Ócsa Város
hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálata és részleges módosítása a település több pontján

Készítette:

Ócsa Város Önkormányzatának megbízásából
az
Urbanitas Tervező és Tanácsadó Kft.

URBANITAS

Trk. 38. § szerinti véleményezési dokumentáció

2022

Tervezők névsora

URBANITAS
Tervező és Tanácsadó Kft

1111 Budapest, Stoczek utca 19.
+361 466-2018
urbanitas@urbanitas.hu
www.urbanitas.hu

Felelős tervező:

Berényi Mária
okl. építészmérnök
TT/1 01-0654

Berényi Mária

Településtervező:

Komjáti Emőke Csilla
okl. településmérnök

Komjáti Emőke

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI
TERVEZŐ KFT.
1016 Budapest, Naphegy utca 26.
+361 489-0365
www.kesztervezo.hu

Közműtervező:

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

Hanczár Zsoltné

Bíró Attila
okl. építőmérnök
VZ-TEL 01-2456

Bíró Attila

KÖZLEKEDÉS
TERVEZŐIRODA

KÖZLEKEDÉS Tervező Iroda Kft.
1052 Budapest, Bécsi utca 5.
Tel.: 235-2000; Fax: 235-2006
honlap: www.kozlekedes.hu

Közlekedéstervező:

Rhorer Ádám
Tkö 01-3157

Berek Tájépítész Iroda Kft.
1025 Budapest, Zöldmáli lejtő 10/B Fszt. 2.

Zöldfelületek, Táj- és Természetvédelem, Környezetvédelem:

Schindler-Kormos Eleonóra
TT, TK,K 12-0154

Berényi Mária

Berényi Mária
Ügyvezető

Tartalomjegyzék

Tervezők névsora 2
Tartalomjegyzék 3
BEVEZETŐ 5
1 BEVEZETŐ 7
MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ 9
2 HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ 11
2.1 TÖRTÉNET, TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A TELEPÜLÉS HELYE A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK 11
2.1.1 Ócsa elhelyezkedése, térségi kapcsolatrendszere 11
2.1.2 A tervezett módosítással érintett területek elhelyezkedése és kapcsolatai 13
2.2 A TERÜLETRENDEZÉS ORSZÁGOS ÉS MEGYEI JOGSZABÁLYI KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA 17
2.2.1 Az új területrendezési törvény felépítése 17
2.2.2 Az új területrendezési törvény tartalma Ócsa Város közigazgatási területére vonatkozóan 20
2.2.3 Pest Megye Területrendezési terve 34
2.3 ÓCSA VÁROS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS -RENDEZÉSI DOKUMENTUMAI 36
2.3.1 Az egyes jelentős módosítással érintett területek viszonya a hatályos településfejlesztési dokumentumokkal 36
2.3.2 Településrendezési tervi előzmények 38
2.3.3 A társadalmi, humáninfrastrukturális és gazdasági szempontok összefoglalása 45
2.3.4 Az épített környezet vizsgálata 45
2.3.5 A táji és természeti adottságok, a zöldfelületi rendszer és a környezetvédelmi szempontok vizsgálata 46
2.3.6 Közlekedés 54
2.3.7 Közművek 55
2.3.8 Katasztrófavédelem 59
2.3.9 Ásványi nyersanyag lelőhelyek vizsgálata 59
2.3.10 Városi klíma 60
3 HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ 63
3.1 A HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TÖRVÉNY ÉS A HATÁLYOS TSZT ÖSSZEFÜGGÉSEINEK ELEMZÉSE 63
3.2 AZ EGYES MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ELEMZÉSE 65
4 HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ 65
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ 67
5 A FEJLESZTÉSI / VÁLTOZTATÁSI PROGRAMELEMEK ÖSSZEFOGLALÁSA 69
5.1 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK 69
5.1.1 Településszerkezeti tervet befolyásoló változások 69
5.1.2 Ócsa város hatályos Helyi Építési Szabályzatát érintő tervezett módosítások 69
5.1.3 Beépítési koncepció 69
6 TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ 72
6.1 A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI 72
6.2 A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI 73
6.3 A HATÁLYOS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI 74
6.4 A HATÁLYOS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI 75
7 A MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK ÉS A VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOKNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA 76
7.1 A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ SZERKEZETI TERVÉBEN ALKALMAZOTT KIEMELT TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK 76
7.1.1 Az erdőgazdálkodási térségre vonatkozó szabályok 76

7.1.2 A mezőgazdasági térségre vonatkozó szabályok 79
7.1.3 Vízgazdálkodási térség 80
7.1.4 A települési térségre, valamint a beépítésre szánt területek növekményére vonatkozó szabályok 81
7.1.5 A sajátos területfelhasználású térségre vonatkozó szabályok 82
7.1.6 Kertes mezőgazdasági térség 83
7.2 A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ ÖVEZETI TERVÉBEN ALKALMAZOTT ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK 84
7.2.1 Az ökológiai hálózat magterületének, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának és az ökológiai hálózat pufferterületének övezetére vonatkozó szabályok 84
7.2.2 A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetére vonatkozó szabályok 85
7.2.3 Az erdők övezetére vonatkozó szabályok 85
7.2.4 A honvédelmi és katonai célú terület övezetére vonatkozó szabályok 86
7.2.5 A jó termőhelyi adottságú szántók övezetére vonatkozó szabályok 86
7.2.6 A tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó szabályok 86
7.2.7 A vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályok 87
7.2.8 Az ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó szabályok 87
7.2.9 A rendszeresen belvízjárta terület övezetére vonatkozó szabályok 87
7.2.10 Az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályok 88
7.3 PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉBEN ALKALMAZOTT EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK: 89
7.3.1 Az egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó szabályok 89
7.4 BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS 91

8 SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK 93
8.1 KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK 93
8.2 KÖZMŰ JAVASLATOK 94
8.3 TÁJRENDEZÉS, TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM 102

JÓVÁHAGYANDÓ HATÁROZAT ÉS RENDELETEK 103
ÓCSA TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA 103
ÓCSA VÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA 103
ÓCSA TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA 103
TERVIRATOK - CD mellékleten 103

BEVEZETŐ

1 BEVEZETŐ

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a

- 170/2021. (IX.29.) számú határozatával,
- 201/2021. (X. 27.) számú határozatával,
- 203/2021. (X. 27.) számú határozatával,
- 40/2022. (II. 23) számú határozatával,
- 79/2022. (III. 30.) számú határozatával

döntött Ócsa Város hatályos Településszerkezeti terve, Helyi Építési Szabályzata és annak mellékletét képező Szabályozási terve részleges módosításáról a település több pontján. A településrendezési eszközök felülvizsgálata az országos jogszabályok közelmúltban történt változása miatti jogharmonizáció okán (*Magyarország és az egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, továbbiakban MaTrT*)) és a rendezési eszközök legutóbbi módosítása óta felmerült beruházói szándékok és lakossági módosítási igények megjelenése miatt vált szükségessé.

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Ócsa Város Településszerkezeti Tervét (*továbbiakban: TSZT*) a 100/2017. (IV.26.) számú Kt. határozatával, míg Ócsa Város Helyi Építési Szabályzatát (*továbbiakban: HÉSZ*) és annak mellékletét képező Szabályozási tervét (*továbbiakban: SZT*) a 4/2017. (IV. 27.) rendeletével hagyta jóvá. Mind a TSZT, mind a HÉSZ és a SZT hatályba lépésük óta több alkalommal módosultak, egységes szerkezetű dokumentálás mellett.

A tervezett módosítások kapcsán Ócsa város településképének védelméről szóló 12/2019. (VI. 27.) ök. rendeletének felülvizsgálata is szükségessé vált, a tervezett módosításokhoz kapcsolódóan.

A tervezési feladatot *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló* 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet, *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló* 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet, *a környezet védelmének általános szabályairól szóló* 1995. évi LIII. törvény és *a kulturális örökség védelméről szóló* 2001. évi LXIV. törvény tartalmi követelményekre vonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével készítjük el, illeszkedve Ócsa kialakult tervrendszeréhez.

Jelen tervmódosítás *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló* 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet 36. §-a szerinti teljes eljárás szerint történik.

FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT – TARTALOM MEGHATÁROZÁS

A tervdokumentáció *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/B. § (3) bekezdése* alapján az önkormányzati **főépítész közreműködésével készült el**.

A **dokumentáció pontos tartalmát** *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 11. § (6) bekezdése* alapján az önkormányzati **főépítész írásban határozta meg, az alábbiak szerint:**

> *„Jelen dokumentáció alapvetően Ócsa hatályos településrendezési eszközeinek, a magasabb szintű jogszabályokban bekövetkezett változtatásoknak való megfeleltetés érdekében készül, kiegészülve néhány eseti módosítással, melyek közül a jelentősebb módosítások korábban elkészített Telepítési tanulmánytervekre épülnek. Emiatt a dokumentáció minimális tartalmának csökkentését érzem indokoltnak a Trk. általános tartalmához képest. Jelen tervezési dokumentáció tartalmát a megalapozó és alátámasztó munkarészek esetében az egyes módosítások volumenéhez és az egyes szakágak valódi érintettségének mértékéhez igazodva szükséges elkészíteni. Amennyiben van olyan tervezési helyszín, melyet egy, vagy akár több szakág sem érint érdemben, abban az esetben a dokumentációban elegendő ezt a tényt rögzíteni."*

Vojnits Csaba Ferenc

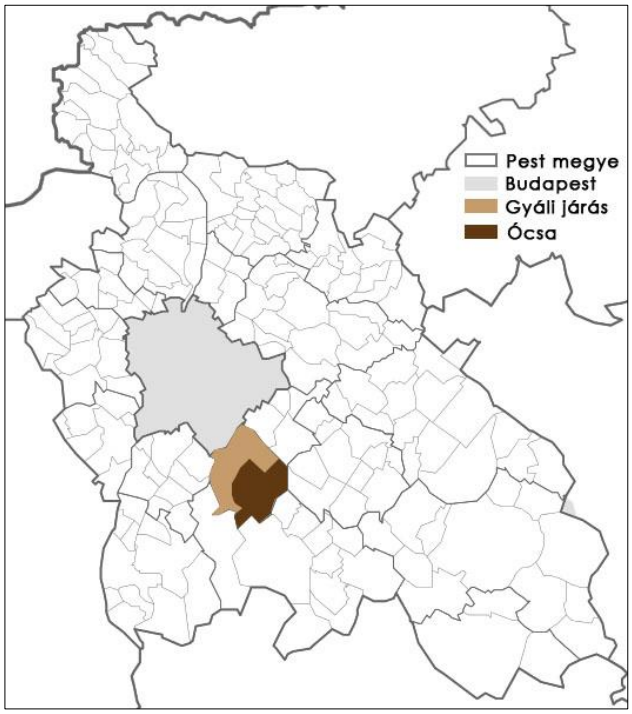
Vojnits Csaba Ferenc
Főépítész

MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ

2 HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

2.1 TÖRTÉNET, TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A TELEPÜLÉS HELYE A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

2.1.1 Ócsa elhelyezkedése, térségi kapcsolatrendszere



Ócsa elhelyezkedése

Ócsa város a Duna-Tisza közén fekszik a Duna-Tisza közi homokhátság és az Ős-Duna egykori medrében visszamaradt úgynevezett turjánok határán. Ócsa mai elhelyezkedése szerint az Alföld és a Gödöllői-dombság találkozásánál, a Közép-Magyarországi régióban, Gyáli járásban fekszik. Budapest agglomerációjához tartozik, annak határától délre mintegy 17 km-re található. A város területe kb. 80 km^2.

Ócsa város településhálózati kapcsolatrendszerét alapvetően meghatározza, hogy a pest megyei települések közül azok közé tartozik, amelyek a főváros agglomerációs övezetét alkotják. A szomszédos települések: Felsőpakony, Üllő, Csévharaszt, Inárcs, Dabas, Bugyi, Alsónémedi és Gyál.

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

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

A főváros elhelyezkedése meghatározza a térség gazdasági struktúráját és a népesség területi elhelyezkedését is. A megye népességének növekvő hányada (több mint fele) a 80 településből álló agglomerációs övezetben él a főközlekedési utak, vasútvonalak mentén kialakult urbanizációs sávokban, ahol a települések ezekre a tengelyekre felfűződve helyezkednek el. Ezekben a térségekben úgy a népesség koncentrációja, mint a gazdaság fejlődésének mértéke is gyorsabb ütemű az átlagosnál.” (PMTK, 16.o.)

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

Ócsa város közigazgatási területéhez tartozik Felsőbabád, Alsópakony, Czirják tanya, Öregszőlők, Székes és Újerdő. A város területe 3 különálló belterületi területrészből áll, azon belül pedig 7

városrészre tagolódik. A városközponti területhez tartozó városrészek: Öregfalu, Felszeg, Zsófiaváros, Csűrkert, Dózsatelep, Rákóczitelep és Égetőhegy. A két különálló településrész pedig délnyugaton Felsőbabád-Újtelep és északkeleten Alsópakony.

Ócsa város a premontrei kolostor – mai református templom - környékén kialakult történeti településközpontját **Öregfalu**nak, vagy Alszegnek nevezik. Itt a templom körül sűrűn beépített terület található, ahol a kétbeltelkes telekrendszer jellemző, melyet részben az itt lakók máig rendeltetésszerűen használnak.

A **Felszeg** a település északkeleti irányban terjeszkedő része. Nagyméretű telkek és szabálytalan utcarendszer jellemzi.

1846-47 körül Jankovich Vince észak felé bővítette a települést, amelyet **Zsófiaváros**nak neveztek. Ez a településrész a vasútállomás tengelyében kialakult, egyenletes beépítésű, de nem szabályos telekosztású városrész.

A **Csűrkert** elnevezésű területet - a település északnyugati részén - még a régi katonai térképek is említik. Mivel itt parcellázás útján alakultak ki a telkek, alakjuk szabályos, az utcák derékszögű hálózatot alkotnak, a beépítés egyenletes.

A **Dózsatelep**et a **Rákóczitelep**pel együtt szabályos, sakktábla rend-szerű utcahálózat jellemzi. A városrészek utcái a domborzati adottságokból fakadóan egyenesek, keresztmetszetük keskenyebb az átlagosnál.

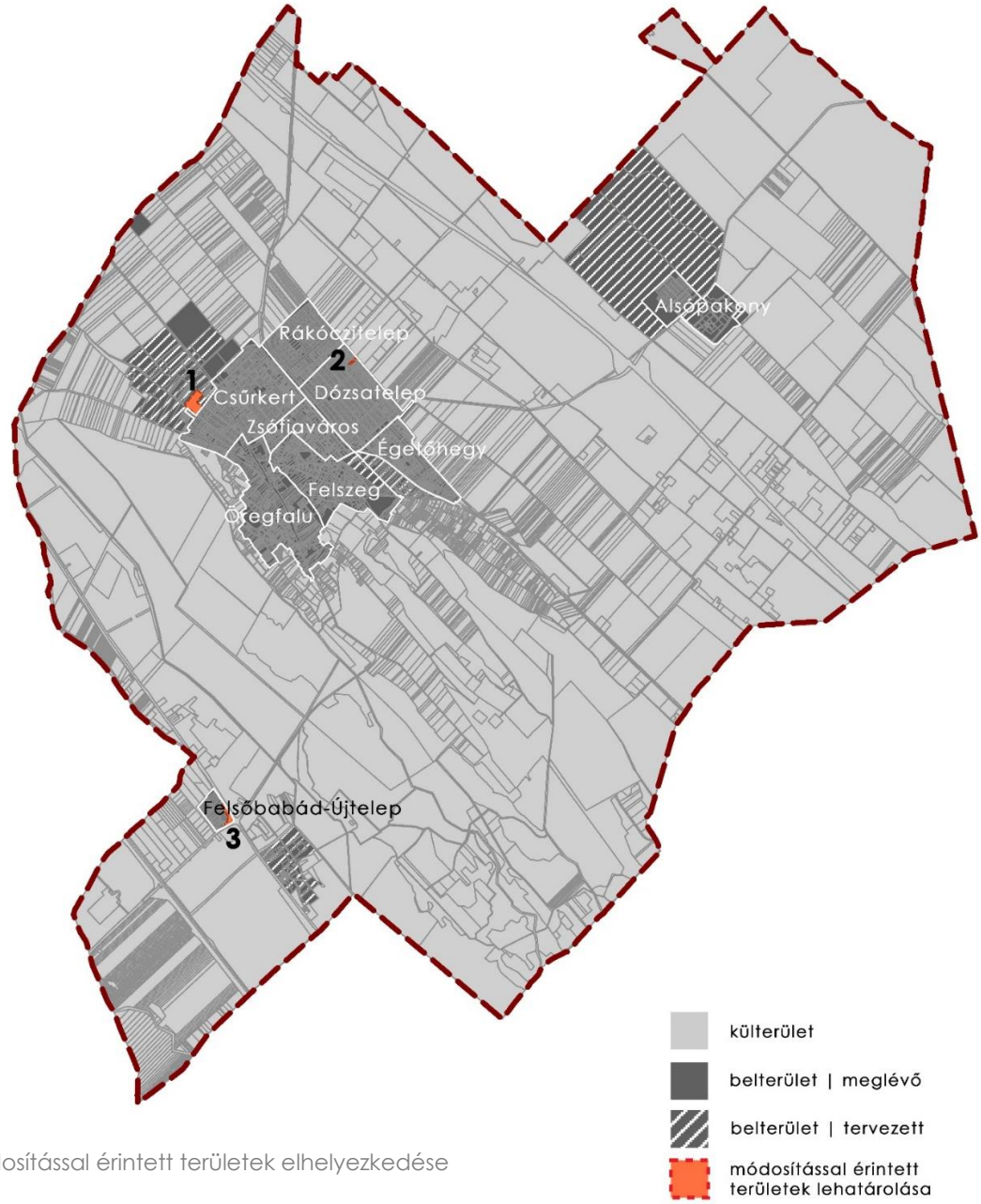
Az **Égetőhegy** elnevezésű városrészt az Üllői út és a belterületi határ határolják. A terület szabályos szerkezetű, utcái szélesek és egyenes vonalvezetésűek, jellemzően kétoldali széles rendezett zöldsávval.

Felsőbabád településrész belterületi részéhez tartozik a Felsőbabád-Újtelep nevű lakóterület. Az egyutcás beépítés kialakulásáról elmondható, hogy belső részein az épületek az 50-es években létesültek, míg a Bugyi út felőli részén a 70-es években épült kockaházakat találunk.

Alsópakony Ócsa központi területétől 3 km-re található, a M5 autópálya északi oldalán, az Üllőre vezető 4603 jelű út két oldalán. Itt jelenleg rendezetlen területen 7 épületben mintegy 57db alacsony komfortfokozatú lakás található, melyhez északról gazdasági tevékenységet folytató cégek telephelyei csatlakoznak. A 4603 jelű út átellenes oldalán került kialakításra a közelmúltban az ún. "devizahiteles lakótelep" I. üteme, mintegy 80 lakóépülettel.

2.1.2 A tervezett módosítással érintett területek elhelyezkedése és kapcsolatai

Ócsa városban, az elmúlt időszakban, az alábbi konkrét területeken jelentkezett a településrendezési eszközöket érintő módosítási igény. A területek elhelyezkedését a következő ábra mutatja be.



A módosítással érintett területek elhelyezkedése

1. sz. terület: Szabályozási tervi módosítást igényel – beruházói kérelem

2. sz. terület: Szabályozási tervi módosítást igényel – önkormányzati kezdeményezés

3. sz. terület: Településszerkezeti tervi, Szabályozási tervi módosítást és a Helyi Építési Szabályzat módosítását igényli – beruházói kérelem

A felsorolt, jól lehatárolható módosítással érintett területeken kívül szükségessé vált a HÉSZ egyes pontjainak kiegészítése, pontosítása is, illetve az MaTrT alapján a hatályos TSZT területfelhasználási kategóriáinak ellenőrzése, módosítása a törvény előírásai szerint. A továbbiakban az egyes módosítási igények részletesen bemutatásra kerülnek.

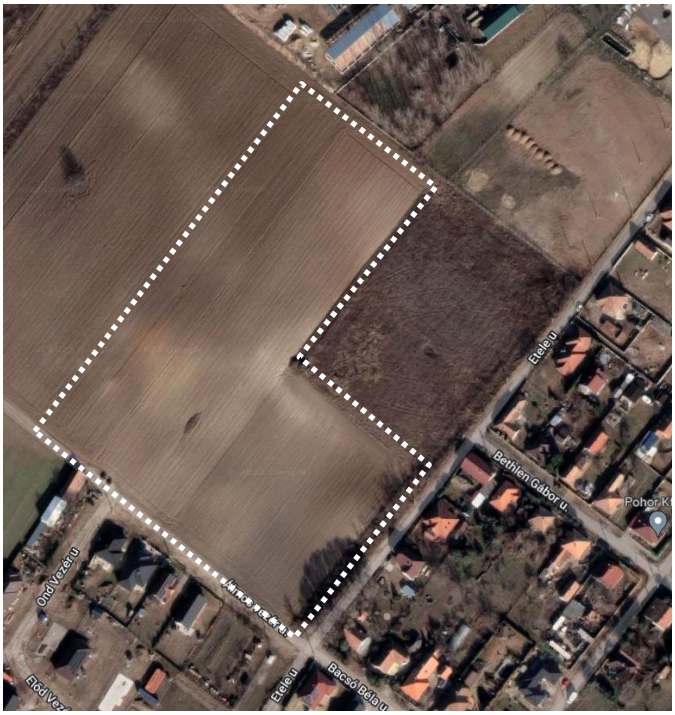
1. számú módosítással érintett terület:

Az 1. számú módosítással érintett terület a 024/12, 024/13 és a 024/39 hrsz.-ú ingatlanokat foglalja magában. A terület Ócsa külterületén, a Csűrkert városrész szomszédságában, az Etele utca és az Álmos vezér utca mentén fekszik. A terület jelenleg beépítetlen, mezőgazdasági hasznosítású. A módosítással érintett területtől északra található beépítések gazdasági épületek, délre pedig kialakult lakóterületek találhatók.

Az Etele utca a Bajcsy-Zsilinszky utcához és a Némedi utcához csatlakozik, előbbin keresztül észak felé elérhető Budapest XXIII. kerület Soroksár és az M0-ás autóút, illetve dél felé a belterületen keresztül az M5 autópálya is, a Némedi utca pedig az 5-ös számú elsőrendű főúthoz csatlakozik (Budapest - Szeged).

A hatályos Helyi Építési Szabályzat Szabályozási Terve alapján a terület belterületbe sorolása tervezett, a hatályos Településszerkezeti Terven pedig tervezett falusias lakóterületként szerepel.

Módosítási igény a területen: *A Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv módosítása keretében, a jelenlegi Mko-2 jelű távlati településfejlesztési szempontból korlátos, mezőgazdasági terület övezet átsorolása falusias lakóterület építési övezetbe (Lf-2/…).*



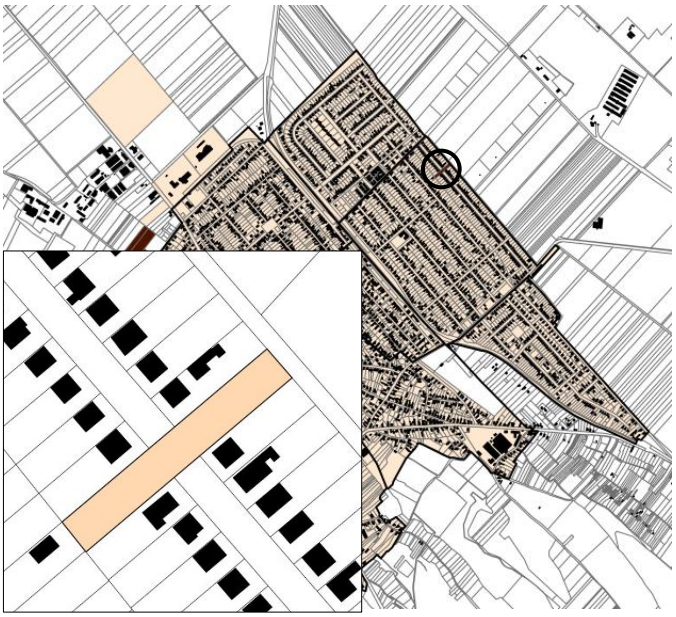
Az 1. számú módosítással érintett terület elhelyezkedése

2. számú módosítással érintett terület:

A módosítással érintett terület Ócsa északnyugati részén, Dózsatelep városrészben helyezkedik el. A terület jelenleg a Névtelen utca elnevezésű közterületi telek, amelynek 313 a helyrajzi száma.

A telket falusias lakóterületek veszik körbe. Az utca a település belterületi határán haladó közlekedési útvonal és a Halászy Károly utca között teremt kapcsolatot, alapvetően kiszolgáló utcaként funkcionál a tömbök között. A közterületnek a Halászy Károly utcától délnyugatra lévő tömbbe való zsákutca-szerű benyúlása, a Katona József utca irányába kialakult gyalogos kapcsolat megszűnésével azonban a továbbiakban indokolatlanná válik.

Módosítási igény a területen: *Az önkormányzati tulajdonú, jelenleg közterületbe sorolt telek egy részének építési telekké való átminősítése tervezett.*



A 2. számú módosítással érintett terület elhelyezkedése

3. számú módosítással érintett terület:

A terület Ócsa déli részén, Alsónémedi határához közel helyezkedik el, az 52104 jelű mellékút és az 5-ös főút kereszteződésében.

A terület belterületen, Felsőbabád-Újtelep városrészen található, jelenleg két (a 2911/9 és a 2911/2 hrsz.-ú) ingatlanból áll.

A telkek beépítettsége jelenleg alacsony, a néhány gazdasági épület leromlott állapotú, valamit egy vendéglátó épület is található itt, amely nem üzemel. A terület nagy része zöldfelülettel borított.

A terület az 5-ös számú országos főútvonal és az 52104 jelű országos mellékút kereszteződésében lévő körforgalomtól északnyugatra fekszik. A terület a mellékút felől megközelíthető.

Módosítási igény a területen: *Az ingatlanok tulajdonosa gazdasági, elsősorban logisztikai funkcióval rendelkező épületek, illetve vendéglátó egység elhelyezését tervezi a területen. A településszerkezeti terv módosítása során a terület közlekedési területből Gksz jelű gazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra a HÉSZ és a Szabályozási Terv egyidejű módosításával.*

A 3. számú módosítással érintett terület elhelyezkedése

2.2 A TERÜLETRENDEZÉS ORSZÁGOS ÉS MEGYEI JOGSZABÁLYI KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

Az egyes rendezési eszközök készítése során a településeknek minden esetben meg kell felelniük a hatályos magasabb szintű – országos, megyei, térségi – területrendezési tervek előírásainak. Ócsa Város jelenleg hatályos Településszerkezeti terve *(továbbiakban: TSZT)* – és ennek megfelelően Építési Szabályzata – az *Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben (OTrT)*, illetve a *Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben (BATrT)* foglaltakkal összhangban készült 2017-ben.

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

Az *MaTrT 92. §-ának* előírásai alapján

> *„(1) Az e törvény hatálybalépése előtt elfogadott településrendezési eszközöket a Budapesti Agglomerációhoz tartozó települések esetében 2021. december 31-ig kell felülvizsgálni és szükség esetén módosítani."*

2.2.1 Az új területrendezési törvény felépítése

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

> *„(1) A Második Részben foglalt Országos Területrendezési Terv területi hatálya kiterjed* ***az ország teljes közigazgatási területére****.*
>
> *(2) A Harmadik Részben foglalt, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének területi hatálya* ***Budapestre, valamint Pest megyének az 1/1. mellékletben felsorolt, a budapesti agglomerációhoz tartozó településeire*** *(a továbbiakban együtt: Budapesti Agglomeráció) terjed ki.*
>
> *(3) A Negyedik Részben foglalt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BKÜTrT.) területi hatálya* ***a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeire*** *terjed ki. […]"*

2.2.1.1 Az Országos Területrendezési Terv

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

A törvény 2. mellékletét képező **Országos Szerkezeti Terv** négy különböző területfelhasználási kategóriát határoz meg:

- erdőgazdálkodási térség
- mezőgazdasági térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség

(térségi területfelhasználási kategória: országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott, a térségben jellemző területfelhasználásnak megfelelően lehatárolt területi egység)

Az Országos Övezeti Terv tervlapjait a 3. melléklet tartalmazza, az alábbiak szerint:

- 3/1. melléklet: az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete
- 3/2. melléklet: a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- 3/3. melléklet: az erdők övezete
- 3/4. melléklet: a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések
- 3/5. melléklet: a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

(térségi övezet: országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított vagy alkalmazott, sajátos jellemzőkkel rendelkező – a térségi területfelhasználási kategóriáktól függetlenül lehatárolt és meghatározott – területi egység)

A korábban hatályos OTrT mellékletében szereplő, a

- jó termőhelyi adottságú szántók,
- erdőtelepítésre javasolt területek,
- tájképvédelmi terület,
- a vízminőség-védelmi területek,
- nagyvízi meder,
- VTT-tározók övezetét

bemutató tervlapokat, az *MaTrT 19. § (4) bekezdésének* megfelelően, külön Miniszteri rendelet – *9/2019. (VI.14.) MvM Rendelet* – tartalmazza. Ezekkel együtt az Országos Övezeti terv összesen 13 különböző térségi övezetet határol le.

„21. § (1) A kiemelt térségi és megyei övezetek területén a vonatkozó országos övezetek előírásait is alkalmazni kell."

2.2.1.2 A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

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

A **Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervének** tervlapját a törvény 7. melléklete tartalmazza, mely az alábbi területfelhasználási kategóriákat különbözteti meg:

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

A **Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében** alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek együttesen a következők:

- ökológiai hálózat magterületének övezete *(3/1. melléklet)*
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete *(3/1. melléklet)*
- ökológiai hálózat pufferterületének övezete *(3/1. melléklet)*
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete *(3/2. melléklet)*
- jó termőhelyi adottságú szántók övezete (*MvM Rendelet 1. melléklet)*
- erdők övezete *(3/3. melléklet)*
- erdőtelepítésre javasolt terület övezete *(MvM Rendelet 2. melléklet)*

- tájképvédelmi terület övezete *(MvM Rendelet 3. melléklet)*
- világörökségi és világörökségi várományos területek övezete *(3/4. melléklet)*
- vízminőség-védelmi terület övezete *(MvM Rendelet 4. melléklet)*
- rendszeresen belvízjárta terület övezete *(MvM Rendelet 8. melléklet)*
- nagyvízi meder övezete *(MvM Rendelet 5. melléklet)*
- ásványi nyersanyagvagyon övezete *(MvM Rendelet 7. melléklet)*
- földtani veszélyforrás terület övezete *(MvM Rendelet 9. melléklet)*
- honvédelmi és katonai célú terület övezete *(3/5. melléklet)*

Ahogy az a fentiekből is látszik, a korábban hatályos BATrT mellékletében szereplő, az

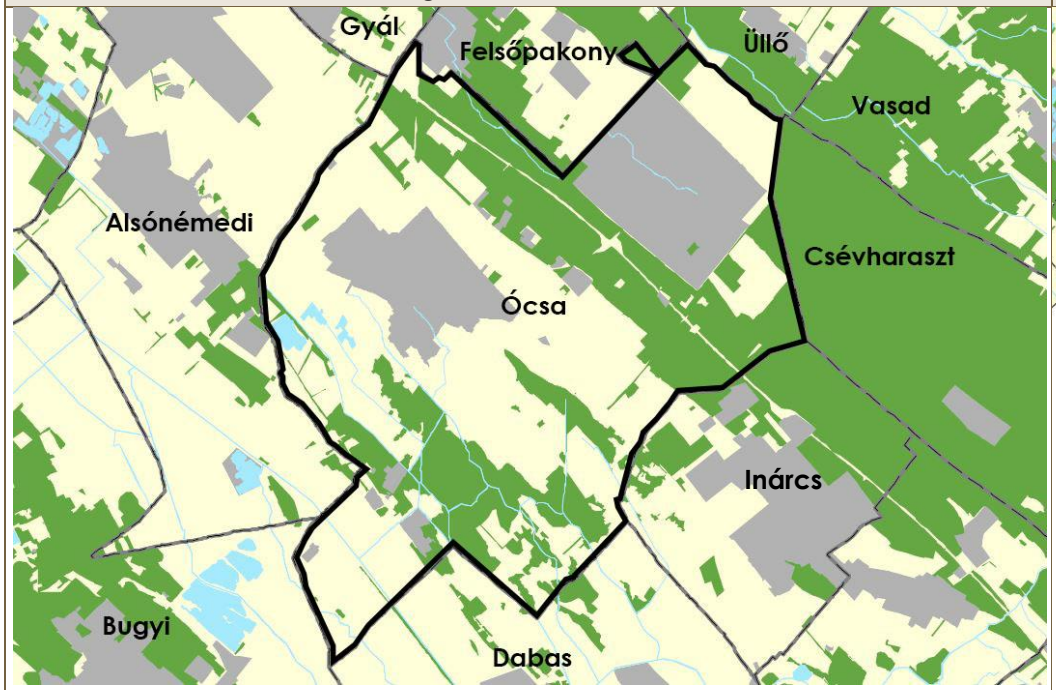
- ásványi nyersanyagvagyon övezetét,
- a rendszeresen belvízjárta terület övezetét és
- a földtani veszélyforrás terület övezetét

bemutató tervlapokat, az *MaTrT 19. § (4) bekezdésének* megfelelően, külön Miniszteri rendelet – *9/2019. (VI.14.) MvM Rendelet* – tartalmazza. Ezekkel együtt a Budapesti Agglomeráció Övezeti terve összesen 15 különböző térségi övezetet határol le.

2.2.2 Az új területrendezési törvény tartalma Ócsa Város közigazgatási területére vonatkozóan

2.2.2.1 Területfelhasználás

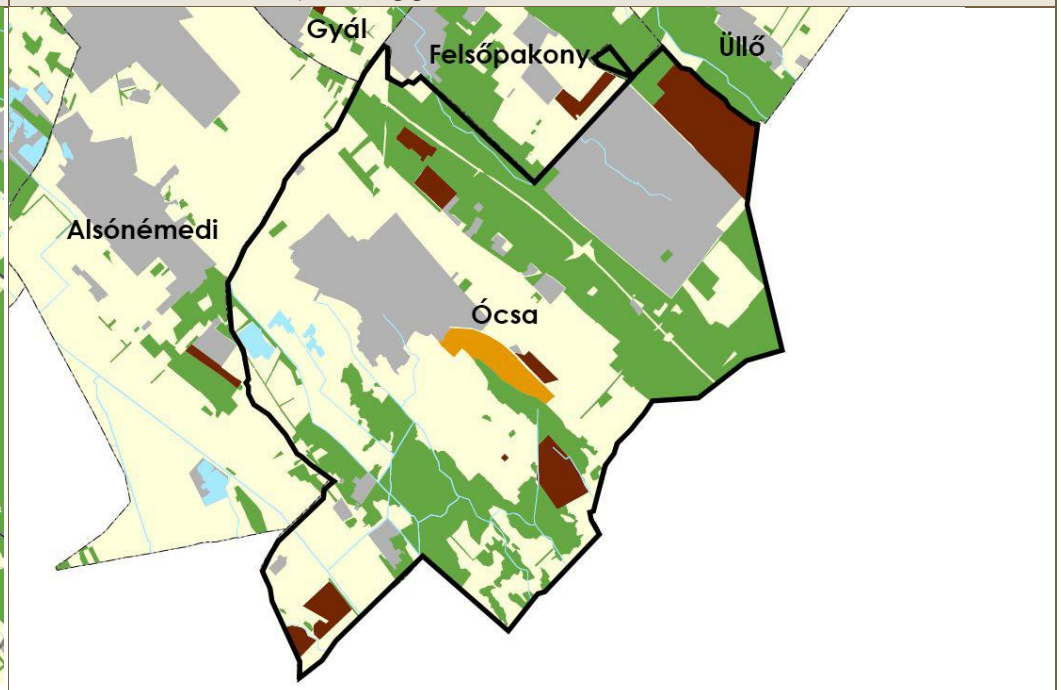
Az Országos Területrendezési Terv



Országos területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve



Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Kertes mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség

Az MaTrT területfelhasználásra vonatkozó előírásai

*„**11. §** A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével*
a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

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

c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

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

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges - ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet -, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.”

Egyéb a területfelhasználást érintő előírások

„MÁSODIK RÉSZ – AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV
III. FEJEZET - A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK SZERKEZETI TERVEI
8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

*„**12. §** (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:*

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

HARMADIK RÉSZ - A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE
VII. FEJEZET - A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ SZERKEZETI TERVE
23. Új beépítésre szánt terület kijelölése

*[…] **38. §** (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha*
a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglevő szerkezetéhez,

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

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

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

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

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

(5) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben - új építési övezetként vagy övezetként - csak zöldterület, továbbá - a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területek köréből - sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület építési övezet, övezet jelölhető ki.

(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtávolabbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.

(7) Az 5000 m^2 nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény a meglévő vagy a tervezett jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel is megközelíthető.

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

(2) Az egymással határos, összességében legalább 10 ha-t meghaladó új sportolási célú területet beépítésre nem szánt különleges terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, további átsorolás nem hajtható végre. Az így lehatárolt területen a testedzést szolgáló építmények helyezhetők el, kereskedelmi célú szállásférőhely, lakó- és üdülőépület, valamint lakás nem alakítható ki. A beépítésre nem szánt különleges terület beépítettsége az összterületének 3%-át nem haladhatja meg.

24. A települési térség növekménye

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

(2) Az (1) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményen felül, a kertes mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén, a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területe összességében legfeljebb 1%-ának megfelelő terület beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősíthető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:
a) az érintett terület a települési térséggel határos,

b) a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosított,

c) a tervezett funkció működéséhez szükséges - a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő - közterületek biztosítottak vagy biztosíthatóak,

d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak, és

e) amennyiben indokolt, az a)-d) pontokban foglalt településfejlesztési célok és feladatok biztosításának és megvalósításának érdekében a települési önkormányzat az Étv. 30/A. §-a szerinti településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte.

[…]

(4) A kertes mezőgazdasági térség területét - az (1) és (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményének kivételével - a településrendezési tervben beépítésre nem szánt övezetbe kell sorolni.

(5) A beépítésre szánt terület növekményének mértékéről - a jóváhagyott településrendezési terv alapján - az illetékes állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak közhiteles és szabadon hozzáférhető nyilvántartást kell vezetni.

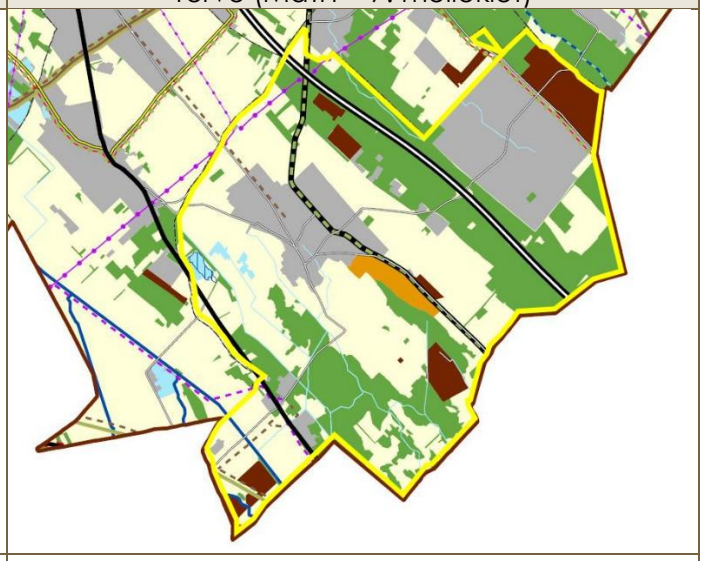
(6) A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a településrendezési terv egyeztetése során ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, véleményében jelzi. A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítészi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a végső szakmai véleményezése során is ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, akkor annak megszüntetésére szólítja fel az önkormányzatot, és végső szakmai véleményét csak abban az esetben adja ki, ha a jogszabályi ütközés megszűnt.

[…]

(8) Az (1) és (2) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján, és legfeljebb olyan mértékben növelhető a beépítésre szánt terület kiterjedése, amilyen mértékben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében rögzítetthez képest a település közigazgatási területén belül máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere során a települési térség területének nagysága nem nőhet. A területcserét táj- és természetvédelmi, termőföldvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembevételével és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket. A területcseréről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja.

(9) A településrendezési terv készítésekor a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség és minden más térségi területfelhasználás térmértékének a meghatározása során figyelembe kell venni a 92. § (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt területeket, valamint e törvényben meghatározott pontosítási lehetőségek által létrejött területfelhasználási területi változásokat."

2.2.2.2 Műszaki infrastruktúra elemek

Az Országos Területrendezési Terv (MaTrT – 2. melléklet)	A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (MaTrT – 7. melléklet)
	
Gyorsforgalmi út (meglévő) Főút (meglévő) Főút (tervezett) Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő) 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő) Földgázszállító vezeték (meglévő) Kőolajszállító vezeték (meglévő) Termékvezeték (meglévő)	Gyorsforgalmi út (meglévő) Főút (meglévő) Főút (tervezett) Mellékút (meglévő) Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő) Térségi kerékpárútvonal (tervezett) 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő) Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő) Földgázelosztó vezeték (meglévő) Kőolajszállító vezeték (meglévő) Termékvezeték (meglévő) 1 millió m^3-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó Országos jelentőségű csatorna (meglévő) Budapesti Agglomeráció határa Település közigazgatási határa

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

- M5 gyorsforgalmi út: *Budapest – Kecskemét – Kiskunfélegyháza – Szeged – Röszke – (Szerbia)*

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

A **tervezett infrastruktúra elemek** közül az alábbiak érintik a település területét:

- 100. sz. főút: Bicske térsége (M1) – Százhalombatta – Újhartyán (M5)

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

Az MaTrT műszaki infrastruktúra elemekre vonatkozó előírásai

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

14. § *[…] (2) A közút számozásának nem közlekedésfejlesztési célból történő megváltoztatása a 4/1. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti. […]*
(7) Az országos kerékpárút-törzshálózat számozásának turisztikai célból való megváltoztatása a 4/5. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

15. § *[…] (2)* ***A településrendezési tervben***
a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a ***műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét*** *a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervekben* ***meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni****,*

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

16. § *(1) A kiemelt térségi és megyei* ***területrendezési tervben szereplő regionális és egyéb vasúti pályák közül azok területét, amelyen a közszolgáltatás szünetel vagy megszűnt****, a településszerkezeti tervben* ***közlekedési terület övezetbe kell sorolni.***

(2) A közlekedési, az elektronikus hírközlési, továbbá az energetikai ***vonalas infrastruktúra-hálózatok erdőkön áthaladó szakaszainak építési területén*** *a forgalom lebonyolítását és biztonságát, az elektronikus hírközlés működését, illetve a villamos energia és más energiahordozók továbbítását közvetlenül* ***szolgáló építmények helyezhetők el****.*

*„****17. §*** *(1) A* ***4/4., 4/6. és 4/11. mellékletekben szereplő országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemeit és az egyedi építményeket*** *az ott felsorolt, a térbeli rend szempontjából meghatározó települések közigazgatási területét érintve, az országos, a kiemelt térségi és a megyei szerkezeti terv, valamint* ***a településrendezési terv figyelembevételével****, az engedélyezési eljárás során felmerülő* ***ágazati szempontok és követelmények miatt szükséges korrekciókkal kell megvalósítani.***

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

(3) A ***4/5. és 4/7-4/9. mellékletekben szereplő országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemeit és az egyedi építményeket*** *az ott felsorolt, a térbeli rend szempontjából meghatározó települések közigazgatási területét - térség esetén a megjelölt település közigazgatási területét vagy annak 25 km-es körzetét - érintve, az országos, a kiemelt térségi és megyei szerkezeti terv, valamint* ***a településrendezési***

terv figyelembevételével**, az engedélyezési eljárás során felmerülő **ágazati szempontok és követelmények miatt szükséges korrekciókkal kell megvalósítani.

*„**18. §** (1) Külfejtéses **művelésű bányatelket megállapítani, illetve horizontálisan bővíteni csak a településfejlesztési és -rendezési célokkal**, valamint a **kiemelt térségi** és megyei területrendezési **tervvel összhangban lehet.** Az összhang akkor áll fenn, ha a bányatelekkel érinteni tervezett ingatlan a településrendezési tervben nyersanyag-kitermelés (bánya) vagy nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges építési övezetbe vagy övezetbe sorolt, vagy a bányatelekkel érinteni tervezett ingatlanokon a bányászati tevékenységgel a települési önkormányzat egyetért, és ha indokolt, döntést hoz a településrendezési terv készítésének vagy módosításának szándékáról.*

(2) Az (1) bekezdés szerinti bányatelekre vonatkozó kitermelési műszaki üzemi terv csak akkor hagyható jóvá, ha a bányászati tevékenységgel igénybe venni tervezett területet - ha van elfogadott településrendezési terv - a településrendezési terv nyersanyag-kitermelés (bánya) vagy nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt építési övezetbe vagy övezetbe sorolta."

2.2.2.3 Országos és Agglomerációs Övezeti Terv

A térségi övezeteket és azok kapcsolatát az *MaTrT 5. sz. mellékletében* szereplő táblázat mutatja be:

A	B
Országos Területrendezési Terv	**Kiemelt térségi és megyei területrendezési terv**
Ökológiai hálózat magterületének övezete	
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	
Kiváló termőhelyi adottságú erdők övezete	
Erdők övezete	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	
Tájképvédelmi terület övezete	
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	
Vízminőség-védelmi terület övezete	
Nagyvízi meder övezete	
VTT-tározók övezete	
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	
	Ásványi nyersanyagvagyon övezete
	Rendszeresen belvízjárta terület övezete
	Tanyás területek övezete
	Földtani veszélyforrás területének övezete
	Egyedileg meghatározott megyei övezet(ek)

A fentiek közül Ócsa település területét az alábbi övezeti lehatárolások érintik:

3/1. melléklet: Az ökológiai hálózat elemei

Ökológiai hálózat magterületének övezete
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

Ócsa területén az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete is megtalálható. Az ökológiai hálózat magterületének övezetét nagyrészt erdőterületek alkotják, az ökológiai folyosókat pedig főként a táj- és természetvédelmi szempontból korlátos mezőgazdasági területek jelentik. Az ökológiai hálózat különböző övezetei a település déli és nyugati részén jelentős területet foglalnak el, átszelik kisebb vízfolyások, természeti értékekben gazdag területek. *(ld. ábra)*

Az MaTrT vonatkozó előírásai az alábbiak:

„13. Ökológiai hálózat magterületének övezete

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

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:
a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá
b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.
(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.
(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.
(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.
(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

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

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha
a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági

eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

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

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

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

15. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

***27. §** (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.*

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével - a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.
(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető."

3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

A területrendezési törvény 3/2. melléklete alapján Ócsa Város területén egy kisebb kiterjedésű kiváló termőhelyi adottságú szántó helyezkedik el a település délnyugati részén, Felsőbabád városrész közelében.

Az MaTrT vonatkozó előírásai az alábbiak:

„16. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

***28. §** (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.*

(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
(3) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve."

3/3. melléklet: Az erdők övezete

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

Az MaTrT vonatkozó előírásai az alábbiak:

„17. Erdők övezete

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

***30. §** Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.*
***30/A. §** Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve."*

3/5. melléklet: A honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések

A területrendezési törvény 3/5. melléklete alapján Ócsa Város honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett település. Az ilyen célú területeket az MaTrT 32. §-ának megfelelően a településrendezési eszközben kell pontosan lehatárolni.

Az MaTrT vonatkozó előírásai az alábbiak:

„19. Honvédelmi és katonai célú terület övezete

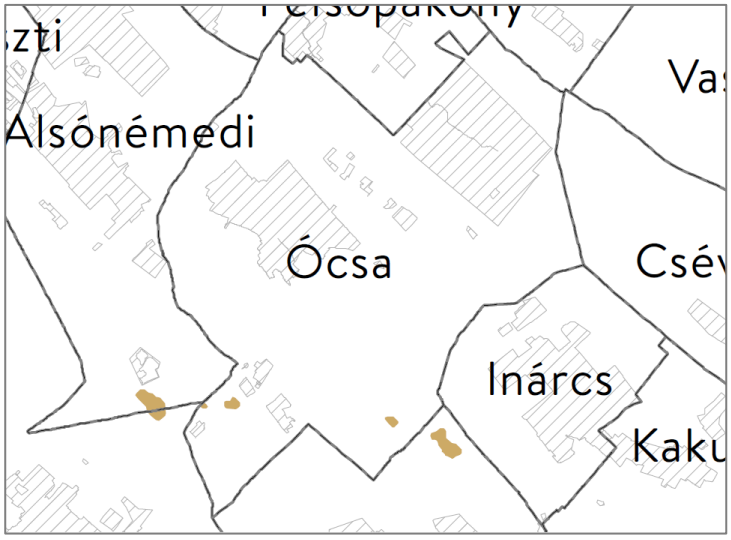
***32. §** (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben
a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével - minden területfelhasználási kategóriában - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges."

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



Ócsa délnyugati részén egy kisebb kiterjedésű terület a fentnevezett MvM rendelet mellékletében kijelölt jó termőhelyi adottságú szántók övezetébe tartozik.

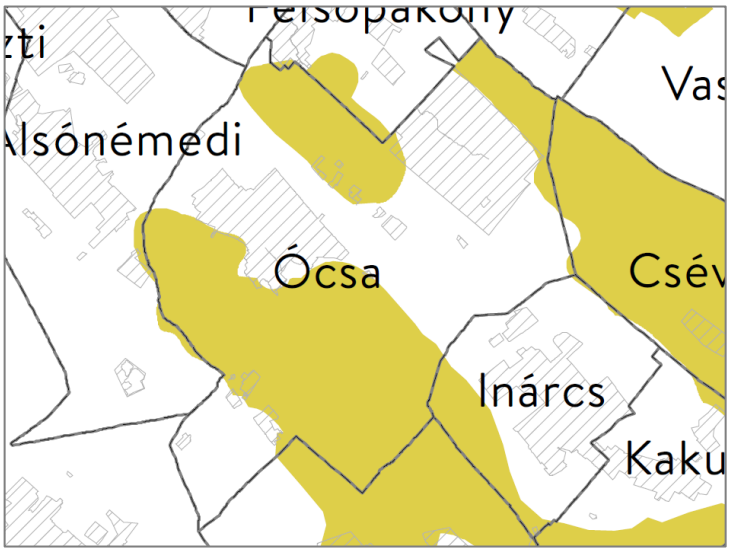
Az MvM Rendelet vonatkozó előírásai az alábbiak:

2. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

***2. §** (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban - a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett - a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.*

(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses műveléső bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. […]"

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



Ócsa külterületének legnagyobb része a fentnevezett MvM rendelet mellékletében kijelölt tájképvédelmi terület övezetébe tartozik, amelyet főként erdőterületek alkotnak.

Az MvM Rendelet vonatkozó előírásai az alábbiak:

„4. Tájképvédelmi terület övezete

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

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

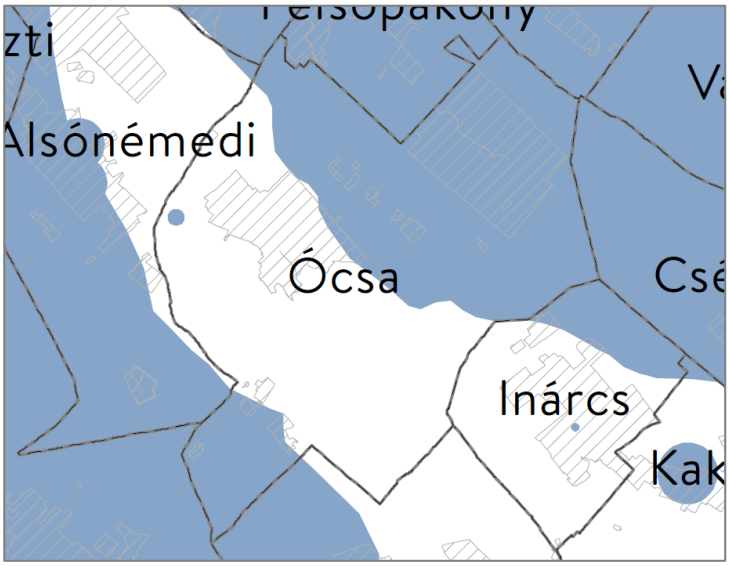
a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

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

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

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

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



Az MvM rendelet melléklete alapján Ócsa területének nagy része (északkeleten és délnyugaton) vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozik.

Az MvM Rendelet vonatkozó előírásai az alábbiak:

„5. Vízminőség-védelmi terület övezete

***5. §** (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.*

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

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

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

Az MvM rendelet melléklete alapján Ócsa közigazgatási területének egésze az ásványi nyersanyagvagyon övezetébe tartozik.

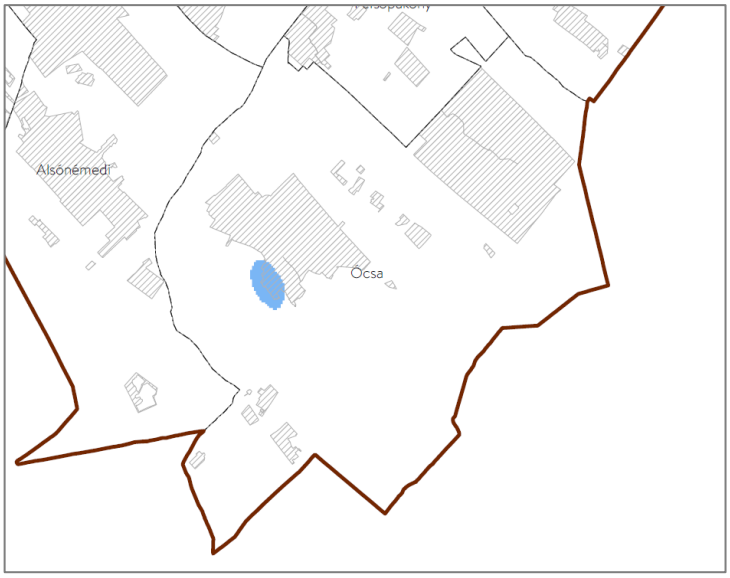
Az MvM Rendelet vonatkozó előírásai az alábbiak:

„8. Ásványi nyersanyagvagyon övezete

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

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

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



Ócsa Város belterületének határán, 68,35 hektár kiterjedésben rendszeresen belvízjárta terület övezetét jelöli ki az MvM rendelet.

Az MvM Rendelet vonatkozó előírásai az alábbiak:

„9. Rendszeresen belvízjárta terület övezete

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

2.2.2.4 Az egyes módosítással érintett területek és az MATrt összhangjának vizsgálata

Az egyes módosítással érintett területek és az új területrendezési törvény összefüggéseinek feltárása kapcsán az MATrT tartalmát az alábbiak szerint szükséges vizsgálni. A területekre vonatkozó szerkezeti elemek az alábbiak:

Az MATrT 7. melléklete a tervezési területek vonatkozásában

- Az **1. sz. terület** települési térségben található, tőle keletre és nyugatra is meglévő mellékutak jelöltek (Bajcsy-Zsilinszky utca és Némedi utca).
- A **2. sz. terület** szintén települési térségben található, tőle keletre pedig a külterületen mezőgazdasági térség fekszik.
- A **3. sz. terület** is települési térségen belül fekszik, tőle keletre az 5-ös számú meglévő főút nyomvonala és a térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat jelölt, délre pedig meglévő mellékút halad.

A fent említett területfelhasználási térségekre és műszaki infrastruktúra elemekre vonatkozó jellemzések és előírások jelen *dokumentáció 2.2.2.1 és 2.2.2.2. sz. fejezeteiben* olvashatók.

Az *MATrT 3. mellékletében* található Övezeti tervlapok közül a tervezett módosítással érintett területeket **egyik sem érinti.**

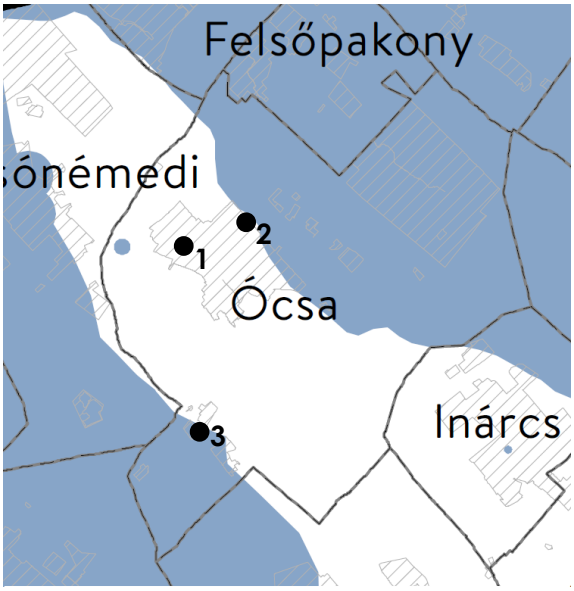
A *9/2019. (VI.14.) MvM Rendelet mellékleteiben* található Övezeti tervlapok közül a tervezett módosítással érintett területeket a következők érintik:

- *MvM Rendelet 1/4. melléklete: Vízminőség-védelmi terület övezete*

- A vízminőség-védelmi terület övezete a 3. számú területet érinti.

- *MvM Rendelet 2/1. melléklete: Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések*

- Az övezet Ócsa város teljes területére kiterjed, így az összes módosítással érintett területet érinti.



Az MvM Rendelet 1/4. melléklete – a tervezési területekkel

A fent említett övezetre vonatkozó előírások jelen *dokumentáció 2.2.2.3. sz. fejezetében* olvashatók.

2.2.3 Pest Megye Területrendezési terve

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

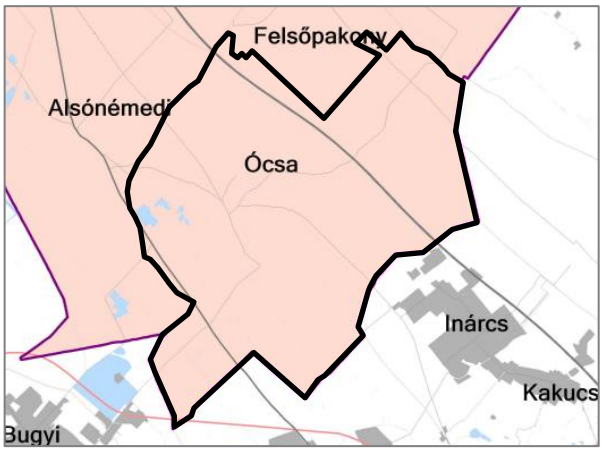
> *„**2. §** A rendelet hatálya – az egyedileg meghatározott övezetek kivételével – Pest megye közigazgatási területéből a Budapesti agglomeráció területén kívüli területekre terjed ki. **Az egyedileg meghatározott övezetek meghatározása és szabályozása a megye teljes közigazgatási területére kiterjed**.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

A 2. § alapján a megyei rendezési terv Ócsa, mint agglomerációs település területét csupán az egyedileg meghatározott övezetek kapcsán érinti. Ezek a PMTrT 7. §-a szerint az alábbiak:

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

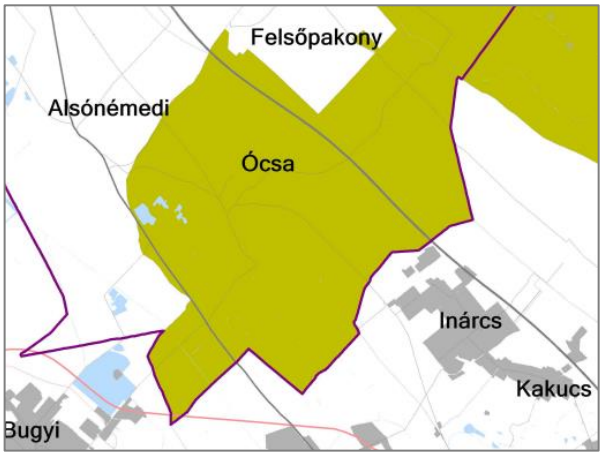
Ezek közül az alábbi egyedileg meghatározott övezetek érintik Ócsa területét:

2.2.3.1 Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete



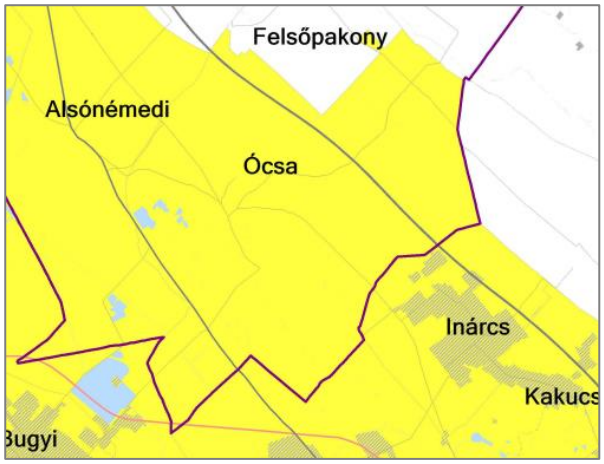
*„**9. §** A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések **településrendezési eszközei készítése során – azokon a** logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású **területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével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

2.2.3.2 Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete



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

2.2.3.3 Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete



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

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

a) a vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására,
b) a település zöldfelületeinek bővítésére,
c) a település zöldfelületein és a beépítésre szánt területeken a lombkoronaarány, egyben az árnyékolt felületek növelésére

szolgáló előírásokat is meg kell fogalmazni.

(3) A településrendezési eszközökben a mezővédő erdősávokkal körülvett mezőgazdasági művelés alatt álló legnagyobb táblaméreteket meg kell határozni
a) a klímakiegyenlítési,
b) a mechanikai védelmi, és
c) a benapozottsági szempontok együttes mérlegelése alapján.

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

2.3 ÓCSA VÁROS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS -RENDEZÉSI DOKUMENTUMAI

2.3.1 Az egyes jelentős módosítással érintett területek viszonya a hatályos településfejlesztési dokumentumokkal

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

A célok eléréséhez egy átfogó célrendszer került kidolgozásra, mely egyaránt érinti az épített és természeti környezetet, a társadalmat, a gazdaságot, illetve a szabályozási, adminisztratív rendszereket. Az átfogó célok megvalósításához több stratégiai cél is hozzájárul. A koncepcióban megfogalmazott jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó célok és a részcélok az alábbiak:

Ócsa város településfejlesztési koncepciójának célrendszere (forrás: Ócsa TFK)

A meghatározott átfogó cél/ok alá rendelve, az alábbi csoportosított célrendszer került meghatározásra:

Stratégiai célok:

- *A képzett, újdonságokra nyitott, befogadó, erős helyi közösség építése. Megtartó és vonzó város. Oktató város. Sokszínű, befogadó város.*
- *Modernizálódó, minőségi város. A helyi gazdaság erősítése, modernizálása, a versenyképesség fokozása.*
- *Ökotudatos kertváros. A környezettudatos, értékőrző, - teremtő városfejlesztés, az energia- és erőforrás-hatékonyság növelése, az ökogazdaság szerepének növelése.*
- *Kezdeményező város – aktív településirányítás, együttműködő, a közösségi részvételt biztosító városműködtetés.*

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 gazdaságifejlesztési 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 együttműködéseket 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, biomassza, 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.*

2.3.2 Településrendezési tervi előzmények

2.3.2.1 Ócsa város hatályos Településszerkezeti terve

A város hatályos Településszerkezeti tervét (TSZT) Ócsa Képviselő-testülete a *100/2017. (IV.26.) határozatával* fogadta el. A terv azóta többször módosult, utoljára 2021-ben. A TSZT az alábbi szerkezeti elemeket tartalmazza a jelentős módosítással érintett területek vonatkozásában:

A Településszerkezeti terv „*meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését.*" (e-epites.hu)

1. számú terület: A tervezési terület a hatályos TSZT szerint tervezett Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználásba sorolt.

2. számú terület: A tervezési terület a hatályos TSZT szerint Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználásba sorolt. A terület a szennyvíztisztító és létesítményeinek területétől mért 1000 m-es védőtávolságon belül található.

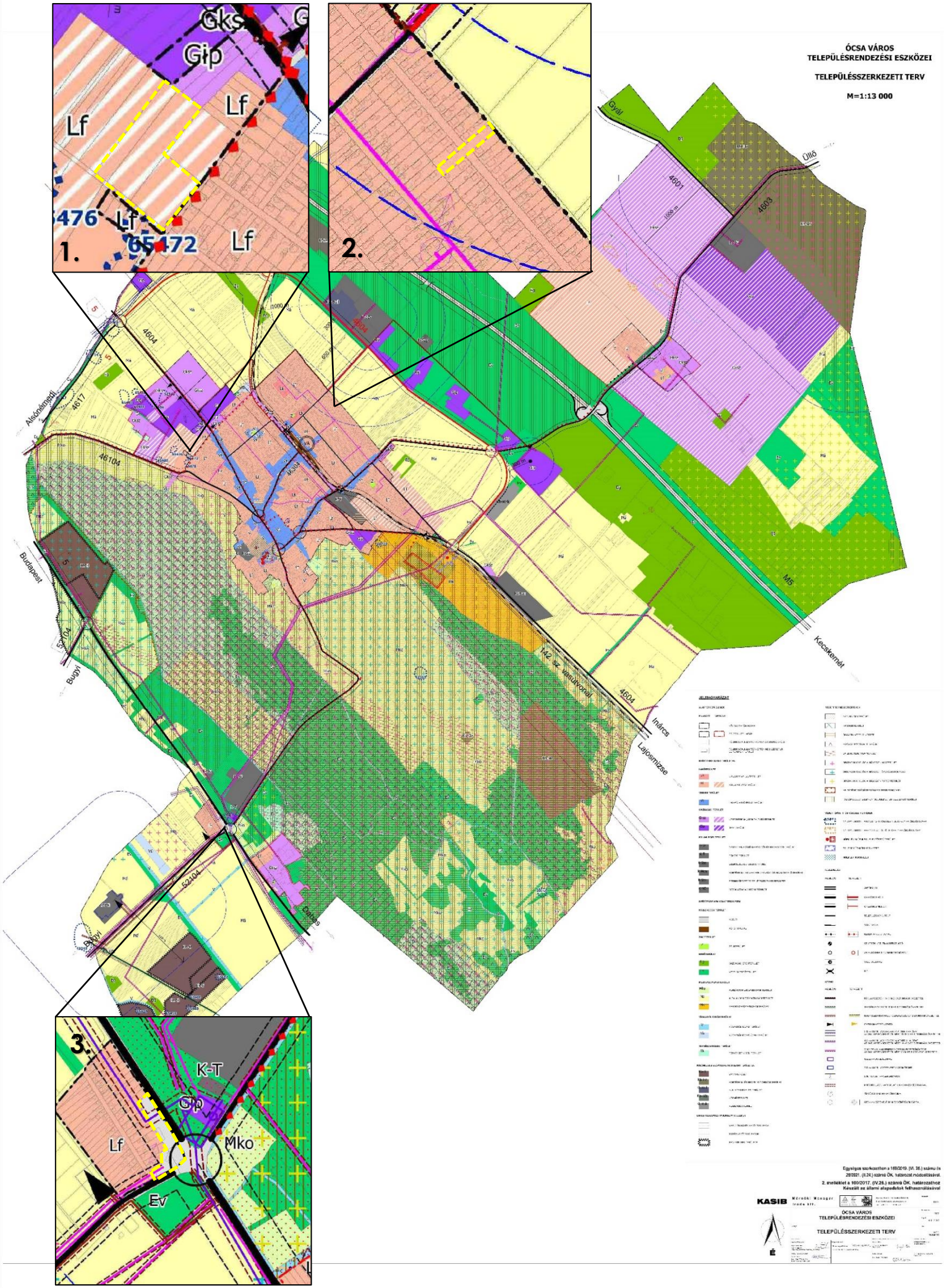
3. számú terület: A tervezési terület a hatályos TSZT szerint KÖu jelű beépítésre nem szánt, közúti közlekedési terület területfelhasználásba sorolt. A terület egészét érinti a szomszédos utak védőtávolsága, amely az országos mellékút esetében az út tengelyétől mért 50-50 m, a főút esetében pedig 100-100 m. A terület déli részén áthalad egy 22 kV-os villamosenergia gerinc elosztóhálózat és az oszlop tengelyétől mért 7-7 méteres biztonsági övezete (ma más 6-6 m az előírás). A terület északi részén egy 132 kV-os villamosenergia átviteli hálózat és az oszlop tengelyétől mért 18-18 méteres biztonsági övezete (ma már 16-16 m az előírás) halad keresztül.

Ócsa város hatályos Településszerkezeti terve a jelen dokumentumban bemutatott módosítási területek jelölésével az alábbi ábrán látható.

ÓCSA VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

M=1:13 000



Egységes szerkezetben a 169/2019. (VI. 26.) számú és 28/2021. (II.24.) számú ÖK. határozat módosításával.
2. melléklet a 160/2017. (IV.26.) számú ÖK. határozathoz
Készült az állami alapadatok felhasználásával

KASIB

Mérnöki Munkaszervező Iroda Kft.

ÓCSA VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

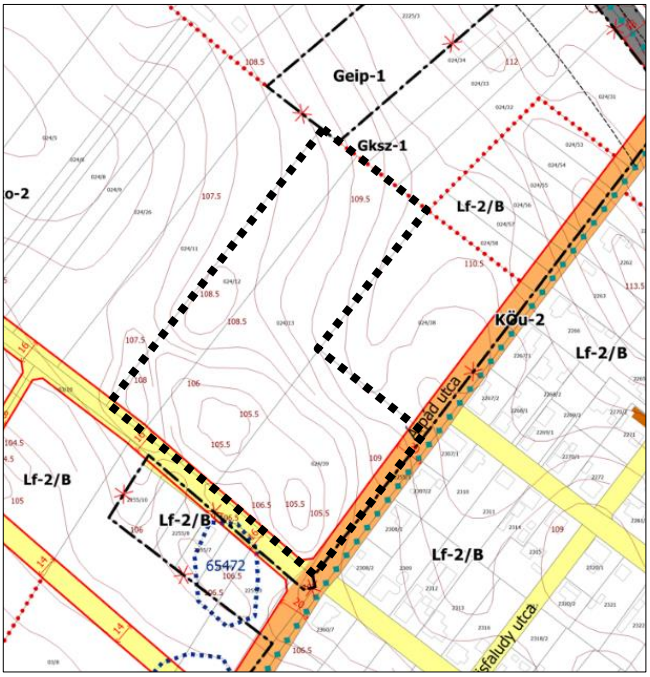
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

É

2.3.2.2 Ócsa város hatályos Építési Szabályzata és Szabályozási Terve

A hatályos Helyi Építési Szabályzatot (HÉSZ) és Szabályozási Tervet (SZT) Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a *4/2017. (IV.27.) önk. rendeletével* hagyta jóvá. A rendelet azóta többször módosult, legutóbb 2021-ben. A rendelet az alábbi előírásokat tartalmazza a jelentős módosítással érintett területek vonatkozásában:

1 sz. terület



A terület az SZT alapján Mko-2 jelű távlati településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági terület övezetébe sorolt. A területet határoló utcák mentén szabályozási vonal jelölt, így az Álmos vezér szabályozási szélességének 16 m, az ~~Árpád~~ Etele utcának pedig 20 m van előírva.

A területre az alábbi előírások vonatkoznak:

52. *Mezőgazdasági területek általános előírásai*

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

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

53. *Korlátos mezőgazdasági terület övezetei egyedi előírásai*

53.§ *(6) Az **Mko-2** jelű távlati településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek a település mezőgazdasági művelés alatt álló, távlati településfejlesztés érdekeit szolgáló területek.*

(7) Az Mko-2 jelű övezetben kizárólag a növénytermesztéshez és állattartáshoz kapcsolódó ideiglenes jellegű építmények (fából készült betonalap nélküli építmények illetve fóliasátor, üvegház) helyezhetők el.

(10) Az övezetek területén nem helyezhető el:
a) a nyilvános illemhelyek
b) a megújuló energiaforrások műtárgyai,
c) lakóépületek.

(11) Az övezetekben birtokközpont nem alakítható ki.

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

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

(14) Az övezetben kerítés létesíthető:
a) kivett művelési ágban,
b) terményvédelmi indokból szőlő, gyümölcs és szántó művelési ágban ideiglenes jelleggel tenyészidőszakban, az illetékes vadásztársaságokkal egyeztetve,

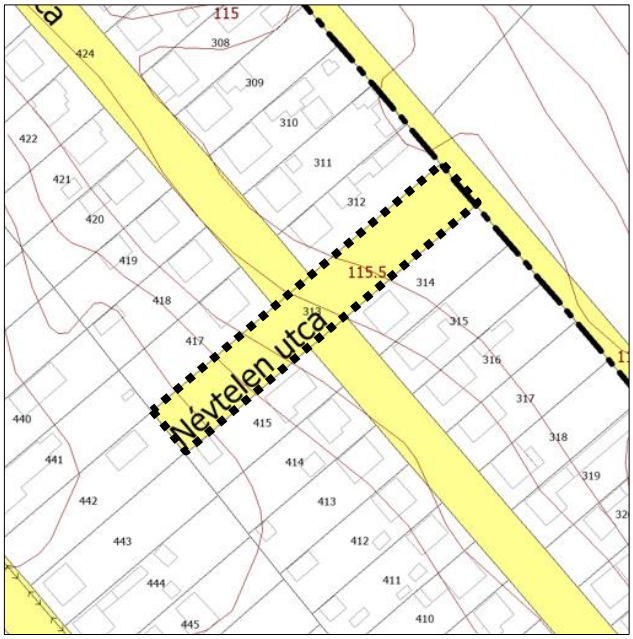
A HÉSZ 1. melléklet 11. pontja alapján a tervezési területre a következő beépítési paraméterek vonatkoznak:

„Korlátos mezőgazdasági terület övezetei (Mko)"

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	A kialakít-ható telek	Az övezetben					
2		legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedet t legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelüle t legkisebb mértéke
3		(m^2)	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 sz. terület



A terület települési kiszolgáló és egyéb utak övezetébe sorolt, amelyet Lf-2/B jelű falusias lakóövezetbe sorolt területek vesznek körül. A tervezési területet északkeleten belterületi határ határolja.

A környező falusias lakóövezet előírásainak tárgyalására is szükség van, a tervezett módosítás jellege miatt. Az Lf-2/B jelű építési övezet előírásai a következők:

„36.§ (7) Az Lf-2/A és Lf-2/B építési övezetekben

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

b) a legalább két utcafrontos telkek megoszthatók abban az esetben is, ha a kialakuló építési telkek legkisebb területe 500 m2.

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

a) új épületet, az f) pontban meghatározott eset kivételével, a kialakult (beépítetlen telek esetén a szomszédos ingatlanokon kialakult) oldalhatáros beépítésnek megfelelő építési helyet meghatározó telekoldalon és a telek oldalhatárától legfeljebb 1,0 m-re kell elhelyezni;

b) az előkert mérete: 0,0 m, az oldalkert mérete: 4,0 m, a hátsókert mérete: 6,0 m, védett épületek esetén az elő-, oldal- és hátsókert a kialakult állapot szerinti;

c) a főépítmény közterület felőli homlokzata az előkerti építési határvonaltól legfeljebb 5,0 m-re állhat;

d) meglévő főépítménnyel rendelkező telken a főépítmény közterület felőli homlokzata - új épület létesítése esetén is - a kialakult állapotnak megfelelő helyen, de legfeljebb az előkerti építési határvonaltól mért 5,0 m-re állhat;

e) főépítménnyel nem rendelkező telek esetén a főépítmény közterület felőli homlokzatát az adott építési övezetbe tartozó utcaszakaszon jellemzően kialakult állapotnak megfelelően, - ha egyértelműen nem határozható meg, akkor a c) pont szerint - kell elhelyezni.

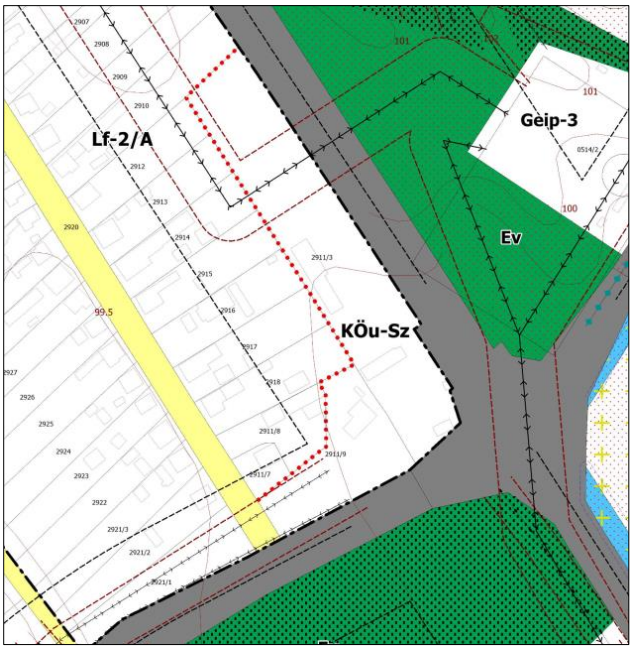
f) Új épület az utcában kialakult oldalhatáros beépítésnek megfelelő építési helyen belül, az építési helyet meghatározó telekoldalon, a telek oldalhatárától minimum 4,0 méterre is elhelyezhető."

„Falusias lakóövezetek (Lf)"

	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^2)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Lf-1	K	-	O	30	K (max. 3,5)	40	40
5	Lf-2/A	600	14/-	O	30	4,5	40	40
6	Lf-2/B	600	14/-	O	30	4,5	40	40
7	Lf-3	900	18/40	O	30	5,5	40	40
8	Lf-4	2500	-	SZ	30	4,5	40	40

O= oldalhatáron álló

3 sz. terület



A tervezési terület **KÖu-Sz** jelű közúti szolgáltató területek közlekedési övezetébe sorolt. A terület egészét érinti a szomszédos utak védőtávolsága, amely az országos mellékút esetében az út tengelyétől mért 50-50 m, a főút esetében pedig 100-100 m. A terület déli részén áthalad a 22 kV-os villamosenergia gerinc elosztóhálózat és az oszloptól tengelyétől mért 7-7 méteres biztonsági övezete (mai előírás 6-6 m). A terület északi részén pedig a 132 kV-os villamosenergia átviteli hálózat, az oszlop tengelyétől mért 18-18 méteres biztonsági övezettel (mai előírás 16-16 m) halad keresztül, mindez összhangban van a településszerkezeti tervvel is. Az övezetre vonatkozó előírások az alábbiak:

47. A Köu-Sz jelű közúti szolgáltató területek közlekedési övezete

„47.§ (1) A Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem Az övezeti paraméterek az alábbiak:

a) a kialakítható telek legkisebb területe: 3000 m2,
b) a beépítési mód szabadon álló,
c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 5 %,
d) az épület-magasságmegengedett legnagyobb mértéke 4,5 m.

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

(3) Az övezetben elhelyezhető melléképítmények:

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

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

(5) Felsőbabád volt központi major területén

a) az északi terület esetén:
aa) az előkert mérete 5 m, kivéve a KÖu-1 övezet felől, ahol 2 m,
ab) az oldalkert mérete 3 m,

ac) a hátsókert mérete 20 m.
b) a déli terület esetén:
ba) az előkert mérete 10 m, kivéve a KÖu-1 övezet felől, ahol 20 m,
bb) az oldalkert mérete 5 m,
bc) a hátsókert mérete 6 m.

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

2.3.2.1 Ócsa város Településképi Arculati Kézikönyve (TAK) és Településképi rendelete (TKR)

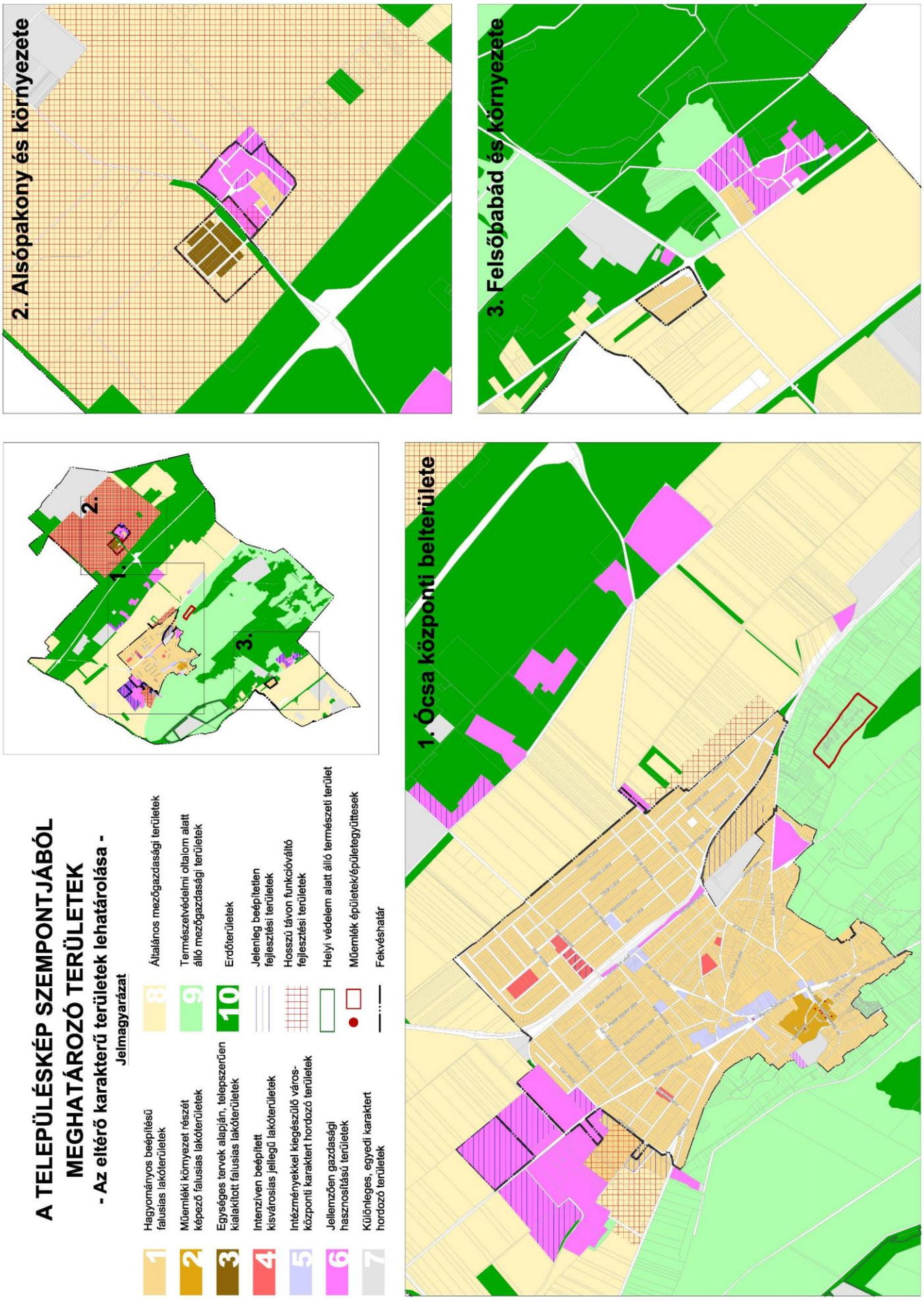
Ócsa Város Önkormányzatának Településképi Arculati Kézikönyve a város területén az egyes településrészek sajátos karakterjegyeit a természetes környezet, a táji jellemzők, a településszerkezet, a jellegzetes épülettípusok, a tömegformálás, a homlokzat kialakítása, az anyaghasználat és növényzet alapján különítette el. Ez alapján a TAK a következő eltérő karakterű területeket határozza meg:

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

A TKR. 15. §-a határozza meg és 1. melléklete határolja le a településképi szempontból meghatározó területeket. Az egyes tervezett módosítással érintett területek a következő településképi szempontból meghatározó karakterű területek közé tartoznak:

- ***1. sz. terület:*** Hagyományos beépítésű falusias lakóterületek – Hosszú távon funkcióváltó fejlesztési területek.
- ***2. sz. terület:*** Hagyományos beépítésű falusias lakóterületek veszik körül.
- ***3. sz. terület:*** Nincs meghatározott karakter.

A TRK. 16. §-a fogalmazza meg a településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általános településképi követelményeket, mely többek között kitér a homlokzatok létesítésének és átalakításának szabályaira, az épületek és építmények színére, magasságára, a tetőformára és az anyaghasználatra, valamint a tájbaillesztés szükségességére. Az egyes településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó sajátos településképi követelmények a 17., 18., 19., 20., 21., 22., 23., 24., 25., és a 26. §-ban kerültek rögzítésre. A 27. § határozza meg a kerítések kialakítására vonatkozó előírásokat. A 28. és 29. § fogalmazza meg a közterületek és a zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírásokat.



(forrás: TKR 2019.)

2.3.3 A társadalmi, humáninfrastrukturális és gazdasági szempontok összefoglalása

A módosítással érintett területek közül:

- Az **1. sz.** terület esetében a tervezett módosítás tartalmaz lakó funkcióhoz köthető beavatkozást, mely jelentősebb mennyiségű új lakóterület megjelenésével jár. A módosítást megelőzően készült telepítési tanulmánytervben a lakásszámot 38 darabban határozták meg, amely alapján az újonnan beköltöző becsült lakosszám 114-190 fő lesz (3-5 fő/ lakás értékkel számolva). A terület lakóit ellátó intézményi- és egyéb infrastrukturális feltételekről az Önkormányzat a Beruházókkal településrendezési szerződést köt.
- A **3. sz.** területen új gazdasági funkció megjelenése tervezett, melynek gazdasági hatásaként az iparűzési adó, valamint a munkahelyteremtés emelhető ki. Ezen felül a terület Beruházója, közcélú felajánlás keretében, az 5-ös úti buszmegálló és a szomszédos lakóterület között szilárd és megvilágított járda kiépítését vállalta.

2.3.4 Az épített környezet vizsgálata

A módosítással érintett területek nagyrészt még beépítetlenek. Az **1 sz.** tervezési területen nem található épület/építmény, a **2. sz.** terület övezeti besorolásából adódóan (települési kiszolgáló és egyéb utak övezete) szintén beépítetlen telek. A **3. sz.** tervezési terület nagyobb része még szintén beépítetlen, néhány leromlott állapotú gazdasági és vendéglátó épület a közelmúltban került elbontásra. Az egyes területekre vonatkozó épített környezeti vizsgálatok az alábbiakban kerülnek bemutatásra.

2.3.4.1 Tulajdonvizsgálat

A tervezési területek eltérő tulajdonosi szerkezetűek. Az **1. sz.** terület magántulajdonban van, több résztulajdonos mellett, a **2. sz.** terület jelenleg önkormányzati tulajdonban lévő közterület, a **3. sz.** terület tulajdonosa egy magán cég, a PMGO Kft.

2.3.4.2 Telekméret vizsgálat

A telekméretek tekintetében a tervezési területek összetétele vegyes, de megállapítható, hogy mindegyik az átlagos építési telkeknél nagyobb kiterjedésű. Az **1. sz.** terület 3 nagy kiterjedésű telekből áll, amely a jelenlegi mezőgazdasági funkciójából is ered, ezek nagysága 6000 és 13.000 m^2 között mozog, így a tervezett falusias lakóterületi fejlesztéshez telekmegosztás várható, a telepítési tanulmányterv szerint. A **2. sz.** terület a legkisebb a tervezési területek közül (2064 m^2), a **3. sz.** terület pedig két szomszédos telekből áll (3325 m^2 és 9055 m^2).

2.3.4.3 Beépítettség vizsgálat

Az egyes telkek jelenlegi beépítettségének vizsgálatát a rendelkezésünkre álló földhivatali adatszolgáltatás alapján végeztük. A tervezési területek közül az **1. és 2. sz.** területek beépítetlenek. A beépítettség vizsgálatára a **3. sz.** terület esetében lehetne szükség. A korábbi állapot szerint a 2911/9 hrsz.-ú telek beépítettsége 5% körüli, a 2911/3 hrsz.-ú telek beépítettsége 7% körüli volt, mely telkek épületállománya időközben nagyrészt elbontásra került.

A telkek zöldfelületi aránya az alacsony beépítettség okán viszonylag magas, a kisebb teleké 75%-85% közötti.

2.3.4.4 Funkcióvizsgálat

A jelenleg meglévő funkciókról a **3. sz.** terület tekintetében lehet szót ejteni, mivel a többi terület jelenleg beépítetlen. Mára ez a terület is nagyrészt beépítetlenné vált, korábban gazdasági jellegű hasznosítása volt.

2.3.4.5 Az épített környezet értékei

A tervezéssel érintett ingatlanokon országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található, területüket műemléki környezet, illetve régészeti lelőhely lehatárolása nem érinti.

2.3.5 A táji és természeti adottságok, a zöldfelületi rendszer és a környezetvédelmi szempontok vizsgálata

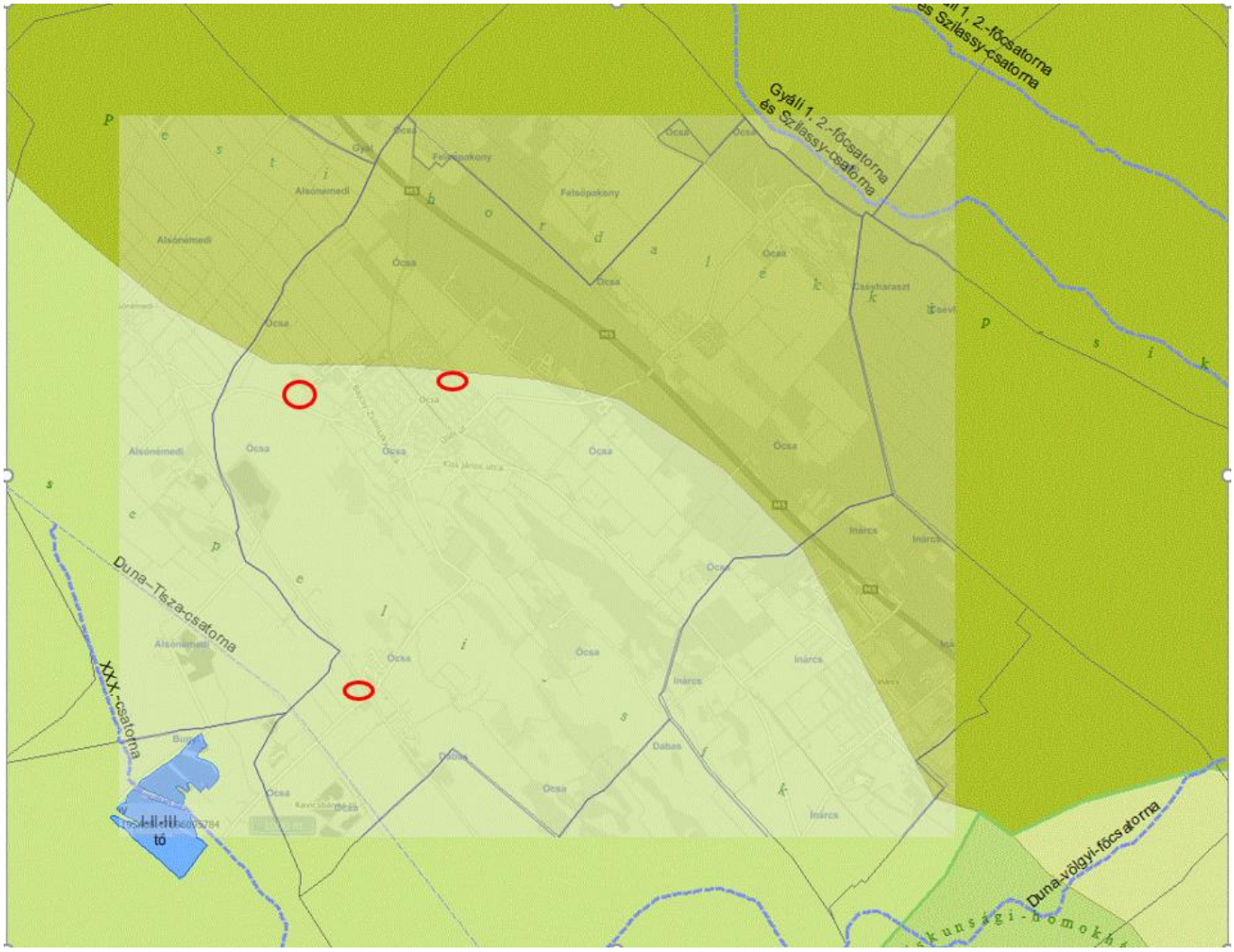
Földtani adottságok, talajjellemzők

Ócsa a Duna-Tisza köze északnyugati részén, a Dunamenti síkság területén fekszik. Két kistáj találkozásánál helyezkedik el, északi fele a Pesti síksághoz tartozó Pesti hordalékkúp-síkság, déli része pedig a Csepel-Mohácsi síkságon belül a Csepeli-sík kistájhoz tartozik. Ez a kettősség a felszínen és geológiailag is megmutatkozik a település délnyugati részén vizenyős turjánok, míg északkeleti oldalán homokbuckák jellemzik a tájat. A Pesti-hordalékkúpsíkság felszíne gyakran parti buckákkal, futóhomokkal, lösz-szerű üledékekkel magasított. A Dunamenti síkságon a pannóniai üledékre dunai eredetű, durvaszemcséjű folyami üledéksor települt. Általában 10-20 m vastag kavicsos rétegsor felszínközeli helyzetű, jó víztároló, s jelentős hasznosítható kavicskészletet is tartalmaz. Mindezeknek köszönhetően a település legjelentősebb hasznosítható nyersanyaga a kavics, továbbá a kisebb mennyiségű tőzeg és lápföld, továbbá homok.

A Pesti hordalékkúp-síkság talajainak nagy része a Duna homokhordalékán képződött, a jellemző talajtípusok: a futóhomok, a humuszos homok, a löszös homok, a réti talajok, a lápi réti talajok, homokon kialakult barnaföld, valamint kis területen nyers öntéstalaj is előfordul.

A Csepeli-sík kistájra talajtanilag jellemző, hogy igen sokféle löszös és homokos üledéken képződő hidromorf talajtípus fordul elő, jellemző a lápos réti talaj, a réti öntéstalaj, a homoktalajok. A réti talajok és a nyers öntések csak kis arányban fordulnak elő.

Mindhárom módosítási szándék a Csepeli-sík kistájban található.



Forrás: www.teir.hu

Vízrajz

A Csepeli sík vízrajzára jellemző, hogy számos csatorna és patak fut bele a Dunába keletről és nyugatról, a legjelentősebb csatorna a Duna-Tisza csatorna. A kistáj vízellátottságát alapvetően a Duna vízhozama határozza meg. A kistáj egésze vízhiányosnak mondható. A vízminőség II. osztályú a Duna-mederben és a belefutó patakokban, csatornákban is. Számos mesterséges illetve természetes (holtágak) eredetű tó található a kistáj területén. Teljes mértékben árvízmentesített térség.

Felszínalatti vizek tekintetében a térség vízháztartásának vizsgálata szempontjából elsősorban a durvaszemcsés teraszkavics játszik szerepet, a talajvíz a kavicstestben helyezkedik el. A talajvíz átlagos mélysége 2–4 m között van, főként kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos jellegű.

A 19. században történő folyószabályozások, vízrendezések megváltoztatták a térség vízviszonyait, a talajvíz szintje csökkent, a rendszeres elöntés elmaradt, a táj szárazodásnak indult. A 20. században a térség tőzegbányászata, a halas tavak kialakítása jelentős mértékben tovább változtatta a terület vízrajzát, ökológiai viszonyait.

Ócsa jelenlegi vízrajzi helyzetét a Duna-Tisza-csatorna és a Duna-völgyi főcsatorna határozza meg, melyhez belvízelvezető csatornákkal csatlakozik

Növényállomány

A Csepeli-sík kistáj növényföldrajzi tértagolás tekintetében az Alföld flóravidékébe (Eupannonicum), azon belül a Duna-Tisza-közi (Praematricum)flórajárásba tartozik.

Az intenzív tájhasználat, a folyószabályozás, a beépítés következményeként az eredeti növényzet foltokban maradt meg. A térség potenciális erdőtársulásait a borókás nyárasok (Junipereto-Populetum albae), a tölgy-kőris-szil ligeterdők (Querco-Ulmetum hungaricum), a kőris-éger láperdők (Fraxino annonicae-Alnetum hungaricum), a gyöngyvirágos tölgyesek (Convallario- Quercetum roboris danubiale), valamint az alföldi gyertyános tölgyesek (Querco-robori-Carpinetum hungaricum)alkotják. Potenciális nyílt társulások a Mészkedvelő egyéves gyep (Brometum tectorum), évelő homokpuszta gyep (Festucetum vaginatae danubiale), homokpuszta rét (Festucetum sulcatae). A jellegzetesebb lágyszárú fajok között a rozsnokok (berzedt rozsnok (Bromus squarrosus), fedélrozsnok (Bromus tectorum), a sásfélék (bükksás (Carex pilosa), erdei sás (Carex silvatica), zsombéksás (Carex elata)), a csenkeszfélék (magyar csenkesz (Festuca vaginata), barázdált csenkesz (Festuca sulcata), sovány csenkesz (Festuca pseudovina), az árvalányhaj (Stipa sabulosa), stb. említhetők.

Ócsa területének növényzete az élőhelyek sokszínűsége miatt igen gazdag, részben lápi, részben homoki növényzet, valamint az ezek között kialakult átmenetek borítják a felszínt. Napjainkra szittyós és kékperjés láprétek, a Nagy Turján területén helyenként zsombéksásos részek, a ritka magyar kőrises égerlápok és a tölgy – kőris – szil ligeterdők is fennmaradtak az egykori gazdag növényzetből.. A Turjánvidék jellegzetes képét kialakító különféle láprétek védett növényei között említhető a szibériai nőszirom és a fokozottan védett vidrafű. Az itt található nagyszámú kosborféle populációja országos viszonylatban is kiemelkedő értéket képvisel. Az üde rétek jelentős része és védett lápterületek rendkívül fajgazdagok, több védett növény fordulás elő, mint a szúnyoglábú bibircsvirág, buglyos szegfű, kornistárnics, mocsári nőszőfű. A kisebb kiterjedésben előforduló homokpuszta gyepek többségét mezőgazdasági művelésbe vonták, de néhány védett faj még megtalálható rajtuk, így a homoki vértő, a fekete kökörcsin vagy a homoki kikerics.

A településen jelentősebb kiterjedésű telepített erdőket találunk, melyet fiatalkorú lágy- ill. keménylombos erdők alkotnak, de a módosítással érintett területeken nem található erdő.

https://erdoterkep.nebih.gov.hu/

Állatvilág

Ócsa állatvilága fajok és egyedszám tekintetében is igen gazdag. Madárvilágának köszönhetően a település egy része a nemzetközi madárvédelmi egyezmény hatálya alá tartozó Ramsari terület. A területre jellemző madárfajok a nagykócsag, a szürke gém, a barna rétihéja, a kerecsensólyom, a cigány réce, a kis vöcsök, a bíbic, a sárszalonka, a piroslábú cankó, a jégmadár, a nádirigó, fülemüle, a tücsökmadarak stb. A vizes lápfoltokban, csatornákban a közönségesnek számító halfajok mellett megtalálható a lápokra hajdan oly jellemző réti csík és lápi póc. A területen a hazai kétéltűfauna képviselői közül a mocsári béka tömegesnek mondható. Előfordul még barna varangy, vöröshasú unka, erdei béka, ásóbéka, zöld levelibéka, a vizekben kecskebéka, tarajos és pettyes gőte. A hüllők közül kiemelkedő jelentőségű az elevenszülő gyík és a rendkívül veszélyeztetett és fokozottan védett parlagi vipera populáció.

Az emlősök közül külön kiemelendő a fokozottan védett vidra előfordulása. Jellemzők továbbá az apró rágcsálók - törpe egér, csíkos egér - a kisragadozók, mint a menyét, a hermelin és a nyest. A nagyvadak közül előfordul a vaddisznó, az őz, és a gímszarvas.

Természetesen az ízeltlábúak is nagy fajszámban képviseltetik magukat, mint a kis szarvasbogár, a havasi cincér, a százlábú és a ritka reliktumfajként ismert szárazföldi ászkarák. A számtalan lepkefaj közül a ritka ezüstsávos szénalepke, a nádas, gyékényes területen a kis gyékénybagoly lepke említendő meg.

Tájhasználat, tájszerkezet

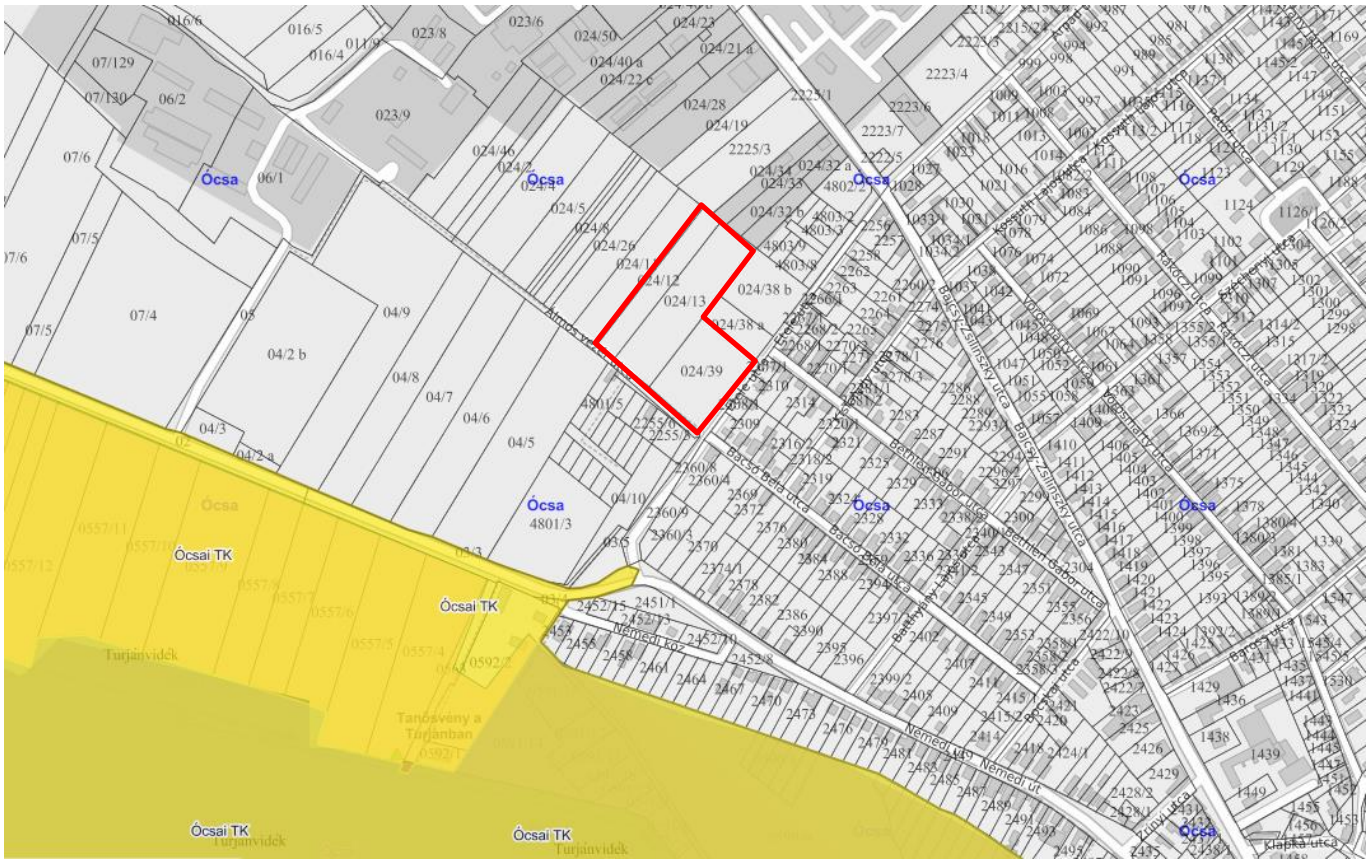
Ócsa változatos táji-, természeti adottságokkal rendelkezik. Tájszerkezetének meghatározó elemei a déli részeken elhelyezkedő kiterjedt lápos - turjános területek, az ehhez kapcsolódó mélyfekvésű nedves rétekkel, erdőkkel. Tájszerkezetére az ÉNY-DK irányú sávos tagoltság jellemző, mely követi az M5 gyorsforgalmi út és az 5. sz. főút irányát. Az É-i honvédségi terület erdői és az autópálya két oldalán húzódó telepített erdők vonala is ezt követi. Alsópakony környezetében a szőlő és gyümölcsültetvények fennmaradt területei találhatók. A belterület és az erdő közötti dűlők a szántóföldi növénytermesztés jellemző területei. A belterülettől keletre a hagyományos szőlőhegyi területek máig megmaradt tájszerkezeti egysége található, az ahhoz kapcsolódó változatos domborzatú gyepekkel és szántókkal tagolt területekkel. A legdélebbre fekvő részeket a kavicsbányászat uralja.

Ócsa lakosságának jelentős része hagyományosan mezőgazdasági termesztéssel foglalkozó földműves volt, mely a település tájszerkezetét is meghatározta a természeti adottságokon felül. Ennek köszönhetően a mezőgazdasági területek foglalják el a külterületek jelentős részét, mely mellett meghatározó az erdők aránya is.

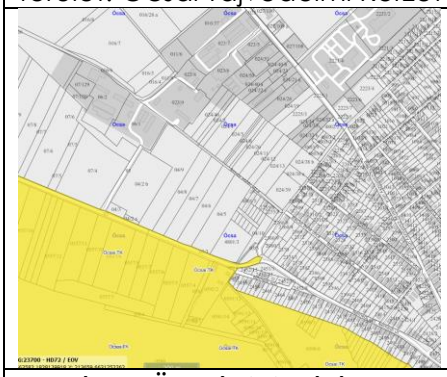
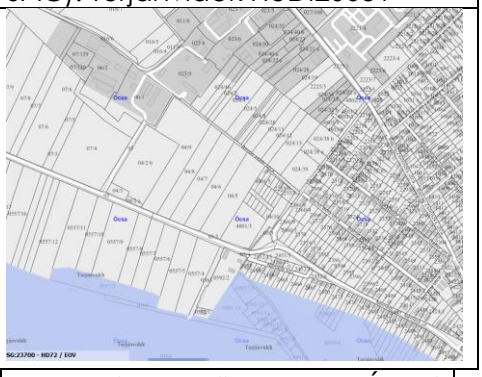
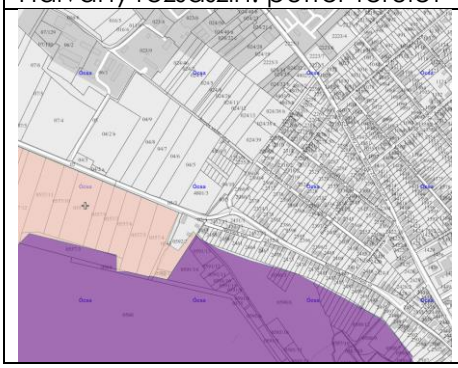
Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

Ócsa természeti értékeinek köszönhetően jelentős kiterjedésű természetvédelmi szempontból védendő területekkel rendelkezik, ezek az ökológiailag értékes területek különböző szintű természetvédelmi oltalom alatt állnak. A különböző védelmi kategóriák, melyek nemzetközi, országos és helyi védelmet jelentenek, átfedésben vannak, de a módosítással érintett területek nem védettek.

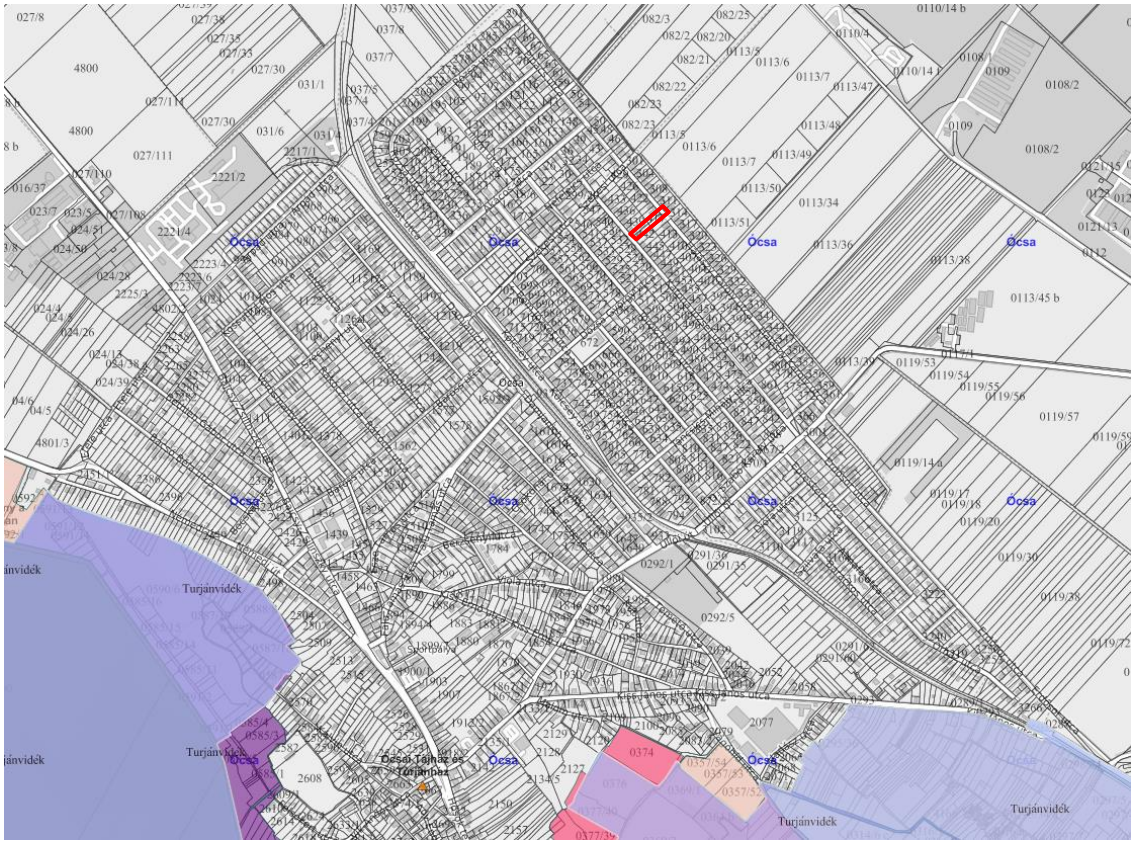
Az **1. sz.** területtől délre az Ócsai Tájvédelmi Körzet és Natura 2000 területek találhatók.



Forrás: http://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu

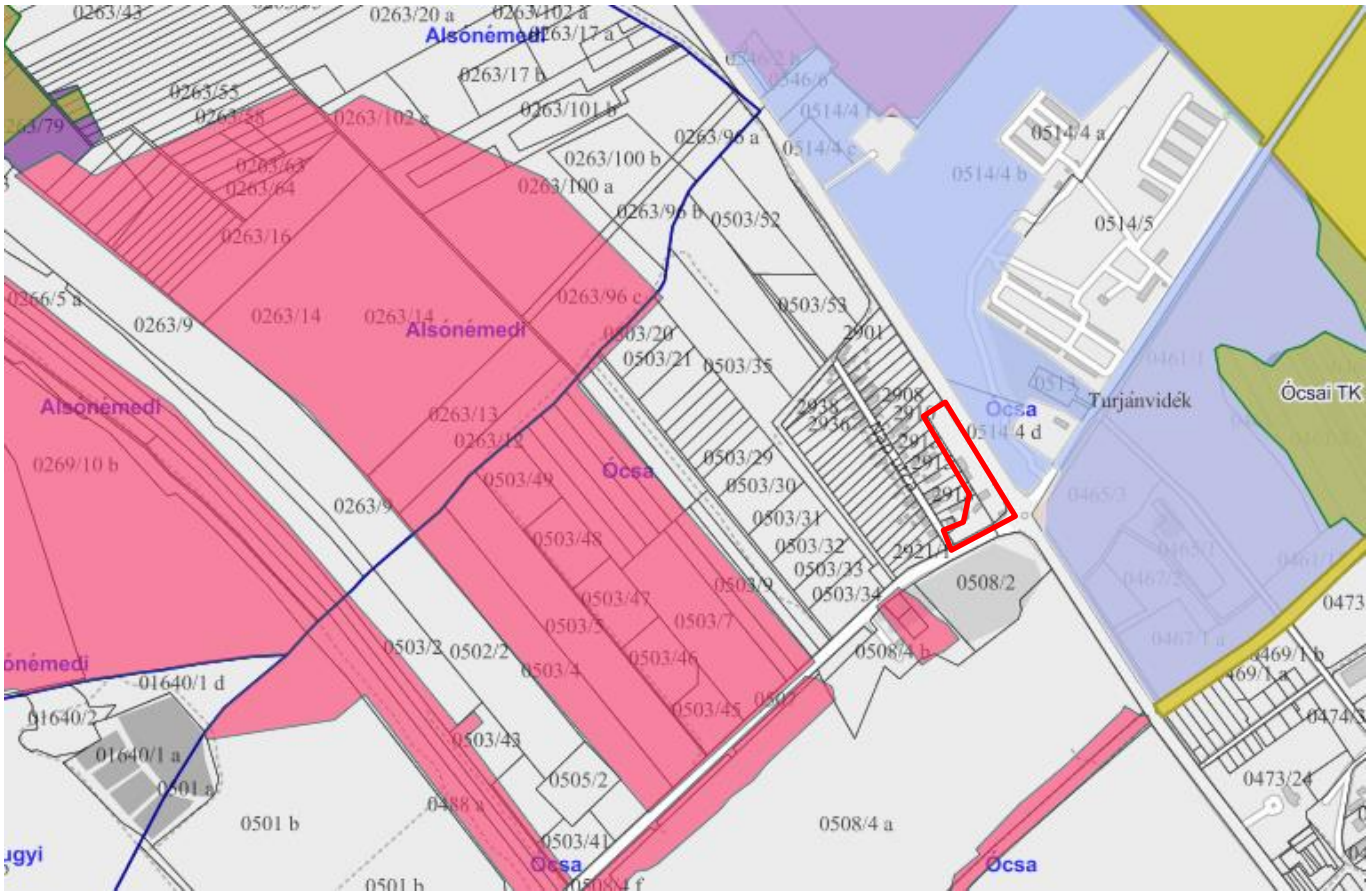
Országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti terület: Ócsai Tájvédelmi Körzet	Natura 2000 különleges természetmegőrzési terület (SCI, SAC): Turjánvidék HUDI20051
	
Országos Ökológiai Hálózat Lila: magterület Sötét rózsaszín: ökológiai folyosó Halvány rózsaszín: puffer terület	Ramsari területek: Ócsai turjános
	

A **2. sz.** terület jelentős táji adottságokkal nem rendelkezik, a védett területek délre találhatóak, de a város másik részében.



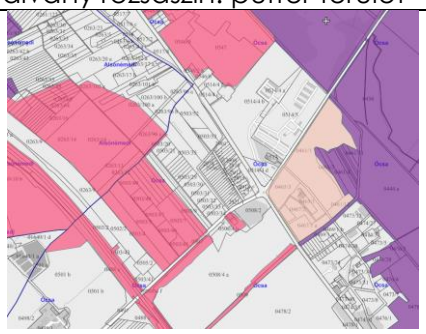
Forrás: http://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu

A **3. sz.** terület van a legközelebb a védett területekhez. Északkeletre, északra az út túl oldalán a Turjánvidék Natura 2000 terület, az Ócsai Tájvédelmi Körzet, és az Ökológiai hálózat magterület övezete, ökológiai folyosóövezete és pufferterület övezete található. Az ökológiai hálózat övezetei délre is megtalálhatóak a tervezési területtől. Keletre találhatóak még az ex-lege védett lápterületek és a Ramsari területek.

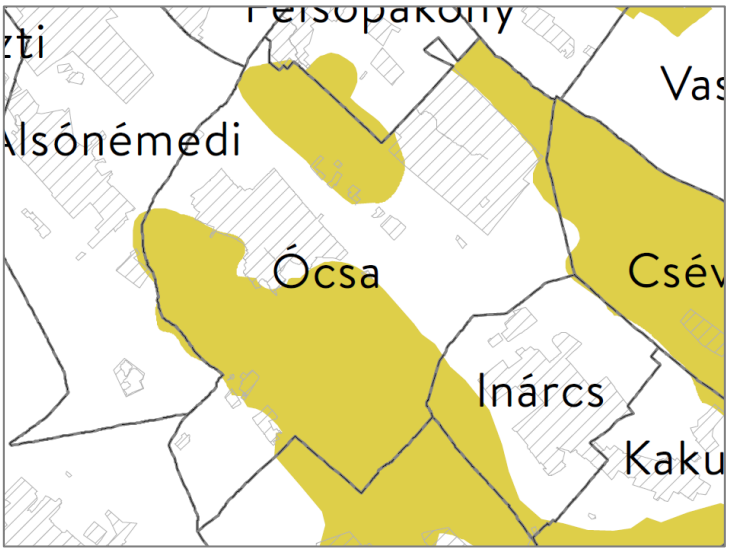


Forrás: http://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu

Országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti terület: Ócsai Tájvédelmi Körzet	Természetvédelmi törvény által ex-lege védett lápok: Ráda-puszta, Ócsai TK1	Natura 2000 különleges természetmegőrzési terület (SCI, SAC): Turjánvidék HUDI20051

Országos Ökológiai Hálózat Lila: magterület Sötét rózsaszín: ökológiai folyosó Halvány rózsaszín: puffer terület	Ramsari területek: Ócsai turjános
	

Tájképvédelem



Ócsa külterületének legnagyobb része a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. sz. mellékletében kijelölt tájképvédelmi terület övezetébe tartozik, amelyet főként erdőterületek alkotnak, a módosítással érintett területek nem tartoznak bele.

Bár a tájképvédelmi övezet nem érinti a módosítással érintett területeket, a táji és természeti értékek védelmével, a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználati formákból adódó tájszerkezeti elemek megőrzésével szorosan összefügg a tájképi értékek védelme. A természeti adottságok és az emberi tevékenység nyomán kialakult sajátos arculatú táj ugyanis egyszerre tájképi érték, építészeti örökség és védendő természeti-, táji érték.

A település jellegzetes adottsága, településképének fő meghatározója a Turjánvidék lápos, vizenyős területeinek sajátos élővilága, az égerlápokkal, ligeterdőkkel és nedves rétek, legelők alkotta kisebb-nagyobb foltokkal. A mélyebb fekvésű mocsaras területek, az erdős részek és közéjük ékelődő lankás domboldalak mezőgazdasági területein a gyepes vegetációk és a szántóföldek mozaikos váltakozása, a különböző típusú élőhelyek laza szövete nemcsak ökológiai, de tájesztétikai szempontból is jelentős. Ezek a területek alapvetően hozzájárulnak

A módosítással érintett területek közül az 1-2. sz. módosítással érintett terület a beépített település szövetbe illeszkedik, azonban a 3. terület a Felsőbabadon lévő beépített újtelep szélén a település „kapujában", a város értékét meghatározó védett területek mellett található az 5. sz. főközlekedési út mellett, ezért az építészeti és a leendő telek kialakításánál különösen fontos a tájbaillesztés. A településre érkezőkben az első benyomást, a településről alkotott képet, „arculatot" többek között ezen területek határozzák meg.

Ócsa kiváló természeti adottságokkal, változatos domborzattal, értékes vegetációval rendelkező település, így tájképi értékeinek fennmaradása kiemelkedő szempont kell legyen az egyes területfelhasználási kategóriák kijelölésénél, valamint a szabályozás során az egyes beépítési mutatók és paraméterek meghatározásánál. A vizsgálatokat követően településkép-védelmi rendelet felülvizsgálata is javasolt.

Zöldfelületi rendszer

A település zöldfelület rendszere zöldterületekből (közkert, közpark), erdőkből, gyepekből, időszakosan növényzettel borított mezőgazdaságilag művelt területekből, lakóterületek kertjeiből, zöldfelületi jellegű intézményekből, jelentős zöldfelülettel rendelkező intézményekből (iskolák, óvodák stb.) kertjeiből, valamint az előző elemeket összekapcsoló lineáris zöldfelületi elemekből (fasorok, vízfolyásokat kísérő galériaerdősávok, fasorok, mezsgyéket elválasztó cserje és fasorok) áll.

A módosítással érintett területek közül az 1. sz. területen és közelében sem található olyan zöldfelületi elem, ami a zöldfelületi rendszert, ahhoz való kapcsolódást erősítené. Az 1. sz. területhez vezető Etele utca délkeleti oldalán növő cserje és fasáv elsősorban invazív fajokból áll, amelyek inkább káros hatással vannak a település zöldfelületi rendszerére. Az Etele utca és a 4604 sz. út kereszteződőben beépített területek zöldfelületi kialakítása elmarad az optimálistól. A telkek jelentős burkolt felületének környezeti, mikroklimatikus hatásának ellensúlyozására a zöldfelület nem képes.

A 2. sz. terület északi részén a burkolt felülete mellett lévő gyepes terület a taposás intenzitásától (parkoló gépjárművek, gépjármű fordulás, behajtás, stb.) degradált. A közterület szélén álló néhány fa *(Gleditsia, Robinia, Juglans, Salix)* erősíti a zöldfelületi rendszerhez való kapcsolódást és segíti a szántóföldről kihordott talaj kiporzásának megakadályozását. A Halászy Károly utca délnyugati oldalára átnyúló tervezési terület kerítéssel elzárt. A telek keleti oldalán lévő idős tujasor impozáns látványával értékes eleme a „magánkertek" zöldfelületének. A Halászy Károly utcán ugyan nincs egységes fasor, de a lakók által ültetett fák és örökzöldek biztosítják a vonalas kapcsolatokat.

A 3. sz. terület esetében lényegesebb a szerkezeti-, kondicionáló szempontból, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek biztosítása. A jelenlegi zöldfelületi ellátottság szegényes. A magas burkolt és beépített területrészek között mind a gyep, mind a cserje, mind a faállomány is erősen terjedő invazív gyomfajokból *(Ailanthus a., Robinia p., Sambucus n., Solidago g., Asclepias syriaca)* áll, amelyek veszélyeztetik a közeli védett területeket.

A zöldfelületi rendszer alapvető alkotóelemei a közparkok és a közkertek, vagyis a közhasználatú zöldterületek hiányoznak a módosítással érintett területek közeléből, így a pihenés, a rekreáció és a növényzet kondicionáló hatása révén a környezetminőség-javítás nem érvényesülhet. A településen a fő közlekedési utakat nem szegélyezi egységes fasor, egyes szakaszokon, köztük a bevezető szakaszokon teljesen hiányoznak.

Mindhárom zöldfelület a magánkertekhez tartozik, amelyek szerepe elsősorban épületekhez kapcsolódó zöldfelületek, melyek a tulajdonosok, vagy a partnerek számára biztosítanak kellemes külső környezetet, lehetőséget pihenésre, (sportra, játékra), kertművelésre, rekreációra. Mikroklíma javító, kondicionáló hatásukat is igen fontos.

Értékelés: Jelentős problémát a településen a hiányos közhasználati zöldfelületi ellátottság jelent. Ócsán a lakosság számára igénybe vehető, használati értékkel bíró közterületi zöldfelület kevés. A hatályos településrendezési terv által kijelölt zöldterületek a valóságban csak részben funkcionálnak. A rekreációra alkalmas közjóléti erdők korlátozottan használhatóak a természeti értékek védelme miatt. A vonalas zöldfelületi elemek tekintetében hiányzik a tervszerűség, és hiányoznak a jelentős fasorok is. A jelentős ökoszisztéma szolgáltatással bíró zöldfelületi elemek hiánya mellett még nagyobb problémát jelent az invazív fajok elterjedése a településszegélyein és a belterületeken is. Az özönfajjá váló élőlények jelentős károkat okoznak az adott ökoszisztémában, amely károk lehetnek:

- környezeti, ökológiai károk (pl. genetikai szennyezés, biodiverzitás romlás, fajok eltűnése)
- gazdasági károk, (kiirtásuk és az eredeti állapot visszaállítása rendkívül költséges)
- társadalmi, egészségügyi károk (a fajokkal együtt érkező idegen mikroorganizmusok és kár- és kórokozók problémája.)

A módosítással érintett területek fejlesztése a közterületi rekreációs területek növekedésén nem tudnak segíteni. Azonban az igényesen kialakított és intenzíven fenntartott a tájra jellemző honos növények telepítésével kialakított zöldfelülettel a környezet minőségén, a mikroklimatikus viszonyokon és a táj(település)kép javításában jelentős szerepet vállalhatnak, amivel a Pest Megyei Területrendezési Terv előírásai is teljesíthetők.

2.3.6 Közlekedés

Az **1. sz.** terület:

Közúti közlekedés

A terület országos közút kapcsolatait biztosító 4604 jelű Budapest – Hernád összekötő út és a 46104 jelű Ócsai bekötő út felől a terület megközelítése az Árpád utca – Etele utca gyűjtőúton lehetséges.

A gyűjtőút 2x1 sávval kiépült aszfalt burkolatú út. A területet dél felől határoló Álmos vezér utca jelenleg földút.

Közösségi közlekedés

A terület utasforgalmát a 4604 jelű úton közlekedő Volánbusz 636 számú helyközi járata bonyolítják le. Árpád utcai megállójuk a területtől 300 méterre van.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A területet kerékpárút nem érinti.

Parkolás

A területen jelenleg nincs parkoló.

A **2. sz.** terület jelenleg közterületi státuszú, de elkerített terület. Szélét egy szerkezeti jelentőséggel nem rendelkező gyalogos kapcsolat szeli át, melynek jövőbeni létjogosultsága megkérdőjelezhető.

A **3. sz.** terület:

Közúti közlekedés

Felsőbabád - Újtelep – az 5. számú Budapest – Szeged – Röszke elsőrendű főút és az 52104 jelű Ócsa – Bugyi bekötő út csomópontja mellett helyezkedik el, ennek megfelelően jó úthálózati kapcsolatokkal rendelkezik.

Az 5. számú főút terület menti szakasza külterületi jellegű, 2x1 sávos, forgalma 10203 Ej/nap. Az 52104 jelű bekötő út szintén külterületi jellegű, 2x1 sávos, átlagos napi forgalma 4882 Ej/nap, a nehéz forgalom aránya jelentős 1186 Ej/nap. A két út csomópontja körforgalom.

Felsőbabád – Újtelep kiszolgáló útig a Nap utca az 52104 jelű úthoz az 5. számú főút csomópontjától 120 méterre csatlakozik. A csomópont közelében (30 méterre) a területen levő kereskedelmi létesítmény számára útcsatlakozást alakítottak ki.

Közösségi közlekedés

A terület utasforgalmát az 5. számú főúton közlekedő 626 – 629 számú és az 52104 jelű bekötő úton közlekedő 640 – 643. számú Volánbusz helyközi járatok bonyolítják le. Megállójuk a terület mellett van kiépítve.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A területet érintő országos külterületi jellegének megfelelően nincs kiépített járda. A területet kerékpárút nem érinti.

Parkolás

A területen jelenleg nincs kiépített parkoló.

2.3.7 Közművek

Az **1. sz.** terület:

Az Ócsa Város belterületétől nyugatra, az Etele utca és az Álmos vezér utca mentén található 024/12, 024/13, 024/39 hrsz-ú telkeken falusias lakóterület kialakítását tervezik. A jelenleg Mko-2 korlátos, mezőgazdasági területi besorolásban lévő kb. 2,9 ha-os területet a tulajdonosok lakóterületként kívánják hasznosítani, ennek megvalósításához a településrendezési terv rész-módosítása szükséges, amelynek előkészítéséhez telepítési tanulmányterv is rendelkezésre áll. Az ingatlanok jelenleg beépítéssel és kiépített közműhálózattal nem rendelkeznek, közművekkel kapcsolatos területi korlátozás nem érinti, de északról közvetlenül kapcsolódnak a meglévő belterülethez. A területet határoló Álmos vezér és Etele utcákban a már beépített területen, a közműellátásra a teljes közműellátás rendelkezésre áll, így kiépült a vízellátó hálózat, a vegyesen gravitációs és vákumos szennyvízcsatorna hálózat, a gázellátó hálózat, a villamos ellátó rendszer és a vezetékes és a nem vezetékes elektronikus hírközlés is.

Vízellátás

Ócsa város, központi belterületén a közüzemű vízszolgáltatást a DPVM Zrt. biztosítja.

A módosítással érintett terület körzetében kiépült a települési vízellátó hálózat. Az Etel utcában NA110 és az Álmos vezér utcában NA 90-es vízvezeték áll rendelkezésre.

A kiépített vízelosztó hálózatra az előírások szerinti tűzcsapok is felszerelésre kerültek, biztosítva ezzel a biztonságos tüzivízellátást.

Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés

A településen elválasztott rendszerű vízelvezetést építettek ki. Ócsa város, központi belterületén a közüzemű szennyvízgyűjtő hálózatot a DPVM Zrt. üzemelteti. A szennyvizeket a településen üzemelő szennyvíztisztító telepen kezelik.

A vizsgált terület körzetében kiépült a települési szennyvízelvezető hálózat.

A kiépített szennyvízcsatorna hálózati rendszer a módosítással érintett területet határoló utcákban, az Etele utcán vegyesen gravitációs és vákumos, míg az Álmos vezér utcában vákumos kialakítással rendelkezésre áll.

Csapadékvíz elvezetés

Ócsa kül- és belterületein a felszíni vízrendezés nyílt árkos rendszerrel történik, a talajadottságok miatt a csapadékvizek legnagyobb részben elszikkadnak.

A vizsgált területet határoló Almos vezér és Etele utcákban a csapadékvizek elvezetését nyílt burkolatlan árkokkal oldották meg.

Villamosenergia ellátás

A város villamosenergia ellátásának üzemeltetője az E.ON-ELMŰ Hálózati Kft. Ócsa villamosenergia ellátásának bázisa a közelben fekvő 132/22 kV-os alállomás. Az alállomásról induló 22 kV-os szabadvezeték hálózat táplálja Ócsa település fogyasztói transzformátor állomásait.

A módosítással érintett területet villamsoenergia hálózati nyomvonalak nem érintik, a határoló utcákban a kisfeszültségű villamosenergia hálózat és a közvilágítás is oszlopokra szerelten kiépített.

Középfeszültségű hálózat az Álmos vezér utcában található kiépített transzformátorral.

Földgázellátás

A település földgázellátását az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt biztosítja.

A vizsgált terület közelében, a Bajcsy-Zsilinszky úton nagyközép-nyomású földgázvezeték halad, amire telepített gáznyomáscsökkentő a körzet biztonságos ellátását biztosítja. A vizsgált területet határoló utcákban DN 63-as KPE középnyomású földgázvezetékek épültek ki.

Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. Ócsa területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. A hasznosítás lehetősége napkollektorokkal termikus célú energiaellátásra, naperőművel villamosenergia termelésre rendelkezésre áll.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes hírközlés

A város vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Vodafone Zrt. biztosítja.

A módosítással érintett terület környezetében a vezetékes távközlési hálózat föld feletti kivitelezéssel rendelkezésre áll.

A vezetékes elektronikus hírközlés (távközlés és műsorelosztás) alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg.

Vezeték nélküli hírközlés

A fejlesztési területen a kedvező vezeték nélküli hírközlési vételezés rendelkezésre áll. A területen belül vezeték nélküli szolgáltatást segítő építmény jelenleg nincs.

A **2. sz.** terület jelenleg közterületi státuszú, de elkerített terület. Közterületként közműadottságainak vizsgálata nem releváns.

A **3. sz.** terület:

Ócsa dél-nyugati szélén, a Bugyi felé vezető út északi oldalán, az 5-ös főút mellett alulhasznosított, a hatályos településrendezési tervben beépítésre nem szánt területként nyilvántartott terület hatékonyabb hasznosítását tervezik. A hatékonyabb hasznosítás érdekében a terület beépítésre szánt kereskedelmi gazdasági területre történő átsorolását szeretnék. A területen raktárépületek elhelyezését tervezik és egy étterem létesítését a Bugyi út mentén. A tervezett új épületek megvalósításához a településrendezési terv rész-módosítása szükséges, amelynek előkészítéséhez telepítési tanulmányterv készült.

Vízellátás

Ócsa város, központi belterületén a közüzemű vízszolgáltatást a DPVM Zrt. biztosítja.

A kiépített hálózati rendszere a módosítással érintett területtől 3,4-4 km távolságban van. Felsőbabád városrészben a majorságok területén önálló saját fúrt kútról biztosították az egyes üzemi részlegek vízellátását. A vizsgált terület melletti lakótelkek ellátása pedig egyedi házi kútról biztosított.

A vízellátásra egyedi vízbeszerzést alkalmaznak közműpótlóként, a volt állami gazdaság rendelkezik saját kúttal, amelyről egyes ingatlanok ellátását biztosítják.

Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés

A településen elválasztott rendszerű vízelvezetést építettek ki. Ócsa város, központi belterületén a közüzemű szennyvízgyűjtő hálózatot a DPVM Zrt. üzemelteti. A szennyvizeket a településen üzemelő szennyvíztisztító telepen kezelik.

A kiépített hálózati rendszere a módosítással érintett területtől 3,4-4 km távolságban van.

Felsőbabád városrészben a majorságok területén a keletkező szennyvizeket egyedileg gyűjtik és szippantó kocsikkal szállítják a befogadó ürítő helyre. A terület vízminőség védelmi területen fekszik, ami a szennyvizek szigorúbb kezelésének megoldását igényli.

A felszín alatti vizek megfelelő védelmét a teljes közműellátás kiépítése biztosítaná, de ennek a kiépítési lehetőségét a nagy távolság nem teszi reálissá, így a nagyobb volumenű hálózatfejlesztés megvalósításáig átmenetileg a közműpótlók alkalmazását el kell fogadni. Annak alkalmazására kell olyan szigorú előírásokat rögzíteni, hogy azzal is a felszín alatti vizek védelme biztosítható legyen.

Csapadékvíz elvezetés

Ócsa kül- és belterületein a felszíni vízrendezés nyílt árkos rendszerrel történik, a talajadottságok miatt a csapadékvizek legnagyobb részben elszikkadnak, illetve a település külterületének déli részén keresztülhúzódó különböző számú csatornákba gravitálnak, amely azokat elszállítja. A végső befogadó a Duna-Tisza csatorna, illetve a Soroksári-Duna.

A vizsgált terület közművekkel összefüggő természeti adottsága, a térséget jellemző általános magasabb talajvízszint állás, amely a csapadékvíz elvezetéssel szemben igényel gondosabb megoldást.

Energiaellátás

Villamosenergia ellátás

A város villamosenergia ellátásának üzemeltetője az E.ON-ELMŰ Hálózati Kft. Ócsa villamosenergia ellátásának bázisa a közelben fekvő 132/22 kV-os alállomás. Az alállomásról induló 22 kV-os szabadvezeték hálózat táplálja Ócsa település fogyasztói transzformátor állomásait.

A vizsgált terület közműves adottsága, hogy a területén több villamosenergia főelosztó hálózati nyomvonal és gerincvezeték hálózati nyomvonal halad keresztül. A terület déli részén áthalad a 22 kV-os villamosenergia gerinc elosztóhálózat és az oszlop tengelyétől mért 6-6 méteres biztonsági övezete. A terület északi részén pedig a 132 kV-os villamosenergia főelosztó hálózat halad keresztül, az oszlop tengelyétől mért 16-16 méteres biztonsági övezettel.

A vezetékek a területtől keletre, az 5. sz főút keleti oldalán üzemelő 132/22 kV-os alállomásra érkeznek, vagy onnan indulnak. Ezeknek a hálózatoknak a helyben maradásával kell számolni, biztosítva nyomvonaluk és biztonsági övezeteiknek a helyigényét. Elméletileg ezeknek a villamosenergia hálózatoknak, rövidebb-hosszabb szakaszának a kiváltására, nyomvonal korrekciójára a műszaki lehetőség biztosított, azonban annak költségei a kiváltás megvalósítását nem teszik reálissá.

Földgázellátás

A település földgázellátását az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt biztosítja.

A vizsgált terület térségében üzemelő hálózat kiépítése nem Ócsa település központi belterülete felöl történt, hanem Bugyi felöl.

Ócsa központi belterületétől a központi major területét ugyanis az Ócsai láperdő választja el, amelyen keresztül közművet fektetni korábban a tájvédelmi körzet nem engedélyezett. Ez akadályozta meg eddig is, az egyéb közhálózattal történő közműellátás megoldását is.

Bugyi község gázelosztó hálózatáról épült ki Felsőbabád központi major és környezetének ellátását szolgáló középnyomású vezeték.

Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség

Az energiatermelésre alkalmas megújuló energiaforrások hasznosítása egyre intenzívebb igénnyel kerül előtérbe. Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. Ócsa területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. A térségében a 1900-2000 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybe vétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását.

Napenergia

A hasznosítható napenergia mértékét befolyásolják a földrajzi és meteorológiai adottságok, így ezek változóak az ország területén. A meteorológiai adatok és mérések alapján a napenergia hasznosítás lehetőségének területi vetülete is rögzíthető. Ócsa területén 1900-2000 óra körüli a maximálisan hasznosítható éves napos órák száma, amelynek hasznosíthatóságát célszerű igénybe venni. A hasznosítás lehetősége napkollektorokkal termikus célú energiaellátásra, naperőművel villamosenergia termelésre biztosított.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

Az Ócsa közigazgatási területén levő volt majorok vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Vodafone Zrt. biztosítja. A Budapesti szekunder központhoz tartozó 35-ös körzetszámú primer központ Ócsa vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A primerközponthoz tartozó települések 29-es hívószámon csatlakoznak az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A vezetékes elektronikus hírközlés (távközlés és műsorelosztás) alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot növeli a vezeték nélküli szolgáltatás használatának lehetősége. Ennek területi korlátja nincs. Ócsán valamennyi vezeték nélküli hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani. A területen belül vezeték nélküli szolgáltatást segítő építmény jelenleg nincs.

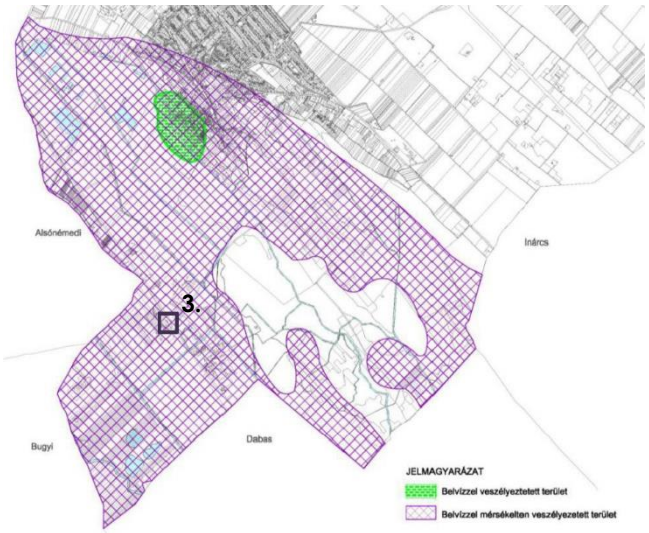
2.3.8 Katasztrófavédelem

Ócsa város közigazgatási területét a *9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 9. mellékletében* szereplő földtani veszélyforrás területének övezete nem érinti. A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat által kiadott *Magyarország mozgásveszélyes területei* c. térképen ábrázolt pontszerű, felületi és vonalas elemek egyike sem érinti a települést.

Katasztrófavédelmi szempontból veszélyeztető hatásként jelentkezhetnek az egyre gyakoribbá váló rendkívüli időjárási jelenségek és az általuk okozott károk. Ócsa területén, bár jelentős károkat még nem regisztráltak, fel kell készülni az esetleges nagy mennyiségű csapadékvíz gyors elvezetésére, kezelésére.

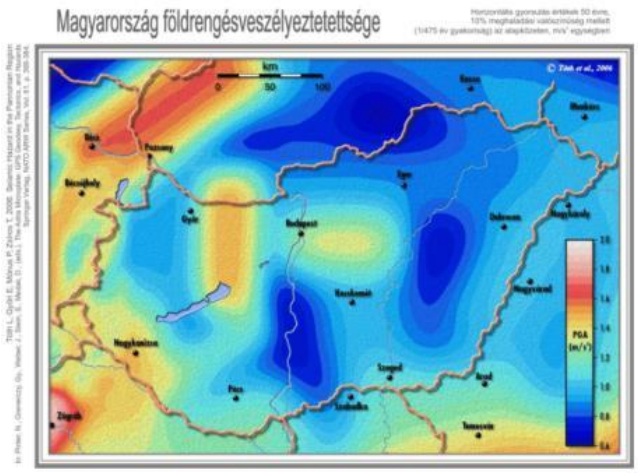
A *9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 8. mellékletében* rögzített rendszeresen belvízjárta területek övezete a település középső részének egy elhanyagolható méretű részét érinti, mely kívül esik a módosítással érintett területeken. A településen árvízveszély, árvízveszélyes területek nincsenek.

A belvíz veszélyeztetettségre vonatkozó és a vízügyi igazgatóságok által is használt (Pálfai-féle) index alapján a település nyugati külterülete és Felsőbabád városrész területe belvízzel mérsékelten veszélyeztetett területen található, amely a módosítással érintett területek közül a **3. számút** érinti. Ez a megyei terven, mint veszélyeztetettségi fokozat nem szerepel, azonban az érintett területen az építmények, műtárgyak kialakításánál és a csapadékvizek elvezetésének megoldására külön figyelmet kell rá fordítani.



Pálfai-féle belvíz veszélyeztetettség (Forrás: Ócsa TFK, TSZT és HÉSZ – Megalapozó vizsgálat 2015.)

Magyarország földrengés-veszélyeztetettségi térképének adatai alapján Ócsa város területén 1,1-1,3 m/s^2 a maximális horizontális gyorsulás (PGA) értéke. Ezzel a közepesen aktív területnek minősülő magyarországi értékek közel átlagát mutatja.



(Forrás: seismology.hu)

Ócsa területén tevékenységi korlátozásnak tekinthetők a város területén áthaladó országos közművezetékek, vasútvonalak és útvonalak védőövezetei, melyek egy része a **3. sz.** tervezési területet érinti. A településen jelenleg egy veszélyes üzem található, melynek veszélyességi zónája egyik tervezési területet sem érinti. Ezenkívül található a településen több különleges területfelhasználási kategóriába tartozó terület, amelyekhez védőtávolságok lettek meghatározva a magasabb szintű terveken, ilyen a szennyvíztisztító és létesítményeinek területe is, amelynek 1000 méteres védőtávolságán belül található a **2. sz.** terület.

2.3.9 Ásványi nyersanyag lelőhelyek vizsgálata

A *9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 7. melléklete* alapján Ócsa város az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezetébe tartozik. A hatályos Településszerkezeti terven különleges nyersanyag kitermelés (bánya) céljára szolgáló terület (Kb) a tervezési területek egyikét sem érinti. A település

egésze része az Ócsa-szénhidrogén koncessziós kutatási, feltárási és kitermelési területnek 2016. 02. 15-től. A koncesszió időtartama 20 év, amely meghosszabbítható legfeljebb 10 évvel.

2.3.10 Városi klíma

A városklíma kifejezést a beépített területek éghajlat-módosító hatásának leírására először 1843-ban alkalmazták és 1863-ban igazolták a városi hősziget hatást. Egy város klímamódosító hatásának vizsgálatánál a viszonyítási alap mindig a tágabb beágyazó környezet „háttérklímája". Ha a város nem állna ott, akkor az adott szűkebb helyen ennek a háttérklímának a város helyén jellemző természetföldrajzi viszonyok által meghatározott értékeit mérhetnénk. Erre az alapra rakódik a város klímamódosító hatása.

Ócsa éghajlata alföldi jellegű, meleg, száraz. A napsütéses órák száma évi 1900-2000 között mozog. Az évi átlaghőmérséklet 10,5 és 11°C körüli. Az évi csapadékmennyiség több éves átlag alapján 500-580 mm. A területen az uralkodó szélirány nyugati, de gyakori az északi, északnyugati és déli szél is. Ócsa klimatikus adottságai – erdők, falusias beépítések, bányatavak stb. – kedvezőek.

Ahogy a város, mint térbeli egység kisebb elemek (épületcsoportok, utak, parkok stb.) mozaikjából épül fel, úgy a városklíma is kisebb építőkövek, mikroklímák mozaikjaként jelenik meg. Az épületeken kívül megfigyelhető, kis térbeli kiterjedésű éghajlati jelenségek, a mikroklímák rövid időtartamú, változékony jelenségek. Jellegzetes kifejlődésük konkrét, jól definiálható időjárási helyzetekhez kötődik: a derült, szélcsendes, anticiklonális időjárási helyzetek kedveznek kialakulásuknak. A különböző felszínfedésű, tájolású, méretű utcák, terek, parkok és udvarok mindegyike közös vonásokkal is rendelkező, mégis sajátos éghajlatot alakít ki. Az azonos jellegzetességek a városi helyi klíma keretében mutatkoznak meg.

A városi klímát befolyásoló tényezők:

- települési adottságok (fekvés, domborzat, éghajlati és vízrajzi adottságok);
- burkolt felületek aránya;
- kondicionáló hatású zöldfelületek, erdőterületek aránya;
- vízfelületek megléte;
- a környezethasználat jellege és a környezethasználatra vonatkozó helyi szabályok a területen és a területtel szomszédos, tágabb környezetben.

A fenti szempontok alapján a tervezéssel érintett területek - kiterjedésüknek megfelelő mértékben - a rajtuk tervezett kisebb-nagyobb változtatások következtében elsősorban lokálisan befolyásolhatják saját mikrokörnyezetük klimatikus viszonyait, akár a burkolt felületek arányának változásával, vagy a beépítés intenzitásával és mértékével. A tervezett változtatások e téren pozitív és negatív hatással is rendelkezhetnek, attól függően, hogy az egyes tervezéssel érintett területeken a fejlesztés jellege, milyen klimatikus állapotot befolyásoló hatásokkal bír.

A Pest Megyei Területrendezési Terv (PMTrT) *egyedileg meghatározott megyei övezetekre* vonatkozó előírásai teljesítendők a jelenlegi módosítás során is. A klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezetében lévő településekre vonatkozó előírások közül a 12. § (2) bekezdés előírásai relevánsak a jelen módosítás során:

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

a) a vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására,

b) a település zöldfelületeinek bővítésére,

c) a település zöldfelületein és a beépítésre szánt területeken a lombkoronaarány, egyben az árnyékolt felületek növelésére

szolgáló előírásokat is meg kell fogalmazni.

A város dinamikusan változik. Azonban a változásokat befolyásolni igyekvő beavatkozások kényszerpályán mozognak, melyek – többek között – a tervezési folyamatból, a technológiából, illetve a megvalósítás során felmerülő döntésekből, berögzült eljárási struktúrákból erednek. A beavatkozások lehetséges útjait és sikerességét tovább szűkítheti a normák, társadalmi és egyéni szokások, rutinok alkotta társadalmi tehetetlenség, de akár a gazdasági nyomás is. A PMTrT előírásai rákényszerítik a kis területi módosítások esetén is a társadalmi gyakorlatokon való változtatást, ami segít a berögződéseket, ún. lock-in jelenségeket ellensúlyozni.

A Helyi Építési Szabályzatban lehet és szükséges a PMTrT előírásait érvényesíteni az érintett építési övezetek vonatkozásában, amelyek érvényesítése jelentősen javítja a mikroklímát a módosításokkal érintett területek vonatkozásában. Az erdőterület kijelölése pedig jelentős változást eredményezhet a település klímadaptációs törekvésében.

3 HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

3.1 A HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TÖRVÉNY ÉS A HATÁLYOS TSZT ÖSSZEFÜGGÉSEINEK ELEMZÉSE

A Településszerkezeti terv felülvizsgálata során figyelembe veendő összefüggések a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervének területfelhasználási kategóriáival kapcsolatban az alábbiak:

A	B	C	D	E
Területfelhasználási kategória (Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve)	**Térség területe** (hektár)	**MaTrT vonatkozó előírásai a térségben kijelölhető területfelhasználási egységekre vonatkozóan**	**A hatályos TSZT-ben az adott térség területén belül kijelölt területfelhasználási egységek és azok területe** (hektár)	**Tartalék** (hektár)
Erdőgazdálkodási térség	**2501,76**	• az erdőterület övezetet a térséget lefedő **erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint**, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével **kell lehatárolni** > • Az **erdők övezetébe tartozó területeket** az adott településnek a településrendezési tervében legalább **95%-ban** erdőterület övezetbe kell sorolnia, az MATrT szerinti kivétellel. • erdők övezetének MATrT alapján csökkentett területe: 2522,42 ha. Ennek 95%-a: **2396,3 ha**	Erdők övezetén belüli erdőterületek: ∑ **2388,44 ha**	**-7,86** **Beavatkozás szükséges**
Mezőgazdasági térség	**3416,87**	• a mezőgazdasági térség területének legalább **75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni**, (2562,65 ha) • a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki	**Má** 1672,76 **Mko** 1030,85 ∑ **2703,61**	**+140,96**
Sajátos területfelhasználású térség	**498,33**	• A térség **területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően** - honvédelmi - különleges - közlekedési - erdő - gazdasági - intézményi területbe kell sorolni.	a sajátos területfelhasználású térség teljes területén a törvényben előírt területfelhasználási egységek vannak kijelölve	✓

A	B	C	D	E
Területfelhasználási kategória (Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve)	**Térség területe** (hektár)	**MaTrT vonatkozó előírásai a térségben kijelölhető területfelhasználási egységekre vonatkozóan**	**A hatályos TSZT-ben az adott térség területén belül kijelölt területfelhasználási egységek és azok területe** (hektár)	**Tartalék** (hektár)
Vízgazdálkodási térség	**48,49**	A térség területét - e törvény (MaTrT) hatálybalépését **megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével** az alábbi területfelhasználási egységekbe kell sorolni: - vízgazdálkodási terület - vízgazdálkodási célú erdőterület - vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület - természetközeli terület - különleges honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági terület - honvédelmi célú erdőterület	A csatornák területei 100%-ban vízgazdálkodási területbe soroltak. Két kisebb terület a hatályos TSZT-n Tk jelű, természetközeli területbe sorolt. Egy bányató területe „a vízügyi igazgatási szervvel korábban egyeztetett/pontosított területnek" tekinthető.	✓
Kertes mezőgazdasági térség (területfelhasználási kategória, amelybe a kertes mezőgazdasági térségen kívül eső, elsősorban szántó, gyep - ingatlan-nyilvántartás szerint rét, legelő művelési ágba sorolt -, szőlő, gyümölcsös és kert területek tartoznak, és amelyen a mezőgazdasági funkció hosszú távú fenntartása indokolt)	**111,65**	A kertes mezőgazdasági térség területét - az (1) és (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményének kivételével - a településrendezési tervben beépítésre nem szánt övezetbe kell sorolni.	A teljes térség kertes mezőgazdasági övezetbe sorolt.	✓
Települési térség	***1585,18***	*Bármilyen települési területfelhasználási egységbe besorolható.*		✓
		A jogszabály szerint maximum a 1585,18 ha a 2%-a lehet a beépítésre szánt területek növekménye, ami 31,7036 ha-t jelent.	*Az MATrT óta nem történt új beépítésre szánt terület kijelölése.*	✓

Megjegyzés: A vizsgálat során az MATrT és a TSZT eltérő léptékéből adódó pontatlanságokat, a hibákat melyek a TSZT és az Agglomerációs szerkezeti terv vektoros állományának összemetsződéséből adódnak, figyelmen kívül hagytuk.

3.2 AZ EGYES MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ELEMZÉSE

A területeken tervezett változtatásokkal kapcsolatban összefoglalóan megállapítható, hogy azok jellemzően illeszkednek a meglévő településszerkezetbe, a tervezett célok és fejlesztési szándékok igazodnak a magasabb szintű tervekhez. A településszerkezeti átsorolást igénylő módosítások léptéke nem rugaszkodik el a város átfogó céljaitól. A területek legfontosabb jellemzőit az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

TERÜLET	BEÉPÍTETTSÉG	TULAJDON	TERÜLET-FELHASZNÁLÁS JELLEGE (JELENLEGI)	KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK	KÖZMŰ FELTÉTELEK	TELEPÜLÉSSZER-KEZETI MÓDOSÍTÁST IGÉNYEL
1.	beépítetlen	magántulajdon	szántó, természetes növényzettel borított terület	jó, de a belső feltárás fejlesztést igényel	biztosítható	Nem
2.	beépítetlen	önkormányzati	közterületi jelleg	megoldott	biztosítható	Nem
3.	részben beépített	gazdasági társaság tulajdona	természetes növényzettel borított terület és egykori gazdasági terület, részben használaton kívüli épületekkel	új gazdasági és vendéglátási funkcióhoz is megfelelő	a biztosíthatóság feltételei vizsgálandók	Igen

4 HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

A módosítással érintett területek közül csak a **3. sz.** terület esetében szükséges a város településszerkezeti tervének módosítása a területfelhasználási egységek besorolása tekintetében. További TSZT módosításra az MaTrT-vel való összhang megteremtése érdekében lehet szükség. A tervezett állapot a többi esetben illeszkedik a jelenlegi települési struktúrába.

A tervezett módosítások infrastrukturális igényei a szakági vizsgálatok alapján alapvetően biztosíthatók, érdemi közmű- és közlekedésfejlesztéseket az **1. sz.** és **3. sz.** területek igényelhetnek.

A módosítással érintett területekkel kapcsolatban összegzésképpen megállapítható, hogy a tervezett módosításoknak jogszabályi, településrendezési, környezeti, vagy egyéb szakági akadálya várhatóan nincs. A tervezett módosítások kapcsán felmerülő előírásoknak, követelményeknek való megfelelés az alátámasztó és a jóváhagyandó (térségi megfeleltetés – határozatban, PMTrT-nek való megfelelés-HÉSZ-ban) munkarészben is bemutatásra kerül.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

5 A FEJLESZTÉSI / VÁLTOZTATÁSI PROGRAMELEMEK ÖSSZEFOGLALÁSA

5.1 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

5.1.1 Településszerkezeti tervet befolyásoló változások

3. számú terület: A területre korábban Telepítési tanulmányterv készült. Ez alapján a Beruházó a jelenleg alulhasznosított területen gazdasági, elsősorban logisztikai funkciók elhelyezését tervezi, esetleg kiegészítve vendéglátás funkcióval. A fejlesztéshez szükség van a településszerkezeti terv módosítására, amely során a két telek beépítésre nem szánt közlekedési területfelhasználásból (KÖu) Gksz jelű gazdasági területfelhasználásba kerülne átsorolásra. A hatályos HÉSZ és a Szabályozási terv ezzel összhangban szintén módosulna. A szerkezeti terv egyéb elemei nem módosulnak. A tervezett módosítással 1,24 ha új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, így a TSZT-ben rögzített biológiai aktivitásérték számítására is szükség van, ami a valóságban jelentős zöldfelületi növekedést eredményez. A zöldfelület növekedés megfelel a PmTrT 12. § (2) b) pontjában való előírásnak.

5.1.2 Ócsa város hatályos Helyi Építési Szabályzatát érintő tervezett módosítások

1. számú terület: A területre korábban a tulajdonosok által készíttetett Telepítési tanulmányterv alapján a 024/12, 0124/13 és a 024/39 helyrajzi számú, magántulajdonban álló ingatlanokon lakóterületi fejlesztést kívánnak megvalósítani. A telkek a településszerkezeti tervben tervezett falusias lakóterületként (Lf), a szabályozási tervben pedig Mko-2 jelű távlati településfejlesztési szempontból korlátos, mezőgazdasági terület besorolással szerepelnek. A tervezett fejlesztés az ingatlanokra vonatkozó hatályos előírások szerint nem valósítható meg, így a Szabályozási Terv módosítása szükséges. A környező területek építési övezeti besorolását alapul véve az SZT-n a terület Lf jelű építési övezetbe sorolása javasolt, a TSZT-vel összhangban. A hatályos Helyi Építési Szabályzat rendeletszövegének módosítása is szükséges a PMTrT 12. § (2) a) és c) pontoknak való megfelelés miatt. Javasolt új Lf építési övezetet létrehozni. A tervezett módosítás megegyezik a hatályos TSZT és az SZT távlati törekvéseivel a terület jövőjét illetően.

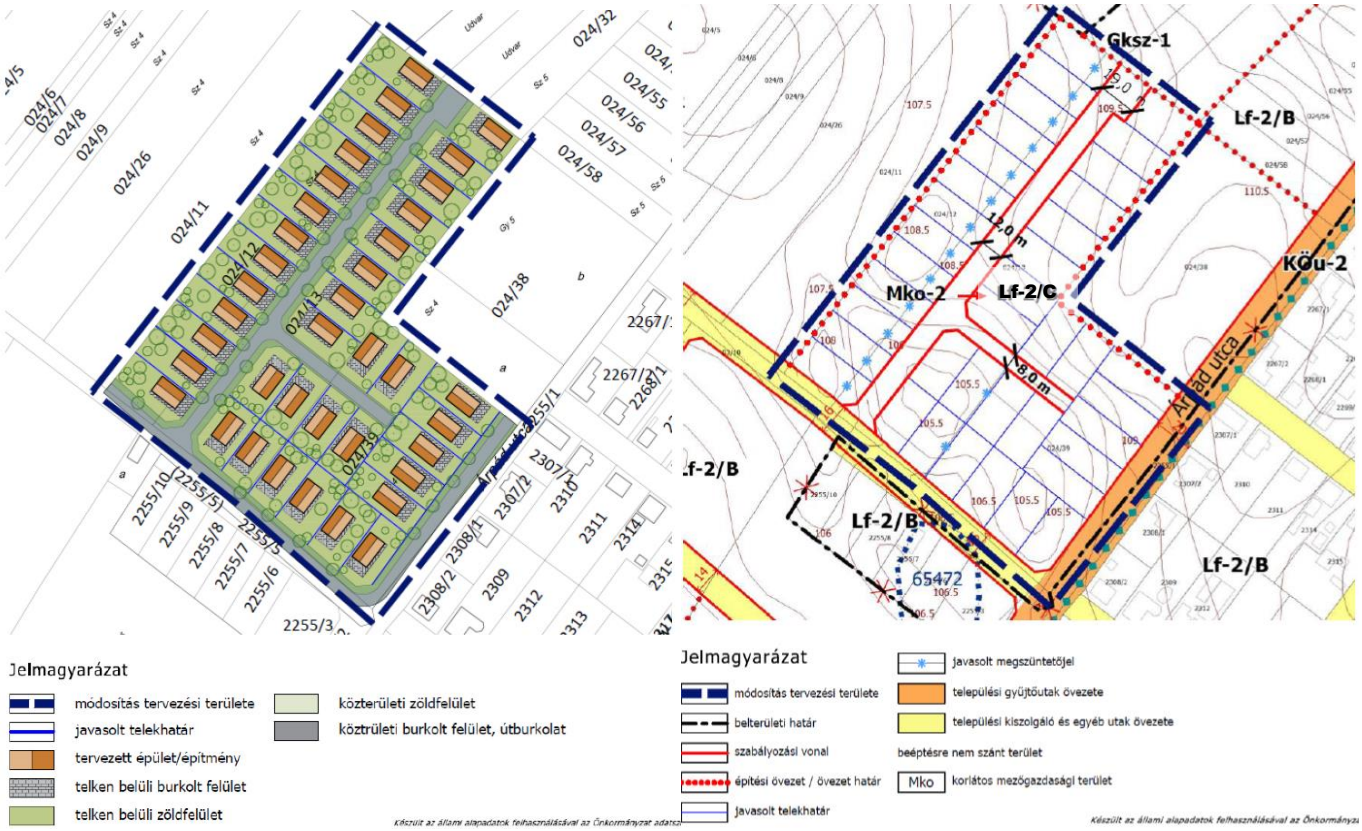
2. számú terület: A 313 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú Névtelen utca jelenleg közterület. A telket a Dózsetelep városrész szabályos telekrendszerének kialakításakor egyfajta kiszolgáló útként jelölték ki a lakótömbök között a szomszédos építési telkekkel megegyező szélességben. A módosítással érintett utcarész ma zsákutca jellegű, bár elkerített terület, illetve déli szélén egy gyalogos kapcsolat került kialakításra a Halászy Károly utca és a Katona József utca között. Ez a gyalogos kapcsolat nem rendelkezik településszerkezeti jelentőséggel és jogi alapja sem rendezett, területe csak a kialakult állapot szerint létezik. A gyalogos kapcsolat fenntartása a jövőben nem indokolt. Az Önkormányzat az utca telkének Halászy K. utca és Katona J. utca közötti szakaszát megszüntetné, így létrehozva egy újabb építési telket, amely tökéletesen illeszkedik a meglévő telekstruktúrába. TSZT módosítására nincs szükség a terület vonatkozásában. A hatályos Helyi Építési Szabályzat rendeletszövegének módosítása nem szükséges. A PMTrT 12. § (2) a) és c) pontoknak való megfelelés az 1. és 3. sz. módosítás tekintetében, így a település egészében is teljesül.

3. számú terület: Az előzőekben ismertetett TSZT módosításokkal összhangban a területen új építési övezet kijelölése indokolt, Gksz-6 jellel a Szabályozási Terven, illetve az ehhez tartozó előírások beemelése a Helyi Építési Szabályzatba is szükséges. Ezen felül érvényesíteni kell a Gksz-6 építési övezetben a PMTrT 12. § (2) a) és c) pontok előírásait is.

5.1.3 Beépítési koncepció

A módosítással érintett területek közül a tervezett változás jellege és volumene alapján csak az **1. sz.** és **3. sz.** területek esetében számolhatunk a településképet is érintő beépítési változásokkal. Ezen területek beépítési koncepciói az alábbiak szerint kerülnek bemutatásra:

5.1.3.1 **1** sz. terület



Beépítési terv és a szabályozási terv javasolt módosítása (készítette: Z. É. Műhely Kft.)

A tervezett fejlesztés keretében a jelenlegi mezőgazdasági hasznosítású területen új falusias lakóterület kialakítása tervezett. A 024/12, 024/13 és 024/39 helyrajzi számú ingatlanok északról közvetlenül kapcsolódnak a meglévő belterülethez. A tervezési területen a telekmegosztást követően kb. 38 db falusias lakótelek kerülne kialakításra és beépítésre, melyek területe 600 és 840 m^2 között van a javaslat szerint. Ez a javaslat a 600 m^2 legkisebb alakítható telekméret, a területet kiszolgáló utak területigénye, valamint az ~~Árpád~~ Etele utca (20 m) és az Álmos vezér utca (16 m) hatályos szabályozási szélességeinek figyelembevételével készült.

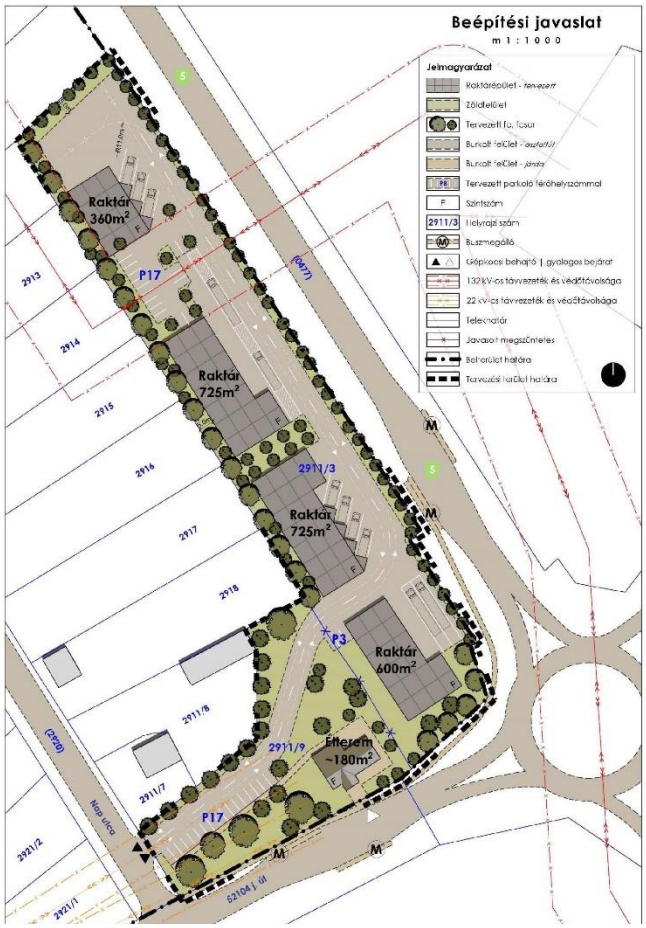
A terület tulajdonosainak fejlesztési elképzelései alapján, a jelen tervmódosítást megelőzően, az önkormányzat által elfogadott Telepítési tanulmányterv készült.

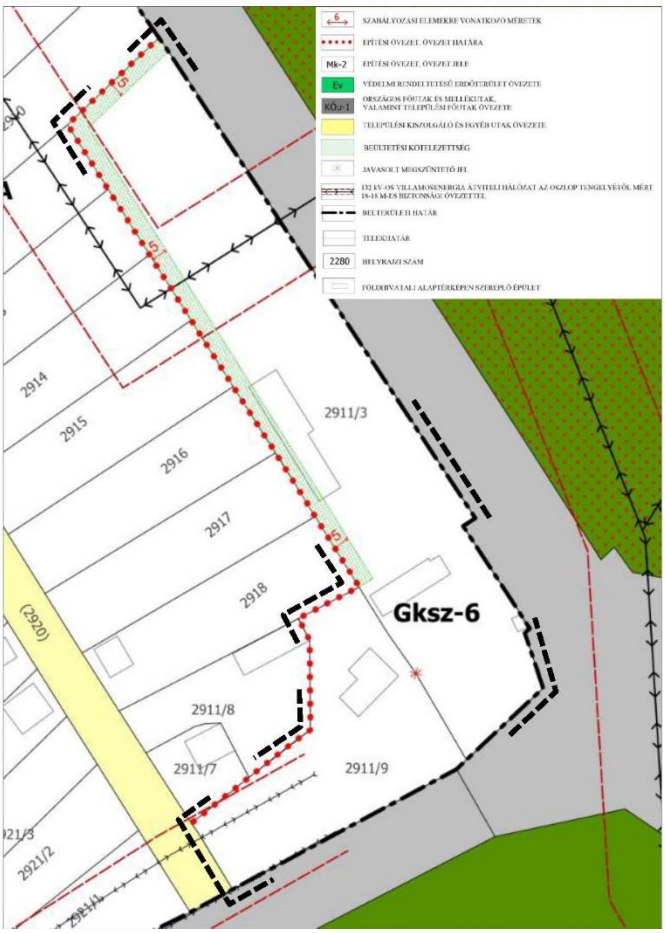
A lakásszámra vetített lakosszám alapján: 3-5 fő/lakás értékkel számolva, a 38 db tervezett lakásszám esetében a tervezett lakosszám 114-190 fő lesz a Telepítési tanulmányban leírtak szerint. Ez annyiban eltérhet majd, hogy a hatályos szabályok szerint telkenként akár két lakás is elhelyezhető, de figyelembe véve az Álmos vezér utca mentén a közelmúltban megvalósult hasonló jellegű fejlesztés eredményét, jellemzően telkenként reálisan egy lakással lehet számolni.

A tervezett lakó funkció és a beépítés következtében a terület jelenlegi mezőgazdasági területhasználata megszűnik, fokozatosan és ütemezetten felváltja a beépítéssel járó lakófunkció, így a tájhasználat és a településkép változik, de csak a hatályos TSZT-vel összhangban.

Az előzetesen készült beépítési terv alapján a területen oldalhatáron álló beépítési mód tervezett, előkerttel. A beépítés kialakításánál szükséges Ócsa Településképi Arculati Kézikönyvének és településképi rendeletének alapulvétele. A terület Lf-2/… jelű építési övezetbe sorolását követően a beépítésre vonatkozó paraméterek a következők lesznek: oldalhatáron álló beépítési mód, maximum 4,5 méteres épületmagasság, maximum 30%-os beépíthetőség, minimum 40% zöldfelület. A Telepítési tanulmánytervben szereplő beépítési terv ezen előírások figyelembevételével készült.

5.1.3.2 **3** sz. terület





Beépítési terv és a szabályozási terv javasolt módosítása (Forrás: Telepítési tanulmányterv)

A terület tulajdonosának fejlesztési elképzelései alapján, a jelen tervmódosítást megelőzően, az önkormányzat által elfogadott Telepítési tanulmányterv készült a területre.

A tervezési területen fekvő ingatlanok tulajdonosa a jelenleg alulhasznosított, beépítésre nem szánt közlekedési területfelhasználásba sorolt ingatlanok fejlesztését tervezi, a meglévő épületállomány bontása után csarnoképületeket kíván elhelyezni. A terület főútvonalak menti elhelyezkedését kihasználva a cél gazdasági, elsősorban logisztikai funkcióval rendelkező épületek elhelyezése a jövőben, esetleg kiegészítve a beruházást a vendéglátás funkcióval.

A ~300-700 m² közötti méretű raktárépületek az 5-ös út mentén kerülnének elhelyezésre, míg az 52104 sz. mellékút mellett létesülhetne új vendéglátó épület a korábbi helyett.

A fejlesztéshez szükség van a településszerkezeti terv módosítására, mely során a két telek beépítésre nem szánt közlekedési területfelhasználásból (KÖu) Gksz jelű gazdasági területfelhasználásba kerülne átsorolásra. A hatályos Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv ezzel összhangban szintén módosulna. A HÉSZ-ben olyan övezet kijelölése szükséges, melyben a megengedett legnagyobb beépíthetőség 40%, a legkisebb zöldfelületi mutató 20%.

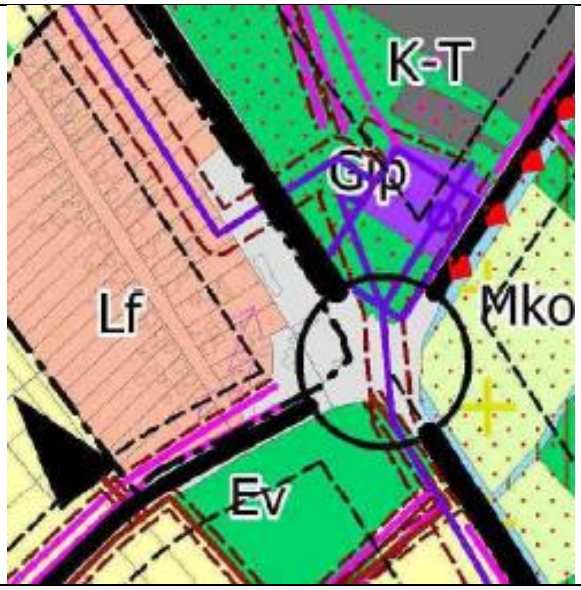
A fejlesztés során a beruházó az 5-ös úton található helyközi buszmegállótól szilárd és megvilágított gyalogos járda kiépítését is vállalta a szomszédos lakóterület közepén keresztül haladó Nap utca országos mellékúttal való kereszteződéséig.

6 TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

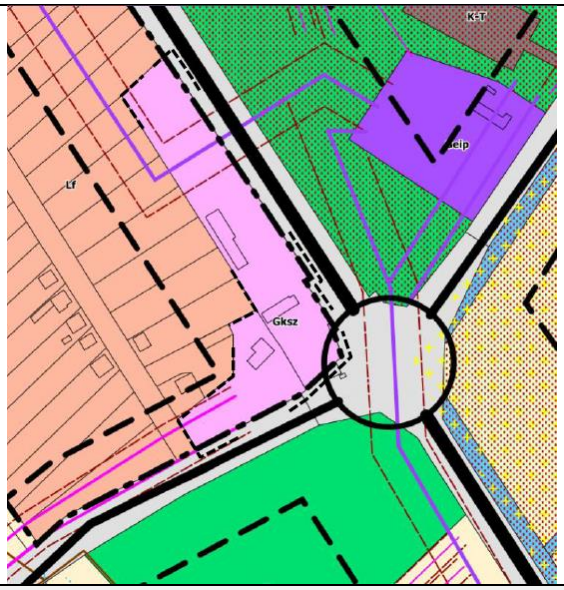
6.1 A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI

Az egyes tervezési területeket érintő településszerkezeti tervet érintő módosításokat a következő táblázat tartalmazza:

1. sz. terület: Nem igényli a TSZT módosítását.
2. sz. terület: Nem igényli a TSZT módosítását.
3. sz. terület: A tervezési területen a jelenlegi beépítésre nem szánt közlekedési terület helyén, új beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kerülhet kijelölésre az Önkormányzat előzetes döntése értelmében.



Hatályos TSZT



Tervezett TSZT

A magasabb szintű jogszabályi előírásoknak való megfelelés okán további TSZT-t érintő módosításokra van szükség, melyek részletesen a 7. fejezetben kerülnek bemutatásra.

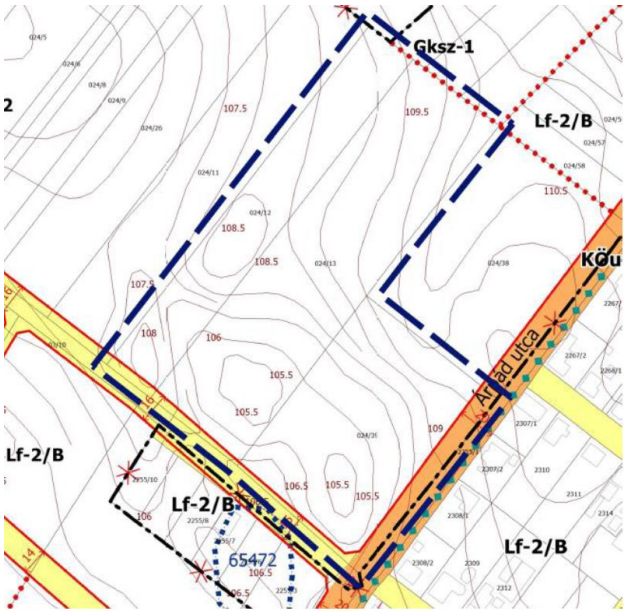
A tervezett módosítások területi mérlege:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ADATAINAK ÉS MUTATÓINAK VÁLTOZÁSAI					
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	**A módosítás sorszáma**	**Terület (ha)**	**Érintett hrsz.**	**TSZT területfelhasználás módosítás**	
				hatályos	**tervezett**
	3. sz.	1,24	2911/3 és /9	KÖu	Gksz
1. Összesen:	**1,24 ha**				
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	**A módosítás sorszáma**	**Terület (ha)**	**Érintett hrsz.**	**TSZT területfelhasználás módosítás**	
				hatályos	**tervezett**
	-	-	-	-	-
2. Összesen:	**- ha**				
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	**A módosítás sorszáma**	**Terület (ha)**	**Érintett hrsz.**	**TSZT területfelhasználás módosítás**	
				hatályos	**tervezett**
	-	-	-	-	-
3. Összesen:	**- ha**				
4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások	**A módosítás sorszáma**	**Terület (ha)**	**Érintett hrsz.**	**TSZT területfelhasználás módosítás**	
				hatályos	**tervezett**
	-	-	-	-	-
4. Összesen:	**- ha**				

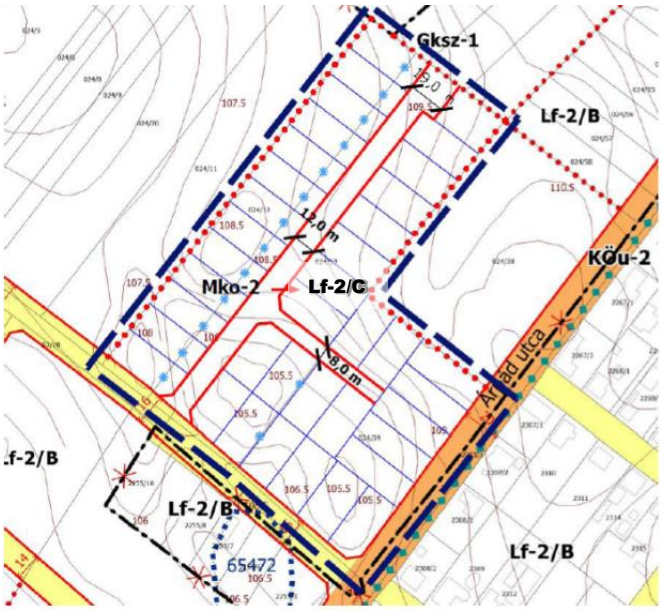
6.2 A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI

Az egyes tervezési területeket érintő szabályozási tervi módosításokat a következő táblázat tartalmazza:

1. sz. terület: A tervezési területen a TSZT tervezett falusias lakóterületet jelöl, mely területhez jelenleg nem tartozik építési jog. Jelen változtatás keretében a tervezési terület besorolása hozzáigazításra kerül a hatályos TSZT tartalmához.

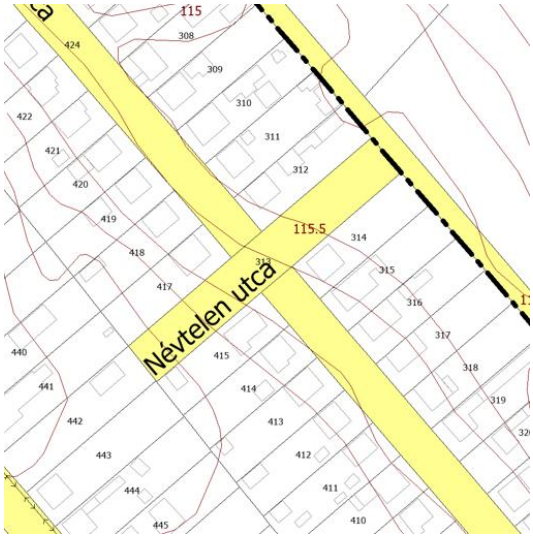


Hatályos SZT

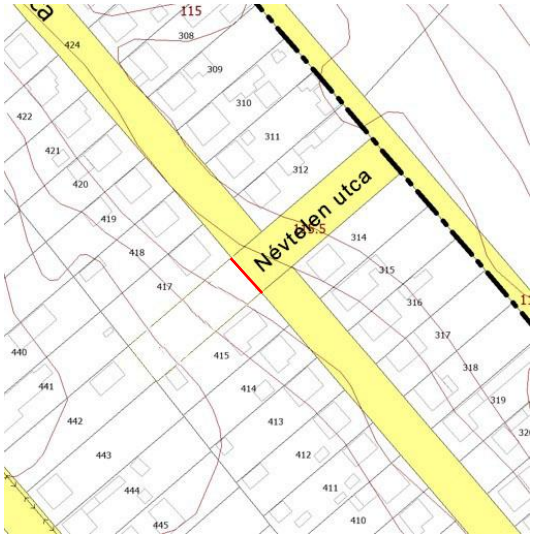


Tervezett SZT

2. sz. terület: A tervezési területen megszüntetésre kerül a névtelen utca kihasználatlan és kiszolgáló funkciót nem ellátó szakasza. A terület közterületi jellege megváltozik és építési telekként kerül kialakításra a telekrész.

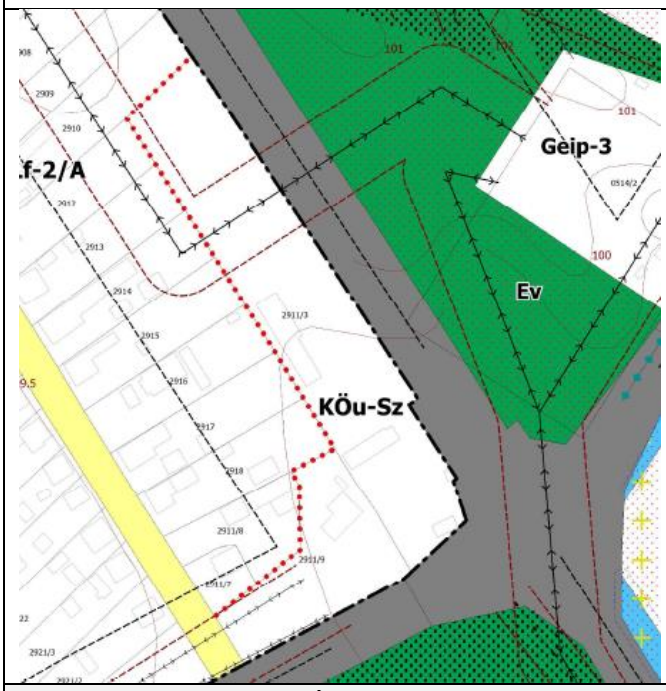


Hatályos SZT

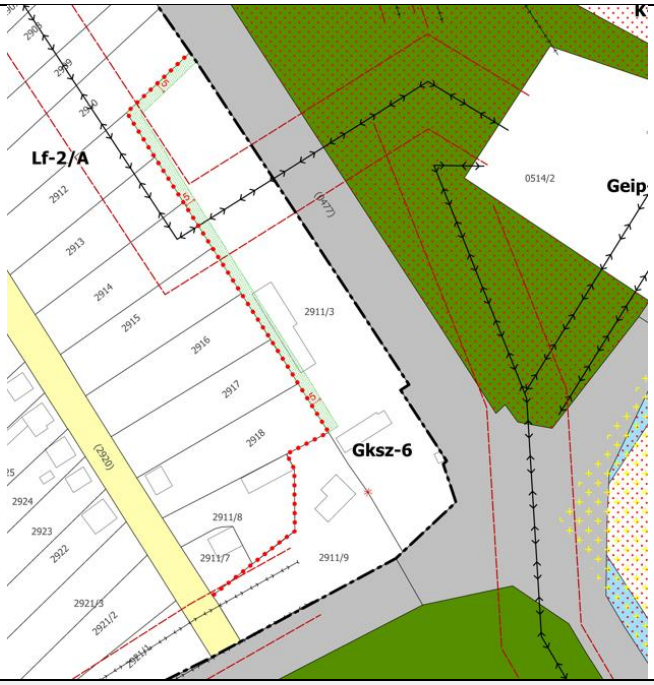


Tervezett SZT

3. sz. terület: A tervezési területen a TSZT tervezett módosításával összhangban új beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területhez kapcsolódó építési övezet kerülhet kijelölésre.



Hatályos SZT



Tervezett SZT

A szabályozási terv továbbá a hatályos földhivatali állapothoz való igazodás miatt az alábbi elemek tekintetében került korrigálásra:

- Új, legfrissebb földhivatali térkép alkalmazása a terv alapjaként,
- Helyrajzi számok módosítása a földhivatali alaptérképnek megfelelően.

6.3 A HATÁLYOS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI

Az egyes módosítással érintett területeken tervezett változtatások a Helyi Építési Szabályzat egyes előírásainak módosítását is magukkal vonzzák. Ez alapján a következő HÉSZ-t érintő módosítások tervezettek:

1. sz. tervezési terület: A módosítás érinti a Szabályozási Tervet és érinti a HÉSZ-t is. Új építési övezetre vonatkozó előírás megfogalmazása szükséges, elsősorban a PMTrT 12. § (2) a)-c) pontnak való megfelelés miatt. A módosítás keretében bevezetésre kerül egy új **Lf-2/C** jelű építési övezet, melynek beépítési paraméterei azonosak a településen már alkalmazott Lf-2/A és Lf-2/B építési övezetekkel, azonban a magasabb szintű jogszabályoknak való kötelező megfelelés érdekében egyéb eltérő előírások is vonatkoznak majd erre az övezetre.

2. sz. tervezési terület: A módosítás keretében a HÉSZ előírásainak módosítására nincs szükség.

3. sz. tervezési terület: A módosítás során a területen új gazdasági építési övezet kerül kijelölésre, Gksz-6 jellel. Ebben az övezetben a gazdasági területeken megengedett főrendeltetéseken túl a vendéglátó főrendeltetésű épület elhelyezésére is lehetséges. A rendelet 1. mellékletében szereplő 4.-es számú övezeti táblázat az alábbiak szerint módosul:

4. Kereskedelmi, szolgáltató övezetek (Gksz)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb területe	kialakítható legkisebb telekszélessége / mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
9	Gksz-6	3000	-	SZ	40	10	20	50

A HÉSZ előírásai az alábbiakkal egészülnek ki:

„40. Kereskedelmi, szolgáltató övezetek egyedi előírásai
40. §

[…]
*(6) A **Gksz-6** jelű építési övezetben*
*a) az elhelyezhető épület a 39. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken **kívül logisztikai, raktározási és vendéglátás rendeltetést** is tartalmazhat,*
b) az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m…
c) A honos fafajokból álló kötelező fasor telepítésekor a tőtávolság legalább 6 m, legfeljebb 10 m lehet. A kötelező zöldfelület kialakításánál a rendeltetési egységek számának megfelelő, előnevelt, legalább 2-szer iskolázott nagy lombkoronát növelő tájegység szerinti honos fafaj telepítendő a terület vízháztartásának és mikroklímájának javítása érdekében. A szükséges famennyiség a szabályozási terven jelölt kötelezően telepítendő fasorban, és a kötelezően kialakítandó zöldfelületen is telepíthető"

A módosítással érintett területeken felül, a Helyi Építési Szabályzat és módosítása az alábbiakban tekintetében is tervezett:

1. Hiánypótló rendelkezésként a HÉSZ szövege kiegészítendő a telekalakításra vonatkozó azon rendelkezéssel, ami kivételként lehetővé teszi közműépítmények számára az adott építési övezetben, vagy övezetben az előírt minimális telekméretnél kisebb telek kialakítását.
2. Jelenleg is önálló előkerti szabály vonatkozik a HÉSZ-ben a Kiss János utcában található FÉG területre, de csak az ide tervezett tűzoltószertát épületével kapcsolatban. A meglévő állapot szerint azonban nem csak a Kiss János utcai oldal, hanem az összes többi közterület felé néző előkert különleges szabályozást igényel az előkert 10 méteres sávjában álló, meglévő (régen épült) építmények/épületek kapcsán.
3. A HÉSZ napi használata kapcsán felmerült igény, hogy az átlagosnál szélesebb telkek esetében is alkalmazható legyen a 2 kocsibehajtó elhelyezésének lehetősége. Ehhez került megfogalmazásra egy arányos szabály.
4. A PMTrT-nak való megfeleltetés.

6.4 A HATÁLYOS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI

A korábbi fejezetekben bemutatott módosítási szádékok egy része a TKR 1. mellékletét képező, „A településkép szempontjából meghatározó területek – Az eltérő karakterű területek lehatárolása" című tervlap módosítását is igényelhetik, a tervezett módosítással érintett helyszínek kapcsán.

Ezen felül az Ócsa területén található műemléki pincék és műemléki környezetük, a kialakult, olykor kaotikus állapotok féken tartása miatt különleges szabályokat igényelnek elsősorban a TKR szintjén. Ezek a szabályok a helyi Pinceegyesülettel, a PMKH ÉÖF Örökségvédelmi Osztályának műemléki felügyelőjével és rajta keresztül a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságával is előzetesen egyeztetésre került.

7 A MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK ÉS A VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOKNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

Megfelelés a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (MvMR.), valamint Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) PMÖK rendelet (PMTrT) és az előírásainak és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, valamint az OTÉK vonatkozó előírásainak.

7.1 A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ SZERKEZETI TERVÉBEN ALKALMAZOTT KIEMELT TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

Ócsa város közigazgatási területét érintő a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák:

a) erdőgazdálkodási térség:	2501,76 ha
b) mezőgazdasági térség:	3416,87 ha
c) vízgazdálkodási térség:	48,49 ha
d) települési térség:	1585,18 ha*

**: Az érték a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervének hivatalos adatszolgáltatása keretében megkapott digitális állomány alapján került feltüntetésre, mely minimálisan eltér a hatályos MATrT 8. mellékletében szereplő értéktől, az összetelepülési adatokkal ugyanakkor összhangban van.*

e) sajátos területfelhasználású térség:	498,33 ha
f) kertes mezőgazdasági térség:	111,65 ha
A település teljes területe:	**8162,28 ha**

7.1.1 Az erdőgazdálkodási térségre vonatkozó szabályok

MATrT 11. § a) *az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni.*

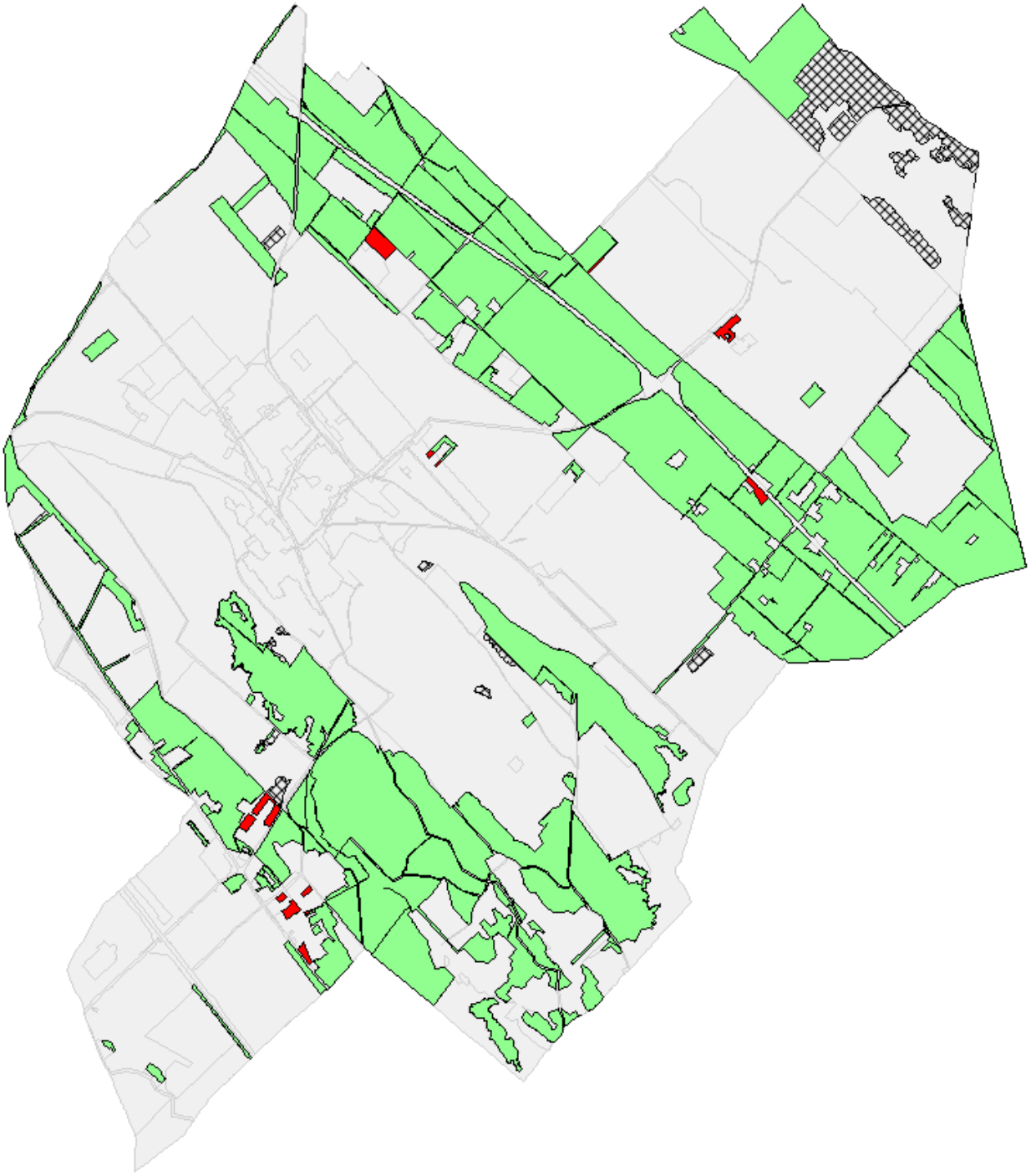
MATrT 29. § *Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló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

MvMR. *szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete Ócsa közigazgatási területét nem érinti.*

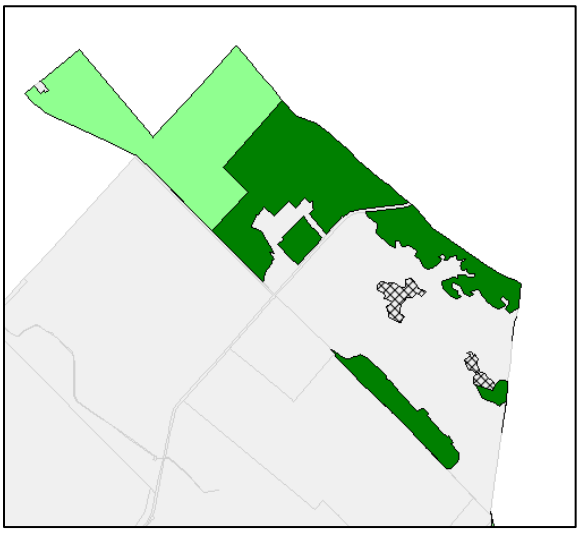
Ócsa város közigazgatási területén az erdők övezetének teljes területe nagyobb, mint az erdőgazdálkodási térség területe, összesen 2544,45 ha. Ebből az MATrT 11. § a) pontja szerint, azon rész, ami lefedi az erdőgazdálkodási térség területét 2405,45 ha. Ebből a területből jelenleg 2383,52 ha terület van erdő területfelhasználási kategóriába sorolva a hatályos TSZT-n, ami 99,09%-os arány.

Ezen felül az MATrT 29. §-a alapján az erdők övezetének területe települési szinten is vizsgálandó. Az erdők övezetének teljes területe tehát 2544,45 ha. A megfelelési számítás elvégzéséhez azonban, ebből a területből le kell vonni a 2019. március 15-e előtt, az ócsai TSZT alapján már beépítésre szánt területként, valamint az Ország Szerkezeti Terve és a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve alapján már települési térségbe sorolt területként jelölt területeket, melyek összesen 22,03 ha területet tesznek ki. A további megfeleltetést az erdő övezetből beszámítandó 2522,42 ha területre végeztük el. Ebből a területből a hatályos tervek alapján jelenleg 2388,44 ha (94,69%) van erdő területfelhasználásba sorolva, és ez minimális eltéréssel, de nem felel meg a törvényi előírásnak.

Az alábbi összefoglaló térképen fekete kerettel látható Ócsa város közigazgatási területét érintő erdő övezet területe (2544,45 ha). A pirossal színezett foltok területét a számításkor nem kell figyelembe venni az MATrT 29. §-a alapján (~22,03 ha). A zölddel színezett foltok azon területek, melyek az erdő övezetbe tartoznak és a hatályos TSZT alapján is erdőterületbe soroltak (2388,44 ha). A négyzetrácsos területek bár erdő övezetbe tartoznak, de a hatályos TSZT alapján nem erdőterületbe soroltak.



Az MATrT előírásainak való megfelelés érdekében, a hatályos TSZT-ben honvédelmi területként kijelölt területrészeken, erdő művelési ágban lévő területeket, összhangban az MATrT sajátos területfelhasználású térség területére vonatkozó 11. § e) pontja szerinti előírással és az OTÉK 28. § (7) bekezdésének előírásával, egyéb erőterület területfelhasználásba szükséges átsorolni (sötétzöld területek). Az átsorolással érintett terület összesen 105,32 ha, mellyel 2493,76 ha-ra (98,86%) nő települési szinten az erdő övezetének területéből erdő területfelhasználásba sorolt részterületek aránya. Ez pedig már **megfelel a törvényi előírásnak.**



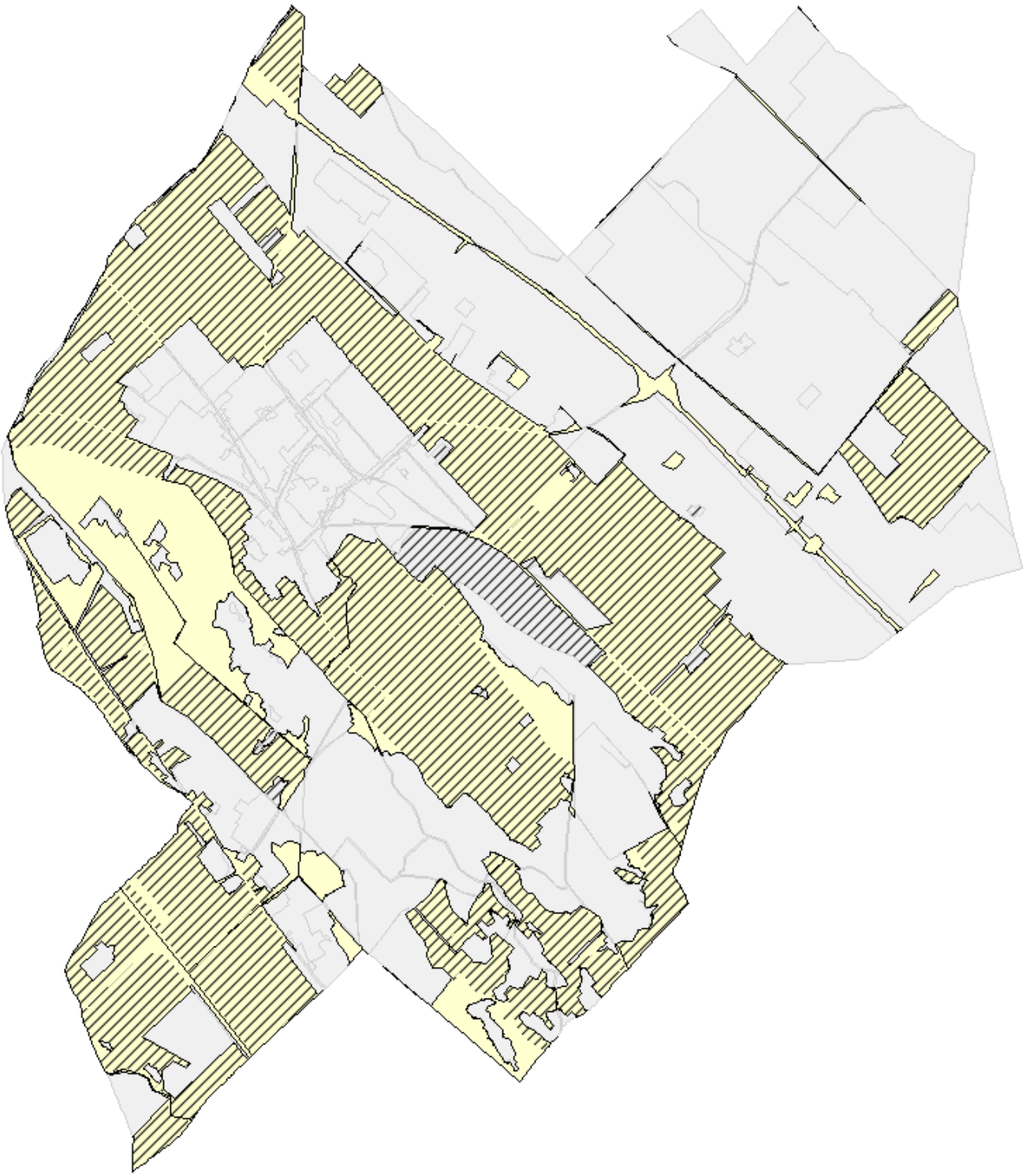
A szükséges módosítás területi mérlege:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ADATAINAK ÉS MUTATÓINAK VÁLTOZÁSAI					
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	**A módosítás sorszáma**	**Terület (ha)**	**Érintett hrsz.**	**TSZT területfelhasználás módosítás**	
				hatályos	**tervezett**
	-	-	-	-	-
1. Összesen:	**- ha**				
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	**A módosítás sorszáma**	**Terület (ha)**	**Érintett hrsz.**	**TSZT területfelhasználás módosítás**	
				hatályos	**tervezett**
	-	-	-	-	-
2. Összesen:	**- ha**				
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	**A módosítás sorszáma**	**Terület (ha)**	**Érintett hrsz.**	**TSZT területfelhasználás módosítás**	
				hatályos	**tervezett**
	-	-	-	-	-
3. Összesen:	**- ha**				
4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások	**A módosítás sorszáma**	**Terület (ha)**	**Érintett hrsz.**	**TSZT területfelhasználás módosítás**	
				hatályos	**tervezett**
	MATrT miatt szükséges módosítás	105,32	0152	Kb-Hv	Ee
4. Összesen:	**105,32 ha**				

7.1.2 A mezőgazdasági térségre vonatkozó szabályok

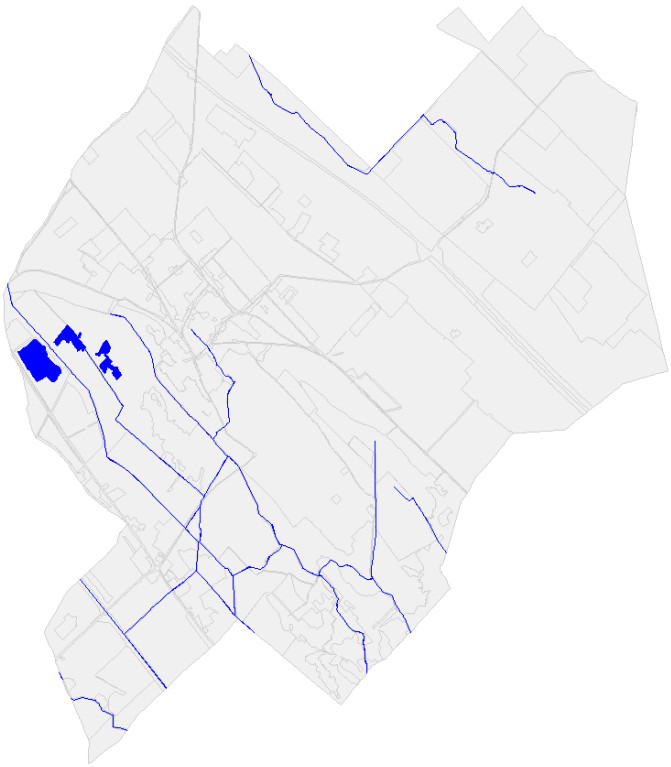
MATrT 11. § b) *mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki.*

Ócsa város közigazgatási területén a mezőgazdasági térség teljes területe 3416,87 ha. A hatályos településrendezési eszközök alapján ebből 2703,61 ha terület van mezőgazdasági területfelhasználásba sorolva, ami 79,13%-ot jelent, így a hatályos állapot **megfelel a törvényi előírásnak.**

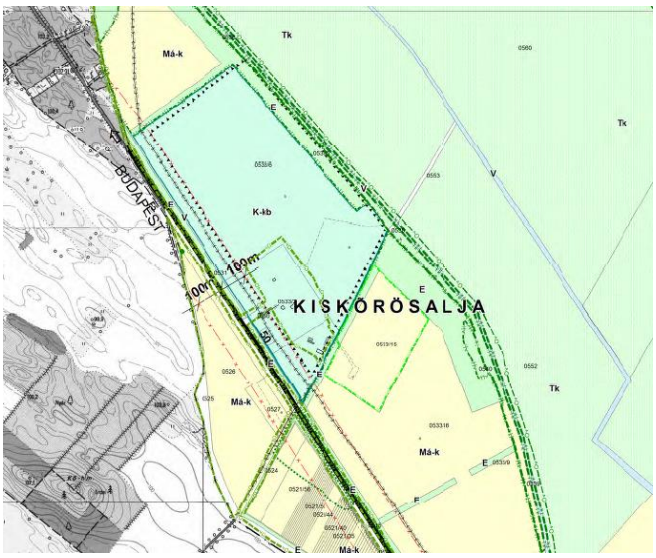


7.1.3 Vízgazdálkodási térség

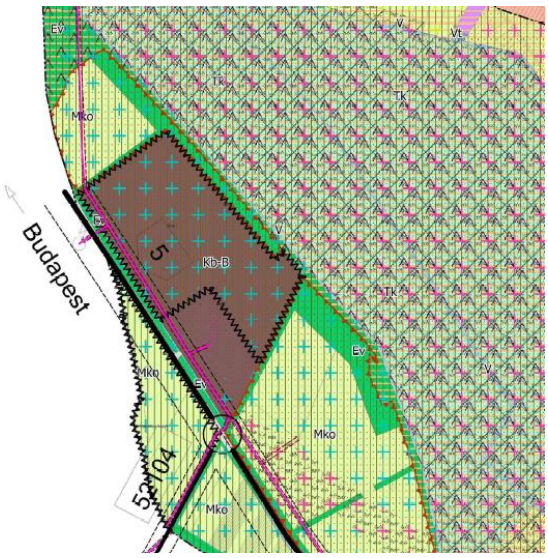
MATrT 11. § c) *a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani*



Ócsa város közigazgatási területén a vízgazdálkodási térség teljes területe 48,49 ha. Ezt a területet az Ócsa közigazgatási területét behálózó vízelvezető-csatornák, valamint három nagyobb összefüggő terület alkotják. A csatornák területei 100%-ban vízgazdálkodási területbe soroltak, bár az MATrT digitális fóliái és a földhivatali alaptérképhez igazodó területfelhasználási réteg között, az eltérő léptékből adódóan, vektoros hibák adódnak, ezzel együtt a két tartalom e tekintetben megfeleltethető egymásnak. A három nagyobb területhez kapcsolódóan megállapítható, hogy a két kisebb terület a hatályos TSZT-n Tk jelű, természetközeli területbe sorolt, ami megfelel az MATrT előírásának. A nagyobb terület pedig egy bányató területét jelöli, mely terület a jelenleg hatályos terven Kb-B jelű bányaterületbe sorolt. Ez a besorolás már a 2010-ben elfogadott, még OTÉK alapú terven is így szerepelt, illetve a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet alapján 2017-ben elfogadott terven is így szerepelt, mely tervek készítésekor a vízügy is megkeresésre került, mint illetékes hatóság és nem kifogásolta a terület bányaterületként történő kijelölését, így ez a terület „*a vízügyi igazgatási szervvel korábban egyeztetett/pontosított területnek*" tekinthető, így a TSZT tartalma **megfelelnek a törvényi előírásnak.**



2010.



2017.

7.1.4 A települési térségre, valamint a beépítésre szánt területek növekményére vonatkozó szabályok

MATrT 11. § d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

Az megfogalmazás alapján a hatályos állapot természetesen **megfelel a törvényi előírásnak.** Ugyanakkor szükséges megvizsgálni az MATrT elfogadása idejében már hatályos és az azóta történt módosítások során kijelölésre került beépítésre szánt területeket. A beépítésre szánt területek növekményére vonatkozó szabályok:

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

valamint

MATrT 92. § (2) *A Budapesti Agglomeráció tekintetében az olyan beépítésre szánt területet, amelyet az elfogadott településrendezési terv e törvény kihirdetése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított, továbbra is ilyen területnek kell tekinteni, kivéve, ha ez a terület*

a) a 2. melléklet szerinti Ország Szerkezeti Tervében a 4/1-4/11. melléklet szerinti országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények, vagy

b) a 7. melléklet szerinti Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében a 10. melléklet szerinti térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények területére esik.

Ócsa város közigazgatási területén a települési térség 1585,18 ha. Ez az érték a digitális adatszolgáltatás alapján számolt érték, mert a törvény mellékletében rögzített szám 1585,28 ha. A továbbiakban a digitális adatszolgáltatás szerinti értékkel számolunk, mivel az eredményez szigorúbb feltételeket, melyek a 0,1 ha-ral nagyobb érték esetében is nyilván teljesülnek.

A jogszabály szerint maximum a 1585,18 ha a 2%-a lehet a beépítésre szánt területek növekménye, ami 31,7036 ha-t jelent. Mivel a szabály szerint az MATrT hatálybalépésekor már beépítésre szánt területként kijelölt területeket továbbra is beépítésre szánt területként lehet kezelni, így a növekmény-számítást csak az MATrT elfogadása óta történt esetleges módosítások során kijelölt új beépítésre szánt területekre vonatkozóan szükséges elvégezni. Az MATrT elfogadása óta Ócsa város településrendezési eszközei többször módosultak. A módosítások között több érintette a TSZT-t is, de a módosítások egyike sem eredményezte új beépítésre szánt terület kijelölését. Jelen eljárás keretében egy esetben, a 3. sz. módosítási területen kijelölésre kerül új beépítésre szánt terület:

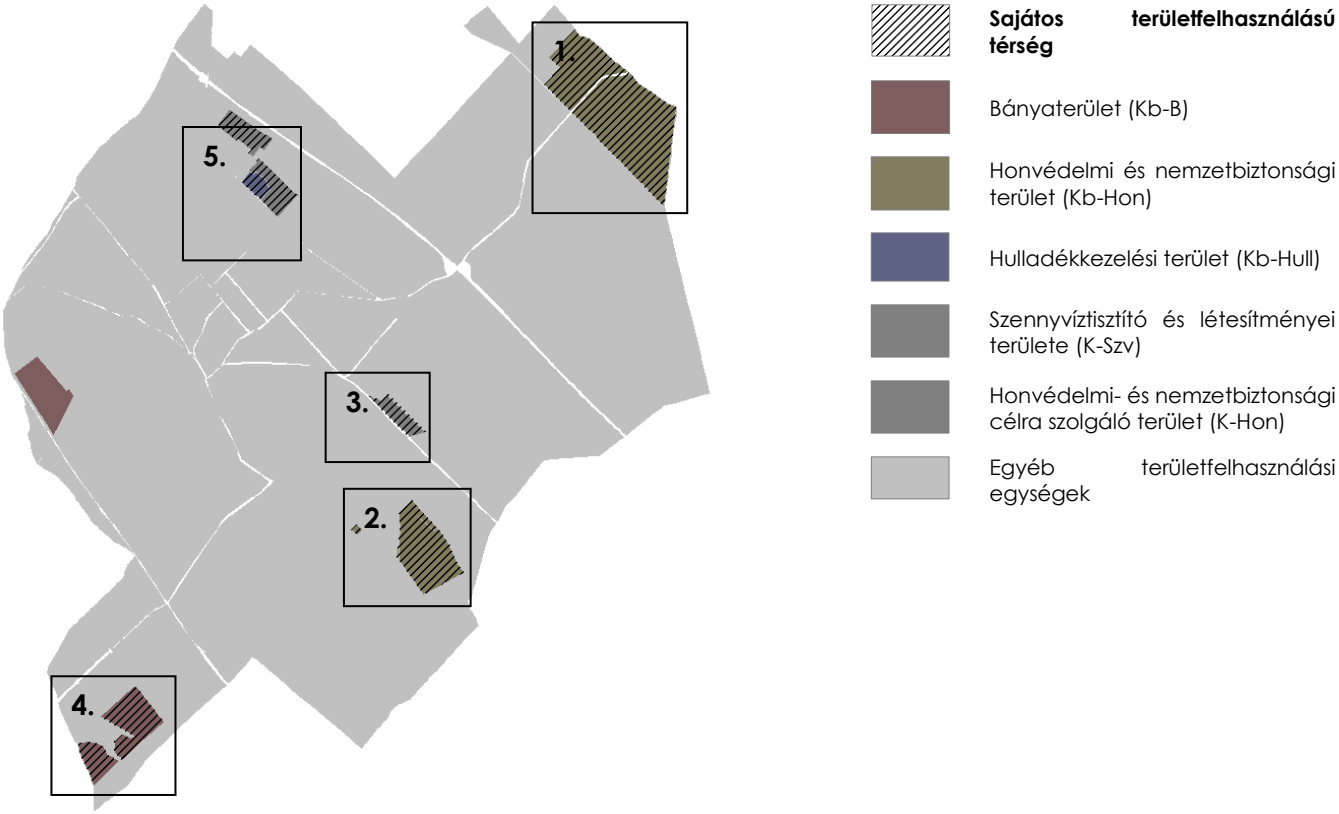
	A módosítás sorszáma	Terület (ha)	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	3. sz. tervezési terület	1,24	2911/3 és 2911/9	Beépítésre nem szánt közlekedési terület (KÖu)	Beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
Összesen:	**1,24 ha**				

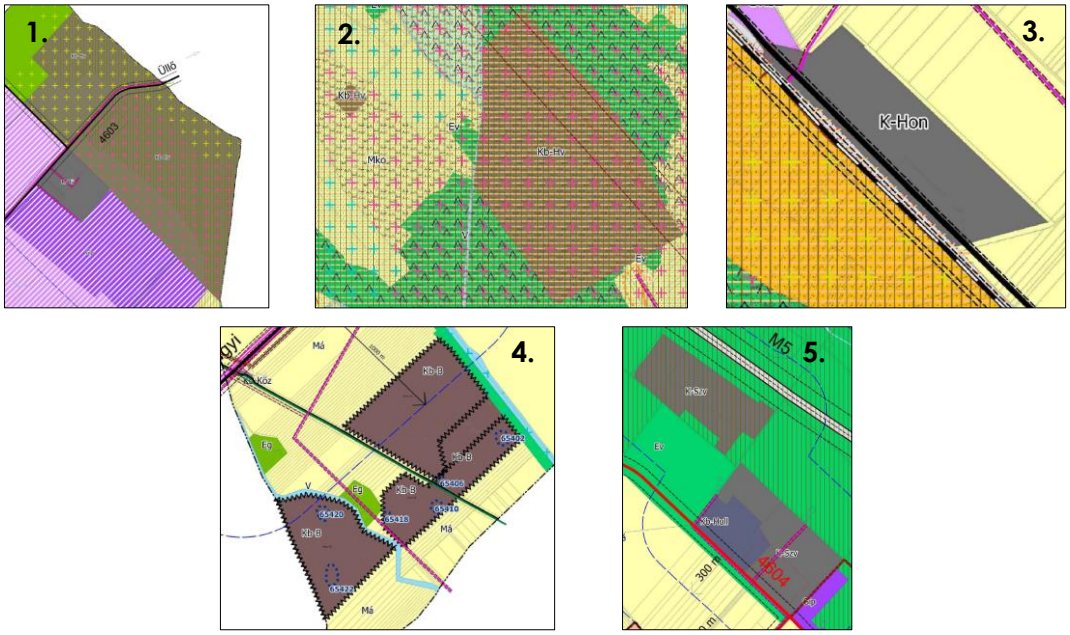
A tervezett módosítás eredményeképp 1,24 ha-ral csökken a tartalék, mely így 30,4636 ha-ra csökken, de a TSZT tartalma így is **megfelel a törvényi előírásnak.**

7.1.5 A sajátos területfelhasználású térségre vonatkozó szabályok

> ***MATrT 11. § e)*** *a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges - ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet -, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.*

Ócsa város közigazgatási területén a sajátos területfelhasználású térség területe 498,33 ha. Ebbe a térségbe soroltak a település északi részén a 0150 és 0152 hrsz.-ú ingatlanok, illetve a nemzetbiztonsági területek az Inárcsi úttól délre (0330 és 0349 hrsz.), melyek teljes egészében beépítésre nem szánt különleges honvédelmet és nemzetbiztonságot szolgáló területbe soroltak (***Kb-Hv***). Szintén ide sorolt, a 0278/3 és 0278/4 hrsz.-ú ingatlanon található MH üzemanyagraktár területe, mely teljes egészében beépítésre szánt különleges honvédelmi és nemzetbiztonsági célra szolgáló területbe sorolt (***K-Hon***). Szintén ebbe a térségbe tartoznak a település délnyugati részén található bányatelkek, mely területek teljes egészében különleges beépítésre nem szánt bányaterületbe (***Kb-B***) soroltak. Szintén ebbe a térségbe tartozik egy hulladékkezelési terület (***Kb-Hull***). Végül a térséghez tartozik még a szennyvíztisztító területe, mely teljes egészében beépítésre szánt különleges szennyvíztisztító és létesítményei területébe (***K-Szv***) tartozik. Összefoglalva, a sajátos területfelhasználású térség teljes területén a törvényben előírt területfelhasználási egységek vannak kijelölve, így a hatályos terv megfelel a törvényi előírásnak.



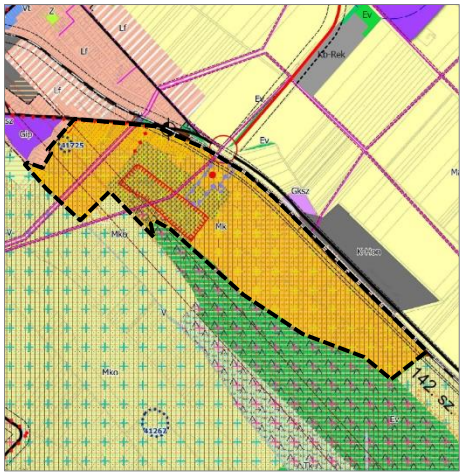


Az Ócsa északi részén található honvédelmi területek (1.) egy része az erdők övezetének szabályai miatt – a 7.1.1. fejezet tartalma szerint – átsorolásra kerül egyéb erdőterületbe. Ez a tervezett átsorolás megfelel az MATrT sajátos területfelhasználású térségre vonatkozó előírásainak is, így a TSZT tartalma ezzel a módosítással is **megfelel a törvényi előírásnak.**

7.1.6 Kertes mezőgazdasági térség

> ***MATrT 40. § (4)*** *A kertes mezőgazdasági térség területét - az (1) és (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményének kivételével - a településrendezési tervben beépítésre nem szánt övezetbe kell sorolni.*

Ócsa város közigazgatási területén a kertes mezőgazdasági települési térség területe 111,65 ha. A térség teljes területe beépítésre nem szánt kertes mezőgazdasági területbe sorolt, amely **megfelel a törvényi előírásnak.**



7.2 A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ ÖVEZETI TERVÉBEN ALKALMAZOTT ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK

Ócsa város közigazgatási területét érintő a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek:

- ökológiai hálózat magterületének övezete
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- ökológiai hálózat pufferterületének övezete
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- erdők övezete
- honvédelmi és katonai célú terület övezete
- jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- tájképvédelmi terület övezete
- vízminőség-védelmi terület övezete
- ásványi nyersanyagvagyon övezete
- rendszeresen belvízjárta terület övezete

Ócsa város közigazgatási területét az egyéb övezetek nem érintik.

7.2.1 Az ökológiai hálózat magterületének, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának és az ökológiai hálózat pufferterületének övezetére vonatkozó szabályok

MATrT 25. § (1) *Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.*

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

a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

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

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

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

MATrT 27. § (1) *Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.*

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével - a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

valamint

MATrT 43. § (1) *Az ökológiai hálózat magterületének övezete tekintetében a következő előírások alkalmazandók:*

a) az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

aa) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja,

ab) az ökológiai hálózat magterületének övezetében történelmi sportterületek találhatók, vagy

ac) az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl;

MATrT 44. § (1) *Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete tekintetében a 26. § szerinti övezeti előírások alkalmazása mellett alkalmazandó, hogy a településrendezési tervben a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében - kivéve, ahol a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl - új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.*

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület a 26. § (2) bekezdésében meghatározott feltételeken túl akkor is kijelölhető, ha az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl.

Ócsa közigazgatási területén az ökológiai hálózat által érintett területek lehatárolása jelen eljárás keretében nem módosul, a hivatalos adatszolgáltatás szerint kerülnek feltűntetésre a lehatárolások. Ócsa közigazgatási területén az ökológiai hálózat által érintett területek jelenlegi besorolása **megfelel a törvényi előírásnak.** Az MATrT hatályba lépése óta új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre az érintett övezetekben. A jelen eljárásban kijelölésre kerülő új beépítésre szánt terület sem érinti ezen övezeteket.

7.2.2 A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetére vonatkozó szabályok

MATrT 28. § (1) *Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.*

(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(3) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

Ócsa közigazgatási területén az övezet területén nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület. A TSZT tartalma **megfelel a törvényi előírásnak.**

7.2.3 Az erdők övezetére vonatkozó szabályok

Az erdők övezetére vonatkozó szabályok és a szabályoknak való megfelelés már a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák kapcsán, az erdőgazdálkodási térséghez kapcsolódóan bemutatásra került. A tervezett állapot **megfelel a törvényi előírásnak.**

7.2.4 A honvédelmi és katonai célú terület övezetére vonatkozó szabályok

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

*(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben **

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével - minden területfelhasználási kategóriában - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

Az MATrT előírásai alapján, a 7.1.1. fejezet szerint új erdőterületek kerülnek kijelölésre a jelenlegi honvédelmi területen. Az előírások szerint ezen új erdők területei „*egyéb erdőterületként*" kerülnek kijelölésre a TSZT-n. Ugyanakkor a fent idézett előírás és az OTÉK 28. § (7) bekezdése szerint, a TSZT-n ezen egyéb erdőterület területfelhasználásba sorolt területek a Szabályozási terven „*honvédelmi erdő*" övezetbe kerülnek.

OTÉK 28. § (7) *Egyéb erdőterületbe jellemzően az erdőről szóló törvény szerinti honvédelmi rendeltetésű erdőket, a védelmi rendeltetésű erdőnek nem minősülő erdőket, a vízgazdálkodási célú erdőket és az egyéb feladatok megvalósítását szolgáló erdőket kell sorolni.*

A TSZT-n alkalmazott egyéb erdő területfelhasználás és az SZT-n alkalmazott honvédelmi erdő övezet **megfelel a törvényi előírásnak.**

7.2.5 A jó termőhelyi adottságú szántók övezetére vonatkozó szabályok

MvMR. 2. § (1) *A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban - a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett - a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.*

(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

Az érintett területek mezőgazdasági területfelhasználásba soroltak, így a TSZT tartalma **megfelelnek a törvényi előírásnak.**

7.2.6 A tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó szabályok

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

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

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

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

Ócsa város hatályos településrendezési eszközei az érintett területeken főként beépítésre nem szánt természetközeli területeket, mezőgazdasági és a kataszteri erdők területén erdő területfelhasználást jelölnek. A hatályos állapoton módosítás nem tervezett. A hatályos településképi rendeletben a településképi szempontból meghatározó területek bemutatását és lehatárolását tartalmazó térkép is jelöli a természetvédelmi oltalom alatt álló területeket, melyhez előírás is kapcsolódik. Ezen felül a TSZT és az SZT is jelöli a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeket, melyekhez szintén előírás kapcsolódik (HÉSZ 7. §; 24. §; 51. §). A fentiek alapján Ócsa város hatályos településrendezési eszközei **megfelelnek az előírásnak.**

7.2.7 A vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályok

MvMR. 5. § (1) *A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.*

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

A kiemelt térségi övezet a település közigazgatási területének nagy részét (északi felét) lefedi, bár ezen területek nagyobb része jelenleg nem beépítésre szánt terület. Ezzel együtt Ócsa város hatályos településrendezési eszközei tartalmaznak a vízvédelmi területekhez kapcsolódó előírásokat (HÉSZ 21. §; 22. §; 23. §; 65. §), így a településrendezési tervek tartalma **megfelel az előírásnak.**

7.2.8 Az ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó szabályok

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

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

Ócsa város területén a kijelölt bányatelkek azon részei találhatók beépítésre nem szánt különleges bánya övezetben, melyeken valóban zajlik kitermelés. Azon területeken, ahol a jövőben kitermelés tervezett, a bányaművelés megkezdése előtt a hatályos településrendezési tervek módosítása szükséges. A hatályos állapot **megfelel az előírásnak.**

7.2.9 A rendszeresen belvízjárta terület övezetére vonatkozó szabályok

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

Ócsa területén az övezet által érintett területen új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ami **megfelelnek az előírásnak.**

7.2.10 Az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályok

Jelen eljárás keretében, a 3. számú tervezési területen, minimális mértékben, de új beépítésre szánt gazdasági terület kijelölése valósulhat meg. A magasabb szintű jogszabályok az alábbi előírásokat tartalmazzák új beépítésre szánt terület kijelölése esetén:

Az MATrT 12-13. §-ai alapján:

„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté."

illetve az MATrT 37-38. §-ai alapján:

„37. § A Budapesti Agglomeráció településein a településrendezési tervben új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan a 8. alcím szerinti előírások mellett a 38-40. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók.

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

a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglevő szerkezetéhez,

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

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

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

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

Az új beépítésre szánt terület települési térség területén, beépítésre szánt területekhez közvetlenül csatlakozva, belterületen található. A terület a település közigazgatási határától több, mint 200 méterre esik, így nincs hatása a szomszédos települések esetleges összenövésére sem. A területen a gazdasági jellegű területhasznosítás nem új, hiszen korábban is a KÖu-SZ jelű övezeten belül, ilyen jellegű hasznosítása zajlott a területnek, így valójában a gazdasági funkció nem csak annak új beépítésre szánt területként történő megvalósulása új. A terület gazdasági jelentőségét maga a helyzeti potenciálja adja, mivel a terület közvetlenül az 5. számú főút mellett fekszik, így áthelyezése, vagy a tervezett funkciók más területen történő megvalósítása nem indokolt. A módosítással érintett terület viszonylag kis mérete és kedvezőtlen geometriája miatt a területen új zöldfelület, vagy erdő kijelölése nem előnyös, ugyanakkor jelen módosítás keretében összesen 105,32 ha új erdőterület kerül kijelölésre a település közigazgatási területén, mely terület ~85x-öse az új beépítésre szánt területnek. A tervezett módosítás keretében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre az MATrT 13. §-ában szereplő előírásokkal érintett területeken. A tervezett módosítás várhatóan nem sért táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi, vízgazdálkodási, vagy társadalmi érdeket/szempontokat. A szomszédos lakóterületek felé a tervezett fejlesztés kötelezően kialakítandó zöldsávval csatlakozik, illetve maga a Gksz besorolás is - az OTÉK szerint - csak a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló funkciók számára vehető igénybe. A terület infrastrukturális ellátását a szakági alátámasztó munkarészek tartalmazzák. A bemutatott szempontok alapján a tervezett módosítás **megfelel az előírásoknak.**

7.3 PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉBEN ALKALMAZOTT EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK:

Ócsa város közigazgatási területét érintő a Pest Megyei Területrendezési Tervében alkalmazott egyedileg meghatározott megyei övezetek:

- logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete
- turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete
- klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete

Ócsa város közigazgatási területét a rendelet egyéb övezetei nem érintik.

7.3.1 Az egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó szabályok

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

Ócsa város közigazgatási területén, a hatályos helyi építési szabályzat alapján nincs olyan Gksz jelű építési övezet, melyben az építési telek kialakítható legnagyobb beépítettsége terepszint felett/alatt meghaladná az OTÉK-ban rögzített 60%-ot, így a település tervei **megfelel az előírásnak.**

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

A hatályos TFK időben jóval a PMTrT elfogadását megelőzően került elfogadásra, ugyanakkor Ócsa ITS-e jelenleg készítés alatt áll, melynek során az Önkormányzat figyelembe veszi a szabályt, ami **megfelel az előírásnak.**

> ***PMTrT 12. §*** *(1) A klímaváltozásnak fokozottan kitett területek (Homokhátság) övezetébe tartozó települések: Dunaharaszti, Alsónémedi, Ócsa, Inárcs, Bugyi, Dabas, Tatárszentgyörgy, Kakucs, Újhartyán, Újlengyel, Nyáregyháza, Dánszentmiklós, Ceglédbercel, Cegléd, Tápiószőlős, Törtel, Jászkarajenő, Kocsér, Pilis, Albertirsa, Hernád, Pusztavacs, Mikebuda, Örkény, Táborfalva, Csemő, Nagykőrös, Nyársapát.*
>
> *(2) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során*
>
> *a) a vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására,*
>
> *b) a település zöldfelületeinek bővítésére,*
>
> *c) a település zöldfelületein és a beépítésre szánt területeken a lombkoronaarány, egyben az árnyékolt felületek növelésére*
>
> *szolgáló előírásokat is meg kell fogalmazni.*
>
> *(3) A településrendezési eszközökben a mezővédő erdősávokkal körülvett mezőgazdasági művelés alatt álló legnagyobb táblaméreteket meg kell határozni*
>
> *a) a klímakiegyenlítési,*
>
> *b) a mechanikai védelmi, és*
>
> *c) a benapozottsági szempontok együttes mérlegelése alapján.*
>
> *(4) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során az övezet szántóterületein mezővédő erdősávok telepítését kell előírni valamennyi, a (3) bekezdés szerint meghatározott táblaméretet elérő, vagy meghaladó területre.*

Jelen eljárás keretében a (2) bekezdés előírásai érvényesíthetők és érvényesítendők, mert a (3)-(4) bekezdés előírásai nem valósíthatók meg a módosítással érintett területek vonatkozásában.

A (2) bekezdés előírásai közül az a) és c) pontok előírásai megvalósulnak az új Lf és Gksz övezeti előírásaiban a kötelező fatelepítéssel, amelyek a későbbiekben javítják a telkek és a környezet vízháztartását, javítják a vizek helyben tartását, növelik az árnyékolt felületeket. A biológiai aktivitás egyensúly teljesítése miatt 105,32 ha új erdőterület kijelölése történik meg. Az erdőterület azon túl hogy javítja a település biológiai aktivitásérték egyenlegét, jelentősen hozzájárul a település zöldterületeinek bővítésén keresztül a javuló lokális klímaháztartáshoz is, ami **megfelel az előírásnak.**

7.4 BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bek. b) pontja *alapján:*

> *„új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet"*

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdése szerint:

> *„Az **egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó** településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték*
> *a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészében kell igazolni, és*
> *b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.*

Jelen eljárás keretében 1,24 ha új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, így a teljes módosítás biológiai aktivitásérték számítását és az érték szinten tartásának igazolását az alábbiak szerint igazoljuk:

JELENLEGI ÁLLAPOT				
TSZT MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	**Területfelhasználás jele**	**Terület (ha)**	**BIAÉ szorzó**	**BIAÉ**
3. számú módosítás	**KÖu**	1,24	0,5	0,62
MATrT miatt szükségessé vált módosítás	**Kb-Hv (zöld: 90%)**	105,32	3,2	337,024
			ÖSSZESEN:	**337,644**
TERVEZETT ÁLLAPOT				
JELENTŐS MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET JELE	**Területfelhasználás jele**	**Terület (ha)**	**BIAÉ szorzó**	**BIAÉ**
3. számú módosítás	**Gksz**	1,24	0,4	0,496
MATrT miatt szükségessé vált módosítás	**Ee**	105,32	9	947,88
			ÖSSZESEN:	**948,376**
			MÉRLEG:	**+610,732**

A hatályos TSZT-ben rögzített BIAÉ érték jelenleg: **237,16**

A jelen módosítás eredményeként kialakuló többlet BIAÉ: **+610,732**

A tervezett módosítás utáni egyenleg: **847,892**

A BIAÉ szinten tartása igazolt, sőt az érték jelentősen növekszik jelen módosítás eredményeképp.

8 SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

8.1 KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

Az **1. sz.** terület:

Közúti közlekedés

Az Árpád utca – Etele utca gyűjtőút 2x1 sávval kiépült tervezési osztálya: B.V.c.B. A területet dél felől határoló Álmos vezér utca jelenleg földút, kiszolgáló útként alakítandó ki, tervezési osztálya B.VI.d.B., szabályozási szélessége 16 m.

A területen tervezett telkek kiszolgálását az Árpád utcával párhuzamos zsákutca (szabályozása 12 m széles) és 5 telek esetében 8 m széles területű vegyeshasználatú út biztosítja. Tervezési osztályuk: B.VI.d.B.

Közösségi közlekedés

A terület utasforgalmát a 4604 jelű úton közlekedő Volánbusz 636 számú helyközi járata bonyolítják le, a beépítés miatt fejlesztés nem szükséges.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A forgalom a területen önálló kerékpárút építését nem teszi szükségessé. Az érintett utcák belterületi jellegének megfelelően min. egyoldali járda kiépítése szükséges.

Parkolás

A területen tervezett lakótelkeken a lakásszámok megfelelő parkolóhelyet telken belül kell biztosítani.

A **2. sz.** terület esetében megszűnik a területet jelenleg átszelő, szerkezeti jelentőséggel nem rendelkező gyalogos kapcsolat. Egyéb változással a terület nem érintett.

A **3. sz.** terület:

Közúti közlekedés

A területen tervezett logisztikai létesítmények közúti kapcsolatát az 5. számú főút felé közvetlenül nem lehet kialakítani az Útügyi Műszaki Előírásokban előírt minimális csomópont – távolság miatt. Ezért a terület várhatóan mintegy 30 – 40 teherjármű és 70 – 80 személygépjármű/nap forgalmának lebonyolításához a közúti kapcsolatot az 52104 jelű út Nap utcai csomópontjától javasoljuk kialakítani, amelyhez belső út biztosítja a forgalom lebonyolítását.

Az 5. számú főút tengelyétől 100 m, az 52104 jelű út tengelyétől mért 50 m védőtávolságon belül a Magyar Közút Zrt. hozzájárulása szükséges építmények elhelyezéséhez.

Közösségi közlekedés

A terület utasforgalmát az 5. számú főúton közlekedő 626 – 629 számú és az 52104 jelű bekötő úton közlekedő 640 – 643. számú Volánbusz helyközi járatok bonyolítják le, fejlesztés nem szükséges.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A területet kerékpárút hálózati fejlesztés az 52104 jelű út mentén érinti, az útpálya DK-i oldalán építhető ki.

Parkolás

A tervezett beépítéshez az OTÉK előírásai szerint szükséges személygépjármű parkolókat és a teherjármű álláshelyeket telken belül kell elhelyezni.

8.2 KÖZMŰ JAVASLATOK

Az **1. sz.** terület:

A terület hasznosítása és a környezet védelme érdekében a teljes közműellátás kiépítése javasolt. A terület teljes közműellátását a település hálózati rendszereihez csatlakozással lehet biztosítani, amelyre a már meglévő közműhálózatok továbbépítésével, esetleg bővítésével van lehetőség.

A tervezett és megengedett beépítés teljes megvalósítása esetén, annak teljes közműellátására a következő közműigények prognosztizálhatók:

vízigény	**keletkező szennyvíz**	**villamos-energia igény**	**földgáz igény**
m^3/nap	m^3/nap	kW	Nm^3/h
23	20	190	45

A várható igények kielégítésére közművenként a közhálózatokhoz csatlakozással az elosztóhálózatok kiépítése szükséges a terület javasolt kialakítandó új feltáró úthálózatában, amelyekről az egyes kialakításra javasolt telkek bekötéseit ki kell építeni. A bekötés feltétele vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást, szerződést kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató a szolgáltatás gazdasági és műszaki feltételeit rögzítheti.

Vízellátás

A településen kiépített egységes rendszerű vízelosztó hálózatához csatlakozással a vízelosztó hálózat továbbépítése, vízjogi engedélyezési terv alapján megoldható. Az Etele utcában NA110 , az Álmos vezér utcában pedig NA 90-es vízvezeték áll rendelkezésre, amelyet a jelenlegi tervezési terület számára tovább lehet építeni. A prognosztizált igények ellátására minimum NA110-es paraméterű műanyag vezetékhálózat kiépítése javasolt. A kiépítésre kerülő hálózatra az előírásoknak megfelelő sűrűségben a tűzcsapok elhelyezését meg kell oldani.

Szennyvízelvezetés

A település szennyvízgyűjtő hálózati rendszeréhez tartozó, kiépített szennyvízgyűjtő hálózatához csatlakozással a szennyvíz gyűjtőhálózat továbbépítése, vízjogi engedélyezési terv alapján a vizsgált terület környezetében megoldható. A szolgáltató várhatóan a szennyvizek fogadását, szállítását és kezelését vállalni tudja, a szolgáltatási szerződés megkötése és annak teljesítését követően, ha a közhálózati rendszerhez a csatlakozást kiépítették.

A vizsgált területen belül a szennyvizek összegyűjtését gravitációsan is biztosítani lehet, az Álmos vezér és az Etele utcákban is rendelkezésre áll erre szennyvízcsatorna csatlakozási lehetőség.

Csapadékvíz elvezetés

A módosítással érintett terület térségében nyílt árkos csapadékvíz elvezetést alakítottak ki. A terület körzetében nem található vízfolyás, a területre eső csapadékvizek a homokos talajban jelenleg elszikkadnak.

A tervezési területen a tervezett létesítmények megvalósulása esetén a burkolt felületek aránya jelentősen megnőhet, aminek következtében a területről gyorsan elvezetendő csapadékvizek mennyisége is jelentősen mértékben nőhet. A csapadékvizek elvezetését az utak mentén létesítendő nyílt burkolatlan árkokkal javasoljuk megoldani, azokban a közterületi utak burkolatairól

lefolyó vizek elszikkaszthatók. A telkek területein a tetőfelületekről lefolyó vizeket telken belül javasolt összegyűjteni és elszikkasztani.

Energiaellátás

A tervezési területen korszerű, automatikus üzemvitelű, környezetbarát energiaellátást csak vezetékes energiahordozókkal lehet biztosítani. A tervezett új beépítés termikus célú energiaellátása a közhálózat jelenlegi kiépítettségét figyelembe véve, elsődlegesen a földgáz áll rendelkezésre, de a villamosenergia hasznosításával is megoldható. A továbbtervezés során a beruházók választhatják meg, hogy a vezetékes energiahordozók közül a termikus energiaellátására melyik energiahordozó hasznosítását választják.

Villamosenergia ellátás

Az előzetesen prognosztizált villamosenergia igény kielégítésére reálisan egy új transzformátor állomás elhelyezési igényével kell számolni, amely betáplálása a fejlesztési területet határoló Álmos vezér út nyomvonalú 22 kV-os vezetékről építendő ki. A szükséges hálózatépítés területtakarékosság érdekében földalatti elhelyezéssel építendő.

A fejlesztési terület igényes megjelenésének biztosítására telken belül a kisfeszültségű hálózatot is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

A tervezési terület közvilágításának kiemelt szerepe van. A terület megvilágításának a közlekedés biztonságon túl a vagyonvédelmi és személyvédelmi funkciója is jelentős. A világításra önálló lámpatesteket kell elhelyezni, amelynek táphálózatát csak földalatti kivitelezéssel szabad elhelyezni.

Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

A megújuló energiahordozó hasznosítására előírások kötelezik a beruházót.

Új beépítési területen a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége egyaránt biztosított. Aktív hasznosítására a napkollektorok és a naperőmű panelek alkalmazhatók. A napkollektorok és naperőmű panelek az egyes épületek tetőszerkezetére helyezhetők el. Az épület terhelésének tervezésénél ennek igényét is figyelembe kell venni.

Az új beruházásoknál a napenergia passzív hasznosítására is van lehetőség, amely az épületek energiatudatos tervezésével, az egyes épületek tájolásával, energiatakarékosságot szolgáló építészeti elemek alkalmazásával érhető el.

Földgázellátás

A vizsgálatok alapján fejlesztésre tervezett terület térségében üzemelő hálózathoz csatlakozással, annak a továbbépítésével a terület feltáró úthálózatán lehet a fejlesztési terület ellátását kiépíteni.

Az egyes telkek bekötése ezekről a kiépítendő középnyomású vezetékekről javasolt, mivel a bekötés középnyomáson valósítható meg, így telkenként még házi nyomáscsökkentő telepítésének igényével is kell számolni.

Elektronikus hírközlés

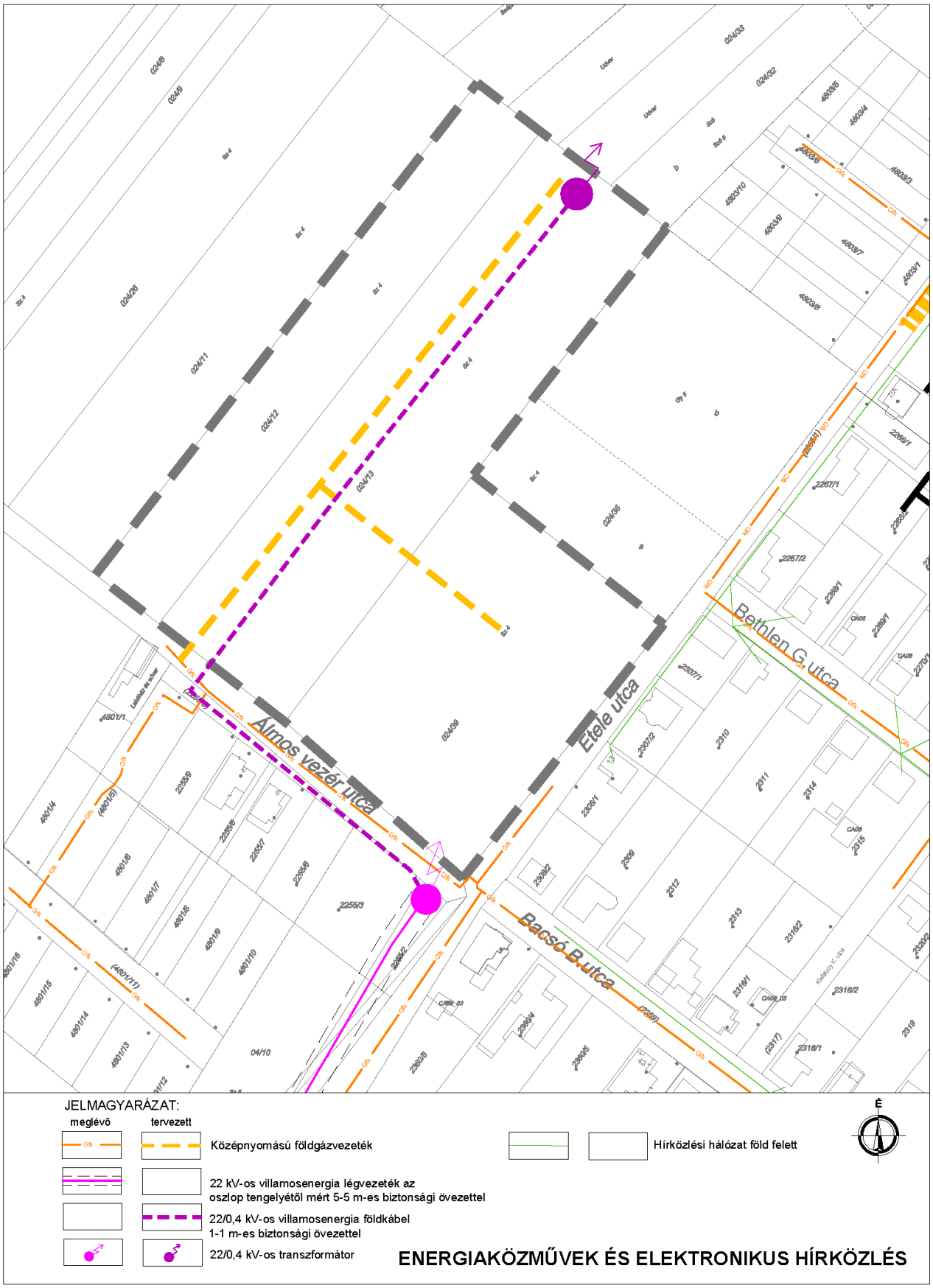
<u>Vezetékes elektronikus hírközlés</u>

A vezetékes hírközlésre a kedvező távközlési és műsorvételi lehetőségre a vizsgált terület térségében rendelkezésre állnak.

A vezetékes elektronikus hírközlés (távközlés és műsorelosztás) alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. Az új hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

Vezeték nélküli ellátásra a tágabb térségben elhelyezett antennák a jelenlegi igényekre a megfelelő vételi lehetőséget biztosítani tudják. Újabb antenna elhelyezési lehetőségét a TKR szabályozza.


Almos vezér utca
Etele utca
Bethlen G. utca
Bacsó B. utca
JELMAGYARÁZAT:
meglévő
tervezett
Középnyomású földgázvezeték
Hírközlési hálózat föld felett
É
22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 5-5 m-es biztonsági övezettel
22/0,4 kV-os villamosenergia földkábel 1-1 m-es biztonsági övezettel
22/0,4 kV-os transzformátor
ENERGIAKÖZMŰVEK ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A **2. sz.** terület esetében a tervezett módosításnak várhatóan nincsenek közmű vonzatai.

A **3. sz.** terület:

A vizsgált területen van néhány épület jelenleg is, amely a szükségletének megfelelő közműellátással rendelkezik. Az E-közmű nyilvántartásából csak a közüzemű hálózatokról, a villamosenergia hálózatról történő ellátást rögzíti. Egyéb igényeiket közműpótlással oldhatják meg, de ennek műszaki megoldásáról és a hálózatáról pontos adatok-helyszínrajz nem áll rendelkezésre.

A vizsgált terület jelenlegi beépítésének és hasznosításának teljes felszámolásával tervezhető az új hasznosítás. A meglevő felépítmények felszámolásával egyidejűleg azok jelenlegi közműellátását is fel kell számolni, funkciót vesztett vezetékeket kibontással kell eltávolítani.

A tervezett új hasznosítás távlati közműellátására a környezethez alkalmazkodó, a természeti adottságokat figyelembe vevő, a hatályos előírásokat kielégítő teljes közműellátás biztosítására lenne szükség. De átmeneti megoldásként elfogadható a közműpótlók alkalmazásának szükségessége is. Távlatra a teljes közműellátás megoldását biztosítani kell, az ahhoz szükséges közműellátáshoz a következő közműigények prognosztizálhatók:

vízigény	keletkező szennyvíz	villamosenergia igény		termikus energia igény		
		köz-hálózat	meg-újuló	villamos-energia	meg-újuló	földgáz
m3/nap	m3/nap	kW	kW	kW	kW	nm3/h
11	11	81	20	117	29	16

Vízellátás

A házi kutak vízminősége bizonytalan, így a térség valamennyi ingatlanja számára a megnyugtató vízellátást a közüzemű vízhálózat kiépítése fogja biztosítani. Ennek megvalósításáig, a helyi vízbeszerzést, a házi kutak használatát fenn lehet tartani.

A tervezett raktároknál a házi kutak használatának nagyobb kockázata nincs, mivel a vízigény ivóvíz minőséget igénylő hányada palackos vízzel is kielégíthető és a szociális vízellátás a vízminőségre kevésbé érzékeny. Nagyobb kockázata az étterem vízigényének a kielégítésének van, amelynek a vízminőség megfelelőségének fokozottabb ellenőrzése szükséges.

Tüzivíz ellátás

A tüzivíz ellátás biztosítását a továbbtervezés során a pontos tűzivíz igény ismeretében lehet megtervezni. A helyi vízbeszerzésről vételezhető mennyiséget meghaladó tűzivíz igény kielégítésére helyben tűzivíz tárolót kell létesíteni.

Szennyvízelvezetés

A felszín alatti vizek megfelelő védelmét a teljes közműellátás kiépítése biztosítaná, de ennek a kiépítési lehetőségét a módosítással érintett terület és a már kiépített közműhálózati rendszer nagy távolsága nem teszi reálissá. Így a nagyobb volumenű hálózatfejlesztés megvalósításáig átmenetileg a közműpótlók alkalmazását el kell fogadni. Annak alkalmazására kell olyan szigorú előírásokat rögzíteni, hogy azzal is a felszín alatti vizek védelme biztosítható legyen. A megnyugtató szennyvízkezelést a közüzemű szennyvízgyűjtő hálózat kiépítése fogja csak biztosítani, amely a szennyvizeket a tisztító telepre szállítja.

Csapadékvíz elvezetés

A településrendezési terv módosítását igénylő terület intenzívebb hasznosításával a burkoltsági aránya jelentősen nő és ezzel nő az elvezetendő csapadékvíz mennyisége is. A településről a vizek elszállítása eddig is okozott nehézségeket, így a jelenleg területről elfolyó víz mennyiségét meghaladó többlet víz továbbszállítását csak fékezett mennyiségben és késleltetve lehet zavarmentesen megoldani, és annak megfelelő helyi víz visszatartást szolgáló záportározó létesítési igényével kell számolni.

Záportározóként figyelembe véve a jellemző magasabb talajvízállást, vízzáró betonmedencét kell a felszín alatti elhelyezéssel építeni, amely a belső út, parkoló, vagy zöldfelület alá is telepíthető.

Energiaellátás

A funkcióváltásra, új hasznosításra tervezett terület energiaellátására a teljes közműellátásnál előírt vezetékes energiahordozójú termikus energiaellátásra a villamosenergia, földgázellátás lehetősége is rendelkezésre áll, amelynek gazdaságosságát a megújuló energiahordozók hasznosításával javítani lehet.

A továbbtervezés során a beruházó döntheti el, hogy a termikus energiaellátását milyen energiahordozóra, hordozókra támaszkodással tervezi biztosítani. A tervezői javaslat a legoptimálisabb energia-mix kialakításához, hogy a termikus energiaellátásra, a fűtési-hűtési és használati melegvíz termelésre a villamosenergiát vegyék igénybe, megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve.

Villamosenergia ellátás

A javasolt új beépítés továbbtervezése során már a ténylegesen meghatározott villamosenergia igény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltató a tényleges igénybejelentésre nyilatkozik az ellátás lehetőségéről és feltételeiről.

Az előzetesen prognosztizált igények alapján új, területen belül történő elhelyezésű transzformátor állomáshely telepítési igénye várható. A létesítendő fogyasztói transzformátorról induló telken belüli kisfeszültségű elosztóhálózatot földalatti elhelyezéssel kell építeni. Az egyes épületek bekötését is földkábeles csatlakozással kell kiépíteni.

A hálózatépítésnél figyelembe kell venni az energiahatékonyság javítását szolgáló megújuló energiatermelés igényét is. A javasolt napenergia hasznosítás lehetőségének időjárás függőségét figyelembe kell venni, a fogyasztás-termelés kiegyenlítését az ad-vesz rendszer alkalmazása tudja biztosítani, ezért a villamosenergia hálózatát arra is alkalmassá kell tenni.

Földgázellátás

A módosítással érintett terület környezetében kiépített elosztóhálózat középnyomású, így telkenként egyedi nyomáscsökkentők elhelyezése szükséges, amelyről induló kisnyomású elosztóhálózat kiépítésével lehet az egyes épületek csatlakozását megoldani.

Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

A megújuló energiahordozó hasznosítására előírások kötelezik a beruházót.

Új beépítési területen a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége egyaránt biztosított. Aktív hasznosítására a napkollektorok és a naperőmű panelek alkalmazhatók. A napkollektorok és naperőmű panelek az egyes épületek tetőszerkezetére helyezhetők el. Az épület terhelésének tervezésénél ennek igényét is figyelembe kell venni.

Az új beruházásoknál a napenergia passzív hasznosítására is van lehetőség, amely az épületek energiatudatos tervezésével, az egyes épületek tájolásával, energiatakarékosságot szolgáló építészeti elemek alkalmazásával érhető el.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

A vezetékes hírközlésre a kedvező távközlési és műsorvételi lehetőségre a vizsgált terület térségében rendelkezésre állnak.

A vezetékes elektronikus hírközlés (távközlés és műsorelosztás) alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. Az új hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

Vezeték nélküli ellátásra a tágabb térségben elhelyezett antennák a jelenlegi igényekre a megfelelő vételi lehetőséget biztosítani tudják. Újabb antenna elhelyezési lehetőségét a TKR szabályozza.

JELMAGYARÁZAT:

meglévő	tervezett	
Gfnk		Nagyközép-nyomású födgázvezeték biztonsági övezettel
		Középnyomású földgázvezeték
		Gáznyomáscsökkentő
		Hírközlési hálózat föld felett
		132 kV-os villamosenergia főelosztó hálózat az oszlop tengelyétől mért 16-16 m-es biztonsági övezettel
		22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 6-6 m-es biztonsági övezettel
		22 kV-os villamosenergia földkábel
		22/0,4 kV-os villamosenergia transzformátor
		132 kV-os villamosenergia állomás

É

ENERGIAKÖZMŰVEK

8.3 TÁJRENDEZÉS, TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM

A táj, a tájkép, a természet, a környezeti elemek minőségének megóvását a település jellegzetes adottsága – a településképének is fő meghatározója a Turjánvidék lápos, vizenyős területeinek sajátos élővilága, az égerlápokkal, ligeterdőkkel és nedves rétek, legelők alkotta kisebb-nagyobb foltok – megőrzésével kell biztosítani. A zöldfelületi rendszer fejlesztése ezen adottságoknak van alárendelve, illetve a zöldfelületi fejlesztésnek ezen adottságoknak a megőrzésében és erősítésében kell szerepet vállalnia a városfejlesztés során.

A módosítással érintett területek közül az 1-2. sz. módosítással érintett terület a beépített település szövetbe illeszkedik, ezért ezeken a területeken a minimális zöldfelület növelésével, vagy a minimálisan kialakítandó zöldfelület intenzitásának (levélindex) növelésével és intenzív fenntartásával lehet a táj- természetvédelem, környezetvédelem, klímaadaptáció céljait megvalósítani.

A 3. terület a Felsőbabadon lévő beépített Újtelep szélén a település „kapujában", a város értékét meghatározó védett területek mellett található az 5. sz. főközlekedési út mentén, ezért különösen fontos a tájbaillesztés mind a telek beépítésénél, mind az épületek kialakításánál, építészeti formálásánál. A tájbaillesztés nemcsak a minimális zöldfelületek kialakítását teszi szükségessé, hanem a jelenlegi zöldfelületi állapot megszüntetését is! Fel kell számolni az özönfajokat, meg kell akadályozni az elterjedésüket.

A javaslatok összhangban vannak a Pest Megyei Területrendezési Terv (PMTrT) egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó előírásaival. Javítják a városi klímát, a környezeti elemekre gyakorolt negatív hatásokat csökkentik, elősegítik az invazív fajok terjedésének mérséklését, ezáltal a táj- és természetvédelem, valamint a tájkép védelmét is erősítik.

1. A lakóterületeken és a gazdasági területen is javasolt növelni zöldfelületi arányt, valamint a fák és cserjék számát. Ennek érvényesítése szükséges a szabályozásban.
   - A szükséges burkolt felületek mellett telepített 3 szintű (gyep, cserje, fa) növényálllomány kondicionáló hatású.
   - Segít tovább helyben tartani a lehulló csapadékot, ezáltal javítja a vízháztartást.
   - Javítja a levegőáramlást, így javítja a mikroklímát.
2. Fontos a 2. és 3. sz. területen az invazív fajok eltávolítása, a terület mentesítése, új invazív fajok elterjedésének megakadályozása a terület fenntartásával.
   - Ez segíti a honos fajok védelmét, a biodiverzitás javulását.
   - Az özönfajjá váló élőlények csökkenése segíti az adott ökoszisztéma erősödését, csökkenti az ökológiai károkat, a gazdasági károkat és a társadalmi, egészségügyi károkat is.
3. Fasor telepítése a Gksz övezet szélén a közterületek (fő közlekedési utak) mentén, ennek érvényesítése a szabályozási tervben.
   - Segíti a tájkép, a településszegély pozitív változását.
   - Segíti a telephely tájbaillesztését.
   - Javítja a levegőáramlást, így javítja a mikroklímát.
   - Javítja a levegő minőségét.
   - Csökkenti a zaj terjedését.
   - Segít tovább helyben tartani a lehulló csapadékot, ezáltal javítja a vízháztartást.
   - Pozitív esztétikai élményt nyújt a településre érkezőknek és távozóknak, amivel javítja a település imázsát.
4. A Fasor telepítéséhez a potenciális növénytársulás fafajai közül javasolt választani. Amennyiben a telek inkább vízállásos, akkor az éger-kőris láperdők fajai közül javasolt választani, míg ha inkább szárazabb, akkor a homokpusztagyepek, borókás-nyárasai, pusztai tölgyeseinek fajai közül javasolt fafajt választani. A helyszíni bejárás alapján a terület többnyire nedves mélyfekvésű terület, ezért javasolt a már fasorként is bizonyított magyar kőris *(Fraxinus angustifolia Vahl subsp. pannonica)* alkalmazása. A terület jelentős feltöltése azonban a szárazabb élőhelyet kedvelő fák telepítését indokolná. Ebben az esetben a fehér nyár (Populus alba), mezei juhar (Acer

campestre), vagy a lassabban növő kocsányos tölgy *(Quercus robur)* alkalmazása javasolt. Utóbbi a nedvesebb időszakokat is jobban bírja.

5. A zöldfelületi rendszer erősítésére a módosítással érintett területekhez vezető közterületek fásítása is javasolt.
   - Javulna a jelenleg hiányos közhasználati zöldfelületi ellátottság.
   - Javulna a jelentős ökoszisztéma szolgáltatással bíró zöldfelületi elemek aránya

JÓVÁHAGYANDÓ HATÁROZAT ÉS RENDELETEK

ÓCSA TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

…/2022. (……) határozat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban Trk.) településrendezési tartalmi követelményei alkalmazásával - **Ócsa Város Településszerkezeti terve módosításáról** az alábbi döntést hozza:

1. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a 100/2017. (IV.26.) határozatával elfogadott Ócsa Város Településszerkezeti Tervének

a) Ócsa Város „Településszerkezeti tervének leírása" érintett részeit a jelen határozat 1. számú melléklete szerint

b) „Településszerkezeti tervlapját" a jelen határozat 2. és 3. számú mellékletei szerint, a tervezési területek lehatárolásával érintett területek vonatkozásában,

módosítja.

2. Jelen határozat mellékletei az elfogadásukat követő napon lépnek hatályba.

3. A hatályba lépéssel egyidejűleg hatályát vesztik Ócsa Város Önkormányzatának 100/2017. (IV.26.) határozatával jóváhagyott Településszerkezeti Tervének jelen határozat mellékletei által érintett részei.

4. A hatályba lépést követően a város közigazgatási területén készülő építési szabályzatokat és szabályozási terveket, a településen folyó és tervezett fejlesztési, rendezési tevékenységet a módosított Településszerkezeti tervvel összhangban kell végezni.

5. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül Ócsa Város Településszerkezeti terve módosításáról a lakosságot tájékoztassa és küldje meg az elfogadott tervet az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek a Trk. 43. § (2) bekezdése szerint.

Határidő: azonnal,

Felelős: Bukodi Károly
polgármester

Bukodi Károly sk.
polgármester

dr. Molnár Csaba sk.
jegyző

1. melléklet a .../2022. (....) önkormányzati határozathoz

ÓCSA VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

1. Az 1.1. fejezet B) Beépítésre nem szánt területek 3. Erdőterületek pontja az alábbiakkal egészül ki:
   „Egyéb erdőterület (Ee)”

2. Az 1.1. fejezet B) Beépítésre nem szánt területek Ócsa város településszerkezeti tervében a beépítésre nem szánt területek jellemzőit tartalmazó táblázat az alábbi sorral egészül ki:

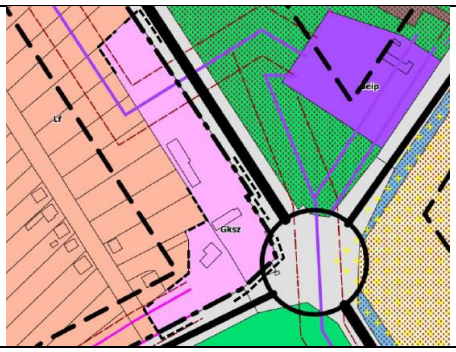
Ee	*Egyéb erdőterület*	-

3. Az 1.1.2. fejezet Erdőterületek része az alábbiakkal felsorolással egészül ki:
   - *„Ee jelű egyéb erdőterület”*

4. Az 1.1.2. fejezet az alábbiakkal egészül ki:
   „Egyéb erdőterület
   Ee területfelhasználásba soroltak a sajátos területfelhasználású térség területére eső, alapvetően honvédelmi rendeltetésű erdőterületek.”

5. A 2.1.1. fejezet kiegészül az alábbi ábrával:

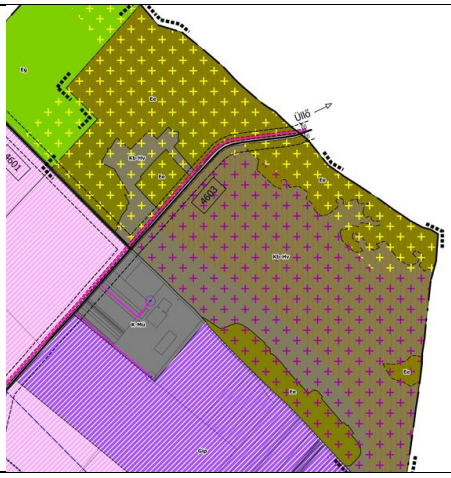
Hatályos TSZT



Tervezett TSZT

6. A 2.1.3. fejezet kiegészül az alábbi ábrával:

Hatályos TSZT



Tervezett TSZT

7. A 3. fejezet alatt található területi mérleg helyébe az alábbi táblázat lép:

Területi mérleg	
Beépítésre szánt területek	
Területfelhasználási kategória	**Terület (ha)**
Kisvárosias lakóterület (Lk)	6,79
Falusias lakóterület (Lf)	577,99
Településközponti vegyes terület (Vt)	61,51
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	600,83
Ipari gazdasági terület (Gip)	222,42
Különleges nagykiterjedésű szabadidős és rekreációs terület (K-Sz)	2,67
Különleges temető terület (K-T)	9,26
Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)	51,05
Különleges honvédelmet és nemzetbiztonságot szolgáló terület (K-Hon)	17,96
Különleges szennyvízkezelés, szennyvíztisztító és létesítményeinek területe (K-Szv)	48,94
Különleges szenvedélybetegek otthona terület (K-Szo)	2,24
Beépítésre szánt területek összesen	**1601,66**
Beépítésre nem szánt területek	
Területfelhasználási kategória	**Terület (ha)**
Közúti közlekedési terület	139,98
Kötöttpályás, vasúti terület	16,93
Gazdasági erdőterület (Eg)	671,03
Védelmi erdőterület (Ev)	1894,34
Egyéb erdőterület (Ee)	105,32
Zöldterület (Z)	1,36
Természetközeli terület (Tk)	427,07
Általános mezőgazdasági terület (Má)	1690,98
Korlátos mezőgazdasági terület (Mko)	1041,24
Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	111,65
Vízgazdálkodási terület (V)	70,53
Vízgazdálkodási üzemi terület (Vü)	7,74
Különleges bányaterület (Kb-B)	127,21
Különleges honvédelmi terület (Kb-Hv)	235,94
Különleges hulladékkezelési terület (Kb-Hull)	10,69
Különleges közmű terület (Kb-Köz)	0,22
Különleges rekreációs terület (Kb-Rek)	8,39
Beépítésre nem szánt területek összesen	**6560,62**
A település teljes területe	**8162,28 ha**

8. A 4. fejezet tartalma helyébe az alábbi igazolás lép:

„3.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek való megfelelés igazolása:

Ócsa város közigazgatási területét érintő a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák:

a) erdőgazdálkodási térség: 2501,76 ha
b) mezőgazdasági térség: 3416,87 ha
c) vízgazdálkodási térség: 48,49 ha
*d) települési térség: 1585,18 ha**

**: Az érték a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervének hivatalos adatszolgáltatása keretében megkapott digitális állomány alapján került feltüntetésre, mely minimálisan eltér a hatályos MATrT 8. mellékletében szereplő értéktől, az össztelepülési adatokkal ugyanakkor összhangban van.*

e) sajátos területfelhasználású térség: 498,33 ha
f) kertes mezőgazdasági térség: 111,65 ha

A település teljes területe: 8162,28 ha

Térségi területfelhasználási kategória	*Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)*	*Jogszabály szerinti módosítási lehetőség*		*Hatályos állapot szerint elhasznált területek*	*További módosítások kapcsán felhasználható területek*
települési térség	*1585,18*	***MATrT 40. § (1) bek. szerint***		***MEGFELEL***	
		31,7036 ha	***2%***	*1,24 ha*	***30,4636 ha***
sajátos területfelhasználású térség	*498,33*	***MATrT 11. § e) szerint***		*Hatályos besorolások: b.sz. és b.n.sz. szánt különleges területek, erdőterületek* ***MEGFELEL***	-
mezőgazdasági térség	*3416,87*	***MATrT 11. § b) szerint***		***MEGFELEL***	
		854,2175 ha	***25%***	*713,26 ha*	***140,9575 ha***
kertes mezőgazdasági térség	*111,65*	***MATrT 40. § (4) bek. szerint***		*Hatályos besorolások: - b.n.sz. kertes mezőgazdasági terület* ***MEGFELEL***	-
erdőgazdálkodási térség	*2501,76, de a szabályt az erdők övezetére kell igazolni, melynek területe 2544,45 ha*	***MATrT 29. § szerint csökkentett méret: 2544,45-22,03= 2522,42 ha***		***MEGFELEL***	
		2522,42x0,05 = 126,121	***5%***	*28,66 ha*	***97,461 ha***
vízgazdálkodási térség	*48,49*	***MATrT 11. § c) szerint***		*Hatályos besorolások: - vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, vagy a törvény hatálybalépése előtt már eltérő besorolás* ***MEGFELEL***	-

Ócsa város közigazgatási területét érintő a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek:

- *ökológiai hálózat magterületének övezete*
- *ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete*
- *ökológiai hálózat pufferterületének övezete*
- *kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete*
- *erdők övezete*
- *honvédelmi és katonai célú terület övezete*
- *jó termőhelyi adottságú szántók övezete*
- *tájképvédelmi terület övezete*
- *vízminőség-védelmi terület övezete*
- *ásványi nyersanyagvagyon övezete*
- *rendszeresen belvízjárta terület övezete*

Ócsa város közigazgatási területét az egyéb övezetek nem érintik.

Országos és kiemelt térségi övezetek	
ökológiai hálózat magterületének övezete	*Ócsa közigazgatási területén az ökológiai hálózat által érintett területek lehatárolása jelen eljárás keretében nem módosul, a hivatalos adatszolgáltatás szerint kerülnek feltűntetésre a lehatárolások. Ócsa közigazgatási területén az ökológiai hálózat által érintett területek jelenlegi besorolása **megfelel a törvényi előírásnak.** Az MATrT hatályba lépése óta új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre az érintett övezetekben.*
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	*Ócsa közigazgatási területén az övezet területén nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület. A TSZT tartalma **megfelel a törvényi előírásnak.***
erdők övezete	*Az erdők övezetére vonatkozó szabályok és a szabályoknak való megfelelés már a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák kapcsán, az erdőgazdálkodási térséghez kapcsolódóan bemutatásra került. A hatályos állapot **megfelel a törvényi előírásnak.***
honvédelmi és katonai célú terület övezete	*Ócsa város hatályos településrendezési eszközei az érintett területeket honvédelmi célú területként jelölik ki, illetve a TSZT-n alkalmazott egyéb erdő területfelhasználás is **megfelel a törvényi előírásnak.***
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	*Az érintett területek mezőgazdasági területfelhasználásba soroltak, így a TSZT tartalma **megfelelnek a törvényi előírásnak.***
tájképvédelmi terület övezete	*Ócsa város hatályos településrendezési eszközei az érintett területen főként beépítésre nem szánt mezőgazdasági és a kataszteri erdők területén erdő területfelhasználást jelölnek. A hatályos állapoton módosítás nem tervezett. A hatályos tervek tartalmaznak kapcsolódó előírásokat. A kialakult állapot megfelel a **törvényi előírásnak.***
vízminőség-védelmi terület övezete	*A kiemelt térségi övezet a település közigazgatási területének nagy részét (északi felét) lefedi, bár ezen területek nagyobb része jelenleg nem beépítésre szánt terület. Ezzel együtt Ócsa város hatályos településrendezési eszközei tartalmaznak a vízvédelmi területekhez kapcsolódó előírásokat, mely **megfelel az előírásnak.***

ásványi nyersanyagvagyon övezete	*Ócsa város területén a kijelölt bányatelkek azon részei találhatók beépítésre nem szánt különleges bánya övezetben, melyeken valóban zajlik kitermelés, mely állapot* ***megfelel az előírásnak.***
rendszeresen belvízjárta terület övezete	*Ócsa területén az övezet által érintett területen új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, ami* ***megfelelnek az előírásnak.***

3.2. Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletnek való megfelelés:

Ócsa város közigazgatási területét érintő a Pest Megyei Területrendezési Tervében alkalmazott egyedileg meghatározott megyei övezetek:

- *logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete*
- *turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete*
- *klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete*

Ócsa város közigazgatási területét a rendelet egyéb övezetei nem érintik.

Egyedileg meghatározott megyei övezetek	
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	*Ócsa város közigazgatási területén, a hatályos helyi építési szabályzat alapján nincs olyan Gksz jelű építési övezet, melyben az építési telek kialakítható legnagyobb beépítettsége terepszint felett/alatt meghaladná az OTÉK-ban rögzített 60%-ot, így a település tervei* ***megfelel az előírásnak.***
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	*A hatályos TFK időben jóval a PMTrT elfogadását megelőzően került elfogadásra, ugyanakkor Ócsa ITS-e jelenleg készítés alatt áll, melynek során az Önkormányzat figyelembe veszi a szabályt, ami* ***megfelel az előírásnak.***
klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	*A törvény elfogadása óta Ócsa közigazgatási területén több mint 100 ha új erőterület került kijelölésre települési szinten, mely azon túl hogy javítja a település biológiai aktivitásérték egyenlegét, jelentősen hozzájárul a település zöldterületeinek bővítésén keresztül a javuló lokális klímaháztartáshoz is, ami* ***megfelel az előírásnak.***

9. Az 5. fejezet az alábbi ponttal egészül ki:

2022-es módosítás - …/2022. (……) ök. határozat

JELENLEGI ÁLLAPOT				
TSZT MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	***Területfelhasználás jele***	***Terület (ha)***	***BIAÉ szorzó***	***BIAÉ***
3. számú módosítás	***KÖu***	*1,24*	*0,5*	*0,62*
MATrT miatt szükségessé vált módosítás	***Kb-Hv (zöld: 90%)***	*105,32*	*3,2*	*337,024*
			ÖSSZESEN:	***337,644***
TERVEZETT ÁLLAPOT				
JELENTŐS MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET JELE	***Területfelhasználás jele***	***Terület (ha)***	***BIAÉ szorzó***	***BIAÉ***
3. számú módosítás	***Gksz***	*1,24*	*0,4*	*0,496*
MATrT miatt szükségessé vált módosítás	***Ee***	*105,32*	*9*	*947,88*
			ÖSSZESEN:	***948,376***
			MÉRLEG:	***+610,732***

A hatályos TSZT-ben rögzített BIAÉ érték jelenleg: 237,16. A jelen módosítás eredményeként kialakuló többlet BIAÉ: +610,732. ***A tervezett módosítás utáni egyenleg: 847,892.***

2. és 3. mellékletek a .../2022. (....) önkormányzati határozathoz

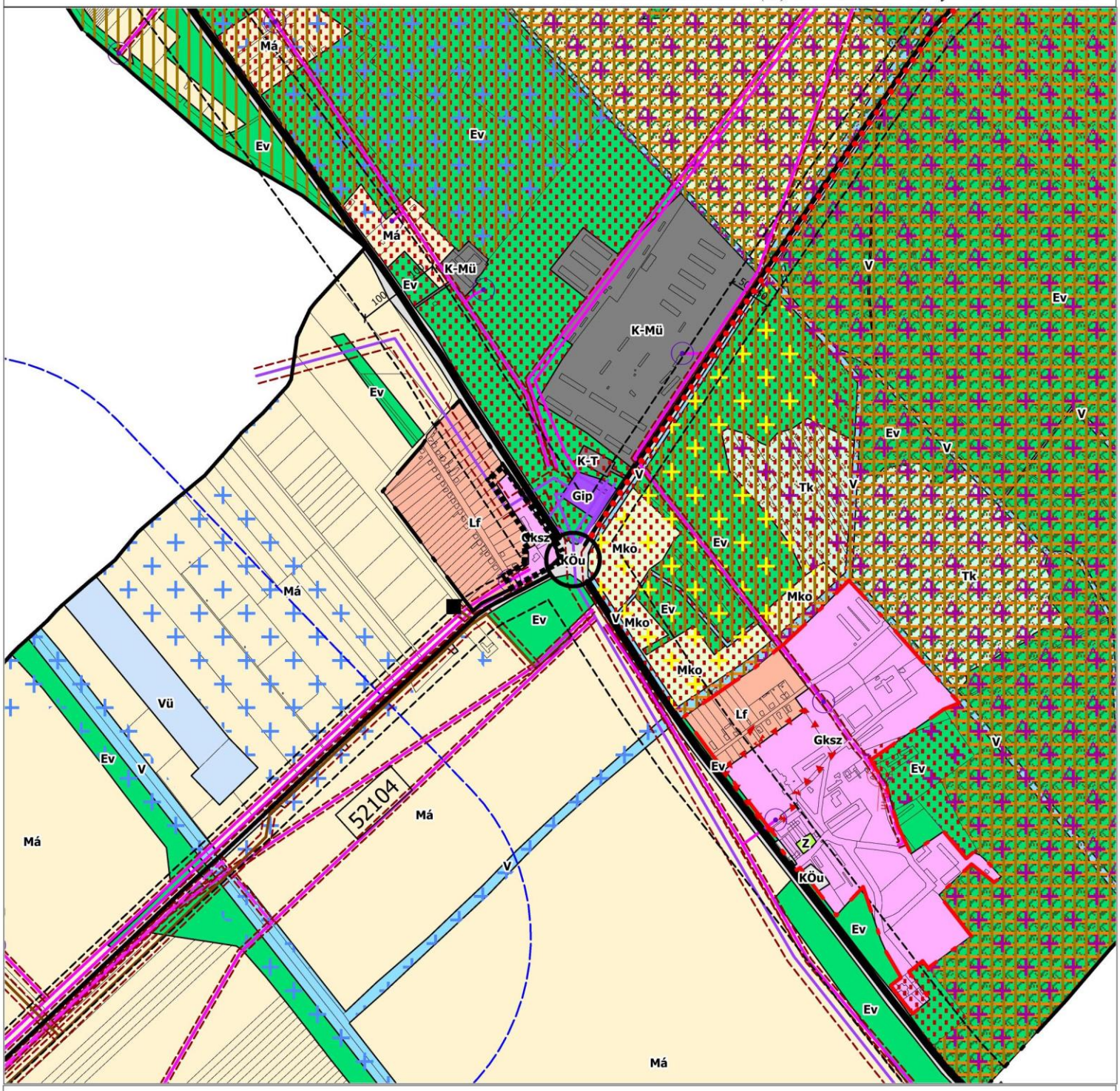
ÓCSA VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

MÓDOSÍTÁS

M = 1:13.000

ÓCSA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

2. melléklet a .../2022. (...) számú önkormányzati határozathoz



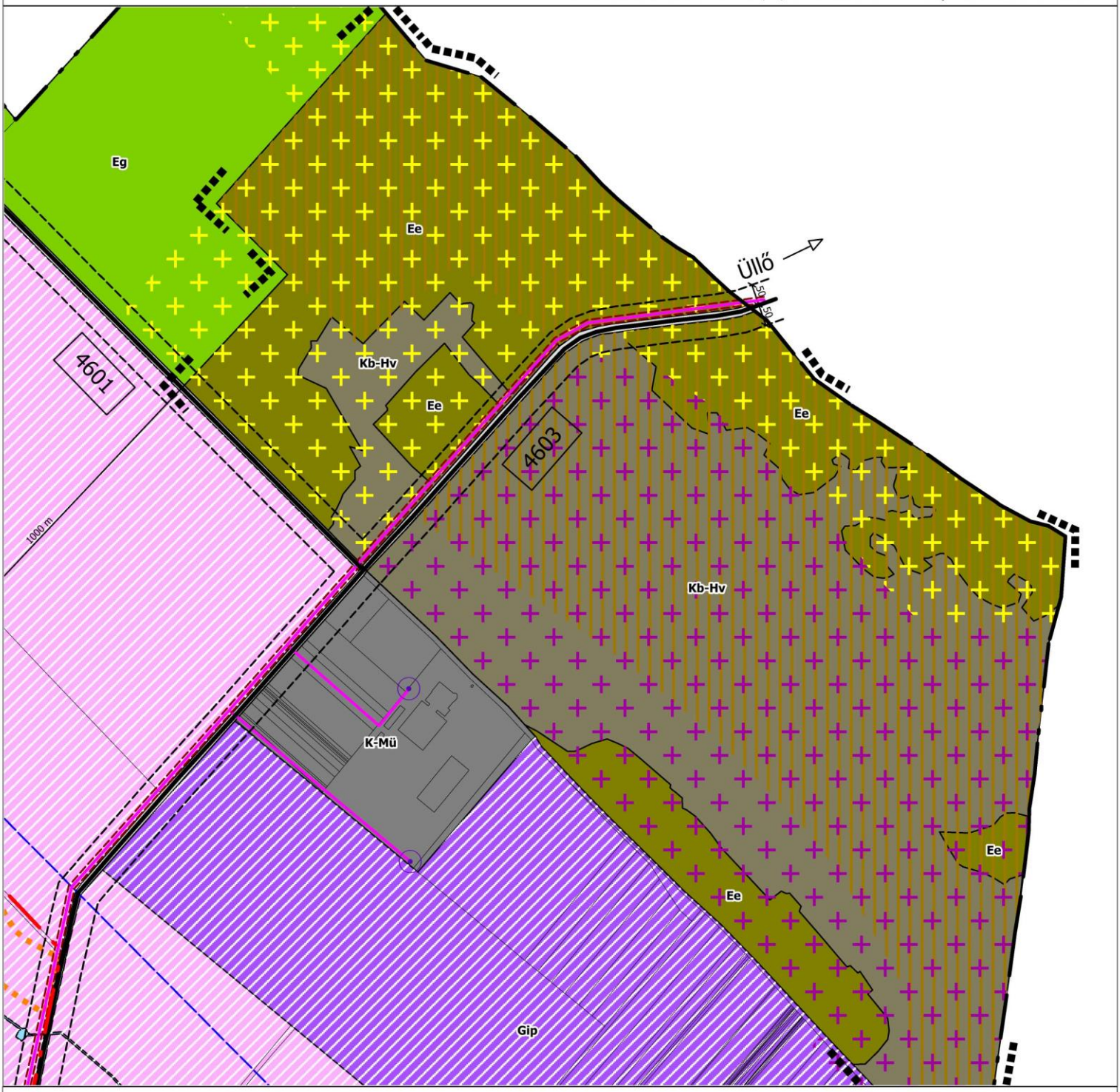
MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft. Székhely: 1111, Budapest Stoczek utca 19. IV/3 Tel:. 466-2018 | 466-4220 email: urbanitas@urbanitas.hu	Megrendelő: Ócsa Város Önkormányzata			Szelvényszám:
	Munka megnevezése: ÓCSA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI			
	Rajz megnevezése: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV			Lépték: 1:13 000
	Tervező: Komjáti Emőke Csilla	Felelős tervező: Berényi Mária TT/1É01-0654	Ügyvezető: Berényi Mária TT/1É01-0654	Kelt: 2022. május

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.
A terv az URBANITAS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

ÓCSA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

3. melléklet a .../2022. (...) számú önkormányzati határozathoz



MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft.	Megrendelő: Ócsa Város Önkormányzata			Szelvényszám:
	Munka megnevezése: ÓCSA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI			
	Rajz megnevezése: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV			Lépték: 1:13 000
Székhely: 1111, Budapest Stoczek utca 19. IV/3 Tel:. 466-2018 | 466-4220 email: urbanitas@urbanitas.hu	Tervező: Komjáti Emőke Csilla	Felelős tervező: Berényi Mária TT/1É01-0654	Ügyvezető: Berényi Mária TT/1É01-0654	Kelt: 2022. május

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.
A terv az URBANITAS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

ÓCSA VÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének
…/2022.(……) önkormányzati rendelete
Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló
4/2017.(IV.27.) önkormányzati rendelet módosításáról

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. számú mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV.27.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése az alábbi ponttal egészül ki:

„t) a telek zöldfelületként fenntartandó része."

2. §

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV.27.) önkormányzati rendelet 23. § (5) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi lép:

„b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető a 30. § (2) bekezdésben meghatározott kivétellel,"

3. §

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV.27.) önkormányzati rendelet 29. §-a az alábbi bekezdéssel egészül ki:

„(5) Közműlétesítmények számára az adott építési övezetben/övezetben meghatározott minimális telekméretnél kisebb önálló telek is kialakítható.

4. §

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV.27.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdése helyébe az alábbi lép:

„(2) Telkenként egy, több közterületi kapcsolattal rendelkező telek esetén közterületenként egy-egy gépkocsi behajtó létesíthető. Amennyiben a telek nem saroktelek és közterületi szélessége eléri, vagy meghaladja az adott építési övezetben előírt minimális telekszélesség dupláját, akkor maximum két gépkocsi behajtó létesíthető az adott telekhez."

5. §

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV.27.) önkormányzati rendelet 36. §

(1) (7) bekezdésében található *„Az **Lf-2/A** és **Lf-2/B** jelű építési övezetben"* megfogalmazás helyébe *„Az **Lf-2/A, Lf-2/B** és **Lf-2/C** jelű építési övezetben"* megfogalmazás lép.

(2) (8) bekezdésében található *„Az **Lf1, Lf-2/A** és **Lf-2/B** jelű építési övezetben"* megfogalmazás helyébe *„Az **Lf-1, Lf-2/A, Lf-2/B** és **Lf-2/C** jelű építési övezetben"* megfogalmazás lép.

6. §

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV.27.) önkormányzati rendelet 36. §-a az alábbi (8a) bekezdéssel egészül ki:

*„(8a) Az **Lf-2/C** jelű építési övezetben a minimálisan kialakítandó zöldfelületen 100 m²-ként legalább egy nagy lombkoronát növelő gyümölcsfa, vagy tájegység szerinti honos fafaj telepítendő a telek vízháztartásának és mikroklímájának javítása érdekében."*

7. §

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV.27.) önkormányzati rendelet 40. §-a a következő bekezdéssel egészül ki:

*„(6) A **Gksz-6** jelű építési övezetben*

a) az elhelyezhető épület a 39. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül logisztikai, raktározási és vendéglátás rendeltetést is tartalmazhat,

b) az elő-, oldal- és hátsókert mérete 5 m;

c) A honos fafajokból álló kötelező fasor telepítésekor a tőtávolság legalább 6 m, legfeljebb 10 m lehet. A kötelező zöldfelület kialakításánál a rendeltetési egységek számának megfelelő, előnevelt, legalább 2-szer iskolázott nagy lombkoronát növelő tájegység szerinti honos fafaj telepítendő a terület vízháztartásának és mikroklímájának javítása érdekében. A szükséges famennyiség a szabályozási terven jelölt kötelezően telepítendő fasorban, és a kötelezően kialakítandó zöldfelületen is telepíthető”

8. §

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV.27.) önkormányzati rendelet 42. § (2) bekezdése az alábbi ponttal egészül ki:

„f) Az e) pontban meghatározott szabály, a pontban meghatározott kivétellel, csak az új építmények elhelyezése esetén alkalmazandó, az elő-, oldal, vagy hátsókertbe eső meglévő építmények megtarthatók.

9. §

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV.27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete

a) 2. pontjában lévő táblázat helyébe a jelen rendelet 1. melléklete 1. pontja szerinti táblázat lép.
b) 4. pontjában lévő táblázat helyébe a jelen rendelet 1. melléklete 2. pontja szerinti táblázat lép.
c) kiegészül a jelen rendelet 1. melléklete 3. pontja szerinti táblázattal.

10. §

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV.27.) önkormányzati rendelet a Szabályozási Tervet tartalmazó

a) 2a. melléklete helyébe a tervezési területek lehatárolásával érintett területek vonatkozásában jelen rendelet 2-3. mellékletei
b) 2d/m. melléklete helyébe a tervezési területek lehatárolásával érintett területek vonatkozásában jelen rendelet 4. melléklete
c) 2e. melléklete helyébe a tervezési területek lehatárolásával érintett területek vonatkozásában jelen rendelet 5. melléklete

lép.

11. §

E rendelet a kihirdetését követ 30. napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

Ócsa, 2022. …… …

Bukodi Károly
polgármester

dr. Molnár Csaba
jegyző

A rendelet kihirdetve 2022. …… …-án:

dr. Molnár Csaba
jegyző

Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékei

2.

2. Falusias lakóövezetek (Lf)

	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		(m²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Lf-1	K	-	O	30	K (max. 3,5)	40	40
5	Lf-2/A	600	14/-	O	30	4,5	40	40
6	Lf-2/B	600	14/-	O	30	4,5	40	40
7	Lf-2/C	600	14/-	O	30	4,5	40	40
8	Lf-3	900	18/40	O	30	5,5	40	40
9	Lf-4	2500	-	SZ	30	4,5	40	40

O= oldalhatáron álló

2.

4. Kereskedelmi, szolgáltató övezetek (Gksz)

	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		(m²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Gksz-1	3000	-	O	45	10	20	50
5	Gksz-2	1500	-	O	45	7,5	20	60
6	Gksz-3	3000	-	SZ	45	10	20	60
7	Gksz-4	2000	-	O	45	10	20	50
8	Gksz-5	5000	-	SZ	35	10	20	40
9	Gksz-6	3000	-	SZ	40	10	20	50

3.

10a. Honvédelmi erdőterület övezete (Ehv)

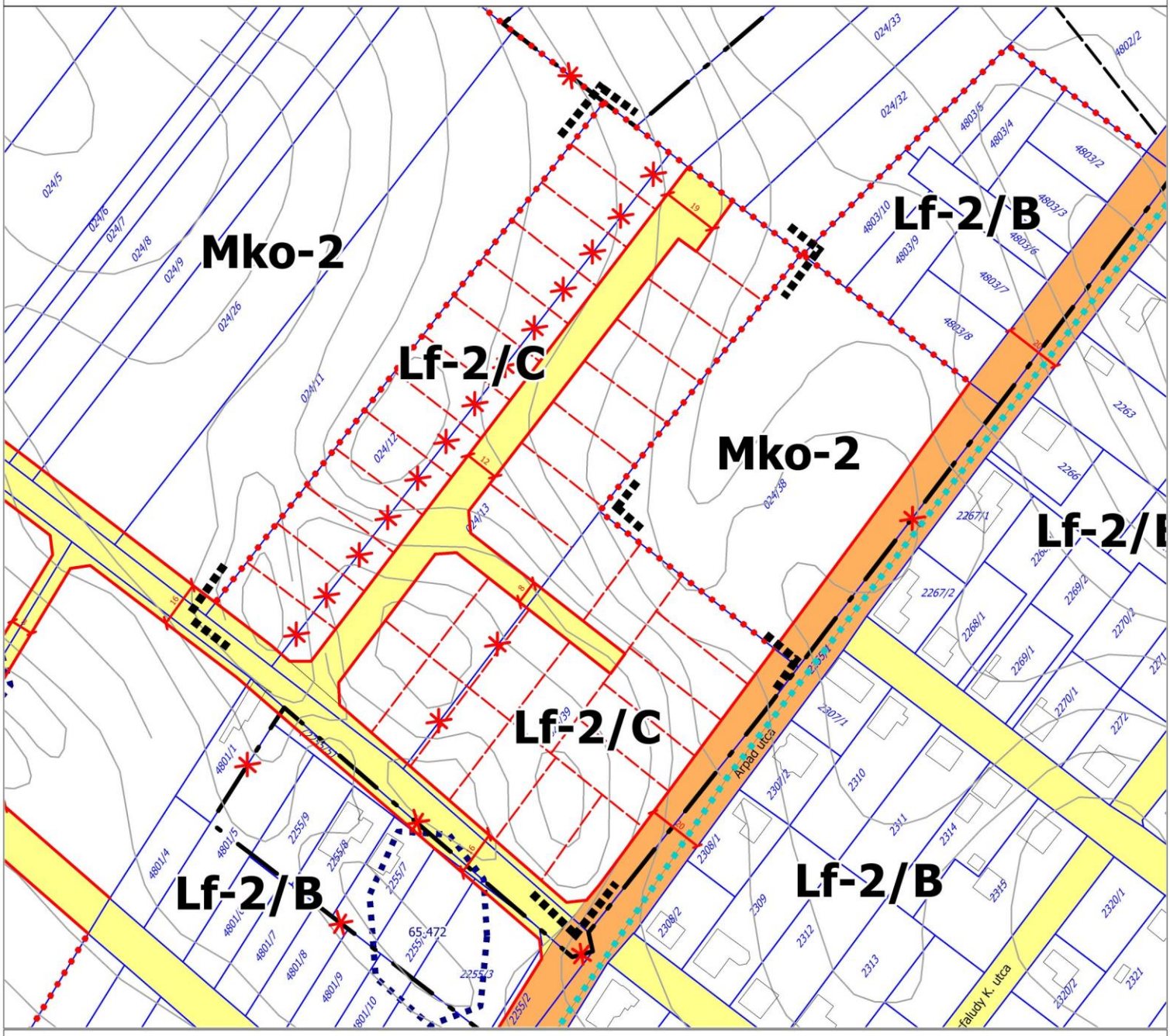
	A	*B*	*C*	*D*	*E*	*F*	*G*	*H*
1	**Övezet jele**	**A kialakítható telek**		**Az övezetben**				
2		**legkisebb területe**	**kialakítható legkisebb telek-szélessége/ mélysége**	**a beépítési mód**	**a beépíthető legkisebb telek terület**	**a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke**	**az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke**	**a zöldfelület legkisebb mértéke**
3		**(m²)**	**(m)**	**rövidítés**	**(m²)**	**(%)**	**(m)**	**(%)**
4	Ehv	-	-	SZ	100 000	-	-	-

2-5. mellékletek a …/2022. (…...) önkormányzati rendelethez

Szabályozási terv
módosítások

ÓCSA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

2. melléklet a .../2022. (...) önkormányzati rendelethez



MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

URBANITAS
Tervező és Tanácsadó Kft

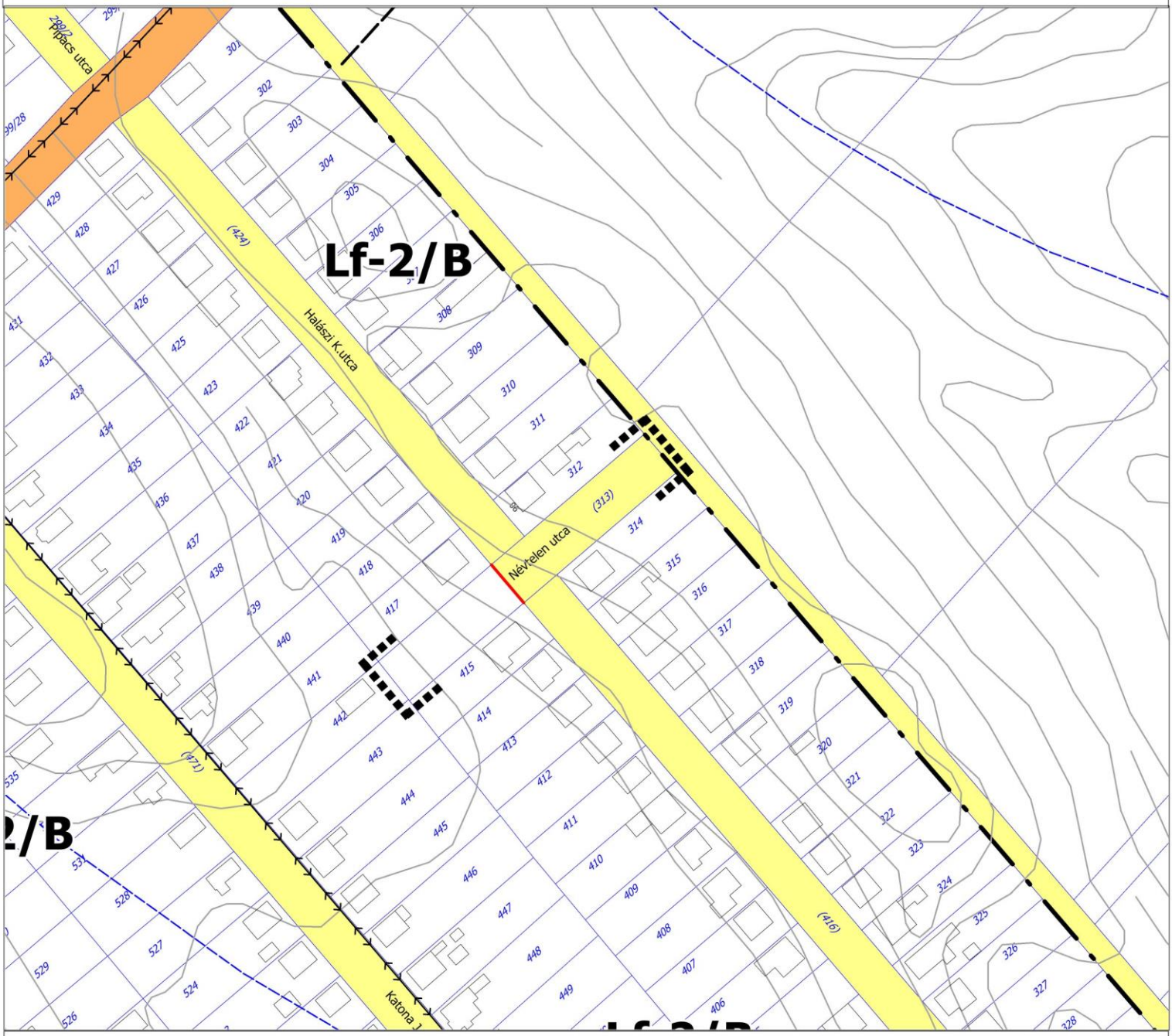
Székhely: 1111, Budapest
Stoczek utca 19. IV/3
Tel:. 466-2018 | 466-4220
email: urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő: Ócsa Város Önkormányzata			Szelvényszám:
Munka megnevezése: Ócsa Város Helyi Építési Szabályzata			
Rajz megnevezése: Szabályozási Terv - 1. sz. módosítással érintett terület			Lépték: 1:2000
Tervező: Komjáti Emőke Csilla	Felelős tervező: Berényi Mária TT/1É01-0654	Ügyvezető: Berényi Mária TT/1É01-0654	Kelt: 2022. május

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.
A terv az URBANITAS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

ÓCSA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

3. melléklet a .../2022. (...) önkormányzati rendelethez



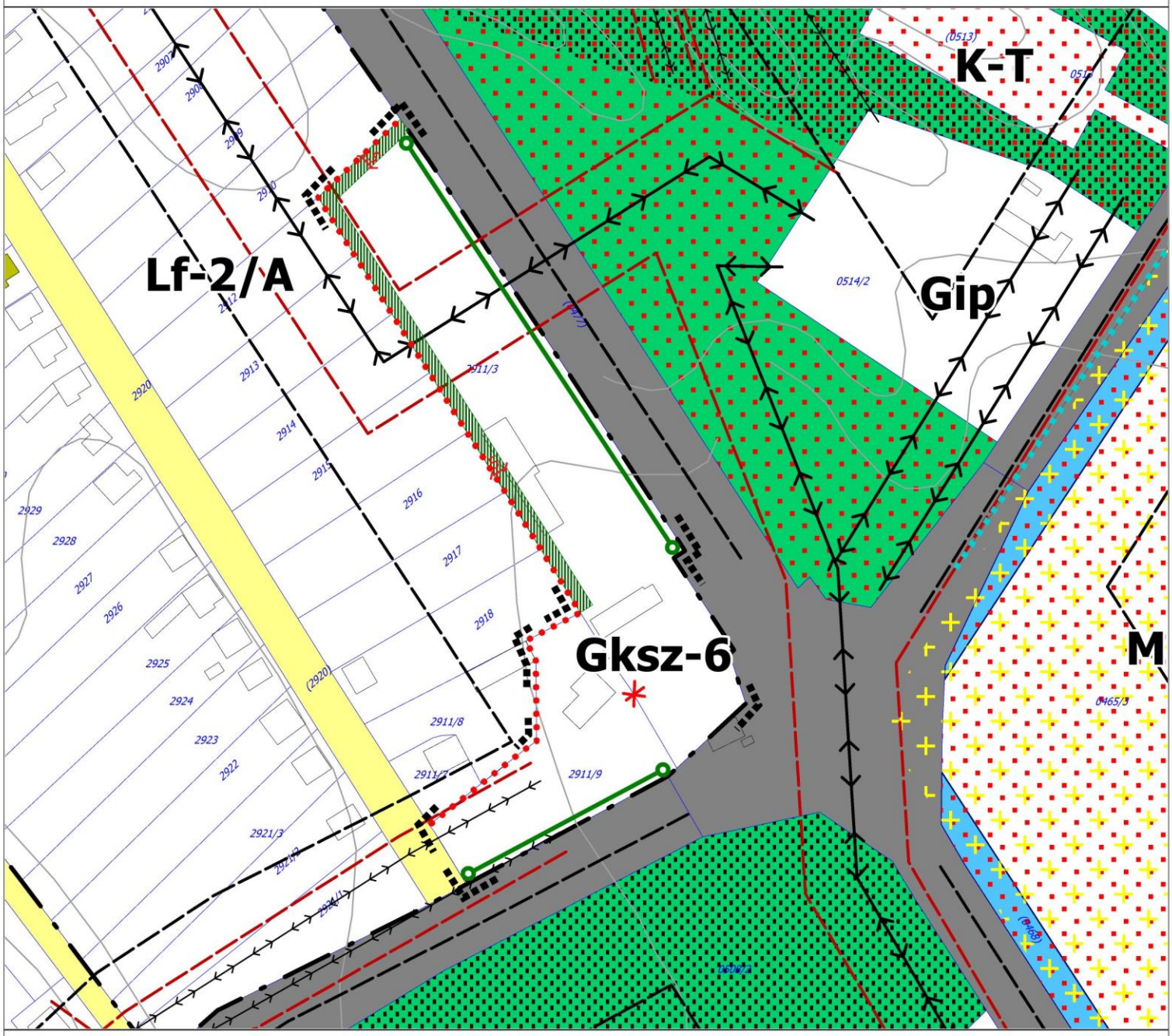
MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft	Megrendelő: Ócsa Város Önkormányzata			Szelvényszám:
	Munka megnevezése: Ócsa Város Helyi Építési Szabályzata			
	Rajz megnevezése: Szabályozási Terv - 2. sz. módosítással érintett terület			Lépték: 1:2000
Székhely: 1111, Budapest Stoczek utca 19. IV/3 Tel:. 466-2018 | 466-4220 email: urbanitas@urbanitas.hu	Tervező: Komjáti Emőke Csilla	Felelős tervező: Berényi Mária TT/1É01-0654	Ügyvezető: Berényi Mária TT/1É01-0654	Kelt: 2022. május

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.
A terv az URBANITAS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

ÓCSA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

4. melléklet a .../2022. (...) önkormányzati rendelethez



MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft.	Megrendelő: Ócsa Város Önkormányzata			Szelvényszám:
	Munka megnevezése: Ócsa Város Helyi Építési Szabályzata			
	Rajz megnevezése: Szabályozási Terv - 3. sz. módosítással érintett terület			Lépték: 1:2000
Székhely: 1111, Budapest Stoczek utca 19. IV/3 Tel:. 466-2018 | 466-4220 email: urbanitas@urbanitas.hu	Tervező: Komjáti Emőke Csilla	Felelős tervező: Berényi Mária TT/1E01-0654	Ügyvezető: Berényi Mária TT/1E01-0654	Kelt: 2022. május

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.
A terv az URBANITAS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

ÓCSA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

5. melléklet a .../2022. (...) önkormányzati rendelethez

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft.

Székhely: 1111, Budapest
Stoczek utca 19. IV/3
Tel:. 466-2018 | 466-4220
email: urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő: Ócsa Város Önkormányzata			Szelvényszám:
Munka megnevezése: Ócsa Város Helyi Építési Szabályzata			
Rajz megnevezése: Szabályozási Terv - 4. sz. módosítással érintett terület			Lépték: 1:8000
Tervező: Komjáti Emőke Csilla	Felelős tervező: Berényi Mária TT/1É01-0654	Ügyvezető: Berényi Mária TT/1É01-0654	Kelt: 2022. május

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.
A terv az URBANITAS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

INDOKLÁS

Általános indoklás

A rendeletalkotás célja a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ), illetve a mellékletét képező Szabályozási terv tartalmának megfeleltetése a magasabb szintű jogszabályok szerinti, köztük a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásainak.
Ezen felül jelen módosítás oka a HÉSZ kisebb szöveges javításainak, kiegészítéseinek és pontosításainak végrehajtása, valamint az egyes egyedi módosítási igényekhez kapcsolódó módosítások átvezetése.

Részletes indoklás

Az 1.§-hoz:
Új szabályozási elem bevezetése.

A 2. és 4.§-okhoz:
A telkenként létesíthető kocsibehajtók számának pontosítása.

A 3. §-hoz:
A telekalakítás általános szabályainak kiegészítése a közmű létesítmények számára kialakítandó telkek szabályaival.

A 5. §-hoz:
Szövegcserés módosítások az új építési övezet bevezetése miatt.

A 6. §-hoz:
Az új építési övezethez kapcsolódó új előírás a PMTrT-nek való megfelelés érdekében.

A 7. §-hoz:
Új Gksz építési övezet és szabályainak bevezetése. A c) pont a PMTrT-nek való megfelelés érdekében került bevezetésre.

A 8. §-hoz:
Elő-, oldal- és hátsókerti szabályok pontosítása, meglévő gazdasági területeken.

A 9. §-hoz:
Az építési övezeti és övezeti paramétereket tartalmazó melléklet módosítása az érintett építési övezetek és övezetek tekintetében.

A 10. §-hoz:
A Szabályozási terv érintett részeinek módosítása.

A 11. §-hoz:
Hatálybaléptető rendelkezés.

ÓCSA TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének
…/2022.(……) önkormányzati rendelete
Ócsa város településképének védelméről szóló
12/2019.(IV.27.) önkormányzati rendelet módosításáról

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43/A. § (6) bekezdés c) pontjában megjelölt állami főépítészi hatáskörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal véleményének figyelembevételével, a következőket rendeli el:

1. §

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Ócsa város településképének védelméről szóló 12/2019. (IV.27.) önkormányzati rendelet 25. § (2) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi lép:

„a) a pincék hagyományos megjelenéssel, a meglévő pincék kialakult méret és arányrendszerének, valamint anyaghasználatának megfelelve, nádfedeles borítással alakíthatók ki, az alábbiak szerint:

aa) A löszbe vájt pincék egy, két vagy háromágúak lehetnek.

ab) A pincék dongaboltozatos kialakításúak lehetnek, másféle födém alkalmazása nem megengedett. Maguknak a pincéknek a kisméretű téglával való kiboltozása felesleges, mert a kőzet maga is átboltozódik, de statikai szükségesség esetén megengedhető. A síp részt és a gádornak azt a szakaszát, ami fölött már nincs nádtető, kisméretű téglával lehet kiboltozni.

ac) A borospince bejáratánál kell a pincét lezárni hagyományos ácstokos faajtóval, és ezt lehet vaspántokkal megerősíteni. A gádor elején a pince lezárása – biztonsági okból – ráccsal úgy engedélyezhető, hogy az a homloksíktól minimum 1 méterre kerüljön és az áttört rács terve előzetesen egyeztetendő.

ad) A gádor a homloksíktól folyamatosan lejtsen, lépcső nem létesíthető.

ae) A gádor szélessége 1,2 – 1,5 méter lehet.

af) A gádor, a síprész és a pince padozata döngölt föld kell legyen – műszaki szükségesség esetén natúr, kisméretű téglával burkolható.

ag) A gádor oldalfala készülhet karókkal erősített sövényfonatból, vagy kisméretű téglából.

ah) A gádorfal tetejére beton lezárás, koszorú nem tehető.

ai) A téglafalat bevakolni nem szabad. A gádorfalban, a lejárat közelében kétoldali ülőhely készítése javasolt.

aj) A tetőfedés anyaga csak nád lehet, a hagyományos tetőforma és fedési mód, a gerinc- és a varkocsos kialakítás megőrzésével. A tető hajlásszöge 50-60 fokos, a tetőgerinc magassága a bejáratnál 1,6- 2,4 m lehet. A nádfedés hagyományoktól eltérő díszítése kerülendő, a tetőre semmi tárgy nem tehető. A tetőről lefolyó csapadékvíz elvezetésére a folyókát a talajból kell kialakítani a terep természetes lejtésének kihasználásával, a folyókák burkolása nem engedhető meg.

ak) A gádort lefedő nádtető szarufái a földre tett sárgerendára kell támaszkodjanak, a szarufákat hagyományosa 8-10 cm átmérőjű gömbfák adják. A szarufák ollóágasan gerincszelemennel, vagy villásan, esetleg feles lapolással csatlakozzanak egymáshoz. A homlokdeszka legalább 20-28 cm széles legyen, a gerincnél hagyományos kovácsoltvas dísszel összefogva. A pince bejárati homloksíkján más (deszkázat, falazat, rács, plexi,stb) nem jelenhet meg.

al) A bejárati homlokzat síkja a függőlegestől 5-10 fokkal eltérhet úgy, hogy a tető egy kissé előredől azért, hogy a gádort jobban védje a napsütéstől és az esőtől

am) A pincék környezetében legfeljebb gyephézagos tömör tégla burkolat kialakítása engedhető meg. Fedés nélküli lugasok, kerítésként: fa oszlopra szegezett drótra futtatott szőlő létesíthető. Az egyéb építményként a fa szerkezetű, nádtetős építmények előzetes egyeztetést követően örökségvédelmi engedély birtokában kivitelezhetők.

an) A pincék közt szőlők és gyümölcsfák telepíthetők, tuják és más örökzöldek nem."

2. §

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Ócsa város településképének védelméről szóló 12/2019. (IV.27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

3. §

E rendelet a kihirdetését követ 30. napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

Ócsa, 2022. …… …

Bukodi Károly
polgármester

dr. Molnár Csaba
jegyző

A rendelet kihirdetve 2022. …… …-án:

dr. Molnár Csaba
jegyző

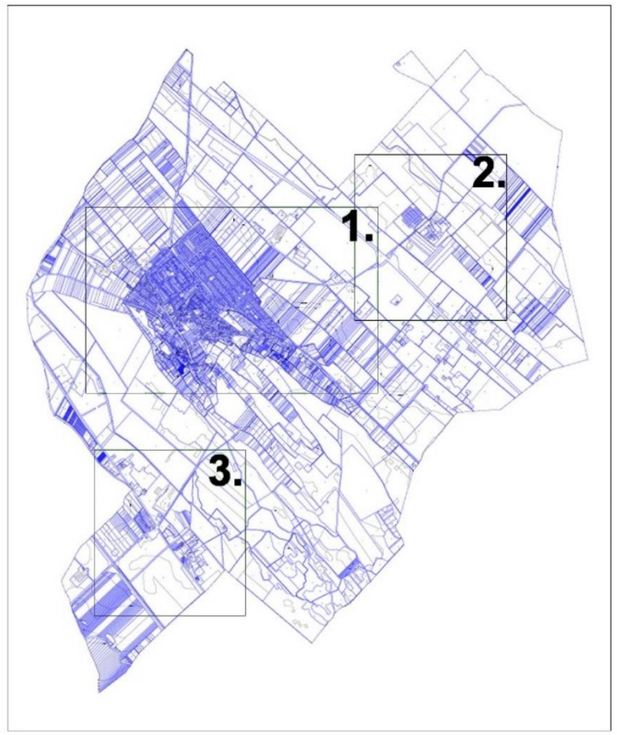
1. melléklet a .../ ..... (.....) önkormányzati rendelethez

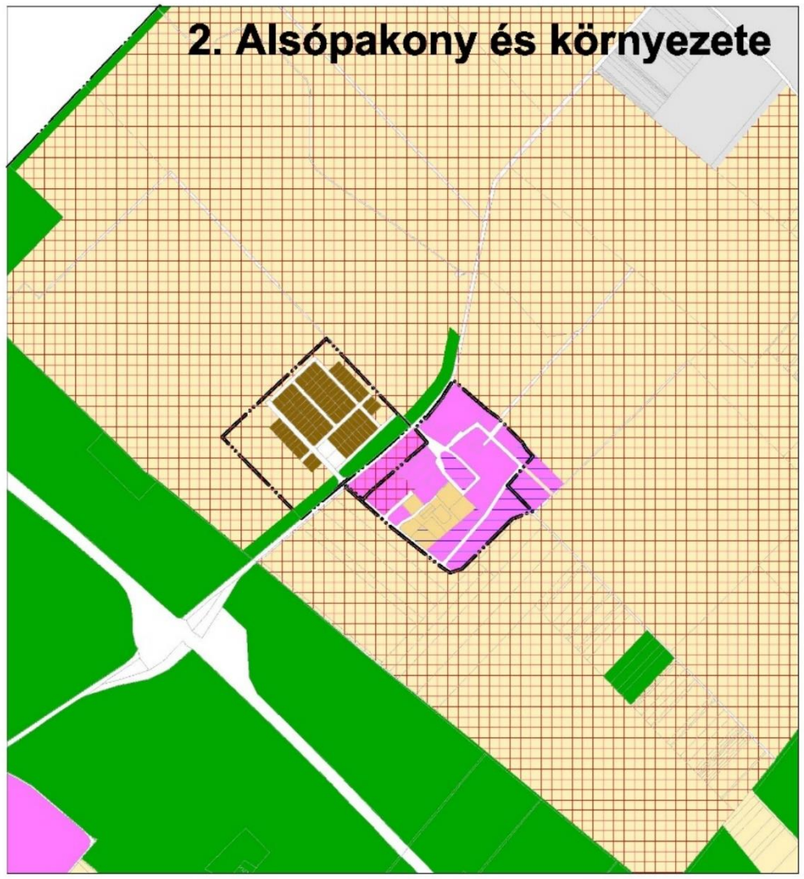
A TELEPÜLÉSKÉP SZEMPONTJÁBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

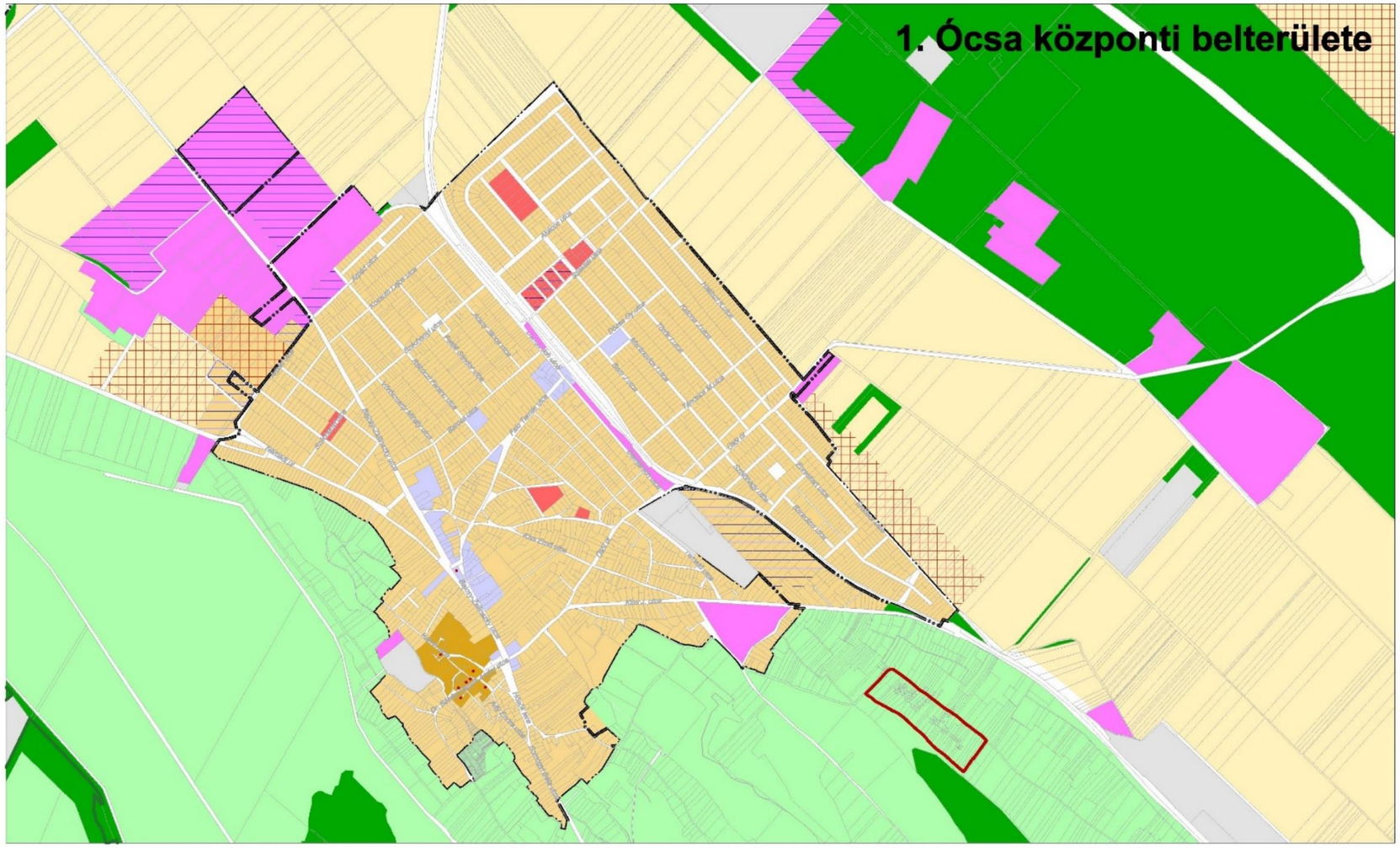
- Az eltérő karakterű területek lehatárolása -

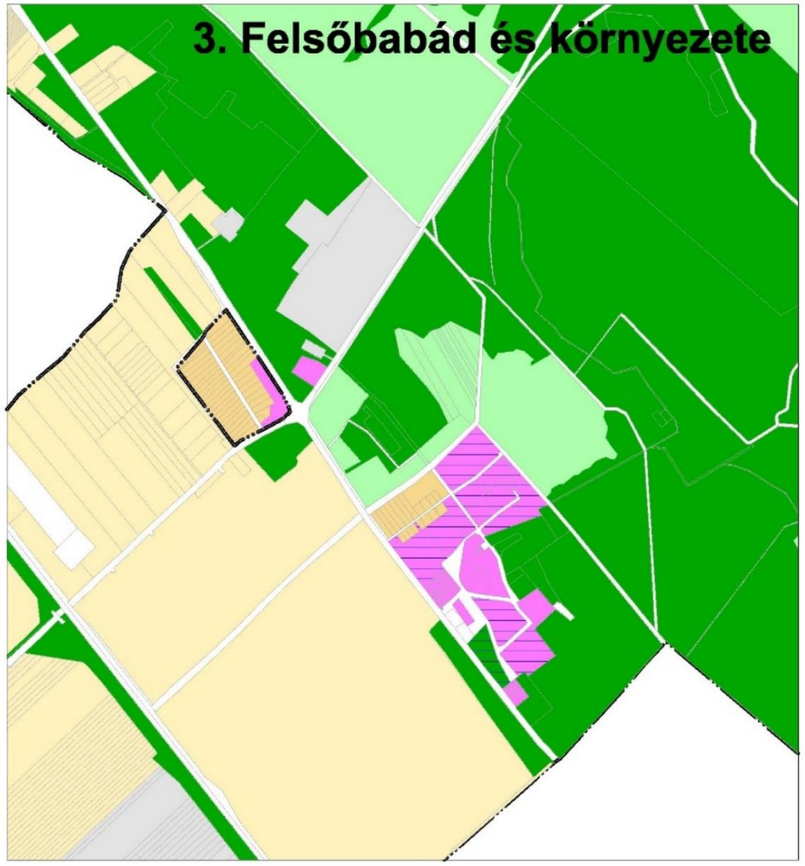
Jelmagyarázat

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









INDOKLÁS

Általános indoklás

A rendeletalkotás célja a Településképi rendelet (TKR) módosítása a hatályos településrendezési tervekhez igazodóan.

Ezen felül a módosítás célja az Ócsa területén található műemléki pincék és műemléki környezetük szabályainak felülvizsgálata és kiegészítése, a kialakult, olykor kaotikus állapotok féken tartása okán. Ezek az új szabályok a helyi Pinceegyesülettel, a PMKH ÉÖF Örökségvédelmi Osztályának műemléki felügyelőjével és rajta keresztül a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságával is előzetesen egyeztetésre kerültek.

Részletes indoklás

Az 1.§-okhoz:

Az Ócsa területén található műemléki pincék és műemléki környezetük szabályainak felülvizsgálata és kiegészítése.

A 2. §-hoz:

A rendelet 1. mellékletének módosítása.

A 3. §-hoz:

A rendelet hatályba léptetéséről rendelkezik.

TERVIRATOK - CD mellékleten

K I V O N A T
J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. október 28. napján megtartott üléséről

--- --- ---

A döntéshozatalban 9 fő képviselő vett részt.

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 9 igen (egyhangú) szavazattal a következő határozatot hozta:

203/2021. (X. 27.) ÖK Határozat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1.) támogatja Ócsa Város hatályos településrendezési eszközeinek (HÉSZ, TKR) módosítását az Ócsa 061/13 és 0104/6 helyrajzi számú ingatlanok okán javasolt, a közművek számára kialakítható telekméretek tekintetében történő módosítását,
2.) felkéri a Polgármestert, hogy kösse meg a Tervezővel és Költségviselővel a háromoldalú tervezési szerződést.

Határidő: 1.)-2.) azonnal
Felelős: 1.)---, 2.) polgármester

--- ---

Bukodi Károly sk.
polgármester

dr. Molnár Csaba sk.
jegyző

A kivonat hiteles 2021. október 28.:

Ócsa Város Jegyzője

dr. Molnár Csaba
jegyző

K I V O N A T
J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. október 28. napján megtartott üléséről

---

A döntéshozatalban 9 fő képviselő vett részt.

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 9 igen (egyhangú) szavazattal a következő határozatot hozta:

201/2021. (X. 27.) ÖK Határozat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1.) támogatja Ócsa Város hatályos településrendezési eszközeinek (TSZT, HÉSZ és SZT, TKR) módosítását az Ócsa 024/12; 024/13 és 024/39 helyrajzi számú területei tekintetében, az erre a területre elkészített telepítési tanulmánytervben foglaltak szerint,
2.) felkéri a Polgármestert, hogy az érintett területre, az érdekelt tulajdonosokkal Településrendezési szerződést kössön, melyben kitérnek a tervezett fejlesztés megvalósításainak részleteire, különösen a közlekedési, közmű, zöldfelületi és utcafásítási szakágakat érintő fejlesztési elemekre, valamint a terület megváltozott használatából eredő esetleges önkormányzati kötelezettségek átvállalására,
3.) felkéri a Polgármestert, hogy kösse meg a Tervezővel és Költségviselővel a háromoldalú tervezési szerződést.

Határidő: 1.)-3.) azonnal
Felelős: 1.)---, 2.)-3.) polgármester

Bukodi Károly sk.
polgármester

dr. Molnár Csaba sk.
jegyző

A kivonat hiteles 2021. október 28.:

Ócsa Város Jegyzője

dr. Molnár Csaba
jegyző

KIVONAT
JEGYZŐKÖNYV

Készült Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. szeptember 29. napján megtartott üléséről

--- --- ---

A döntéshozatalban 8 fő képviselő vett részt.

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 8 igen (egyhangú) szavazattal a következő határozatot hozta:

170/2021. (IX. 29.) számú ÖK Határozat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1.) támogatja Ócsa Város hatályos településrendezési eszközeinek (TSZT, HÉSZ és SZT, TKR) a magasabb szintű jogszabályokban bekövetkezett változások miatt szükségessé vált jogharmonizációs tervezési feladatainak megindítását,
2.) megállapítja, hogy Ócsa Város hatályos településrendezési eszközeinek módosítása vonatkozásában beérkezett tervezői árajánlatok közül, a legkedvezőbb ajánlatot az URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft. adta, amelynek árajánlata érvényes,
3.) az 1.)-2.) pontban foglaltakra figyelemmel megbízza az URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft.-t (székhely: 1111 Budapest, Stoczek u. 19. IV. em. 3.) Ócsa Város hatályos településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában. A vállalkozási díj: bruttó 6.858.000 Ft, amelyet Ócsa Város Önkormányzat 2021. évi költségvetésének beruházási kiadások terhére biztosítja.
4.) felkéri a Polgármestert, hogy a 3.) pontban foglaltak szerinti tervezési szerződést készítse elő, továbbá felhatalmazza annak aláírására..

Határidő: 1.)-4.) azonnal
Felelős: 1.)-3.)----, 4.) polgármester

--- ---

Bukodi Károly sk.
polgármester

dr. Molnár Csaba sk.
jegyző

A kivonat hiteles 2021. szeptember 30.:

Ócsa Város Jegyzője

dr. Molnár Csaba
jegyző

K I V O N A T
J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. február 23. napján megtartott üléséről

A döntéshozatalban 7 fő képviselő vett részt.

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 5 igen és 2 tartózkodó szavazattal a következő határozatot hozta:

40/2022. (II. 23.) számú ÖK. Határozat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1.) az 55/2020. (II. 26.) számú ÖK. határozatban foglaltakkal összhangban és az 54/2020. (II. 26.) számú ÖK. határozatától eltérően ismételten kifejezi abbéli szándékát, hogy a kizárólagos tulajdonában lévő ócsai 313 hrsz. alatt nyilvántartott Névtelen utca elnevezésű kivett közterület elnevezésű ingatlan – mellékelt térképszelvényen megjelölt – kb. 880 m^2 alapterületű részét építési telekként kívánja a jövőben értékesíteni oly módon, hogy az oldalhatáros részén – az összes körülményt figyelembe véve – gyalogjárdát nem kíván kialakítani, azaz a természetben kialakult gyalogjárdát nem kívánja a térképen szerepeltetni és az ingatlannyilvántartásban feltüntetni. E tekintetben az ingatlanhatárok tekintetében a hatályos földhivatali térkép szerinti állapotot elfogadja és jóváhagyja.
2.) felkéri a Polgármestert, hogy az Ócsa Város hatályos településrendezési eszközeinek (TSZT, HÉSZ és SZT, TKR) módosítása során a tervek és egyéb dokumentumok az 1.) pontban foglaltakra tekintettel készüljenek.
3.) felkéri a Polgármestert továbbá arra, hogy a telekalakítás során a változási vázrajz is az 1.) pontban foglaltakra figyelemmel kerüljön elkészítésre.
4.) felkéri a Polgármestert, hogy a 3.) pontban foglalt telekalakítási eljárás lefolytatását követően keressen meg ingatlanforgalmi értékbecslőt az újonnan kialakított ingatlan forgalmi értékének meghatározásához és azt a Képviselő-testület ülésére terjessze elő.

Határidő: 1.)-4.) azonnal
Felelős: 1.)---, 2.)-4.) polgármester

Bukodi Károly sk.
polgármester

dr. Molnár Csaba sk.
jegyző

A kivonat hiteles 2022. február 24.:

dr. Molnár Csaba
jegyző

K I V O N A T
J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. március 30. napján megtartott üléséről

---

A döntéshozatalban 8 fő képviselő vett részt.

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 8 igen (egyhangú) szavazattal a következő határozatot hozta:

79/2022. (III. 30.) számú ÖK Határozat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1.) támogatja Ócsa Város hatályos településrendezési eszközeinek (TSZT, HÉSZ és SZT, TKR) módosítását az Ócsa 2911/3 és 2911/9 helyrajzi számú területei tekintetében, az erre a területre elkészített telepítési tanulmánytervben foglaltak szerint,
2.) felkéri a Polgármestert, hogy az érintett területre, az érdekelt Tulajdonossal Településrendezési szerződést kössön, melyben kitérnek a tervezett fejlesztés megvalósításainak részleteire, és a Tulajdonos által vállalt egyéb kötelezettségekre,
3.) felkéri a Polgármestert, hogy kösse meg a Tervezővel és a költségviselő Tulajdonossal a háromoldalú tervezési szerződést.

Határidő: 1.)-3.) azonnal
Felelős: 1.)---, 2.)-3.) polgármester

Bukodi Károly sk.
polgármester

dr. Molnár Csaba sk.
jegyző

A kivonat hiteles 2022. március 31.:

Ócsa Város Jegyzője

dr. Molnár Csaba
jegyző

2022/2044

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Bélyegző PMKH

Digitálisan aláírta: Bélyegző PMKH
Dátum: 2022.02.23 12:09:41 +01'00'

Ócsai Polgármesteri Hivatal
Érkezett: 2022 -02- 24
Mell.:
I/141-31/2022 szám
Előadó: Rojnits G.

Ügyiratszám:	PE-06/KTF/10704-1/2022.	Tárgy:	Ócsa Város településrendezési eszközeinek több részterületre vonatkozó módosítása
Ügyintéző:	Németh Orsolya	Hiv. szám:	I/10330-2/2021
Telefon:	(06-1) 478-4400	Melléklet:	-

Bukodi Károly úr részére
polgármester

Ócsa Város Polgármestere

Ócsa
Bajcsy-Zsilinszky utca 2.
2364

Tisztelt Polgármester Úr!

Ócsa Város településrendezési eszközeinek több részterületre vonatkozó módosítása tárgyában

a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) 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: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet] 37. §, valamint *a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 35. § (1) bekezdése c) pontja alapján

az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.

A Kormányhivatal az alábbi előzetes véleményt adja:

Táj- és természetvédelmi szempontból:

Ócsa közigazgatási területén *a természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban Tvt.) 23. § (2) bekezdés alapján ex lege védett lápterületek találhatóak.

Az Ócsa 0397, 0439, 0461/1-11, 0533/16, 0533/8, 0541/2 hrsz.-ú ingatlanok pedig szerepelnek a Vidékfejlesztési Értesítő LXII. évfolyam 1. számában megjelent, az ex lege lápi és szikes tavi védettséggel érintett területekről szóló, a vidékfejlesztési miniszter által kiadott közlemény „*a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság működési területén található, egyedi hatósági határozattal történő lehatárolásra váró ex lege védett láppal érintett ingatlanok helyrajzi számos listája*" című fejezetében.

A Tvt. 23. § (2) bekezdése szerint *„E törvény erejénél fogva védelem alatt áll valamennyi forrás, láp, barlang, víznyelő, szikes tó, kunhalom, földvár. Az e bekezdés alapján védett természeti területek országos jelentőségűnek [24. § (1) bekezdés] minősülnek."*

A Tvt. 31. §-a szerint *„Tilos a védett természeti terület állapotát (állagát) és jellegét a természetvédelmi célokkal ellentétesen megváltoztatni."*

Ócsa település érintett az *Ócsai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról* szóló 138/2007. KvVM rendelettel (a továbbiakban: 138/2007. KvVM rendelet) védetté nyilvánított Ócsai Tájvédelmi Körzet országos jelentőségű védett és fokozottan védett természeti területtel.

Az érintett Ócsai Tájvédelmi Körzet országos jelentőségű védett természeti terület egyben a *„Nemzetközi jelentőségű Vadvizek Jegyzéké"-be bejegyzett hazai védett vizekről és vadvízterületekről szóló* 8004/2003. (K. Ért. 11.) KvVM tájékoztató (a továbbiakban: KvVM tájékoztató) alapján a *Ramsari egyezmény hatály alá tartozó nemzetközi jelentőségű vizes élőhely.*

A 138/2007. KvVM rendelet 3. § alapján a védettség indoka és célja *„a terület természetes élőhelyeinek (turjános láprétek, zsombékos nádasok, mocsári és lápi társulások, égerlápok, fűzesek stb.), növénytársulásainak, az itt található védett és fokozottan védett növény- és állatfajoknak a megőrzése, a földtani- és felszínalaktani természeti értékek, kultúrtörténeti értékek, valamint a jellegzetes tájképi adottságok megóvása."*

A település közigazgatási területét érinti *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet] és *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Turjánvidék elnevezésű (HUDI20051) jóváhagyott, kiemelt jelentőségű természetmegőrzési (Natura 2000) terület.

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése alapján *„A Natura 2000 területek lehatárolásának és fenntartásának célja az azokon található, az 1-3. számú mellékletben meghatározott fajok és a 4. számú mellékletben meghatározott élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása."*

Ócsa település területe érintett *a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény által lehatárolt ökológiai hálózat övezeteivel, valamint a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben lehatárolt tájképvédelmi terület övezetével.

Felhívom a figyelmet, hogy a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (a továbbiakban: Igazgatóság) által a Kormányhivatal rendelkezésére bocsátott adatbázis alapján a település területén védett fajokra vonatkozó adatokat tartunk nyílván. A *környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37. §-a, valamint az 1. sz. mellékletének II. fejezet 5. pontja alapján a védett természeti értékek kezeléséért felelős szerv az Igazgatóság. A védett fajok előfordulására vonatkozó legfrissebb adatokkal az Igazgatóság rendelkezik.

A Tvt. 8. § (1) bekezdése kimondja, hogy *„a vadon élő szervezetek, továbbá ezek állományai, életközösségei megőrzését élőhelyük védelmével együtt kell biztosítani."*

A Tvt. 42. § (1) szerint *„Tilos a védett növényfajok egyedeinek veszélyeztetése, engedély nélküli elpusztítása, károsítása, élőhelyeinek veszélyeztetése, károsítása."* A (2) bekezdés szerint *„Gondoskodni kell a védett növény- és állatfajok, társulások fennmaradásához szükséges természeti feltételek, így többek között a talajviszonyok, vízháztartás megőrzéséről."*

A Tvt. 43. §(1) bekezdése alapján tilos a védett állatfajok egyedének zavarása, károsítása, kínzása, elpusztítása, szaporodásának és más élettevékenységének veszélyeztetése, lakó-, élő-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy búvóhelyeinek lerombolása, károsítása.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet] 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve előre láthatóan jelentős környezeti hatása nem várható. A fentiek alapján a Kormányhivatal környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.

Környezetvédelmi és természetvédelmi szempontból alapvető jogszabályok, amelyekben foglaltak érvényre juttatása a településrendezési eszközök készítése során meghatározó jelentőséggel bír:

- *A környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény.
- *A területek biológiai aktivitásértékének számításáról* szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet.
- *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény.
- *A területfejlesztésről és a területrendezésről* szóló 1996. évi XXI. törvény.
- *A hulladékról* szóló 2012. évi CLXXXV. törvény. Kapcsolódó szabályozás: a tervek készítése során különösen figyelemmel kell lenni az e törvényben meghatározott önkormányzati feladatokra (33-37. §).
- Figyelembe kell venni *a hulladékjegyzékről* szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet, *az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól* szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet előírásait.
- Hulladékgazdálkodási szempontból speciális szabályozást tartalmaz *az egyes hulladékgazdálkodási létesítmények kialakításának és üzemeltetésének szabályairól* szóló 246/2014. (IX. 29.) Korm. rendelet, *a biohulladék kezeléséről és a komposztálás műszaki követelményeiről* szóló 23/2003. (XII. 29.) KvVM rendelet, és *a nem emberi fogyasztásra szánt állati eredetű melléktermékekre vonatkozó állategészségügyi szabályok megállapításáról* szóló 45/2012. (V. 8.) VM rendelet.
- *A felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet.
- A tervek készítése során figyelembe kell venni *a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről* szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendeletet.

- *A levegő védelméről* szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 10-13. §-ban meghatározottak alapján *a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről* szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza a terület légszennyezettségi zónába való besorolását. A zónák típusai *a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről* szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 5. sz. mellékletében, illetve a felosztás értelmezése *a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról* szóló 6/2011. (I. 14.) VM rendelet 9. sz. mellékletében található.
- *A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól* szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet, illetve *a környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról* szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet.

A tervek készítésénél tekintettel kell lenni arra, hogy a szabályozások, előírások nem veszélyeztethetik a település természeti és tájképi értékeit, a környezeti elemeket, az emberi egészséget, az életminőség környezeti feltételeit. Ennek érdekében a tervek tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a jelenleg érvényben lévő környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi jogszabályokkal összhangban legyen.

Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.

A tervek készítése során a környezetvédelmet, táj- és természetvédelmet érintő kérdésekkel kapcsolatban a Kormányhivatal egyeztetés céljából szívesen áll a tervezők rendelkezésére.

Az elkészült terveket elegendő digitális formátumban, az ügyiratszámra hivatkozva benyújtani a Kormányhivatal (1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.) részére.

Budapest, 2022. február 21.

Dr. Tarnai Richárd Kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

Galamb István
osztályvezető

Kapják:

1. Ócsa Város Polgármesteri Hivatala — HK – OCSAONK
   foepitesz@ocsa.hu — e-mail
2. Irattár

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Másolatot készítette:

Tulkán Ágnes

Pest Megyei Kormányhivatal

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási

Főosztály

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfelelőséghez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja

Ócsai
Polgármesteri Hivatal
Érkezett: 2022 JAN 24. mell.:
I/141-29/2022 szám
Előadó: Vojnits Cs.F.

SZABÁLYOZOTT TEVÉKENYSÉGEK
FELÜGYELETI HATÓSÁGA
BÁNYÁSZATI ÉS GÁZIPARI FŐOSZTÁLY
BUDAPESTI BÁNYAFELÜGYELETI OSZTÁLY

Ügyiratszám: SZTFH/1035-1/2022

Tárgy: Előzetes vélemény és adatszolgáltatás, Ócsa város hatályos településrendezési eszközeinek módosítása több részterületre

Ügyintéző: Kovácsné Szatmári Tünde
Telefon: (06 1) 373 1812
Ügyiratszámuk: I/10330-2/2021
Előadójuk: Vojnits Csaba Ferenc - főépítész

Ócsa Város Polgármestere

polgarmester@ocsa.hu

Ócsa Város Polgármestere 2021 decemberében megküldte a tárgyi megkeresést a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály Bányafelügyeleti Osztályának vélemény kérése céljából. Ezen szervezetnek - 2022. január 1-től – jogutódja, a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztálya (a továbbiakban: Bányafelügyelet).

A Bányafelügyelet, mint illetékes hatóság kiadja az alábbi **előzetes véleményt**:

- A településrendezési eszközöknek a következő részterületekre vonatkozó módosítási eljárásában **nem kíván részt venni.**
    - 024/12; 024/13 és 024/39 hrsz.
    - 0113/47, 0113/50-51, a 046/66, 046/68-70, 046/72-74, 046/76, a 0503/41-43, 0503/45, 0503/52-53 és 082/20-25 hrsz.
    - 061/13 és 0104/6 hrsz.
    - 313 és 442 hrsz.
- Szakterületét érintően **nem tartja szükségesnek** környezeti vizsgálat készítését egyik módosítandó területen sem.
- A módosítással érintett területeken sem megállapított bányatelek, sem nyilvántartott ásványvagyon nincs. Az Országos Felszínmozgás Kataszterben nem szerepelnek a módosítással érintett területek.

A Bányafelügyelet előzetes véleményét a településfejlesztési *koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben és *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendeletben biztosított jogkörében eljárva adja ki.

Budapest, „időbélyegző szerint"

Dr. Biró Marcell elnök
nevében és megbízásából:

Dr. Barabás András

Digitálisan aláírta: Dr. Barabás András
Dátum: 2022.01.14 10:14:52 +01'00'

Dr. Barabás András
főosztályvezető

2022/828

Ócsai Polgármesteri Hivatal
Érkezett: 2022-01-19 Mell.:
I/141-28/2022 szám Előadó: Vojnits Cs.

SZABÁLYOZOTT TEVÉKENYSÉGEK FELÜGYELETI HATÓSÁGA
BÁNYÁSZATI ÉS GÁZIPARI FŐOSZTÁLY
BUDAPESTI BÁNYAFELÜGYELETI OSZTÁLY

Ügyiratszám: SZTFH/1035-1/2022

Tárgy: Előzetes vélemény és adatszolgáltatás, Ócsa város hatályos településrendezési eszközeinek módosítása több részterületre

Ügyintéző: Kovácsné Szatmári Tünde
Telefon: (06 1) 373 1812
Ügyiratszámuk: I/10330-2/2021
Előadójuk: Vojnits Csaba Ferenc - főépítész

Ócsa Város Polgármestere

polgarmester@ocsa.hu

Ócsa Város Polgármestere 2021 decemberében megküldte a tárgyi megkeresést a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály Bányafelügyeleti Osztályának vélemény kérése céljából. Ezen szervezetnek - 2022. január 1-től – jogutódja, a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztálya (a továbbiakban: Bányafelügyelet).

A Bányafelügyelet, mint illetékes hatóság kiadja az alábbi **előzetes véleményt**:

- A településrendezési eszközöknek a következő részterületekre vonatkozó módosítási eljárásában **nem kíván részt venni.**
  - 024/12; 024/13 és 024/39 hrsz.
  - 0113/47, 0113/50-51, a 046/66, 046/68-70, 046/72-74, 046/76, a 0503/41-43, 0503/45, 0503/52-53 és 082/20-25 hrsz.
  - 061/13 és 0104/6 hrsz.
  - 313 és 442 hrsz.
- Szakterületét érintően **nem tartja szükségesnek** környezeti vizsgálat készítését egyik módosítandó területen sem.
- A módosítással érintett területeken sem megállapított bányatelek, sem nyilvántartott ásványvagyon nincs. Az Országos Felszínmozgás Kataszterben nem szerepelnek a módosítással érintett területek.

A Bányafelügyelet előzetes véleményét a településfejlesztési *koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben és *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendeletben biztosított jogkörében eljárva adja ki.

Budapest, „időbélyegző szerint"

Dr. Biró Marcell elnök
nevében és megbízásából:

Dr. Barabás András

Digitálisan aláírta: Dr. Barabás András
Dátum: 2022.01.14 10:14:52 +01'00'

Dr. Barabás András
főosztályvezető

V.Cs.

Ócsai Polgármesteri Hivatal	
Érkezett: 2022. 01. 17.	Mell.:
I/141-27/2022 .....szám	Előadó: Vojnits Cs.

Csévharaszt Község Önkormányzatának Polgármestere

2212 Csévharaszt, Kossuth Lajos utca 43/B
Telefon: 06-29/493-001 , 06-29/493-185

Iktatószám: 2754-2/2021.

Előadó: Juhász Jánosné
Elérhetőség: 06-70-948-9337
igzagatas@csevharaszt.hu

Tárgy: Ócsa Város településrendezési feszközeinek módosítására vonatkozó vélemény
Hivatkozási szám: I./10330-2/2021
Ügyintézőjük: Vojnits Csaba Ferenc
Melléklet:

ÓcsaVáros Önkormányzata

Ócsa
Bajcsy Zsilinszky u. 2.
2200

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozással az I/10330-2/2021. ügyiratszámú 2021. december 16.-án érkezett megkeresésére, amelyben Ócsa Város hatályos településrendezési eszközeinek tervezett módosításáról tájékoztatott és egyben előzetes véleményt kért a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet alapján, a megküldött dokumentáció ismeretében Csévharaszt Község Önkormányzata képviseletében az alábbi észrevételt teszem:

- A tervezett településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan kifogással nem élek.
- **A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos további egyeztetéseken nem kívánok részt venni.**

Fenti nyilatkozatomat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. § - ban felruházott jogkörömben foglaltak alapján teszem.

Csévharaszt, 2022. január 12.

CSÉVHARASZT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Tisztelettel:

Pulisch József
polgármester

Erről értesül:
1./ Címzett
2./ Irattár

Ócsai Polgármesteri Hivatal
Érkezett: 2022 -01- 14 Mell.:
1/141-26/2022 szám Előadó: Vojnits Cs.

DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE

Iktatószám: EPH/1-2/2022

Tárgy: Ócsa hatályos településrendezési eszközeinek módosítása több részterületre – teljes eljárásban – Véleményezése

Hivatkozási szám: I/10330-2/2021

Ócsa Város Polgármestere
2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky u. 2.

Tisztelt Bukodi Károly Polgármester Úr!

2021. december 8-án kelt I/10330-2/2021 számú megkeresésük alapján **Ócsa Város településrendezési eszközeinek módosításával** kapcsolatos dokumentumokat áttekintettük. Az abban tárgyalt téma az alábbi:

- Ócsa külterület 024/12, 024/13 és 024/39 hrsz. ingatlanokat érintő módosítások;
- Ócsa külterület 0113/47, 0113/50-51, 046/66, 046/68-70, 046/72-74, 046/76, 0503/41-43, 0503/45, 0503/52-53 és 082/20-25 hrsz. ingatlanokat érintő módosítások;
- Ócsa 061/13 és 0104/6 hrsz. ingatlanokat érintő módosítások;
- Ócsa 313 és 442 hrsz. ingatlanokat érintő módosítások;
- Ócsa ÉK-i külterületi mezőgazdasági területeit érintő módosítások.

Tájékoztatom Önt, hogy Dabas Város Önkormányzata részéről **Ócsa Város településrendezési eszközeinek fenti módosításairól** szóló dokumentumokkal kapcsolatban **nincs kifogásom, nem teszek észrevételt**, illetve a módosításokhoz kapcsolódó **egyeztetési eljárásban nem kívánok részt venni.**

Dabas, 2021. 01.10.

Tisztelettel:

DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE

Kószegi Zoltán
polgármester

2022/555

V.G.

Bélyegző DINPI (2022.01.13. 09:22:34)

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ✉ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra és ügyintézőnkre!

Üi.sz.: DINPI/ 418-0 /2022.
Tárgy: Ócsa város településrendezési eszközeinek módosítása
Ü.int.: Pétsch Nóra
Hiv.sz.: I/10330-2/2021.

Ócsai Polgármesteri Hivatal
Érkezett: 2022 01-14 | Mell.:
I/141-25/2022 szám | Előadó: Vojnits Cs.

Bukodi Károly
polgármester
Ócsa Város Önkormányzata
Ócsa

Tisztelt Polgármester Úr!

Ócsa településrendezési eszközeinek részleges módosításával kapcsolatban Igazgatóságunk az alábbi előzetes véleményt adja:

A 2. pontban jelzett módosítási szándék területei közül az Ócsa 0503/45 hrsz-ú terület része az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének. Tekintettel arra, hogy a földrészleten napelem park megvalósult, a meglévő funkciónak megfelelő szabályozás ellen kifogást nem emelünk.

A további módosítási szándékok országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 terület), országos ökológiai hálózat övezeteit, tájképvédelmi terület övezetét, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területet nem érintenek. Igazgatóságunk a tervezett módosításokkal kapcsolatosan előzetesen nem kíván nyilatkozni.

A változtatásokkal kapcsolatosan Igazgatóságunk táj- és természetvédelmi szempontból környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.

A településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárásában Igazgatóságunk részt kíván venni.

Állásfoglalásunkat *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 37. § (4) bekezdése, a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37. § d) pontja* valamint az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) - (4) bekezdése* alapján adtuk ki.

Budapest, 2022. január 10.

Üdvözlettel:

Füri András
igazgató megbízásából

dr. Kézdy Pál
általános igazgatóhelyettes

Kapják: 1. Címzett (HKP: OCSAONK, Krid. azon.: 753506929)
2. Irattár

2022/434

VS.

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:
Ócsai Polgármesteri Hivatal
ASP20_PROUID_IRAT_MEB

KORMÁNYZATI AZONOSÍTÁSSAL HITELESÍTETT

Érkezett: 2022 - 01 - 12
Mell.:
1/141-24/2022 szám
Előadó: Vojnits Cs.

Gyál Város Önkormányzatának Polgármestere

Szám: **K/288/2022.**
Ügyintéző: Kiss István
E-mail: kiss.istvan@gyal.hu

Tárgy: **Ócsa Város hatályos településrendezési eszközeinek módosítása** több részterületre – teljes eljárásban
Hivatkozási szám: I/10330-2/2021
Előadó: Vojnits Csaba Ferenc - főépítész

Bukodi Károly Úr
Ócsa Város Polgármestere

Ócsa
Bajcsy Zsilinszky utca 2.
2364

Tisztelt Polgármester Úr!

„**Ócsa Város hatályos településrendezési eszközeinek módosítása** több részterületre – teljes eljárásban" tárgyú levelét köszönettel megkaptam, és az abban foglaltakkal kapcsolatosan az alábbiakról tájékoztatom.

- A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 37.§ (4) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy az **eljárás további szakaszaiban részt kívánunk venni.**
- Gyál Város hatályos településrendezési tervei városunk hivatalos weboldalán megtalálhatók. (www.gyal.hu/dokumentumok/telepulesrendezesi-eszkozok/

Várom további konstruktív együttműködését!

G y á l, 2022. január 4.

Üdvözlettel:

Pápai Mihály
polgármester

Gyáli Polgármesteri Hivatal
2360 Gyál, Kőrösi út 112-114
06 29 540 930 | 06 29 340 028
polgarmester@gyal.hu
facebook.com/mihaly.papai
www.gyal.hu

2022/433

U. Cs.

KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
BUDAPEST

Ócsai Polgármesteri Hivatal
IGAZGATÓ
A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE
Kiadmányozta: 2022.01.09 16:41 Szilágyi Attila
Érkezett: 2022 01 12
Mell.:
I/141-23/2022 szám
Előadó: Vojnits Cs.

Dátum:
bélyegző szerint

Ügyiratszám:
00231-0003/2022.

Előadó:
Takácsné Tóth Ágnes

Ügyiratszám Önöknél:
I/10330-2/2021.

Előadó Önöknél:
Vojnits Csaba Ferenc

Tárgy: Ócsa Város hatályos településrendezési eszközeinek módosítása
Melléklet: 2 db

Bukodi Károly úr részére
polgármester

Ócsa Város Önkormányzata
OCSAONK
KRID: 753506929

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi témában érkezett levelével kapcsolatban igazgatóságunk a következő előzetes tájékoztatást nyújtja:

Felszíni vizek vonatkozásában:

Tájékoztatjuk, hogy a tervezési területek a „Magyarország felülvizsgált, 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről" szóló **1155/2016. (III. 31.) Korm. határozat** által elfogadott vízgyűjtő-gazdálkodási tervben (VGT) kijelölt, alábbi felszíni víztestek vízgyűjtőterületén találhatóak:

1. terület: Duna-völgyi-főcsatorna felső (AEP442)

2. terület: Gyáli 1,2. – főcsatorna és Szilassy-csatorna (AEP530), Duna-völgyi-főcsatorna felső (AEP442), Duna-Tisza-csatorna (AEP440)

3,4,5. terület: Gyáli 1,2. – főcsatorna és Szilassy-csatorna (AEP530)

Ennek alapján az itt tervezett beavatkozásoknak összhangban kell lenniük a VGT-ben szereplő, ezekre a víztestekre vonatkozó intézkedési tervekkel, melyek az Európai Unió Víz Keretirányelvében (2000/60/EK) megfogalmazott célkitűzések elérését teszik lehetővé.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a VGT felülvizsgálata jelenleg folyamatban van, így előfordulhat, hogy a víztestek kijelölése, illetve a víztestekre jelenleg megfogalmazott intézkedések is változni fognak a korábbiakhoz képest. A „Magyarország Vízgyűjtő-gazdálkodási Terve-2021" című vitaanyag és az ahhoz tartozó mellékletek, háttéranyagok és térképek megtalálhatóak a www.vizeink.hu honlapon.

A MI VÍZÜGYÜNK

központi telefonszám: +36 1 477 3500 • 1088 Budapest, Rákóczi út 41.
titkarsag@kdvvizig.hu • www.kdvvizig.hu

Vízügyi előírásaink „a vízgazdálkodásról" szóló **1995. évi LVII. törvény** 4. § (1)-ben, valamint „a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó szabályokról" szóló **147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet**ben foglaltak alapján:

- Esetleges beépítéssel egyidejűleg meg kell oldani a terület vízrendezését;
- A felszíni vizeket a befogadóig el kell vezetni;
- A befogadó vízfolyás, csatorna befogadó képességét ellenőrizni kell, és amennyiben nem megfelelő, a rendezését be kell tervezni;
- Amennyiben a befogadó vízfolyás a beépítésből származó többletvizek befogadására nem képes, a beépítésre kerülő területen belül meg kell oldani a többlet csapadékvíz időszakos tározását;
- A mély fekvésű, lefolyástalan területek, valamint belvízzel veszélyeztetett területek beépítése nem javasolt;
- Új utcák, telkek kialakításánál közterületen kell helyet biztosítani a vízelvezető árkoknak vagy zárt csatornáknak;
- A kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, csatornák melletti 6-6 m-es, egyéb vízfolyás, csatorna esetében 3-3 m parti sáv nem építhető be. A partéltől számított 6-6 m, ill. 3-3 m távolságon belül építményt, fát, kerítést, bármilyen a fenntartást, esetleges védekezést akadályozó létesítményt elhelyezni tilos.

Felszín alatti vizek vonatkozásában:

Tájékoztatjuk, hogy Ócsa „a felszín alatti vizek védelméről" alkotott **219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet**, valamint „a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról" szóló **27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet** szerint fokozottan érzékeny területen lévő település.

A település vízellátását a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. üzemeltetésében álló Ócsa Városi Vízmű vízbázis biztosítja, melynek „a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről" szóló **123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet** szerint meghatározott védőidoma és védőterülete a KTVF:34017-1/2013. számon módosított KTVF: 1651-1/2011. számú határozattal került kijelölésre. A védőidom illetve védőterület pontos lehatárolásával kapcsolatban javasoljuk megkeresni a vízbázis üzemeltetőjét.

A településre eső felszín alatti víztestek lehatárolása, a víztestek állapotának besorolása, valamint a víztestek jó állapotba hozásával, illetve a víztestek jó állapotban tartásával kapcsolatos intézkedések megtalálhatók a „Magyarország felülvizsgált, 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről" szóló **1155/2016. (III. 31.) Korm. határozat**ban és mellékleteiben.

A vízgyűjtő-gazdálkodási tervben a víztestekre meghatározott környezeti célkitűzés a jó állapot elérése és fenntartása.

A hivatkozott **219/2004. (VII. 21.) számú Korm. rendelet** 4. §-a szerint:

> „(1) Alapvető célkitűzésként legkésőbb a Kvt.-ben meghatározott időpontig el kell érni, hogy a felszín alatti víztestek állapota feleljen meg a jó állapot, azaz a jó mennyiségi és minőségi állapot követelményeinek.
> (2) Az (1) bekezdésben foglaltak teljesülése érdekében úgy kell eljárni, hogy a felszín alatti vizek, illetve víztestek esetében:
> a) azok állapota ne romoljon;
> b) a tevékenység következtében kialakult jelentős és tartósan kedvezőtlen irányú állapotváltozás megforduljon;

d) a gyenge állapotú és a külön jogszabály szerinti kritériumok alapján veszélyeztetett helyzetűnek jellemzett víztestek állapota fokozatosan javuljon."

A fenti jogszabályi előírások teljesülésének feltétele a szennyezőanyagok talajba és felszín alatti vizekbe való bejutásának megakadályozása, a keletkező szennyvizek, tisztított szennyvizek, illetve szennyezett csapadékvizek ártalommentes, nem szikkasztással történő elhelyezésének megoldása.

A terepszint alatti beépítések esetén figyelemmel kell lenni a talajvíz akadálytalan áramlásának biztosítására. Az esetleges elöntésekért, az azokból fakadó károkért Igazgatóságunk felelősséget nem vállal.

Ezen felül felhívjuk a figyelmet, hogy az ingatlanok ivóvízellátásának saját kútból történő biztosítása „a vízgazdálkodásról" szóló **1995. évi LVII. törvény** alapján vízjogi engedély köteles tevékenység. Az engedélyezési eljárás során „a vízjogi engedélyezéshez szükséges dokumentáció tartalmáról" szóló **41/2017. (XII.29.) BM rendelet**ben meghatározott dokumentumok és mellékletek benyújtásával szükséges beszerezni igazgatóságunk vagyonkezelői hozzájárulását és vízügyi objektumazonosítási nyilatkozatát.

Víziközművek vonatkozásában:

Tájékoztatjuk, hogy a tervezett fejlesztések közmű igényeinek kielégítésére és meglévő rendszereket érintő változásokhoz - meglévő kapacitások megfelelősége, csatlakozási pontok, befogadók rendelkezésre állása - kapcsolódóan a közműkontingenseket (vízvezeték és közcsatorna hálózatot) érintő módosításokhoz szükséges a közmű üzemeltetők hozzájárulási nyilatkozatainak beszerzése.

A fejlesztéssel érintett területeken a fejlesztéseket úgy kell megtervezni, hogy valamennyi ingatlan teljes közműellátását szolgáló közhálózati csatlakozási lehetőség biztosítható legyen.

Felhívjuk a figyelmet a csapadékvízzel való tervszerű gazdálkodás fontosságára (elvezetés, helyben tartás lehetőségeinek kombinációjára), amely az egyre szélsőségesebb csapadékjárás miatt a jövőben még inkább fontossá válik. A csapadékvizek kezelésének, helyben tartásának megteremtése és szabályozása az egyéni vízgazdálkodás alapjait teremti meg, mely által részben a hálózati vízfogyasztás mérséklése részben az elvezető rendszer tehermentesítése valósulhat meg.

A területen keletkezett, burkolt felületekről elfolyó olajjal szennyeződő csapadékvizek előtisztítást követően vezethetők a befogadóba. Az olajfogóban kiszűrt olaj veszélyes hulladéknak minősül. Az üzemeltetés során keletkező veszélyes hulladékok gyűjtésénél, ártalmatlanításánál „a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól" szóló **225/2015. (VIII.7.) Korm. rendelet** előírásaiban foglaltakat be kell tartani.

További adatszolgáltatásaink:

Adatszolgáltatásunk „a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről" szóló **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** 37.§ (1)-(3) bekezdése alapján:

„A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról" szóló **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet** 4. melléklete alapján a tervezési területeket érinti az Országos vízminőség-védelmi terület övezete, valamint 8. melléklet alapján belvíz-veszélyeztetettségét tekintve az I., II. és IV. kategóriába sorolható a Pálfai-féle

veszélyeztetettségi térkép szerint. Az övezetek lehatárolását tartalmazó térképeket levelünk mellékleteként csatoljuk.

A fentiekben már említetteken kívül a tervezés során az alábbi jogszabályokban lévő előírásokat kell betartani:

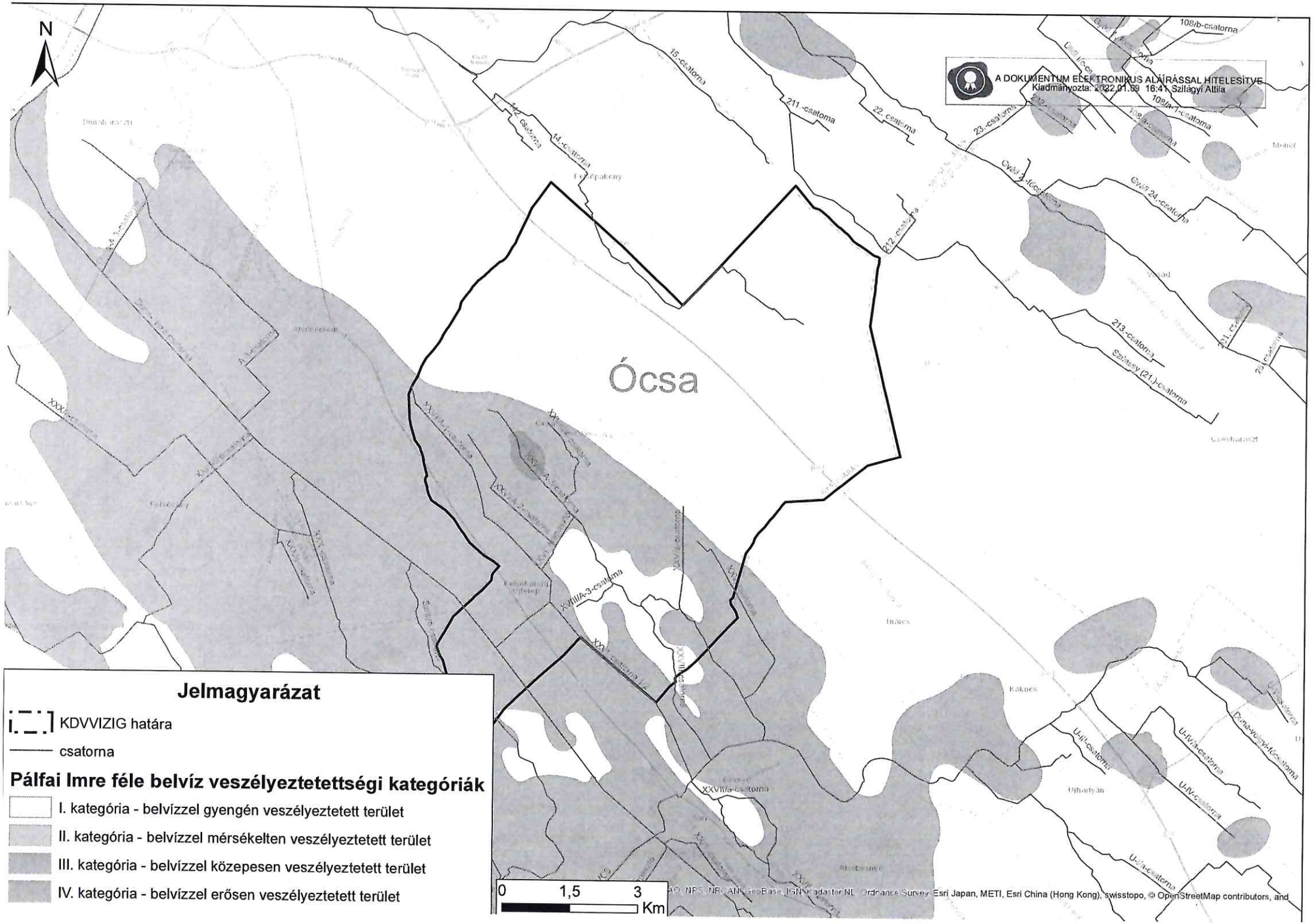
- „A környezet védelmének általános szabályairól" szóló **1995. évi LIII. Törvény**;
- „A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról" szóló **72/1996. (V.22.) Korm. rendelet;**
- „A vizek és a közcélú vízilétesítmények fenntartására vonatkozó feladatokról" szóló **120/1999. (VIII. 6.) Korm. rendelet;**
- „A Viziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról" szóló **58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet;**
- „A nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról" szóló **83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet**;
- „A felszíni vizek minősége védelmének szabályairól" szóló **220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet**;
- „A vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól" szóló **28/2004.(XII. 25.) KvVM rendelet**;
- „A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról" szóló **30/2008. (XII.31.) KvVM rendelet**;
- „A földtani közeg és a felszín alatti vízszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről" szóló **6/2009 (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet**.

Tájékoztatjuk, hogy igazgatóságunk működési területéhez tartozó településrendezési és településfejlesztési eszközök módosításával kapcsolatos eljárásokban szakvéleményünket az Országos Vízügyi Főigazgatóság (OVF) kijelölése és meghatalmazása alapján adjuk ki. Jelen levelünk tehát mind az OVF, mind pedig igazgatóságunk tárgyi témában kelt válaszát tartalmazza.

Továbbá felhívjuk a figyelmet, hogy környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességével, valamint annak tematikájának megállapításával kapcsolatban illetékességgel nem rendelkezünk, mivel az „egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról" szóló **2/2005. (I.11.) Korm. rendelet** 3. melléklete alapján igazgatóságunk nem szerepel a környezet védelméért felelős szervek felsorolásában.

Az eljárásban továbbra is részt kívánunk venni.

Üdvözlettel:
Szilágyi Attila
igazgató



Jelmagyarázat

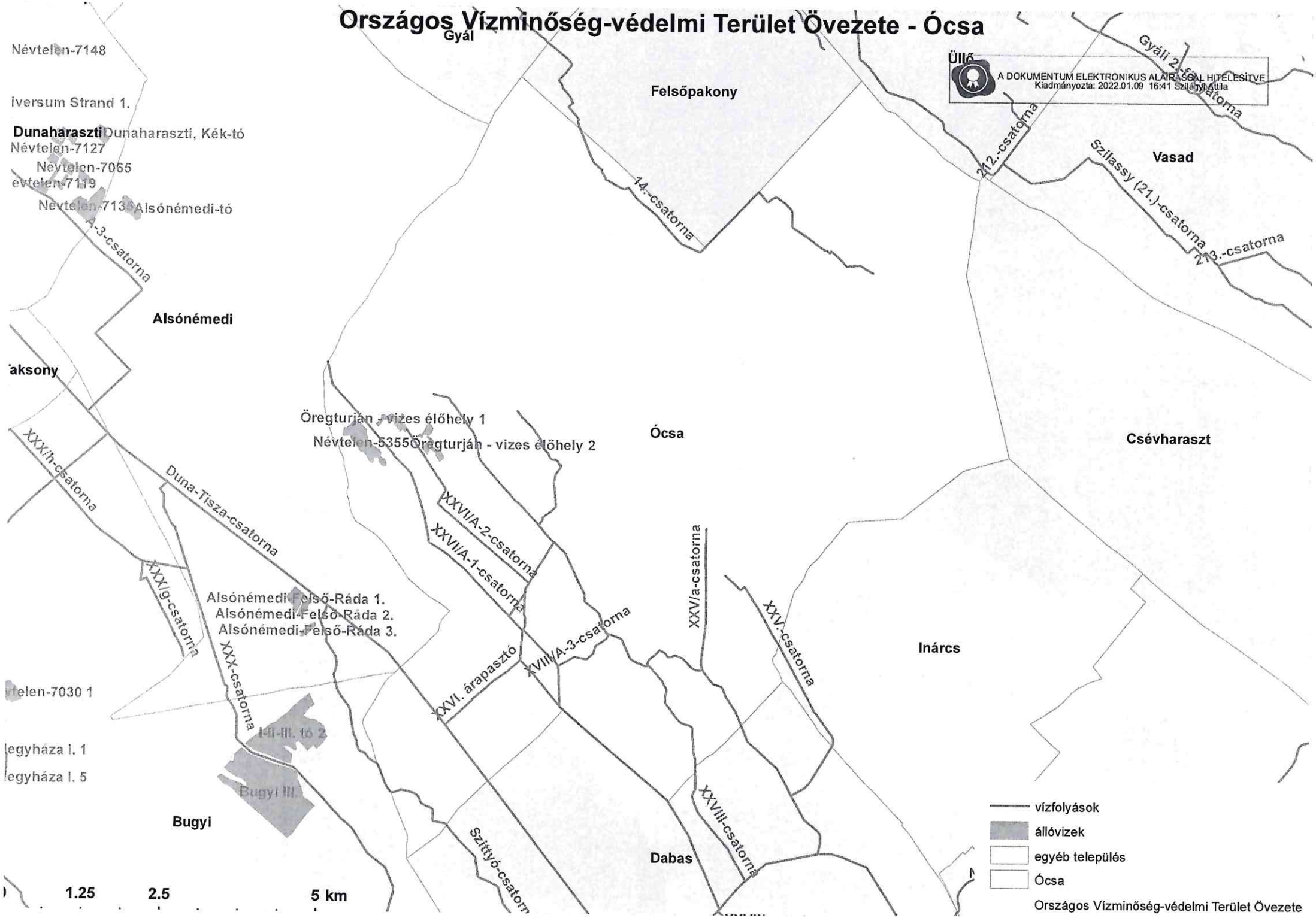
KDVVIZIG határa

csatorna

Pálfai Imre féle belvíz veszélyeztetettségi kategóriák

- I. kategória - belvízzel gyengén veszélyeztetett terület
- II. kategória - belvízzel mérsékelten veszélyeztetett terület
- III. kategória - belvízzel közepesen veszélyeztetett terület
- IV. kategória - belvízzel erősen veszélyeztetett terület

Országos Vízminőség-védelmi Terület Övezete - Ócsa



2022/396

U.G.

Országos Atomenergia Hivatal

1539 Budapest 114, Pf. 676
Telefon: (1) 436-4801
Telefax: (1) 436-4804
E-mail: haea@haea.gov.hu

Ócsai Polgármesteri Hivatal
Érkezett: 2022. 01. 10.
Mell.:
V141-22/2022 szám
Előadó: Vojnits Cs.

OAH-2021-00017-1411/2022

Bukodi Károly
polgármester
ÓCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
2364 Ócsa, Bajcsy-Zs. utca 2

Ügyintézőnk: Gábor Anita

Ügyintézőjük: Vojnits Csaba Ferenc – főépítész

Számuk: I/10330-2/2021

Tárgy: Válasz Ócsa Város településrendezési eszközeinek teljes eljárás keretében történő módosításáról szóló előzetes tájékoztatásra

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Országos Atomenergia Hivatalnál (OAH) 2021. december 16-án érkeztetett, fenti számú levelével előzetes tájékoztatást adott részünkre Ócsa város településrendezési eszközeinek, a magasabb szintű terveknek való megfeleléshez szükséges felülvizsgálatáról, és egyes eseti módosításairól teljes eljárás keretében. Levelében kérte kapcsolódó adatszolgáltatásunk, valamint nyilatkozatunk jogszabályi előírások szerinti megadását.

Az OAH alapvető és más további feladatkörét az atomenergiáról szóló 1996. évi CXVI. törvény 17. §-a, a nukleáris létesítmények nukleáris biztonsági követelményeiről és az ezzel összefüggő hatósági tevékenységről szóló 118/2011. (VII.11.) Korm. rendelet előírásai, valamint további jogszabályok és más rendeletek határozzák meg.

Az OAH részére a megkereséssel összefüggő véleményezői jogkört a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: *EljR.*) 37. § (4) bekezdés b) pontja, továbbá a 9. melléklete biztosítja.

Az *EljR.* 9. mellékletének *„Adatszolgáltatás témaköre"* című rovata az OAH részére előírási szempontokat nem tartalmaz.

A küldött megkeresésére válaszolva tájékoztatom, hogy tárgyi tervezési terület 30 kilométeres körzetében az OAH hatáskörébe tartozó létesítményként az Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora, és a Budapesti Műszaki Egyetem oktatóreaktora üzemel.

Hitelesítette: Országos Atomenergia Hivatal

Országos Atomenergia Hivatal

Felhívom figyelmét, hogy a nukleáris létesítmények 30 km-es körzete felügyelt terület, amelyen az egyes feladatokat a nukleáris létesítmény és a radioaktívhulladék-tároló biztonsági övezetéről szóló 246/2011. (XI. 24.) Korm. rendelet előírásai szabályozzák.

Fentieken túl, figyelemmel az *EljR*. 37. § (4) bekezdés b) pontjába foglaltakra, a küldött értesítés alapján az OAH egyedi követelményeket és elvárásokat nem állapít meg, vonatkozó atomenergetikai ágazati elhatározásokat – azok hiányában – nem ismertet.

Tájékoztatom továbbá, hogy az egyeztetési eljárás következő szakaszaiban részt kívánunk venni, a véleményezési dokumentációt elektronikus formában kérjük megküldeni!

Budapest, 2022. január 6.

Üdvözlettel:

Mészáros István
főosztályvezető

Kapják:
1. ÓCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
2. Irattár

- 2022 / 181

Bélyegző PMKH

Digitálisan aláírta: Bélyegző PMKH
Dátum: 2021.12.30 12:46:38 +01'00'

Ócsai Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2022 -01- 05 | Mell.:

1/141-20/2022 szám | Előadó: Fojnits Cs.

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE-06/KTF/37606-2/2021	Tárgy: Irat továbbítása
Ügyintéző: Szilágyi Juliusné	Melléklet: PE-06/KTF/37606-1/2021 számú irat
Telefon: (06-1) 478-4400	

Pest Megyei Kormányhivatal
Környezetvédelmi, Természetvédelmi,
Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály

Budapest
Columbus u. 17-23.
1145

Tisztelt Címzett!

Mellékelten továbbítom a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztályához tévesen érkezett iratot.

Budapest, 2021. december 30.

Dr. Tarnai Richárd kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

Nagy Tamás
környezeti alapnyilvántartási szakügyintéző

Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és
Bányafelügyeleti Főosztály
1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.
Telefon: (06-1) 478-4400 Fax: (06-1) 478-4520 KRID: 201436115
E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

Kapják:

1. Pest Megyei Kormányhivatal
   Környezetvédelmi, Természetvédelmi,
   Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály
   1145 Budapest, Columbus utca 17-23. (melléklettel) HK 222488718
2. Ócsa Város Jegyzője
   2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky u. 2. (tájékoztatásul) 208184734
3. Irattár

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfelelőséghez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ócsai Polgármesteri Hivatal	
Érkezett: 2022-01-04	Mell.:
I/141-19/2022 szám	Előadó: Vojnics Cs.

Ügyiratszám: 10.104-2/2021.
Ügyintéző: Fülöpp Éva
Telefon: (06 1) 236 4141

Tárgy: Ócsa Településszerkezeti és Szabályozási Terv, valamint Helyi Építési Szabályzat módosítás véleményezése
Hiv. szám: I/10330-2/2021.
Melléklet: -

Bukodi Károly polgármester úrnak
Ócsa Város Polgármesteri Hivatala
Ócsa
Bajcsy Zs. u. 2.
2364

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben tett megkeresésére a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet**, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban: ***Étv.***), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet** (a továbbiakban: ***OTÉK***), valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi véleményt adom:

A megküldött dokumentáció alapján Ócsa Város a jelenlegi tervmódosítás során az alábbi termőföldterületek övezeti átsorolását tervezi:

1-es számmal jelölt, lakóövezeti átsorolásra tervezett a 024/12-13 és 024/39 hrsz-ú, megközelítően 2,9 ha nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál jobb minőségű termőföldterület. Tekintettel az érintett termőföld átlagosnál jobb minőségére és egyben hivatkozva a termőföld védelméről szóló 2007 évi CXXIX. törvény 6/B § (2) bekezdés a) és b) pontjában foglaltakra, a szabályozási tervben az övezeti átsoroláshoz nincs lehetőségem hozzájárulni.

2-es számmal jelölt, beépítésre nem szánt különleges napelempark övezetbe sorolni kívánt a 046/66,68-69,70,72-74,76, 0503/45 és 082/20-25 hrsz-ú termőföldterület. Tekintettel arra, hogy az érintett terület más célú hasznosítása korábban részben engedélyezésre került. részben nem volt engedélyköteles a tervezett beruházás, az övezeti átsorolás ellen kifogást nem emelek.

3-as számmal jelölt terület tekintetében a közművek számára kialakítható telekméret tekintetében terveznek módosítást, övezeti átsorolás nem történik, mely ellen kifogást a dokumentációban foglaltak alapján kifogást nem emelek.

4-es számmal jelölt terület külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló termőföldterületet nem érint, így a módosítással kapcsolatban hatáskör hiányában nyilatkozni nincs lehetőségem.

5-ös számú módosítással a mezőgazdasági területeken korlátozni kívánják a mezőgazdasági hasznosítást nehezítő, vagy akadályozó egyéb tevékenységeket, mely ellen termőföldvédelmi szempontból kifogást nem emelek.

A terv módosításához kapcsolódóan a környezeti vizsgálat lefolytatását termőföldvédelmi szempontból nem látom szükségesnek.

Földhivatali Főosztály
Földügyi Osztály
1135 Budapest, Lehel u. 43-47.
Telefon: (06 1) 269 4550 Fax: (06 1) 269 4564 KRID: 516558998
E-mail: foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu Web: www.pest.foldhivatal.hu, http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest
Az ügyfélfogadás időpontja:
szerda: 8.00-16.30

Ócsa Város területe összesen 8166,29 hektár, amelynek **75,4 %-a termőterület**. Ebből a mezőgazdaságilag hasznosított terület **3748,08 hektár** (ez a teljes terület 45,9 %-a). Az alábbi táblázat a település viszonylatában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek művelési ágát, minőségi osztályát és területnagyságát mutatja az adott művelési ágban átlagos aranykorona érték megjelölésével.

Művelési ág	Minőségi osztály	AK érték	Területnagyság (ha)	Átlagos AK érték
gyümölcsös	3	33,00	71,4471	
	4	29,50	3,6226	
				28,23
szántó	2	31,30	285,6458	
	3	23,50	503,3183	
	4	16,50	821,7705	
				15,98
szőlő	3	41,70	9,3884	
				32,34
gyep (legelő)	3	7,60	1,6297	
	4	6,30	152,9280	
				3,93
gyep (rét)	2	26,10	1,8154	
	3	20,00	97,6988	
	4	13,20	84,1943	
				12,36

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.) tartalmazza a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvényből kiemelt, a termőföld hasznosításával, a földvédelemmel, a talaj védelmével, és a gyümölcsültetvény telepítésének engedélyezésével, nyilvántartásával kapcsolatos új rendelkezéseket.

Felhívom figyelmét, hogy a hivatkozott törvény rendelkezései **szigorúan védik az átlagosnál jobb minőségű termőföldterületeket**, melyek igénybevételére kizárólag időlegesen, valamint helyhez kötött beruházás esetén kerülhet sor. Helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni a meglévő létesítmények bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését, valamint a bányaüzemet és az egyéb természeti kincsek kitermeléséhez szükséges létesítményt.

Kérem, hogy tervezésük során **legyenek figyelemmel a termőföld védelméről szóló törvény átlagosnál jobb minőségű termőföldterületekre vonatkozó rendelkezéseire**, hiszen a későbbi más célú hasznosítás engedélyezésére irányuló kérelem földhivatali elbírálása során az illetékes járási földhivatal is – széleskörű mérlegelési jogköre mellett –e törvényi előírások alapján fog dönteni az engedély megadásáról, vagy megtagadásáról. Az említett széleskörű mérlegelés egyik szempontja a termőföld mennyiségi védelme tekintetében az is, hogy a település belterületén található-e az adott cél megvalósítására alkalmas, azonban még fel nem használt terület. Ezzel kapcsolatban tájékoztatom, hogy **Ócsa Város belterületén 404 darab ingatlan szerepel az ingatlan-nyilvántartásban beépítetlen területként, melyek összterülete 50,3853 ha. E tény figyelembevételével újabb termőföldterületek tényleges igénybevétele és különösen lakóövezetbe történő átsorolása termőföldvédelmi szempontból nem támogatható.**

A Tájékoztatóban részletezett jogszabályi előírásokból fontosnak tartom kiemelni a **földvédelmi eljárásra**, valamint az **Önkormányzatokra vonatkozó előírásokat**.

A Tfvt. 2013. november 1-ével hatályba lépett módosítása **külön jogszabályi rendelkezéseket tartalmaz a településrendezési tervek véleményezési eljárására vonatkozólag**. Ennek megfelelően a földhivatalnak, mint véleményező hatóságnak véleményével érvényt kell szerezni annak, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kiadása során figyelemmel kell lenni továbbá arra is, hogy az egyeztetési eljárás részét képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület-felhasználás ne akadályozza. Az egyeztetési eljárás során a földhivatalnak **kifogást kell emelnie az övezeti átsorolás ellen** abban az esetben, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt

beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület-felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb, vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet. Kifogást kell emelni továbbá abban az esetben is, ha az övezeti besorolásnak megfelelő terület-felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A **földvédelmi eljárás** a termőföld mennyiségi védelmének érvényre juttatásával, valamint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezésével kapcsolatos hatósági eljárás, melynek alkalmával a földhivatal minden esetben helyszíni szemlét tart.

Földvédelmi eljárásnak minősül a termőföld időleges és végleges más célú hasznosításának, a belterületbe vonásának engedélyezése, valamint az engedély nélkül más célra hasznosított termőföldterületekre vonatkozó hatósági eljárás, melynek során a földhivatal az e törvény által megszabott követelmények alapján kérelemre dönt a más célú hasznosítás továbbfolytatásának engedélyezéséről, vagy az eredeti állapot helyreállításának elrendeléséről. A fent felsorolt kérelemre induló eljárásokért a kérelmezőnek a földvédelmi hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről és a díj megfizetésének részletes szabályairól szóló 30/2015. (VI. 05.) FM rendelet alapján igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie. A hivatalból indult eljárásnál (engedély nélküli más célú hasznosítás) a földhivatal egyéb eljárási költséget számít fel.

Az **Önkormányzatok** vonatkozásában a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény az alábbi rendelkezéseket hozta: Külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet **kizárólag** az Önkormányzatok terjeszthetnek elő. A kérelem megalapozottságát az alább részletezett módon **igazolnia kell**. A kérelem elbírálásánál **elutasítási ok lehet**, ha a kérelemmel érintett termőföldterület **nem szomszédos a belterülettel**, valamit, ha a földrészlet(ek) **átlagosnál jobb minőségűek** és a **belterülettel átlagosnál gyengébb területek is határosak**. Mindezen túl a belterületbe vonási kérelmet **el kell utasítani**, ha az nem olyan földrészletekre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez.
Budapest, 2021. december 20.

Üdvözlettel:

Dr. Tarnai Richárd kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

Dr. Alvári Andrea
osztályvezető

Tájékoztatásul kapja:
PMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (Dabas)

Ócsai Polgármesteri Hivatal
Érkezett: 2022 -01- 04
Mell.:
1/141-18/2022 szám
Előadó: Vojnits Cs.

BUGYI

Bugyi Nagyközség Önkormányzat
Polgármesterétől
2347 Bugyi, Beleznay tér 1.
Tel.: 29-547-502, Fax: 29-348-464
e-mail: hivatal@bugyi.hu; Internet: www.bugyi.hu
Ügyfélfogadás: Hétfő: 8^{00}-12^{00}; Szerda: 8^{00}-12^{00}; 13^{00}-15^{00}; Péntek: 8^{00}-12^{00}

Szám: 5896-2/2021
Ügyintéző: Mészáros Ernő

Tárgy: Ócsa Város hatályos településrendezési terveinek több részterületre vonatkozó módosításának véleményezése
Ügyintéző: Vojnits Csaba Ferenc főépítész
Hiv. szám: 1/10330-2/2021

Bukodi Károly
polgármester részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Bugyi Nagyközség Polgármesteri Hivatala nevében köszönettel vettem Ócsa Város hatályos településrendezési eszközeinek több részterületre vonatkozó, teljes eljárásban való módosítása tárgyában hivatalomhoz érkezett megkeresésüket.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-ra hivatkozással kezdeményezett megkeresésükre a következő véleményezést adom:

- A hatáskörömbe tartozó kérdésekben a jelzett iratanyaghoz kapcsolódóan nem határozok meg jogszabályon alapuló, az adott területre vonatkozó egyéb követelményeket, továbbá a településrendezési eszközök tartalmi követelményeivel kapcsolatos további elvárásokat, az adott területeket érintő ágazati elhatározásokat.
- Tájékoztatom, hogy a hatályos rendezést befolyásoló terveink nincsenek.
- A tervezett módosításokkal, változtatásokkal kapcsolatosan a tervezetben foglaltakon túl más elvárásokat és ellenvéleményt nem fogalmazok meg.
- Hivatalom nevében nyilatkozok továbbá arról, hogy az eljárás további szakaszaiban nem kívánunk részt venni.

Munkájukhoz sok sikert kívánok!

Bugyi, 2021. december 21.

Üdvözlettel:

Bugyi Nagyközségi Önkormányzata

Nagy András Gábor
polgármester

2022 | 171

V.C.

Digitálisan aláírta: Bélyegző PMKH
Dátum: 2021.12.22 12:03:04 +01'00'

Bélyegző PMKH

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ócsai Polgármesteri Hivatal
Érkezett: 2022-01-04
Mell.:
I/141-17/2022 szám
Előadó: Vojnits Cs.

Ügyiratszám: **PE/UT/1061-3/2021.**	Tárgy: **Ócsa településrendezési eszközeinek módosítása – előzetes tájékoztatási szakasz. Ügyben való részvétel jelzése.**
Előzmény ügyiratszám: PE-06/UT/00580-1/2020	
Ügyintéző: Helméczy Károly	Hiv. szám: I/10330-2/2021
Telefon: 06-1/460-2274	Melléklet: ---

Kérelmező ügyfél neve: Ócsa Város Önkormányzata (2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky utca 2.)

Tisztelt Címzett!

A község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9 sz. melléklet 15. pontja alapján a *Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Útügyi Osztály (továbbiakban: Útügyi Osztály)* részéről **az alábbi nyilatkozatot tettem:**

A részünkre megküldött I/10330-2/2021 számú előzetes tájékoztatás alapján **a tárgyi ügyben** a továbbiakban **az Útügyi Osztály részt kíván venni.** A dokumentáció elektronikus formában történő megküldése elegendő az Útügyi Osztály részére.

A település rendezési tervének közlekedési munkarészeinek összeállításakor kérjük a **253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet [OTÉK]**, valamint az **e-ÚT 02.01.41 jelű műszaki előírásban foglaltak** szerint összeállítani.

Új úthálózati elem létesítésének szükségessége vagy egy út jelenlegi státusának változása esetén az eljárásba az **Útügyi Osztályt be kell vonni az 1988. évi I. törvény [Kkt.]. 29. § (7), (9), valamint 32.§ (3) alapján.** A **29. § (16)** rendelkezik a **bejelentésköteles** tevékenységekről.

Az **OTÉK-ot a 190/2021. (IV. 21.) Korm. rendelet módosította** 2021. április 21-én **a kötelezően előírandó személygépjármű-parkolóhelyek vonatkozásában.** Az abban foglaltak miatt várható, hogy a beruházók olyan lakóépületeket építenek, ahonnan **a kötelező előíráson felüli gépjárművek kiszorulnak az utca területére**, és ott fognak parkolni.

Az utcák kialakítására vonatkozó megjegyzéseim:

Az utak kialakítása során az ÚT 2-1.201 sz. (e-UT 03.01.11) **Közutak tervezése (KTSZ) útügyi műszaki előírás**ban foglaltak szerint szükséges eljárni. Az utak keresztszelvényeinek tartalmaznia kell:

- telekhatár és járda között 0,5 méter biztonsági sáv
- n*0,75 méter, de legalább 1,5 méter széles járda minimum egy oldalon, de ajánlott mindkét oldalon, a terület gyűjtőútján mindkét oldalon szükséges
- berendezési sáv közművek és közvilágítás elhelyezésére
- zöldsáv növényzet telepítésére, mellyel az aszfaltutak és járdák hősziget-hatását lehet mérsékelni
- vízelvezetés – árok vagy zárt vízelvető csatorna – a csapadék-elvezetéshez, a gyűjtőút esetében ajánlott a fedett vízelvezetés
- árok esetében padka, kiemelt útszegély esetében ismételten biztonsági sáv kialakítása szükséges
- út rendeltetésének megfelelő útszélesség

8 méternél keskenyebb szabályozási szélességű utat nem kíván az Útügyi Osztály engedélyezni, egyedül az épített környezet sajátosságai miatt **egyedi elbírálás alapján** lehet keskenyebb utat építeni. **8 méter széles út csak kis számú lakás kiszolgálását tudja megfelelően elvégezni (75 méteres maximális úthossz esetén).** 8 lakás (vagy 75 méternél hosszabb út) esetén 10 méter, 16 lakás esetén minimálisan 12 méteres útszélesség kell.

Közlekedésfelügyeleti Főosztály
Útügyi Osztály
1141 Budapest, Komócsy u. 17-19.
Telefon: (06-1) 460-2220 Fax: (06-1) 460-2285 KRID: PMKHKFUT (615366339)
E-mail: utugy@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

Ugyan nem ajánlott zsákutca, de kialakítása esetében kell végforduló olyan méretezéssel, hogy 7,5 tonnás tehergépjárművek meg tudjanak fordulni (pl. tűzoltó, szemetes).

Amennyiben közműépítés során az útburkolat alá **közművek** kerülnek elhelyezésre, javasolt a tisztítóaknák, illetve a szerelvények elhelyezését lehetőleg a **forgalmi sáv közepére tervezni** (nem az út tengelyébe), illetve a mértékadó kereknyomokat (pld: kapu bejáratok, parkolók, buszmegállók) szükséges figyelembe venni. Útkereszteződésben, amennyiben ez megoldható, kerüljenek a **kereszteződés területén kívülre**.

A **gyalogos úthálózat fejlesztése** fontos, mivel ennek – és a kerékpáros infrastruktúra – segítségével csökkenteni lehet a személygépjármű-forgalmat. A járdafelújítások és szélesítések mellett ez kiterjed új utak építésére, például hosszú, kereszteződés nélküli utca esetében annak középrészén keresztirányban, zsákutca esetében annak folytatásaként gyalogos-kerékpáros szakaszok építése ajánlott a közlekedési útvonalak rövidítésére. **Az OTÉK 26.§ (2) h) alapján gyalogút minimális szabályozási szélesség 3 méter.**

Közlekedési szempontból a legkedvezőbb, ha a sarokingatlan kapubejárata az alárendelt úton az útcsatlakozástól a lehető legtávolabbra kerül.

Az utakat egyik legnagyobb mértékben a nem, vagy rosszul elvezetett csapadék rombolja.

A Pest Megyei Kormányhivatal (1141 Budapest, Komócsy u. 17-19.) útügyi közlekedési hatósági hatáskörét és Pest megye területére kiterjedő illetékességét a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2.§ (1) b), illetve a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV.23.) Korm. rendelet 2.§ (1)-ben foglaltak, továbbá az 1988. évi I. tv. 11.§ határozza meg.

Budapest, 2021. december 22.

dr. Tarnai Richárd kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

Pest Megyei Kormányhivatal
37.

Varga János
osztályvezető

Címzettek:

1. Ócsa Város Önkormányzata (2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky utca 2.) - **HKP: 208184734 (OCSAPH)**
2. Irattár

2022/170

Ócsai Polgármesteri Hivatal
Érkezett: 2022 -11- 04
Mell.:
36300/5006-1/2021.ált.
V/141-16/2022 szám
Előadó: Vojnits Cs.

PEST MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Ócsa Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata - előzetes tájékoztatási szakasz
Ügyintéző: Kátai-Urbán Maxim tű. százados
Telefon: 06-20-8200-923

Bukodi Károly
polgármester

Ócsa Város Önkormányzat Polgármestere

Ócsa
Bajcsy-Zsilinszky u. 2.
2364

Tisztelt Polgármester Úr!

Értesítem, hogy Ócsa Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatával kapcsolatban a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdése, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. §-a szerint tűz- és polgári védelmi, valamint iparbiztonsági szempontból az alábbi előzetes véleményt adom:

A tűzoltó gépjárművek vonulása és működése céljára az építményekhez, azok megközelítésére szolgáló meglévő utat, illetőleg területet biztosítani kell. A tűzoltási felvonulási területek és utak elhelyezkedésével kapcsolatosan a területileg illetékes Katasztrófavédelmi Kirendeltséggel kell egyeztetni.

A tervmódosításokkal kapcsolatban az adott környezetben található, oltóvizet biztosító tűzcsapok számát csökkenteni nem lehet. A korábban létesült, meglévő földalatti tűzcsapokat átépítésükkor, föld feletti típusúra kell kicserélni. Ha az útszabályozás, közműkiváltás a vezetékes vízellátás kiépítését is érinti, a szükséges oltóvizet föld feletti tűzcsapokkal kell biztosítani.

Az útszabályozási tervek biztosítsák, – ide értve az útépítési, közúti forgalmi és parkolási rendet – a középmagas és magas épületek legalább egyik oldalán a tűzoltási felvonulási területet.

A tervmódosítás által érintett területen, továbbá a közműhálózat a vezetékes vízhálózat nyomvonalának megváltoztatásakor vagy új nyomvonal létesítésekor az új tűzcsapok telepítési helyét, illetve a meglévők áthelyezését a területileg illetékes Katasztrófavédelmi Kirendeltséggel kell egyeztetni.

A tűzcsapoknál a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállítási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon.

Amennyiben az iparbiztonsági hatóság korábbi határozatával kijelölt veszélyességi övezetet is érinti a szabályozandó terület, a veszélyességi övezet határán belül történő fejlesztésekre a 2011. évi CXXVIII. törvény és a 219/2011. (X.20.) Kormányrendelet vonatkozó rendelkezéseit is figyelembe kell venni.

A 219/2011. (X.20.) Kormányrendelet 29. §-ában foglaltak szerint a polgármesternek a következők szerint kell biztosítania, hogy a fejlesztéssel kapcsolatos döntés meghozatalakor a veszélyességi övezet határait figyelembe vegyék:

- a polgármester a veszélyességi övezet határán belüli területen történő esetleges fejlesztések során figyelembe veszi a veszélyességi övezet határait, és a fejlesztésekről a fejlesztés engedélyezése előtt bizottság létrehozását kezdeményezi az iparbiztonsági hatóságnál;
- a polgármesternek biztosítania kell, hogy a bizottsági állásfoglalást követően a tervezett fejlesztésről az érintett nyilvánosság véleményt nyilváníthasson. Ennek érdekében a polgármesternek a fejlesztéshez kapcsolódó dokumentációkat, terveket hirdetményi közzététel útján 21 napig hozzáférhetővé kell tenni és ezen idő alatt azokra az érintett nyilvánosság észrevételeket tehet;
- a polgármester biztosítja, hogy a fejlesztéssel kapcsolatos döntés meghozatalakor a bizottsági állásfoglalást és az érintett nyilvánosság észrevételeit a tervezett fejlesztés kialakításakor kellő mértékben figyelembe vegyék.

A véleményezési eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni, a véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón szíveskedjék megküldeni.

Kelt: Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

Branyiczky Márk tű. dandártábornok
tűzoltósági főtanácsos
igazgató
nevében és megbízásából:

Péter András tű. alezredes
hatósági osztályvezető

Készült: 1 példányban
Egy példány: 2 old.
Kapja: 1. sz. pld..: Irattár
Címzett: HIVATALI KAPU elektronikusan

Cím: 1149 Budapest, Mogyoródi út 43. 1903 Bp. Pf.: 314
Telefon: +36(1) 469-4105 Fax: +36(1) 469-4353
E-mail: pest.mki@katved.gov.hu

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített

36300/5006-1/2021.ált.

2022/169

V.Cs.

BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Gyetvayné dr. Kelemen Erzsébet

Digitálisan aláírta: Gyetvayné dr. Kelemen Erzsébet
Dátum: 2021.12.22 10:43:55 +01'00'

Ócsai Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2022-01-03

Mell.:

V/141-15/2022 szám

Előadó: Vojnits Cs.

Bukodi Károly polgármester
részére

Ócsa Város Polgármestere

Iktatószám:	BP/PNEF-TKI/2900-3/2021. BP/PNEF-TKI/2900-4/2021.
Ügyintéző:	Konkoly Szilvia
Telefonszám:	+36-1-4653866
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	Ócsa város településrendezési eszközeinek módosítása több részterületen, valamint véleményezés környezeti értékelés készítésének szükségességéről - előzetes tájékoztatási szakasz
Hiv. szám:	I/10330-2/2021

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi üggyel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) részt kíván venni, és a teljes dokumentációt elektronikus úton kéri megküldeni.

Ócsa város - a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004.(VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint *a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján - felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

A fentiek miatt a módosítás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

A település közigazgatási területén természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért e szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

A megküldött dokumentációban foglaltak alapján a BFKH közegészségügyi szempontból a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

A BFKH jelen véleményét az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és 3. számú mellékletében; *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet 9. számú

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

mellékletében; továbbá *a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről* szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot *az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól* szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
kormánymegbízott megbízásából

Dr. Kelemen Erzsébet
helyettes fővárosi és megyei tisztifőorvos

Melléklet: –

Kapják:

1. Ócsa Város Önkormányzata – Hivatali Kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

2022/167
Aláíró: Váradi Tibor (2021.12.21. 13:46:16)

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

V.C.
Ócsai Polgármesteri Hivatal
Érkezett: 2022-01-04 | Mell.:
I/141-14/2022 szám | Előadó: Vojnits Cs.

Ügyiratszám: PE/AF/00369-2/2021.
Ügyintéző: Ferencz Dóra
Telefon: (+36 1) 485 6990

Tárgy: **Ócsa** – településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó előzetes tájékoztatás a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet alapján, **teljes eljárás**ban
Hivatkozási szám: I/10330-2/2021

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Ócsa Város Önkormányzata
Bukodi Károly polgármester részére
Ócsa
Bajcsy-Zsilinszky u. 2.
2364

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettük levelét, amelyben Ócsa településrendezési eszközeinek módosításának egyeztetésére és elfogadására vonatkozó eljárásról kéri előzetes tájékoztatásunkat. Tájékoztatása szerint a helyi építési szabályzat, a szabályozási terv és a településszerkezeti terv módosítását tervezik.

Fenti levelével kapcsolatban *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: R.) 37. §-a szerint az alábbi előzetes tájékoztatást adjuk:

- Nyilatkozunk, hogy Ócsa településrendezési eszközeinek egyeztetésére és elfogadására vonatkozó eljárásban – mint érintett államigazgatási szerv – részt kívánunk venni, a dokumentációt mind a véleményezési szakaszban, mind a végső szakmai véleményezési szakaszban papír és elektronikus formátumban kérjük benyújtani.

- Tájékoztatjuk, hogy a településrendezési eszközökkel kapcsolatosan előzetes adatszolgáltatási kötelezettséget az állami főépítészi hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal tekintetében az R. 9. melléklete nem állapít meg.

- Tájékoztatjuk, hogy a településrendezési eszközökkel kapcsolatosan előzetes adatszolgáltatási kötelezettséget az állami főépítészi hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal tekintetében *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. melléklete nem állapít meg.

Állami Főépítészi Iroda
1052 Budapest, Városház u. 7. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270
Telefon: (06 1) 485 6990
E-mail: allamifoepitesz@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

- Felhívjuk a figyelmet, hogy a vonatkozó jogszabályi rendelkezés – *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§ (2) bekezdés a) pontja – alapján a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv esetén a környezeti vizsgálat lefolytatása kötelező. A környezeti vizsgálat általános tartalmi követelményeit a rendelet 4. számú melléklete rögzíti, attól eltérő tematikát az épített környezet védelmére vonatkozóan nem határozunk meg.

A környezeti értékelés elkészítésébe olyan szakértőket kell bevonni, akik a vonatkozó jogszabályokban *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet, *a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről* szóló 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendelet] foglaltak szerint megfelelő szakértői jogosultsággal rendelkeznek.

A fentiekkel kapcsolatban fontosnak tartjuk megjegyezni, hogy Önök új, az R.-ben foglalt formai, az R.-ben és *az országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben, valamint a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (a továbbiakban: MATrT.) foglalt tartalmi követelményeknek megfelelő településszerkezeti tervet és helyi építési szabályzatot fognak alkotni. Ha a hatályos településszerkezeti tervükhöz, helyi építési szabályzatukhoz már készült környezeti vizsgálat, annak ma is érvényes elemei természetesen felhasználhatók az új településrendezési eszközökhöz készítendő környezeti értékelésben.

<u>A jelen eljárásban indított módosítások kapcsán, az épített környezet védelmére irányulóan környezeti értékelés elkészítését nem tartjuk szükségesnek.</u>

Tájékoztatjuk, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I. 11.) Korm. rendelet 4. számú mellékletében meghatározott környezeti értékelés általános tartalmi követelményeit a tematika kidolgozásához elégségesnek tartjuk.

Fentieken felül megjegyezzük, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége vonatkozásában az érintett hatóságok álláspontját tartjuk irányadónak.

- Felhívjuk a figyelmet, hogy *a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 83. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak értelmében örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a településfejlesztési koncepció, vagy a településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében, ha a település hatályos településfejlesztési koncepciójának, helyi építési szabályzatának készítésekor nem készült örökségvédelmi hatástanulmány, vagy készült, de az tíz évnél régebbi.

Nem kell örökségvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. § (2) bekezdése szerinti véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett.

Felhívom a figyelmet, hogy az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakterületi munkarészének, valamint a védett műemléki értékeket érintő munkarészének készítése a vonatkozó jogszabály [*a régészeti örökséggel és a műemléki értékkel kapcsolatos szakértői tevékenységről* szóló 439/2013. (XI. 20.) Korm. rendelet] szerint szakértői tevékenységnek minősül, ezért az említett munkarészeket csak megfelelő jogosultsággal rendelkező szakértők készíthetik el.

- A településrendezési eszközöket a vonatkozó területrendezési tervek rendelkezéseivel összhangban kell elkészíteni. A településszerkezeti tervnek a MATrT.-ben foglaltaknak meg kell felelnie, azt a dokumentációban igazolni szükséges (térképpel, leírással és számítással). A területhasználat területi mérlegét, szükség esetén a biológiai aktivitás értéket a szerkezeti terv leírásának tartalmaznia kell az R. 4. melléklet 4. és 6. pontjai alapján.

- Felhívjuk a figyelmet, hogy a helyi építési szabályzatot a településszerkezeti tervvel összhangban kell elkészíteni az R. 11. §-a szerint. A helyi építési szabályzatban településképi követelmény nem határozható meg a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14. § (3) bekezdése, és az R. 11. § (1) bekezdése alapján.

- Felhívjuk a figyelmet, hogy a készítendő helyi építési szabályzatban – az R. 46/B.§ (1) bekezdésében foglaltak értelmében – településképi követelményt jogszerűen már nem lehet meghatározni, továbbá az építészeti örökség helyi védelmével, a reklámhordozók és egyéb műszaki berendezések elhelyezésével kapcsolatos előírások szintén már csak településképi rendeletben állapíthatók meg.
A helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervnek a településszerkezeti tervvel összhangban kell készülnie, az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis felhasználásával, a szabályozási tartalomnak megfelelő méretarányban. A szabályozási terven fel kell tüntetni, hogy *„Készült az állami alapadatok felhasználásával"*.

- A településrendezési eszközt megalapozó vizsgálat alapján kell elkészíteni, a részletes tartalmi követelményeket az mellékletei tartalmazzák. Közös megalapozó vizsgálat készíthető, ha a településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök együtt vagy közvetlenül egymást követően kerülnek kidolgozásra.

- A megalapozó vizsgálatra, alátámasztó munkarészre vonatkozó, az R. 1., 3. mellékletében felsorolt tartalmi elemek részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban meghatározhatja, ha eltér a mellékletekben foglaltaktól. Az R. 1., 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, átcsoportosíthatók, indokolt esetben egyes elemei elhagyhatók.
Itt kell felhívnom a figyelmet, hogy az Étv. 6/A.§ (3) bekezdésében foglaltak értelmében a települési önkormányzatnak az építésügyi feladatait a helyi rendeletei megalkotásával és a kapcsolódó sajátos jogintézményekkel, továbbá települési vagy térségi önkormányzati főépítész közreműködésével kell ellátnia. *A főépítészi tevékenységről* szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 1.§ c) pontjában foglaltak értelmében a törvényekben, kormányrendeletekben meghatározott, a településfejlesztéssel és településrendezéssel, a településkép-védelemmel, továbbá az épített környezet alakításával és védelmével, az építésüggyel kapcsolatos egyes feladatokat a települési önkormányzat a települési főépítész közreműködésével látja el.
A vonatkozó jogszabályi rendelkezés szerint a települési főépítészi feladatkör ellátható köztisztviselőként, vagy - az összeférhetetlenségre, a minősített adatra és a felelősségre vonásra vonatkozó jogszabályi előírásokra való figyelemfelhívást is tartalmazó, a feladatkör ellátására vonatkozó írásban megkötött - megbízási szerződés alapján is.
Felhívjuk a figyelmet, hogy a R. 1., és 3. melléklet összevont, átcsoportosított vagy elhagyott tartalmi elemek részletezettségét írásban rögzítő <u>főépítészi feljegyzés a készülő dokumentáció mellékletét képezi az R. 3/C. § és 6. § (2a) bekezdése alapján</u>.

- Az Étv. 16.§ (1) bekezdése szerint településtervezési tevékenységnek minősül a településrendezési eszköz elkészítése. *Az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről* szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14.§ (5) bekezdése szerint: *„A településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és - legalább egy eredeti példányon - a tervező saját kezű aláírását. A településrendezési eszköz tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését."*
Amennyiben a dokumentáció készítéséhez szakági munkarészek is szükségesek (pl.: közlekedési javaslat, közművesítési javaslat, tájrendezési javaslat stb.), akkor ezen munkarészek elkészítéséhez szakági tervezőket kell bevonni a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet alapján.

- Külön felhívjuk a figyelmet a lakosság, a helyi érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetek, vallási közösségek egyeztetési eljárásba történő bevonására, amelyet az R. *21. A partnerségi egyeztetés* alcíme alattiak figyelembe vételével, a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendeletük szerint kell lefolytatni.

- Emlékeztetőként meg kell jegyeznünk, hogy az előzetes tájékoztatót meg kell küldeniük az eljárásban érintett partnereknek, az R. 9. mellékletében meghatározott összes államigazgatási szervnek, a településükkel közvetlenül szomszédos települési önkormányzatoknak, és az érintett területi önkormányzatnak. A településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök elkészült tervezeteit a megalapozó és alátámasztó munkarészekkel együtt véleményeztetni kell a partnerekkel, az eljárásban való részvételi szándékáról nyilatkozó államigazgatási szervvel, a tájékoztatást adó érintett területi, települési önkormányzattal. Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni.
A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés(ek) esetén a jegyzőkönyve(ke)t is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. Vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.
A véleményezési szakasz lezárását követően a településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök tervezeteit a megalapozó és alátámasztó munkarészekkel együtt kell megküldeni végső szakmai véleményezésre.
Kérem, hogy az elfogadott észrevételek esetén eszközölt javításokat jól érzékelhetően jelöljék a dokumentációban!
Szintén meg kell küldeni az eljárás során beérkezett összes véleményt – a partnerekét is – és a véleményezési szakaszban keletkezett valamennyi egyéb dokumentumot (jegyzőkönyvek, emlékeztetők, tértivevények, stb.).
Felhívom a figyelmet, hogy záró szakmai vélemény akkor adható, ha az R. 40.§ (1) bekezdés szerinti valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre került.

- Felhívjuk a figyelmet, hogy az R. 37. § (4) bekezdés b) pont bc) alpontja és 9. melléklete alapján az Állami Főépítésznek előzetes adatszolgáltatási kötelezettsége nincsen. Az országos és térségi tervekkel való összefüggéseket a dokumentációt készítő településtervező vizsgálja az R. 3. melléklete szerinti táblázat 12. sora alapján, mely vizsgálatnak része az országos és térségi övezetek érintettségének vizsgálata is.

Végezetül arra is felhívjuk szíves figyelmét, hogy településfejlesztési koncepció, településrendezési eszköz vagy ezek módosítása véleményezési eljárás lefolytatása nélkül jogszerűen nem fogadható el.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és az egyeztetési eljárás R.-ben meghatározott rendjének betartását.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel: **Dr. Tarnai Richárd kormánymegbízott**
nevében és megbízásából:

Váradi Tibor
állami főépítész

Kapják:
1. Címzett
2. Irattár

Állami Főépítészi Iroda
1052 Budapest, Városház u. 7. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270
Telefon: (06 1) 485 6990
E-mail: allamifoepitesz@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

2022/164

V.Cs.

HONVÉDELMI MINISZTÉRIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
mint honvédelmi szakhatóság
1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.
Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740
Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu

Ócsai Polgármesteri Hivatal
Érkezett: 2022 -01- 04
Mell.:
1/141-13/2022 szám
Előadó: Vajnits Cs.

Nyt. szám: 17950-2/2021/h
Hiv. szám: I/10330-2/2021

. számú példány
„Elektronikusan továbbítandó!"

Bukodi Károly
Ócsa Város Polgármesteri Hivatala
polgármester

2364 Ócsa
Bajcsy Zs. u. 2.

Tárgy: Ócsa város hatályos településrendezési eszközeinek módosítása több részterület vonatkozásában – teljes eljárás, előzetes tájékoztatási szakasz

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltattam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást, mint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 20. pontjában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) m) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklet 14. b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Állásfoglalásomat a honvédelemért felelős miniszter nevében, a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 16/2019. (III. 5.) HM utasítás 42. § (10)-(11)-(12) bekezdése alapján adtam ki.

Budapest, „időbélyegző szerint"

Tisztelettel:

Dr. Benkő Tibor
Magyarország honvédelmi minisztere
nevében és megbízásából

Bucsánszky Zoltán alezredes
településrendezési hatósági osztályvezető

Készült: 2 példányban
Egy példány: 1 lap
Ügyintéző (tel/fax): Jakabné Papp Anita alezredes (tel.:+36 (1) 414-1100/22-679; HM 022-22-679; fax: +36 (1) 474-1467)
Kapják: 1. sz. pld.: Irattár
2. sz. pld.: Címzett

adatkezelési tájékoztató:
https://hm.hatosagihivatal.kormany.hu/download/c/3b/c2000/Telep%C3%BCl%C3%A9srendez%C3%A9si%20hat%C3%B3s%C3%A1gi%20aktusok.pdf

HONVÉDELMI MINISZTÉRIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Bucsánszky Zoltán László
Időpont: 2021.12.21 13:41:27 CET

2022/162

U.Cs.

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Bélyegző PMKH

Digitálisan aláírta: Bélyegző PMKH
Dátum: 2021.12.21 12:25:16 +01'00'

Ügyiratszám: PE/EPO/1017-3/2021.
Ügyintéző: M. Aradi Csilla
Telefon: 06-30/249-1692

Tárgy: Ócsa Város Településrendezési Eszközeinek módosítása ügyében örökségvédelmi szempontú adatszolgáltatás
Hiv. szám: I/10330-2/2021
Melléklet: adatszolgáltatás

Ócsai Polgármesteri Hivatal
Érkezett: 2022 -01- 04
Mell.:
I/141-12/2022 szám
Előadó: Vojnits Cs.

Bukodi Károly részére
polgármester
Ócsa Város Polgármestere

Ócsa
Bajcsy-Zsilinszky u. 2.
2364

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettem kézhez Ócsa Város Településrendezési Eszközeinek módosításával kapcsolatos megkeresését, melyre vonatkozóan az alábbi előzetes tájékoztatást adom:

Ócsa város településrendezési eszközeinek tárgyi területre vonatkozó módosítása örökségvédelmi (régészeti és műemléki) érdekeket közvetlenül nem érint. Erre való tekintettel örökségvédelmi szempontból a településrendezési eszközök módosítását az örökségvédelmi hatóság nem kifogásolja, a módosítást tudomásul veszem.

Tájékoztatásul közlöm, amennyiben az érintett ingatlanokon tervezett beruházás a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény 7. § 20/a) pontja szerinti nagyberuházásnak (500 millió Ft bruttó bekerülési költséget meghaladó összegű beruházás) minősül, a Beruházónak a beruházás területére vonatkozó – a feltárási projekttervet is magában foglaló – a Kötv. 7. § 3. pontja szerint előzetes régészeti dokumentációt (a továbbiakban: ERD) be kell nyújtania a tárgyi létesítmény engedélyezéséhez. Az ERD elkészítésére a jogszabály által kijelölt örökségvédelmi szervként működő Várkapitányság Nonprofit Kft. (székhely: 1013 Budapest, Ybl Miklós tér 6.; Régészeti Igazgatóság - postázási cím: 1113 Budapest, Daróczi út 3.; a továbbiakban: Várkapitányság) jogosult. A beruházónak a Várkapitánysággal szerződést kell kötnie a teljes ERD elkészítése érdekében.

A környezeti vizsgálat elkészíttetéséről nem áll módunkban nyilatkozni, azonban az eljárás további szakaszában részt kívánunk venni. A szükséges adatszolgáltatást e-mailen keresztül megküldtük.

Budapest, 2021. december 20.

Dr. Tarnai Richárd kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

Okrutay Miklós
osztályvezető

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Örökségvédelmi Osztály
Budapest V. Sas u. 25. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270.
Telefon: +36 30/149-6855; KRID: 569323720
E-mail: oroksegvedelem@pest.gov.hu
Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak,

kizárólag a jogszabályi megfelelőséghez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

2022/160

Ócsai Polgármesteri Hivatal
Érkezett: 2022 -01- 04 Mell.:
V/141-11/2022 szám Előadó: Vojnits Cs.

NMHH
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Hírközlés-felügyeleti Főosztály

Építményengedélyezési Osztály

Iktatószám: EE K /29415-2/2021.
Tárgy: Ócsa Város hatályos településrendezési eszközeinek módosítása - előzetes tájékoztatás
Ügyintéző: Dr. Lakatos István Antal
Tel.: 1 457 7168
E-mail: lakatos.istvan.antal@nmhh.hu
Hiv. szám: I/10330-2/2021

Ócsa Város Polgármestere
Bukodi Károly polgármester részére

Ócsa
Bajcsy-Zsilinszky u. 2.
2364

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**), mint **Ócsa Város hatályos településrendezési eszközei módosításának** előkészítésébe bevont államigazgatási szerv, a hatáskörébe tartozó kérdésekben az alábbi tájékoztatást adja a rendezési feladat ellátásához szükséges, a jogszabályokon alapuló követelményekről.

Az elektronikus hírközlési építmények vonatkozásában, *az elektronikus hírközlésről szóló* **2003. évi C. törvény 94. § (1) bekezdése** szerint: *„A település tervezésénél, rendezésénél, utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál – a külön jogszabályban meghatározott módon –* ***biztosítani kell az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének lehetőségét."***

A postai létesítmények vonatkozásában *a postai szolgáltatásokról szóló* 2012. évi CLIX. törvény 31. § (1) bekezdése alapján: *„A település tervezésénél, rendezésénél, utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál biztosítani kell a postai szolgáltatóhelyek, felvételi pontok és kézbesítési pontok, valamint az egyetemes postai szolgáltatás teljesítését lehetővé tevő egyéb eszközök (a továbbiakban együtt: postai létesítmény) elhelyezésének lehetőségét."*

Az elhelyezés területét a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 26. § (1) bekezdése szabályozza, további műszaki iránymutatást az MSZ 7487 számú szabvány ad, míg az elhelyezés engedélyezésének feltételeit a **20/2020. (XII. 18.) NMHH rendelet** (a továbbiakban: **Rendelet**), továbbá a 8/2012. (I. 26.) NMHH rendelet határozza meg.

A Hatóság tevékenységének – jogszabályban meghatározott – célja az elektronikus hírközlési piac zavartalan, eredményes működésének és fejlődésének, az elektronikus hírközlési tevékenységet végzők és felhasználók érdekei védelmének, továbbá a tisztességes, hatékony verseny kialakulásának, illetve fenntartásának elősegítése az elektronikus hírközlési ágazatban.

A távközlés, a távközlési infrastruktúra fejlődése településrendezési eszközökkel befolyásolható, támogatható vagy korlátozható, ezért indokoltnak tartom, hogy az érintett hírközlési szolgáltatók az előkészítésben részt vegyenek úgy, hogy ismertethessék a település fejlődése és építési rendje szempontjából terveiket, és ezek várható lefolyását.

Tájékoztatom, hogy az e-közmű rendszerben tájékozódhatnak a területen hálózattal rendelkező szolgáltatókról, és azok hálózatának elhelyezkedéséről. A hesz@telekom.hu, hesz@telenor.hu, hesz@invitel.co.hu hesz@vodafone.com, hesz@digi.co.hu címre küldött e-mailre a szolgáltatók tájékoztatást adnak fejlesztési terveikről.

A hírközlési szolgáltatók elkötelezettek a "Digitális Jólét Program" mellett, így a Közép-magyarországi régióban is jelentős hálózat fejlesztéseket hajtanak végre vezetékes és vezeték nélküli hálózataikon egyaránt. E fejlesztések közt saját, és állami finanszírozású optikai hálózat fejlesztési projektek is futnak, melyek több tízezer háztartást érintenek.

A Digitális Nemzet Fejlesztési Program (a továbbiakban: DNFP) keretein belül megvalósuló fejlesztések kapcsán túlnyomóan optikai hozzáférési hálózatot építenek ki a szolgáltatók. Ehhez a település beépített környezetében elsősorban a meglévő alépítmény hálózatokat, míg a külterületeken, illetve ritkábban beépített területeken saját, vagy az elektromos kisfeszültségű, meglévő oszlopsorokat terveznek igénybe venni. A DNFP-hez kapcsolódó beruházások, fejlesztések megvalósításának biztosítása befolyásolhatja településrendezési eszközök készítését, módosításait is.

A Hatóság tájékoztatja, hogy *a településkép védelméről* szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Törvény) 1. § c) pontja alapján a Törvény egyik célja, hogy az önkormányzat biztosítson széleskörű tájékoztatást a településképi követelményekről, ezzel elősegítve a településkép védelmének és alakításának eredményes érvényesülését az építmények tervezése és kivitelezése során. A Törvény 3. §-a alapján a településképi rendelet többek között az építési tevékenységgel érintett építmények - ideértve a sajátos építményfajtákat is (pl. hírközlési hálózatok és azok építményei, adótornyok) - településképhez való illeszkedését biztosító anyaghasználatára, tömegformálására, homlokzati kialakítására és a zöldfelületek kialakításának módjára vonatkozó településképi követelményt, valamint egyéb műszaki berendezések (épületre szerelt műszaki eszközök) elhelyezésére és alkalmazására, illetve tilalmára vonatkozó településképi követelményt tartalmazhat.

Ezen településképi követelmények maghatározására további részletszabályokat tartalmaz *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: Korm. Rendelet).

A Korm. Rendelet 22. § (4), (5) és (7) bekezdései szerinti követelmények tekintetében a településképi szempontból meghatározó területen csak megengedő, vagy tiltó; helyi egyedi védelemmel érintett elemre vonatkozóan megengedő, tiltó vagy kötelező követelmények határozhatók meg. Egyéb területek esetében csak építmény anyaghasználatára vonatkozó tiltó építészeti követelmény határozható meg, tehát a sajátos építmények elhelyezése nem korlátozható.

Az építményekre vonatkozó településképi követelmény a Korm. Rendelet 23/F. § (2) bekezdés c) pontja szerint településképi szempontból meghatározó, vagy a helyi egyedi védelemmel érintett terület tekintetében az építési tevékenységgel érintett építmény anyaghasználatára. tömegformálására, homlokzati kialakítására, telken a zöldfelületek kialakításának módjára, és sajátos építményfajták elhelyezésének módjára határozható meg.

A Korm. Rendelet 23/F. § (3) bekezdés alapján az anyaghasználatra vonatkozó követelmény kiterjedhet az építmény, sajátos építményfajták építőanyagának településkaraktert befolyásoló valamely minőségi jellemzőjére. A 23/G. § c) pontja szerint a helyi védelemmel érintett területeken meg kell határozni a sajátos építményekkel, műtárgyakkal kapcsolatos anyaghasználatra vonatkozó követelményeket.

Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmény a 23/F. § (5) bekezdés b) pontja alapján a kiegészítő elemek, egyéb műszaki berendezések homlokzaton történő elhelyezési módjának és lehetőségének meghatározására, továbbá a 23/H. § (2) bekezdése szerint formai követelményeire, számára és anyaghasználatára vonatkozhat.

Az egyéb műszaki berendezések elhelyezésére vonatkozóan a teljes közigazgatási területen megengedő, tiltó és kötelező településképi követelmény is meghatározható.

Felhívom továbbá a figyelmét, hogy a Korm. rendelet 23/G. § kimondja, hogy a településképi rendeletben a településképi szempontok figyelembevételével meg kell határozni a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területeket.

A Hatóság kéri, hogy az arculati kézikönyv és a településképi rendelet elkészítése során a Korm. rendelet 23/G. §-ban foglaltakat figyelembe venni szíveskedjenek. Fentiek alapján a belterületi berendezések illetve az antennatartók elhelyezésének biztosítása mindenképpen kiemelt közérdek ezért ezt korlátozni településképi szempontok alapján is csak racionális keretek között célszerű.

A Hatóság felhívja a figyelmet, hogy a településrendezési eszközök készítéséhez, módosításához kapcsolódó elektronikus hírközlési fejezet elektronikus hírközlési fejezetét csak az *építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről* szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott településrendezési hírközlési tervező (betűjele: TH) jogosultsággal rendelkező és névjegyzékbe vett tervező készíthet.

A hírközlési munkarész elkészítéséhez a Hatóság 2015. évben a Magyar Mérnöki Kamara közreműködésével módszertani útmutatót készített a településtervezési hírközlési jogosultsággal rendelkező tervezők részére a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök készítésével és módosításával összefüggő elektronikus hírközlési szakági munkarészek készítéséhez címmel, melyet a Hatóság honlapjáról a letölthető. (http://nmhh.hu/dokumentum/168359/HESZ_modszertani_utmutato_2015_10_01.pdf)

Kérem, hogy az elektronikus hírközlési építmények elhelyezését taglaló munkarész elkészítése során **vegyék figyelembe a Rendelet 18. § e), f) pontjában, 27. §-ában, valamint 4. mellékletében foglaltakat.**

Hatóság kéri, hogy a rendeletalkotás, rendeletmódosítás során az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény illetve az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet által használt és definiált kifejezéseket és fogalmakat alkalmazzák.

Kérem, hogy a terv elkészültét követően, szíveskedjék azt a Hatóság részére véleményezésre megküldeni, **iktatószámunk** válaszlevelükön történő feltüntetésével és a **hírközlési szakági munkarészek** csatolásával elektronikus úton Hivatali kapun keresztül.

Elektronikusan aláírt dokumentum.
Kiadmányozta: Dr. Rajnai Judit osztályvezető, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Budapesten, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.

2022 | 158

V.Cs.

Ócsai Polgármesteri Hivatal
Elektronikus aláírással hitelesítve
Bognár Géza
osztályvezető
(2021.12.21. 09:19:20)

Érkezett: 2022 -01- 04 | Mell.:

V/141-10/2022 szám | Előadó: Vojnicks Cs.

BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA
ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Bukodi Károly polgármester úr
részére

Ócsa Város Önkormányzata

Ócsa
Bajcsy-Zsilinszky u. 2.
2364

Iktatószám: BP/0801/00437-3/2021
Ügyintéző: Bánhidi Viktória
Telefonszám: +36 1 815 9633
Tárgy: Ócsa város településrendezési eszközeinek módosítása (9 részterület) – előzetes tájékoztatási szakasz

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre KRID: 753506929

Tisztelt Polgármester Úr!

Ócsa város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos I/10330-2/2021. iktatószámú, 2021. december 9-én kiadmányozott – Főosztályomra 2021. december 16-án beérkezett – megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklet 12. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

Fentiekre tekintettel, a területrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. Az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond
kormánymegbízott nevében és megbízásából:

Bognár Géza
osztályvezető

Gyorsforgalmi Útügyi Osztály
1138 Budapest, Váci út 188. – 1387 Budapest Pf.: 1007 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – Fax: +36 (1) 331-9917
KRID: 645240704 – E-mail: uto@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

2022/157

VCs

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:

ASP20_PROUD_IRAT_MEB

KORMÁNYZATI AZONOSÍTÁSSAL HITELESÍTETT

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Polgármesterétől

2351 Alsónémedi, Fő u. 58.

Tel: 29/337-101, fax: 29/337-250

polgarmester@alsonemedi.hu , www.alsonemedi.hu

Ócsai Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2022 -01- 04 | Mell.:

1/141-9/2022 szám | Előadó: Vojnits Cs.

Szám: **14081-2/2021.**
Előadó: Szabóné Bán Julianna

Tárgy: Ócsa Város hatályos településrendezési eszközeinek módosítása több részterületre vonatkozóan

Hiv.sz: I/10330-2/2021.
Előadójuk: Vojnits Csaba Ferenc – főépítész

Ócsa Város Polgármestere

2364 Ócsa,
Bajcsy-Zsilinszky u. 2.

Tisztelt Cím!

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata részéről tájékoztatom, hogy Ócsa Város településrendezési eszközeinek a megküldött iratok szerinti módosítása Alsónémedi közigazgatási területére jelentős hatást nem gyakorol. Továbbiakban a véleményezési eljárásban **nem kívánunk részt venni.**
A település hatályos településrendezési eszközei a www.alsonemedi.hu/static/rendeletek oldalon megtalálhatók.

Kérem a tervezés folyamán ezek figyelembevételét!

Alsónémedi, 2021. december 20.

Tisztelettel:

Dr. Tüske Zoltán
polgármester

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata

2022/146

Ócsai Polgármesteri Hivatal	
Érkezett: 2022-01-03	Mell.:
1/141-6/2022 ...szám	Előadó: Vojnits Cs.

PEST MEGYEI FŐÉPÍTÉSZ
1052 BUDAPEST, VÁROSHÁZ U. 7. – TEL: 06 1 233-6861 – FAX: 06 1 233-6884 – MOBIL: 06-20-9369-607
PANYIZ@PESTMEGYE.HU

Bukodi Károly Zoltán
polgármester úr

Ócsa Város Önkormányzata

2364 Ócsa
Bajcsy-Zsilinszky utca 2.

Ikt. szám: 471-3/2021
Hiv. szám: I/10330-2/2021

Ügyintéző: Pányi Zsuzsanna
Tel: +36-1-233-68-61, Mobil: +36-20-9369-607
Email: panyiz@pestmegye.hu

Tárgy: Ócsa város településrendezési eszközeinek a részleges módosításával kapcsolatos 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 37. § (2) bekezdés szerinti tájékoztatás

Tisztelt Polgármester Úr!

Ócsa város településrendezési eszközeinek a több részterületre történő részleges módosításáról szóló, *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 Településrendezési kódex) 37. § (2) bekezdés c) pontja szerinti levelét köszönettel megkaptam, amelyre *a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény* 11. § (1) bekezdés h) pontjának, valamint 13/A. § (3) és (5) bekezdésének, valamint *a főépítészi tevékenységről szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rend.* 9. § (1) bekezdés d) pontjának megfelelően az alábbi nyilatkozatot teszem.

Tájékoztatom, hogy **Pest Megye Önkormányzata a** Településrendezési kódex szerinti **véleményezési eljárásban részt kíván venni.**

- A készülő dokumentumok kötelező alátámasztó munkarészeit a Településrendezési kódex 1. és 2. számú, melléklete alapján kell elkészíteni.
- 2019. március 16-tól hatályba lépett *a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény* (a továbbiakban Trtv.). A településrendezési eszközök felülvizsgálatát e törvény, és *a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet* figyelembevételével kell elkészíteni.
- Ezúton tájékoztatom, hogy Pest Megye Önkormányzata jóváhagyta a megye új területrendezési tervét. A megyei területrendezési terv legnagyobbrészt ugyan csak a budapesti agglomeráción kívüli településekre vonatkozó előírásokat fogalmaz meg, de a terv tartalmaz néhány olyan egyedileg meghatározott megyei övezetet is, amelyek az agglomerációs településekre is vonatkoznak. Ezek:
  - az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete;
  - a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete;
  - a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete;
  - a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (Homokhátság a szomszédos érintett megyékkel összehangolt tartalommal).

  Fentiek alapján kérem, hogy Ócsa város településrendezési eszközeinek módosítása során már e tervet is vegyék figyelembe, mint magasabb rendű területrendezési terv.
- A Településrendezési kódex 4. számú, a településszerkezeti terv tartalmi követelményeit tartalmazó melléklete alapján kötelező munkarész a területrendezési tervvel való

összhang igazolása, illetve az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit meghatározó 3. melléklet 1.2.2. pontjának megfelelően „A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása" mind szöveges, mind rajzi alátámasztó munkarészekkel.

A módosításokat számozással és annak megfelelő térképi jelöléssel ellátva, a területnagyságok feltüntetésével egy részletes – a későbbiek során is egyértelműen követhető – táblázatban kell összefoglalni, és ez alapján egy területi mérleget készíteni, amelyben a budapesti agglomeráció térségi területfelhasználási kategóriáinak területi változásai kimutathatók, valamint a számításon alapuló eredmények összevethetők a megengedett eltérési lehetőségekkel.

- Szintén vizsgálni kell az életbe lépett Trtv. országos és kiemelt térségi övezeteket tartalmazó tervlapjait, és a Trtv. figyelembevételével e tervek tekintetében is elemezni kell a településrendezési eszközök módosító javaslatait és a felülvizsgálatot.
- Tájékoztatom, hogy az Trtv. 19. §-ában meghatározott térségi övezetek lehatárolása a 22. és 23. § (2) bekezdése alapján történhet. A lehatároláshoz szükséges adatszolgáltatók körét a 282/2009. (XII.11.) Korm. rendelet tartalmazza.
- A Trtv. erdőkre, gyümölcskataszterrel és szőlőkataszterrel érintett területekre vonatkozó előírásait is szükséges érvényesíteni a településrendezési eszközökben.
- Tájékoztatom, hogy *az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) kormányrendelet* (OTÉK) is többször módosult az elmúlt időszakban, amelyet a Településrendezési kódexszel együtt kell alkalmazni a településrendezési tervek készítésénél.

Egyben tájékoztatom, hogy a Pest Megyei Önkormányzati Hivatal nem illetékes a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, valamint az ennek alapján hozott 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletben meghatározott „környezeti vizsgálat" szükségességének megítélésében a Kormányrendelet 4. § (2) bekezdése, illetve 3. sz. melléklete alapján.

A véleményezéshez a tervdokumentációt elektronikus adathordozón (CD-n) kérjük megküldeni.

Kérem fentiek szíves figyelembevételét!

Budapest, 2021. december 17.

Üdvözlettel:

Pányi Zsuzsanna

2022/145

Ócsai Polgármesteri Hivatal	
Érkezett: 2022-01-03	Mell.:
I/141-5/2022 ....szám	Előadó: Rajnitz G.

PEST MEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG

Tárgy: Ócsa településrendezése
Ügyintéző: Andrási Judit r.százados
Hivatkozás: I/10330-2/2021.
Tel.: 06 1 443 5119

Bukodi Károly Zoltán
Ócsa Város
polgármestere

Ócsa

Tisztelt Polgármester Úr!

Hatóságomhoz a fenti ügyiratszámon érkezett, Ócsa Város Településrendezési tervének módosításával kapcsolatos átiratára válaszul, az alábbiakról tájékoztatom:

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. §. (2). bek. b) pontjának, valamint annak 9. számú melléklete 21. sz. pontjának értelmében, a tervezett intézkedések **kizárólag** abban az esetben relevánsak számunkra és a további eljárásban **akkor kívánunk részt** venni, ha az **határrendészeti szakterületet** érint.

Egyéb észrevételünk, javaslatunk nincs.

Budapest, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Nagy László r. dandártábornok
rendőrségi főtanácsos
megyei rendőrfőkapitány

Cím: 1139 Budapest XIII.ker. Postafiók:123
Telefon: 06 1 237-4341;
e-mail: pmrfk@pest.police.hu

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített

A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTETT
Felterjesztette 2021.12.17 11:45
Tucsányi István r. alez [SK]

A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTETT
Felterjesztette 2021.12.17 14:54
Dr. Gyetvai Tibor r. ezds [SK]

A DOKUMENTUM SZEMÉLYES ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTETT
Kiadmányozta 2021.12.20 09:41
Dr. Nagy László r. ddtbk [SK]
Iktatószám:13000/15856-1/2021.ált.

2022/139

HONVÉDELMI MINISZTÉRIUM
ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY
mint katonai légügyi hatóság
1055 Budapest, Balaton utca 7-11. • Postacím: 1885 Budapest Pf. 25
Telefon: +36 (1) 474-1469 • HM 21-670 • Fax: +36 (1) 474-1404 • HM 21-685
E-mail: klh@hm.gov.hu • Hivatali Kapu: Honvédelmi Minisztérium – EIR

Nyt. szám: 17802-2/2021/h
Hiv. szám: I/10330-2/2021

Ócsai Polgármesteri Hivatal
sz. példány
Érkezett: 2022-01-03
Mell.:
I/141-3/2022 szám
Előadó: Rajnics Cs.

Bukodi Károly Zoltán
Ócsa Város Polgármestere részére
Ócsa

Tárgy: Előzetes tájékoztatás és adatszolgáltatás településrendezési eszközök készítéséhez

Tisztelt Polgármester Úr!

A fenti hivatkozási számú megkeresésére Ócsa Város településrendezési eszközeinek készítése tárgyában az alábbiakról tájékoztatom:

1. Az adott területre vonatkozólag különös követelményeket, a településrendezési eszközök tartalmi követelményeivel kapcsolatos különös elvárásokat és az adott területet érintő ágazati elhatározást nem fogalmazok meg.
2. A rendezési feladat ellátásához szükséges adatot nem tartok indokoltnak szolgáltatni.
3. Ócsa Város az állami célú légiközlekedés tekintetében légiközlekedéssel közvetlenül nem érintett, tekintettel arra, hogy az adott terület az állami repülések céljára szolgáló repülőterek (beleértve a közös felhasználású repülőtereket is) vagy az állami célú repülés biztonságát szolgáló földi berendezések biztonsági övezetén kívül van, és hogy az adott terület az állami repülések céljára szolgáló repülőterek telekhatárától mért 15 kilométernél nagyobb távolságban van.

   Az érintett terület ugyanakkor az állami célú légiközlekedés tekintetében légiközlekedéssel közvetve érintett, tekintettel arra, hogy egyes – így különösen a beépítésre szánt területen a 100 méternél, beépítésre nem szánt területen az 50 méternél magasabb – építmények az állami célú légiközlekedés biztonságát veszélyeztethetik. Az ilyen építmények állami célú légiközlekedésre gyakorolt hatását a katonai légügyi hatóság az építmények építésügyi hatósági eljárásaiban, jogszabályban meghatározott szakhatóságként vizsgálja.
4. Az eljárás további szakaszaiban nem kívánok részt venni.

Tájékoztatom Polgármester urat, hogy előzetes tájékoztatásomat és adatszolgáltatásomat *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: Kormányrendelet) 37. § (4) bekezdésére és 9. melléklete táblázata 14. sorának b) pontjára figyelemmel, *a katonai légügyi hatóság kijelöléséről szóló 392/2016. (XII. 5.) Korm. rendelet* 1. §-ban kijelölt illetékességi területemen eljárva adtam meg.

Tájékoztatom tisztelt Polgármester urat, hogy előzetes tájékoztatásom és adatszolgáltatásom nem minősül a Kormányrendelet 9. melléklete táblázatának 20. sorában meghatározott honvédelemért felelős miniszter, mint államigazgatási szerv előzetes tájékoztatásának vagy adatszolgáltatásának.

Budapest, időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

Dr. Benkő Tibor
honvédelmi miniszter
nevében és megbízásából:

Lázár Béla ezredes
Repülésfelügyeleti Osztály
osztályvezető (főov. h.)

Készült: 2 példányban
Egy példány: 1 lap
Ügyintéző (tel.): Csáder Zsuzsanna főhadnagy (Tel.: +36 1 474 1218; E-mail: zsuzsanna.csader@hm.gov.hu)
Kapják: 1. sz. pld: Ócsa Város Önkormányzata (Hivatali Kapun továbbítva)
2. sz. pld.: Irattár

HONVÉDELMI MINISZTÉRIUM
ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY
mint katonai légügyi hatóság

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Lázár Béla
Időpont: 2021.12.17 14:10:15 CET

Jegyzőkönyv

Készült: Az Ócsai Polgármesteri Hivatal hivatali helyiségében 2022. április 7. napján 13:00 órakor tartott településrendezési eszközök partnerségi egyeztetése során tartott lakossági fórumról

Jelen vannak: jelenléti ív szerint

Vojnits Csaba Ferenc főépítész: Köszönti a megjelenteket, röviden tájékoztatást ad a lakossá fórum témáját illetően. Elmondja, hogy jelenleg csak a témához kapcsolódó ügyekben felmerült kérdések megválaszolására van lehetőség. Amennyiben bárkinek egyéb más témában merülne fel kérdése, kéri, hogy azzal kapcsolatosan ügyfélfogadási idejében keresse fel. Röviden ismerteti a három célterületet, melyek konkrét helyszínhez tartoznak.

Lázár Pálné: Kérdezi, hogy a 600 m^2 hány négyszögölnek felel meg?

Vojnits Csaba Ferenc főépítész: Elmondja, hogy ez a módosítás kizárólag csak a közművek számára kialakítható telkekre vonatkozik. Az építési telkek minimális mérte változatlanul marad.

Halenkár Lászlóné: Kérdezi, hogy a temető területén krematóriumot építenek-e?

Vojnits Csaba Ferenc főépítész: Nem tud róla, hozzá nem érkezett ilyen jelzés.

Lázárné Virág Szilvia: Korábban már kereste e-mailben. A Mozdony utca belterületbe vonásáról lenne szó. Arra gondolt, hogy a jelenlegi módosításba ez is belekerülhetne.

Vojnits Csaba Ferenc főépítész: Ebben az eljárásban biztosan külterület fog maradni. Megadja a tájékoztatást az eljárásmenettel kapcsolatosan.

Mivel több kérdés nem merült fel a főépítész a lakossági fórumot bezárta.

k.m.f.

Ócsa Város Főépítésze

Vojnits Csaba Ferenc
Vojnits Csaba Ferenc
főépítész

Molnár-Prohászka Rita
Molnár-Prohászka Rita
jegyzőkönyvvezető

A településfejlesztési koncepcióról, integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) 37. § (2) bekezdésének a) pontja szerinti

LAKOSSÁGI FÓRUM

Ócsa Város hatályos Településrendezési terveinek (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv) módosítása kapcsán

J E L E N L É T I Í V

Készült: ülésén megjelentekről

Név:	Aláírás:
Lázár Pálné	Lázár Pálné
Halenkár László	Halenkár László
Virág Antalné	Virág Antalné
MÓRICZ IMRÉNÉ	[illegible]
Lázárné Virág Szelina	Lázárné Virág Szelina
Lázár Gyula	[illegible]
[illegible]	[illegible]
Viola Sándor	Viola Sándor
VOJNITS CSABA FERENC	[illegible]

Ócsa Város településrendezési eszközeinek módosítása - Teljes eljárás

Előzetes tájékoztatási szakasz - A Trk. 37. § szerinti véleményezés összefoglalója

<table>
<tr><th colspan="3">ÁLLAMIGAZGATÁSI ELŐZETES VÉLEMÉNYEK</th></tr>
<tr><td>Ikt. szám:
I/141-19/2022</td><td>Pest Megyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály (PMKHFH)</td><td>A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni:
Igen
Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja:
Nem</td></tr>
<tr><td colspan="3">Észrevételek:
A módosítással érintett területek közül az 1. számú területen található 024/12-13 és 024/39 hrsz-ú termőföldterületek lakóövezetbe való átsorolásához a Hivatalnak nincs lehetősége hozzájárulni. Ezen kívül a Hatóság a tervezett módosítással kapcsolatban általános tájékoztatást nyújtott.
Válasz:
A 2007 évi CXXIX. törvény 6/B. § (2) bekezdés a) és b) pontjai szerint:
„(2) Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak - a (3) bekezdésben meghatározott eset kivételével - kifogást kell emelni, ha a településrendezési terv készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek
a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy
b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.”
Jelen módosításban nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület. A hatályos településszerkezeti terv alapján az érintett terület sok éve beépítésre szánt falusias lakóterületként kijelölt és mint ilyen, tartalékterülete a városnak. Jelen eljárásban csak a Helyi Építési Szabályzat módosul a terület tekintetében, vagyis fejlesztésbe bevonásra kerül a már falusias lakóterületként kijelölt terület egy része. Ez a módosítás a jogszabály b) pontjának felel meg, vagyis a HÉSZ a település „már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén” módosul.</td></tr>
<tr><td>Ikt. szám:
I/141-18/2022</td><td>Bugyi Nagyközség Önkormányzata (BNKO)</td><td>A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni:
Nem
Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja:
Nem nyilatkozik</td></tr>
<tr><td colspan="3">Észrevételek:
A Hivatal a tervezett módosításokkal kapcsolatban kifogást nem emel, egyéb elvárást nem fogalmaz meg.
Válasz:
Intézkedést nem igényel.</td></tr>
<tr><td>Ikt. szám:
I/141-17/2022</td><td>PMKH Közlekedésfelügyeleti Főosztály Útügyi Osztály (PMKHKFUT)</td><td>A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni:
Igen
Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja:
Nem nyilatkozik</td></tr>
<tr><td colspan="3">Észrevételek:
A Hatóság a tervezett módosítással kapcsolatban általános tájékoztatást nyújtott, a tervezéskor figyelembe veendő szempontokat ismertette, a módosítások ellen kifogást nem emel.
Válasz:
Intézkedést nem igényel.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>Ikt. szám:
I/141-16/2022</td><td>Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (PMKI)</td><td>A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni:
Igen
Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja:
Nem nyilatkozik</td></tr>
<tr><td colspan="3">Észrevételek:
Az Igazgatóság a tervezett módosítással kapcsolatban általános tájékoztatást nyújtott, a tervezéskor figyelembe veendő szempontokat ismertette, a módosítások ellen kifogást nem emel.
Válasz:
Intézkedést nem igényel.</td></tr>
<tr><td>Ikt. szám:
I/141-15/2022</td><td>BFKH Népegészségügyi Főosztály</td><td>A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni:
Igen
Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja:
Nem</td></tr>
<tr><td colspan="3">Észrevételek:
A Hatóság a tervezett módosítások kapcsán általános tájékoztatást nyújtott. Kijelentette, hogy a település területén természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért e szempontból véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.
Válasz:
Intézkedést nem igényel.</td></tr>
<tr><td>Ikt. szám:
I/141-14/2022</td><td>Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda (PMKHEPITES)</td><td>A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni:
Igen
Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja:
Nem</td></tr>
<tr><td colspan="3">Észrevételek:
A Hatóság a tervezett módosítások kapcsán általános tájékoztatást nyújtott a jogszabályi környezetről.
Válasz:
Intézkedést nem igényel.</td></tr>
<tr><td>Ikt. szám:
I/141-13/2022</td><td>Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztálya (HMHH)</td><td>A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni:
Igen
Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja:
Nem nyilatkozik</td></tr>
<tr><td colspan="3">Észrevételek:
A Hatóság a tervezett módosítással kapcsolatban érintettséget nem állapít meg, így kifogást nem emel.
Válasz:
Intézkedést nem igényel.</td></tr>
<tr><td>Ikt. szám:
I/141/-12/2022</td><td>Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály</td><td>A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni:
Igen
Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja:
Nem nyilatkozik</td></tr>
<tr><td colspan="3">Észrevételek:
A Hatóság a tervezett módosítások kapcsán általános tájékoztatást nyújtott, kifogást nem emel.
Válasz:
Intézkedést nem igényel.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>Ikt. szám:
I/141-11/2022</td><td>Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság (NMHH)</td><td>A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni:
Igen
Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja:
Nem nyilatkozik</td></tr>
<tr><td colspan="3">Észrevételek:
A Hatóság a tervezett módosítások kapcsán általános tájékoztatást nyújtott a jogszabályi környezetről, illetve a tervezés során figyelembe veendő szempontokra hívta fel a figyelmet.
Válasz:
Intézkedést nem igényel.</td></tr>
<tr><td>Ikt. szám:
I/141-10/2022</td><td>BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály (BFKHKOZLEK)</td><td>A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni:
Nem
Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja:
Nem nyilatkozik</td></tr>
<tr><td colspan="3">Észrevételek:
A Hatóság hatáskör hiányában észrevételt nem tett. Gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében kíván részt venni a véleményezési eljárásban, tehát ez esetben nem.
Válasz:
Intézkedést nem igényel.</td></tr>
<tr><td>Ikt. szám:
I/141-9/2022</td><td>Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata (ALSONEMEDI)</td><td>A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni:
Nem
Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja:
Nem nyilatkozik</td></tr>
<tr><td colspan="3">Észrevételek:
A Hivatal a módosításokkal kapcsolatban észrevételt nem tesz, Alsónémedi hatályos településrendezési eszközeinek figyelembe vételét kéri a tervezés során.
Válasz:
Intézkedést nem igényel.</td></tr>
<tr><td>Ikt. szám:
I/141-6/2022</td><td>Pest Megyei Főépítész</td><td>A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni:
Igen
Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja:
Nem nyilatkozik</td></tr>
<tr><td colspan="3">Észrevételek:
A Hivatal a tervezett módosítás kapcsán általános tájékoztatást nyújtott a jogszabályi környezetről.
Válasz:
Intézkedést nem igényel.</td></tr>
<tr><td>Ikt. szám:
I/141-5/2022</td><td>Pest Megyei Rendőr-Főkapitányság</td><td>A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni:
Nem
Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja:
Nem nyilatkozik</td></tr>
<tr><td colspan="3">Észrevételek:
A Hatóság a további eljárásban kizárólag akkor kíván részt venni, ha a módosítás határrendészeti szakterületet érint, egyéb észrevétele és javaslata nincs.
Válasz:
Intézkedést nem igényel.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>Ikt. szám:
I/141-3/2022</td><td>Honvédelmi Minisztérium - EIR
Állami Légügyi Főosztály (HMEIR)</td><td>A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni:
Nem
Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja:
Nem nyilatkozik</td></tr>
<tr><td colspan="3">Észrevételek:
A Hatóság véleményében általános tájékoztatást nyújtott. A tervezett módosításokkal kapcsolatban kifogást nem emelt.
Válasz:
Intézkedést nem igényel.</td></tr>
<tr><td>Ikt. szám:
I/141-24/2022</td><td>Gyál Város Önkormányzat (GYALONK)</td><td>A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni:
Igen
Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja:
Nem nyilatkozik</td></tr>
<tr><td colspan="3">Észrevételek:
A Hivatal a tervezett módosításokkal kapcsolatban kifogást nem emel, egyéb elvárást nem fogalmaz meg.
Válasz:
Intézkedést nem igényel.</td></tr>
<tr><td>Ikt. szám:
I/141-23/2022</td><td>Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság (KDVVIZIG)</td><td>A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni:
Igen
Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja:
Nem nyilatkozik</td></tr>
<tr><td colspan="3">Észrevételek:
Az Igazgatóság a tervezett módosítások kapcsán általános tájékoztatást nyújtott a jogszabályi környezetről, illetve a tervezés során figyelembe veendő szempontokra hívta fel a figyelmet.
Válasz:
Intézkedést nem igényel.</td></tr>
<tr><td>Ikt. szám:
I/141-22/2022</td><td>Országos Atomenergia Hivatal (OAH)</td><td>A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni:
Igen
Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja:
Nem nyilatkozik</td></tr>
<tr><td colspan="3">Észrevételek:
A Hivatal a tervezett módosítások kapcsán egyedi követelményeket és elvárásokat nem állapított meg.
Válasz:
Intézkedést nem igényel.</td></tr>
<tr><td>Ikt. szám:
I/141-25/2022</td><td>Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (DINPI)</td><td>A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni:
Igen
Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja:
Nem</td></tr>
<tr><td colspan="3">Észrevételek:
Az Igazgatóság a tervezett módosításokkal kapcsolatban kifogást nem emelt, észrevételt nem tett.
Válasz:
Intézkedést nem igényel.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>Ikt. szám:
I/141-26/2022</td><td>Dabas Város Polgármestere</td><td>A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni:
Nem
Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja:
Nem</td></tr>
<tr><td colspan="3">Észrevételek:
Kifogást nem emel.
Válasz:
Intézkedést nem igényel.</td></tr>
<tr><td>Ikt. szám:
I/141-27/2022</td><td>Csévharaszt Község Önkormányzatának Polgármestere</td><td>A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni:
Nem
Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja:
Nem</td></tr>
<tr><td colspan="3">Észrevételek:
Kifogást nem emel.
Válasz:
Intézkedést nem igényel.</td></tr>
<tr><td>Ikt. szám:
I/141-29/2022</td><td>Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága
Bányászati és Gázipari Főosztály
Budapesti Bányafelügyeleti Osztály</td><td>A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni:
Nem
Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja:
Nem</td></tr>
<tr><td colspan="3">Észrevételek:
Érintettséget nem állapít meg.
Válasz:
Intézkedést nem igényel.</td></tr>
<tr><td>Ikt. szám:
I/141-31/2022</td><td>Pest Megyei Kormányhivatal
KTH Főosztály</td><td>A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni:
Igen
Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja:
Nem</td></tr>
<tr><td colspan="3">Észrevételek:
Általános tájékoztatást adott, felsorolta az illetékességi körébe tartozó legfontosabb jogszabályokat.
Válasz:
Intézkedést nem igényel.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>PARTNERSÉGI ELŐZETES VÉLEMÉNYEK</th></tr>
<tr><td>Észrevételek:
Előzetes partnerségi vélemény nem érkezett. A témában megtartott lakossági fórum jegyzőkönyve mellékelve.
Válasz:
Intézkedést nem igényel.</td></tr>
</table>