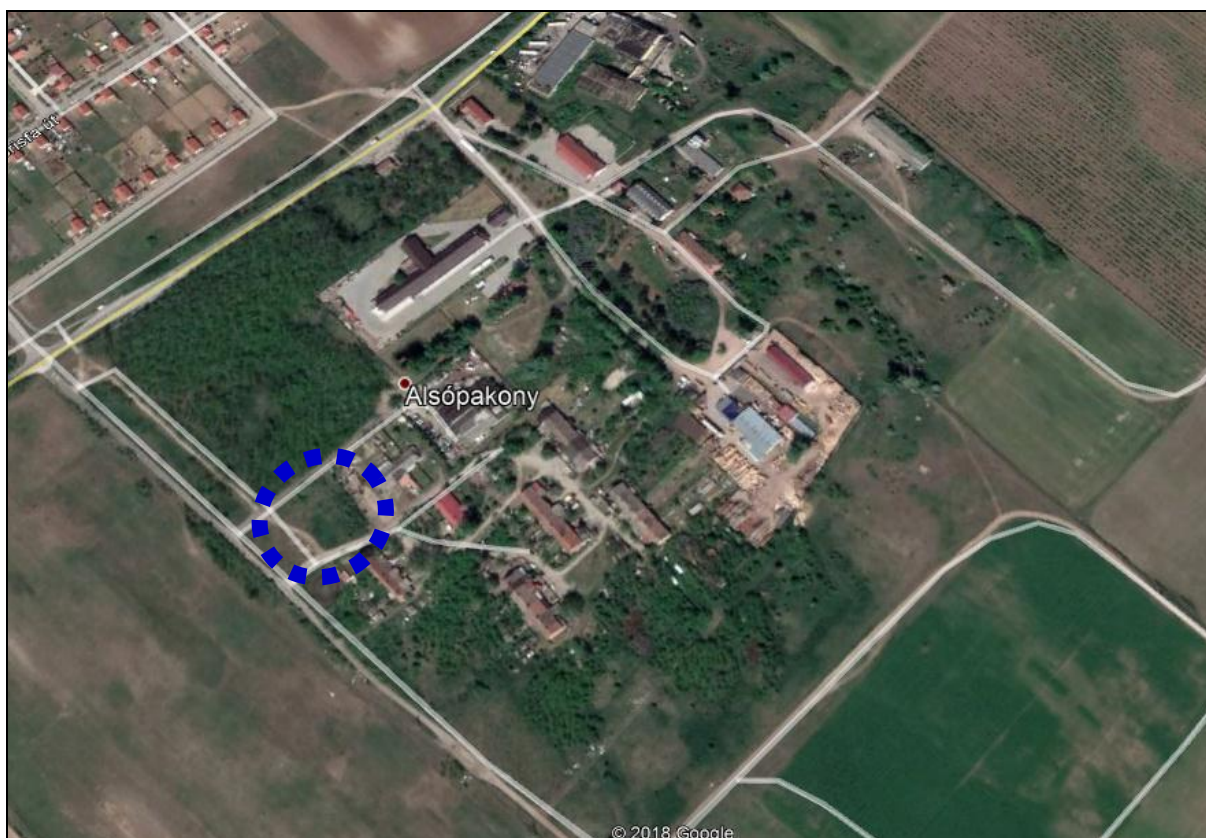


# ÓCSA VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA, ÓCSA - ALSÓPAKONY 4512/1 HRSZ-Ú TERÜLETÉRE VONATKOZÓAN




PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ - 314/2012. KORM. REND. 42.§ TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS



2019. JANUÁR HÓ

**Z.É. MŰHELY TERÜLETFEJLESZTÉSI ÉS URBANISZTIKAI KFT.**  
TEL: 06-70/ 943-62-46 E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

## TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	
Generáltervezés	Z.É. Műhely Kft. Czene Éva 	ügyvezető
Településtervezés	Czene Éva 	vezető településtervező TT/1 12-0160 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
Zöldterületek, táj- és természet-védelem, környezetvédelem	Tóthné Pocsok Katalin 	okl. kertészmérnök (táj- és kertépítész) vezető településtervező TK 01-5086 és TT1 01-5086
Műszaki grafika	Koponyás Katalin	településtervező

### Z. É. MŰHELY KFT.

Székhely: 3123 Cered, Vörösmarty M. u. 4.  
E-mail: ze.muhely@gmail.com  
Tel.: 06-70/943-6246

Tervszám: 7/2017 – Á  
314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 42.§ szerint tárgyalásos eljárás

2019. január hó

# TARTALOMJEGYZÉK

## BEVEZETŐ

### I. VIZSGÁLATI MUNKARSÉZEK

1. Megalapozó vizsgálat:
  - 1.1. A tervezési terület elhelyezkedése, a tervezési terület városi- és térségi kapcsolatai
  - 1.2. A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás
  - 1.3. hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
  - 1.4. településrendezési tervi előzmények
  - 1.5. a tervezési terület társadalmi és humán infrastrukturális viszonyai
  - 1.6. táji- és természeti adottságok vizsgálata
  - 1.7. zöldfelületi rendszer vizsgálata
  - 1.8. az épített környezet vizsgálata
  - 1.9. az épített környezet értékei
  - 1.10. közlekedés
  - 1.11. közművesítés
  - 1.12. környezetvédelem

### II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT MUNKARÉSZEI

2. Településrendezési eszközök módosítása
  - 2.1. a hatályos településszerkezeti tervet érintő módosítások
  - 2.2. A környezetalakítás terve (beépítési javaslat):
  - 2.3. a területi terveknek való megfelelések igazolása;
  - 2.4. tájrendezési javaslatok
  - 2.5. zöldfelületi rendszer fejlesztése
  - 2.6. közlekedési javaslatok
  - 2.7. közművesítési javaslatok
3. szabályozási koncepció
4. Környezeti hatások és feltételek, környezeti értékelés

### III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK:

- Ócsa Város hatályos Településszerkezeti tervének és mellékleteinek módosítási javaslata;
- Ócsa Város hatályos Helyi Építési Szabályzatának és mellékleteinek módosítási javaslata;

**A VIZSGÁLATI ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK ELKÉSZÍTÉSÉHEZ FELHASZNÁLÁSRA KERÜLTEK A 2017-BEN ELFOGADOTT HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATI ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEI, MELYEKET A KASIB KFT. KÉSZÍTETT.**

### ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

Rajzszám	Rajz megnevezése
FA1	Földhivatali alaptérkép
TSZT-1	Ócsa Város - Alsópakony, 4512/1 hrsz-ú terület Településszerkezeti terv – kivonat
SZT-1	Ócsa Város - Alsópakony, 4512/1 hrsz-ú terület Szabályozási terv – kivonat
V-1	Területfelhasználási és beépítettségi-, közlekedési- és zöldfelületi vizsgálat
J-1	Környezetalakítási-, Közlekedési- és Zöldfelületi javaslat

TERVIRATOK .....	42
------------------	----

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	43
------------------------------------	----

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2019.(.../...) önkormányzati határozat tervezete

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2019.(.../...) önkormányzati rendelet tervezete

#### JÓVÁHAGYANDÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
<b>TSZT- M</b>	Ócsa Településszerkezeti Tervének módosítása, Alsópakony, 4512/1 hrsz-ú területre	M=1:4000
<b>SZT-1/C-M1</b>	Ócsa Szabályozási Tervének módosítása, Alsópakony, 4512/1 hrsz-ú területre	M=1:2000

## BEVEZETŐ

Ócsa Város közigazgatási területének északkeleti részén, Alsópakony településrész 4512/1 hrsz-ú területre készülő településrendezési tervmódosítást, a területfelhasználásra, valamint övezeti besorolásának módosítására irányulóan, Ócsa Város Önkormányzatának megbízásából, a Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai, Tervező és Tanácsadó Kft. készíti, a terület tulajdonosának finanszírozásában.

Ócsa Város hatályos Településrendezési eszközei az alábbiak:

- Ócsa Településszerkezeti Terve (TSZT): 100/2017. (IV.26.) számú ÖK. határozat
- Ócsa Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási terve (SZT): 4/2017. (IV.27.) önkormányzati rendelet

A tervek legutóbbi, egységes szerkezetű módosítása óta (2017), a 4512/1 hrsz-ú terület tulajdonosa - tekintettel arra, hogy a terület, a piaci viszonyokat is elemezve, kizárólag gazdasági területként hasznosítható, - kezdeményezte a terület visszasorolását Gksz jelű, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe.

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 19/2018. (I.31.) számú határozatával támogatta a hatályos településrendezési eszközök módosítását az Ócsa 4512/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan. Ennek megfelelően a 4512/1 hrsz-ú terület a Szabályozási terven is Gksz-4 jelű építési övezeti besorolásba kerül át.

Ugyanebben a határozatban a 4512/1 hrsz-ú ingatlan kiemelt fejlesztési területi státuszt kapott, így a hatályos településrendezési eszközök módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 42. §-a szerinti tárgyalásos eljárásban készül.

A tervegyeztetés nyilvánossága, azaz a lakosság, az egyház és a civilszervezetek körében történő egyeztetés, Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének az 5/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelete - a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól - szerint történik.

Fentiek értelmében jelen tervmódosítás során Ócsa Város hatályos Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzata és annak mellékletét képező Szabályozási terv az 4512/1 hrsz-ú területre vonatkozóan módosításra kerül. A jóváhagyott terv Ócsa Településszerkezeti tervébe, Helyi Építési Szabályzatába és Szabályozási tervébe beépítésre kerül.

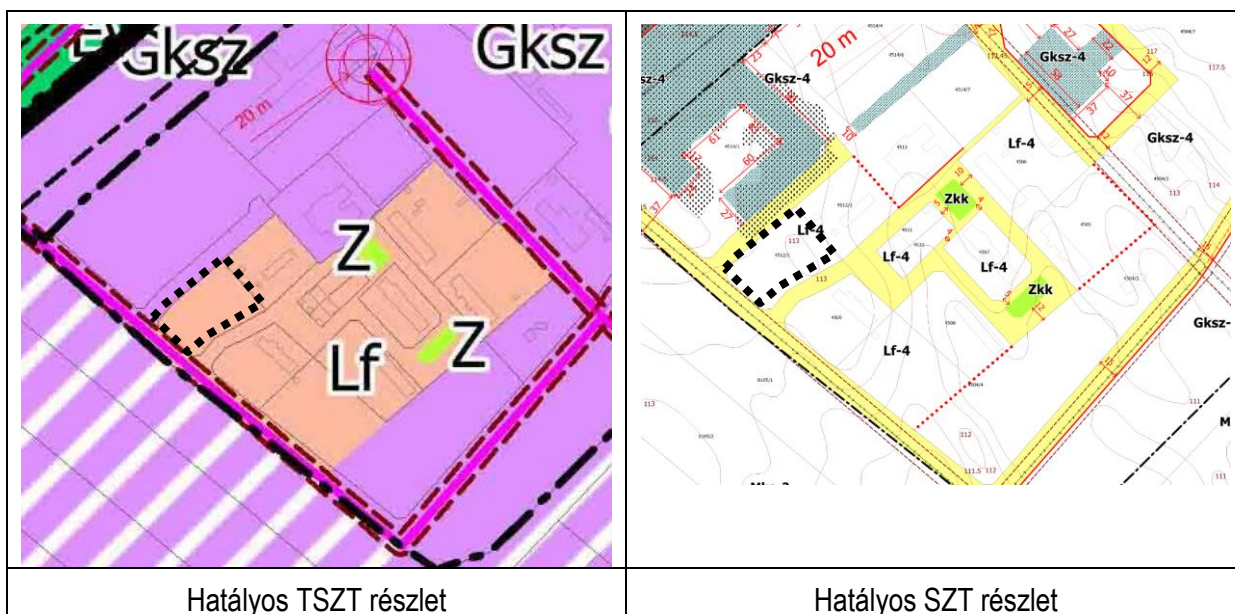
## A tervezett fejlesztés, Ócsa - Alsópakony 4512/1 hrsz-ú területén

Az Ócsa 4512/1 hrsz-ú ingatlan, 2017-ben, a város teljes közigazgatási területére készült településrendezési eszközök felülvizsgálata során a korábbi Gksz jelű, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből, Lf jelű, falusias lakóterületi besorolásba került. A beépítéssel nem rendelkező telek átsorolását a környező lakóterületekhez való igazodás indokolta, de a terület tulajdonosa jelezte, hogy a terület a piaci viszonyokat is elemezve, kizárólag gazdasági területként hasznosítható.

A tulajdonos kezdeményezte a terület visszasorolását Gksz jelű, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe és ennek megfelelően a Szabályozási terven is a terület Gksz-4 jelű építési övezeti besorolását kérte.

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 19/2018. (I.31.) számú határozatával támogatta a tulajdonos kérését.

Jelen településrendezési eszközök módosítása során, a területre korábban hatályos kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területfelhasználás és a jelenlegi hatályos Gksz-4 jelű építési övezet kerül kialakításra ill. szabályozásra.



**A VIZSGÁLATI ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK ELKÉSZÍTÉSÉHEZ FELHASZNÁLÁSRA KERÜLTEK A 2017-BEN ELFOGADOTT HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATI ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEI, MELYEKET A KASIB KFT. KÉSZÍTETT.**

### MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9.§ (4) bek., valamint a 11.§ (4) bekezdésben rögzítettek és az e rendelet 1. melléklete szerinti Megalapozó vizsgálat (1. Helyzetfeltáró, 2. Helyzetelemző és 3. Helyzetértékelő munkarészek) a teljes közigazgatási területre elkészültek (rajzi és szöveges) szakági munkarészek, a szükséges mértékben kerülnek kiegészítésre.



## ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A hatályos településrendezési eszközökhöz a teljes közigazgatási területre elkészültek az alátámasztó és jóváhagyásra kerülő (rajzi és szöveges) szakági munkarészek.

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A jelen módosítási feladat szükségessé teszi a szakági javaslatok megváltoztatását, a hatályos TSZT szakági munkarészei eszerint változnak, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3. melléklete tartalmi követelményei szerint, a szükséges mértékben.

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

A jelen módosítási feladat szükségessé teszi a szakági javaslatok megváltoztatását, a hatályos HÉSZ szakági munkarészei eszerint változnak, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3. melléklete tartalmi követelményei szerint, a szükséges mértékben.

## 1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

### 1.1. A tervezési terület elhelyezkedése, a tervezési terület városi- és térségi kapcsolatai



Ócsa Város közigazgatási területének északkeleti részén, az M5-ös autópálya északi oldalán, az Üllőre vezető 4603 jelű út déli oldalán, Alsópakony településrészen található a 4512/1 hrsz-ú terület. A tervezési területet keletről lakóterületek, nyugatról beépítetlen parlag- és fás területek határolják.

### 1.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJÁT IGAZOLÓ TÉRKÉP ÉS LEÍRÁS

A tárgyi módosítás az egyes törvények területrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi CCXXIX. törvénnyel (továbbiakban: MTv.) módosított Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban: OTvT) előírásaival, valamint

a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve 2005. évi LXIV. törvény (továbbiakban: BATvT) előírásaival, az alábbiakban részletezettek szerint összhangban van.

# ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

2. sz. melléklet

## Az Ország Szerkezeti Terve

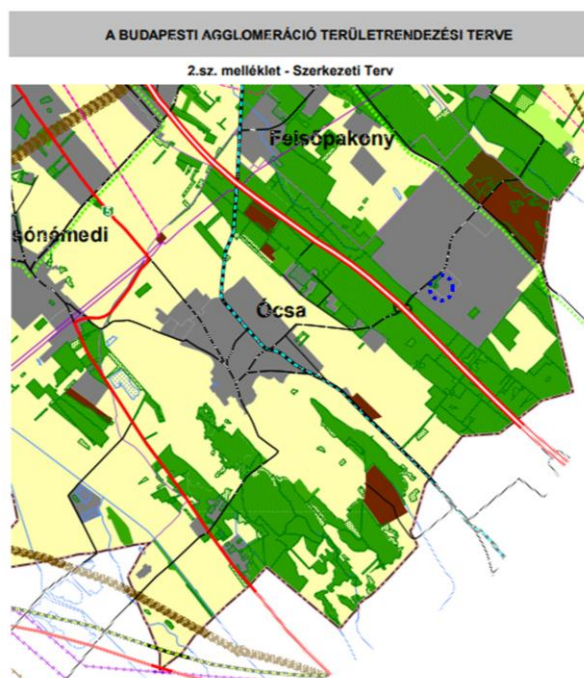


- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Települési térség
  - 750 - 1000 ha között
- Gyorsforgalmi út
- Főút
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya
- 400 kV-os átviteli hálózat távvezetéseleme
- 220 kV-os átviteli hálózat távvezetéseleme
- Földgázszállító vezeték
- Kőolajszállító vezeték
- Termékvezeték
- Országos jelentőségű csatorna
- Közigazgatási határ
- Burkolt út
- Vizsgált terület

## Budapesti Agglomeráció Területrendezési terv (BATrT) szerinti besorolása:

A BATrT térségi szerkezeti terve a település térségi területfelhasználásának és a műszaki infrastruktúra-hálózatnak a térbeli rendjét határozza meg. A módosítás hatálya alá tartozó területet a BATrT Szerkezeti terve „városias települési térség” területfelhasználási kategóriába sorolja.

## BATrT Szerkezeti terve - vonatkozó részlete:



- JELMAGYARÁZAT**
- városias települési térség
  - erdőgazdálkodási térség
  - mezőgazdasági térség
  - gyorsforgalmi út
  - főút
  - térségi mellékút
  - egyéb országos törzshálózati vasútvonal
  - térségi kerékpárút-hálózat eleme
  - agglomeráció határa
  - település közigazgatási határa
  - vízfelület, vízfolyás
  - erdőállomány kataszter szerinti erdőterület
  - vizsgált terület

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. Törvény OTrT (Mtv.) térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályokról szóló 6.§-a az alábbiakat rögzíti:

(2) A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:



b) a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;

d) a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;

A hatályos Településszerkezeti terv és a tervezett módosítás szerinti területfelhasználás a fentiekkel összhangban van. A módosítás a „városias települési térségen” belül történik.

**A BATrT térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó 5-7.§ előírásai szerint az alábbiakat szükséges betartani:**

**A Városias települési térségben** új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha a tervezett területfelhasználás jól illeszthető a település meglévő szerkezetéhez, táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, és a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás azt lehetővé teszi vagy a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül. A település közigazgatási területére vonatkoztatva, a városias települési térség növekménye nem haladhatja meg BATrT 1/3. számú mellékletben található területi mérleg szerinti városias települési térség 2%-át. **A 4512/1 hrsz-ú terület beépítésre szánt falusias lakóterület, amely területnek a beépítésre szánt gazdasági terület fejlesztése során, új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, a fejlesztés a városias települési térségen belül történik, ami az OTTrT és a BATrT vonatkozó térségi övezeti előírásaival összhangban van.**

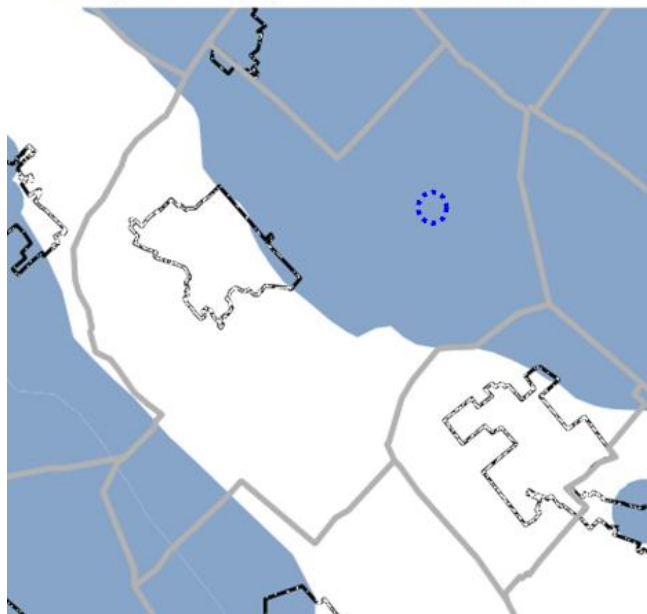
**A tervezési területet érintő OTTrT (Mtv.) övezetek (Térport.hu-ról):**

- 3/7. sz. melléklet - Országos vízminőség-védelmi terület övezete
- 3/9. sz. melléklet - Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete

## ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

3/7. sz. melléklet

Országos vízminőség-védelmi terület övezete



### Jelmagyarázat

Országos vízminőség-védelmi terület övezete

#### Alaptérképi elemek

Országhatár

Megyehatár

Közigazgatási határ

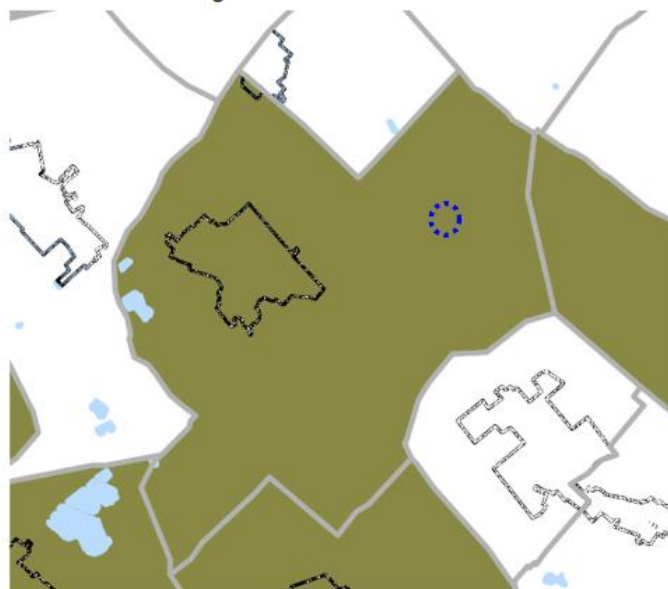
Települési térség

Vizsgált terület

## ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

3/9. sz. melléklet

Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete



### Jelmagyarázat

Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete

#### Alaptérképi elemek

Országhatár

Megyehatár

Közigazgatási határ

Települési térség

Vízfelület, vízfolyás

Vizsgált terület

Az OTrT 31/B. § I) bekezdése alapján azon új országos, kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket az MTv. állapított meg, azonban a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben még nem kerültek alkalmazásra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az OTrT MTv.-vel megállapított 12/A. § (1) bekezdése és övezeti előírásai szerint kell lehatárolni és alkalmazni:

- jó termőhelyi adottságú szántóterület
- világörökségi és világörökségi várományos terület
- országos vízminőség-védelmi terület
- nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe
- ásványi nyersanyagvagyon-terület
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

Az Önkormányzat - a Korm. rendelet 41. § (1) bekezdése, az OTrT 12/A. § (1) bekezdése, valamint a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól szóló 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdése és az 1. melléklete alapján - megkérte a hatáskörrel rendelkező szervek adatszolgáltatását az MTv. által megállapított, szakterületét érintő új övezet(ek) lehatárolása tekintetében.

### Országos és térségi övezetek:

**A módosítás hatálya alá tartozó terület a BATrT alábbi országos, illetve térségi övezeteivel nem érintett, azaz a vonatkozó előírások, a tárgyi módosítás tekintetében nem relevánsak:**

#### A tervezési területet nem érintő OTrT övezetek:

- 3/1. sz. melléklet - Országos ökológiai hálózat övezete
- 3/2. sz. melléklet - Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- 3/3. sz. melléklet - Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete

- 3/4. sz. melléklet - Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
- 3/5. sz. melléklet - Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- 3/6. sz. melléklet - Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete
- 3/8. sz. melléklet - Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló szükségtározók területének övezete

### 1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA

#### 1.3.1. A hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

Ócsa Településfejlesztési Koncepcióját (124/2015. (VI.24.) számú határozattal fogadta el Ócsa Város Képviselő-testülete.

Kivonat a módosításra vonatkozóan a hatályos Településfejlesztési Koncepcióból:

A jövőkép tömör megfogalmazása:

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

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

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

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

#### **Gazdaság**

- Bővíti a helyi foglalkoztatási lehetőségek körét, folyamatosan javítja a helyi vállalkozási környezetet;
- Törekszik a helyi mikro-, kis- és középvállalkozások megerősítésére, szerepük bővítésére, a gazdasági szereplők közötti egyensúly megteremtésére,
- Kiemelten kezeli a helyi gazdaság sokoldalúbbá válását, a város gazdaságának több lábon állását;
- Elősegíti a szolgáltatások bővülését, az innovatív, k+f és kreatív szektorban tevékenykedő vállalkozások betelepülését,
- Segíti a helyi fiatalok vállalkozóvá válását,



- Támogatja a helyi zöldgazdaság bővülését, az energiahatékonyság fokozását, a helyi erőforrások szélesebb körű felhasználását,
- Segíti a családi és ökológiai gazdálkodást végzők tevékenységét, ösztönzi megalapításukat,
- Kiemelten kezeli az idegenforgalmi és ökoturisztikai potenciál minél magasabb fokú kihasználását, az ebben rejlő gazdasági lehetőségek kiaknázását.

## 1.5. A város jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan

Ócsa térségi szerepköre az elmúlt évtizedekben többször átalakult, gazdasága hagyományosan sokszínű, a gazdasági szervezetek teljesítménye (pl.: volumen, foglalkoztatás) azonban a válság óta csökken. Lakossági, és közszolgáltatások (pl.: oktatás) terén hiányosságok vannak, a turizmusban rejlő lehetőségek kihasználtsága is alacsony szintű.

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

## 2.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása

### Átfogó cél

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

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

### Stratégiai célok

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

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

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

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

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

### Tematikus célok

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

### Horizontális célok

- A nyitott és befogadó város megteremtése, az esélyegyenlőség, a társadalmi integráció elősegítése, **közösségközpontú fejlődés.**
- **Ökotudatos szemlélet, egészséges, élhető és fenntartható városi környezet kialakítása.**
- **Tudás-, értékalapú és értékőrző, intelligens fejlődés feltételeinek megteremtése.**
- **A helyi gazdaság megerősítése, a foglalkoztatás bővítése, kreatív vállalkozói környezet kialakítása.**
- **Külterületi táj- és területhasználat korszerűsítése, ebben a helyi közösségi részvétel erősítése, fejlesztése.** (Ld. „Tájközösség” – a „Közösségi Tájhasználati Modell”, külterületi jövőkép alfejezet)

A fentiekben meghatározott jövőképpel, a település átfogó fejlesztését megfogalmazó célokkal, gazdasági alapelvekkel a tervezett módosítás nem ellentétes, azzal összhangban van.

## 1.4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK

### 1.4.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

Ócsa Településrendezési Eszközeinek felülvizsgálata 2017-ben történt meg, melynek keretében elkészült a Város Új Településfejlesztési Konceptiója, Településszerkezeti terve és Helyi Építési Szabályzata, az annak mellékleteként a Szabályozási Terve.

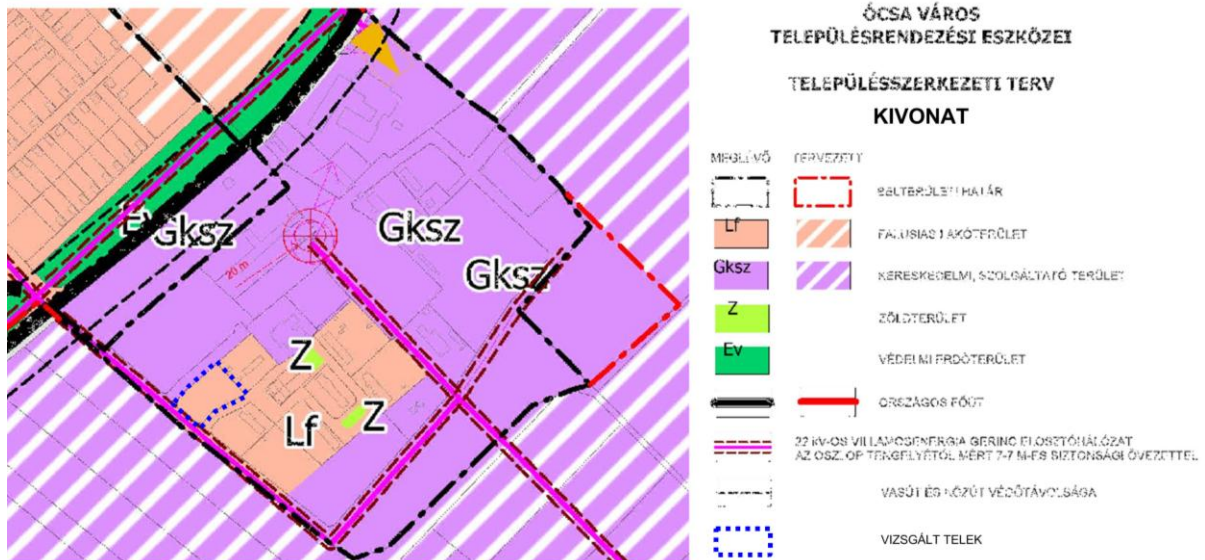
- Településfejlesztési Konceptió 124/2015. (VI.24.) számú határozattal jóváhagyott
- Településszerkezeti Terv 100/2017. (IV.26.) számú határozattal jóváhagyott
- Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv 4/2017. (IV.27.) számú önkormányzati rendelet



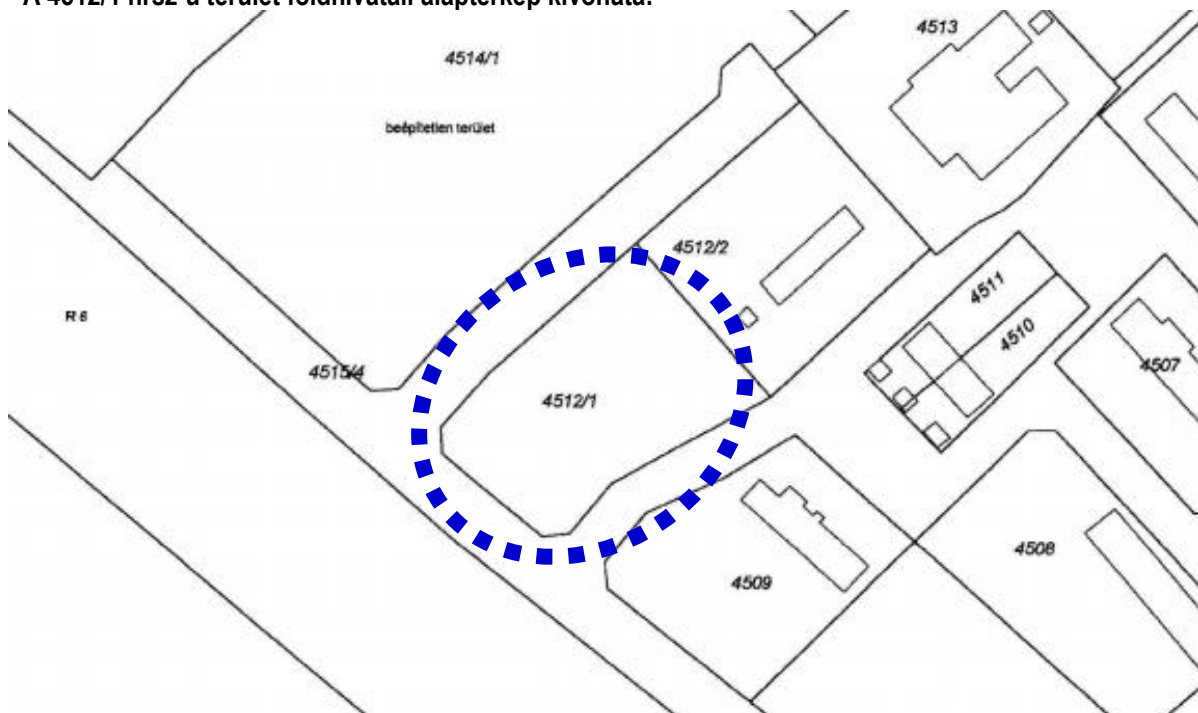
#### 1.4.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

Alsópakony „régi” részén üzemi épületekkel körülvéve 6-7db földszintes, leromlott állagú lakóépületben közel 50 lakás található. Az alsópakonyi belterületen jelentős részt kitevő lakófunkció védelme érdekében, a területet falusias lakóterület területfelhasználásba sorolta.

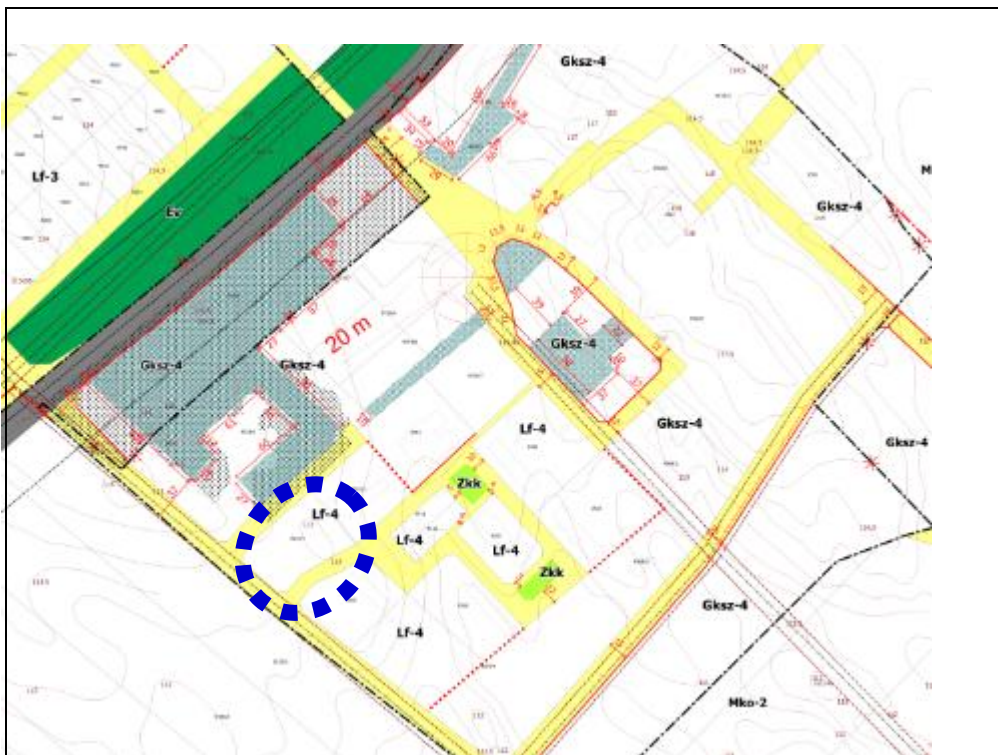
Ennek az átsorolásnak a részeként került falusias lakóterület területfelhasználásba, a lakótelkekhez délről csatlakozó, 4512/1 hrsz-ú, beépítést nem tartalmazó terület:



A 4512/1 hrsz-ú terület földhivatali alaptérkép kivonata:



### 1.4.3. A hatályos Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv megállapításai, megvalósult elemek



A hatályos HÉSZ a 4512/1 hrsz-ú területet falusias lakó, Lf-4 jelű építési övezetbe sorolja, a környező lakóterület telkeihez hasonlóan.

Lf-4 jelű építési övezetre vonatkozó előírások az alábbiak:

#### **HÉSZ- Falusias lakóövezetek előírásai 36.§**

##### **36. Falusias lakóövezetek egyedi előírásai 36. §**

- (1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 2. pontja tartalmazza.
- (2) Az Lf-1 jelű építési övezetben sem telepengedély-köteles, sem telep bejelentés-köteles egyéb gazdasági tevékenység céljára terület nem használható, építmény nem létesíthető, az ezek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység céljára - a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között - terület használható és építmény létesíthető, amennyiben a telken lakórendeltetés is van.
- (3) Az Lf-2/A, Lf-3 és Lf-4 jelű építési övezetben az elhelyezhető épület a 37. § (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 37. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül a terület rendeltetését nem zavaró telep bejelentés-köteles kézműipari gazdasági tevékenységet is tartalmazhat.
- (5) Az Lf-4 jelű építési övezet telkein kettőnél több lakást tartalmazó lakóépület is elhelyezhető.
- (6) Az Lf-2/A, Lf-3 és Lf-4 jelű építési övezetben a (4) bekezdés szerinti elhelyezhető melléképítményeken kívül:
  - a) húsfüstölő,
  - b) állat ól, állatkifutó nem üzemszerű állattartás céljára, amennyiben a telken lakórendeltetés is van.
  - c) trágyatároló, komposztáló,
  - d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztárolóis elhelyezhető.

(10) Az Lf-4 jelű építési övezetben az előkert: 3 m, az oldalkert: 4,5 m, a hátsókert: 6 m;

A Lf - 4 építési övezet legfontosabb előírásai az alábbiak:

## 2. Falusias lakóövezetek (Lf)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb terület	kialakítható legkisebb telek-szélessége / mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
8	Lf-4	2500	-	SZ	30	4,5	40	40

SZ Szabadonálló

## 1.5. A TERVEZÉSI TERÜLET TÁRSADALMI ÉS HUMÁN INFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI

A tervezési területen – a végbemenő változás következtében - társadalmi szempontú következmény a megvalósuló projekttel kapcsolatban, az alábbiakra vonatkozóan várható:

- a foglalkoztatás, (munkahely teremtés)

## 1.6. TÁJ- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

A módosítás hatálya alá tartozó terület nem része jogszabály által védett országos és helyi jelentőségű védett természeti területnek, Natura 2000 területnek, és az országos ökológiai hálózat övezeteinek sem.

### 1.6.1. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

A módosítás hatálya alá tartozó terület nem része jogszabály által Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének.

A helyi építési előírások településképvédelmi szempontból nem korlátozzák a területen az építést.

b) A BATrT:

- 3.9. számú mellékletén jelölt országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete érinti a települést, a tervezési területet azonban nem érinti.
- 3.10. számú mellékletén jelölt térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete érinti a települést, a tervezési területet azonban nem érinti.

Az OTrT (Mtv ) ezen övezeteket megszüntette, ezért az OTrT 31/B.§ g) bekezdése alapján a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál ezeket nem kell alkalmazni.



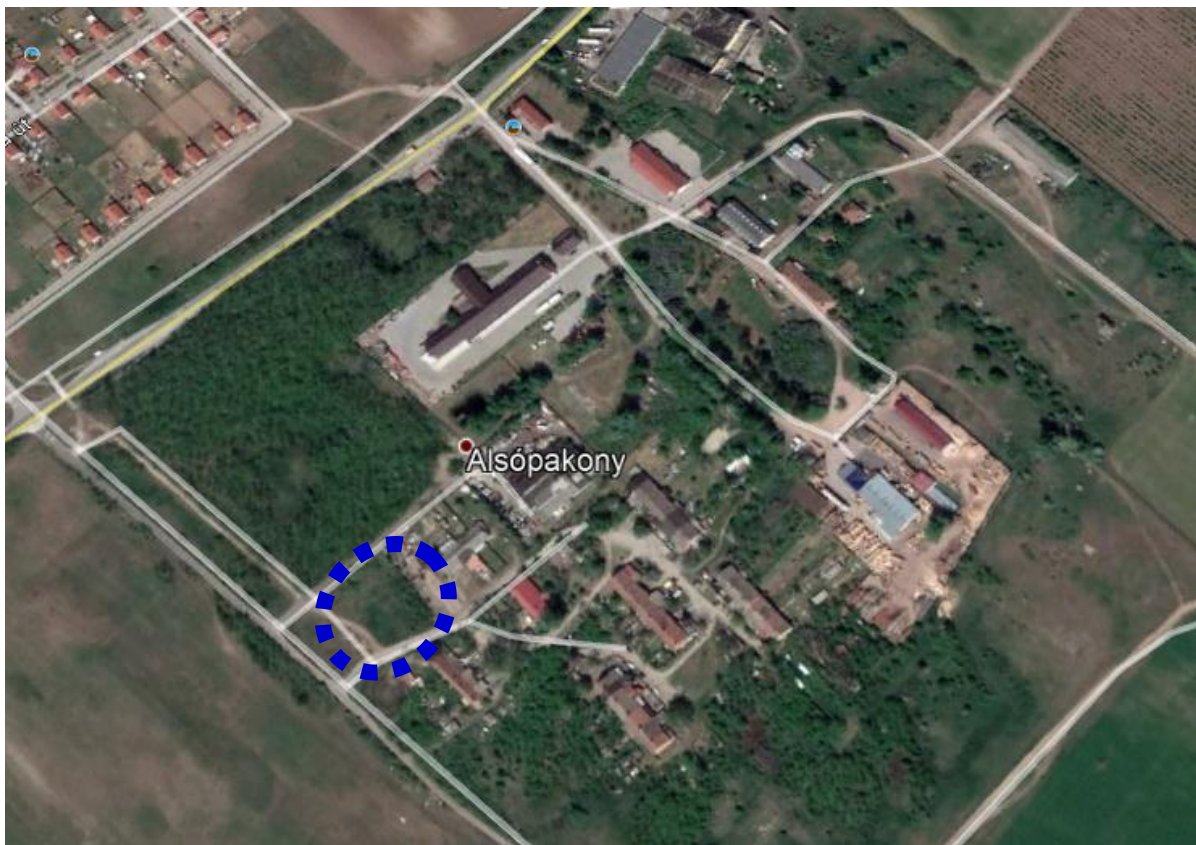
### 1.7. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

A módosítás hatálya alá tartozó, beépítésre szánt terület területfelhasználása és építési övezeti besorolása változik: Lf falusias lakóterületből Gksz gazdasági területbe. A terület jelenleg beépítetlen, parlagon hagyott, műveletlen, jellemzően fedetlen terület. A módosítás nincs hatással a város kialakult meglévő és a tervezett zöldfelületi elemeire, azok rendszerére.

### 1.8. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

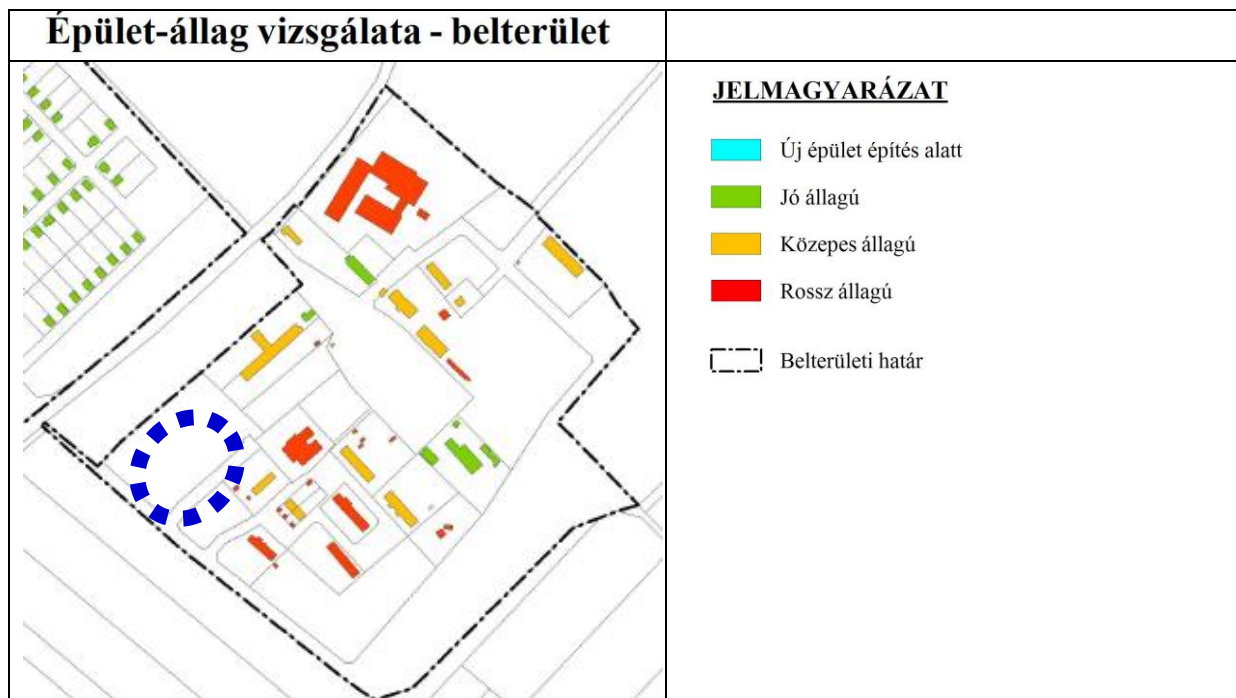
#### 1.8.1. Területfelhasználás vizsgálata

Ócsa egyes településrészei közül a jelen tervezési terület a település keleti kapujában, Alsópakony településrészen található.



Az érintett, 4512/1 hrsz-ú telek Településszerkezeti terven lévő besorolása: beépítésre szánt, falusias lakóterület (Lf), a telek északkeleti és délkeleti oldalán található lakóépületeket tartalmazó telkekhez igazodva, amelyek az egykori Felsőbabádi Állami Gazdaság Alsópakonyi Kirendeltségének területén – a gazdaság dolgozói számára épült lakóépületek.

A KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT által a területre készített épületállag vizsgálatból – (Ócsa TRE Megalapozó vizsgálat) látható, hogy a területen, közepes állagú, illetve, rossz állagú lakóépületek találhatók.



A területen a meglévő területfelhasználás módosítása szükséges, a tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében.

#### 1.8.2. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek a tervezési területen

- a) Beépítésre szánt területek
  - Lakó
    - Falusias lakó (Lf);
- b) Beépítésre nem szánt terület a tervezési területen nem található.

#### 1.9. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

**A tervezési területet nem érinti műemlék, sem helyi épített örökség, sem régészeti lelőhely.**

A hatályos településrendezési eszközök készítésekor, a teljes közigazgatási területre elkészült Ócsa Város Örökségvédelmi Hatástanulmánya.

#### 1.10. KÖZLEKEDÉS

A hatályos településrendezési eszközökhöz a teljes közigazgatási területre elkészültek az alátámasztó és jóváhagyásra kerülő (rajzi és szöveges) közlekedési munkarészek. A jelen módosítási feladat nem teszi szükségessé a közlekedési javaslatok megváltoztatását, a hatályos TSZT, HÉSZ és SZT közlekedési munkarészei nem változnak.

A 4512/1 hrsz-ú területről a belterületet délről határoló aszfaltos úton lehet közvetlenül eljutni a 4603 jelű Gyömrő – Ócsa összekötő útra, amely biztosítja a területről, a település központja és az M5 autópálya felé a közlekedési kapcsolatot.

A parkolás/rakodás a módosítással érintett területen jelenleg az OTÉK és a HÉSZ előírásainak megfelelően van megoldva.

















## 1.11. KÖZMŰVESÍTÉS

A tervezési terület Ócsán, az Alsópakony területén helyezkedik el. A telken jelenleg nem található beépítés.

A hatályos településrendezési eszközökhöz a teljes közigazgatási területre elkészültek az alátámasztó és jóváhagyásra kerülő (rajzi és szöveges) közműves munkarészek. A jelen módosítási feladat nem teszi szükségessé a közművesítési javaslatok megváltoztatását, a hatályos TSZT, HÉSZ és SZT közművesítési munkarészei nem változnak.

Kivonat a KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT. által készített közművesítés vizsgálatból – Ócsa TRE Megalapozó vizsgálat.

<p><b>VÍZELLÁTÁS</b></p> 	<p><b>JELMAGYARAZAT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Ivóvízvezeték</li> <li> Vízműkút 10 m-es védőidommal</li> <li> Víztorony</li> <li> Helyi kút</li> </ul>
<p><b>SZENNYVÍZELLÁTÁS</b></p> 	<p><b>JELMAGYARÁZAT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Gravitációs szennyvízcsatorna</li> <li> Regionális szennyvíz nyomóvezeték</li> <li> Nyomott szennyvízcsatorna</li> </ul>
<p><b>VILLAMOSENERGIA</b></p> 	<p> 22 kV-os villamosenergia gerinc elosztóhálózat az oszlop tengelyétől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel (csak külterületen)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> 132/22 kV-os alállomás</li> <li> 220 kV-os villamosenergia csomópont</li> <li> 22/0,4 kV-os transzformátor</li> </ul>

## **1.12. KÖRNYEZETVÉDELEM**

A jelenleg még beépítetlen területen épített, illetve egyéb környezetszennyező forrás nincs. A területen nincs a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség. A terület beépítése zöldmezős beruházásként valósítható meg.

Az új gazdasági területen csak olyan gazdasági tevékenység telepíthető, illetve folytatható, ami a szomszédos lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi határértékek teljesülését nem veszélyeztetné.

## II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT MUNKARÉSZEI

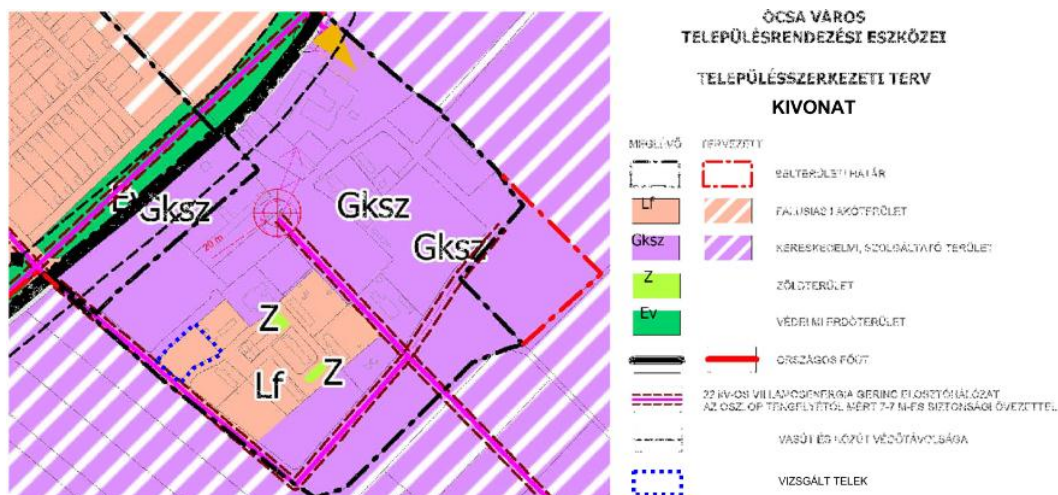
Jelen Településrendezési Eszközök módosítása, Ócsa Város Településszerkezeti terve, Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási tervlapja a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3. melléklete tartalmi követelményei, valamint Ócsa Város Főépítésze által meghatározott tartalmi követelmények szerint került módosításra.

### 2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

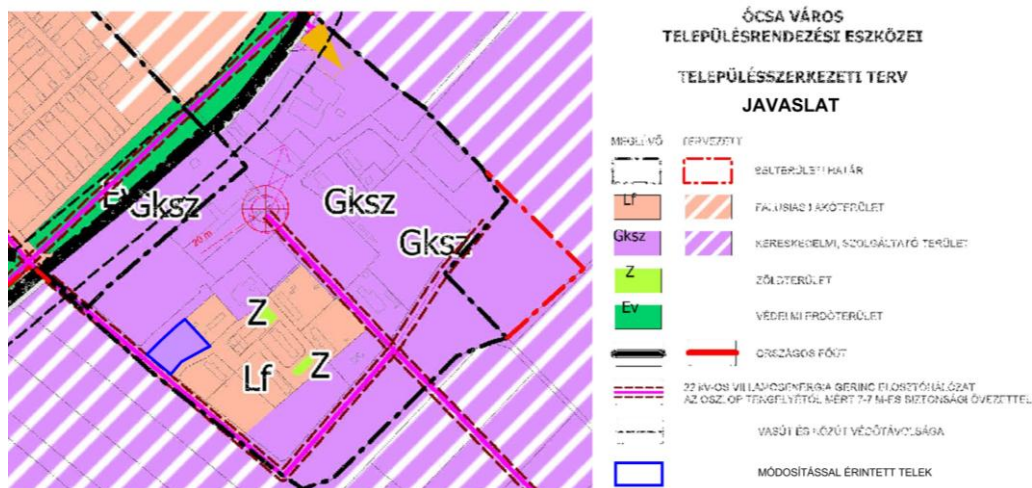
#### 2.1. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

A tervek legutóbbi, egységes szerkezetű módosítása óta, a 4512/1 hrsz-ú terület tulajdonosa - tekintettel arra, hogy a terület, a piaci viszonyokat is elemezve, kizárólag gazdasági területként hasznosítható, - kezdeményezte a terület visszasorolását, a jelenleg a területre hatályos falusias lakóterület Lf jelű területfelhasználásból, Gksz jelű, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásba. Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 19/2018. (I.31.) számú határozatával támogatta a hatályos településrendezési eszközök módosítását az Ócsa 4512/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan.

**A hatályos TSZT kivonat:**



**Tervezett TSZT kivonat: Lf -> Gksz**



### A tervezett módosítás területi mérlege:

Területi mérleg			
Jelenlegi állapot		Tervezett állapot	
Területfelhasználás	Terület	Területfelhasználás	Terület
Lf	0,3336 ha	Gksz	0,3336 ha

### 2.2. A környezetalakítás terve (beépítési javaslat):



A 4512/1 hrsz-ú telekre javasolt környezetalakítás, a beépítést, a terület megközelítését jelentő, a belterület délről határoló aszfaltos úthoz, azaz a telek déli részére javasolja. Ezen az úton lehet közvetlenül eljutni a 4603 jelű Gyömrő – Ócsa összekötő útra, amely biztosítja a területről, a település központja és az M5 autópálya felé a közlekedési kapcsolatot. A terület lakóövezettel határos oldalain a hatályos HÉSZ értelmében 10 m széles háromszintes növényzet kialakítása kötelező.

## 2.3. A TERÜLETI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉSEK IGAZOLÁSA;

### 2.3.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJÁT IGAZOLÓ TÉRKÉP ÉS LEÍRÁS

A tárgyi módosítás az egyes törvények területrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi CCXXIX. törvénnyel (továbbiakban: MTv.) módosított Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban: OTvT) előírásaival, valamint



a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve 2005. évi LXIV. törvény (továbbiakban: BATrT) előírásaival, az alábbiakban részletezettek szerint összhangban van.

## ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

2. sz. melléklet

### Az Ország Szerkezeti Terve

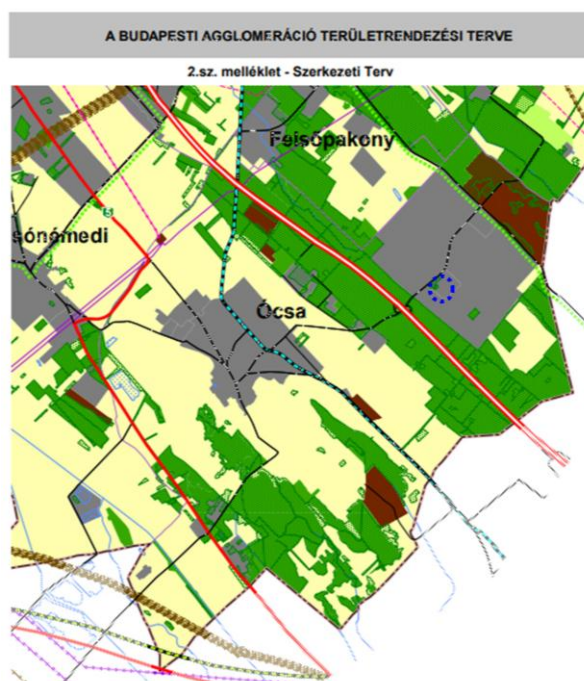


- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Települési térség
  - 750 - 1000 ha között
- Gyorsforgalmi út
- Főút
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya
- 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
- 220 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
- Földgázszállító vezeték
- Kőolajszállító vezeték
- Termékvezeték
- Országos jelentőségű csatorna
- Közigazgatási határ
- Burkolt út
- Vizsgált terület

### Budapesti Agglomeráció Területrendezési terv (BATrT) szerinti besorolása:

A BATrT térségi szerkezeti terve a település térségi területfelhasználásának és a műszaki infrastruktúra-hálózatnak a térbeli rendjét határozza meg. A módosítás hatálya alá tartozó területet a BATrT Szerkezeti terve „városias települési térség” területfelhasználási kategóriába sorolja.

### BATrT Szerkezeti terve - vonatkozó részlete:



- JELMAGYARÁZAT**
- városias települési térség
  - erdőgazdálkodási térség
  - mezőgazdasági térség
  - gyorsforgalmi út
  - főút
  - térségi mellékút
  - egyéb országos törzshálózati vasútvonal
  - térségi kerékpárút-hálózat eleme
  - agglomeráció határa
  - település közigazgatási határa
  - vízfelület, vízfolyás
  - erdőállomány kataszter szerinti erdőterület
  - vizsgált terület



**Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. Törvény OTrT (Mtv.) térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályokról szóló 6.§-a az alábbiakat rögzíti:**

(2) A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

b) a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;

d) a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;

A hatályos Településszerkezeti terv és a tervezett módosítás szerinti területfelhasználás a fentiekkel összhangban van. A módosítás a „városias települési térségen” belül történik.

**A BATrT térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó 5-7.§ előírásai szerint az alábbiakat szükséges betartani:**

**A Városias települési térségben** új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha a tervezett területfelhasználás jól illeszthető a település meglévő szerkezetéhez, táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, és a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás azt lehetővé teszi vagy a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül. A település közigazgatási területére vonatkoztatva, a városias települési térség növekménye nem haladhatja meg BATrT 1/3. számú mellékletben található területi mérleg szerinti városias települési térség 2%-át.

**A 4512/1 hrsz-ú, beépítésre szánt gazdasági terület fejlesztése során, új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, a fejlesztés a városias települési térségen belül történik, ami az OTrT és a BATrT vonatkozó térségi övezeti előírásaival összhangban van.**

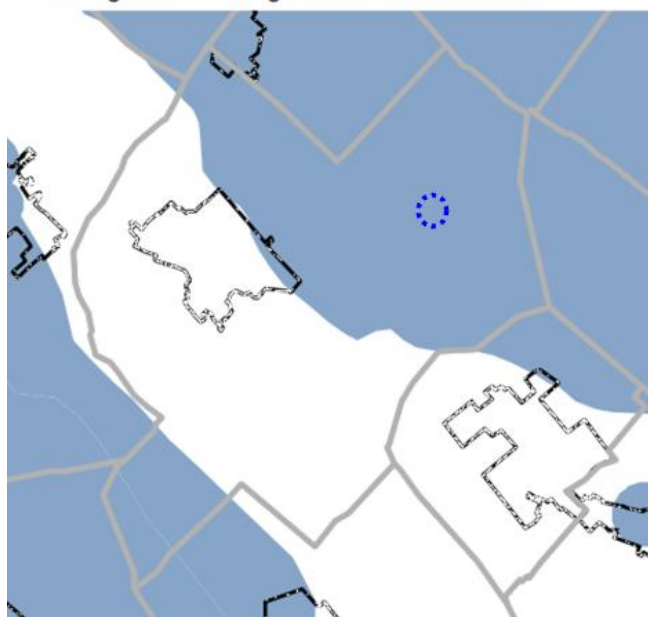
**A tervezési területet érintő OTrT (Mtv.) övezetek (Térport.hu-ról):**

- 3/7. sz. melléklet - Országos vízminőség-védelmi terület övezete
- 3/9. sz. melléklet - Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete

**ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV**

3/7. sz. melléklet

Országos vízminőség-védelmi terület övezete



**Jelmagyarázat**

Országos vízminőség-védelmi terület övezete

**Alaptérképi elemek**

Országghatár

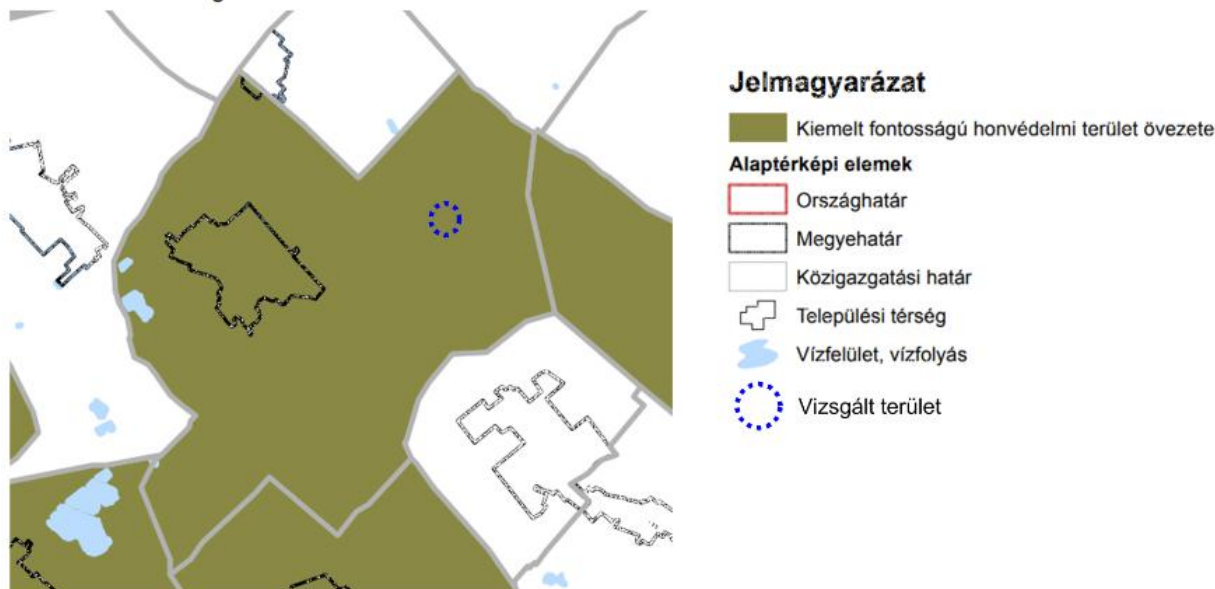
Megyehatár

Közigazgatási határ

Települési térség

Vizsgált terület

Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete



Az OTrT 31/B. § I) bekezdése alapján azon új országos, kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket az MTv. állapított meg, azonban a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben még nem kerültek alkalmazásra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az OTrT MTv.-vel megállapított 12/A. § (1) bekezdése és övezeti előírásai szerint kell lehatárolni és alkalmazni:

- jó termőhelyi adottságú szántóterület
- világörökségi és világörökségi várományos terület
- országos vízminőség-védelmi terület
- nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe
- ásványi nyersanyagvagyon-terület
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

Az Önkormányzat - a Korm. rendelet 41. § (1) bekezdése, az OTrT 12/A. § (1) bekezdése, valamint a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól szóló 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdése és az 1. melléklete alapján - megkérte a hatáskörrel rendelkező szervek adatszolgáltatását az MTv. által megállapított, szakterületét érintő új övezet(ek) lehatárolása tekintetében.

## 2.4. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

### 2.4.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A módosítás kapcsán, új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. A módosítás ezért nem okoz kedvezőtlen változásokat a táji, környezeti adottságban, a kialakult tájhasználatban.

### **2.4.2. Biológiai aktivitás érték**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet, mint a törvényben hivatkozott külön jogszabály előírásai szerint kell számítani. A módosítás kapcsán új beépítésre szánt terület kijelölésére, építési övezet módosítására nem kerül sor, így a biológiai aktivitásérték számítása nem szükséges.

### **2.4.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok**

A tervezett módosítás a jellege és nagyságrendje figyelembevételével, tájképvédelmi szempontból és a településkép védelme szempontjából sem kifogásolható.

## **2.5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE**

### **2.5.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatok**

A módosítás a város zöldfelületi rendszerét érdemben nem befolyásolja.

### **2.5.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása**

A módosítás a város lakosságának zöldfelületi ellátottságára nincs kihatással.

## **2.6. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK**

A hatályos településrendezési eszközökhöz a teljes közigazgatási területre elkészültek az alátámasztó és jóváhagyásra kerülő (rajzi és szöveges) közlekedési munkarészek. A jelen módosítási feladat nem teszi szükségessé a közlekedési javaslatok megváltoztatását, a hatályos TSZT, SZT és HÉSZ közlekedési munkarészei lényegileg nem változnak.

A 4512/1 hrsz-ú területről a belterületet délről határoló aszfaltos úton lehet közvetlenül eljutni a 4603 jelű Gyömrő – Ócsa összekötő útra, amely biztosítja a területről, a település központja és az M5 autópálya felé a közlekedési kapcsolatot.

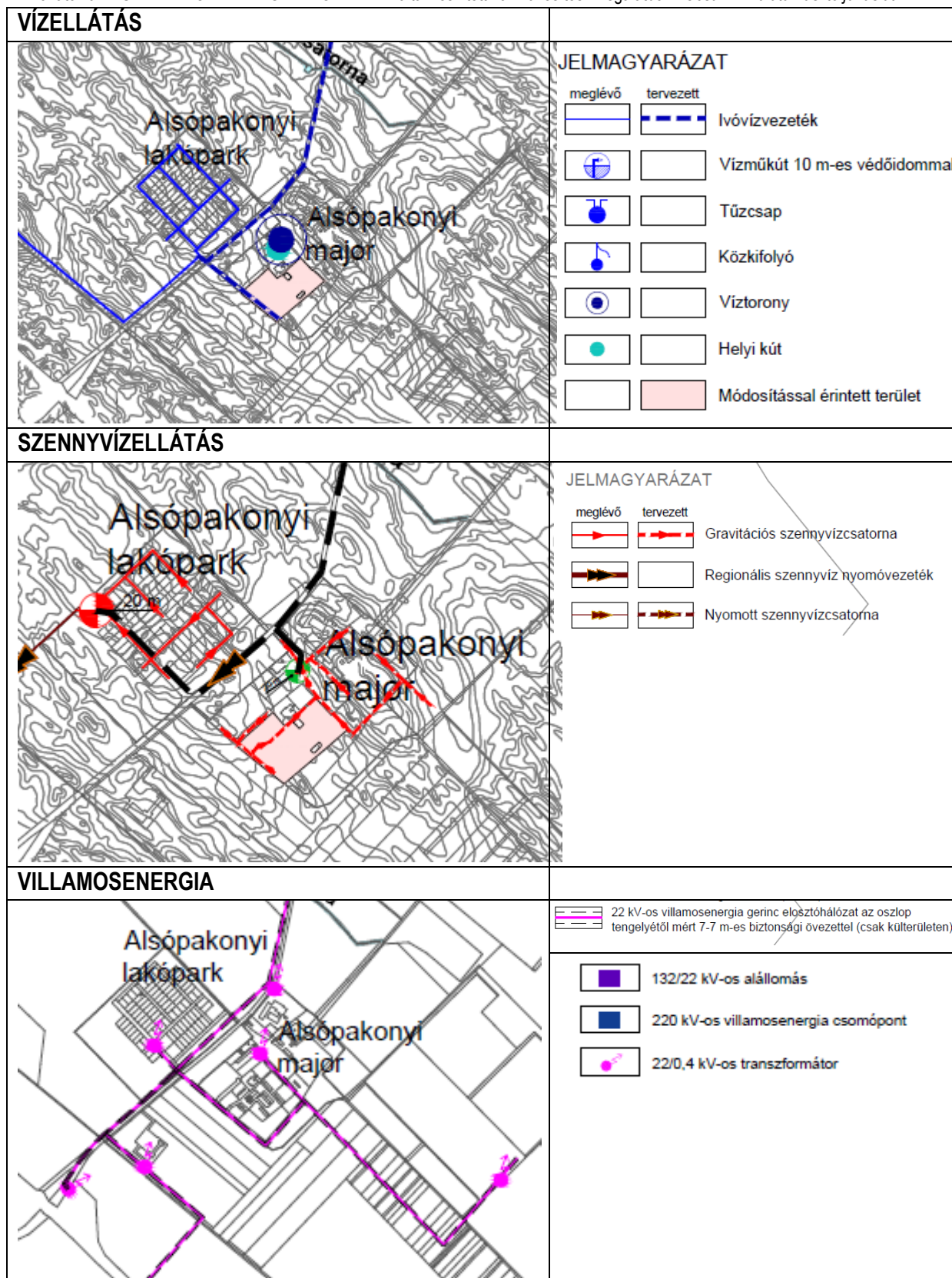
### **Gépjármű elhelyezés, parkolás**

A tervezési területen továbbra is az OTÉK és a HÉSZ előírásai szerint kell biztosítani a szükséges parkolóhelyeket és a rakodási lehetőséget.

## **2.7. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK**

A tervezési terület Ócsán, az Alsópakony területén helyezkedik el. A telken jelenleg nem található beépítés.

A hatályos településrendezési eszközökhöz a teljes közigazgatási területre elkészültek az alátámasztó és jóváhagyásra kerülő (rajzi és szöveges) közművesítési munkarészek. A jelen módosítási feladat nem teszi szükségessé a közművesítési javaslatok megváltoztatását, a hatályos TSZT, HÉSZ és SZT közművesítési munkarészei nem változnak.



### 3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A SZABÁLYOZÁS CÉLJAINAK ÉS ESZKÖZEINEK ISMERTETÉSE, AZOK ÖSSZEFÜGGÉSEI, A SZABÁLYOZÁS ALAPELVE, A VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK JAVASLATA, A SZABÁLYOZÁS ESZKÖZEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

▪ **A helyi építési szabályzatban (HÉSZ) az alábbi módosítások szükségesek:**

A HÉSZ módosításának keretében szükséges a 4512/1 hrsz területet, falusias lakó Lf – 4 jelű építési övezetből, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági Gksz – 4 jelű építési övezetbe átsorolni:

- megengedett legnagyobb beépítés mértéke a jelenlegi 30%-ról 45 %-ra változik
- megengedett legnagyobb épületmagasság, a jelenlegi 4,5m-ről 10 m-re változik,
- a legkisebb zöldfelület mértéke 40%-ról 20%-ra csökken,
- megengedett legnagyobb beépítés mértéke terepszint alatt a jelenlegi 40%-ról 50 %-ra változik

▪ **A HÉSZ jelenleg a 4512/1 hrsz-ú területre érvényes előírása:**

A Lf - 4 építési övezet legfontosabb előírásai az alábbiak:

**2. Falusias lakóövezetek (Lf)**

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb terület	kialakítható legkisebb telek-szélesség e/ 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)	(%)	(%)
8	Lf-4	2500	-	SZ	30	4,5	40	40

SZ Szabadonálló

▪ **A HÉSZ módosítás során a 4512/1 hrsz-ú telekre az alábbi szabályozási elemek kerülnek előírásra:**

A Gksz -4 építési övezet legfontosabb előírásai az alábbiak:

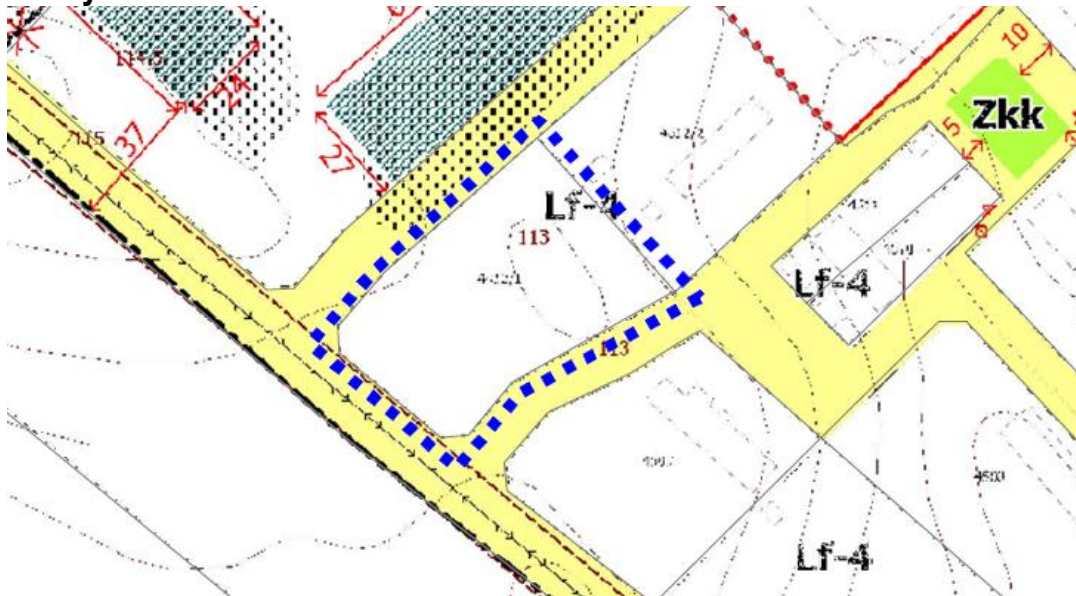
Az építési övezetben a következő funkciójú rendeltetési egységek létesíthetők:



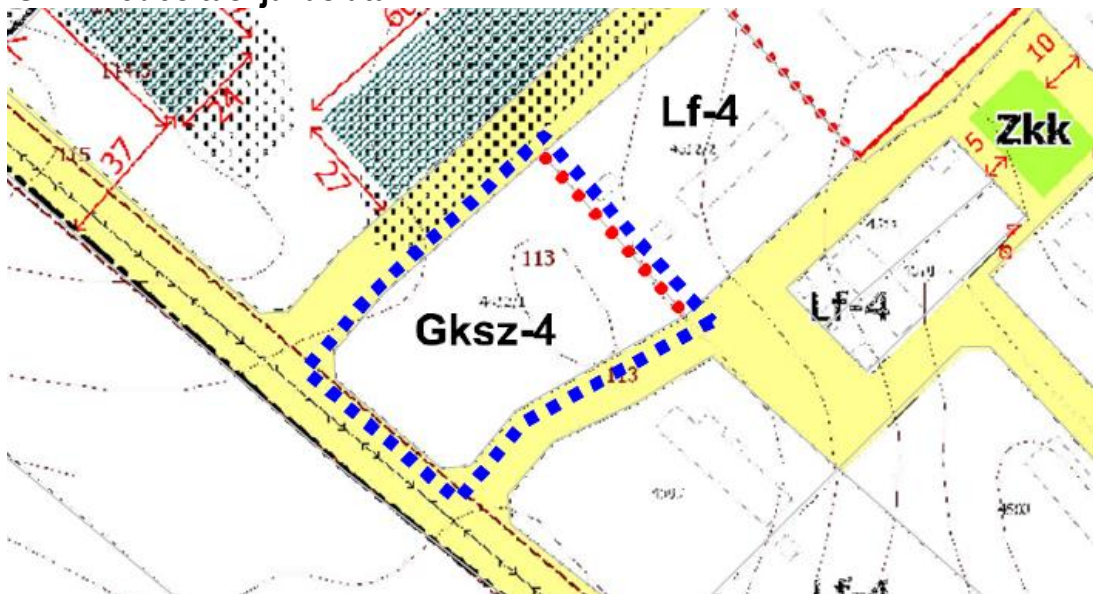
#### 4. Kereskedelmi, szolgáltató övezetek (Gksz)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb terület	kialakítható legkisebb telek-szélesség e/ 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)	(%)	(%)
7	Gksz-4	2000	-	0	45	10	20	50

Hatályos SZT kivonat:



SZT módosítási javaslata



#### 4. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK, KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KV. Rendelet) hatálya alá tartozik. A KV. Rendelet 1. § (3) bekezdés szerint a terv megvalósításának várható környezeti hatása jelentőségének alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A terv, illetve program megvalósítása várható környezeti hatásának jelentőségét, a környezeti vizsgálat készítésének szükségességét KV. Rendelet 4. § (1) bekezdése szerint a rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontok figyelembevételével kell vizsgálni.

A KV. Rendelet 4.§ (3) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével, a 2. sz. mellékletben foglalt szempontok alapján értékelve a változtatásokat, **a terv kidolgozója a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.**

A településrendezési eszközök 4512/1 hrsz-ú telekre kiterjedő módosításának megvalósulása következtében nem várható jelentős, kedvezőtlen környezeti hatás. A módosítás lokális jellegű, kismértékű, 0,336 ha területet érint. A területfelhasználás megváltoztatása nem jelent többletterhelést a környezetre, amennyiben a gazdasági tevékenység, az alkalmazott technológia a vonatkozó környezetvédelmi előírásoknak megfelelő.

A terv megvalósulásával a meglévő és tervezett létesítmények környezeti viszonyaiban nem történik érdemi, jelentős mértékű változás. A módosítások nem érintenek környezeti problémákkal terhelt területeket.

A változás nem érinti a településszerkezetet meghatározó fő műszaki infrastruktúra hálózatot, a területfelhasználási elemek alapvető rendszerét.

A fentiek alapján a módosítás megvalósulása következtében nem várható jelentős, kedvezőtlen környezeti hatás. A változtatások környezeti hatásainak hatásterülete a módosítással érintett lehatárolt területeken belül határozható meg.

A terv megvalósulásával a meglévő és tervezett létesítmények környezeti viszonyaiban nem történik kedvezőtlen változás. A módosítások nem érintenek környezeti problémákkal terhelt területeket.

##### **A várható környezeti hatások**

A terv, a tervezett változtatások megvalósítása egyszeri. A meglévő környezeti hatások jellege, nagyságrendje nem változik a módosítás következtében.

A változtatások más tevékenységeket, a szomszédos és távolabbi területek használatát várhatóan nem korlátozzák, nem szabnak keretet más tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek, amennyiben a vonatkozó környezetvédelmi előírások teljesülnek. A tervezett változtatások várható környezeti hatása nem jelentős. A tervezett módosítások megvalósítása nem idéz elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.

A módosítási terület nem áll táj- és természetvédelmi szempontú védettség alatt. A tervmódosítással érintett területen természeti és kulturális érték nincs. A hatályos településrendezési eszközök elfogadása idején aktuális adatszolgáltatás alapján nyilvántartott régészeti lelőhely a módosítási területet nem érinti.

A vonatkozó hatályos értékvédelmi és környezetvédelmi előírások betartása mellett a tárgyi módosítás várható környezeti hatása a közvetlen és tágabb, épített és táji-, természeti környezetben sem lesz jelentős, nem lesz kedvezőtlen.

A területen nincs a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség.

A tervezett változtatás nem eredményez a környező területek hasznosításában meghatározó

nagyságrendű változást.

**Az ismertettett környezeti következmények alapján a következők állapíthatók meg:**

A terv módosítása megfeleltethető a vonatkozó környezetvédelmi, értékvédelmi jogszabályokban foglalt előírásoknak. A terv megvalósulásának várható környezeti hatása a megfelelő intézkedések érvényesítésével várhatóan nem jelentős és nem kedvezőtlen.

A terv megvalósulása csak kis mértékben jár természeti erőforrás közvetlen igénybe vételével, nem okoz jelentős környezeti hatást. A javasolt módosításokkal összefüggésben jelentős mértékű, a környezeti állapotát veszélyeztető környezeti hatás bekövetkezése a terv távlatán túl sem várható, nem prognosztizálható.

A tervezett változtatás várható környezeti hatásai jelentéktelenek, a környezeti hatások hatásterülete a módosítással érintett lehatárolt területen belül határozhatók meg.

### III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ - TERVEZET

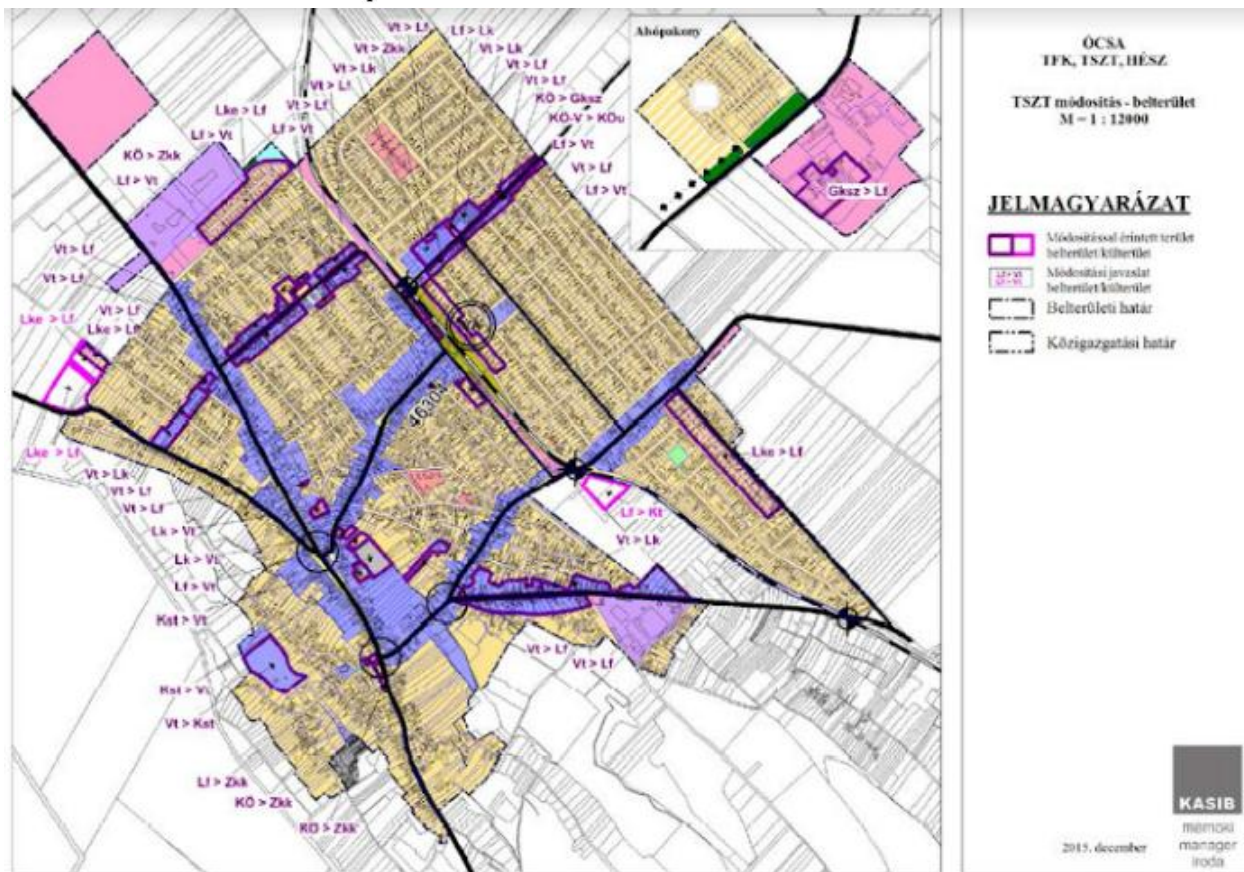
**Ócsa Város Településszerkezeti terve jóváhagyásáról szóló  
100/2017. (IV.26.) Kt. számú határozat módosításáról**

**ÓCSA TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE LEÍRÁSA AZ ALÁBBIAK SZERINT MÓDOSUL:**  
[...]

$$[\dots]$$

### 3.1.2. Beépítésre szánt területek átsorolása

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


$$[\dots]$$



#### 4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Területfelhasználás	Felülvizsgálati TSZT		Javasolt TSZT		Változás aránya	
	Terület (ha)	Közig. területen belüli aránya (%)	Terület (ha)	Közig. területen belüli aránya (%)	Terület (ha)	Közig. területen belüli aránya (%)
<b>Beépítésre nem szánt terület:</b>						
Lakóterületek összesen:	567,7	6,95	583,87	7,16	+16,17	+2,91
Gazdasági területek összesen:	822,8	10,08	820,43	10,05	-2,37	-0,33

#### ÓCSA TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV TERVLAPJA AZ ALÁBBIK SZERINT MÓDOSUL:

terület	TSZT jelenlegi területhasználat		TSZT tervezett területhasználat
4512/1	Lf falusias lakóterület	➔	Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági

Fentieknek megfelelően Ócsa Város közigazgatási területére jóváhagyott Településszerkezeti tervlapon a részterületre vonatkozó módosítás átvezetésre kerül.

Ócsa Város **100/2017. (IV.26.)** Kt. sz. határozat mellékletét képező Településszerkezeti tervlap a **4512/1 hrsz-ú** területre hatályát veszti, és helyébe a jelen határozat 1.sz mellékletét képező TSZT/2M jelű Településszerkezeti tervmódosítás c. tervlap lép.  
E határozat 2019. ....-én, a kihirdetését követő 1. napon lép hatályba.

Felelős: Bukodi Károly polgármester

.....  
Bukodi Károly  
polgármester

.....  
Dr. Molnár Csaba  
jegyző

#### 1.sz. melléklet

Rajzszám	Rajz megnevezése	
TSZT/2M	Ócsa Város Településszerkezeti tervének módosítása a 4512/1 hrsz-ú területekre	M=1: 4 000

**Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2019. ( .....) Kt. sz. rendelete**

**Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2017. (IV.27.) Kt. sz. rendelet módosításáról**

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet 28.§ (1), 36.§-ban foglaltak szerint és a 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek, valamint Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének „Partnerségi egyeztetés szabályairól” szóló 5/2017. (IV.27.) számú önkormányzati rendeletében foglalt partnerek véleményének kikérésével, Ócsa Város Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban HÉSzt) jóváhagyásáról szóló 4/2017. (IV.27.) Kt. sz. rendeletét a következők szerint módosítja:

**I. FEJEZET  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**A rendelet hatálya**

- 1.§** A rendelet területi hatálya kiterjed Ócsa Város közigazgatási területére.
- 2.§** A HÉSzt Alsópakony Szabályozási Tervét M=1:2000 méretarányban tartalmazó 1/C melléklete jelen rendelet 1. melléklete szerint, a Jelmagyarázat alapján „Módosítással érintett terület határa” jellel körülhatárolt terület tekintetében módosul.

**3.§**

**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

- E rendelet .....-én, a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Ócsa, 2019. ....

.....  
Bukodi Károly  
polgármester

.....  
Dr. Molnár Csaba  
jegyző

**1.melléklet**

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
<b>SZT- 1/C/M/1</b>	Ócsa Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítása a 4512/1 hrsz-ú részterületre vonatkozóan	M=1:2000