi erdőterületen található több tanyás ingatlan, melyek művelési águkat tekintve kivett tanyaként, vagy udvarként nyilvántartottak. Ennek a problémakörnek az egységes kezelésére, a jelenlegi helyzet ellentmondásosságának feloldására, nagyobb területet javasolt gazdasági erdőként differenciálni már a TSZT javaslatban. Ez az övezeti rendszerben is fenntartásra kerül. Cél hogy lehetőség szerint az azonos helyzetben lévő telkek azonos jogokkal rendelkezzenek. Ezen ingatlanok az erdészeti kataszter szerint is gazdasági elsődleges rendeltetésű erdők.

Ortofotó kivágat





Telekméret vizsgálat



Javasolt övezet változás





A területegységen a jellemző telekméreteket az erdő művelési ágban lévő földrészletek esetén 2 ha és 50 ha közöttiek, ugyanakkor a tanya művelési ágú, vagy azt tartalmazó ingatlanoknál a jellemző telekméreteket 5000m<sup>2</sup> körüliek, illetve az 1500-3000 m<sup>2</sup> közötti tartományba esnek. A tanya ingatlanok külön kerettel megjelölésre kerültek.

A nagy kiterjedésű erdő művelési ágú ingatlanok jellemzően beépítés mentesek, ugyanakkor a kisebb telekméretű tanyahelyeken a beépítés jóval meghaladja az előírt 0,5 %-ot. A beépítések jellemzően lakó funkciót tartalmaznak.

A tervezés során felmerült ezen ingatlanok külön övezetbe sorolása az erdőközön belül, ugyanakkor nem cél a belterületről távol, erdőterületen a beépítések támogatása. Továbbá ezek között előfordulnak már felhagyott tanyahelyek is, ahol nem indokolt új beépítések megjelenése. Ennek következtében a javaslat egységes gazdasági rendeltetésű erdő övezetet határoz meg, melybe a tanya ingatlanok is beletartoznak.

### Felsőpakonyi határ erdei

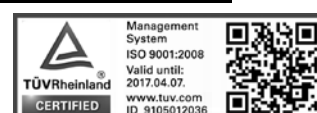
Ortofotó kivágat	Telekméret vizsgálat
------------------	----------------------





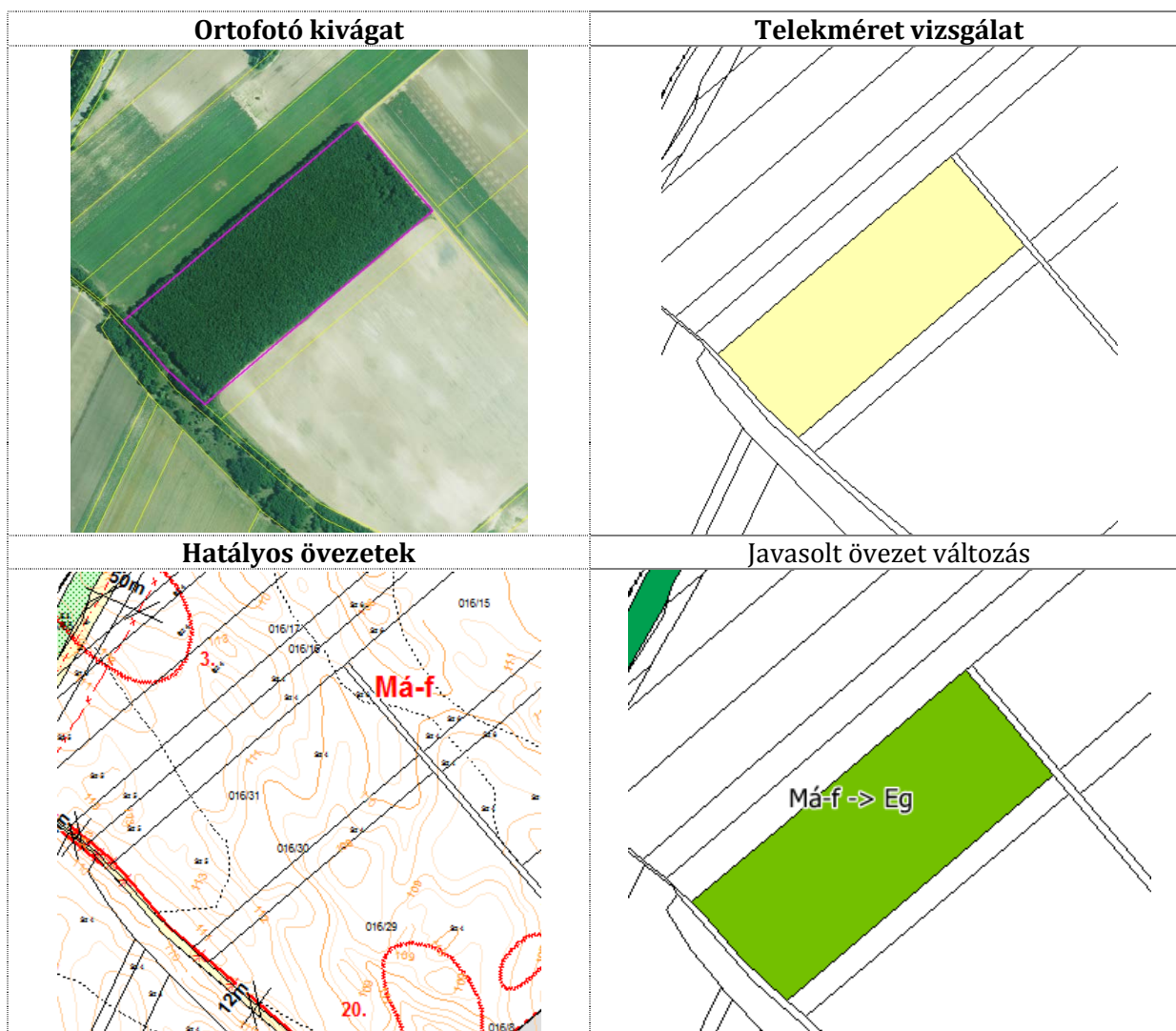


Az északi honvédelmi területek mellett a Felsőpakonyi határ erdei, illetve az Új-erdők alatti erdőtömb az erdészeti kataszternek megfelelően gazdasági erdőként differenciálendő. Az Ény-i erdőtömbben is található egy tanyás ingatlan. A telekméretek jellemzően meghaladják a 100 000 m<sup>2</sup>.



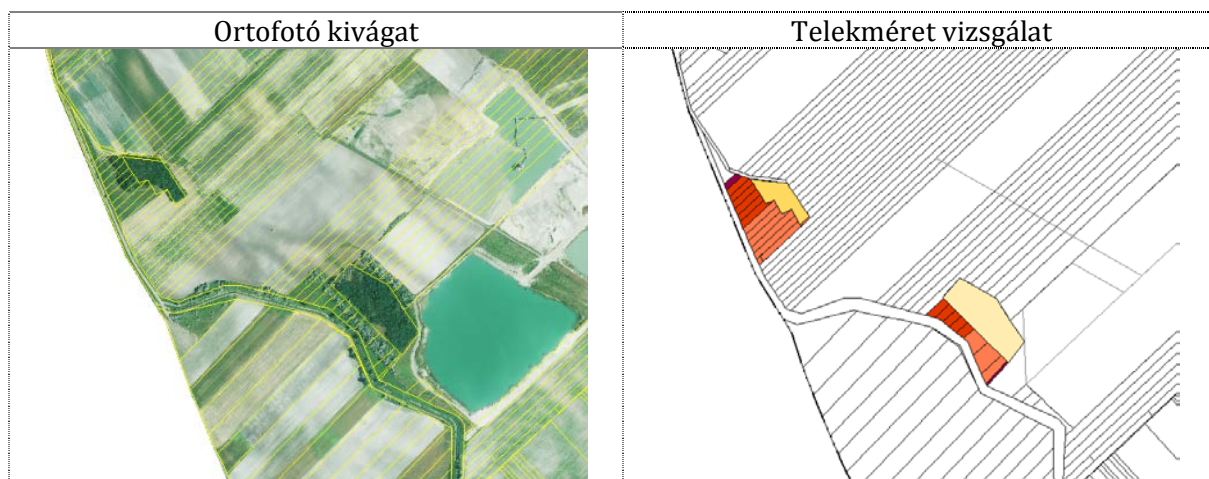


### Pesti úttól délre található erdő



A település nyugati határán a Pesti úttól délre elhelyezkedő, összefüggő faállománnyal borított földrészlet, mely az erdészeti kataszterben szintén gazdasági elsődleges rendeltetésű erdő, mezőgazdasági területből került átsorolásra. Területnagysága eléri az 5,4 ha-t.

### Déli településszél kisebb erdőtömbjei





Déli településszél kisebb erdőtömbjeiben a teleknagyság vizsgálat alapján látható, hogy a telkek felaprózottak, jellemzően a 720-1500 m<sup>2</sup> és az 1500-3000m<sup>2</sup> területű tartományba esnek.

### Hatályos szabályozás

**A hatályos HÉSZ legfontosabb előírásai az Eg jelű erdő övezet (gazdasági erdőterületek) az alábbiakban kerülnek összefoglalásra**

Beépítési mód	A beépíthető telek	A beépítésnél alkalmazható	
	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	100.000	0,5%	Legfeljebb 4,5

- Az övezetben elsősorban az erdőgazdasági termelés, vadgazdálkodás és természetvédelem építményei helyezhetők el. Az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A lakóépületben legfeljebb két lakás alakítható ki. Az övezetben az üzemtervezett erdőterületeken más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el.
- Építési munka csak akkor végezhető, ha az adott telek építési célra igénybe nem vett része legalább 15 éve erdő művelési ágban van.
- Ha az beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete az 500 m<sup>2</sup>-t meghaladja, akkor a beépítés csak jóváhagyott SZT alapján valósítható meg.
- Az ..... övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
  - az erdőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
  - az erdőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépület önállóan nem építhető és nem vehető használatba.
- A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es pontjában felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető.
- A 100.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő lakóépület fenntartható, korszerűsíthető, újjáépíthető, és egy alkalommal legfeljebb 30 m<sup>2</sup> alapterülettel bővíthető.

A hatályos szabályozás meghatározott feltételek mellett lakóépület létesítését is megengedi, azonban az OTÉK erdőterületekre vonatkozó előírásai ezt nem teszik lehetővé. Ezért a lakóépületekre vonatkozó további előírások sem tartandók fenn.



### Javaslat

A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a gazdasági erdő övezetbe sorolt területek a tanyás ingatlanok kivételével beépítés mentesek, melynek megtartása érdekében a szabályozási paraméterek meghatározásánál javasolt körültekintően eljárni.

A teleknagyság vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a gazdasági erdő övezetbe sorolt ingatlanok közül legnagyobb arányban az 1500-3000m<sup>2</sup> közötti telkek (19 %) és az 5000-10 000m<sup>2</sup> közötti telkek (15 %) találhatók, melyek nagy része azonban a már említett tanya művelési ágú földrészletek. Az 5000m<sup>2</sup>-nél kisebb telkek nagy részét a tanyás ingatlanokon felül a déli kisebb erdőtömbök felaprózódott erdős telkei jelentik.

A fennmaradó erdő övezeti, többségében erdő művelési ágú földrészleteken a telekstruktúrát a nagyobb kiterjedésű ingatlanok jellemzik, legnagyobb arányban a 10 ha feletti telkek vannak, de a többi 1 ha feletti tartományokba eső ingatlanméretek is jellemzőek.

A hatályos szabályozás a korábban érvényben lévő normák alapján szigorúan határozta meg a beépíthető teleknagyságot, mely 100 000m<sup>2</sup> (10 ha) volt. Továbbra sem indokolt a beépíthető teleknagyság csökkentése, mely az erdőterületen a beépítések sűrűsödéséhez vezethetne.

Javasolt a beépíthető telkek területének nagyságát tehát a hatályos szabályozásnak és a korábban érvényes normák alapján 100 000 m<sup>2</sup> -ben meghatározni.

A gazdasági erdő övezetbe sorolt ingatlanok a kisebb telekméretű tanyahelyek kivételével jellemzően beépítés mentesek, ugyanakkor az 1500-3000m<sup>2</sup>-es és 5000 m<sup>2</sup> körüli nagyságú tanyás ingatlanokon a beépítés jóval meghaladja a hatályos szabályozásban előírt 0,5 %-os mértéket. Az OTÉK a beépítési paramétereket szintén 0,5 % beépítési arányban határozza meg, melyben erdőgazdálkodás célját szolgáló erdészeti célú építmények helyezhetők el. Jelen szabályozási javaslat ezt a mértéket tartja fenn.

A kijelölt gazdasági erdőterületek kiterjedt mérete miatt még a fenti szabályozás is rendkívül nagy területek beépítésére ad lehetőséget, ezért az egy tömegben elhelyezhető épületek méretét korlátozni javasolt. A gazdasági erdőterületeken egy tömegben max. 300 m<sup>2</sup> alapterületű épület helyezhető el. Épületek elhelyezésénél csak a természetes anyaghasználat ajánlott.

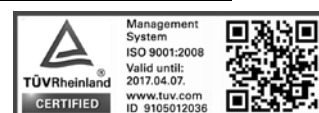
A tanya művelési ágú földrészleteken a lakó funkciójú beépítések jellemzőek, azonban találhatók felhagyott tanyahelyek is. Mivel ezek jóval kisebb ingatlanokon állnak, mint a javasolt beépíthető telekméret, továbbá a jelenlegi jogszabályi környezetben sem megengedett lakóépület elhelyezése erdőterületen, így a meglévő állapotot szabályozni kell.

Ennek kezelésére hozta a hatályos HÉSZ azt az előírást, miszerint 100 000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő lakóépület fenntartható, korszerűsíthető, újjáépíthető, és egy alkalommal legfeljebb 30 m<sup>2</sup> alapterülettel bővíthető. Mivel ezek az ingatlanok az gazdasági erdő övezetben 3000-6000 m<sup>2</sup>-es vagy attól kisebb telkeken állnak, a megengedett 0,5 %-os beépítési százalék így csak 15-25 m<sup>2</sup> nagyságú beépítést tenne lehetővé, így semmiképp sem indokolt a már túlépített telkeken a 30 m<sup>2</sup>-es bővítésre vonatkozó engedély fenntartása, melyre a hatályos jogszabályi környezet sem ad lehetőséget.

A meglévő lakóépületek azonban továbbra is fenntarthatóak és felújíthatóak maradnak.

### Gazdasági erdőterület övezete egyedi előírásai

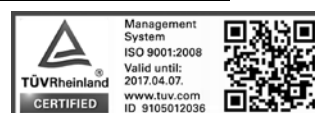
- (1) A Szabályozási Terven Eg jellel szabályozott gazdasági rendeltetésű erdőterületek, az erdőgazdálkodási, faanyag termelési funkciót betöltő erdőterületek.
- (2) Az övezetben a rendeltetésnek megfelelő erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben az erdőt rendeltetésének, ökológiai szerepének betöltésében nem akadályozzák.



- (3) Az övezetben a telekalakításra és övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek		Az övezetben				
2	Övezet jele	legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége / mélysége	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(%)
4	Eg	10 000	-	SZ	100 000	0,5	4,5	-

- (4) Az övezetben lévő telken egy tömegben maximum 300 m<sup>2</sup> alapterületű épület helyezhető el.
- (5) A rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban tanyaként, udvarként, szántóként nyilvántartott földrészleteken a már meglévő épületek átalakítása (felújítás, korszerűsítés, helyreállítás) megengedett.





### 3. Mezőgazdasági területek övezeteinek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok

#### 3.1. Mezőgazdasági területek a hatályos településrendezési eszközökben

A hatályos településrendezési eszközökben a mezőgazdasági területek differenciálása során négy övezet került meghatározásra:

- Má-k jelű általános, korlátozottan hasznosítható mezőgazdasági terület övezete
- Má-f jelű általános farmgazdasági terület övezete
- Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági területek övezete (az öregszőlő volt zártkerti területei)
- Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági területek övezete (egyéb kertgazdasági területek)

#### Hatályos HÉSZ általános előírásai:

A hatályos HÉSZ a mezőgazdasági területekre vonatkozó előírásai az alábbiakban kerül összefoglalásra.

- A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési és az állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban egyes esetekben az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén lakóépület is építhető.
- Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeperdő (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- Csak a kivett művelési ágú része keríthető le. .... A beépítetlen telek, vagy telekrész nem keríthető le.
- Meghatározza az elő és hátsókert mélységét 10-10 méterben, az oldalkert méretét 4 m –ben.
- Az építményeken kívülről látható burkolatként csak természetes hatású anyag alkalmazható. Az épületek földszinti padlószintje legfeljebb az eredeti terepszinthez képest 50 cm-nél nagyobb magasságban alakítható ki.
- A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.
- *Bármely mezőgazdasági övezetben azon meglévő tanyák esetében, ahol a tanya területe nem éri el a beépíthető teleknagyság minimumát, ott a már meglévő épületek fenntarthatók, korszerűsíthetők, újjáépíthetők, és összességében egy alkalommal legfeljebb 30 m<sup>2</sup> alapterülettel bővíthetők.*<sup>52</sup>

A szabályozási előírások közül az építmények elhelyezhetőségére, a birtokközpontokra és az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásokat javasolt az egyes övezetekhez tartozó speciálisabb előírások körében szerepeltetni.

#### 3.2. Mezőgazdasági területek javasolt övezeti rendszere

A mezőgazdasági területek esetén is követi az övezeti rendszer a TSZT-ben meghatározott területfelhasználások rendjét, egyes olyan fejlesztésre szánt területek kivételével, melyek a TSZT-n már lakó, gazdasági vagy ipari területfelhasználásba soroltak, ugyanakkor szabályozási szinten továbbra is mezőgazdasági területben maradnak.

A hatályos településszerkezeti eszközökhöz képest a mezőgazdasági területek tekintetében nagy volumenű változások nem tervezettek. Továbbra is alapvető cél a művelt, jó termőhelyi adottságú mezőgazdasági területek fenntartása, a táji- ökológiai szempontból értékes területek védelme, a magasabb rendű területrendezési terveknek való megfeleltetés, és a mezőgazdasági táj sajátos arculatának megőrzése.

Ennek nyomán a TSZT javaslatban településszerkezeti szinten három területfelhasználás jelenik meg, az általános (Má), a kertes (Mk) és a korlátos (Mko) mezőgazdasági területek. Ezek alapvetően a hatályos tervekben kijelölt területfelhasználásoknak felelnek meg, csupán elnevezésük változott. Az Má-f jelű általános farmgazdálkodási terület a továbbiakban Má jelű általános mezőgazdasági területként, az Má-k jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület Mko jelű korlátos mezőgazdasági területként.

<sup>52</sup> Kiegészült a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 15.§.-a alapján. Hatályos: 2006.12.09-től



A szabályozás során ennek megfelelően javasolt az övezeti rendszert kialakítani.

A korlátozott mezőgazdasági területeken három övezet különböztetendő meg:

- Mko-1 jelű természetvédelmi szempontból korlátozott mezőgazdasági területek,
- Mko-2 jelű távlati településfejlesztési szempontból korlátozott mezőgazdasági területek
- Mko-3 jelű településfejlesztési szempontból korlátozott mezőgazdasági területek

Az általános mezőgazdasági területeken belül egyetlen övezet tartandó fenn:

- Má jelű általános mezőgazdasági terület,

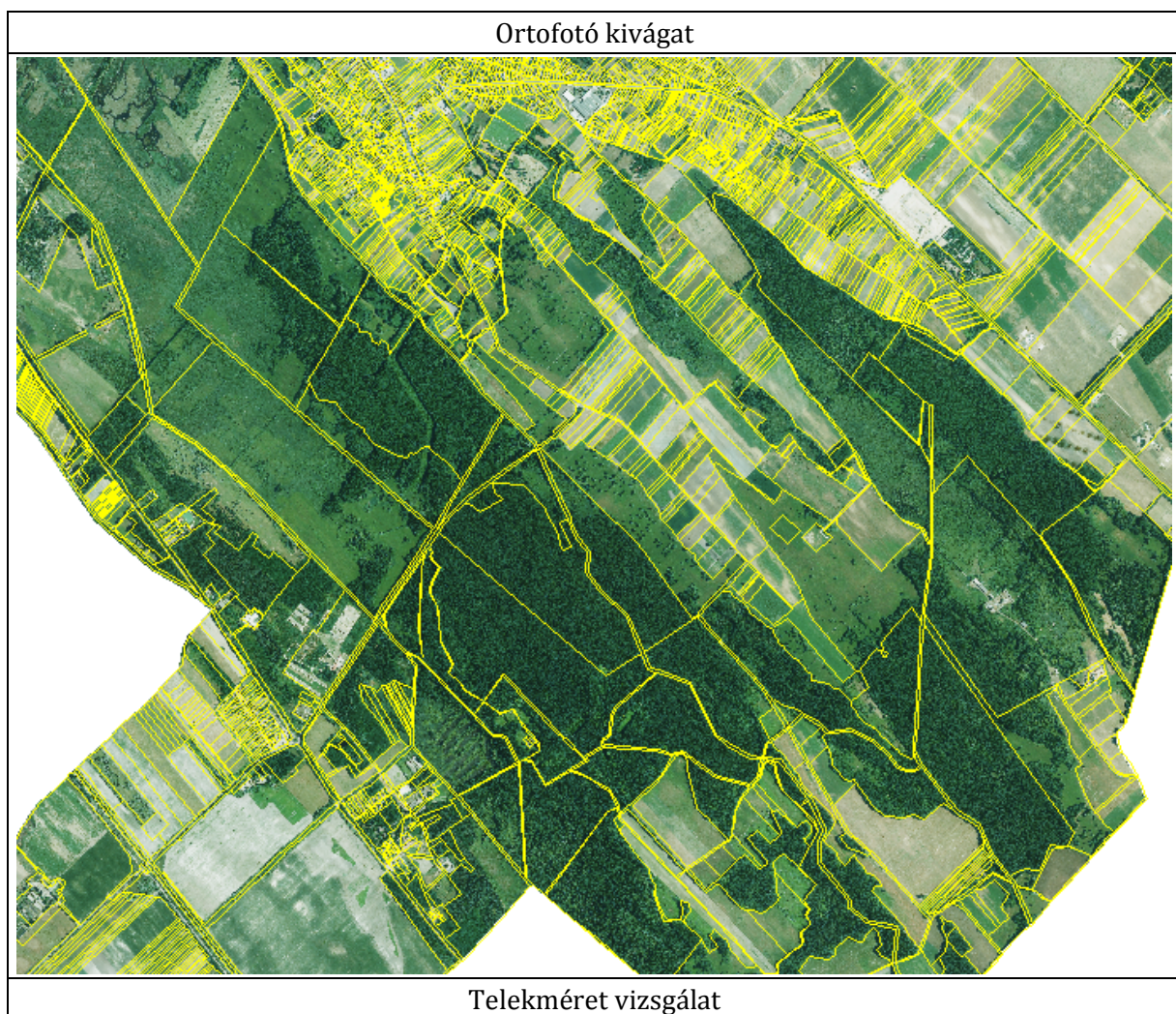
A kertes mezőgazdasági területeken a hatályos szabályozásnak megfelelően két övezet kerül megkülönböztetésre:

- Mk-1 jelű műemléki jelentőségű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek övezete
- Mk-2 jelű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek övezete

Az alábbiakban a fenti övezeti rendszer szerinti bontásban kerülnek ismertetésre a mezőgazdasági területeket érintő változtatási szándékok és javaslatok.

### 3.3. Korlátozott mezőgazdasági területek övezeteinek elemzése és módosítási javaslata

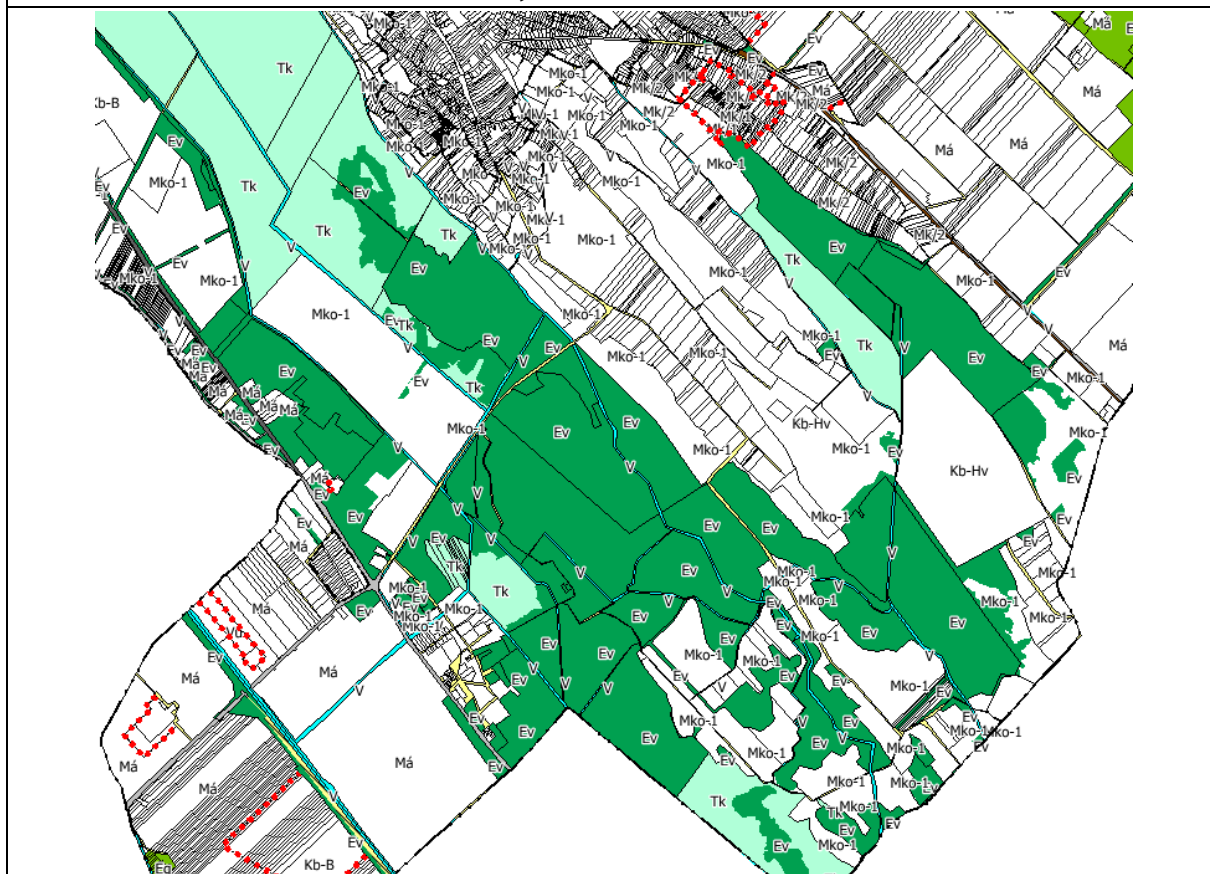
#### **Természetvédelmi szempontból korlátozott mezőgazdasági területek (Mko-1)**







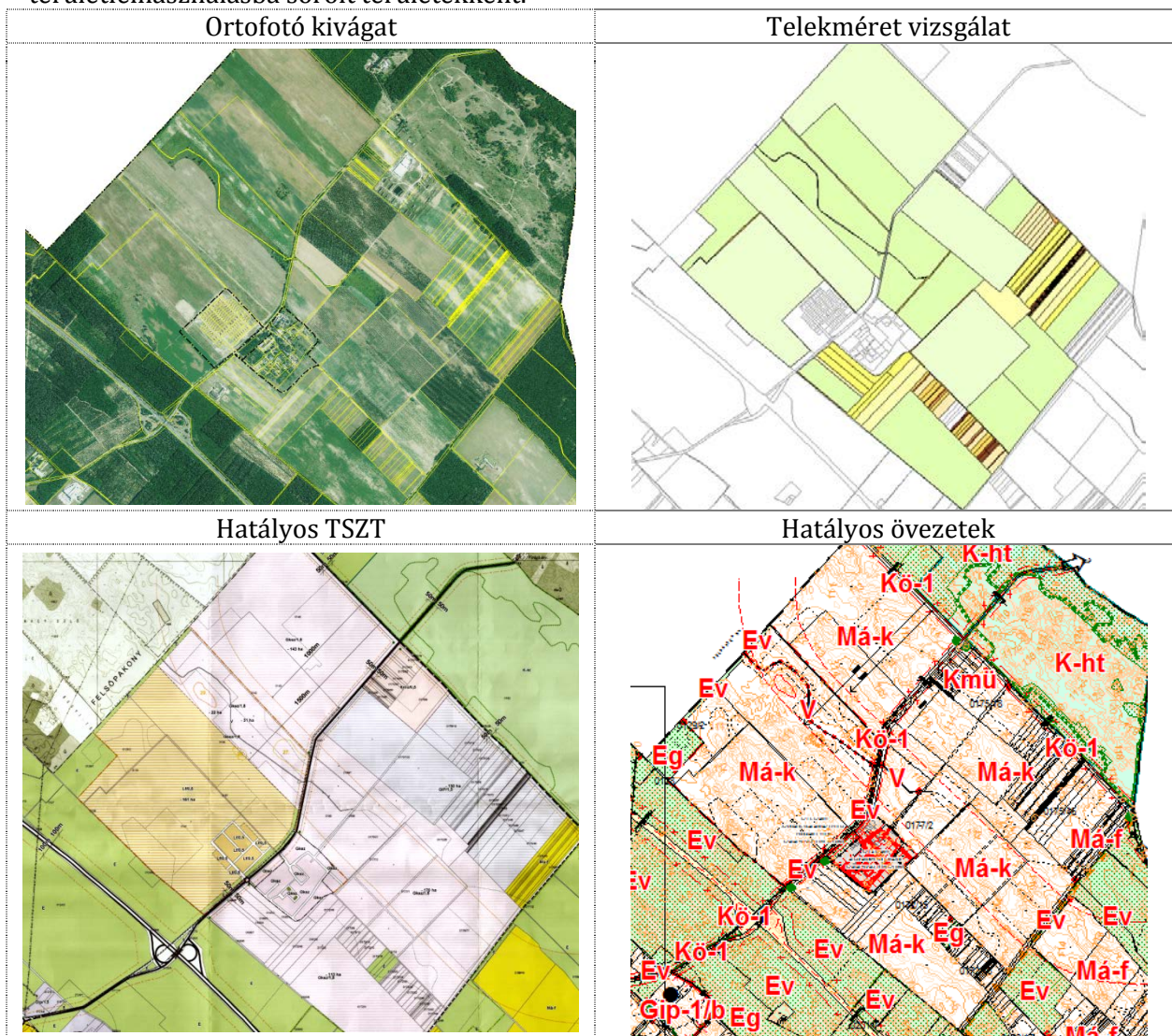
Javasolt övezet



Ebbe a kategóriába kerültek a hatályos terveknek megfelelően a település déli részén elhelyezkedő mezőgazdasági területek, melyek országos, illetve nemzetközi egyezményeken alapuló természetvédelmi oltalom alatt állnak és a Nemzeti Ökológiai Hálózat magterületének, illetve ökológiai folyosóinak részét képezik. A hatályos szabályozási tervben jelölt korlátozott mezőgazdasági területek tervezése során kisebb korrekciók voltak javasoltak már TSZT szinten is a természetközeli és az erdőterületek változtatási javaslatával egyidejűleg, a jelenlegi állapotok, a magasabbrendű tervek és a földhivatali adatszolgáltatás alapján.

**Távlati településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek (Mko-2)**

A településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek a település északi részén fekvő, olyan intenzívebb mezőgazdasági művelés alatt álló területek, melyek a távlati településfejlesztés érdekeit szolgálják. Ezek már a hatályos és a javasolt településszerkezeti terven is kijelölt tervezett beépítésre szánt területek, jellemezően lakó, gazdasági és ipari területfelhasználásba sorolt területekként.



Szintén a hatályos és a javasolt településszerkezeti terven is kijelölt tervezett beépítésre szánt területekként jelöltek a belterület nyugati részéhez kapcsolódó Pesti út és Némédi út közötti többnyire beépítetlen területek. Az alábbi TSZT képkivágoton tervezettnek (lakó, gazdasági és ipari területfelhasználásnak) jelölt területek egy része az idők során kiszabályozásra került, ezek





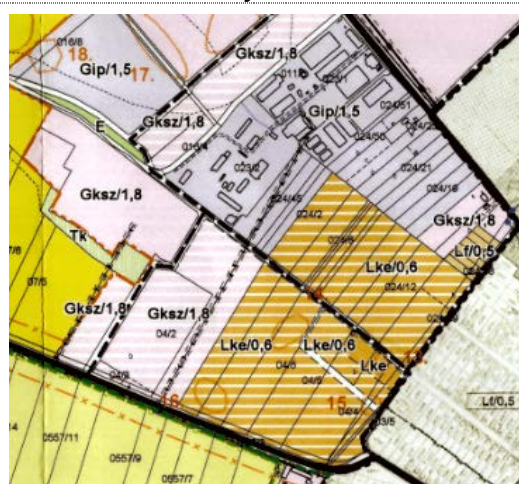
a hatályos övezeteknél bemutatásra kerülnek. A fennmaradó területeken a hatályos SZT Má-k jelű korlátozott mezőgazdasági területeket jelöl.

Két ingatlan kivételével a területek beépíthetetlenek, melyek kivéttként nyilvántartottak.

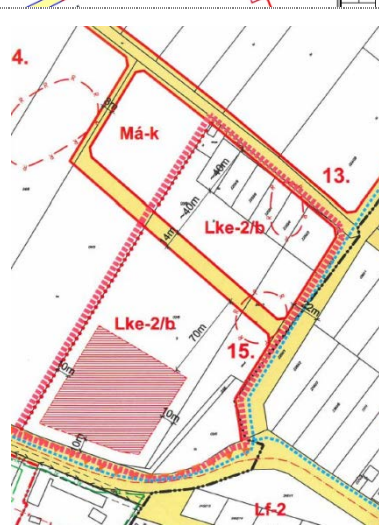
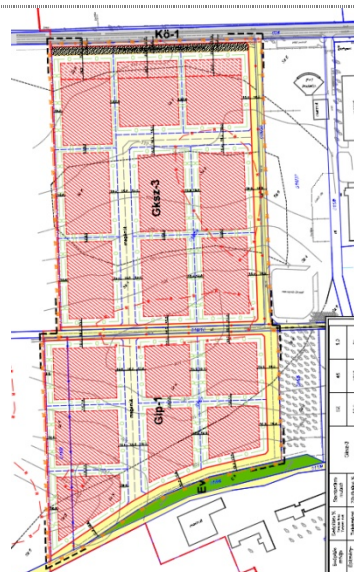
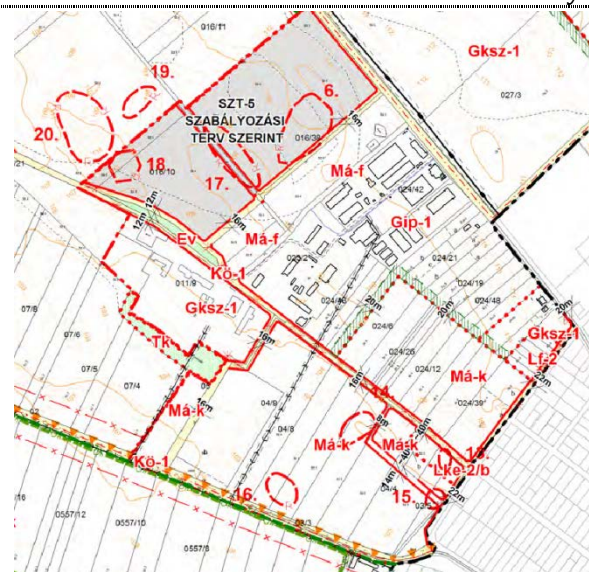
Ortofotó kivágat



Hatályos TSZT



Hatályos övezetek



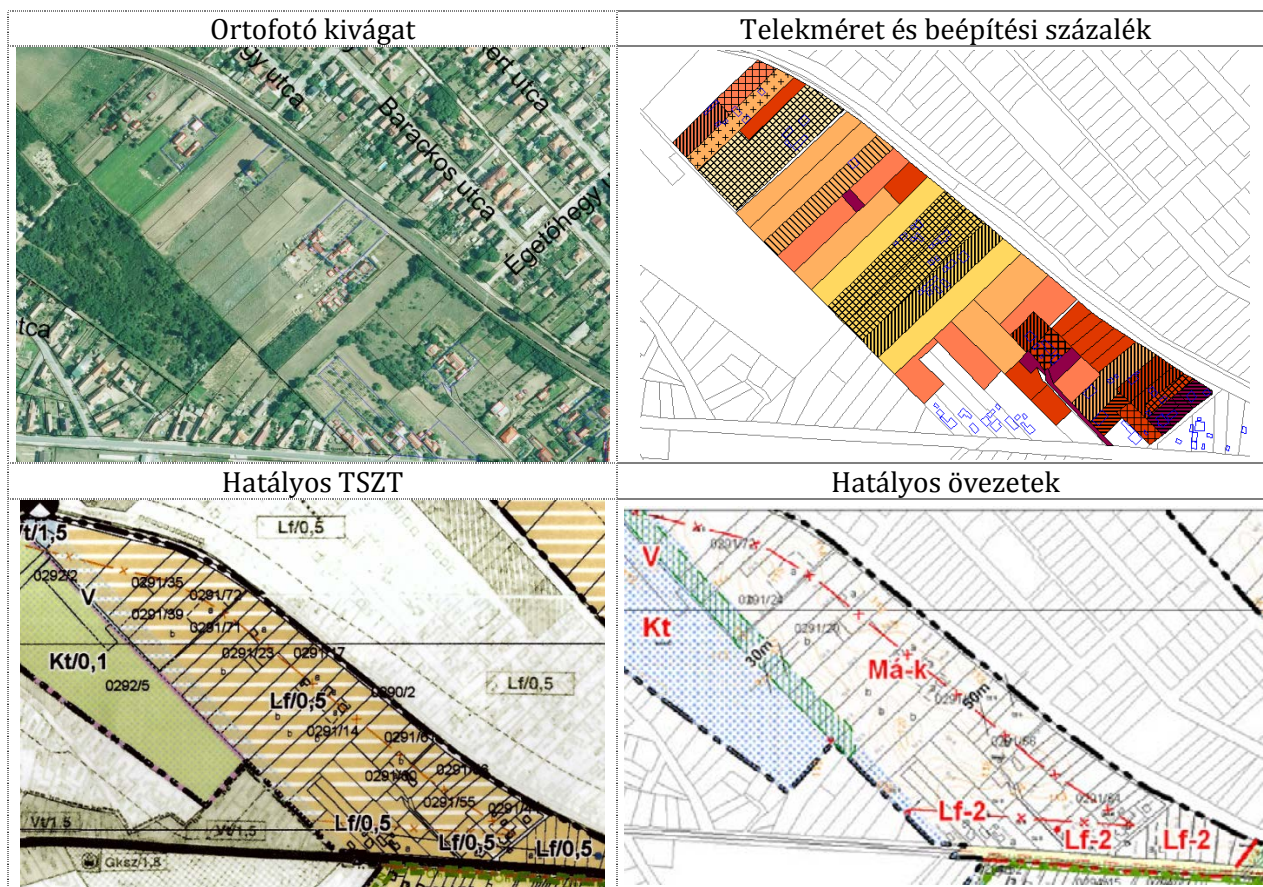


### Településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek (Mko-3)

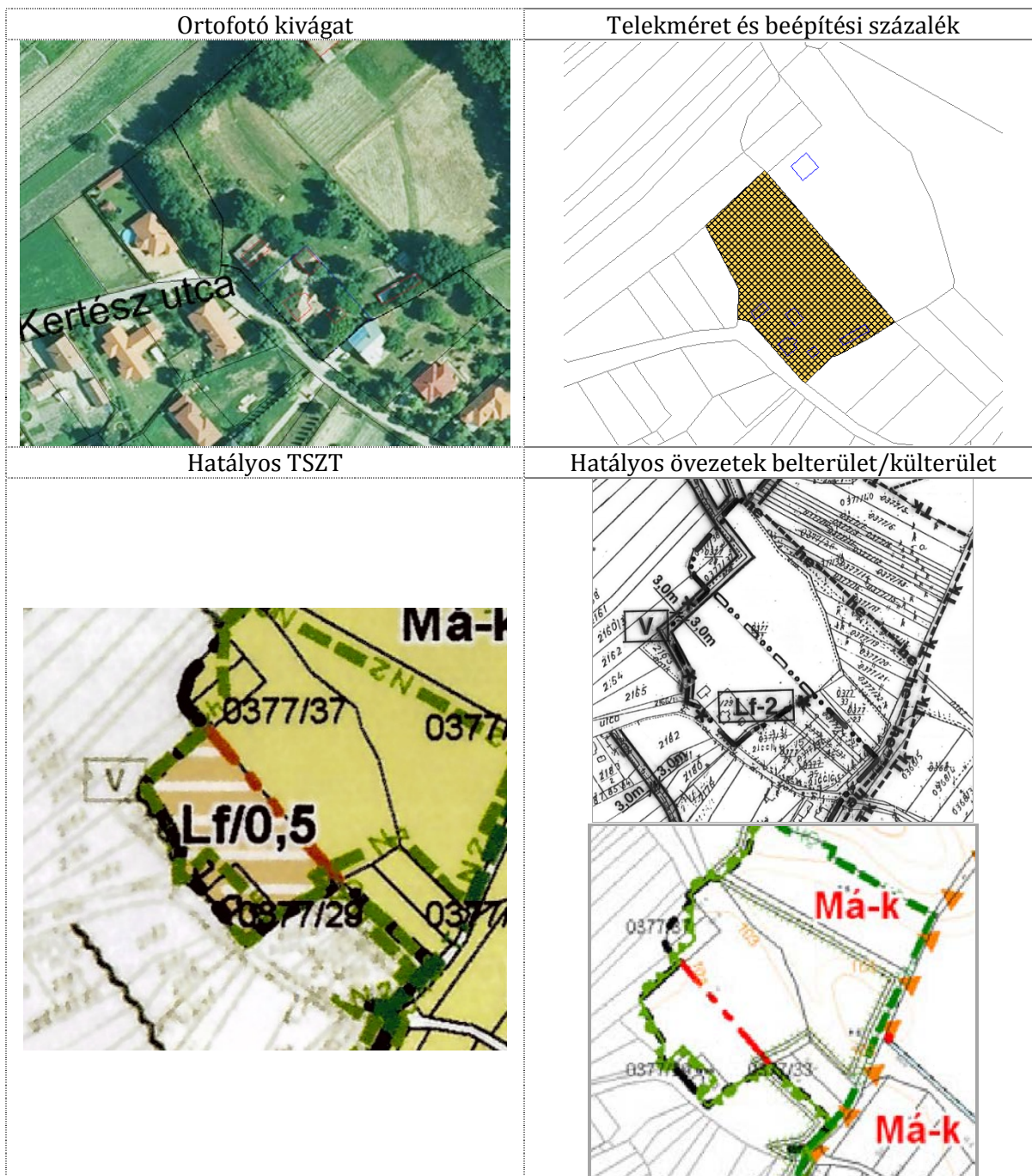
**Sajátos problémát jelent** a belterületi lakóterületekhez csatlakozó részeken, hogy a korlátozottan hasznosítható mezőgazdasági terület telkei nem építhetők be, ugyanakkor számos beépítés található jelenleg. Ezek a Kertész utca mentén, továbbá a temető és a vasút közötti tömbben elhelyezkedő területek, melyek a hatályos TSZT-n már tervezett lakóterületekként és tervezett belterületként ábrázoltak, ugyanakkor a hatályos szabályozási tervben még korlátozottan hasznosítható mezőgazdasági területek. A beépítések többsége lakóépületeket is tartalmaz. A mezőgazdasági területek általános előírásai a tanyás ingatlanokon a már meglévő épületek fenntarthatóságát, bővíthetőségét engedi, bár ez utóbbi az országos normáknál megengedőbb előírás. Azonban az említett épületek, építmények közül több nem tanya művelési ingatlanon áll.

Ezek a részeken a beépített ingatlanok aránya megközelíti a 40 %-ot. A jellemző telekméretek a 720-6000m<sup>2</sup> közötti tartományba esnek. Ennek a területegységnek az átsorolása más mezőgazdasági övezetbe **TSZT módosítást is maga után vonna**, így jelenleg továbbra is **korlátos mezőgazdasági területként szabályozzuk**.

#### Temető melletti terület



**Kertész utca menti terület**



**Hatályos szabályozás**

A hatályos övezeti terven ezek a területek egységesen Má-k jelű általános, korlátozottan hasznosítható mezőgazdasági terület övezetbe soroltak.

**A hatályos HÉSZ az Má-k jelű általános, korlátozottan hasznosítható mezőgazdasági terület övezetére vonatkozó egyetlen előírás:**

41. §<sup>53</sup>

- A korlátozottan hasznosítható általános mezőgazdasági övezet telkei nem építhetők be.<sup>54</sup>

<sup>53</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 40.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

<sup>54</sup> Beépítve a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 40.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től





Ez alól kivételt a már említett, TSZT javaslatban részletesen bemutatott kisebb védelmi erdőből és természetközeli területből átsorolt ingatlanrészek jelentik. Ezért ezen övezetek előírásainak vizsgálata is szükséges.

#### **Ev jelű erdő övezet (védelmi erdőterületek)**

- A telkek nem építhetők be.

#### **A Tk jelű természetközeli területek övezete**

- A természetközeli területeken épületet elhelyezni nem lehet

A fentiek értelmében ezen övezetekben az előírások szintén tiltották a beépítést, épület elhelyezést, így ebből konfliktus nem származik.

### **Javaslat**

#### **Mko-1 övezet**

Az Ócsai Tájvédelmi Körzet és a különböző európai szintű védett területeken, az ökológiai hálózat mag és folyosó területein elsődleges cél a táj- és természetvédelmi érdekekkel összhangban az extenzív használat támogatása, valamint a beépíttetlenség megőrzése. A déli településrész érintett területei a szabályozás során a védelem fenntartása miatt, a korábbi Má-k jelű területfelhasználásnak megfelelően, a javasolt TSZT-n Mko-val jelölt területfelhasználással összhangban, egységesen korlátos mezőgazdasági területbe kerülnek **Mko-1 övezetként**.

A javasolt Mko-1 övezetben a hatályos HÉSZ sem engedte a telkek beépítését, a szigorú szabályozás fenntartása a továbbiakban is indokolt.

A terület telekstruktúrája az eltérő területhasználathoz kapcsolódóan változatos képet mutat. Az Mko-1 jelű övezetbe sorolt földrészletek egy része, jellemezően a rét-legelő művelésű ágú területek kimondottan nagyok - 10 ha körüliek és a felettiek. A másik része, többnyire a szántók, viszont jóval kisebbek – 2 ha alatti kiterjedésűek. A belterületek környékén található szántó művelési ágú, korlátos mezőgazdasági területek teljesen felapróztak, magas a 3000m<sup>2</sup>, sőt az 1500m<sup>2</sup> alatti ingatlanok aránya is. Ez az osztoztság a valóságban is érzékelhető.

Az övezet telkei jelenleg nem építhetők be, melyet a jelenlegi állapot jól tükröz, néhány tanyahely és a belterületi lakóterületekhez csatlakozó beépítettebb rész kivételével.

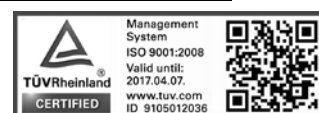
Cél az övezet jellemző beépítés mentességének megőrzése, továbbá a táj- és természetvédelmi, valamint tájképvédelmi szempontból kiemelkedő jelentőségű, jellemezően extenzív használatú gyepművelés fenntartása. Javasolt ennek érdekében, az extenzív legeltetési állattartást, gyepgazdálkodást szolgáló építmények (karám, fedett karám, állatkifutó, szénatároló), és a méhészet fenntartásához szükséges építmények elhelyezésének megengedése. Ugyanakkor a táj jellegének és a természetvédelmi érdekeknek megfelelően magas **10 ha-os beépíthető legkisebb telekméret** meghatározása javasolt, mely a jelenleg kialakult telekstruktúra esetén kevés helyen engedi meg a beépítés lehetőségét, így védelmet biztosít a nem kívánatos mértékben megjelenő építmények ellen. Megengedett legnagyobb beépítési százaléként 0,5 %-ot javasolt meghatározni.

Az övezetben épületek nem helyezhetők el.

Az övezetben birtokközpont nem alakítható ki.

#### **Mko-2 övezet**

A település ÉK-i oldalán található nagytáblás rendszerben művelt szántóföldek és nagyüzemi gyümölcsösök jellemezően beépíttetlenek, azonban az egyik ingatlanon egy lovas központ található. A hatályos TSZT-n kijelölt gazdasági, ipari és lakó területek jelen tervezés során is csak szerkezeti tervi szinten szerepelnek, a kijelölt beépítésre szánt területek tehát nem kerülnek kiszabályozásra.





Ezek távlati fejlesztési területek, melyeken részletes szabályozási tervek készítéséig ebben a tervezési fázisban a területek biztosítása érdekében Mko-2 jelű korlátozott mezőgazdasági övezetbe soroltak. Ez az övezet biztosítja a területek beépíttetését.

A belterület nyugati részéhez kapcsolódó Pesti út és Némedi út közötti szintén tervezett beépítésre szánt területek, melyek szintén nem kerülnek kiszabályozásra. Az érintett ingatlanok két kivételtől eltekintve beépíttetésnek.

A fenti jellemzően művelt mezőgazdasági szántók és gyümölcsösök a szabályozási javaslatban megkülönböztetésre kerülnek a védett területek korlátozott mezőgazdasági területeitől. Így művelési ágtól függetlenül a gazdálkodás is fennmaradhat az övezetben, a szántók művelése nem korlátozott, ugyanakkor a jellemző **beépíttetés tervezetten fenntartható**.

A hatályos szabályozás szerint a telkek nem beépíttethők, ugyanakkor távlati fejlesztési területekként még sokáig művelés alatt állhatnak, ezért a javaslat értelmében a növénytermesztéshez és állattartáshoz kapcsolódó ideiglenes jellegű építtmények (fából készült betonlap nélküli építtmények illetve fóliasátor, üvegház) elhelyezhetőségére lehetőség nyílna, megfelelően nagy telekméretűk esetén. **A beépíttethető telekméretet 10 ha -ban javasolt meghatározni, melyet a telkeknek csak a 11%-a ér el az övezetben (18 db). A beépíttési %-ot 0,5 % -ban javasolt meghatározni.**

#### Mko-3 jelű korlátozott mezőgazdasági területek

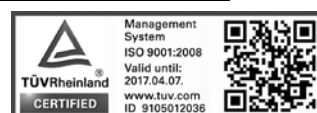
A temető és a vasút közötti tömbben elhelyezkedő területek, melyek a hatályos TSZT-n már tervezett lakóterületekként és tervezett belterületként ábrázoltak, ugyanakkor a hatályos szabályozási tervben még korlátozottan hasznosítható mezőgazdasági területek. A beépíttések többsége lakóépíttéseket is tartalmaz.

Ezek a részek a beépíttett ingatlanok aránya meghaladja a 40 %-os arányt. A telekméretűk 6000m<sup>2</sup> alatt maradnak, az ingatlanok fele a 750 1500m<sup>2</sup> közötti tartományba esnek. A beépíttett telkeknél a beépíttetés aránya már jelenleg meghaladja a mezőgazdasági területeken megengedett 3 %-ot, ugyanakkor ezek között számos tanyaingatlan található.

A hatályos szabályozás szerint a telkek nem beépíttethők, azonban ezek nagy része művelés alatt áll. A beépíttési paraméterek, és az elhelyezhető építtmények tekintetében eltér a korábbi korlátozott mezőgazdasági területektől. Az övezetben lakóépíttület elhelyezése nem megengedett, azonban bizonyos feltételekkel gazdasági építtületek elhelyezhetők, ezért javaslatunkban a növénytermesztéshez kapcsolódó ideiglenes jellegű építtmények (fából készült betonlap nélküli építtmények illetve fóliasátor, üvegház) elhelyezhetősége lehetővé válna.

### Mezőgazdasági területek általános előírásai

- (1) mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés, halászat és a saját termék feldolgozása, tárolása céljára szolgáló területei. A
- (2) Szabályozási Terv a település külterületének mezőgazdasági területeit alábbi övezetekbe sorolja: A
- a) Má jelű általános mezőgazdasági terület,
  - b) Mko-1 jelű táj- és természetvédelmi szempontból korlátozott mezőgazdasági területek
  - c) Mko-2 jelű távlati településfejlesztési szempontból korlátozott mezőgazdasági területek
  - d) Mko-3 településfejlesztési szempontból korlátozott mezőgazdasági területek
  - e) Mk-1 jelű műemléki jelentőségű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági terület,
  - f) Mk-2 jelű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági terület.



- (3) Eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezeteiben az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 10-10-10 méter.
- (4) A telek beépíthetőségét meghaladó, a rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban tanyaként és udvarként nyilvántartott földrészleteken a már meglévő épületek átalakítása (felújítás, korszerűsítés, helyreállítás) megengedett.

## Korlátos mezőgazdasági terület övezetei egyedi előírásai

- (1) A **Korlátos mezőgazdasági terület** telekalakításra és övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	A kialakít- ható telek	Az övezetben					
2		legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedet t legnagyobb mértéke	az épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke	az épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelüle t legkisebb mértéke
3		(m <sup>2</sup> )	rövidítés	(m2)	(%)	(m)	(m)	(%)
4		Mko-1	50 000*	SZ	100 000	0,3	4,0	-
5		Mko-2	50 000*	SZ	100 000	0,5	4,5	-
6		Mko-3	5 000*	SZ	3 000	3	4,5	-

\* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

- (2) **Mko-1** jelű táj- és természetvédelmi szempontból korlátozott mezőgazdasági területek természetvédelmi oltalom alatt álló, természeti táji ökológiai szempontból értékes, többnyire ökológiai hálózattal érintett mezőgazdasági területek.
- (3) Az **Mko-1** övezetben az extenzív legeltetéses állattartást, gyepgazdálkodást és tárolást szolgáló építmények (karám, fedett karám, állatkifutó, szénatároló), méhészet fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.
- (4) Az **Mko-1** övezetek területén épület nem helyezhető el.
- (5) Az **Mko-1** jelű övezetben művelési ág váltás csak extenzívebb irányban történhet.
- (6) Az **Mko-2** jelű távlati településfejlesztési szempontból korlátozott mezőgazdasági területek a település mezőgazdasági művelés alatt álló, távlati településfejlesztés érdekeit szolgáló területek.
- (7) Az **Mko-2** jelű övezetben kizárólag a növénytermesztéshez és állattartáshoz kapcsolódó ideiglenes jellegű építmények (fából készült betonalap nélküli építmények illetve fóliasátor, üvegház) helyezhetők el.
- (8) Az **Mko-3** jelű övezet a belterületbe ékelődő településfejlesztési szempontból korlátozott mezőgazdasági területek.
- (9) Az **Mko-3** jelű övezetben kizárólag a növénytermesztéshez kapcsolódó ideiglenes jellegű építmények (fából készült betonalap nélküli építmények illetve fóliasátor, üvegház) helyezhetők el.
- (10) Az övezetek területén nem helyezhető el:
  - a) a nyilvános illemhelyek
  - b) a megújuló energiaforrások műtárgyai.
- (11) Az övezetekben birtokközpont nem alakítható ki.
- (12) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyep (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- (13) Az övezetekben a meglévő épületek, építmények fenntarthatók és felújíthatók.
- (14) Az övezetben kerítés létesíthető:
  - a) kivett művelési ágban,



- b) terményvédelmi indokból szőlő, gyümölcs és szántó művelési ágban ideiglenes jelleggel tenyészidőszakban, az illetékes vadásztársaságokkal egyeztetve,
- (15) Az övezetben legfeljebb 1,8 méter magas, fából, vagy vadhálóból készült lábazat nélküli, áttört- 80%-ban átlátható - kivitelű kerítés építhető meg.

### 3.4. Általános mezőgazdasági területek övezeteinek elemzése és módosítási javaslata

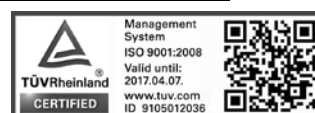
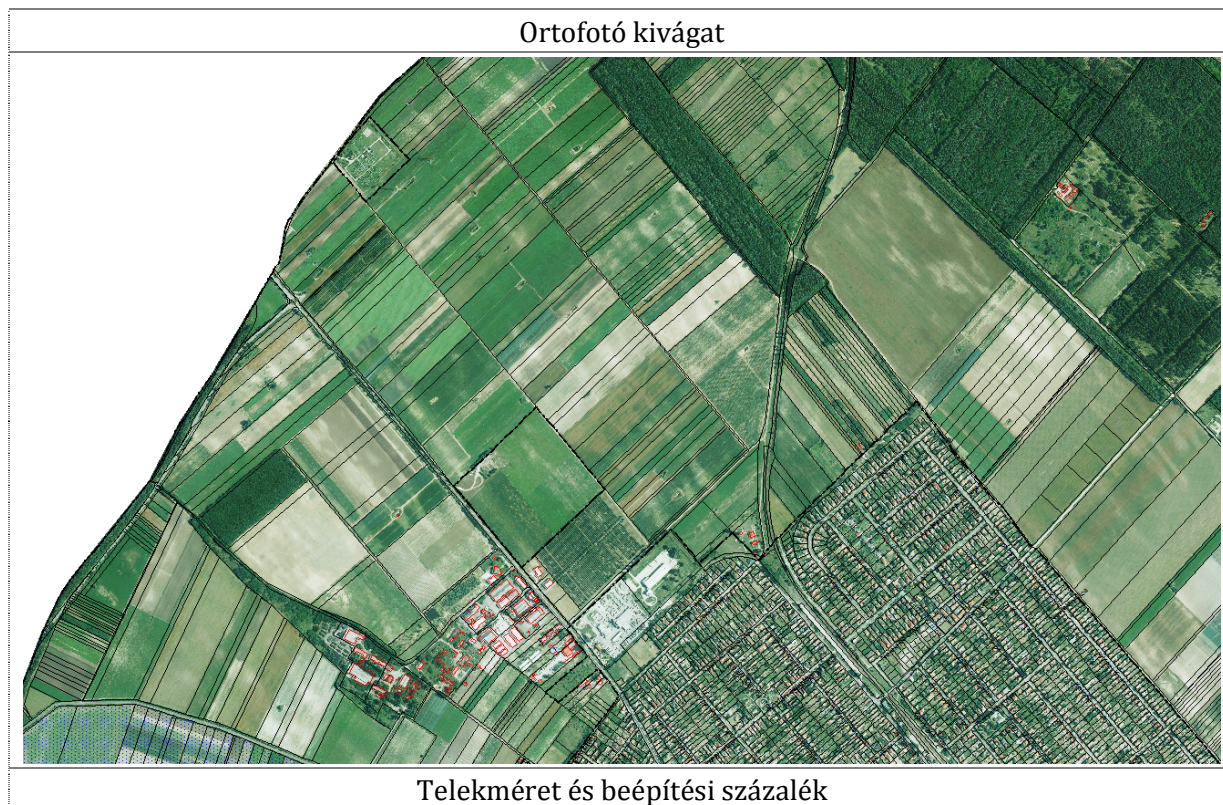
A mezőgazdasági tevékenységet támogató, általános mezőgazdasági területek (Má) a település központi belterületet övezi a déli oldal kivételével. Összefüggő szántók helyezkednek el a település déli részén is, és az északi rész kisebb területein. Az előzőekkel együtt az intenzívebben művelt mezőgazdasági területeknek önálló területfelhasználás került megállapításra.

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

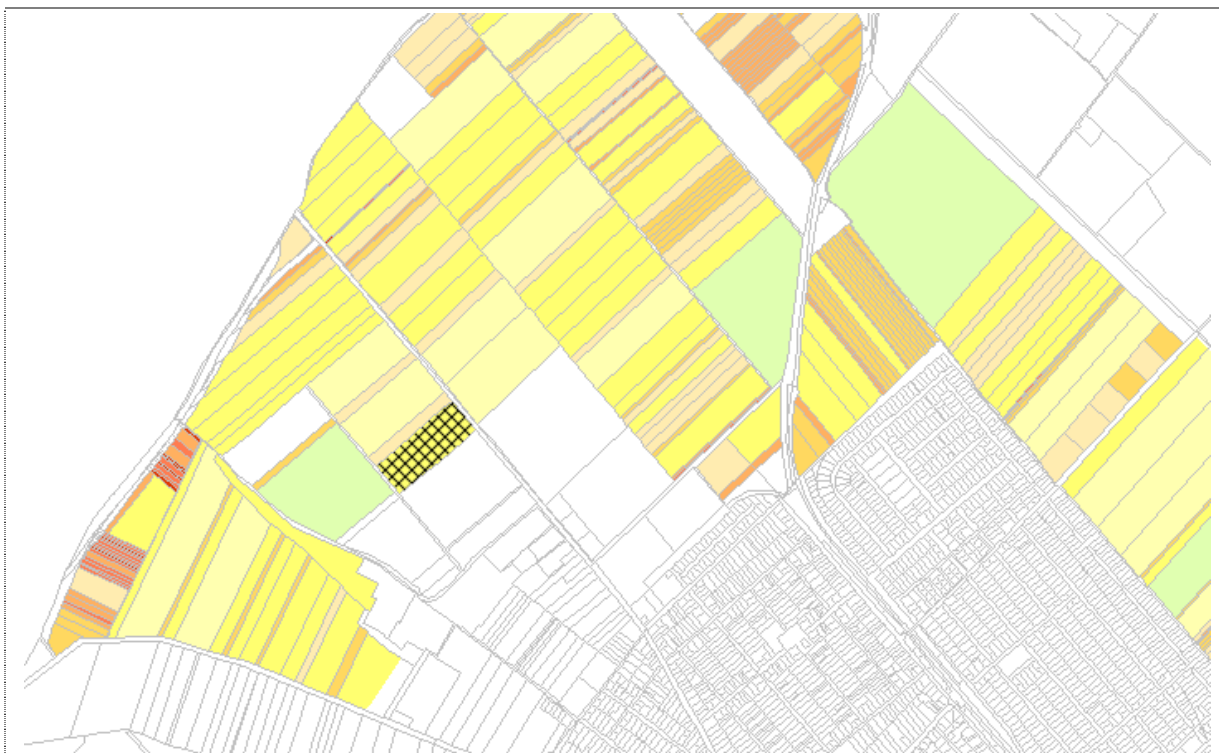
A hatályos szabályozási tervhez képest tervezett változtatással csak a TSZT javaslatban bemutatott néhány földrészlet érintett

#### Központi belterületeket övező területek

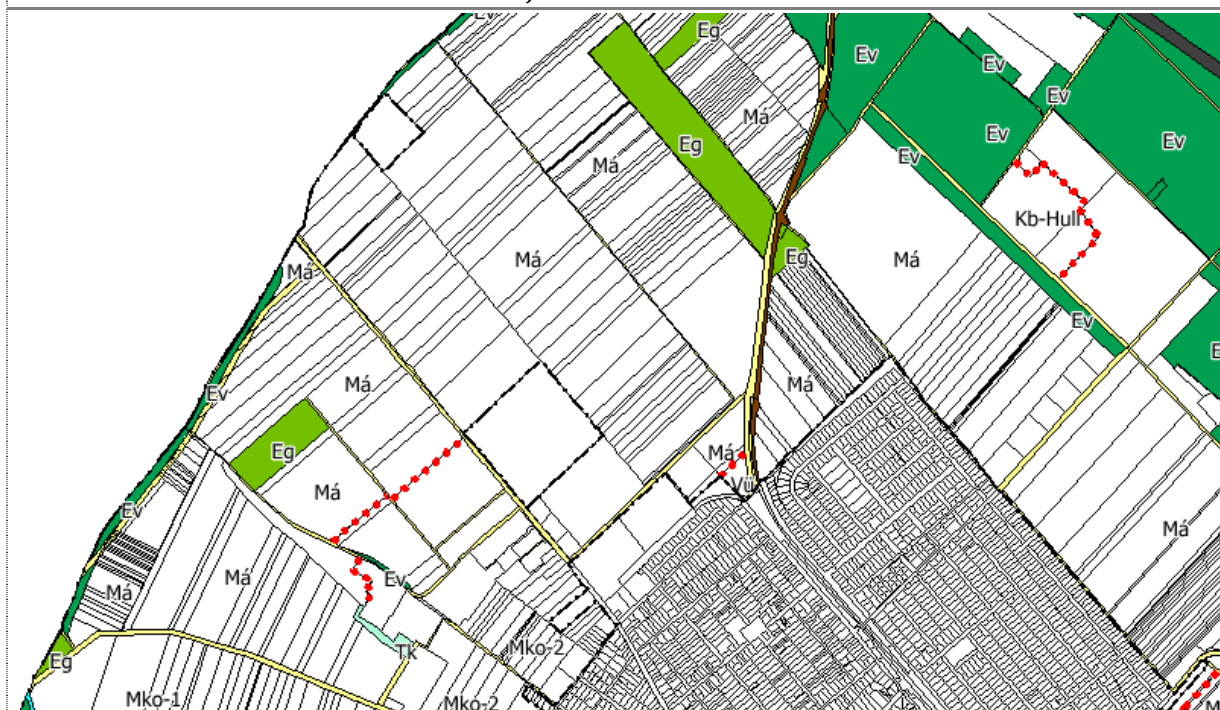
A területegységen a kisebb táblás művelés nyomai láthatók, melyek a telekstruktúrát követik. Jellemző telekméretek a 0,5-1 ha és az 1-2 ha közötti tartományokba esnek, de megtalálhatók a 10 ha feletti és a 2-3000 m<sup>2</sup> körüli földrészletek is.







Javasolt övezet



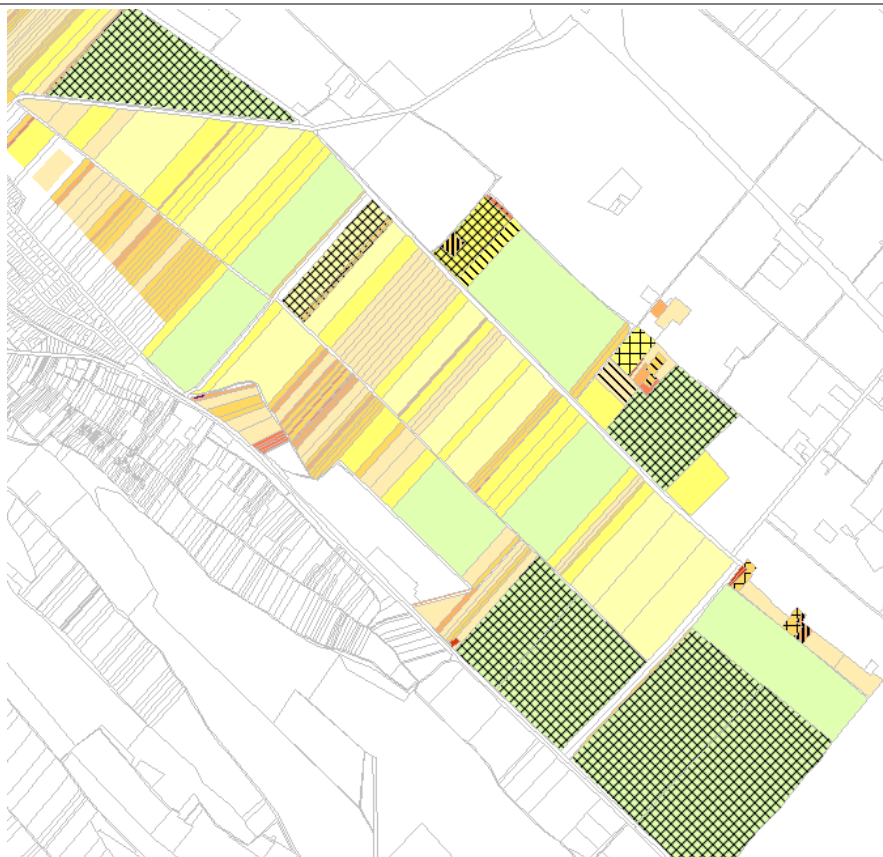


Ortofotó kivágat



Telekméret és beépítési százalék






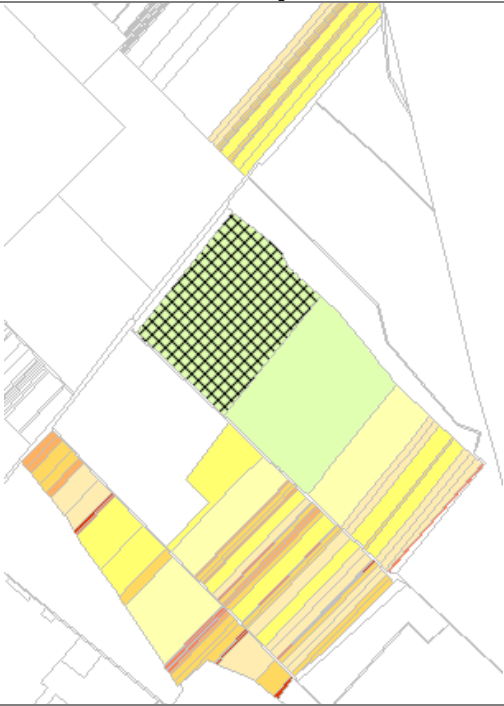
Javasolt övezet



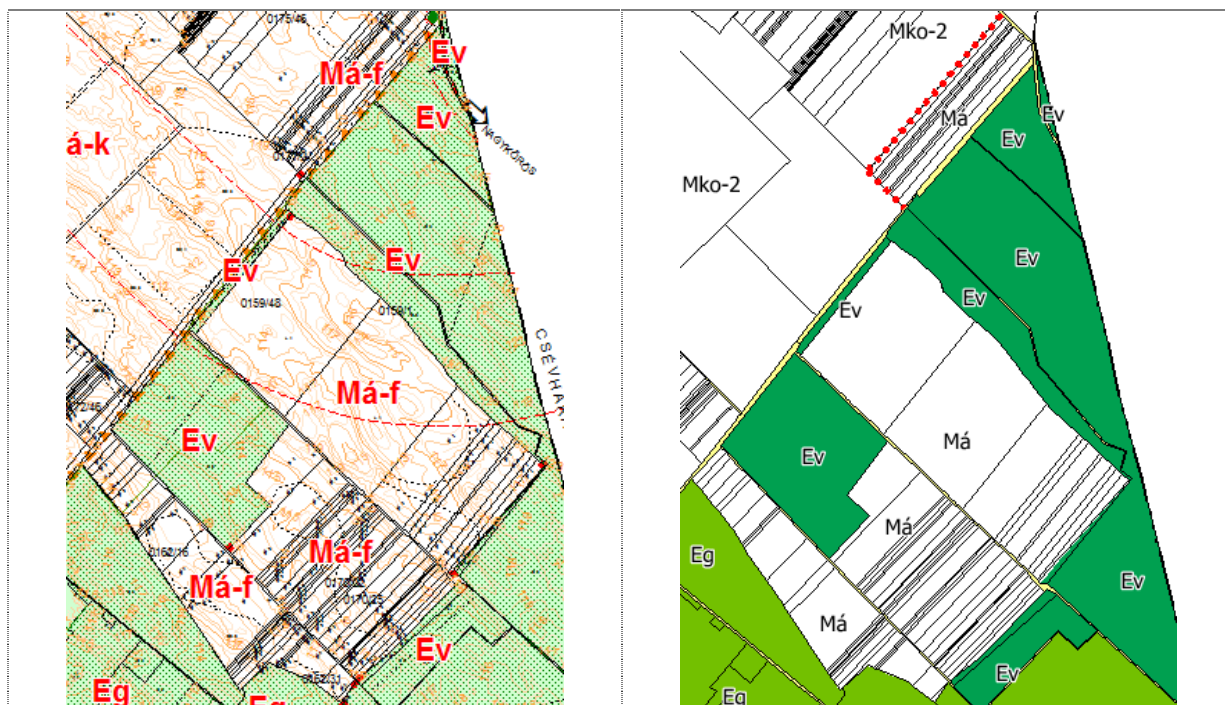




### Északi területek

Ortofotó kivágat	Telekméret és beépítési százalék
	
Hatályos övezetek	Javasolt övezet

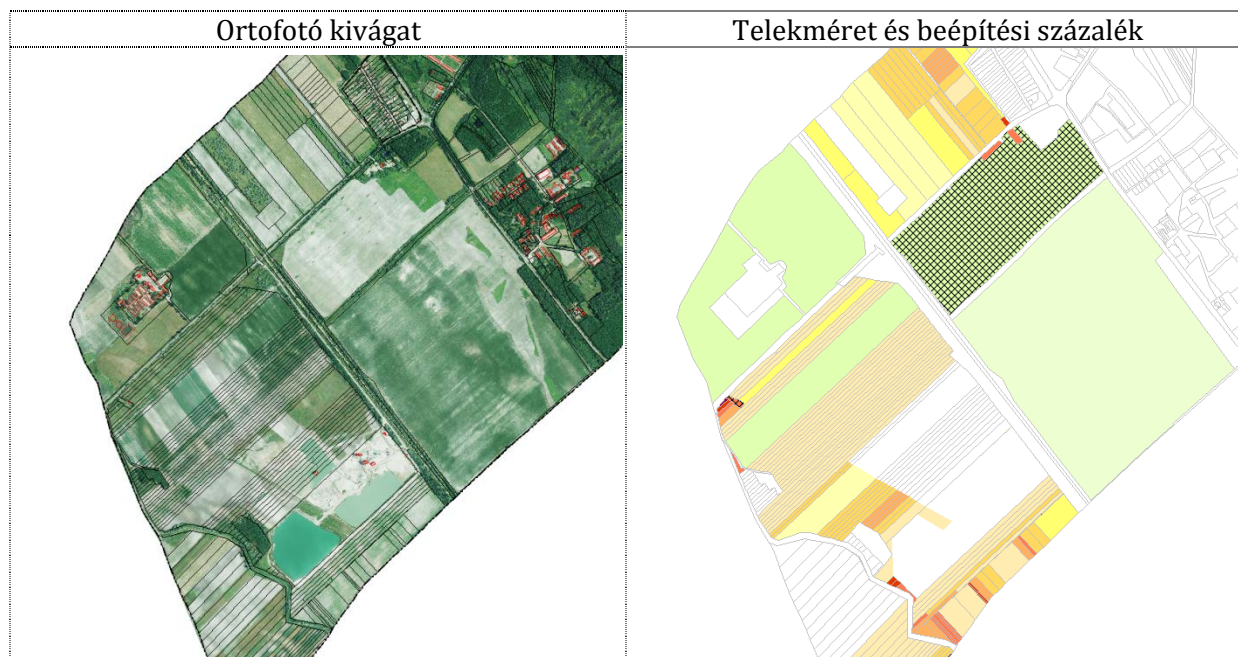




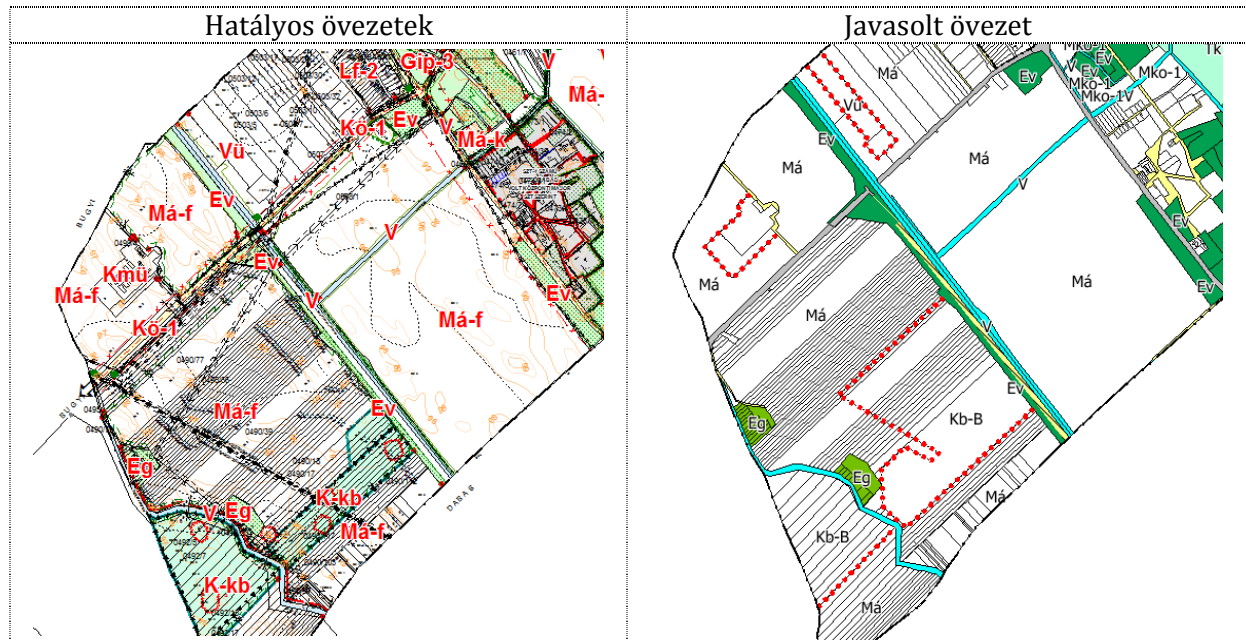
A területegység ingatlanjai egyetlen kivételtől eltekintve beépíthetetlenek, ezen a legelő művelési ágú földrészleten egy lovas tanya helyezkedik el. A telekstruktúrára egy-két kivételt eltekintve a keskeny 1-2 ha és az az alatti méret jellemző. Ez az osztottság azonban a valóságban nem észlelhető, inkább egybefüggő legelő és szántó területekként használtak.

#### Déli területek

A déli területész beépíthetetlen ingatlanjainak déli részén a 0,5-1 ha közötti telekméretek jellemzőek, illetve több 10 ha feletti földrészlet is van.







### Hatályos szabályozás

**A hatályos HÉSZ Má jelű általános mezőgazdasági övezetre vonatkozó főbb paramétereit:**

42.§<sup>55</sup>

■ **Övezeti paraméterek**

Beépítési mód	A legkisebb	A beépítésnél alkalmazható	
	beépíthető birtoktest	Legnagyobb	
	Területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	100.000	3%	Legfeljebb 7,5

- Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközpontoz tartozó birtoktest legalább 25 %<sup>56</sup>-a a település közigazgatási területén található.
- A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 500 m-re kell lennie a meglévő, illetve szerkezeti terven ábrázolt tervezett belterület határtól
- A legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, azonban az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén kivételesen lakóépület és az agrárturizmus kiszolgáló építményei is létesíthetők. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két szolgálati lakás létesíthető.
- Az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
  - a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
  - a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépület önállóan nem építhető és nem vehető használatba.
- A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35-45 fok között választható meg.
- A telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető.
- A birtokközpont(ok) telkén a -birtoktest összterületére vonatkoztatott- beépíthetőség meghatározásánál figyelembe kell venni a birtoktest telkein esetleg már korábban kialakult beépítettség mértékét. A birtoktest telkein a már korábban kialakult és fennmaradó beépítések

<sup>55</sup> Beépítve a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 41.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

<sup>56</sup> Módosult a 13/2006./XII.01./ sz. ÖK. rendelet 16.§. /1/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től



esetén, a megmaradó építmények alapterületeinek összesített értékével csökkenteni kell a birtokközpont(ok)ban igénybe vehető beépítettség mértékét.

- Az övezetben a meglévő telkek esetén a birtoktest és birtokközpont kialakítás fenti szabályain túlmenően a telkes beépítésekre az alábbi bekezdésekben fogalt szabályok is alkalmazhatók. <sup>57</sup>
- Övezeti paraméterek: <sup>58</sup>

Beépítési mód	A legkisebb	A beépítésnél alkalmazható	
	beépíthető birtoktest	legnagyobb	
	Területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3.000, egyéb művelési ág esetén 6.000	3%	Legfeljebb 5,5

- Az övezetben csak legfeljebb kétlakásos lakóépület, mező- és erdőgazdasági üzemi építmény helyezhető el. <sup>59</sup>
- Egy építési telken több épület is építhető. A telekterület alapján számított 2.000 m<sup>2</sup>-enként létesíthető egy épület. <sup>60</sup>

A birtokközpontokra vonatkozóan továbbá több előírást hoz az OTÉK előírásai nyomán, melyek ismétlése nem szükséges a továbbiakban.

## Javaslat

Összességében a fenti területeken **egységesen Má jelű általános mezőgazdasági terület övezete** javasolt. Az Má övezetbe sorolt területek ingatlanjai jellemzően épületmentesek, a legnagyobb arányban a 0,5-2 ha közötti mérettartományba esnek.

A területek további aprózódásának elkerülése érdekében **a kialakítható legkisebb telekméretet 3 ha-ban javasolt** meghatározni.

A hatályos szabályozásban meghatározott beépítési mutatók az általános mezőgazdasági területen 3 %-os beépítést tesznek lehetővé. A beépíthető telekméretetek azonban nagyon alacsonyak (3-6000m<sup>2</sup>), mely a beépítések sűrűsödésének kedvez. A telkek 85 %-a (több, mint 600 telek) 3 000m<sup>2</sup> feletti. A lakóépületek építését is lehetővé tevő 6000 m<sup>2</sup>-feletti területnagyságú földrészletek pedig az Má-ba sorolt telkek 66 %-át (több, mint 500 telek).

Mivel az általános mezőgazdasági területek jelenleg nagyrészt beépíthetetlenek, az egyes tanyahelyek és néhány nagyobb telekméretű ingatlan kivételével. A hatályos szabályozás a szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágú földrészleteken kívül az egyéb művelési ágakban 6000m<sup>2</sup> felett engedte meg a beépítést. Ezen ingatlanok közül csak a 4-10 ha közötti tartományba eső földrészleteken találunk jelenleg beépítéseket, így javasolt a beépíthető telekméretet megemelni 30000 m<sup>2</sup>-re. További szabályzót jelent a beépíthető telkek esetén a minimális telekszélesség bevezetése, mely szintén a beépítések sűrűsödését akadályozza meg. Ez javasoltan min. 50 m. A beépítési arány továbbra is 3%-ban kerül meghatározásra.

Jelen szabályozási javaslat szigorítást jelent, ugyanis ebben az övezetben meghatározott feltételek esetén 3000m<sup>2</sup>-es telekméret felett már megengedett volt a 3 %-os beépítés, ugyanakkor ez a lehetőség a korábbiak során nem került kihasználásra, így kevés kivételtől eltekintve fennmaradhatott a beépíthetetlen mezőgazdasági táj.

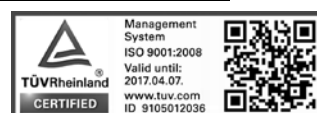
Ócsán a tanyaingatlanok kivételével jelenleg sem jellemzőek a külterületi mezőgazdasági területeken a lakóépületek jelenléte, így ez a továbbiakban nem támogatandó. A hatályos szabályozás ugyan bizonyos feltételek mellett engedte a lakófunkciót, ezt jelen szabályozás során javasolt szűkíteni (tanyák, birtokközpontok, teleknagyság növelése).

<sup>57</sup> Kiegészült a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 16.§. /3/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

<sup>58</sup> Kiegészült a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 16.§. /3/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

<sup>59</sup> Kiegészült a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 16.§. /3/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

<sup>60</sup> Kiegészült a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 16.§. /3/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

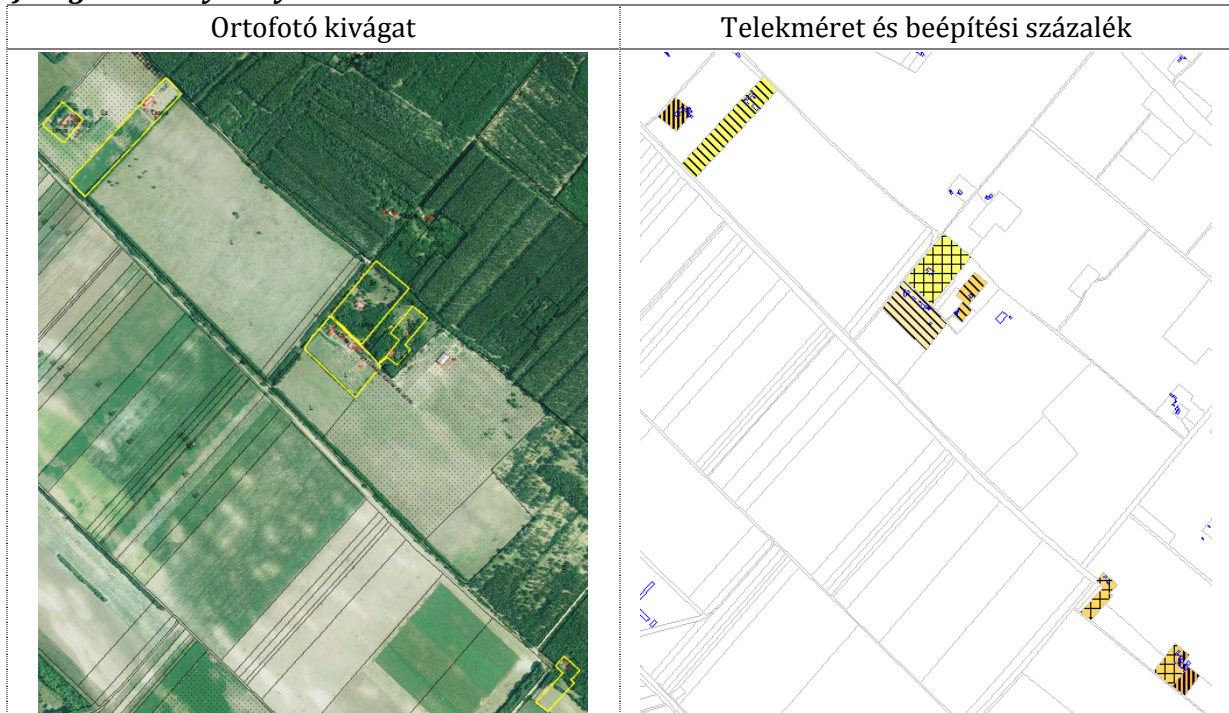


Az övezet telkeire vonatkozó paramétereket és a lakóingatlanok elhelyezhetőségét a 2006. évi módosítás határozta meg, így változtatásuk nem vezet konfliktushoz.

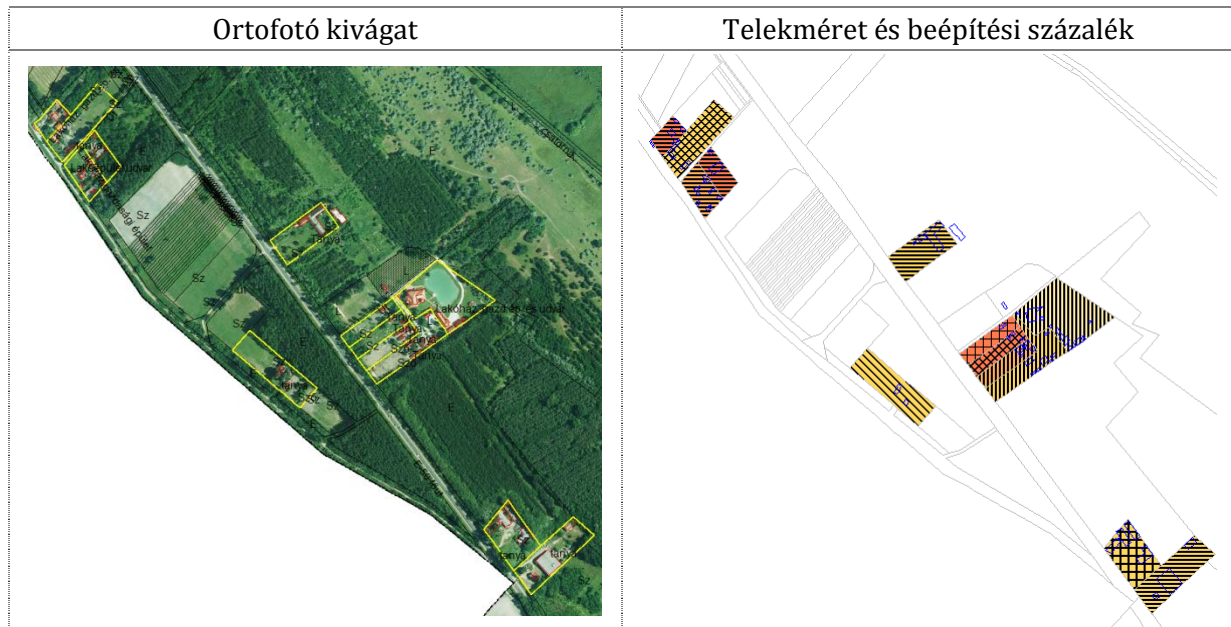
Általános mezőgazdasági terület övezetében a beépítések jellemzően a kivett tanyaként, udvarként nyilvántartott földrészleteken találhatók. Mivel a hatályos szabályozás szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3.000, egyéb művelési ág esetén 6.000-ban határozta meg a beépíthető területet, melyhez képest jelenleg szigorítunk, így a kivett területek esetén művelési ághoz kötődően alacsonyabb beépíthető telekméretet engedtünk meg. A földhivatali nyilvántartásban kivett tanyaként és udvarként nyilvántartott földrészleteken már 2500m<sup>2</sup> teleknagyság esetén javasolt megengedni a 3%-os beépítést. A jelenleg hatályos OTÉK lakóépületek elhelyezését 6000 m<sup>2</sup>-hez köti, így a tanyák esetén is ez lehet érvényes. Jelenleg a tanyás ingatlanok nagy részén azonban már áll lakóépület a telekmérettől (2000-6000 m<sup>2</sup>) eltekintve. A tanyás földrészletek fele nagyobb a 6000 m<sup>2</sup>-nél.

Sok esetben, a tanyás ingatlanok több, mint felénél, a max. 3 %-os beépítési arányt is meghaladja a telkek beépítettsége. Ezekben az esetekben csak az általános részben meghatározott rendelkezések élnek, miszerint a rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban tanyaként és udvarként nyilvántartott földrészleteken a már meglévő épületek esetén az épület kubatúráján belül felújítás, korszerűsítés, helyreállítás megengedett.

### ***Jellegzetes tanyahelyek***







Az övezetben elhelyezhetők az az ingatlan művelési ágához kötődő, növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás (mezőgazdasági hasznosítás) építményei, állattenyésztés, halászat kapcsolódó építményei.

Az övezetben lakóépület a tanyahelyeken kívül a birtokközpontokban engedélyezett, amennyiben a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült vagy egyidejűleg épül meg. Lakóépület elhelyezés szigorításra került jelen javaslatban, a korábbi 6000 m<sup>2</sup> ingatlanméret helyett a 30 000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telken helyezhető csak el lakóépület. A lakóépület által elfoglalt terület is csökkentésre kerül, miszerint lakóépület által elfoglalt terület a telek területének 0,5%-a, de legfeljebb 300m<sup>2</sup> lehet. Lakóépület elhelyezésének feltétele továbbra is a mezőgazdasági célú gazdasági építmény megléte, vagy egyidejű létejötté. Ezek az előírások a külterületi lakófunkció nagyobb arányú létrejöttét, a táj lakóépületekkel történő beépülését, sűrűsödését gátolja.

Birtokközpont kialakítása továbbra is megengedett, melynek paraméterei 2010-ben léptek életbe, így ezek nem kerülnek változtatásra. A birtokközpont telkére azonban további **új szigorítást eredményező szabályzók javasoltak:**

- **a birtokközpont telkének min. 50 m szélesnek kell lennie,**
- **lakóépület a beépítettség 10%-át veheti igénybe**
- **a zöldfelület legkisebb mértéke 40 %.**

### Általános mezőgazdasági területek övezeteinek egyedi előírásai

(1)

A

z általános mezőgazdasági terület telekalakításra és övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1		A kialakítható telek	Az övezetben						
2	Övezet jele	legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépíthető legkisebb telek szélesség	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke	az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m <sup>2</sup> )	rövidítés	(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(m)	(m)	(%)
4	Má	30 000	SZ	30 000**	50**	3	4,5***	-	-



		10 000*							
--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--

\* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

\*\* a rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban kivett tanya, udvar művelési ág esetén 2500m<sup>2</sup>

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

(2) A

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

(3) A

z Má jelű övezetekben elhelyezhetők:

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

(4) A

z Má jelű övezet telkein **lakóépület elhelyezésének szabályai**

- 30 000 m<sup>2</sup>-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 300m<sup>2</sup> lehet.
- továbbá a rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban kivett tanyaként és udvarként nyilvántartott földrészleteken a 6000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telken is elhelyezhető legfeljebb kétlakásos lakóépület, amennyiben mezőgazdasági célú gazdasági építmény korábban már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg. A lakóépület területe ebben az esetben a telek területének 1,5%-át nem haladhatja meg.

(5) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35-45 fok között választható meg.

(6) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhetők el/:

- növénytermesztéshez kapcsolódó gazdasági építmények védett természeti területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 50 méteren belül,
- állattartáshoz kapcsolódó gazdasági építmények, védett természeti területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 200 méteren belül.

(7) A

z övezetben kerítés létesíthető:

- kivett művelési ágban,
- birtokközpont területén,
- terményvédelmi indokból szőlő, gyümölcs és szántó művelési ágban ideiglenes, bontható jelleggel tenyészdíszszakban, az illetékes vadásztársaságokkal egyeztetve
- továbbá állattartás érdekében.

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

(9) Birtoktest, birtokközpont az **Má** övezet területén kialakítható, melynek beépítésére vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	A kialakítható		A birtoktest telkeinek	A beépítendő legkisebb birtok-központ		A birtokközpont területén			
2	legkisebb birtoktest területe	legkisebb birtok-központ	összterülete alapján alkalmazható	területe	telek-szélessége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb	az épület-magasság megengedett	a zöldfelület legkisebb mértéke



		területe	beépíthetőség				mértéke	legnagyobb mértéke	
3	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)
4	100 000*	10 000	3,0	10 000	100	SZ	45	7,5*	40

\* gazdasági épületbe telepített technológia esetén 15 méter

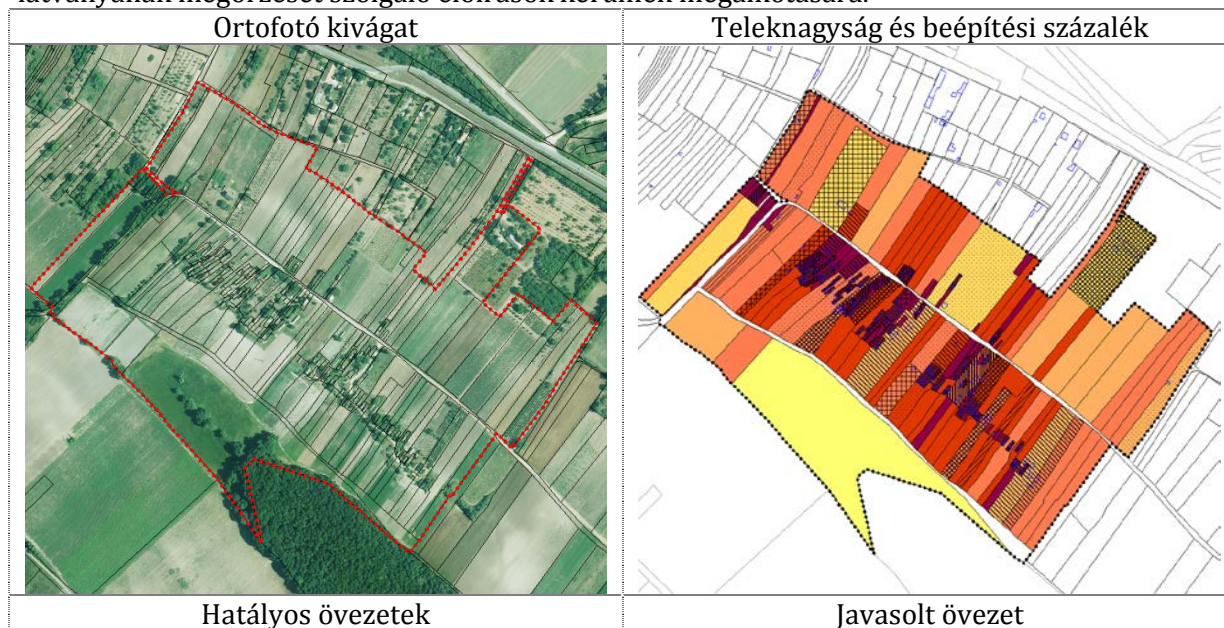
- (10) **B**  
*irtóközpont telkén* az (1) és (3) bekezdés *építményein felül lakóépület*, továbbá a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó *szállás és vendéglátó épület is* elhelyezhető, amennyiben mezőgazdasági célú gazdasági építmény a használatbavételi engedély megkéréséig korábban már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg. Lakóépület a beépíthettség 10%-át veheti igénybe. Az övezetben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két szolgálati lakás létesíthető.
- (11) **A**  
birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 500 m-re kell lennie a belterület határtól.
- (12) **A**  
birtokközpont kialakításának feltétele, hogy az ahhoz tartozó birtoktest legalább 25 %-a a település közigazgatási területén helyezkedjen el.

### 3.5. Kertes mezőgazdasági területek övezeteinek elemzése és módosítási javaslata

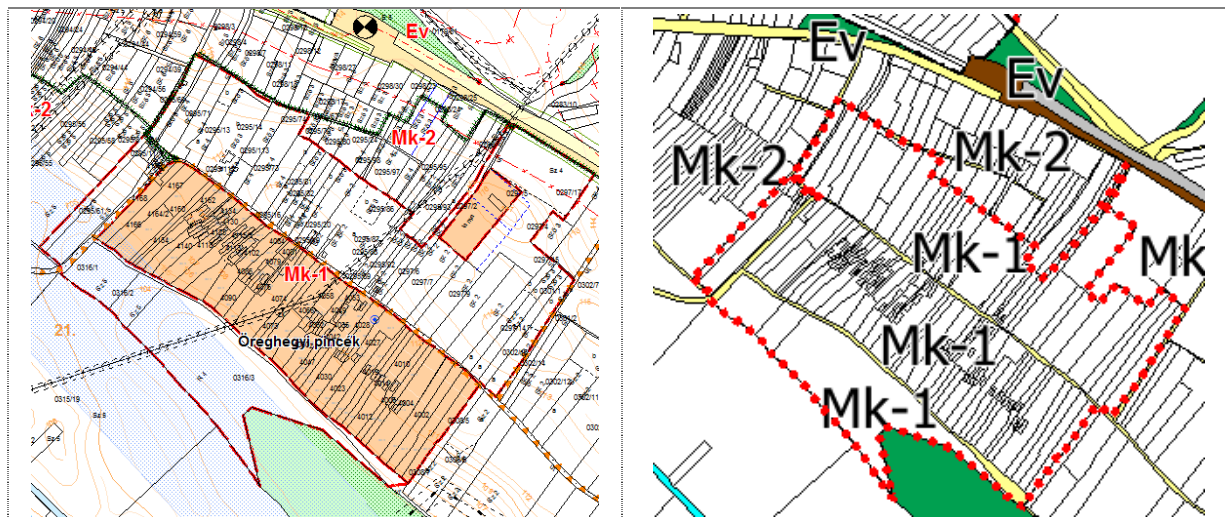
A TSZT javaslatban az Öreghegyi szőlőket magába foglaló Mk jelű kertes területek mind kiterjedésükben, mind jelölésükben fennmaradtak a hatályos tervekhez képest, melyet övezeti szinten is fenntartottunk. Így a két kertes övezet vonatkozásában változtatás nem tervezett.

#### Mk-1 jelű Műemléki jelentőségű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek

A szabályozási javaslatban a műemléki jelentőségű terület által lefedett ingatlanokat a hatályos terveknek megfelelően Mk-1 jelű védett szőlőhegyi kertes mezőgazdasági övezetbe soroltuk. Ezek a szigorúbban védendő részek, így külön övezetben maradtak, ahol a szőlőművelést, a hagyományos tájhasználatot és a műemléki és tájképi értéket is képviselő terület kedvező látványának megőrzését szolgáló előírások kerülnek megalkotására.







### Hatályos szabályozás

**A hatályos HÉSZ Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezetre (az öregszőlő volt zártkerti területeire) vonatkozó főbb paraméterei:**

43.§<sup>61</sup>

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m <sup>2</sup> )	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Kialakult (K)	Kialakult (K)	-	Kialakult (K)	Kialakult (K)

(2) Az övezet telkeinek építési hatósági ügyeiben az illetékes táj- és természetvédelmi hatóságot, valamint az illetékes kulturális örökségvédelmi hatóságot szakhatóságként meg kell keresni.

(3) A meglévő épületek, építmények fenntarthatók és felújíthatók.<sup>62</sup>

(4) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények nem helyezhetők el.

### Javaslat

A műemléki jelentőségű területre a hatályos HÉSZ nem határozott meg egyedi paramétereket, hanem kialakult állapotot jelölt.

A tájkarakter erősítése, a fejlesztési koncepció szintjén is megfogalmazott a "Szőlőhegyi területek élővé tétele" a szőlőgazdálkodás fejlesztése érdekében a nagyobb telkek megosztását, hagyományos karakterű pincék elhelyezhetőségét javasolt megengedni. Ez szolgálja azon érdekeket, hogy a területeket újra szőlőműveléssel hasznosítsák. Ezért javasolt előírni, hogy az övezet területe szőlőműveléssel hasznosítandó. A szőlő művelési ágú területek más művelési ágba nem sorolhatók át, művelési ág váltás csak szőlő művelési ág irányába javasolt.

Az övezetben a jellemző telekméret 750m<sup>2</sup> alatti, mely 58 %-ot jelent. A 750-1500m<sup>2</sup>-es méretű telkek 20 %-ot, az 1500-3000 m<sup>2</sup>-es telkek további 15 %-ot tesznek ki. A fennmaradó közel 15 földrészlet 3000m<sup>2</sup> feletti, melyek megosztása inkább a tájkaraktert erősítené. Ehhez azonban kizárólag a szintvonalakra merőleges telekosztás megengedett. A kialakítható telekméretet 2000 m<sup>2</sup>-ben javasolt meghatározni.

Építmények kizárólag abban az esetben helyezhetők el, amennyiben a földrészlet szőlő művelési ágban nyilvántartott, és tényleges szőlő művelés folyik rajta.

Építmények csak a hagyományos pincék lehetnek, melyek a szintvonalra merőlegesen helyezhetők el. Építészeti kialakítás a meglévő pincék kialakult méretének, arányának és

<sup>61</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 42.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

<sup>62</sup> Módosult a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 17.§-a alapján. Hatályos: 2006.12.09-től.



anyaghasználatának megfelelően lehetséges. A 0306 hrsz-ú úttól északra, szigorú szabályok betartása mellett nádfedéssel kialakított egyszintes, egy menetes préház is elhelyezhető.

A területen a gépjárműforgalom és a parkolások is szabályozandók, ezért kizárólag gyepes kialakítású parkolók alakíthatók ki, a területet feltáró 0306 hrsz-út két oldalán 5m széles sávban. Telkenként maximum 5 db gépkocsi parkoló létesíthető. Ezt meghaladó parkolási igény esetén további parkolóhelyek, illetve autóbuszok számára várakozóhelyek, csak a terület szélén, a szabályozási tervben lehatárolandó területen alakítható ki.



**Műemléki jelentőségű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek övezeteinek egyedi előírásai**

(1) A

Műemléki jelentőségű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági terület telekalakításra és övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

1	A	B	C	D	E	F	G	H
		A kialakítható telek	Az övezetben					
2	Övezet jele	legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület - magasság megengedett legnagyobb mértéke	az épület - magasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m <sup>2</sup> )	rövidítés	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)	(%)
4	Mk-1	2000*	SZ	2000	2	2,5	-	-

\* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

(2) A

z övezetben kizárólag a szőlőgazdálkodáshoz és saját termék feldolgozáshoz kapcsolódó

a) h

agyományos megjelenésű, meglévő pincék kialakult méret, arányrendszerének és anyaghasználatának alkalmazásával kialakított nádfedeles pincék,

b) t

ovábbá a 0306 hrsz-ú úttól északra csak fehér, vagy törtfehér színű burkolattal, vakolt, vagy meszelt felülettel, természetes anyagú nyílászárókkal és nádfedéssel kialakított egyszintes, egy menetes préház helyezhető el.

(3) É

pítmény elhelyezésének feltétele a telek 75 %-ának tényleges szőlő művelése és a földrészlet nyilvántartott szőlő művelési ága.

(4) A

z övezetben egyéb épület, építmény nem helyezhető el, beleértve a kutatást szolgáló műtárgyak, a nyilvános illemhelyek, a megújuló energiaforrások műtárgyait.

(5) A

hagyományos kialakítású pincék a kialakult állapothoz igazodóan a szintvonalra merőlegesen helyezhetők el.

(6) T

erepszint alatti építmény mérete nem haladhatja meg a telek területének 10%-át, legfeljebb 200 m<sup>2</sup>-t.

(7) A

z övezetben új építmény - beleértve a terepszint alatti építményt is - nem helyezhető el

a) a

telekhatártól 3 m távolságban,

b) a

0306 hrsz-ú út két oldalán 10-10m távolságban,

c) a

0310/1 hrsz-ú úttól északra 50 m távolságban

(8) G

épjármű parkoló kizárólag a 0306 hrsz-ú út két oldalán 5m széles sávban gyepes kialakítással létesíthető. Telkenként maximum 5db gépkocsi parkoló alakítható ki.

(9) A

z övezetben nem létesíthető birtokközpont illetve kiegészítő központ.

(10) Az övezetben kerítés nem létesíthető.

(11) A meglévő épületek, építmények fenntarthatók, felújíthatók és helyreállíthatók.





(12)

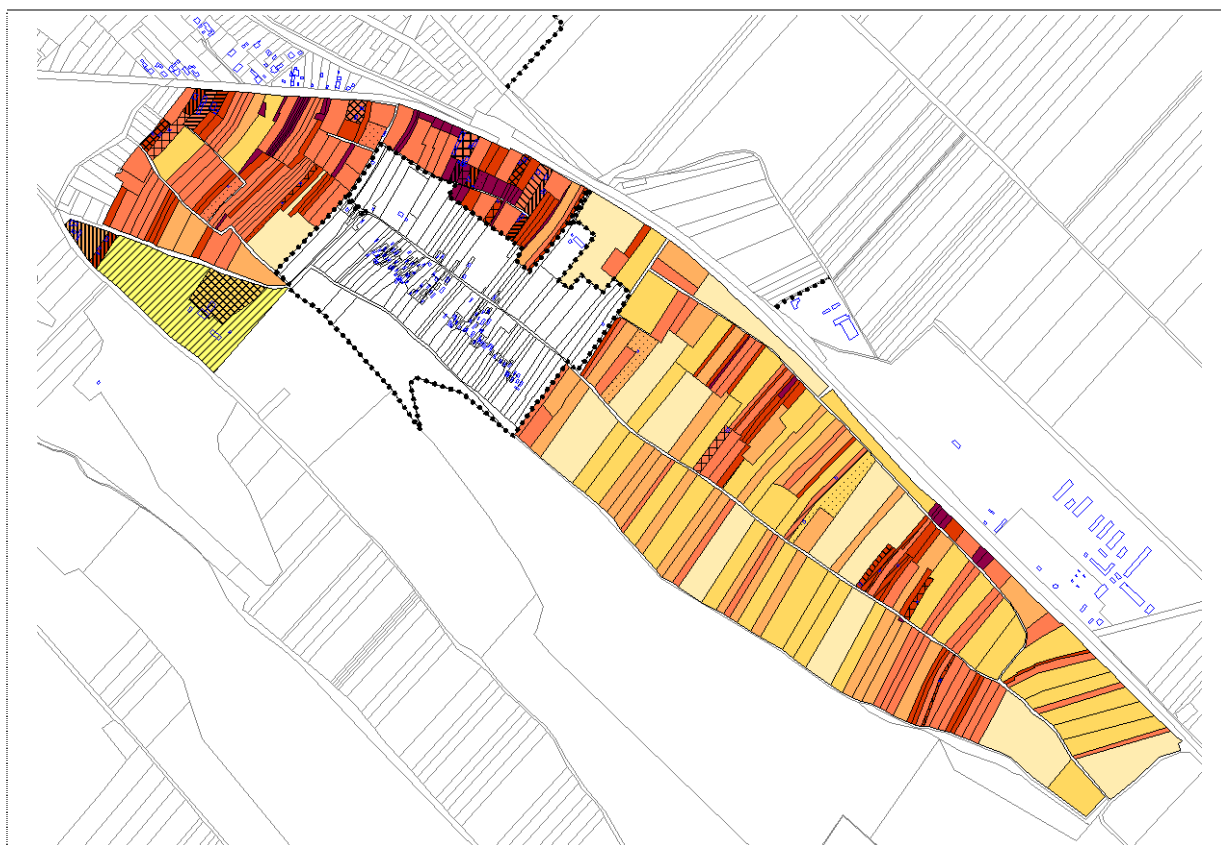
**Mk-2 jelű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek**

Ortofotó kivágat

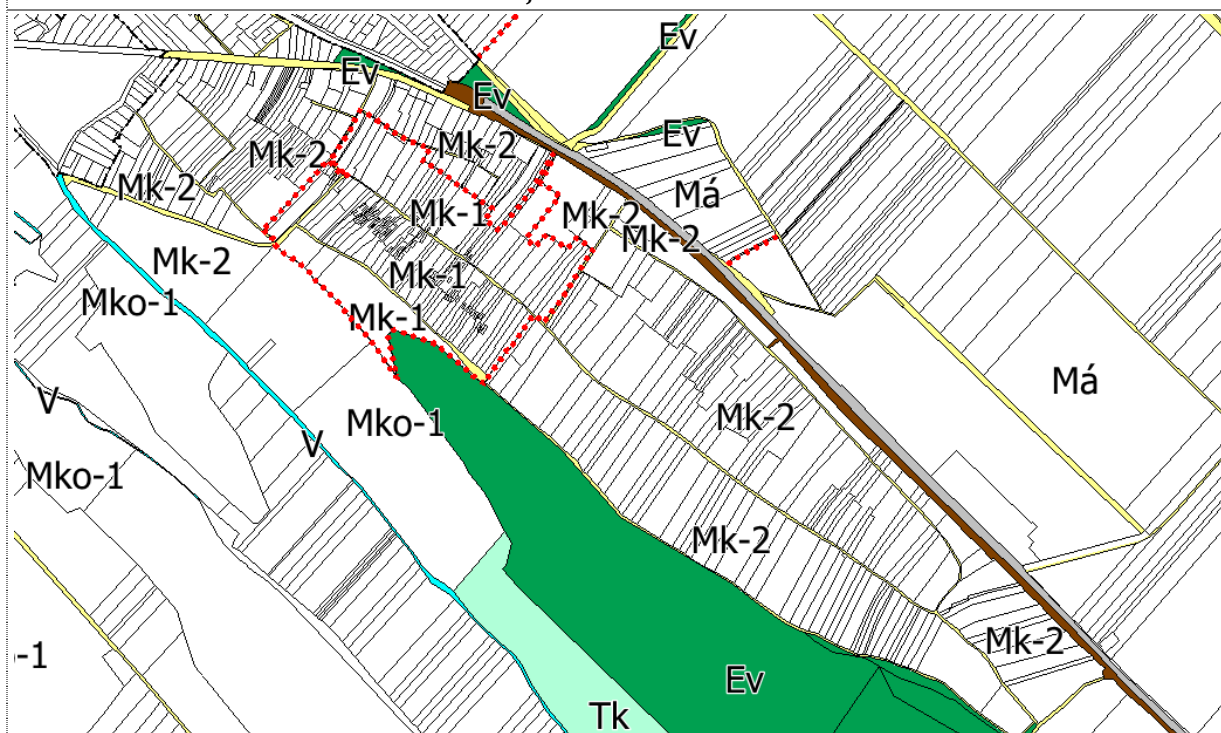


Telekméret és beépítési százalék





Javasolt övezet



Az Öreg-hegyi szőlőterületek fennmaradó területei nem részei a műemléki jelentőségű területnek, ugyanakkor az Ócsai Tájvédelmi Körzet részét képezik. Tájkarakter szempontjából ezeknek a területeknek a szabályozása is figyelmet érdemel, cél a szőlőművelés újbóli elterjedése, és csak a szőlőgazdálkodáshoz kötődő hagyományos építészeti kialakítású építmények jelenléte.





Az övezetben a legtöbb földrészlet az 1500-3000m<sup>2</sup> kiterjedésű tartományba esik (34 %). Meghatározó a 750-1500m<sup>2</sup> közötti ingatlanok aránya. Ezek jellemzően az Öreghegy ÉNy-i részén helyezkednek el. A beépítések is ezen a részen jellemzőbbek.

A szőlőhegy DK-i oldala beépítetlenebb, és kevésbé aprózódott a telekstruktúra. Itt az 5000m<sup>2</sup>-feletti ingatlanok jellemzőek. A beépített telkek jellemző telekszélesség 16-20 m közötti.

### Hatályos szabályozás

**A hatályos HÉSZ Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetre (egyéb kertgazdasági területeire) vonatkozó főbb paraméterei:**

44.§<sup>63</sup>

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m <sup>2</sup> )	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	720	-	3	3,0

(2) A telkek építési hatósági ügyeiben a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőséget és a KÖH-t szakhatósággként meg kell keresni.

(3) Telekalakítás nem lehetséges.

(4) A meglévő épületek, építmények fenntarthatók és felújíthatók.

(5) Új épületként csak egyszintes, egy menetes présház, gazdasági épület helyezhető el. Lakóépület és az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények nem helyezhetők el.

(6) A közművek csak terepszint alatti kialakítással helyezhetők el.

(7) Az épületeket csak nád, vagy cserépfedéssel, magastetős kialakítással lehet elhelyezni.

(8) Az épületeken kívülről látható burkolatként csak fehér, vagy törtfehér, vakolt, vagy meszelt felület alkalmazható és természetes anyagú nyílászáró alkalmazható.

(9) A telkek lehatárolása csak növényzettel lehetséges, kerítés sem telekhatáron sem telken belül nem építhető.

### Javaslat

A hatályos szabályozás előírásai szigorúan szabályozzák a beépítés feltételeit, melyek a továbbiakban is fenntartandók. Ugyanakkor a szőlőhegyi tájkarakter megőrzése és szőlőművelés ösztönzése érdekében néhány új szabályzó került bevezetésre.

A szőlőhegy tájképi megjelenésének megőrzése érdekében a megengedett 720m<sup>2</sup>-es méretű beépíthető telkek mellett meghatározásra került néhány új telekalakítási paraméter mely a földrészletek túlzott felaprózódását akadályozza meg. **Jelen szabályozás értelmében telekalakítás nem lehetséges**, azonban kisebb méretű telkek megjelenése közelebb áll a hagyományos telekstruktúrához és a művelésre is ösztönzőleg hathat.

Kizárólag a szintvonalakra merőleges telekosztás megengedett. **A kialakítható telekméretet 3000 m<sup>2</sup>-ben javasolt meghatározni. A kialakítható telekszélesség 18 m.**

**Építmények kizárólag abban az esetben helyezhetők el, amennyiben a földrészlet a szőlő-gyümölcs művelési ágban nyilvántartott.** Az elhelyezhető építmények köre pontosításra került. **A fenti előírások szintén szigorításnak számítanak.** Ez ösztönzőleg hathat a szőlő és gyümölcs művelés felé való elmozdulásnak, azonban a hatályos szabályok 2010-ben kerültek elfogadásra, így ezek módosításával esetlegesen felmerülhetnek tulajdonosi igények.

Művelési ág váltás csak szőlő és gyümölcs művelési ág irányba történhet.

### Szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek övezeteinek egyedi előírásai

(1)

A

z Mk-2 jelű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági terület telekalakításra és övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1		A kialakít-	Az övezetben						

<sup>63</sup> Módosítva a 13/2006.XII.01./sz.ÖK. rendelet 18.§-a és a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 43.§-a alapján  
Hatályos: 2010.07.10-től

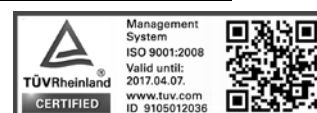




2	Övezet jele	ható telek legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépíthető legkisebb telek-szélesség	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m <sup>2</sup> )	rövidítés	(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(m)	(m)	(%)
4	Mk-1	3000*	SZ	720	18	3	3,0	-	-

\* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

- (2) A  
z övezetben a meglévő épületek, építmények fenntarthatók és felújíthatók.
- (3) A  
z övezetben új épületként kizárólag egyszintes, egy menetes prэшáz, pince, **szőlő- és gyümölcs gazdálkodáshoz kapcsolódó egyéb gazdasági épület helyezhető el, amennyiben a földrészlet szőlő, gyümölcs művelési ágban nyilvántartott.**
- (4) A  
z övezetben nem helyezhetők el:  
a) lakóépület,  
b) állattartáshoz szükséges gazdasági építmények  
c) kutatást szolgáló műtárgyak,
- (5) A  
z épületeket csak nád, vagy cserépfedéssel, magastetős kialakítással lehet elhelyezni.
- (6) A  
z épületeken kívülről látható burkolatként csak fehér, vagy törtfehér, vakolt, vagy meszelt felület és természetes anyagú nyílászáró alkalmazható.
- (7) A  
telkek lehatárolása csak növényzettel lehetséges, kerítés sem telekhatáron sem telken belül nem építhető.
- (8) Az övezetben nem létesíthető birtokközpont illetve kiegészítő központ.
- (9) Az övezetben elő-, oldal-, és hátsókert méretei: 5-5-10 m.



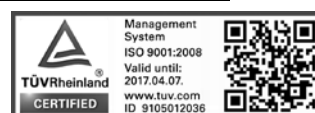
#### 4. Vízgazdálkodási területek övezeteinek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok

##### Vízgazdálkodási területek övezeteinek elemzése és módosítási javaslata

A külterületek tekintetében már TSZT szinten felülvizsgálatra kerültek a vízgazdálkodási területek. A hatályos tervekhez képest több vízelvezető árok került feltüntetésre jelen tervezés során készülő szakági vízelvezetési javaslatok alapján. Ezek többnyire önálló telekkel vagy alrészlettel rendelkeznek, a földhivatali nyilvántartás szerint árokként nyilvántartva.

##### A vízgazdálkodási területekre vonatkozó általános előírások

- (1) vízgazdálkodási terület övezeteibe tartoznak: A  
a) folyóvizek medre és part sávja, továbbá a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja  
b) vízgazdálkodási üzemi területek
- (2) V jelű övezet magába foglalja a szabályozási tervlap szerint az alábbi területeket: A  
a) Duna-Tisza csatorna és 6,00 m széles parti sávja  
b) közcélú nyílt csatornák medre és 3,00 m széles parti sávja,  
c) csapadékvíz elvezető árkok,
- (3) Vü jelű vízgazdálkodási üzemi övezet a vízmű-létesítmények (kút, víztároló medence) és azok körülkerített védőterületei. A
- (4) z övezetben a természeti értékek védelme mellett, vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények, helyezhetők el. A
- (5) z övezetben egyéb építmény nem helyezhető el. A
- (6) vízfolyások mentén a vízfolyás szélétől számított parti széles sávot - a vízfolyás rendeltetésszerű használatának biztosítása, karbantartása érdekében - fenntartási sávként kell biztosítani. A
- (7) (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. A



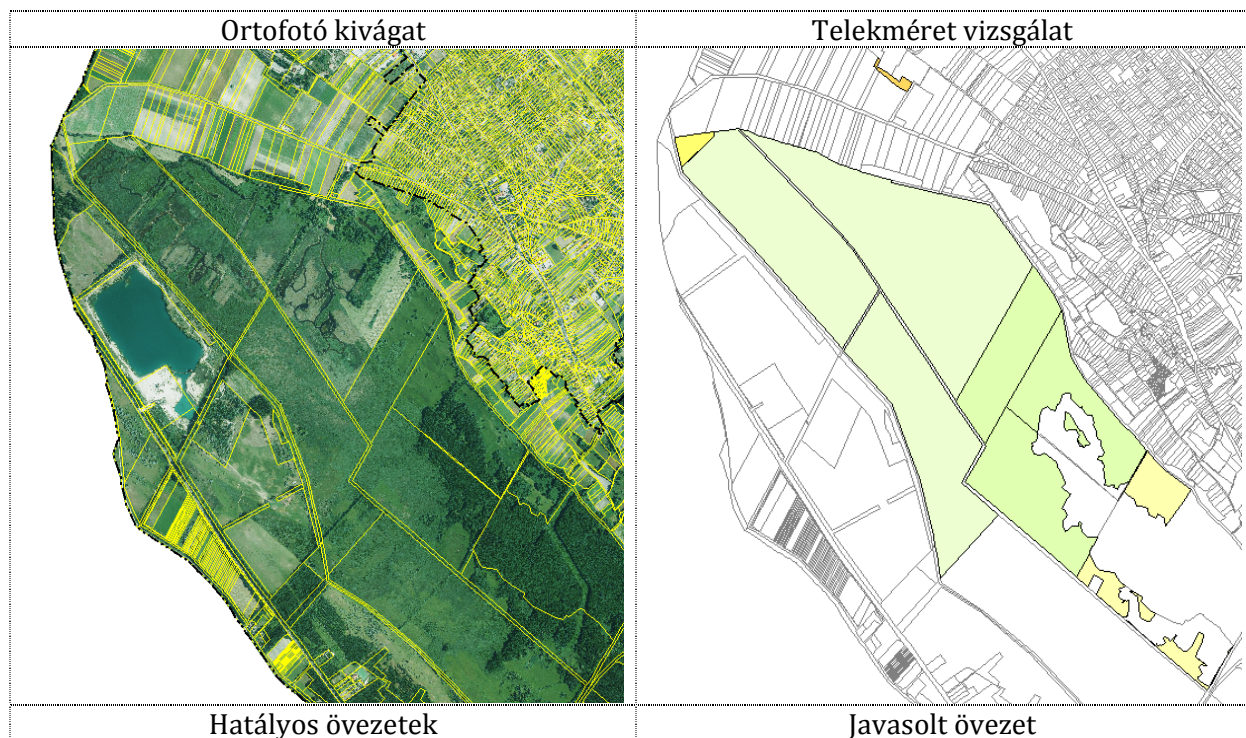
## 5. Természetközeli területek övezeteinek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok

### Természetközeli területek elemzése és módosítási javaslata

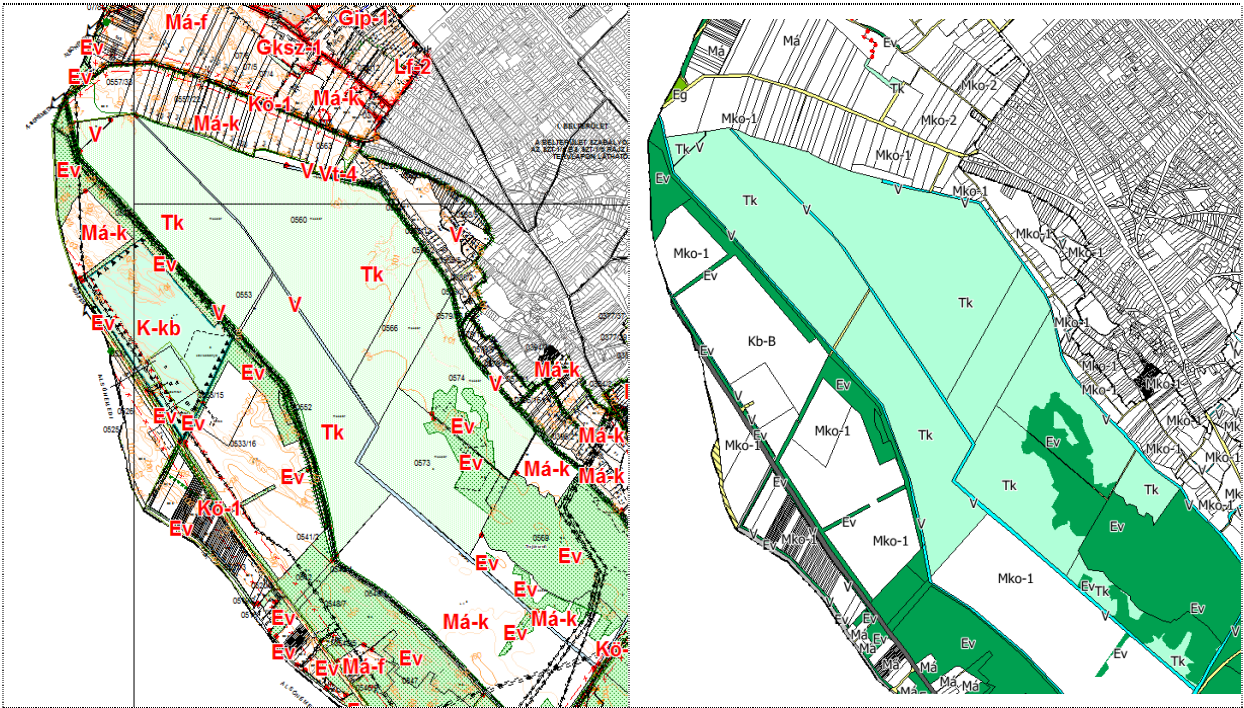
Ócsa tájszerkezetének meghatározó elemei a déli részeken elhelyezkedő kiterjedt lápos – mocsaras, turjános területek, az ehhez kapcsolódó mélyfekvésű nedves rétekek, láp- és ligeterdőkkel, melyek kialakulása a sajátos természeti adottságoknak és tájfejlődésnek köszönhető. A természetvédelmi oltalom alatt is álló területek egy része természetközeli területbe (Tk) sorolt a hatályos szabályozási terv szerint is.

Szerkezeti tervi szinten már felülvizsgálatra került a természetközeli területek kijelölése ugyanis a mocsár művelési ágban nyilvántartott területek közül néhány Má-k jelű mezőgazdasági területbe tartozott. Ezt követendő a javasolt SZT-n ezeket szintén egységesen természetközeli területbe javasolt sorolni, a nádas művelési ágú területek többségével.

Jelen javaslat szerint Tk övezetbe sorolt területek Ex-lege védett lápterületek, melyek ökológiai, természetvédelmi szempontból védettek és megőrzendők. A természetes állapot és beépíthetlenségének fenntartása érdekében mind a területhasználat, mind a beépíthetőség korlátozott.







## Ortofotó kivágat



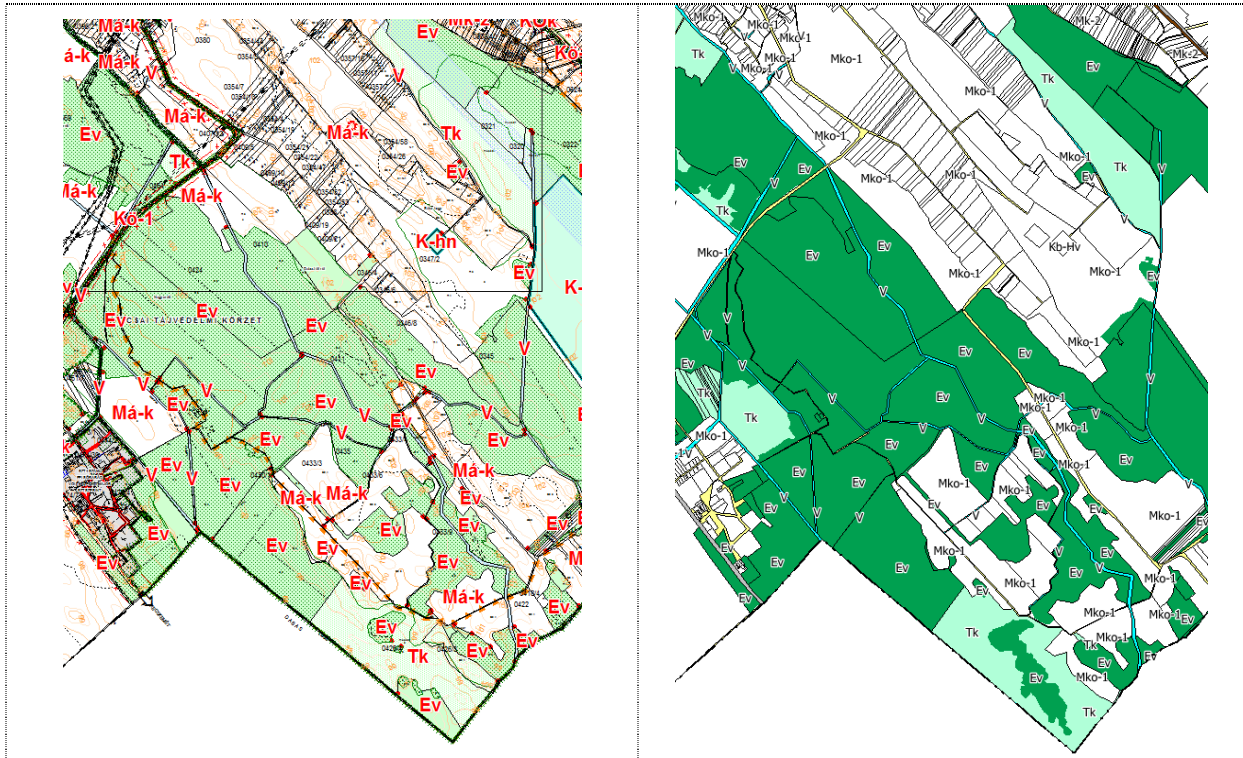
## Hatályos övezetek

## Telekméret vizsgálat



## Javasolt övezet





#### Hatályos HÉSZ előírásai

**A hatályos HÉSZ Tk jelű természetközeli területek övezetre vonatkozó főbb paraméterei:**

45./A.§<sup>64</sup>

- A természetközeli területeken épületet elhelyezni nem lehet.
- Az övezetben a területhasználat a természetvédelem érdekeinek elsődleges figyelembe vételével történhet.

#### Javaslat

Természetközeli területen a kialakult értékes és védett növényállomány megőrzendő, fenntartandó és a természetvédelemnek alárendelve hasznosítandó a továbbiakban is.

A Tk övezetében a hatályos előírás csak az épületek elhelyezését tiltja, az építmények elhelyezhetőségét nem szabályozta.

A Tk övezetbe tartozó területek az Ex lege védett lápterületek jelentős részét magába foglalja, továbbá Natura 2000 és ökológiai hálózat magterületek, ezért javasolt az előírások szigorítása, bár a jelenlegi szabályok 2010-ben léptek életbe. Ezek a területek a 461/1-11 hrsz-ú ingatlanokon kívül mind állami tulajdonú területek.

Javasolt szabályozás:

- (1) Természetközeli terület övezetében épületek, építmények, továbbá
  - a) köztárgyak,
  - b) kutatást szolgáló műtárgyak,
  - c) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők, valamint
  - d) megújuló energiaforrások műtárgyainem helyezhetők el.
- (2) Az övezetben a területhasználat a természetvédelem érdekeinek elsődleges figyelembe vételével történhet, kialakult értékes és védett növényállomány megőrzendő.

<sup>64</sup> Beépítve a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 45.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től  
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.





## 6. Különleges területek övezeteinek értékelése, problémafeltárás, módosítási javaslatok

A hatályos szabályozási tervben beépítésre nem szánt különleges területek a bányaterületek, hulladéklerakó területe és a honvédelmi és nemzetbiztonsági területek. A különleges területek esetén a tervezett övezeti változtatások a TSZT javaslatban részletesen bemutatott változtatásokat követi. A TSZT-ben kijelölt különleges beépítésre nem szánt területek mindegyike kiszabályozásra kerül, a változások szerint.

### 6.1. Különleges beépítésre nem szánt területek bányaterületek elemzése és módosítási javaslata

Különleges beépítésre nem szánt bányaterületek a hatályos településrendezési eszközökben

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

A TSZT javaslat ennek alapján készült, melyet jelen övezeti lehatárolások követnek.

A Bányakapitányság adatszolgáltatása szerint 4 db bányatelepek és egy megkutatott terület található a településen. Ezek az alábbiak:

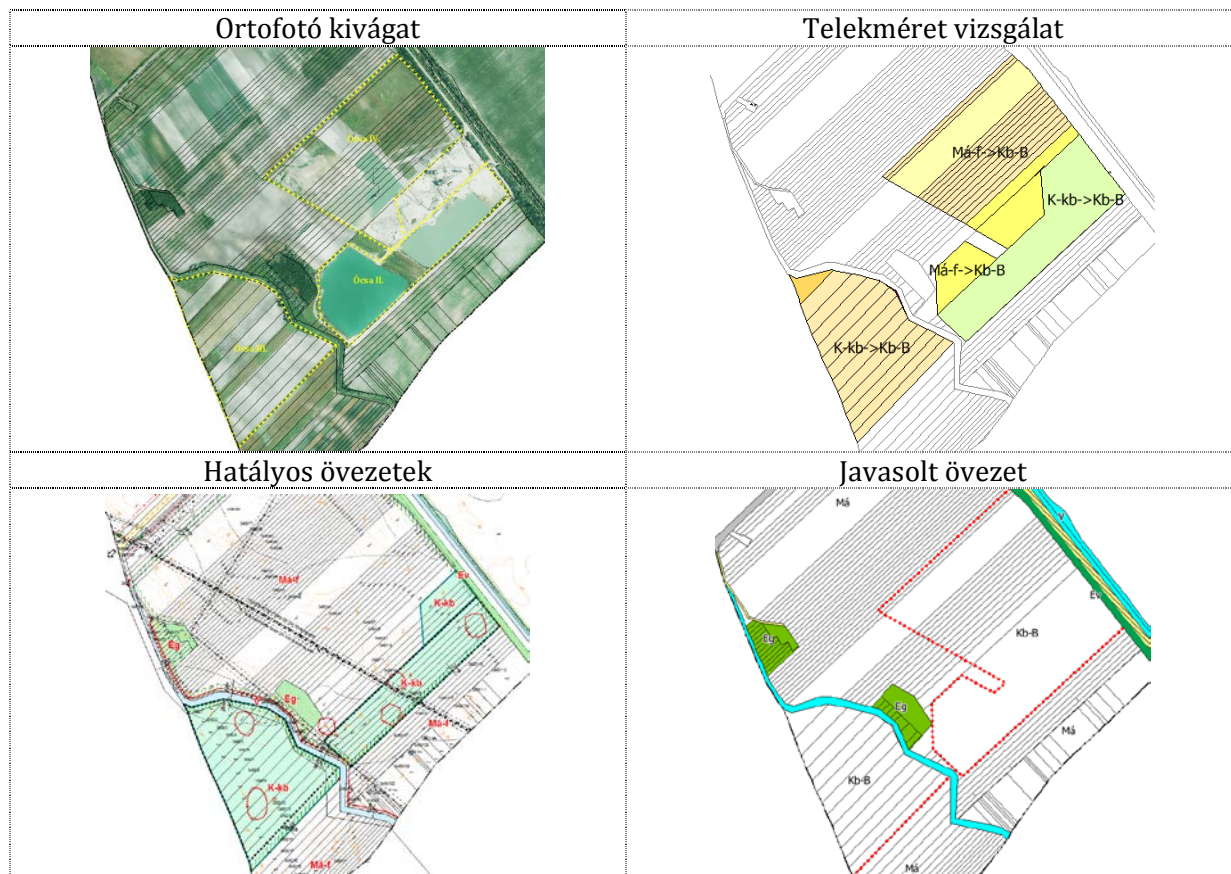
Ócsa – kavics

Ócsa II. – homok, kavics

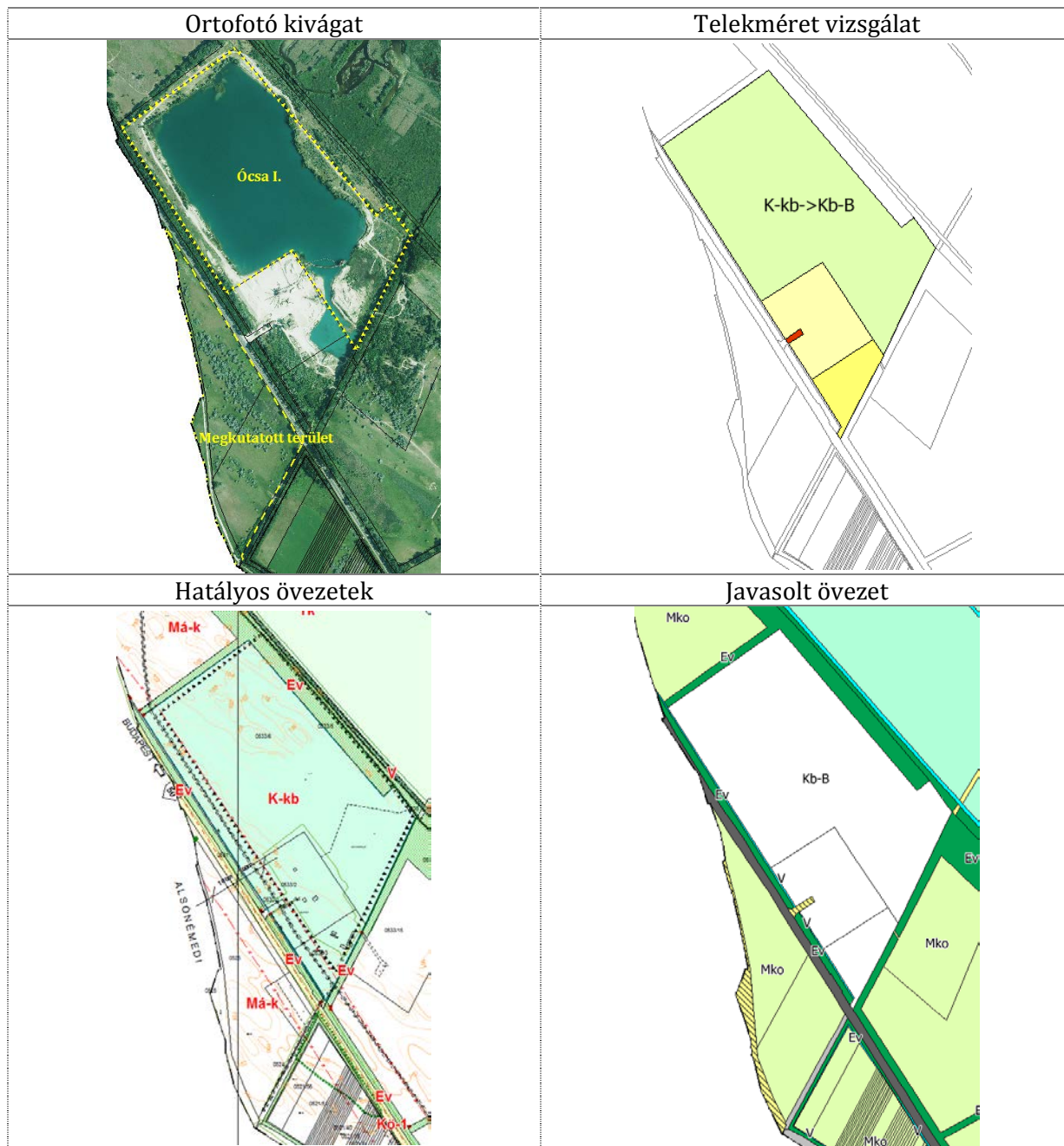
Ócsa III. – homok, kavics

Ócsa IV. – homok, kavics

Megkutatott, nyilvántartott ásványvagyonnal rendelkező terület: 0525, 0526/1-2 hrsz-ú ingatlanok.







### Hatályos HÉSZ előírásai

**A hatályos HÉSZ K-kb jelű kertes bányaterület övezetre (nyersanyaglelőhely) vonatkozó főbb paraméterei:**

45./B.§<sup>65</sup>

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	A telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m <sup>2</sup> )	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	100.000	20	2	4,5

<sup>65</sup> Beépítve a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 45.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től  
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



- (2) Az övezeten belül az OTÉK 30./B §-ának (1) bekezdése f) pontjában felsorolt funkció rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény helyezhető el.
- (3) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül az a), b), c), i) és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (4) Az ásványi nyersanyag kitermelés befejezésekor a bányászati tevékenység folytán kialakult, illetve kialakított bányatavakra, azok medrének és partjának a bányászati tevékenység befejezését követő fennmaradásával, fenntartásával, a bányató vízkészletének hasznosításával kapcsolatos intézkedésekről - a bányabezárási, valamint a tájrendezési feladatokkal összefüggő bányahatósági eljárások keretei között - a külön jogszabályban meghatározott módon kell gondoskodni.
- (5) A bányászati tevékenységgel érintett régészeti területeket védőpillérbe kell foglalni

A hatályos HÉSZ előírásai a tájrendezés, bányatavak, régészeti területek vonatkozásában a 1993. évi XLVIII. a bányászatról szóló törvény vonatkozó előírásait hozza, melyek HÉSZ-ben való szerepeltetése nem szükséges.

A melléképítmények vonatkozásában az állattartó létesítményeket zárja ki, ugyanakkor az övezetben a nyersanyag kitermeléssel és feldolgozással összefüggő létesítmények helyezhető el, mely eleve kizárja állattartó melléképítmények elhelyezését is.

### Javaslat

Jelen javaslatban a fenn jelzett bányatörvényben foglalt előírásokat nem szükséges szerepeltetni, továbbá a melléképítmények köre sem kerül meghatározásra.

Az övezet telkei többnyire az 1-2 ha-os terület nagyságú tartományba esnek, egy-egy ingatlan tartozik csak az 5 ha és 10 ha feletti területek közé. A hatályos HÉSZ beépítési paraméter táblázata a telek legkisebb területét 100 000 m<sup>2</sup>-ben határozza meg, a beépítésnél alkalmazható paramétereknél minimális telekterületet nem ír elő. Javasolt ezt 10 000 m<sup>2</sup>-ben meghatározni. A 2 %-os legnagyobb beépítettség továbbra is fenntartandó.

A legnagyobb építménymagasságra előírt 4,5m szintén fenntartandó, azonban annyi engedménnyel, hogy amennyiben a bányaműveléshez kapcsolódó sajátos technológia megkívánja, elérheti a 7,5 métert.

### Különleges beépítésre nem szánt területek általános előírások

- (1) különleges beépítésre nem szánt területek a rendeltetésüknek megfelelően az alábbi övezetekre tagozódnak:
- a) Különleges beépítésre nem szánt bányaterület övezete (Kb-B)
- b) Különleges beépítésre nem szánt honvédelmet és nemzetbiztonságot szolgáló terület övezete (Kb-Hv)
- c) Különleges beépítésre nem szánt hulladékkezelő terület övezete (Kb-Hull)
- d) Különleges beépítésre nem szánt közmű terület övezete Kb-köz.

### Különleges Bányaterületek övezetének előírásai

- (1) Az Kb-B jelű övezetbe a telekalakításra és övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	A kialakítható telek	Az övezetben					
2		legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m <sup>2</sup> )	rövidítés	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)	(%)
4		Kb-B	100 000*	SZ	10 000	2	4,5**	-

\* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

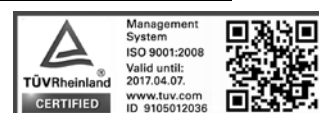


**\*\* kivéve (3) bekezdésben szabályozott esetekben**

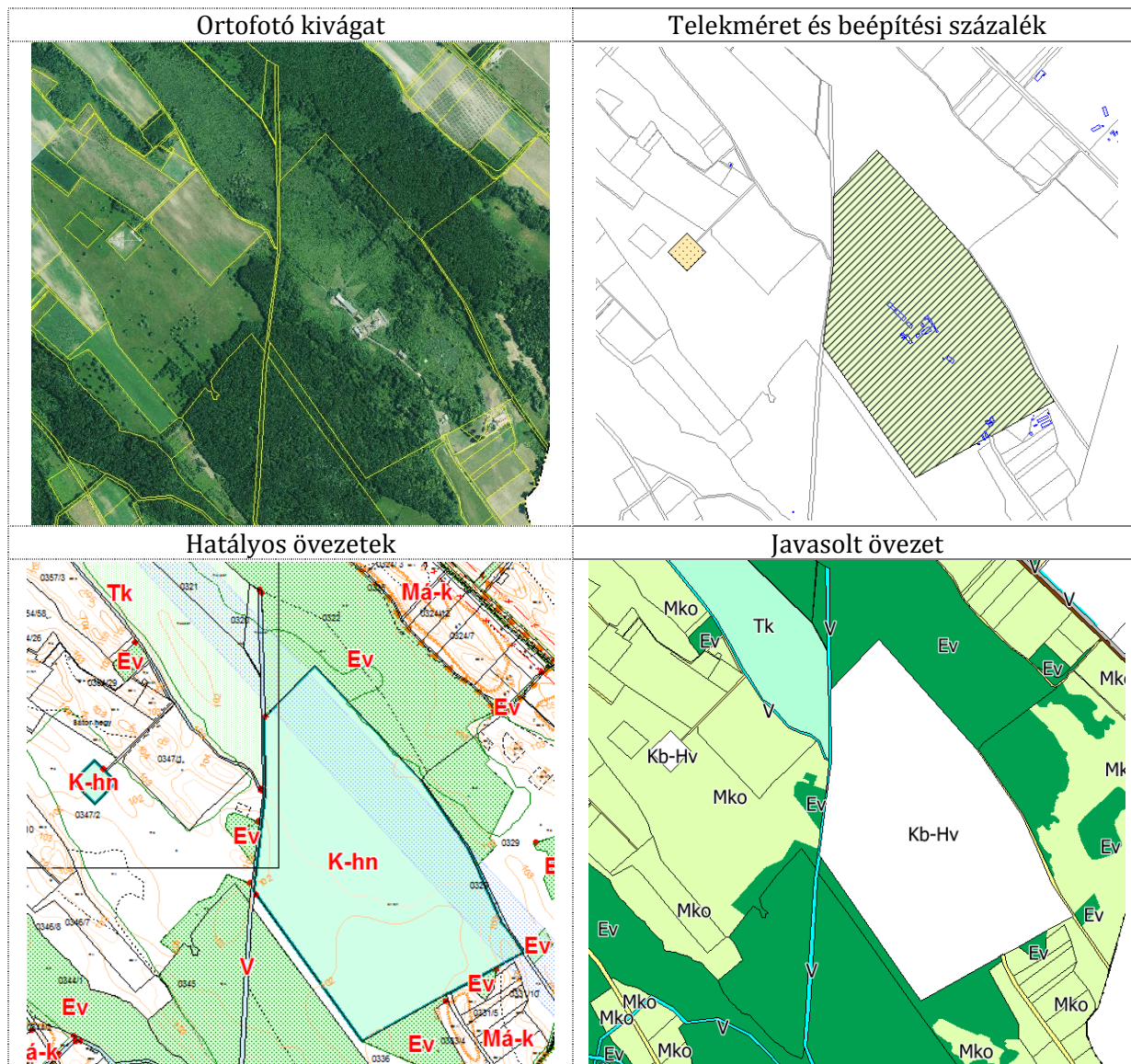
- (2) Az övezetben a bányaműveléssel, nyersanyag kitermeléssel és feldolgozással összefüggő létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az építménymagasság amennyiben a bányaműveléshez kapcsolódó sajátos technológia megkívánja, elérheti a 7,5 métert.

## 6.2. Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi és nemzetbiztonsági területek elemzése és módosítási javaslata

**Különleges** honvédelmi és nemzetbiztonsági területek tekintetében sem a TSZT javaslatban, sem a szabályozási tervi javaslatban nem tervezett változtatás.







### Hatályos HÉSZ előírásai

A hatályos HÉSZ K-ht és K-hn jelű honvédelmet és nemzetbiztonságot szolgáló területek övezetének főbb paramétereit:

45./C.§<sup>66</sup>

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	A telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb Területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb Zöldfelületi arány (%)	Legnagyobb Beépítettség (%)	Legnagyobb Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult (K)	90	2	4,5

(1) Az övezetben a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el a természetvédelem szempontjainak figyelembe vétele mellett.

(2) Az övezetbe tartozó telkeken és azok külön jogszabályban meghatározott környezetében az építési, telekalakítási hatósági eljárásokba az illetékes honvédelmi, illetve belügyi szervezetet be kell vonni.

<sup>66</sup> Beépítve a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 45.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től  
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



(3)

### Javaslat

A hatályos HÉSZ a telek kialakítható legkisebb területének kialakult állapotot határoz meg. Ezek az ingatlanok egy 1 ha körüli beépítetlen ingatlantól eltekintve többször 10 ha-osak. A kialakítható és a beépíthető telekméretet ezért javasolt egyaránt 200 000m<sup>2</sup>-ben meghatározni. A beépítési paramétereknél a legnagyobb beépítettség 2 %-ban, a zöldfelületi minimum 90 %-ban továbbra is fenntartandó. ugyanis a jelenlegi beépítések az 1 %-ot sem érik el. Az építménymagasság a hatályos szabályozásban alacsonynak tűnik, így javasolt sajátos építményszabályzatnál engedményt tenni.

### Különleges Honvédelmi és Nemzetbiztonsági területek övezetének előírásai

- (1) Az Kb-Hv jelű övezetbe a telekalakításra és övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek	Az övezetben					
2	Övezet jele	legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m <sup>2</sup> )	rövidítés	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)	(%)
4	Kb-Hv	200 000*	SZ	200 000	2	4,5**	-	90

\* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

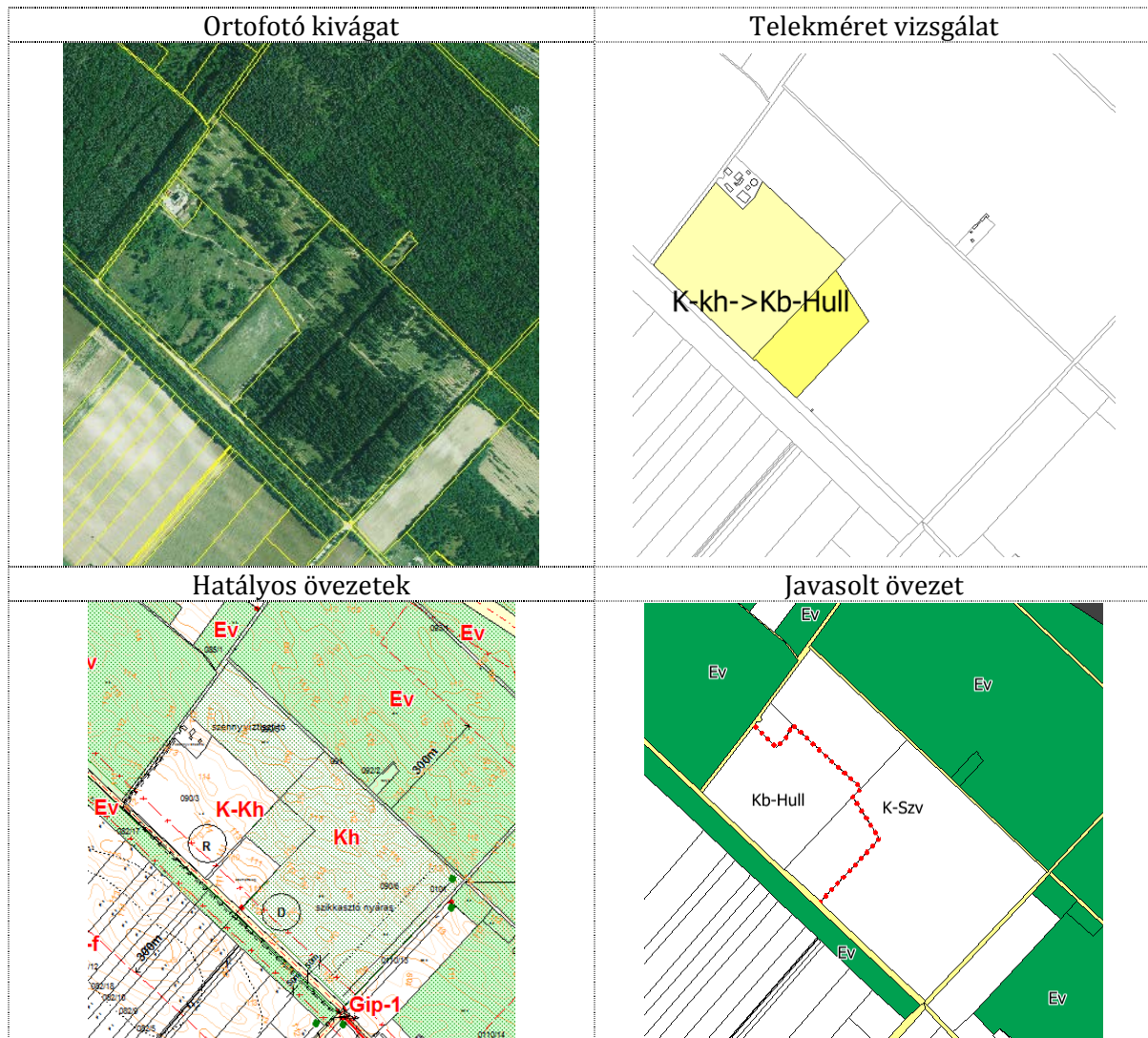
\*\* kivéve (4) bekezdésben szabályozott esetekben

- (2) Az övezetben a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el a természetvédelem szempontjainak figyelembe vétele mellett.
- (3) Az építménymagasság amennyiben a honvédelemhez és Nemzetbiztonsághoz kapcsolódó sajátos építmények megkívánják, elérheti a 7,5 métert.
- (4) Az övezetben a kialakult értékes és védett növényállomány megőrzendő

### 6.3. Különleges beépítésre nem szánt hulladékkezelő területek elemzése és módosítási javaslata

**Különleges** hulladékkezelési területek övezetébe tartozik a felhagyott hulladéklerakó területe. A 089 hrsz-ú és a 090/3 hrsz-ú ingatlan a hatályos szabályozási terv szerint is ebbe az övezetbe sorolt. A terület részben rekultivált, a terep egy része került rendezésre, más célú hasznosítás csak a későbbiekben várható. A telekhatár jelenlegi állapota a korábbiakhoz képest módosult, ez ténylegesen követi a volt hulladéklerakó határát, így már a TSZT javaslatban ennek megfelelően történt a korrekció, melyet az övezeti határ is lekövet.





### Hatályos HÉSZ előírásai

**A hatályos HÉSZ K-kh jelű különleges építési övezetének (a meglévő bezárt hulladékkezelő) főbb paramétereit:**

45./D.§<sup>67</sup>

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	A telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb Területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb Zöldfelületi arány (%)	Legnagyobb	
			Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult (K)	90	2	4,5

(2) Az övezetben a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.

(3) A bezárt hulladéklerakó területét a rekultivációját követően, a környezetvédelmi hatóság által meghatározott utógondozási időszakban zárt üzemi területként kell kezelni.

<sup>67</sup> Beépítve a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 45.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től  
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.





## Javaslat

A szabályozási javaslat a hatályos HÉSZ előírásaihoz képest a kialakítható és beépíthető telekméretet határozza meg számszerűen. A telkek 7,8 ha és 2,8 ha nagyságúak. A javaslat ezért a kialakítható telekméretet 50000 m<sup>2</sup>-ben, a beépíthető teleknagyságot 20000 m<sup>2</sup>-ben határozza meg.

### Különleges hulladékkezelési területek övezetének előírásai

- (1) Az Kb-Hull jelű övezetbe a telekalakításra és övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

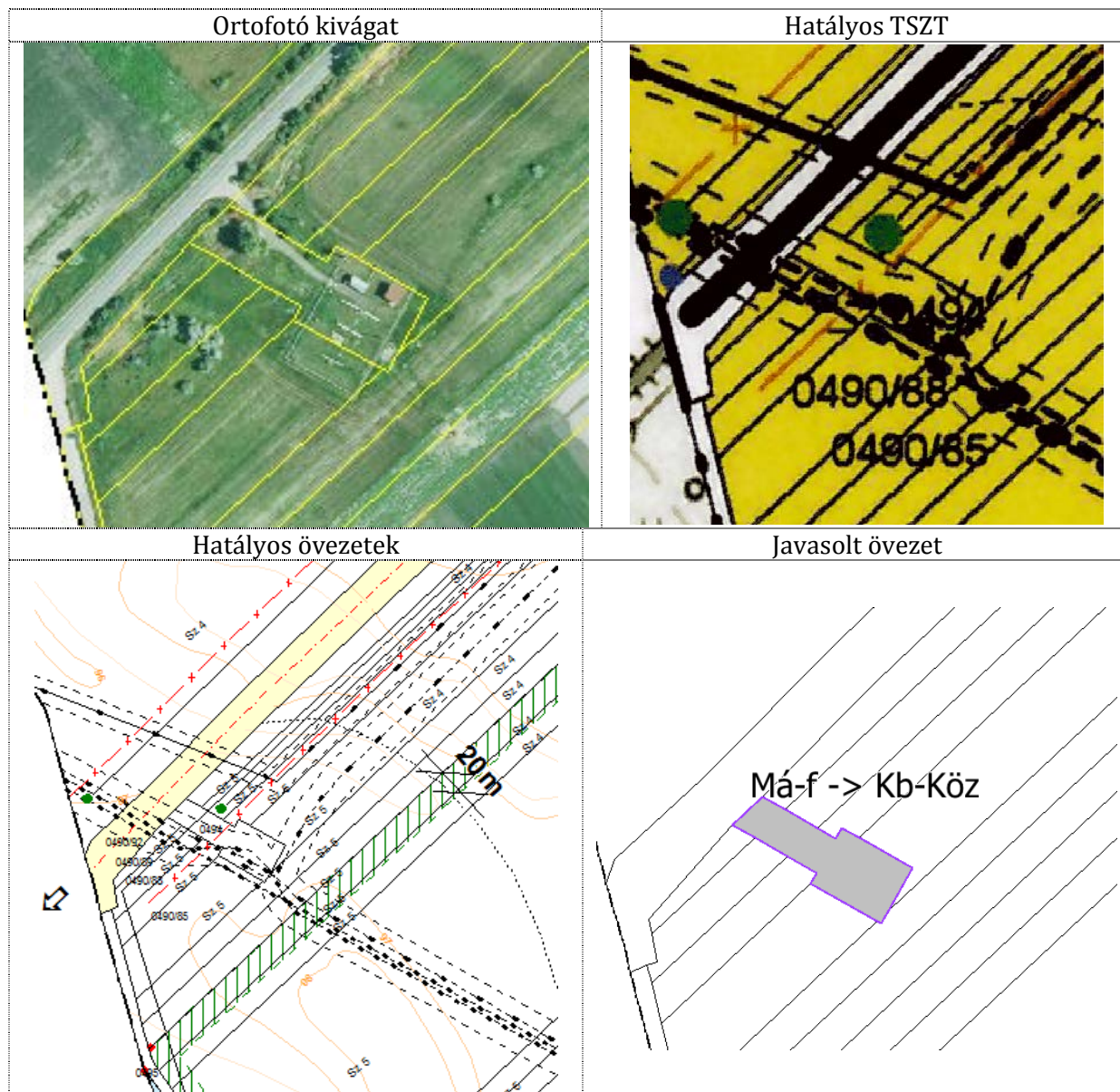
1	A	B	C	D	E	F	G	H
		A kialakítható telek	Az övezetben					
2	Övezet jele	legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület - magasság megengedett legnagyobb mértéke	az épület - magasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m <sup>2</sup> )	rövidítés	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)	(%)
4	Kb-Hull	50 000*	SZ	20 000	2	4,5	-	90

\* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

- (2) Az övezetben a hulladékgazdálkodási tevékenységgel összefüggő építmények helyezhetők el.



#### 6.4. Különleges beépítésre nem szánt közmű területek elemzése és módosítási javaslata



#### Különleges beépítésre nem szánt közmű területe

- (1) Kb-Köz jelű övezetén belül a gázfogadó és gázcsere-telep létesítményei helyezhetők el a mindenkor hatályos jogszabályok vonatkozó előírásainak figyelembe vételével.

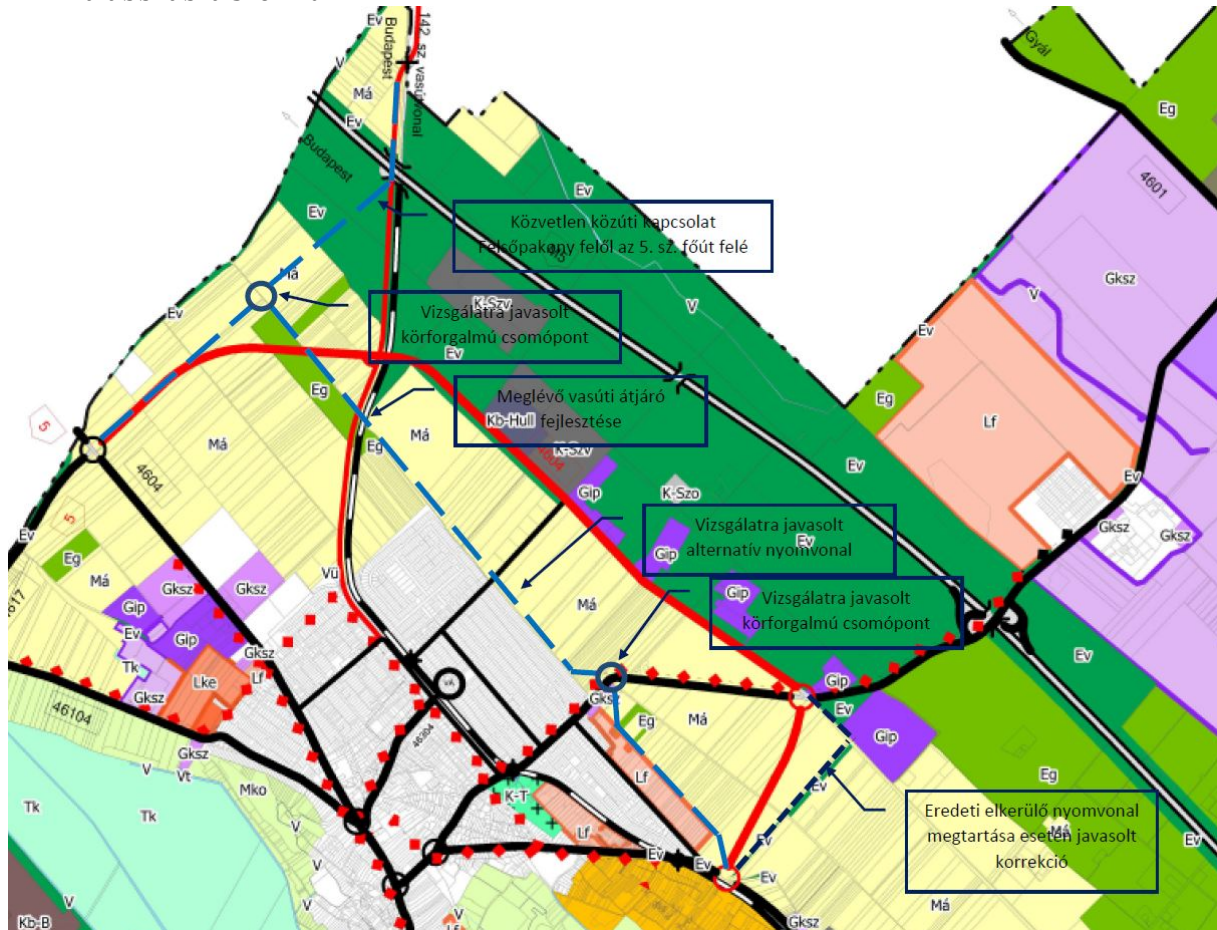


## 7. Közlekedés

### 7.1. További TSZT módosítási javaslatok

A TSZT tervezői javaslatának bizottsági egyeztetésekor felmerült észrevételek átgondolása alapján az alábbi megállapítások születtek:

1. A település tervezett elkerülő úthálózatának nyomvonal módosítása tekintetében felmerült a központi belterülethez közelebb, a beépített terület északi peremén vezetett változat, valamint a Felsőpakony felé direkter kapcsolat kialakításának vizsgálata az alábbi ábra szerint:



#### Tervezői javaslat:

- A javaslat csak abban az esetben vizsgálható, ha az elkerülő út nem a 4604 jelű út belterületi szakaszának tehermentesítésére épül. Az országos közutak külterületi elkerülő szakaszain a tervezési sebesség 90 km/h, mely amiatt is szükséges, hogy vonzó legyen a forgalom számára.
- Az út védőtávolsága 50 -50 m, a tengely minimális távolsága a beépítéstől 30 m, ezért a meglévő lakóterület határán nem vezethető.
- A javaslat szerint az elkerülő út csak a Felsőpakony felé kialakítandó kapcsolattal együtt valósítható meg, mert e nélkül, az elágazási csomópontnál  $R = 340$  m sugarú ív lenne szükséges, a derékszögű kanyarodás helyett.
- A vasútvonal szintbeni keresztezése elvileg lehetséges, de a sűrűbb elővárosi vasúti közlekedés esetén olyan akadályoztatást jelent, ami nem vonzza az elkerülő forgalmat.
- A déli szakaszon a javaslat az Erdősor utca kisebb áthelyezését tartalmazza a lakóterület határán, ez nem indokolható.



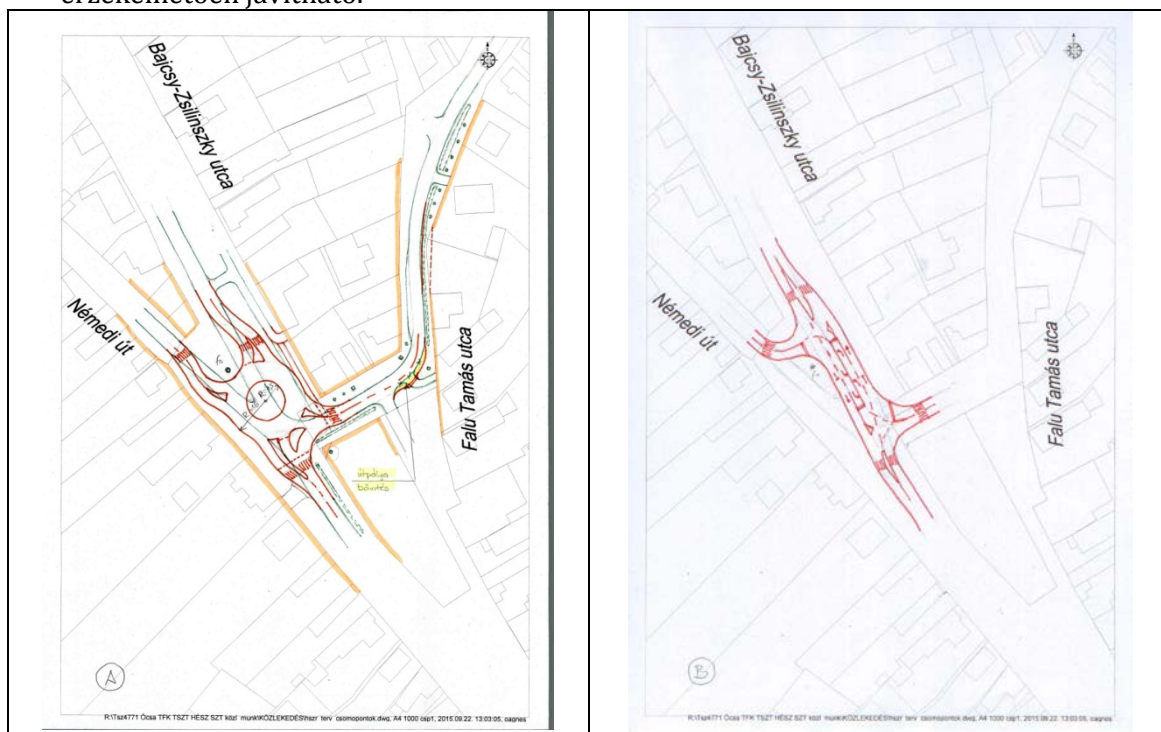


- A korrekciós javaslat nyomvonala lehetséges, de a 4603 jelű ti körforgalomhoz csak  $R = 340$  méter sugarú ívvel csatlakoztatható.
  - Ha települési útként valósul meg, nem az országos úthálózat részeként, akkor csökkenthetők a paraméterek, de a lakóterület határán szintén nem megfelelő a nyomvonal elkerülő útként.
  - Települési útként a gazdasági terület határán meglevő út fejlesztése lenne a logikus.
2. Vizsgálat tárgyát képezte a Bajcsy Zsilinszky utca forgalomtechnikailag fejlesztendő két csomópontjának lehetséges átalakítása és annak esetleges hatása az érintett közterületek szabályozására.

A Falu Tamás utca és a Némedi út Bajcsy Zsilinszky utcával alkotott csomópontjainak összehangolt fejlesztése

Az alábbi ábrákon látható, hogy a jelenleg nehezen belátható, kedvezőtlen geometriájú és balesetveszélyes kettős útsatlakozás a jelenlegi közterületeken belül átalakítható, a rendelkezésre álló területen akár körforgalmú csomópont is elér.

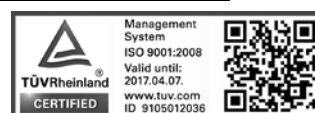
Fentiekén túl problematikus a Falu Tamás utca torkolat előtti szűk szakasza is. A jelenlegi helyzet már kisebb beavatkozással is javítható. Az erre készült alábbi javaslat szerint a 1894/1 és a 1894/2 hrsz.-ú ingatlanok utcai kerítésének kismértékű (változó, de max. 2,5 m-es) hátrahúzásával a kritikus szakaszon az ívviszonyok kedvezőbbé tehetők, így a közlekedés biztonsága ezzel a csekély beavatkozással is már érzékelhetően javítható.



A Kiss János és a Panyik Andor utcák Bajcsy Zsilinszky utcával alkotott csomópontjának fejlesztése, figyelemmel az Ófalu parkolási helyzetének javítására is.

Az alábbi ábrák mutatják, hogy a csomópont korszerűsítése megoldható a jelenlegi hagyományos útkereszteződés geometriájának kisebb ívkorrekciójával is, de ebben az esetben a gyalogos és kerékpáros közlekedés számára továbbra sem biztosítható komfortosabb helyzet.

Körforgalom esetén a Polgármesteri Hivatallal szemközti ingatlan (volt TSZ iroda melletti telek) területének sarki részét igénybe kell venni.



A kedvezőbb körforgalmi megoldás számára szükséges távlati helybiztosítás kismértékben visszahat a TSZT-ben a közlekedési terület, valamint a HÉSZ közlekedési övezetének lehatárolására is.

A vázolt csomóponti megoldás kisebb korrekcióval lehetőséget biztosít a jelenlegi szervízút megtartására, az arról kiszolgálható turista-busz parkoló kialakítására, valamint további személygépjármű parkolók létesítésére.



3. A TSZT tervezői javaslata kiegészült az alábbiakkal:
- Településszerkezeti és közlekedési megfontolások alapján gyűjtőút kijelölése történt az Árpád utcának a Bajcsy Zsilinszky és Némédi utcák közötti szakaszán, a lakóterületek tehermentesítése érdekében.
  - A távlati kerékpár úthálózat nyomvonala kiegészült az Üllői úton a vasút és Kiss János utca közötti szakasszal.

## 7.2. Közlekedésfejlesztési javaslat

Fentiek figyelembevételével Ócsa településrendezési eszközeinek közlekedési javaslata:

### Közúthálózat

#### Országos főutak

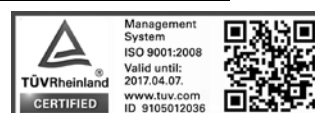
**M5 autópálya:** az országos gyorsforgalmi és főúthálózat fejlesztési koncepciója szerint az autópálya 2x3 forgalmi sávra bővítésére a IV. fejlesztési programciklusban (2025 – 27) fog sor kerülni.

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

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

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

#### Országos mellékutak



Az országos mellékutak 2x1 sávós keresztmetszetének bővítése nem szükséges.

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

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

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

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

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

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

#### Települési utak

A települési utak belterületi szakaszain jelentős hálózatfejlesztési igény nincs, a meglévő utak kiépítettségének, forgalombiztonságának növelése a cél.

A jelenlegi gyűjtőutak (Damjanich utca, Székesi utca, Széchenyi utca, Martinovics utca, Temető utca, Erdősor utca) megfelelő sűrűségű hálózatot alkotnak.

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

#### **Közösségi közlekedés**

##### Kötőtpályás közlekedés

A 142 számú Budapest – Lajosmizse vasútvonal a főváros körüli elővárosi rendszer részeként történő fejlesztése a 2014 -20 közötti időszakban valósul meg. A fejlesztés a szűk keresztmetszetekben második vágány építésére és villamosításra terjed ki. Megvalósítása után 15 – 30 perces vonatkövetést biztosít.

A település déli külterületi határát érinti a tervezett V0 vasútvonal, amely a vasúti teherszállítás részére ad fővárosi elkerülési lehetőséget, megvalósítása távlati.

##### Autóbusz közlekedés

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

##### Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A település hiányzó külső kerékpáros kapcsolatait az országos mellékutak mentén Felsőbabád felé illetve Alsónémedi felé célszerű kiépíteni ezek az érvényes TSZT-ben is szerepelnek. A városközpont és Alsópakony között a megépült kerékpárút végleges kialakítása szükséges az Üllői út mentén, majd egyfelől a vasútállomás irányába és tovább a 4604-es út mentén kialakult, illetve fejlődő gazdasági területekig, másfelől pedig a temető mellett a pincesor felé.

A vasútállomáshoz kapcsolódó kerékpáros és gyalogos infrastruktúra megvalósult, kapcsolatainak fejlesztése szükséges, elsődlegesen a Falu Tamás utcán a városközpontig. A





vasúti szintbeni átjárók átépítésekor a kerékpáros és gyalogos keresztezés biztonságos átvezetése megoldandó.

### Parkolás

A vasútállomáshoz kapcsolódó P+R parkoló a vasútállomás ÉK-i oldalán jelenleg épül, más jelentős közcélú parkoló építése nem szükséges, a piachoz a Damjanich utca mentén a parkolókapacitás bővíthető.

Az új létesítményeknél a parkolást – alapesetben - az OTÉK előírásainak megfelelően telken belül kell biztosítani. Ócsa hatályos parkolási rendelete (1/2007.(II.2.) sz. ÖK. RENDELETE ) azonban bizonyos esetekben – a vonatkozó felhatalmazás alapján - az országos előírásoknál megengedőbb értékeket állapított meg. A járművek elhelyezésének országos szabályait az OTÉK 42. §-a bekezdése és a 4. sz. melléklete tartalmazza, melytől eltérő rendelkezést a jövőben nem a parkolási rendelet, hanem a helyi építési szabályzat állapíthat meg „... a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján. Az eddigi gyakorlattól eltérően tehát az OTÉK-tól való eltérést a jövőben nem a helyi parkolási rendeletben hanem a HÉSZ-ben lehet rögzíteni.

Tekintettel arra, hogy új helyi szabályok megalkotásához friss forgalmi adatokkal alátámasztott komplex közlekedési vizsgálat jelenleg nem áll rendelkezésre, annak elkészültéig javasolt a jelenleg hatályos parkolási rendeletben foglaltak (4.§ (2) bek.) átemelése a HÉSZ-be (a 33.§ (8) c) pontjába) a városban kialakult eddigi gyakorlatnak megfelelően az alábbi megjegyzésekkel.

A hatályos parkolási rendelet előírásainak HÉSZ-be történő átemelésével kapcsolatos előzetes észrevételek az alábbiak:

- Az általános rendelkezések rendészeti- jogi szabályozások nem a HÉSZ-be valók.
- A munkába járók számára viszonyított előírás - 4.§ (2) – az ipari és kereskedelmi egységek esetén bizonytalan és változó értéket ad, ezért változtatta meg az OTÉK a normát m<sup>2</sup> alapúra
- Az ütügyi engedélyezés feltételei más jogszabályban szerepelnek (5. §-t érintő észrevétel).
- Az OTÉK előírja kerékpártárolók normáit (7. §-t érintő észrevétel).

### **7.3. A HÉSZ közlekedésre vonatkozó előírásainak elemzése és módosítási javaslata**

#### A HÉSZ 33.§ előírásai az alábbiakban módosítandók:

- (1) Szövegpontosítás javasolt.
- (2) A közutak és a vasúti területre külön övezet kijelölése szükséges:
  - A vasútnál az utasforgalmi szolgáltató létesítmények (pl. liftek, rámpák, perontetők) elhelyezését is biztosítani kell.
- (3) Módosítandó, a területi főépítész szerint ez nem szabályozási előírás, hanem alátámasztó munkarészbe való
- (4) A védőtávolság az OTÉK-ban szerepel. A védőtávolságon belüli előírások a Magyar Közút kezelői előírásai, az alátámasztó munkarészbe valók.
- (5) Módosítás javasolt.
- (6) OTÉK előírás, ilyen általános formában törlendő.
- (7) 2-10 telek számára nem feltétlen szükséges közforgalom elől el nem zárt magánút, ez lehet a tulajdonosok közös tulajdona, a tulajdonosok által szerződésben rögzített használattal.
- (7a) Javasolt előírás a közforgalom elől el nem zárt magánutakra: a közutakkal azonos módon kell kialakítani.
- (8) A parkolási rendeletről alakítandó át.
- (9) Törölni javasolt (a 14 m-nél nagyobb szabályozáshoz kötés nem indokolható)
- (10) Ez településfejlesztési megállapodáshoz (településrendezési szerződéshez) kapcsolódó feladat
- (11) Megfelelő
- (12) Külterületen nem célszerű szabályozási szélességet meghatározni. A (12) nem illeszkedik az (5)-hez



A hatályos HÉSZ előírásai a közlekedési övezetekre vonatkozóan

**A KÖ-1 jelű közlekedési övezet (közlekedés területek)**

**33. §**

- (1) A város területén a közlekedési létesítmények szabályozási szélességét az SZT-k szerint kell kialakítani. A közutak és vasutak építési (szabályozási) szélességen belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.<sup>68</sup>
- (2) A közutak és vasutak építési (szabályozási) szélességen belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (3) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
- a) Az M5 autópálya K.I.
  - b) Az 5. sz. I. rendű főút: K.III.
  - c) A közigazgatási területen áthaladó összekötő utak külterületen K.V., belterületen B.IV.b.
  - d) A közigazgatási területen áthaladó bekötőutak: külterületen K.VI., belterületen B.V.c.
  - e) Belterületi mellékutak:
    - Gyűjtőutak: B.V.c.
    - Kiszolgáló (lakó-) utak: B.VI.d.
- (4) A közlekedési területek védősávja a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei az utak külterületi szakaszain az úttengelytől mérve:
- a) Az M5 autópálya és az 5. sz. főút nyomvonala mentén 100-100 m.
  - b) Az alsóbbrendű országos közutak külterületi szakaszán 50-50 m. Ezen belül kerítés 20 m-re, egyéb magasépítmény 50 m-re építhető,
  - c) A Budapest-Lajosmizse-Kecskemét vasút vonal mentén 50-50 m, amelyen belül a létesítmények elhelyezéséhez a MÁV Zrt. hozzájárulása szükséges.<sup>69</sup>
- (5) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelytől mért 15-15 m-en belül épület építmény nem helyezhető el.
- (6) A tervezett közutak kiépítéséhez belterületen az alábbi szabályozási szélességek biztosítandók, az adottságokhoz alkalmazkodó módon:<sup>70</sup>
- a) forgalmi út: jellemzően 30,0 m, min. 20,0 - 25,0 méter
  - b) gyűjtő út: jellemzően 22,0 m, min. 16,0-20,0 méter
  - c) lakóutca: jellemzően 16,0 m, min. 12,0 méter
  - d) kerékpárút: min. 4,0 méter
- (7) A rendszeres gépjárműforgalomra is tervezett magánutak legkisebb szélessége 9 m. Magánút csak közforgalom számára megnyitottan létesíthető. Közterületi jellemzőkkel kialakított magánút - az önkormányzattal kötött megállapodás esetén – közterületté minősíthető.<sup>71</sup>
- (8) Az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.
- a) A már működő közintézmények parkolása csak abban az esetben oldható meg közterületi parkolóval, ha már jelenleg is így van megoldva a parkolása.
  - b) A lakóterületen működő vállalkozások, valamint a településközpont vegyes területek esetében is elsősorban a telken belül kell teljes körűen kielégíteni a parkolási normákat. Amennyiben ez nem lehetséges, az alábbi megoldást kell alkalmazni: az önkormányzat parkolási rendelete alapján az igények legalább 50 %-át a tulajdonos saját telkén köteles elhelyezni, a többit az Önkormányzat által kijelölt erre alkalmas közterületen vagy egyéb telken. Ezt is a vállalkozónak kell megépíteni vagy az építés ráeső költségét megfizetni.
- (9) A közterületi és a közhasználatra megnyitott parkolókat az OTÉK előírásainak megfelelően fásítva kell kialakítani. A 14 m-nél nagyobb szabályozási szélességű utak esetén legalább egyoldali fásított zóldsáv vagy fasor elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni és a később elhelyezésre kerülő közmű, fásított zóldsáv vagy fasor számára a neki optimális helyet fenn kell tartani.<sup>72</sup>

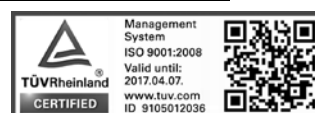
<sup>68</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 33.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

<sup>69</sup> Beépítve a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 34.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

<sup>70</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 35.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

<sup>71</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 35.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

<sup>72</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 36.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től



- (10) Az új vállalkozási területekre települő, jelentősebb forgalomkeltő létesítmények építési engedélyének megadását alátámasztó forgalmi méretezés elkészítéséhez kell kötni.
- (11) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető épület, építmény.
- (12) <sup>73</sup>A külterületi önkormányzati közutak szabályozási szélessége min. 12 m. A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy az építési igény az előbbi szélesség kialakítását nem igényli. Amennyiben az érintett területre valamely okból külön szabályozási terv nem készülne, úgy az új szabályozási szélességet e szabályoknak megfelelően a jelenlegi közterület tengelyétől szimmetrikusan kell biztosítani.<sup>74</sup>
- (13)<sup>75</sup> A magánutak és a magánvasutak bármely övezetben a szükséges mértékig kialakíthatóak, műszaki kialakításuknál a rájuk vonatkozó érvényes előírások szerint kell eljárni. A magánutak és magánvasutak kialakítása, fenntartása és üzemeltetése során a kiszolgált összes telek vonatkozásában folyamatosan érvényesítendő a tűz- és életvédelem, valamint a vagyon és a közszolgáltatások biztonsága.<sup>76</sup>

**A KÖ-2 jelű közúti szolgáltató területek  
közlekedési övezete**  
**34. §<sup>77</sup>**

**(1) Övezeti paraméterek<sup>78</sup>**

(1) Övezeti paraméterek		A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési mód	A telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
		A felsőbabádon kialakult közúti szolgáltató terület és az M5 autópálya tengelysúlymérő állomás:	
Szabadon álló	3000 v. K	5	4,5 v. K
A felsőbabádi egyéb közlekedési terület:			
Kialakult v. szabadon álló	3000 v. K	20	4,5

*K – vagy kialakult*

- (2) Az övezeten belül a telkeken a közlekedési, közműellátási és hírközlési építményeken kívül, az OTÉK 26. §-ának (3) bekezdésében szereplő 1., 2. és 4. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek, építmények is elhelyezhetők.
- (3) A felsőbabádi közúti szolgáltató területen legalább 10 m előkertet kell biztosítani, a Felsőbabádi RT. korábbi központi majorjának területén az előkert az SZT-3 számú szabályozási terv szerint biztosítandó.
- (4) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54. pontjában felsoroltak közül az a), b), c) d), e) és m) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (5) A területek közlekedési kapcsolatát és parkolását úgy kell megoldani, hogy az 5. sz. főút jelenlegi forgalmi helyzetét ne rontsa.<sup>79</sup>

**A fentiek alapján a HÉSZ javasolt szövegtervezete a közlekedési övezetekre vonatkozóan:**

**A KÖ-1 jelű közlekedési övezet (közlekedés területek)**

**33. §**

- (1) A város területén a közlekedési létesítmények szabályozási szélességét az SZT-k szerint kell kialakítani. A közutak és vasutak építési (szabályozási) szélességen belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.<sup>80</sup>

<sup>73</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02./sz. ÖK. rendelet 19.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

<sup>74</sup> Kiegészült a 13/2006./XII.01./sz. ÖK. rendelet 11.§./2/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

<sup>75</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02./sz. ÖK. rendelet 36.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

<sup>76</sup> Kiegészült a 13/2006./XII.01./sz. ÖK. rendelet 11.§./2/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

<sup>77</sup> Módosult a 19/2008./X.31./sz. ÖK. rendelet 7.§-a alapján Hatályos: 2008. 11.08-tól

<sup>78</sup> Módosult a 19/2008./X.31./sz. ÖK. rendelet 7.§-a alapján Hatályos: 2008. 11.08-tól

<sup>79</sup> Módosítva a 14/2005./VI.30./sz. ÖK. rendelet 2.§-a alapján. Hatályos: 2005.07.08-tól

<sup>80</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02./sz. ÖK. rendelet 33.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

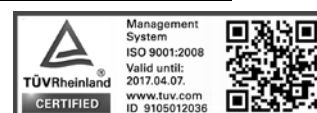




- (2) A közutak és vasutak építési (szabályozási) szélességen belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (3) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
- |                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Országos utak                |           |
| M5 autópálya                 | K.I.A.    |
| 5. sz. főút                  | K.III.A.  |
| 101. sz. főút                | K.IV.A.   |
| 4603, 4604 jelű összekötő út |           |
| külterületi szakasz          | K.V.A.    |
| belterületi szakasz          | B.IV.b.C. |
| 4601, 4617 jelű összekötő út | K.V.A.    |
| 46104, 52104 jelű bekötő út  |           |
| külterületi szakasz          | K.V.A.    |
| belterületi szakasz          | B.IV.b.C. |
| 52103 jelű bekötő út         | K.V.A.    |
| Települési utak              |           |
| gyűjtő utak:                 | B.V.c.B.  |
| Damjanich utca               |           |
| Székesi utca                 |           |
| Széchenyi utca               |           |
| Martinovics utca             |           |
| Temető utca                  |           |
| Erdősor utca                 |           |
| kiszolgáló utak:             | B.VI.d.C. |
| mezőgazdasági utak           | K.VI.     |
- (4) A közlekedési területek védősávja a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei az utak külterületi szakaszain az úttengelytől mérve:
- a) Az  
M5 autópálya és az 5. sz. főút nyomvonala mentén 100-100 m.
- b) Az  
alsóbbrendű országos közutak külterületi szakaszán 50-50 m. Ezen belül kerítés 20 m-re, egyéb magasépítmény 30 m-re építhető,
- c) A  
Budapest-Lajosmizse-Kecskemét vasút vonal mentén 50-50 m, amelyen belül a létesítmények elhelyezéséhez a MÁV Zrt. hozzájárulása szükséges.<sup>81</sup>
- (5) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 10-10 m-en belül épület építmény nem helyezhető el.
- (7) A rendszeres gépjárműforgalomra is tervezett magánutak legkisebb szélessége 8 m. Közterületi jellemzőkkel kialakított magánút - az önkormányzattal kötött megállapodás esetén - közterületté minősíthető.<sup>82</sup>
- (8) Az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.
- a) A  
már működő közintézmények parkolása csak abban az esetben oldható meg közterületi parkolóval, ha már jelenleg is így van megoldva a parkolása.
- b) A  
lakóterületen működő vállalkozások, valamint a településközpont vegyes területek esetében is elsősorban a telken belül kell teljes körűen kielégíteni a parkolási

<sup>81</sup> Beépítve a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 34.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

<sup>82</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 35.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től



normákat. Amennyiben ez nem lehetséges, az alábbi megoldást kell alkalmazni: az önkormányzat parkolási rendelete alapján az igények legalább 50 %-át a tulajdonos saját telkén köteles elhelyezni, a többit az Önkormányzat által kijelölt erre alkalmas közterületen vagy egyéb telken. Ezt is a vállalkozónak kell megépíteni vagy az építés ráeső költségét megfizetnie.

c) In  
gatlanon belül, vagy az ingatlan előtti közterületen 1 darab, nem tárolás célját szolgáló parkolóhelyet, rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell létesíteni legalább a

- ca) kereskedelmi egység árusítótérének 0-100 m<sup>2</sup>-ig minden megkezdett 15 m<sup>2</sup>, e fölött pedig minden megkezdett 30 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,
- cb) szálláshely-szolgáltató egység minden vendégszoba-egysége után,
- cc) vendéglátó egység fogyasztótérének minden megkezdett 7 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is),
- cd) alsó- és középfokú oktatási-nevelési épület (bölcsőde, óvoda, alsó- és középfokú iskola) minden foglalkoztató helyisége és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 30 m<sup>2</sup>-e után,
- ce) egyéb közösségi, szórakoztató, kulturális egység minden megkezdett 7 férőhelye után,
- cf) egyéb művelődési egységek (múzeum, könyvtár, stb.) főhelyiségeinek minden megkezdett 75 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,
- cg) sportéptmény, strand minden 7 férőhelye után,
- ch) igazgatási-, ellátó-, szolgáltató- és a nem fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység főhelyiségeinek minden megkezdett 15 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,
- ci) egyéb épületek, rendeltetési egységek főhelyiségeinek minden megkezdett 30 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után, raktározási tevékenység és gyártás esetén minden 5 dolgozó után,
- cj) minden, jelentős zöldfelületet igénylő közösségi, kulturális létesítmény és közhasználatú park területének minden megkezdett 750 m<sup>2</sup>-e után.

[9] A közterületi és a közhasználatra megnyitott parkolókat az OTÉK előírásainak megfelelően fásítva kell kialakítani. A 14 m-nél nagyobb szabályozási szélességű utak esetén legalább egyoldali fásított zöldsáv vagy fasor elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni és a később elhelyezésre kerülő közmű, fásított zöldsáv vagy fasor számára a neki optimális helyet fenn kell tartani.<sup>83</sup>

[10] Az új vállalkozási területekre települő, jelentősebb forgalomkeltő létesítmények építési engedélyének megadását alátámasztó forgalmi méretezés elkészítéséhez kell kötni.

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

[12] <sup>84</sup>A külterületi önkormányzati közutak szabályozási szélessége min. 12 m. A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy az építési igény az előbbi szélesség kialakítását nem igényli. Amennyiben az érintett területre valamely okból külön szabályozási terv nem készülne, úgy az új szabályozási szélességet e szabályoknak megfelelően a jelenlegi közterület tengelyétől szimmetrikusan kell biztosítani.<sup>85</sup>

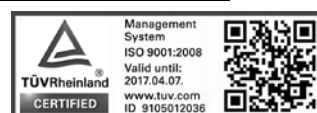
[13] <sup>86</sup>A magánutak és a magánvasutak bármely övezetben a szükséges mértékig kialakíthatóak, műszaki kialakításuknál a rájuk vonatkozó érvényes előírások szerint kell eljárni. A magánutak és magánvasutak kialakítása, fenntartása és üzemeltetése során a kiszolgált

<sup>83</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 36.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

<sup>84</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 19.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

<sup>85</sup> Kiegészült a 13/2006./XII.01./sz. ÖK. rendelet 11. §. /2/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

<sup>86</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02/sz. ÖK. rendelet 36.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től



összes telek vonatkozásában folyamatosan érvényesítendő a tűz- és életvédelem, valamint a vagyon és a közszolgáltatások biztonsága.<sup>87</sup>

---

<sup>87</sup> Kiegészült a 13/2006./XII.01./sz. ÖK. rendelet 11.§. /2/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től





**A KÖ-2 jelű közúti szolgáltató területek  
közlekedési övezete**  
**34. §<sup>88</sup>**

**(1) Övezeti paraméterek<sup>89</sup>**

Beépítési mód	A telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható	
		Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
A Felsőbabádon kialakult közúti szolgáltató terület és az M5 autópálya tengelysúlymérő állomás:			
Szabadon álló	3000 v. K	5	4,5 v. K
A felsőbabádi egyéb közlekedési terület:			
Kialakult v. szabadon álló	3000 v. K	20	4,5

K – vagy kialakult

- (2) Az övezeten belül a telkeken a közlekedési, közműellátási és hírközlési építményeken kívül, az OTÉK 26. §-ának (3) bekezdésében szereplő 1., 2. és 4. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek, építmények is elhelyezhetők.
- (3) A felsőbabádi közúti szolgáltató területen legalább 10 m előkertet kell biztosítani, a Felsőbabádi RT. korábbi központi majorjának területén az előkert az SZT-3 számú szabályozási terv szerint biztosítandó.
- (4) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54. pontjában felsoroltak közül az a), b), c) d), e) és m) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (5) A területek közlekedési kapcsolatát és parkolását úgy kell megoldani, hogy az 5. sz. főút jelenlegi forgalmi helyzetét ne rontsa.<sup>90</sup>

<sup>88</sup> Módosult a 19/2008./X.31./sz. ÖK. rendelet 7.§-a alapján Hatályos: 2008. 11.08-tól

<sup>89</sup> Módosult a 19/2008./X.31./sz. ÖK. rendelet 7.§-a alapján Hatályos: 2008. 11.08-tól

<sup>90</sup> Módosítva a 14/2005./VI.30./sz. ÖK. rendelet 2.§-a alapján. Hatályos: 2005.07.08-tól



## 8. Közműellátás és elektronikus hírközlés

### 8.1. A közműellátás és elektronikus hírközlés általános fejlesztési javaslata

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

A település fejlesztésének alapjául új munkahely létesítési lehetőség szolgálna. A munkahely lehetősége a településen élők helyben tartását, a be- és letelepülők számára vonzerőt jelent. A település célja így elsődlegesen a munkahely létesítés lehetőségének biztosítása, kiegészítve az igényesebb lakókörművel, valamint az igényesebb intézményi infrastruktúra fejlesztés lehetőségével.

A településfejlesztésnél figyelembe kell venni azokat az adottságokat, amelyek egyrészt előnyösen hasznosíthatók, másrészt hátrányosan feladatokat okoznak. A település kedvező természeti adottsága a felszíni vizekben és a felszín alatti vizekben is a gazdagsága, de ezek egyben a település veszélyeztető adottságai is. Saját vízbeszerzés lehetőségét biztosítja a rendelkezésre álló kedvező felszín alatti vízkészlet, de ugyanakkor a felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan érzékeny területen fekvő települési adottság miatt (a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint), a felszín alatti vízbázisának védelme kiemelt feladata.

A település síkföldrajzi adottságának hatására felszíni vizekben nagyon gazdag, de befogadó hiányában a vízelvezetés csak korlátozottan megoldható, így a település jelentős hányadán mocsaras, lápos-területek és vízállásos területek alakultak ki. Ezeknek hasznosítási lehetősége rendkívül korlátozott.

Közműves szempontból a településfejlesztéshez szükséges területhasznosítási változtatás meghatározásánál adottságként kell kezelni azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek adottságukból eredően helyhez kötöttek, ilyenek pl.: a vízmű kutak, vizes élőhelyek, stb., illetve továbbá azok, amelyek kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értéknövekedését. Ez utóbbi csoportba a gerinchálózatok és létesítmények tartoznak, amelyek bőségesen terhelik a település területét.

Területfejlesztés tervezésénél, területfelhasználás módosításánál korlátozó adottságként kell kezelni:

#### Vízellátás területén:

- a település érzékeny vízbázis védelmi területi fekvését,
- a településen üzemelő vízbázisokat és azok hidrogeológiai védőidomát,
- a vízellátást szolgáló gerinchálózatot és létesítményeket (vízmű gépészeti létesítményeket).

#### Szennyvízelvezetés területén:

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

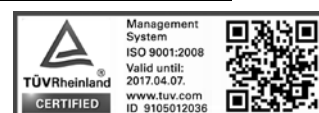
#### Csapadékvíz elvezetés vonatkozásában:

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

#### Felszíni vízelvezetés, árvízvédelem:

- a település mélyfekvésű területeit,
- a mocsaras-lápos területeket.

#### Villamosenergia ellátás vonatkozásában:



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

Szénhidrogén ellátással kapcsolatosan:

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

Elektronikus hírközlés vonatkozásában:

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

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

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

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

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

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

A külterület beépítésre nem szánt területén, a javasolt szintén beépítésre nem szánt (pl. erdő, vagy Má, stb) használati mód megváltoztatás esetén, közműves szempontból, amennyiben





megengedett új épület, építmény elhelyezése, annak közműves feltétele, hogy ellátására rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldható és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen.

A funkcióváltásra javasolt területeken a korábbi javaslatához képest, összesen mintegy 15000 m<sup>2</sup>-nyi új szintterület építés lehetőségét javasolja a terv, amelynek várható új közműigények:

építhető többlet szintterület	vízigény	keletkező szennyvíz mennyiség	villamos- energia igény	földgáz igény
m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> /nap	m <sup>3</sup> /nap	kW	nm <sup>3</sup> /h
15400	39	35	617	129

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

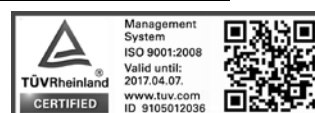
	vízigény	keletkező szennyvíz mennyiség	villamos- energia igény	földgáz igény
	m <sup>3</sup> /nap	m <sup>3</sup> /nap	kW	nm <sup>3</sup> /h
új funkcióváltásra javasolt területek többlet igénye	39	35	617	129
korábbi tervben szereplő és fenntartott fejlesztési területek igényei	505	454	55329	17012
már beépített területen belül hiánypótlás és az igényesebb ellátás többlet igényei	385	690	6136	2808
távlatra prognosztizált összes igények	929	1179	62082	19948

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

A tervezés távlatáig ezeknek a nagyobb távlatra prognosztizált igényeknek tervezői tapasztalatok alapján legfeljebb kb 20-30 %-ának a tényleges jelentkezése prognosztizálható, a



megelevő beépítésből a szennyvíz közcsatornás elvezetési igényét kivéve, mert annak mielőbbi megoldása szükséges.



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

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

A közműfejlesztési javaslat készítése szempontjából tehát kielégítendő igényként a tervezés távlatáig reálisan jelentkező igények kielégíthetőségét kell figyelembe venni.

A közmű-üzemeltetők egy-egy beruházáshoz tényleges igénybejelentésre határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

Reálisan a már meglévő, kiépített hálózatokkal rendelkező területeken, a település jelenlegi belterületén, a már beépített területeken belül jelentkező igények ellátása különösebb külső hálózatfejlesztési igény nélkül ki lehet elégíteni, vagy a már meglévő elosztóhálózatokról, vagy az elosztóhálózatok helyi továbbépítésével, új bekötések kiépítésével. Jelentősebb hálózatfejlesztésre a nagyobb közműigényű fejlesztési területek ellátásánál kell számolni.

Meg kell említeni, hogy az új igények kielégítésének feltétele egyrészt a közhálózat megléte, vagy kiépítése az új igénylő telkéig és arról közművenként a bekötések, a fogadó helyek és mérőhelyek megépítése, másrészt vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, energiaközműveknél a szolgáltatókkal való megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltatók a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit rögzíthetik.

## 8.2. Közművenkénti fejlesztési feladatok

### Vízellátás

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

A vizsgálatok szerint a település vízellátó hálózati rendszerét és a vízművet 1990-es évek végén építették. A város Vízműve 3 db. fűrt kúttal rendelkezik, melyek közül kettő, az 1. és 2. számú a Vízmű telkén, a 3. számú pedig a piactéren üzemel. A kutak által adott víz vas- és mangántartalma magas, valamint az 1. számú kút ammónia- és gáztartalma miatt tartalékként, havária esetre fenntartott. A vizek tisztítására a vas és mangántalanító berendezést létesítettek, melynek kapacitása 3300 m<sup>3</sup>/d. A jelenlegi csúcs vízfogyasztás 2000 m<sup>3</sup>/d körüli, ez jelzi, hogy a vas és mangántalanító berendezés kapacitásánál is jelentős tartalék áll rendelkezésre. Jelenleg csak a 2 és 3 számú kutat üzemeltetik, a 1 számú kút nem üzemel, így a kutak vízáadó kapacitásai még nagyobb tartalékot biztosítanak. A Vízmű telkén található az ellennyomó tározóként üzemelő 200 m<sup>3</sup>-es víztorony, amelynek folyásfenék szintje 152,95 mBf.

A vízmű kutak hidrogeológiai védőidomának a 123/1997 (VII.18.) kormányrendelet szerinti kijelölése még nem történt meg, annak kijelöléséig a kutak körül 10 m-es sugarú kör területet kell hidrogeológiai védőterületnek tekinteni, amelyre a hidrogeológiai belső övezetre vonatkozó előírások érvényesek.





A szolgáltató egy 4. kút létesítését is tervezi, amennyiben a település távlati fejlődése azt szükségessé teszi.

A hálózatban a víznyomást az ellennyomó tározóként működő víztorony felső medencéjének vízszintje határozza meg (ffsz.:152.95 mBf.), amely az egész települési hálózatban a megfelelő hálózati nyomást biztosítani tudja.

A vizsgálatokban leírtak szerint Ócsa központi belterületétől távolabbi korábban beépített területek vízellátását egyedileg, önálló, független vízellátó rendszerrel oldották meg. A város keleti részén Alsópakony városrészben, a korábban Felsőbabádi Állami Gazdasághoz tartozó major területének vízellátására helyi vízbeszerzés állt rendelkezésre. A major telkéhez kapcsolódó volt borászati üzem telkén és tulajdonában van az, a kb 100 m talpmélységű fúrt kút, amelyből a területen levő 40 lakás ellátására az ivóvizet vételezik. A kútból kitermelt vizet a major területén belül elhelyezkedő hidroglóbuszba nyomják, amelyről táplálják a kiépített belső, magán vízelosztó hálózatot. A hidroglóbusz 50 m<sup>3</sup>-es, és magasságával a szükséges víznyomást is az igényeknek megfelelően biztosítani tudja.

A major területén lévő fúrt kúthoz, a korábbi ismeretek szerint, víztisztító berendezések, gépészet állt rendelkezésre, ezek állapotáról friss információk nem állnak rendelkezésre. A kút jelenleg borászati tulajdonban van, a fúrt kút talpmélysége ugyan úgy 100 m-es, mint a közeli Ócsai és Felsőpakonyi Vízművekben is üzemelő kutak, amelyeknél a megfelelő vízminőség biztosításához vas- és mangántalanító berendezés alkalmazása szükséges, ezért feltételezhető, hogy ennek a víznek is vas- és mangántalanítására lenne szüksége.

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

A közelmúltban a 4603. jelű Bugyi-Üllő összekötő út észak-nyugati oldalán megvalósított lakópark vízellátását a város, központi belterületének hálózati rendszerének a továbbépítésével oldották meg. A település belterületéről dn 160-as KPE vezeték épült a lakóterület feltáró útjáig. Onnan épült ki a lakópark belső elosztóhálózata. A lakópark gerincvezetékének a továbbépítésével lehetne az út déli oldalán, a majorban élők és a volt major területén kialakításra javasolt kereskedelmi gazdasági terület vízellátását is megoldani.

Ócsa belterületétől dél-nyugatra a Felsőbabádi Állami Gazdaság központjának és a tőle északra elhelyezkedő volt sertéstelep és attól nyugatra fekvő Felsőbabádi lakóterület ellátására is független helyi vízbeszerzésre támaszkodó vízellátás üzemel.

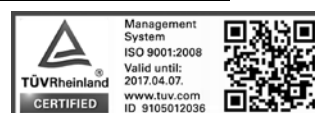
Az állami gazdaság központjában, hasonlóan az Alsópakonyi volt major telkén kialakított vízellátáshoz, itt is kb 100 m talpmélységű kút fúrtak. A helyben üzemelő hidroglóbusz 50 m<sup>3</sup>-es, és magasságával a szükséges víznyomást is az igényeknek megfelelően biztosítani tudja. Magán hálózat kiépítésével oldották meg a korábban szervesen hozzájuk tartozó telephelyek, valamint a felsőbabádi lakóterület vízellátását.

A szolgáltató tervezi ennek a városrésznek is a közüzemi vízellátásának a megoldását, de mivel távol esik a központi belterület kiépített hálózati rendszerétől, az ellátást kedvezőbben a dabasi hálózati rendszerről lehetne kiépíteni. Ez irányú előrelépés még nem történt.

Ócsa központi belterületének minden utcájában megépült a vízelosztó hálózat. A vízelosztó hálózat mivel nagyon fiatal, anyagában és paramétereiben is korszerű. Jellemzően dn 160-as, dn 110-es és dn 90-es műanyag anyagú csövekből épült ki az elosztó hálózat. A hálózatra az előírások szerinti sűrűségben a tűzcsapok felszerelésre kerültek, ezzel biztosítva a városban a megfelelő tűzivíz ellátást.

A vizsgálatok szerint 2013. január 1.-én a lakásállomány 87,3 %-a rendelkezett vezetékes ivóvízellátással. A közüzemű vezetékes ivóvízzel nem rendelkező ingatlanokban élők vízellátásukat részben házi kutakról, részben közkifolyókról vételezett vízzel oldják meg. A házi kutakról felmérés-nyilvántartás nem áll rendelkezésre.

A településrendező által prognosztizált fejlesztésekből a tervezés távlatáig reálisan megvalósuló beruházások vízellátására kb. 279 m<sup>3</sup>/nap többlet vízfogyasztás fellépése várható. Ezt a



vízigényt a jelenlegi meglevő vízbázisról és vízhálózatról, annak szükséges fejlesztésével, a hálózat továbbépítésével várhatóan ki lehet elégíteni.



Jelentősebb hálózatfejlesztési igény várható:

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

A vizsgálatok szerint a már kiépített hálózatra az előírásoknak megfelelően a tűzcsapok is felszerelésre kerültek, biztosítva ezzel a megfelelő tűzivíz ellátást. A hálózatfejlesztés során is gondoskodni kell az előírások szerinti tűzcsapok telepítéséről. A továbbtervezés során egy-egy tervezett beruházás tűzivíz ellátásának megoldását egyedileg kell vizsgálni. Amennyiben a tényleges tűzivíz igény kielégítése a meglévő közhálózatról nem elégíthető ki, úgy telken belül kell helyi tűzivíz tárolás kiépíteni, vagy az épület megfelelő tűzszakaszolásával a tűzivíz igényt csökkenteni.

A településen jelenleg is több házi kút üzemel, részben a közhálózatra nem csatlakozó ingatlanokon, de locsolási célra több -vezetékes ivóvíz bekötéssel rendelkező- telken is használnak házi kutat. A lakosság település szintű ellátásának megoldását követően is gazdasági szempontokból, a kedvezőbb fenntartási költségek érdekében a házi kutak megtartásával, illetve újabbak létesítési igényével is kell számolni. A nem ivóvíz minőségű (locsolási célú, egyéb ipari célú) vízigényeket célszerű a település kedvező helyi vízvételzési lehetőségét hasznosítva, házi kutakról kielégíteni. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a házi kutak létesítése engedély köteles. 500 m<sup>3</sup>/nap,év vízkivétel és a talajvízből történő vízkivétel esetén az engedélyt a település jegyzője adja ki, ettől eltérő esetben a kijelölt hatóság adhat létesítési engedélyt.

#### Szennyvízelvezetés

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

A helyzetfeltáró vizsgálat készítésénél is rögzítésre került, hogy annak ellenére, hogy Ócsa a felszín alatti vízbázisok védelmének tekintetében kiemelten érzékeny területen fekszik, a szennyvizeinek összegyűjtését és kezelését csak a 90-es évek végén oldották meg. Az ócsai szennyvíztisztító telep kapacitásbővítését és technológiai intenzifikálását a 2000-es évek elején végezték el. A telep jelenleg Nairam típusú mély-levegőztetési technológiájú biológiai tisztító fokozattal rendelkezik, kapacitása 2000 m<sup>3</sup>/d. A tisztított szennyvizet befogadó hiányában nyárfás öntözőterületen helyezik el, amelyet a szükséges méretre szintén felbővítették. A szennyvíztisztító telep Ócsa, Felsőpakony és Inárcs közös beruházásaként épült meg, az üzemeltetési költségeket is közösen viselik. A szennyvíztisztító telepet a közelmúltig az Ócsa és Társai Kht., míg a szennyvízcsatorna hálózatot az Ócsai Vízmű Üzemeltető Kft üzemeltette.

A szennyvíztisztító telep időnként bűzhatással terheli a települést, amely üzemeltetési rendszerének fejlesztésével lenne javítható. A három településről, azok szennyvíz hálózatának végátemelőjéből előfordul, hogy egyszerre érkezik be a nyomóvezetéseken keresztül a szennyvíz és ilyenkor a telep túlterheltté válik. Ekkor megfelelő kezelés nélkül engedik ki a szennyvizet a nyárfásra, amely a bűzhatást okozza. A problémára megoldást jelenthetne a végátemelőkből a szennyvízszállítás egybeesését megakadályozó szabályozás kialakítása, de ezek rendezésére eddig anyagi forrás még nem állt rendelkezésre.





A szennyvíztisztító telep, a hozzá kapcsolódó nyárfás védőtávolság igénye elméletileg 1000 m lenne, amely rányúlik a település beépített területére. Maga a szennyvíztisztító telep védőtávolság igénye csak 300 m lenne a kapacitása és a kiépített technológiája alapján, de a tisztított vizeket befogadó nyárfás védőtávolság igénye, mivel időnként nyers szennyvízterhelést is kap 1000 m. Ennek csökkentése érdekében is a szennyvíztisztító telep korszerűsítése és a tisztított víz elhelyezésének rendezése szükséges. Nyers szennyvíz nem lenne vezethető a nyárfásba.

A vizsgálatok szerint Ócsa belterületén elválasztott rendszerű csatornahálózat üzemel, a kiépített csatornahálózat gravitációs és vákuumos rendszerű, amelyen 650 vákuumakna és két vákuumgépház üzemel. A két gépházról önálló nyomóvezeték érkezik a tisztító telepre.

A belterülettől távolabbra eső településrészekben már kialakított beépített területeken közcsontra hálózat nem üzemel, kivéve a közelmúltban a 4603. jelű út északi oldalára épített Alsópakonyi lakópark területét, ahol a területen belül gravitációs rendszerű szennyvízgyűjtő hálózatot építettek ki, amely egy átemelő műtárgyba gyűjti a szennyvizeket. Az átemelő műtárgytól nyomóvezetékkel szállítják tovább a szennyvizet közvetlenül a szennyvíztisztító telepre. Korábban felmerült az Inárcsi vezetékre történő csatlakozás, de ennek megvalósítását Inárcs elutasította.

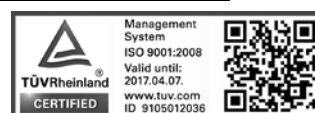
A közcsontra hálózatra nem csatlakozó ingatlanok - és ezek közé tartoznak az Alsópakony major területén levő lakótelkek, valamint a Felsőbabád lakótelkei és üzemi területei is, továbbá a belterületen is még csatornázatlan területen levő ingatlanok, vagy a kiépített hálózat megléte ellenére rá nem csatlakozó ingatlanok telkei - a keletkező szennyvizeket házi medencékbe gyűjtik, amely az általános tapasztalatok szerint többnyire szikkasztóként üzemelnek. A becslések szerint a településen jelenleg naponta kb 120 m<sup>3</sup> szennyvizet szikkasztanak el, szennyezve a felszín alatti vizeket. A felszíni vizekbe, a kutakba történő közvetlen szennyvízbevezetések is előfordulhatnak, bár ezek csak feltételezések, mert ez irányú feltárások, felmérések nem készültek.

A település érzékeny vízbázis védelmi területen fekvése a település csatornázottságának mielőbbi település szintűvé történő emelését igényli.

Reálisan a tervezés távlatáig prognosztizált fejlesztések megvalósítása esetén jelentkező 354 m<sup>3</sup>/nap többlet elszállítandó szennyvíz közcsontra szennyvízelvezetésének és a szennyvizek tisztító telepen történő fogadásának a megoldása szükséges. Ezt a többlet szennyvízelvezetési igényt, valamint a szennyvíztisztító telep fogadóképességét, azok szükséges fejlesztésével, a gyűjtőhálózat továbbépítésével várhatóan ki lehet elégíteni.

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

- az Alsópakonyi major területén ki kell építeni a szennyvízgyűjtő közcsontra hálózatot, a hálózattal összegyűjtött szennyvizeket átemelő műtárgy és nyomóvezeték segítségével csatlakoztatni kell az Alsópakonyi lakópark számára kiépített csatornahálózathoz, amellyel továbbítható a szennyvíz a szennyvíztisztító telepre,
- a Felsőbabádi városrészen is meg kell oldani a szennyvizek közhálózattal történő összegyűjtését és a szennyvíz tisztító telepen történő kezelését. Mivel ez a városrész távol esik a város jelenleg üzemelő hálózati rendszerétől, a továbbtervezés során megvizsgálandó, hogy a hálózati csatlakozás a város rendszeréhez, vagy Dabas hálózati rendszeréhez történjen, esetleg helyi önálló műtárgy létesítésével oldják meg a szennyvíz kezelését,
- a szennyvíztisztító telep kapacitás biztosításának, szükséges fejlesztésének megoldása,
- a szennyvíztisztító telep védőtávolság igényének csökkentése a telep technológiai korszerűsítésével
- a szennyvízátemelő, vákuumgépházak védőtávolságának is a csökkentése, azok zajvédelmének, bűzzárásának a megoldásával.



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

#### Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A helyzetfeltárás során megállapítást nyert, hogy a sík földrajzi adottságú, felszíni vizekben rendkívül gazdag településen a felszíni vízvezetés nyílt árkos kialakítású. A nagyobb árkokat, vízfolyásokat többnyire a természet alakította ki a mélyvonalakon és az ezekhez csatlakoznak a mesterségesen kialakított vízvezető csatornák.

Ócsa és térsége a Duna vízgyűjtőjén fekszik, a Duna-völgyi főcsatorna alegységhez tartozik. A város észak-keleti részéről elvezetendő vizek befogadója a Gyáli (1.) csatorna, a dél-nyugati részéről elvezetendő vizeket a Duna-Tisza csatorna fogadja be. Mindkét befogadó csatorna a vizeket a végbefogadónak tekinthető Ráckevei-Soroksári Duna-ágba, az RSD-be továbbítja.

A Gyáli csatorna felé az Alsópakony területéről induló 14. számú csatorna szállítja a vizeket. A Duna-Tisza csatornába a XXV., XXVI., XXVIII. számú csatornák és mellékágai szállítják a vizeket.

Ócsa beépített területén kialakított nyílt árkos csapadékvíz elvezetésre az egyes utcákban egy vagy kétoldali árkot létesítettek. Sajnálatosan azonban az utcák döntő hányadában rendszeren kialakított, hidraulikailag rendezett vízvezetés nincs kialakítva, ezekben a nem burkolt utcákban az erózió mind az úttesten, mind pedig az út menti telkeken jelentős.

A település nemcsak vízfolyásokban, csatornában, de vízfelületekben is nagyon gazdag. A település területének jelentős hányada ősláp, amely kisebb nagyobb mértékű vízborítású területet jelent. Kavicsbánya tavak is gazdagítják a város felszíni vizeit.

Ócsa csatornáinak karbantartása hiányos. Az árkok-csatornák, vízfolyások növényzettel benőttek, s ahol árkos vízvezetés megoldott, ott is az átereszek karbantartása hiányos.

A csatorna medrek meder karbantartója számára biztosítandó meder menti sáv több helyen nem áll rendelkezésre. A medrek karbantartási hiánya miatt a vízszállító képességük korlátozott. Az utóbbi időkben előforduló szélsőségesebb csapadékesemények „árvízi” méretű vizek mederben tartása csak komolyabb mederkarbantartással biztosítható.

Ócsa közigazgatási területét, annak dél-nyugati szélét érinti egy, az átfogó tervek szerint, 1-10 millió m<sup>3</sup> víz tározásra alkalmas kijelölt terület egy része, amely a vízgyűjtő tehermentesítésére, mint árvízi csúcscsökkentő szerepet tölt be.

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

A településen víz kárelhárítási feladatok csak a csapadékvizek zavarmentes elvezetése érdekében jelentkeznek, amelynek gondosabb megoldását a település talajtani adottsága teszi fontossá.

A településen a felszíni vizek elvezetése a jövőben is a befogadó hiányos adottságra tekintettel nyílt árkos rendszerrel javasolt. A nyílt árokrendszer szakszerű és folyamatos karbantartásával, a hidraulikai rendezettségével biztosítani lehet a zavarmentes felszíni vízrendezés megoldását. Az árokhalózat kialakításánál, annak méretezésénél figyelembe kell venni a várható szélsőséges csapadékesemények zavarmentes elvezetésének is az igényét és az előforduló villám árvizek elvezetésének is a megoldását.

Csapadékvíz elvezetés vonatkozásában jelentős fejlesztési feladat:

- klímaváltozás hatásainak kezelése



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

A karbantartás biztosítására az állami kezelésű vízfolyásoknál, csatornáknál, tavaknál, záportározónál 6-6 m parti sávot, önkormányzati, társulati kezelésű vízfolyás, csatorna mellett 3-3 m-es sávot kell mederkarbantartásra kiszabályozni. A mederkarbantartó sávot lehetőleg közterületként kellene biztosítani, amennyiben erre nincs lehetőség, akkor a karbantartó számára szolgalmi jogot kell biztosítani.

Az élővizek védelme érdekében az összegyűlő csapadékvizek vízminőségével szemben fokozott az elvárás. Az összegyűlő csapadékvizek élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy kialakítása szükséges és a csapadékvíz gyűjtő hálózaton előforduló szénhidrogén szennyezést helyben, a szennyezés keletkezésének helyén CH fogó műtárggyal meg kell fogni. Ezért a csapadékvíz elvezetés rendszerére szigorú szabályozás szükséges.

Ha a várható többlet csapadékvizeket a már kialakított elvezető rendszer nem tudja befogadni és az azt befogadó vízfolyások többlet befogadó képessége nem növelhető, akkor a tervezett fejlesztés megvalósításának feltétele a helyi vízvi sszatartás, vagy helyben elszikkasztás megoldása.

### Energiaellátás

Az energiaellátást érintően a javasolt fejlesztések, új beépítések energiaellátásának megoldása mellett kiemelendő fejlesztési feladat:

- megoldási javaslat készítés arra a sajnálatos ténynek a kompenzálására, hogy az egyéni gazdasági nehézségek hatására a hagyományos nem vezetékes energiahordozók hasznosítása újra növekvő trendű és a növekedése miatt a légszennyezés az utóbbi időkben újra emelkedő tendenciájú
- a fenntartási költségek csökkentésére a megújuló energiahordozók igénybe vételének szorgalmazása,
- látványjavítás, arculatalakítás érdekében közműfektetéssel összefüggő elvárások érvényesítése,
- klímaváltozás hatásainak kezelése
- felmelegedés elleni védelem
  - o fasortelepítés számára helybiztosítás a közművek racionális területfoglalásának segítségével
  - o klímaberendezés üzemeltetését megújuló energiahordozó hasznosításával, a hatékonyabb energiagazdálkodás érvényesítése érdekében

A vizsgálatok szerint a település energiaellátására a villamosenergia ellátáson kívül a település belterületén a földgázellátás áll rendelkezésre, amelynek segítségével a korszerű, környezetbarát vezetékes termikus energiaellátás lehetősége biztosított. A villamosenergia a világítás és technológiai célú energia igények kielégítését szolgálja.

A nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj használata termikus célra jelenleg is és várhatóan távolokban is egyaránt jellemző lesz a vezetékes gázzal, el nem látott telkeken és sajnálatosan a gazdasági nehézségekkel küzdő tulajdonosok, korábban már a gázellátást igénybe vevő telkein is. A PB használata, szintén a gázzal el nem látott ingatlanokra jellemző, elsődlegesen főzési célra. A kistartályos PB gázzal, a vezetékes gázzal el nem látott területen, a PB gáz komplex hasznosításával, a vezetékes gázzal azonos komfort biztosítható.

A település hosszabb távú energiaellátási struktúrájának meghatározásánál alapvető szempont a várható fenntartás kérdése. Az energiaellátással szemben elvárt igény, annak környezetbarát, minél kisebb környezet terhelésű megoldása mellett, hogy automatikus üzemvitelre alkalmas legyen, miközben az egyes ingatlanok fenntartási költségeiben az energiára fordítandó költségek jelentős hányadot jelentenek. Ezért meg kell vizsgálni, hogy a közhálózatról történő energiafogyasztást hogyan lehet takarékosabban megoldani. Az elvárható emberi





takarékosságon és a takarékosabb energiafogyasztású műszaki-háztartási berendezések alkalmazási igényén kívül a költségek csökkenthetők helyi beszerzés, termelés alkalmazásával. Helyi energia beszerzésre, környezetterhelés növelésének elkerülésével történő energiatermelésre a megújuló energiahordozók alkalmasak. A megújuló energiahordozók közül a település földrajzi adottsága alapján a nap-, és a föld energiájának hasznosítási lehetősége is rendelkezésre áll.

A föld energiáját épületgépészeti szinten lehet hasznosítani, alkalmazása telkenkénti megoldású, lényegesen csökkenthető hasznosításával a közhálózati energiahordozó felhasználás, ismert beruházási költségei mellett a megtérülése 10 év körüli.

A reálisan, energetikailag eredményesen hasznosítható megújuló energiahordozó a nap energiája lehet, annak passzív és aktív hasznosításának az igénybevételével.

### Villamosenergia ellátás

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

A jelenlegi ellátás biztosítására a 22 kV-os hálózat oszlopokra szerelve épült. A 22 kV-os hálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat.

A transzformátor állomásokról táplált kiefeszültségű hálózatról elégítik ki közvetlen a fogyasztói igényeket. A kiefeszültségű hálózat döntő hányada is föld felett, oszlopokra fektetve halad. A kiefeszültségű elosztóhálózathoz is csak az utóbbi időkben épült földalatti elhelyezéssel.

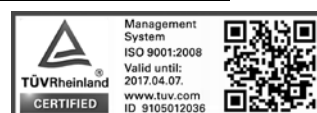
A település közvilágítása a kiefeszültségű elosztóhálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejekkel biztosított. Ezzel biztosított megvilágítás csak a közlekedés biztonsági követelményeket elégíti ki. Ma már sem mennyiségében, sem minőségében az elvárásoknak nem felel meg az elvárásoknak.

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

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

A tervezés távlatilag prognosztizált villamosenergia igény-növekedés 12,4 MW, amely csak jelentősebb hálózatfejlesztéssel elégíthető ki. Várhatóan a villamosenergia igény-növekedés kezdete még a meglévő hálózat igénybevételével kielégíthető, a meglévő transzformátor állomásokról, illetve azok kapacitásnövelő átépítésével. A meglévő hálózat kiterhelését követően jelentkező igények kielégítésére már a gerinchálózat fejlesztése szükséges. A térségi ellátási szerepkörű alállomástól, annak ha időközben a kapacitása kiterhelődne, a megfelelő kapacitásbővítést követően új gerinchálózat építési igénye várható. A nagyobb igényű fejlesztési területekre, vagy környezetébe telepített transzformátor állomások betáplálása már az új 22 kV-os építendő hálózatról oldható meg. A tervezés távlatilag két új 22 kV-os kábelkör építésére lesz várhatóan szükség.

Amennyiben a tervezett prognózishoz képest, a tervezés távlatilag új jelentősebb villamosenergia igényű fejlesztési-beruházási szándék jelentkezne, akkor annak egyedileg kellene a villamosenergia ellátását megoldani. Az ellátásához kedvező adottság, hogy a településen belül üzemel az alállomás.



A transzformátor állomásokról induló kiefeszültségű elosztóhálózat fejlesztése is szükséges, valamint a közvilágítási hálózat mennyiségi és minőségi fejlesztése is.

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

### Földgázellátás

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

A vizsgálatok szerint a település földgázellátásának szolgáltatója a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. A település gázellátásának bázisa a Soroksári áttadó állomás, amely az országos nagynyomású hálózatról ellátott. A gázátadónál elhelyezett nagy/nagyközép-nyomású gáznyomáscsökkentő állomástól kiépített NÁ 160-as nagyközép-nyomású vezetékről történik a város ellátása.

A település területén két nagyközép/középnomású nyomásszabályozó üzemel. Az egyik a Bajcsy-Zsilinszky út-Árpád utca sarkánál elhelyezett a település lakosságát, a másik a volt Vörös Október TSZ területén elhelyezett az üzemi terület térségét szolgálja. A Bajcsy-Zsilinszky úti nagy-középnomású vezetékről célvezeték épült ki a volt Budapesti Asztalosipari Vállalat Ócsai Gyáregysége számára.

A nagyközép-nyomású gázvezeték közelében elhelyezkedő nagyobb gázfogyasztók ellátása közvetlen a nagyközép-nyomású vezetékekről kiépített bekötéssel biztosított. Ezeknek a telkeknek a megfelelő nyomású gáz előállítását telken belül elhelyezett házi nyomáscsökkentő biztosítja.

A környezeti nyomáscsökkentőtől, a településen belül a kommunális szektor fogyasztóinak ellátására a gázelosztás középnomású elosztóhálózattal épült ki. Jellemzően a kisnyomású gáz előállítása telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal megoldott. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is. Az egyedi, házi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni.

A település már kiépült gázelosztó hálózata a belterület szinte valamennyi utcában kiépítésre került. Az elosztóhálózat olyan paraméterekkel épült, hogy az egyes utcákban valamennyi ingatlan ráköthető.

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

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



A vezetékek nyomvonala a település beépítésre nem szánt területén halad keresztül, de nyomvonalát és biztonsági övezetének helyigényét figyelembe kell venni.

A komfortos életkörülmény alakításának fontos feltétele, hogy a termikus energiaellátás lehetőségére vezetékes energiahordozó álljon rendelkezésre, erre a településen kedvező kiépítettséggel rendelkezésre áll ugyan a földgázellátás lehetősége, de a helyzetfeltáró vizsgálatok szerint a lakásállomány 83,3 %-a veszi igénybe, sőt az utóbbi években az igénybevétel aránya-mértéke is inkább csökkent. Igénybe vételének hiányában az automatikus üzemvitelű hőellátás lehetősége nem áll rendelkezésre.

Az automatikus hőellátás lehetőségének hiánya nem csak a komfortosabb életvitel igénybevételének hiánya szempontjából fontos, hanem a szerepét betöltő nem vezetékes energiahordozó hasznosításának nagyon magas mértéke, amelynek környezet terhelése lényegesen kedvezőtlenebb.

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

#### Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség

Energiagazdálkodási szinten reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap energiája hasznosítható. Ócsa természeti adottsága, hogy 1900-2000 körüli napos órák száma, ennek aktív hasznosításával hagyományos (beleértve az automatikus energiaellátás lehetőségét nyújtó vezetékes energiaellátás lehetőségét is) energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arcuatrontóvá válni.

A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-utó fűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi vezetékes, illetve a környezetet erősebben terhelő hagyományos energiahordozó felhasználás csökkenthető. A napelemekkel a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. Így az igények kielégíthetőségét a vezetékes, illetve a hagyományos energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni. A napenergia hasznosítása csak az éves energiafelhasználás csökkentésében játszik jelentős szerepet, amely a fenntartási költségek csökkentését eredményezi.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek az alkalmazása.

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

### **8.3. Elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat**

#### Vezetékes hírközlés

A helyzetfeltáró vizsgálatok alapján a település vezetékes távközlési ellátását a UPC Magyarország Kft biztosítja. A Budapesti szekunderközpontozathoz tartozó 35-ös körzetszámú





Monor primer központ Ócsa vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 29-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A kedvező műsorvétel számára a kábel TV szolgáltatást is kiépítették.

A vezetékes hírközlési (táv és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A tervezett fejlesztési terület ellátása is ennek igénybevételével történhet.

Ócsa esetén az elektronikus hírközlés településfejlesztő hatásának lehetőségét is figyelembe kell venni. Azoknál a településeknél, amelynél a népesség megtartása is fontos feladat a lakosság helyben tartásához nyújthat segítséget az infokommunikációs technológia széleskörű alkalmazási lehetőségének a biztosítása, amely az „otthonról” történő kapcsolat-tartást, továbbá az „otthonról” teljesíthető munkavégzést biztosítva a lakosság visszatartását és az érkezők igényesebb ellátását segítené.

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

#### Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

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

Jelenleg a településen mindhárom mobilszolgáltató üzemeltet antennát, a Telenor 3 db-ot, a Magyar Telekom 4 db-ot és a Vodafone 3 db-ot.

A település közigazgatási területét érinti a településen áthaladó mikrohullámú összeköttetés nyomvonala és annak 100-100 m-es védősávja, ez azonban valós építési magassági korlátozást nem okoz.

A településen még az ELMŰ két irányba induló iparági antennájának mikrohullámú összeköttetés sávja is áthalad. Beépített területként ez csak a Felsőbabádi lakóterületet érinti, ez azonban valós építési magassági korlátozást nem jelent.

#### **8.4. HÉSZ jelenlegi és javasolt előírásai**

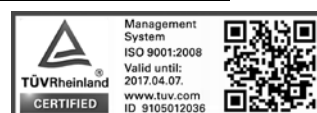
##### **A HÉSZ közművekre vonatkozó jelenlegi előírásai**

###### **Közművekre vonatkozó előírások**

###### **35. §**

- (1) A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságain belül történő engedélyezési eljárásokba az illetékes üzemeltetőt be kell vonni.
- (2) Épületek építésére csak az adott övezetre vonatkozó előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén kerülhet sor.
- (3) A házi-kút létesítése engedélyköteles. (Első vízadó rétegből és max. évi 500 m<sup>3</sup> vízkivételig az engedélyező a jegyző, ezt meghaladó vízkivételre engedélyt a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelet adhat.)<sup>91</sup>

<sup>91</sup> Módosítva a 13/2006./XII.01/sz. ÖK. rendelet 12.§./1/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től



(4) Beépítésre szánt csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig szigorúan átmeneti jelleggel, csak a közcsatorna hálózat kiépítéséig engedélyezetten közműpótlóként ellenőrzött zárt szennyvíztároló medencék alkalmazhatók. A közcsatorna hálózat kiépítését követően az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre. Ettől eltérni csak azoknál az ingatlanoknál lehet, ahol a közműellátás nem biztosítható.—Beépítésre nem szánt területen (ha a közcsatorna hálózat 300 m-t meghaladó távolságban van) alkalmazható a szakhatóságok által is engedélyezett, korszerű és szakszerű, ellenőrzött kivitelezett és üzemeltetett közműpótló berendezés is, de ha a területet a közcsatornahálózat kiépítése 100 m-en belüli távolságig megközelíti, akkor kötelezni kell a kibocsátót a közcsatornára való rákötésre és ezt az építési engedélyében is rögzíteni kell. A zárt szennyvíztároló medencéből az összegyűjtött szennyvizet rendszeres és ellenőrizhető módon a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállíttatni.<sup>92</sup>

Ha a napi 5 m<sup>3</sup>/nap szennyvíz mennyiséget meghaladó mennyiség keletkezik, a közcsatorna hálózat 300 m-en belül nem érhető el, akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése szükséges. A szennyvíztisztító telep védőtávolság igénye nem nyúlhat túl a telepítés telkén, a tisztítási hatásfokának I. osztályú vízminőségnek kell megfelelnie, a tisztított víz befogadását az ahhoz szükséges védőtávolság igényel együtt, szintén telken belül meg kell oldani. A szennyvíztisztító telep létesítésére vízjogi engedélyt kell kérni. Amennyiben bármi okból a helyi kis szennyvíztisztító nem létesíthető, akkor a közcsatorna csatlakozást távolságtól független ki kell építeni, anélkül a beruházást megvalósítani nem lehet.<sup>93</sup>

(5) A zárt szennyvíztároló medencéből az összegyűjtött szennyvizet rendszeres és ellenőrizhető módon a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállíttatni.

(6) Az előírtól eltérő szennyezettségű szennyvizet telken belül kell előtisztítani (ipari szennyezettség, olaj-, zsír-, hordalékfogó, stb.) és csak ezután szabad bevezetni a közcsatornába vagy a közműpótlóba. Az előtisztítást a hatóságok által előírt mértékig kell elvégezni. A szennyvíz előtisztításból származó veszélyes hulladékot elszállításig úgy kell tárolni, hogy az környezeti szennyezést ne okozzon.

(7) A vízfolyások, vízfelületek, tavak partéleitől a karbantartás számára szabadon kell hagyni az alábbi szélességű sávokat és annak használatára a karbantartó számára szolgalmi jogot kell adni:<sup>94</sup>

a) folyók, patakok mentén a partéltől 6-6 m-t,

b) nyílt árkok mentén a partéltől 3-3 m-t.

(8) 20 gépkocsinál több gépkocsi számára parkolót létesíteni csak kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal, vagy vízzáró aléptímmel szabad, a felületéről összegyűlő csapadékvizet hordalékfogó műtárgyon keresztül szabad csak a közcsatorna hálózatba, vagy élőfolyásba vezetni. Szénhidrogén szennyezettségnek kitett út, illetve parkoló felületről összegyűlő csapadékvizeket olaj- és hordalékfogó műtárgyon is keresztülvezetve szabad közcsatornába, vagy élőfolyásba vezetni.<sup>95</sup>

(9) <sup>96</sup> A beépített, illetve beépítésre szánt területen az Alsópakony, Szociális Családiház-építési Programhoz kapcsolódó lakóterület kivételével a csapadékvíz elvezetésére az út szilárd burkolatú kiépítésénél, illetve rekonstrukciójánál zárt csapadékvíz csatornahálózatot kell kiépíteni. (Hosszútávon nyílt árkos csapadékvíz gyűjtés beépített, illetve beépítésre szánt területen csak földúttal feltárt területen, illetve beépítésre nem szánt területen és külterületi út mentén maradhat fenn, továbbá az Alsópakony, Szociális Családiház-építési Programhoz kapcsolódó lakóterületen, amelyen a csapadékvíz elvezetését nyílt árkos vízelvezetéssel kell kiépíteni.) Zárt vezeték az egységes vízrendezési tervben meghatározott helyen létesíthető. Ennek alapján biztosítani kell a csapadékvizek kiépített befogadóba való bevezetését. A csapadék csatorna létesítése vízjogi engedély köteles.

(10) Az országos műemléki védelem alatt álló, továbbá a helyi védelemre javasolt területeken és egyedi létesítmények környezetében a földfelszín felett vezetett vezetékhálózatok (villamos energia, és elektronikus hírközlés) átépítése, rekonstrukciója vagy új hálózat építése csak földfelszín alatti kialakítással lehetséges. A településen az út szilárd burkolatú kiépítésénél, illetve rekonstrukciójánál kell a földfeletti vezetéket föld alá áthelyezni. (Hosszútávon föld feletti vezeték beépített, illetve beépítésre szánt területen csak földúttal feltárt területen, illetve beépítésre nem szánt területen és külterületi út mentén maradhat fenn.)<sup>97</sup>

<sup>92</sup> Módosítva a 13/2006./XII.01./sz. ÖK. rendelet 12.§./1/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

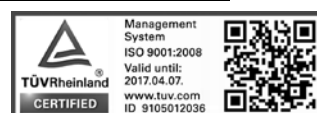
<sup>93</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02./sz. ÖK. rendelet 37.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

<sup>94</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02./sz. ÖK. rendelet 37.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

<sup>95</sup> Módosítva a 11/2010./VII.02./sz. ÖK. rendelet 37.§-a alapján Hatályos: 2010.07.10-től

<sup>96</sup> Módosult a 17/2011./IX.15./sz. ÖK. rendelet 3.§-a alapján Hatályos: 2011.IX.15-től

<sup>97</sup> Módosítva a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 12.§. /3/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től



(11) Középnymású földgázzal ellátott területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáz nyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés csak az előkertbe, az udvarra vagy az épület alárendeltebb homlokzatára helyezhető.

(12) A mikrohullámú összeköttetés biztosítása érdekében elrendelt magassági korlátozásokat be kell tartani.<sup>98</sup>

(13) Közcéli antennatornyot országos műemléki védelem, természetvédelem alatt álló, továbbá a helyi védelemre javasolt területeken elhelyezni nem szabad.<sup>99</sup>

**A HÉSZ közművekre vonatkozó előírásainak javaslata:**

**KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS**

**...Általános előírások**

**....§**

- (1) A meglévő és a tervezett közüzemű:
- a) vízellátás,
  - b) vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),
  - c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
  - d) elektronikus hírközlés
- hálózatai és létesítményei, építményei továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
- a) településképi megjelenésre,
  - b) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
  - c) a hálózatokhoz való hozzáférhetőségre.
- (4) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt)
- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
  - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
  - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
  - d) közforgalmú út esetén belterületen és külterület beépítésre szánt területén a közvilágítás kiépítéséről,
  - e) magánút esetén kül- és belterület beépítésre szánt területén a térvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
- (5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
- a) a feleslegessé vált hálózatot és létesítményt, építményt el kell bontani,
  - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
  - c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
- (6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében

<sup>98</sup> Módosítva a 13/2006./XII.01./sz.Ök. rendelet 12.§. /4/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

<sup>99</sup> Módosítva a 13/2006./XII.01./sz.Ök. rendelet 12.§. /4/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-





- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
- b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
  - ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
  - bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali faszor telepítését ne akadályozzák meg.

### Vízellátás .§

- (1) Belterület beépítésre szánt területén új közüzemű vízelosztó hálózat:
  - a) csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
  - b) fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.
- (2) Külterület beépítésre szánt és belterület, külterület beépítésre nem szánt területének vízellátása helyi vízbeszerzésről is biztosítható, ha azt az érintett hatóság ivóvízként elfogadja.
- (3) Közterületen, új vízhalózat építésénél, rekonstrukciójánál:
  - a) dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetéket építeni nem szabad,
  - b) a hálózatot körvezetékes rendszerként kell építeni,
  - c) azbesztcement anyagú csővezetéket építeni nem szabad.
- (4) Ha a közhálózatról a tűzivíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzivíz tározó létesítése, vagy a tűzivíz igény csökkentése szükséges.

### Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés .§

- (1) Új szennyvízelvezető hálózatot elválasztott rendszerrel szabad építeni.
- (2) A település hidrogeológiai és geológiai adottsága miatt, valamint a talaj, talajvíz és a felszíni vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz is közvetlen, vagy drénhálózattal történő talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (3) Beépítésre szánt területen:
  - a) már csatornázott területen építeni csak a közcsatorna hálózatra történő csatlakozással lehet
  - b) csatornázatlan területen jelen helyi építési szabályzatban a szennyvízelvezetés, elhelyezésre vonatkozó előírások teljesítésével lehet.
- (4) Beépítésre szánt csatornázatlan és beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet ha:
  - a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:
    - aa) a szennyvizet egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni,
      - az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni,
      - a közműpótló medence használata csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
    - ab) a külterületen keletkező szennyvizet (napi 5 m<sup>3</sup>-t el nem érő esetben is) tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
      - ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható (felszín alatti tisztított vízelhelyezés tilos)

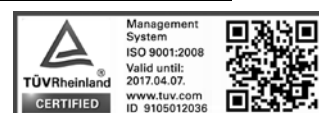


- ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
  - ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
  - ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t, és a közcsonna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül:
- ba) a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
    - ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll (felszín alatti tisztított víz elhelyezés tilos),
    - ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
    - ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
    - ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
    - ha kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsonna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.
- (5) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:
- a) hatóság által egyedileg megállapított és rögzített mérettel
  - b) előzetes megállapítás nélkül:
    - ba) bűzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m
    - bb) bűzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.
- (6) Szennyvíztisztító telep és ahhoz tartozó nyárfás területétől a védőtávolság igény 1000 m, amely 650 m-re csökkenthető, ha a telep tisztítási technológiáját folyamatos adalékanyag adagolással kiegészítik, javítva a tisztítás hatásfokát és ennek megvalósítását képviselő-testületi határozat igazolja.
- (7) Szennyvíztisztító telep és szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül:
- a) új épület nem létesíthető, meglévő épületen - a felújítás és a meglévő épület kubatúráján belül történő átalakítás kivételével - építési tevékenység nem végezhető, többlet rendeltetési egység nem hozható létre
  - b) a védőtávolságon belül már beépített lakó-, üdülő-, vegyes, gazdasági (környezetre jelentős hatást gyakorló ipar kivételével) telek védelmét a műtárgy védőtávolság okozta terhelésének a megszüntetésével kell megoldani:
    - ba) vagy a beépített telek telekhatáráig kell csökkenteni a műtárgy védőtávolság igényét (a műtárgy zajvédetté és bűzzáróvá tételével, távvezérlésének megoldásával),
    - bb) vagy a műtárgy kiváltását kell megoldani.

### Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

#### .§

- (1) A felszíni vizek (vízfolyások vízfelületek, tavak) mederkarbantartó parti sávját közterületként kell szabadon hagyni, amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani. A biztosítandó parti sáv:
- a) a folyók, patakok mentén 6 m-es sáv
  - b) a nyílt árkok mentén minimum 3 m-es sáv.
- (2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kiépíteni.
- (3) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét minden beruházásnál ellenőrizni kell és a beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal a közhálózatba, illetve a befogadóba bevezethető.



- (4) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását megoldani és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba (akár zárt csapadékcatorna, akár nyílt árkos a közcsatorna hálózat) kivezetni.
- (5) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy
- a) az 3,5 m-nél szélesebb nem lehet
  - b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével)
  - c) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, és
  - d) a vízszállítás akadálymentes legyen.





### Villamosenergia ellátás

#### .§

- (1) Belterületen és külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is
  - a) műemléki környezetben
  - b) helyi értékvédelmi területen, utcakép védelmi területen
  - c) sétáló utcává alakítandó utcában
  - d) tájképvédelmi területena hálózatiépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.
- (2) Külterületi beépítésre nem szánt területen –erdőterület kivételével– egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (3) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (4) Erdőterületen föld feletti hálózatiépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha a hálózat kiépítésének nyomvonalát erdőterületen kellene átvezetni, akkor a hálózat számára olyan sávot (erdei, vagy közutat) kell választani, ahol fakivágás nélkül lehet elhelyezni, de oda is csak földalatti telepítéssel lehet építeni.
- (5) Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

### Földgázellátás

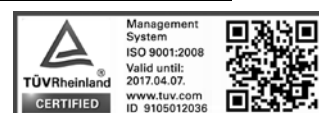
#### .§

- (1) Földgázvezetékét közterületen és magán telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.
- (2) A házi nyomáscsökkentő telepítését az épület utca fronti oldalára telepíteni nem lehet, azt vagy az előkertbe, vagy az épület alárendeltebb homlokfalán lehet elhelyezni.

### Megújuló energiatermelő létesítmények

#### .§

- (1) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül:
  - a) klímaberendezés, szellőző, kémény, égéstermék elvezetés (kivéve a parapet konvektor) az épület utcai homlokzatára látható helyre nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető,
    - aa) parapetkonvektor utcai homlokfalra akkor telepíthető, ha az épület előtt előkert van
  - b) háztartási méretű napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem)
    - ba) magastetős épületnél a tetősíkra, vagy attól max 20°-kal eltérően telepíthető,
    - bb) lapostetős épületnél a tetősíktól max 45°-kal eltérően telepíthető
  - c) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele:
    - ca) hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített építmény magasságot max 3 m-en túl nem haladhatja meg,
    - cb) hogy a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen
    - cc) az előző két bekezdés teljesítésével sem telepíthető
      - műemléki környezetben
      - helyi védelemre kijelölt területen belül
      - egyéb védelem alatt álló területeken
      - tájképvédelmi területen
      - ahol magasabb rendű területrendezési terv azt tiltja



## Elektronikus hírközlés

### .§

#### *Vezetékes elektronikus hírközlés*

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

#### *Vezeték nélküli elektronikus hírközlés*

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

