

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ÓCSA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
MÓDOSÍTÁSÁT MEGALAPOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS ELŐKÉSZÍTÉSÉHEZ
A 0121/16 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANON TERVEZETT
GAZDASÁGI TERÜLETEK FEJLESZTÉSE VONATKOZÁSÁBAN

Készítette:

URBANOVUS

Tervező és Tanácsadó Kft.

2025. január



TERVEZŐK NÉVSORA



URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft.
1201 Budapest, Vörösmarty u. 8. fsz. 16.
www.urbanovus.hu
Tel.: +36 30 354 8428
urbanovus@urbanovus.hu

Vezető településtervező:

Vojnits Csaba Ferenc
TT 01-6112
ügyvezető, okl. településmérnök

Településtervezés:

Komjáti Emőke Csilla e.v.
okl. településmérnök

**KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI
TERVEZŐ KFT.**

Közműtervezés:

Hanczár Zsoltné
Mk: 01-2418
okl. gépészmérnök és város-rendező mérnök



Közlekedéstervezés:

Rhorer Ádám
Tkö 01-3157
okl. építőmérnök

TARTALOMJEGYZÉK

.....	1
Tervezők Névsora	2
Tartalomjegyzék	3
1 BEVEZETŐ.....	5
.....	6
2 A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA.....	7
2.1 Lehatárolás és elhelyezkedés	7
3 A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA.....	8
3.1 Hatályos terület- és településrendezési eszközök bemutatása a tervezési terület viszonylatában.....	8
3.1.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény	8
3.1.2 Pest Megye Területrendezési Terve.....	14
3.1.3 Új beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályozás	15
3.1.4 Ócsa város Integrált Településfejlesztési Stratégiája.....	19
3.1.5 Ócsa város Településszerkezeti Terve	19
3.1.6 Ócsa Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve	20
3.2 Épített környezet	24
3.3 Épített örökség védelme.....	25
3.4 Közlekedési helyzetelemzés	25
3.5 E-közmű adatok	27
3.6 Természet- és környezetvédelem, táji és természeti adottságok	28
3.6.1 Természetvédelem	28
3.6.2 Zöldfelületi rendszer	28
3.6.3 Felszíni és felszín alatti vizek	31
3.6.4 Levegőtisztaság védelem, zaj- és rezgésterhelés.....	32
3.6.5 Hulladékkezelés.....	33
3.7 Katasztrófavédelem.....	33
3.7.1 Építésföldtani korlátok	33
3.7.2 Árvíz- belvíz veszélyeztetettség	33
3.7.3 Egyéb veszélyeztetettség	34
3.8 Humán infrastruktúra.....	34
4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK ÉS BEÉPÍTÉSI TERV.....	35
5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	39
5.1 Településszerkezeti Terv tervezett módosítása.....	39
5.1.1 Területi mérleg.....	41
5.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv tervezett módosítása.....	41
6 A MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	46
6.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény – térségi előírások 46	
6.2 MATrT és 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet övezeti előírásai.....	48
6.3 Pest Megye Területrendezési Terve	50
6.4 Új beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályozás	52
6.5 OTÉK megfelelés	55
6.6 Biológiai aktivitásérték-számítás	56
7 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYE	57
7.1 Közlekedésfejlesztési igények	57
7.1.1 Vizsgálati összefoglaló	57
7.1.2 Közlekedési javaslat	57
7.2 Közműfejlesztési igények	58
7.2.1 Közműellátás összefoglaló értékelése	58
7.2.2 Közműekkel összefüggően figyelembe veendő természeti adottságok:	58
7.2.3 Közműekkel összefüggő művi adottság, illetve közmű korlátozó tényezők:	59
7.2.4 VÍZIKÖZMŰVEK.....	60
8 KÖRNYEZETI HATÁSOK.....	68
9 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE	68
10 A BERUHÁZÁSSAL ÉRINTETT KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE ÉS KÖLTSÉGBECSLÉSE [Méptv. 92. § (3)]68	

B E V E Z E T Ő



1 BEVEZETŐ

A jelen tanulmányterv tárgyát képező tervezési terület Ócsa külterületén, a 0121/16 helyrajzi számú ingatlanon helyezkedik el, melynek területe egyelőre majdnem teljesen beépítetlen. A tervezési terület kiegészül a 0121/6 helyrajzi számú ingatlannal is annak érdekében, hogy a tervezett állapotban ne jöjjön létre olyan zárvány erdőterület, mely a valóságban intenzíven beépített és nem erdősült. A tervezéssel érintett két telket a 0112 helyrajzi számú külterületi út mentén gazdasági területek veszik közre.

Jelen tanulmányterv elsődleges célja, hogy a 0121/16 és 0121/6 hrsz.-ú telkek településrendezési tervekben meghatározott besorolása beépítésre nem szánt erdőterületről, új beépítésre szánt ipari gazdasági területre változzon, melyhez a Helyi Építési Szabályzat (*továbbiakban: HÉSZ*) és a Szabályozási Terv (*továbbiakban: SZT*) módosítása, illetve a Településszerkezeti Terv (*továbbiakban: TSZT*) módosítása is szükséges. A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, így a tanulmányterv külön hangsúlyt fektet a közelmúltban megváltozott magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés igazolására is.

A tervdokumentáció tartalmazza az érintett terület összefoglaló vizsgálatát és bemutatja a tervezett területfelhasználás jelenlegi koncepcióját, az ezzel kapcsolatos településrendezési tervek módosítási javaslatát, ezek várható településrendezési hatásait, illetve a beépítési koncepción túl az egyes szakági munkarészeket, ezzel is segítve a tervmódosítás kezdeményezéséhez szükséges önkormányzati döntést.

A településre vonatkozóan jelenleg az alábbi településrendezési eszközök vannak hatályban:

- Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 100/2017. (IV.26.) sz. önkormányzati határozatával elfogadott **Településszerkezeti Terve**
- Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2017. (IV.27.) sz. önkormányzati rendelete Ócsa Város **Helyi Építési Szabályzatáról**

A telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (*továbbiakban: új Trk.*) 7. mellékletében rögzített tartalmi követelményeknek megfelelően, és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményeivel és az OTÉK a HÉSZ elfogadáskori állapotával összhangban készült, mivel a hatályos településrendezési tervek még ez utóbbi Korm. rendeletek alapján készültek és a vonatkozó jogszabályok szerint a hatályos tervek 2027. júniusáig ezen feltételekkel módosíthatók.

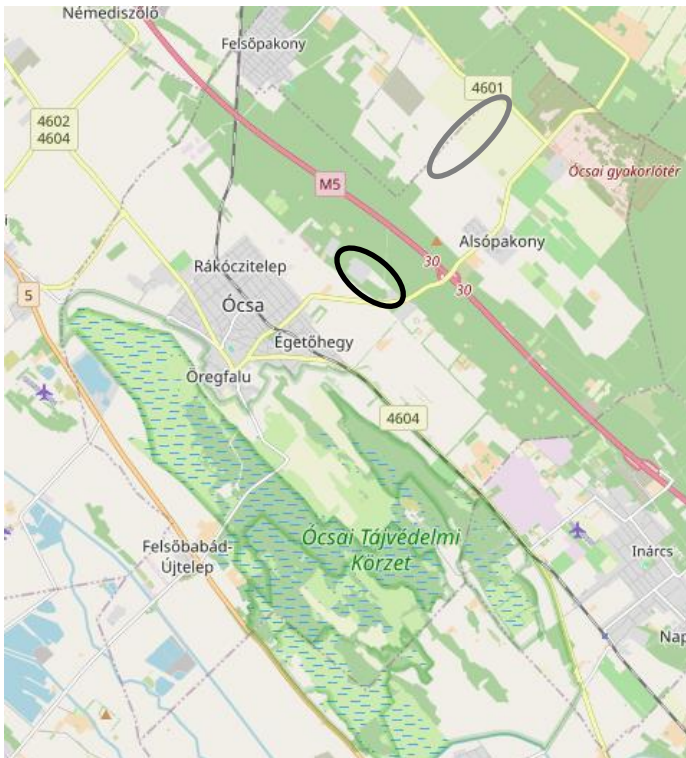
A tanulmánytervet az URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft. készítette.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



2 A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

2.1 Lehatárolás és elhelyezkedés



A területek elhelyezkedése, forrás: OpenStreetMap

A tervezési terület Ócsa központi belterületétől keletre, a 4603 jelű úttól északra helyezkedik el. A tervezett módosítás csak a 0121/16 és a 0121/6 hrsz.-ú telkeket érinti, de egy későbbi HÉSZ módosítás esetén a tervezési terület jogszabály szerinti lehatárolását a 4603 jelű út, a 0106 és a 0107 hrsz.-ú dűlőutak, illetve a 0112 hrsz. út adják. A módosítással érintett tömb tehát a módosítással érintett 0121/16 és a 0121/6 hrsz.-ú telkeken kívül a 0121/8, 0121/9, 0121/10, 0121/11, 0121/12, 0121/13, 0121/14, 0121/15, 0122/1, 0122/2, 0122/3, 0123 hrsz.-ú telkekből áll.

A tervezési terület északi és déli részében a 0121/10 és 0121/13 hrsz.-ú telkek kivételével ipari gazdasági területek találhatóak, és a tervezett módosítással érintett 0121/6 és 0121/16 hrsz. telkek ezek között helyezkednek el. A 0121/6 hrsz.-ú ingatlan gazdasági jellegű beépítéssel rendelkezik már, míg a 0121/16 hrsz.-ú telek nagyrészt erdősült, beépítetlen terület.

A tervezési koncepció megvalósulása esetén új beépítésre szánt terület kerülhet kijelölésre, mely feladathoz kapcsolódóan a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés érdekében egy csereterület is kijelölésre kell kerüljön, mely kijelölés a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelést igazoló részben részletesen indoklásra kerül. A javasolt csereterület a település északi közigazgatási határa mentén helyezkedik el (fenti ábrán szürkével jelölt).

Lent: tervezési terület, forrás: E-TÉR



3 A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA

3.1 Hatályos terület- és településrendezési eszközök bemutatása a tervezési terület viszonylatában

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

3.1.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény

2018. december 28-án hatályba lépett a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (*továbbiakban: MaTrT*), mely a korábban hatályos három jogszabály (BaTrT, BKÜTrT, OTrT) összevonásával 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 hatálya az alábbi, a törvény Első Részében (Általános rendelkezések), a 2. §-ban meghatározott területekre terjed ki:

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

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

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

3.1.1.1 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

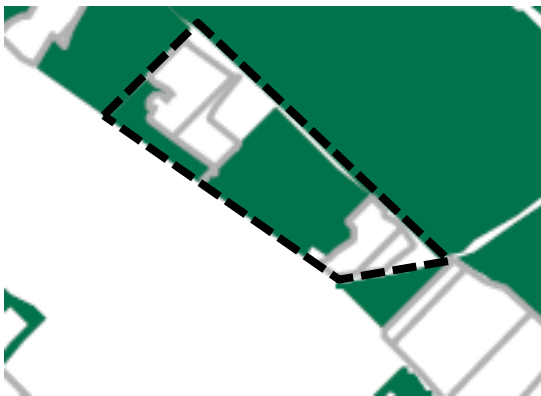
A szerkezeti terven látható, hogy a tervezési terület **települési térségben, erdőgazdálkodási térségben és mezőgazdasági térségben** helyezkedik el.

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

Ezen övezetek közül csak az alábbiak érintik a tervezési területet:

3/3. melléklet: Erdők övezete



Erdők övezete a tervezési területen,
forrás: MaTrT 3.3. melléklet

A tervezési terület jelentős része az erdők övezetéhez tartozik.

Az *MaTrT* vonatkozó előírásai az alábbiak:

„17. Erdők övezete

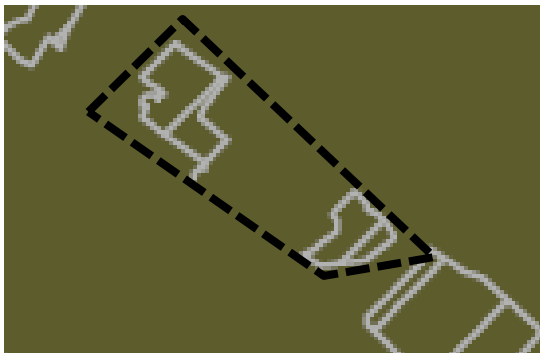
29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. 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: Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések



Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések, forrás: MaTrT 3.5. melléklet

Az övezet Ócsa egész közigazgatási területét érinti, ezért a tényleges érintettséget a hatályos településrendezési terv alapján kell vizsgálni, amely szerint a tervezési területet nem érinti honvédelmi, katonai célú terület.

Az *MaTrT* vonatkozó előírásai az alábbiak:

„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.”

A korábban hatályos OTrT mellékletében szereplő, a

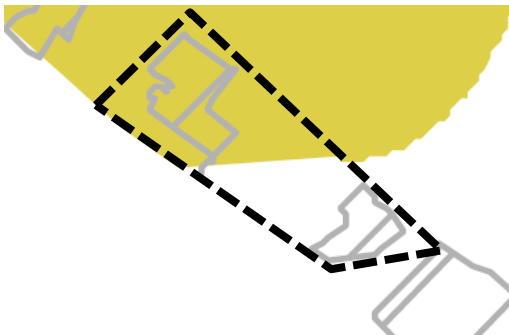
- jó termőhelyi adottságú szántók,
- erdőtelepítésre javasolt területek,
- tájképvédelmi terület,
- a vízminőség-védelmi területek,
- nagyvízi meder,
- VTT-tározók övezetét

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 vármegyei övezetek területén a vonatkozó országos övezetek előírásait is alkalmazni kell.”

Ezen övezetek közül a tervezési területet csak az alábbiak érintik:

MvM rendelet – 3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete



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

A tervezési terület északi része a tájképvédelmi terület övezetéhez tartozik.

Az MvM rendelet vonatkozó előírásai az alábbiak:

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

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

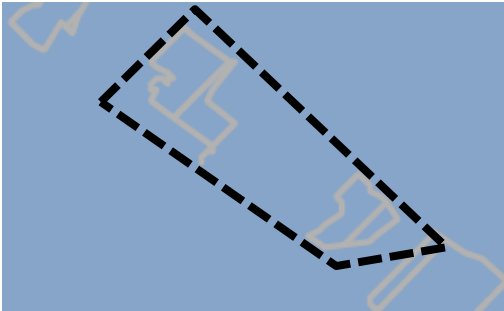
a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi 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.”

MvM rendelet – 4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete



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

A tervezési terület egésze a vízminőség-védelmi terület övezetéhez tartozik.

Az MvM rendelet vonatkozó előírásai az alábbiak:

„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 vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel 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.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

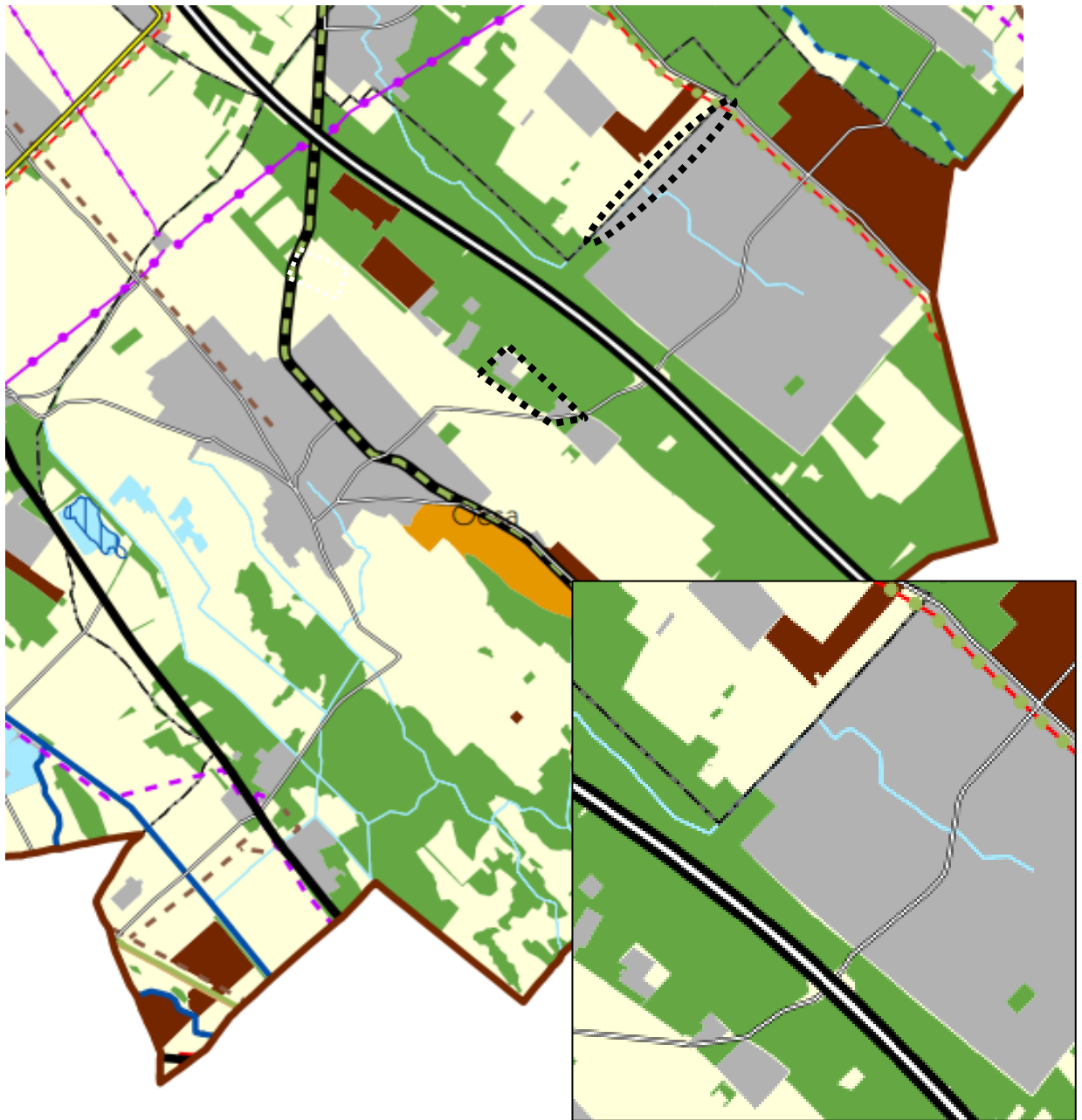
b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.”

3.1.1.2 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



Az Agglomeráció Szerkezeti Tervének kivágata a tervezési terület és a tervezett csereterület lehatárolásával

- | | | | |
|---|--|--|---|
|  | Gyorsforgalmi út (meglévő) |  | Erdőgazdálkodási térség |
|  | Főút (meglévő) |  | Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség |
|  | Mellékút (meglévő) |  | Mezőgazdasági térség |
|  | Térségi kerékpárútvonal (tervezett) |  | Kertes mezőgazdasági térség |
|  | 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő) |  | Vízgazdálkodási térség |
|  | Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő) |  | Települési térség |
|  | Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő) |  | Sajátos területfelhasználású térség |
|  | Földgázelosztó vezeték (meglévő) | | |
|  | Kőolajszállító vezeték (meglévő) | | |
|  | Termékvezeték (meglévő) | | |
|  | 1 millió m ³ -t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő) | | |
|  | Országos jelentőségű csatorna (meglévő) | | |

A szerkezeti terven látható, hogy a tervezési terület **települési térségben, erdőgazdálkodási térségben és mezőgazdasági térségben** helyezkedik el. A területet erdőgazdálkodási térség és mezőgazdasági térség veszi körül, szomszédságában mellékút halad. A tervlap egyéb eleme nem érinti a tervezési területet.

Az MaTrT. területfelhasználásra vonatkozó előírásai:

„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési tervben, [...]

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

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

[...]

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető; [...]”

A **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)

Ezek közül a tervezési területet csak az alábbi övezet érinti:

MvM rendelet - 7. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete



Mivel az ásványi nyersanyagvagyon övezete Ócsa egész közigazgatási területét lefedi, ezért a tényleges érintettséget a TSZT alapján kell vizsgálni, amely szerint a tervezési területet nem érinti ilyen övezet.

Az MvM rendelet vonatkozó előírásai az alábbiak:

„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.”

3.1.2 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)
- kertés mezőgazdasági területek övezete (3.13.4. melléklet)
- klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5. melléklet)

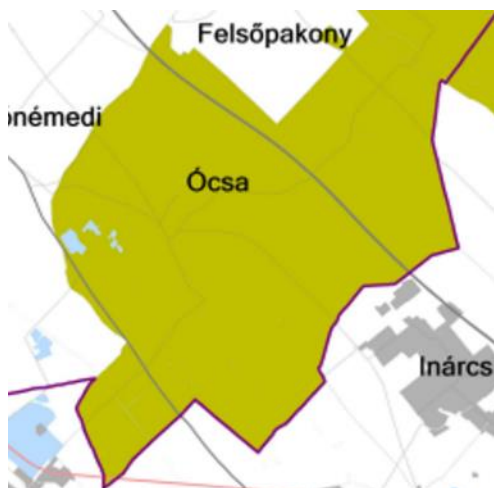
Ezek közül Ócsa területét érintő övezetek és a vonatkozó előírások a következők:

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete



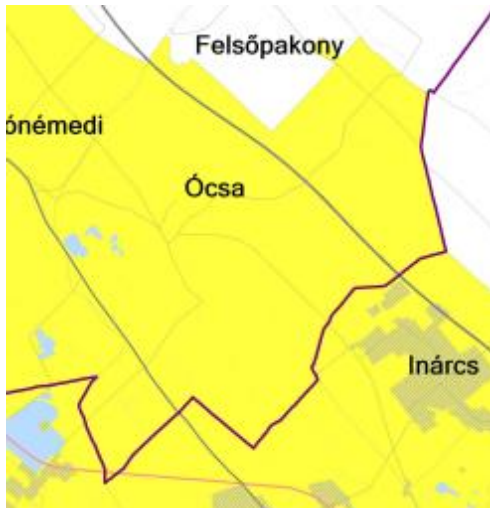
„9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai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

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete



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

Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete



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

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

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

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

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

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

3.1.3 Új beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályozás

Mivel a tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, így az ezzel kapcsolatos magasabb szintű jogszabályi előírások is bemutatásra kerülnek az alábbiakban.

MaTrT vonatkozó előírásai:

8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

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

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

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

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

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet

vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

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

23. Új beépítésre szánt terület kijelölése

„**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 meglévő szerkezetéhez,

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

c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület 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 főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

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

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

24. A települési térség növekménye

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

[...]

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

(6) A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal a településrendezési terv egyeztetése során ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, véleményében jelzi. A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítész hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei 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.

(7)

(8) Az (1) és (2) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei 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 nöhet. 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.”

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény vonatkozó előírásai:

„7.§ [A természeti rendszerek megőrzésének elve] [...]

(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkereseti vagy közparki funkció ellátására.”

„8.§ [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

- a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és
- b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

- a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,
- b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és
- c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – **igazolni kell:**

- a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,
- b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,
- c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítési véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.”

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

14. § (2) A helyi építési szabályzat melléklete legalább

d) az új beépítésre szánt terület kijelöléssel érintett területek vonatkozásában az építési övezetekhez, övezetekhez – egyedi esetben telekhez – tartozó biológiai aktivitás érték melléklete, az 5. melléklet IV. pontja szerinti tartalommal,

18. § (1) Az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

78. § (1c) Ha a településnek van településszerkezeti terve, akkor a biológiai aktivitásérték számítását és az új beépítésre szánt terület kijelölést a településszerkezeti terven kell elsődlegesen megjeleníteni.

5. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT EGYES MELLÉKLETEINEK TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

III. AZ ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK NYILVÁNTARTÁSA

1. Az új beépítésre szánt területek nyilvántartása tartalmazza új beépítésre szánt területenként

a) az érintett terület vagy területek helyrajzi számát,

b) nagyságát m²-ben,

c) a kijelölést megelőző övezeti besorolását vagy övezeti besorolásait,

d) a kijelölést követő építési övezeti besorolását vagy építési övezeti besorolásait a szükséges zöldterülettel vagy erdőterülettel együtt,

e) a csereterület meghatározását a Trtv. 12. § (2) bekezdésében és (3) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben.

Az érintett jogszabályokból az új beépítésre szánt egyéb ipari gazdasági terület kijelölésére vonatkozó részeket gyűjtöttük ki, és mutattuk be.

3.1.4 Ócsa város Integrált Településfejlesztési Stratégiája

Ócsa rendelkezik kibővített tartalmú, átmenetileg településfejlesztési tervként is alkalmazható Integrált Településfejlesztési Stratégiával, mely szerint a település távlati céljai között szerepel az új gazdasági területek beépülésének elősegítése, nagyvállalatok megtelepedésének ösztönzése.

A település gazdasági lehetőségei a potenciális és esetleg önkormányzati tulajdonban lévő fejlesztési területek hiánya miatt erősen korlátozott. A helyi gazdaság fejlesztése érdekében ezért kiemelt prioritást jelent új gazdasági területek megvalósítása, új vállalatok megtelepedésének ösztönzése. Középtávon a város számára cél a munkahelyek számának növelése és új munkahelyek bevonása, ami nagymértékben hozzájárulhat a lakosság helyben foglalkoztatott arányának növeléséhez.

3.1.5 Ócsa város Településszerkezeti Terve

Ócsa hatályos Településszerkezeti Tervét a Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 100/2017. (IV.26.) sz. önkormányzati határozatával hagyta jóvá, amely azóta többször módosult, legutóbb 2024-ben.

A hatályos Településszerkezeti Terv alapján a tervezési terület északnyugati és délkeleti szélén Gip jelű beépítésre szánt ipari gazdasági területek csatlakoznak, mely területeken a szabályozási terv egyéb ipari építési övezeteket jelöl. A csatlakozó területek egyéb részein és magán a tervezési területen is Ev jelű beépítésre nem szánt védelmi célú erdőterületek jelöltek. A tervezési területet délnyugti irányból Má jelű általános mezőgazdasági területek határolják.

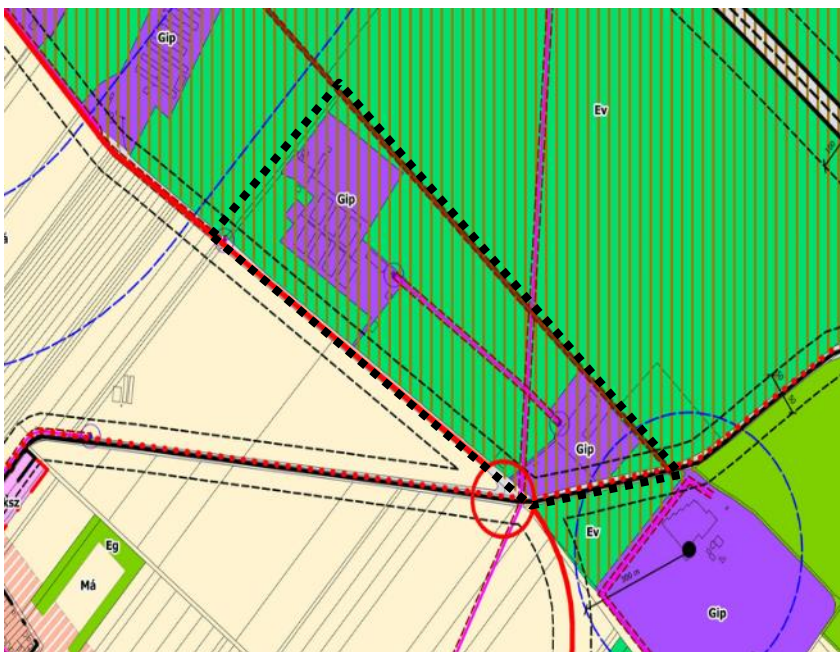
A tervezési területet több irányban átszeli 22 kV-os villamosenergia átviteli hálózat, illetve annak oszloptengelytől mért 7-7 méteres biztonsági övezete. A területtől délre lévő ipari területen lévő NAGÉV Kft. horganyzó üzemének 300 méteres védőtávolsága szintén érinti a tervezési tömb egy részét, de a 0121/16 és 0121/6 hrsz.-ú telkeket nem. A terület északkeleti határa mentén nagyközép-nyomású földgázvezeték halad.

A terv közlekedési infrastruktúra elemei közül a tervezési terület délnyugati határában, a meglévő közút nyomvonalán tervezett új országos főút nyomvonala (és védőtávolsága), illetve annak jelentősebb csomópontja jelölt. A nyomvonal az 5. sz. főúthoz csatlakozik, elkerülve Ócsa központi belterületét. A tervezett közúti fejlesztés az elmúlt évtizedekben nem valósult meg és közeljövőben nem látszik forrás sem a lehetséges megvalósítására, így a közeljövőben készítendő településtervezési keretében a tervezett

nyomvonal felülvizsgálatára lehet szükség.

A tervezési terület déli határában halad a 4603 jelű országos mellékút, amely mentén tervezett kerékpáros útvonal jelölt, mely az M5 autópálya északi oldalán leszakadó alsópakonyi településrészeket lenne hivatott összekötni Ócsa történelmi belterületével.

A TSZT egyéb eleme nem érinti a tervezési területet.



Ócsa Város hatályos
Településszerkezeti Terve – kivágat

3.1.6 Ócsa Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve

Ócsa Helyi Építési Szabályzatát a 4/2017. (IV.27.) sz. önkormányzati rendelettel hagyták jóvá, amely azóta többször módosult. A rendelet 2.e melléklete tartalmazza a tervezési területet bemutató Szabályozási Tervi szelvényt. Továbbiakban az SZT tartalmát vizsgáljuk a tervezési terület vonatkozásában.

A tervezési tömb a hatályos Szabályozási Terven északon Geip-2 jelű, délen pedig Geip-1 jelű beépítésre szánt egyéb ipari övezetbe sorolt, a fennmaradó részeken, köztük a tervezett módosítással érintett területen is Ev jelű védelmi erdőterület övezete kijelölt.

A hatályos településrendezési tervek esetében megemlítendő, hogy a hatályos TSZT nem tartalmaz Geip jelű területfelhasználási kategóriát, csak Gip jelű ipari gazdasági területeket. Ennek az az oka, hogy az OTÉK 2017. április 27-i állapota még nem nevesített egyéb ipari gazdasági területeket, mint önálló általános használat szerinti kategóriát, hanem az egyéb ipari területeket is az ipari területek alá sorolta:

OTÉK 2017.01.01.-2017.06.23. között hatályos állapota szerint:

„Ipari terület”

„20. § (1) Az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az ipari terület lehet:

- 1. környezetre jelentős hatást gyakorló terület,*
- 2. egyéb terület.*

(3) A környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(4) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

(5) A környezetre jelentős hatást gyakorló iparterületen lakás nem helyezhető el. Az egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.”

Így a TSZT-n jelölt Gip területfelhasználás alatt, a szabályozási terven Geip jelű, egyéb ipari területek építési övezetei megfelelnek a HÉSZ jóváhagyásakor hatályban lévő előírásoknak.

A TSZT vonatkozásában már említett közmű- és közlekedési infrastruktúra elemek, illetve a déli NAGÉV üzemhez tartozó védőtávolság az SZT-n is jelöltek. Ezen kívül a Szabályozási Terv a tervezési terület nagy részén kataszteri erdészeti állományt is jelöl, illetve a terület egésze tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területként jelölt, ami viszont már elavult jelölés, mert az MATrT vonatkozó övezeti jelölése alapján a tájképvédelmi terület övezete már nem fedi le, csak kisebb mértékben érinti a területet. Az eltérés oka az, hogy az MATrT és a kiegészítő MVM rendelet is az ócsai HÉSZ elfogadását követően lépett hatályba.

Az országos mellékút mentén szabályozási vonal halad, amely érinti a tervezési tömb déli részét, de a 0121/16 és 0121/6 hrsz.-ú telkeket nem.



Ócsa Város hatályos Szabályozási Terve - kivágat

Az érintett övezetekre/építési övezetekre a HÉSZ-ben az alábbi előírások vonatkoznak:

41. Egyéb ipari övezetek általános előírásai

„41. § (1) Az építési övezet azon nem jelentős zavaró hatású ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

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

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

- a) az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei;
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,

(4) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:

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

42. Egyéb ipari övezetek egyedi előírásai

42. § [...]

(2) A Geip-1 jelű építési övezetben

- a) 51az elhelyezhető épület a 41. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést is tartalmazhat,
- b) magánút létesítése esetén annak szélessége legalább 16 m,
- c) az előkert mérete 10 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m,
- d) a Bacsó Béla utca meghosszabbítása menti (a rendelet hatálybalépésekor 016/7, 8 hrsz.-ú) területen a telekhatárok menti 10 m széles sávra - az előírt kötelező zöldfelületen belül - beültetési kötelezettség vonatkozik.
- e) Az előkert mérete 10 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m, mely szabály alól kivételt csak a Kiss János utcában tervezett, tűzoltószertár rendeltetésű épület jelent, mely épületet, technológiai okokból a kerítésvonalra ki lehet helyezni.
- 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.

(3) A Geip-2 jelű építési övezetben

- a) a nem jelentős zavaró hatású állattartó és feldolgozó telepek építményei helyezhetők el;
- b) az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 7,5 m, a hátsókert mérete 10 m

Az övezet szabályozási határértékeit a HÉSZ 1. mellékletének 5. pontja tartalmazza:

5. Egyéb ipari övezetek (Geip)

1	A	B	C	D	E	F	G	H
		A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb terület	kialakítható legkisebb telek-szélesség e/ mélysége	a beépítési mód	a beépített ég megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépített ég
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Geip-1	5000	-	SZ	45	15	25	55
5	Geip-2	5000	-	SZ	45	15	25	55
6	Geip-3	5000	-	SZ	50	10	25	60

51. Védelmi erdőterület övezet egyedi előírása

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

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

[...]

(4) Az övezet területén nem helyezhetők el:

- a) az erdei kilátó kivételével épületek,
- b) nyilvános illemhelyek,
- c) megújuló energiaforrások műtárgyai.

(5) Az övezetek ökológiai hálózattal érintett területein az új erdősítések és erdőfelújítások esetében csak természetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.”

Az övezet szabályozási határértékeit a HÉSZ 1. mellékletének 10. pontja tartalmazza:

10. Védelmi erdőterület övezete (Ev)

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

Egyéb vonatkozó előírások az alábbiak:

„**24. § (1)** Belterületen és külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is műemléki környezetben

[...]

c) tájképvédelmi területen

a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.”

„**29. § (3)** Magánút kialakítása esetén az építési övezetre, övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekterület értékét nem kell figyelembe venni.

(4) Eltérő övezeti előírás hiányában magánút telkének legkisebb szélessége:

[...]

b) gazdasági területen legalább 12 m.”

„**30. § (7)** A megengedett legnagyobb épületmagassági értékeket – eltérő építési övezeti, illetve övezeti előírás hiányában – a nem épületnek minősülő építmények esetében is alkalmazni kell, kivéve a gazdasági és különleges területeken a technológiához szükséges műtárgyakat.

[...]

(13) Építési munka végzése során figyelembe kell venni a szabályozási terven feltüntetett, illetve egyéb jogszabályokban rögzített, továbbá a szakhatóságok által megszabott védőterületet, védőtávolságot, védősávot. Az érintett szakhatóságot, illetékes szerveket a védőtávolsággal összefüggő kérdésekben meg kell keresni.”

„**30/A. § (2)** Ingatlanon belül, vagy az ingatlan előtti közterületen 1 darab, nem tárolás célját szolgáló parkolóhelyet, rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell létesíteni legalább a

[...]

i) egyéb épületek, rendeltetési egységek főhelyiségeinek minden megkezdett 30 m² nettó alapterülete után, raktározási tevékenység és gyártás esetén minden 5 dolgozó után,”

„**46. § (9)** Az újonnan beépülő gazdasági területeken jelentősebb forgalomkeltő, vagy forgalomvonzó létesítmények csak forgalmi méretezés alapján létesíthetők.”

„**65. § (4)** Közlekedési és közmű nyomvonalak és létesítmények védőtávolsága, védőterülete:

[...]

c) Országos mellékutak külterületi szakaszán az út tengelyétől mért 20-20 méteren belül kerítést, az út tengelyétől mért 30-30 méteren belül egyéb építményt elhelyezni nem lehet.

[...]

e) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 10-10 m-en belül épület építmény nem helyezhető el.

[...]

h) 1-35 kV-os elektromos légvezetéké külterületen 5-5 m, belterületen 2,5-2,5 m,

i) kiefeszültségű föld feletti légvezeték esetén 1-1 m,

j) 35 kV-nál nem nagyobb feszültségű földben elhelyezett vezetéknél 1-1 m,”

„(7) A horganyzó üzem védőtávolsága 300m az üzem légszennyező pontforrásaitól mérve, ami a környezeti hatásvizsgálatban foglaltaknak megfelelően, felmentéssel csökkenthető. A védőtávolságon belül csak az illetékes hatóságok által engedélyezett funkciójú építmény helyezhető el a lakóépület kivételével.”

3.2 Épített környezet

A tervezési terület északi részén található az Olivia Kft. nyúltelepe, ahol nyúltenyésztéssel, hízlalással, takarmánygyártással, húsfeldolgozással és értékesítéssel foglalkoznak. Az itt található épületek jellegükből adódóan nagyrészt könnyűszerkezetesek, nem képviselnek épített értéket.

A 4603 jelű út mentén téglalapírtású raktárépületek találhatók, melyek állaga nagyrészt leromlott.

A tervezett módosítással érdemben érintett 0121/16 hrsz.-ú telek nagyrészt beépítetlen, egyetlen könnyűszerkezetes épület található rajta.

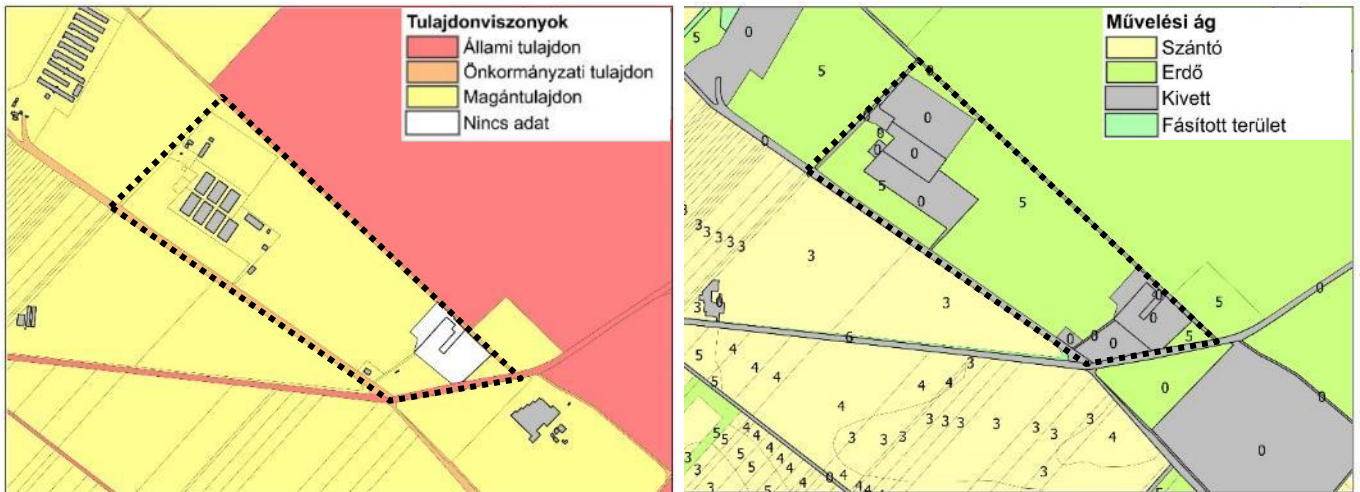


A tervezési terület, forrás: GoogleMaps

A tervezési terület beépített részei többnyire települési térségben fekszenek, beépítésre szánt építési övezetbe soroltak (kivéve a 0121/6 hrsz.-ú ingatlan). A 0121/16 hrsz.-ú telek jelenleg beépítetlen, erdőgazdálkodási térségben található, nagyrészt kataszteri erdőterülethez tartozó erdővel borított.

A terület telekstruktúrája nem egységes jellegű, a már beépített telkek szabálytalan alakzatban, akár nyeles telekként kerültek kialakításra egykor, a nagy kiterjedésű erdők telkeibe ékelődve, amely a település ezen részén található telephelyekre általánosan jellemző. Megfigyelhető egy gazdasági és különleges hasznosítású, északnyugat-délkelet irányú tengely kialakulása a településnek ezen részén.

A tervezési területen lévő ingatlanok tulajdonviszonyainak vonatkozásában elmondható, hogy a terület szinte egésze magántulajdonban van. A déli raktárépületek telkeinek (0121/11 és 0121/12 hrsz.) tulajdonviszonyáról nincs adat a földhivatali nyilvántartásban. A beépítésre szánt övezetbe tartozó telkek (és az erdő besorolású 0121/6 hrsz.) művelési ágból kivettek, a fennmaradó telkek művelési ága erdő, 5-ös művelési osztállyal.



A tervezési terület vizsgálata tulajdonviszonyok és művelési ágak vonatkozásában

3.3 Épített örökség védelme

A tervezéssel érintett ingatlanokon országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található, területüket műemléki környezet nem érinti. A tervezési területen belül és annak közvetlen környezetében nincs nyilvántartott régészeti lelőhely sem.

3.4 Közlekedési helyzetelemzés

Ócsa és így a tervezési terület elhelyezkedése közlekedésföldrajzilag rendkívül előnyös, a várost számos országos infrastruktúrahálózati elem érinti (M5-ös autópálya, 5. sz. főút, 142. sz. vasútvonal). A tervezési terület déli határában halad a 4603 j. országos mellékút, amely a területtől kb. 500 m távolságban haladó M5 autópályával teremt közvetlen kapcsolatot.



A tervezési terület közlekedési kapcsolatai, forrás: OpenStreetMap

A tervezési terület kiépített közúton történő elérhetősége jelenleg a már említett mellékút felől biztosított, a terület nyugati határa felől. A terület keleti felén haladó kiépítetlen dűlőút jelenleg sorompóval elzárt így ezzel egyelőre nem számol a terv.



1-2: A terület északnyugati határában haladó lezárt dűlőút északi és déli kereszteződése

3: A mellékúthoz csatlakozó gyűjtőút

4: A 0121/16 hrsz. telek egyetlen kiépített közúti kapcsolata, forrás: GoogleMaps

A terület közelében meglévő kerékpárút nem található, azonban a hatályos területrendezési tervek az országos mellékúttal párhuzamosan tervezett kerékpáros infrastruktúra-elemet jelölnék.

A tervezési terület jelenlegi tömegközlekedési viszonylatokkal történő megközelíthetősége a szabványos 500 méteres gyaloglási távolságon kívül esik, mivel a legközelebbi autóbussz megállóhely a tervezési területtől légvonalban kb. 1 km-re található, illetve kiépített gyalogos útvonal sem vezet errefelé. Ezt a tervezési terület külterületi mivolta indokolja.

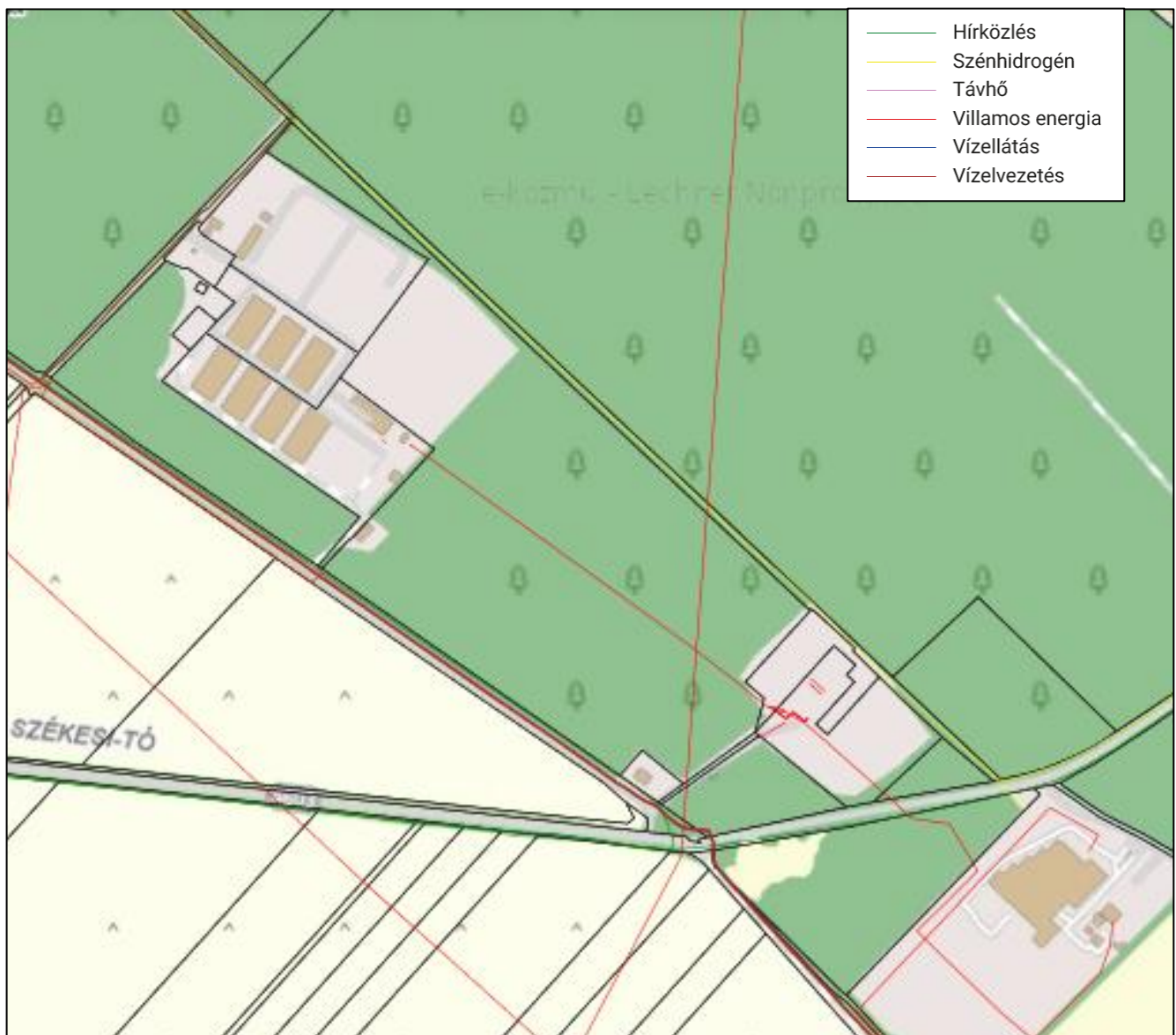
3.5 E-közmű adatok

A terület villamosenergia ellátását az ELMŰ Zrt. szolgáltatja. A 0121/16 hrsz. telken középvezettségű átviteli szabadvezetékek haladnak át. Az északi út mentén kisfeszültségű villamosenergia szabadvezeték halad, amely a közvilágítást biztosítja.

A településen a vízellátást és a vízvezetést a DPMV Zrt. szolgáltatja. A tervezési terület nyugati határa mentén nyomás alatti települési szennyvíz szállítóvezeték halad. A tervezett beépítésre javasolt telek közelében a vízellátást biztosító hálózat a térkép alapján hiányos.

A földgázellátást az OPUS TIGÁZ Zrt. szolgáltatja. A tervezési terület keleti határában nagyközépnomású földgáz elosztó vezeték halad.

A hírközléshez kapcsolódó hálózatok közül a Vodafone Magyarország Zrt.-hez tartozó hálózati elemek találhatóak a területen: a mellékút, az északi út és a nyugati út mentén helyi (elosztó) vezetékes hírközlő vezeték halad, utóbbi alépítményben, a többi pedig föld felett.



A tervezési terület környezetének meglévő közműhálózata,
forrás: ekozmu.e-epites.hu

A tervezett módosítás közműinfrastruktúra feltételei a 7. fejezetben kerülnek bemutatásra.

3.6 Természet- és környezetvédelem, táji és természeti adottságok

3.6.1 Természetvédelem

A tervezési terület egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdés alapján ex lege védett területet nem érint.

Az ingatlanok az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészeletről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem részei.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben lehatárolt országos ökológiai hálózat elemei nem érintik a tervezési területet.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. melléklete szerint a tervezési terület északi része érintett a tájképvédelmi terület övezete által, mely lehatárolás folytán, nem egzakt földhivatali határokhoz igazodik. Az érintettséget a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés keretében fejtjük ki.

Vélhetően a fenti jogszabály szerinti érintettség okán, a hatályos településrendezési eszközökben az „Új erdők nyugati része a Felsőpakonyi határig” tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területként is jelölt, amelybe a tervezési terület egésze is beletartozik, de ezzel kapcsolatban a HÉSZ korlátozó jellegű előírásokat nem fogalmaz meg.

3.6.2 Zöldfelületi rendszer

Egy település zöldfelületi rendszerét a közigazgatási területén belül található zöldterületek, erdők, a jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények kertjei, valamint az egyes lakóterületi zöldfelületek (közkertek, parkok, lakókertek) és a mindezen elemeket összekapcsoló fasorok alkotják.



A tervezéssel érintett 0121/16 hrsz.-ú telek, a hatályos tervek alapján védelmi célú erdőterület övezetbe sorolt, szinte beépítetlen, területét jelenleg **kataszteri erdők** borítják. A Nemzeti Földügyi Központ Erdőtérkép adatbázisa alapján a tervezési területen található erdőrészek nem védettek, faanyagtermelő rendeltetésűek, természetességi állapotuk szerint főként kultúrerdők, a 145/J kódú erdőrészlet pedig átmeneti erdő. A tervezési területen akácos, nemes nyáras-akácos és akácos-hazai nyáras erdők találhatóak.

Erdőrészletek, forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

A területen egyéb országosan védett természetvédelmi terület, tájképvédelmi körzet területe, illetve egyéb védett természeti érték nem található.

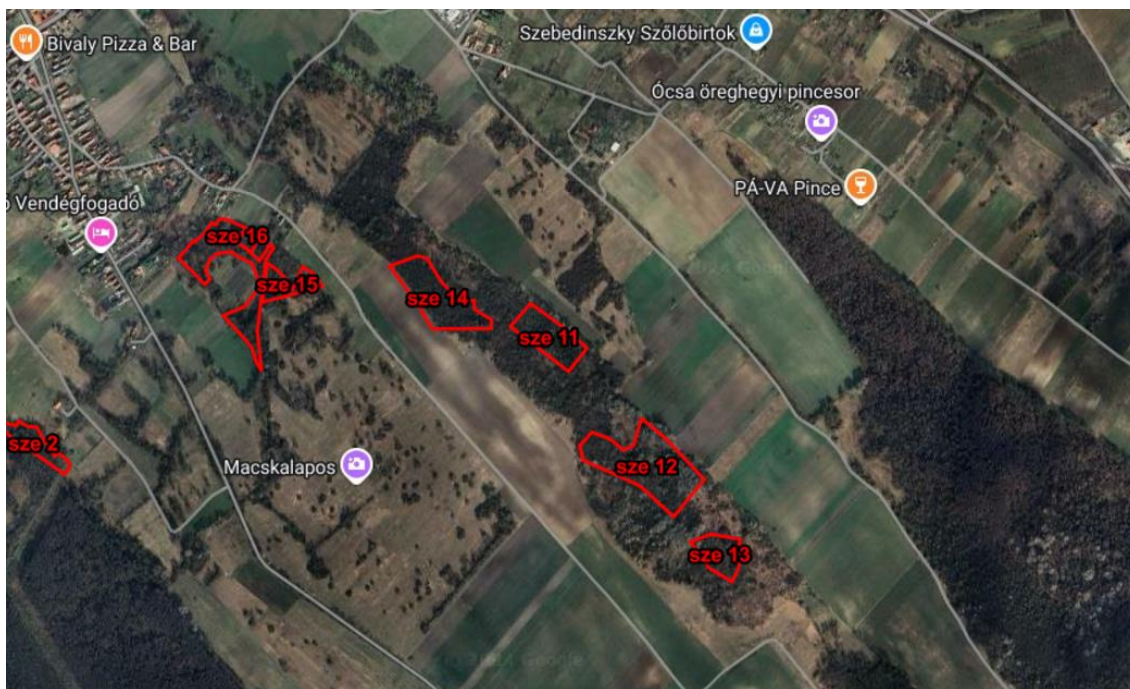
A térképen jelölt erdőrészek adatai

Illetékes megyei kormányhivatal	PVKH	PVKH
Körzet	Csévharaszt-Felső-Tápió-vidéki körzet	Csévharaszt-Felső-Tápió-vidéki körzet
Helység /kód/	Ócsa (5611)	Ócsa (5611)
Tag	145	145
Részletjel /kód/	M (130)	H (80)
Erdőgazdálkodó kód	1021667	1021667
Terület	1,11 ha	3,09 ha
Erdészeti táj	Duna-Tisza közti hátság	Duna-Tisza közti hátság
Tulajdonforma	Magántulajdon	Magántulajdon
Elsődleges rendeltetés	Faanyagtermelő	Faanyagtermelő
További rendeltetés 1		
További rendeltetés 2		
Értékbecsléshez fatermőképesség adat (Ftk)	14 m3/ha/év (erdőrészet első fafajсорának n	6 m3/ha/év (erdőrészet első fafajсорának me
Értékbecsléshez fakészlet adat (V)	278 m3/ha (erdőrészet fajlagos fakészlete)	47 m3/ha (erdőrészet fajlagos fakészlete)
Natura2000	Nem része a hálózatnak	Nem része a hálózatnak
Faállomány típus	Akácos	Akácos
Természetességi állapot	Kultúrerdő	Kultúrerdő
Természetességi alapelvárás	Kultúrerdő	Kultúrerdő
Erdősítési kötelezettség alá vont terület		
Védettség	Nem védett terület	Nem védett terület
Klíma	Erdőssztyepp klíma	Erdőssztyepp klíma
Hidrológia	Többletvízhatástól független	Többletvízhatástól független
Genetikai talajtípus főcsoport	Váztalaj	Váztalaj

Illetékes megyei kormányhivatal	PVKH	PVKH
Körzet	Csévharaszt-Felső-Tápió-vidéki körzet	Csévharaszt-Felső-Tápió-vidéki körzet
Helység /kód/	Ócsa (5611)	Ócsa (5611)
Tag	145	145
Részletjel /kód/	I1 (91)	J (100)
Erdőgazdálkodó kód	1021526	1021526
Terület	7,90 ha	6,76 ha
Erdészeti táj	Duna-Tisza közti hátság	Duna-Tisza közti hátság
Tulajdonforma	Magántulajdon	Magántulajdon
Elsődleges rendeltetés	Faanyagtermelő	Faanyagtermelő
További rendeltetés 1		
További rendeltetés 2		
Értékbecsléshez fatermőképesség adat (Ftk)	6,9 m3/ha/év (erdőrészet első fafajсорának r	7 m3/ha/év (erdőrészet első fafajсорának m
Értékbecsléshez fakészlet adat (V)	161 m3/ha (erdőrészet fajlagos fakészlete)	53 m3/ha (erdőrészet fajlagos fakészlete)
Natura2000	Nem része a hálózatnak	Nem része a hálózatnak
Faállomány típus	Nemes nyáras-akácos	Akácos-hazai nyáras
Természetességi állapot	Kultúrerdő	Átmeneti erdő
Természetességi alapelvárás	Kultúrerdő	Átmeneti erdő
Erdősítési kötelezettség alá vont terület		
Védettség	Nem védett terület	Nem védett terület
Klíma	Erdőssztyepp klíma	Erdőssztyepp klíma
Hidrológia	Többletvízhatástól független	Többletvízhatástól független
Genetikai talajtípus főcsoport	Váztalaj	Váztalaj

A területen az új beépítésre szánt terület kijelölésének – több országos, területrendezési, településrendezési és ágazati jogszabály mellett – feltétele az is, hogy a területen a 145/J és 145/I1 jelű kataszteri erdők megszüntetésére és más területen pótlásra kerüljenek. Ennek körülményeiről előzetes egyeztetések történtek, melyek során megállapítást nyert, hogy a 145/I1 jelű erdő 7,90 ha, a 145/J jelű erdő 6,76 ha területű, mely utóbbit egy 1,5-szeres szorzószám is terheli, így a 145/J jelű erdő pótlása esetén 10,14 ha erdő pótlása szükséges. Ez összesen 7,90 ha + 10,14 ha = 18,04 ha.

Ócsa közigazgatási területén belül a pótlásra az alábbi területek javasolhatók az előzetes egyeztetések alapján:



Az sze 11 terület: 1,28 ha; az sze 12 terület: 3,02 ha; az sze 18 terület: 2,26 ha; míg az sze 19 terület: 15,22 ha területű, melyek együttesen bőven meghaladják (21,78 ha) a pótlási kötelezettséggel jelezett terület méretét, így nem is kell feltétlenül minden területet a csereerdősítésbe bevonni, de a megjelölt területek alternatívát jelenthetnek a megvalósításkor.

3.6.3 Felszíni és felszín alatti vizek

A tervezési területen és annak közelében nem található felszíni víz.

A tervezési terület vízbázis védőterületet nem érint.

A település - és így a tervezési terület is - a *felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) Korm. rendelet* melléklete szerint felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny terület. Ócsa érzékenységi besorolása a beruházások tervezése során is elsődleges szempont.

A fokozottan érzékeny kategóriába sorolt településekre a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet szerint az alábbi előírások vonatkoznak:

„9.§ (1) A felszín alatti vizek jó mennyiségi állapotának biztosítása érdekében a tevékenység

a) nem okozhatja (Mi) igénybevételi határérték túllépését,

b) nem vezethet a felszín alatti víztest kémiai és fizikai állapotromlásához, beleértve a káros víz(nyomás)szint (a továbbiakban: vízszint) emelkedését.

[...]

(4) A felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny területeken [...] tilos

a) a felszíni vizek pótlása felszín alatti vízből;

b) olyan tevékenység végzése, amelynek következtében a fedőrétegek eltávolítása révén felszínre kerül a felszín alatti víz;

c) olyan bányászati tevékenység végzése, amelynek következtében a külszín megbontásával kialakított bányatalp a maximális karsztvízszintet 10 m-en belül megközelíti;

d) a szén-dioxid geológiai tárolása.”

„10.§ (1) Szennyező anyagok felszín alatti vízbe történő bevezetésének megelőzésére vagy korlátozására, a felszín alatti vizek jó minőségi állapotának biztosítása érdekében tevékenység

a) végzése során szennyező anyag, illetve lebomlása esetén ilyen anyagok keletkezéséhez vezető anyagok használata, illetve elhelyezése csak környezetvédelmi megelőző intézkedéssel, és – az engedélyezhető közvetlen bevezetések kivételével – műszaki védelemmel folytatható;

b) a felszín alatti víz, földtani közeg (B) szennyezettségi határértéknél kedvezőbb állapotának lehetőség szerinti megőrzésével végezhető;

c) nem eredményezhet kedvezőtlenebb állapotot, mint amit a felszín alatti víz, a földtani közeg (B) szennyezettségi határértéke vagy az annál magasabb (Ab) bizonyított háttér-koncentráció, továbbá az (E) egyedi szennyezettségi határérték, illetve kármentesítés esetében a (D) kármentesítési célállapot határérték jellemez, kivéve a (3) és (4) bekezdésekben foglalt esetet;

d) nem eredményezheti a víztest jó kémiai állapotának romlását, valamint a szennyezőanyag koncentrációk jelentős és tartós emelkedését;

e) részeként végzett bevezetést, elhelyezést csak engedéllyel lehet folytatni.

(2) Tilos – a (3) és (4) bekezdésekben foglalt kivételektől eltekintve

a) az 1. számú melléklet szerinti szennyező anyagnak, illetve az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlásuk esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyagnak

aa) felszín alatti vízbe történő közvetlen bevezetése,

ab) bevezetése minden olyan mesterséges tóba, amely közvetlen kapcsolatban van a felszín alatti vízzel,

ac) mélyművelésű bányában történő elhelyezése, kivéve az ideiglenes jelleggel, a műszaki üzemi tervben az adott nyersanyag bányászatához engedélyezett anyagot,

ad) a felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan érzékeny területen a felszín alatti vízbe történő közvetett bevezetése, kivéve egyedi szennyvízkezelő berendezésekkel tisztított háztartási szennyvíz bevezetésének a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló kormányrendeletben meghatározott eseteit;

b) a felszín alatti vízbe veszélyes anyagok közvetett bevezetése. Ezt a követelményt kell alkalmazni az olyan területen levő, vagy olyan területre ráfolyó időszakos vízfolyásba történő bevezetés esetén is, ahol a felszín alatti víz szintje tartósan alacsonyabban van, mint a vízfolyás fenékszintje.”

„11.§ (1) Tilos szennyező anyagnak mélyinjektálással történő elhelyezése vagy bármilyen módon történő mélybesajtolása, kivéve a (2) bekezdésben foglaltakat.

(2) A felszín alatti vízbe, földtani közegbe a (3) bekezdés szerinti feltételek teljesülése esetén, az olyan természeti okokból más célra tartósan alkalmatlan földtani képződménybe, amely a szennyező anyagok – beleértve a széndioxidot is – továbbterjedése szempontjából zártnak tekinthető szénhidrogén tároló, a felszín alatti víz minőségromlás minden jelenlegi vagy jövőbeni veszélyének kizárásával a 13. § szerint engedélyezhető:

- az olyan veszélyes anyagokat nem tartalmazó vizek visszasajtolása, amelyek a bányászati kutatáshoz, feltáráshoz, kitermeléshez tartozó tevékenységből származnak,
- természetes összetételű vizek besajtolása szénhidrogén kitermelés elősegítésére,
- a természetes gáz vagy a cseppfolyósított földgáz besajtolása tárolási céllal,
- veszélyes anyagokat nem tartalmazó szén-dioxid környezetvédelmi szempontból biztonságos elhelyezése.”

Ócsán a vízminőségvédelemben elsődleges szempont, hogy a településen kiépült szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötések aránya teljeskörű legyen. Így megszűnhet a veszélye annak, hogy a szennyvíz derítőaknába kerüljön, amely potenciálisan szennyezi a talajt és a felszín alatti vizek minőségét. Ennek megakadályozására a tervezett beruházások kapcsán is kiemelt figyelmet kell fordítani.

3.6.4 Levegőtisztaság védelem, zaj- és rezgésterhelés

Levegőminőség-védelmi szempontból a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről, a települést az 1. kategóriába sorolja. Ez Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációját jelenti, amely alapján erősen szennyezett elsősorban NO₂ és PM₁₀ tekintetében.

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	
1	Zónacsoport a szennyező anyagok szerint											
2	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM10	Benzol	Talajközeli ózon	PM10 Arzén (As)	PM10 Kadmium (Cd)	PM10 Nikkel (Ni)	PM10 Ólom (Pb)	PM10 benz(a)-pirén (BaP)	
3	Légszennyezettségi agglomeráció											
4	Budapest és környéke	E	B	D	B	E	O-I	F	F	F	F	B

*Budapest és környékének zónacsoportjai
forrás: 1. melléklet a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelethez*

A település általános levegőtisztasági helyzetét főként a közlekedési eredetű lég- és zajszennyezés érinti. A közúti közlekedés a nitrogén-oxidok, a szén-monoxid, a benzol és karcinogén szén-hidrogének döntő részéért felelős. A tervezési területtől keletre halad az M5 autópálya, amelynek közlekedési eredetű légszennyező hatása, illetve zaj- és rezgésterhelése alapvetően jelentős, de távolsága okán a tervezési területre gyakorolt közvetlen hatása már kevésbé jelentős. A területtől nyugatra jelenleg mezőgazdasági művelés zajlik, így az ebből eredő por időszakosan negatívan befolyásolhatja a terület levegőtisztaságát.

A településen a közlekedési eredetű szennyezésen kívül a gazdasági és a különleges területek (pl. szennyvíztisztító) okozta negatív hatások említendők meg. A tervezési terület közelében jelentősebb légszennyező hatású objektum a NAGÉV horganyzó üzeme.

Összességében azonban elmondható, hogy a tervezési terület és tágabb környezetének jelenlegi jelentős erdőborítottsága kedvező hatással van a levegőminőségre, illetve csökkenti a környező hatások okozta esetleges zaj- és rezgésterhelést, így jelentős környezeti terhelést nem jelentek az előbbieken ismertetett hatások.

A terület már meglévő gazdasági területek között helyezkedik el, a lakóterületektől légvonalban kb. 1 km távolságra. A fejlesztési elképzelések között a környezetre jelentős hatást nem gyakorló rendeltetések elhelyezése szerepel a tervezési terület vonatkozásában és ennek megfelelő építési övezet kijelölése is a cél.

3.6.5 Hulladékkezelés

A településen a kommunális szilárd hulladékok elhelyezése és elszállítása szervezeten megoldott, ideértve a veszélyes hulladékokat is. A szelektív hulladékbegyűjtés (közvetlenül a háztartásokból), valamint a zöldhulladékok kezelése is biztosított.

A településen a szervezett hulladékszállítás ellenére egyes területeken jellemző az illegális hulladéklerakás, azonban a tervezési terület közelében ez nem, vagy csak időszakosan jellemző.

A tervezési területtől északra különleges beépítésre nem szánt hulladékkezelő terület övezete található, amelynek azonban 1000 méteres védőtávolságán éppen kívül esik a tervezési terület.

Az egyes építkezések során keletkező hulladékok környezetvédelmi szempontból is megfelelő gyűjtéséről és elszállításáról a beruházóknak kell gondoskodni. A keletkező építési törmelék kezelésére külön figyelmet kell fordítani. A szükségessé váló feltöltések, tereprendezések kizárólag hulladéknak nem minősülő anyagok felhasználásával történhetnek.

A tervezési területre a jövőben települő gazdasági tevékenység során esetlegesen keletkezett hulladékokat a törvényi előírások szigorú betartásával kell gyűjteni, tárolni és kezelni.

3.7 Katasztrófavédelem

3.7.1 Építésföldtani korlátok

Ócsa a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 9. melléklete szerint a földtani veszélyforrás terület övezete a települést és így a tervezési területet sem érinti.

A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat által kiadott *Magyarország mozgásveszélyes területei* c. térkép alapján a tervezési területet nem érinti pontszerű esemény, valamint felületi és vonalas erózió.

Ócsa Magyarország szeizmikus térképe alapján a 4. zónában helyezkedik el. A település magyarországi viszonylatban sem tartozik a földrengés veszélyeztetett területek közé.

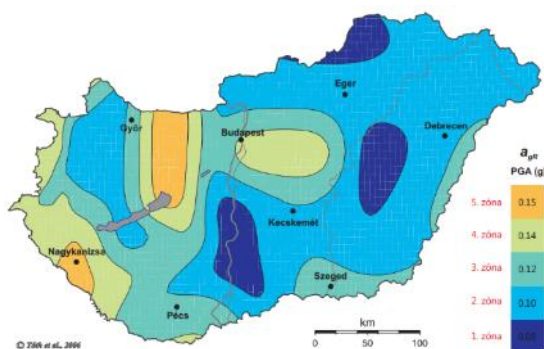
Ócsa a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 7. melléklete szerint ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett településként jelölt, azonban a tervezési területen nem jelölt ilyen terület a hatályos településrendezési tervek alapján.

3.7.2 Árvíz- belvíz veszélyeztetettség

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 4. melléklete szerint a tervezési terület egésze vízminőség-védelmi övezethez tartozik. Az MvM rendelet 8. melléklete szerint rendszeresen belvízjárta terület övezete a tervezés területet nem érinti.

Katasztrófavédelmi szempontból veszélyeztető hatásként jelentkezhetnek az egyre gyakoribbá váló rendkívüli időjárási jelenségek és az általuk okozott károk. A jövőben fel kell készülni az esetleges nagy mennyiségű csapadékvíz gyors elvezetésére, kezelésére.

A településen árvízveszély, árvízveszélyes területek nincsenek.



Magyarország szeizmikus zónatérképe,
forrás: <https://www.georisk.hu/Maps>



A belvíz veszélyeztetettségre vonatkozó és a vízügyi igazgatóságok által is használt (Pálfai-féle) index alapján a tervezési terület belvízzel nem veszélyeztetett területen található. Az MBFSZ (Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat) talajvíztérképe alapján a tervezési területen a talajvízszint mélysége a felszín alatt 5-10 m körüli.

Magyarország talajvíztérképének kivágata - Talajvízszint mélysége a felszín alatt, forrás: <https://map.mbfsz.gov.hu/tvz>

3.7.3 Egyéb veszélyeztetettség

Ócsa a *települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló 44/2021. (XII.16.) BM rendelet* alapján Monor székhelyű katasztrófavédelmi kirendeltséghez és III. besorolási osztályba tartozik, amely alacsony kockázati szintet jelent.

A klímaváltozás okozta súlyosbodó aszályok, a hőséggel párosuló, hosszan tartó csapadékhiány egy új veszélyt jelent a települések és főként a mezőgazdaság számára. Az Országos Vízügyi Főigazgatóság aszályérzékeny-területeket bemutató tér képe alapján Ócsa területe a nagyon erősen aszályos területek zónájába esik (forrás: OVF prezentáció, https://www.met.hu/doc/rendezvenyek/metnapok-2016/18_KolossvaryG.pdf).

A tervezési területet közműszolgáltatással összefüggő korlátozás érinti, mégpedig a területen áthaladó közepes erősségű villamosenergia hálózatok és azok oszloptengelytől mért 7-7 m biztonsági övezete, illetve a terület északkeleti határában haladó nagyközép-nyomású földgázvezeték és biztonsági övezete.

A területet közlekedési elemek közül az országos mellékút és annak 50-50 méteres védőtávolsága is érinti, amely azonban a 0121/16 hrsz. telket nem éri el.

A településen egyetlen veszélyes üzem található, a már említett NAGÉV horganyzó üzeme, amelynek légszennyező pontforrásaitól mért 300 méteres védőtávolsága érinti a tervezési terület déli részét (a 0121/16 hrsz. telket nem). A HÉSZ előírásai alapján ez a védőtávolság környezeti hatásvizsgálatban foglaltaknak megfelelően, felmentéssel csökkenthető. A védőtávolságon belül csak az illetékes hatóságok által engedélyezett funkciójú építmény helyezhető el a lakóépület kivételével. Jelen tanulmánytervben szereplő módosítási javaslat azonban érdemben nem terjed ki a védőtávolságon belültre.

A területet nem érinti egyéb tevékenységből adódó korlátozás.

3.8 Humán infrastruktúra

A tervezési terület jelenleg gyakorlatilag beépítetlen, így a terület humán infrastruktúrájának vizsgálata nem releváns. A területre tervezett gazdasági funkció, a település humán infrastruktúrájára várhatóan inkább pozitív hatással lesz, melyek között megemlíthető a jövőben esetlegesen ide települő gazdasági telephely/ek általi munkahelyteremtés.

4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK ÉS BEÉPÍTÉSI TERV

A tervezett módosítás elsődleges célja, hogy a 0121/16 és 0121/6 hrsz.-ú telkek településrendezési tervekben meghatározott besorolása beépítésre nem szánt erdőterületről, új beépítésre szánt ipari gazdasági területre változzon, melyhez a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és a Szabályozási Terv (továbbiakban: SZT) módosítása, illetve a Településszerkezeti Terv (továbbiakban: TSZT) módosítása is szükséges. A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, így a tanulmányterv külön hangsúlyt fektet a közelmúltban megváltozott magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés igazolására is.

A jelen tanulmányterv tárgyát képező tervezési terület Ócsa külterületén, a 0121/16 helyrajzi számú ingatlanon helyezkedik el, melynek területe egyelőre majdnem teljesen beépítetlen. A módosítással érintett terület kiegészül a 0121/6 helyrajzi számú ingatlannal is annak érdekében, hogy a tervezett állapotban ne jöjjön létre olyan zárvány-erdőterület, mely a valóságban nem erdőszült, nem létezik, de cserébe intenzíven beépített.

A tervezett állapotban tehát a 0121/6 és 0121/16 helyrajzi számú ingatlanokon egyéb ipari gazdasági területhez kapcsolódó építési övezet és ezáltal új beépítésre szánt terület kijelölése tervezett. A fejlesztési elképzelés szerint ez új Geip jelű építési övezet kijelölését jelentené, mely építési övezet területén nem jelentős zavaró hatású ipari és egyéb gazdasági, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási építmények elhelyezésére lenne lehetőség.

A tervezett új gazdasági terület közelében a szükséges közműhálózati elemek vagy megvannak, vagy kiépíthetők és közúti megközelítése is biztosított a 0112 hrsz-útról, mely közvetlenül kapcsolódik a 4603 j. országos mellékúthoz és azon keresztül az M5 autópályához.

A módosítással érintett területen jelenleg kijelölt kataszteri erdők pótlása és az új beépítésre szánt területek miatt szükséges területi kijelölések és pótlások az előzetes egyeztetések alapján megoldhatók. A megoldási javaslatok és jogszabályi megfelelési-igazolások a későbbi fejezetekben kerülnek bemutatásra részletesen.

A tervezési területen a fejlesztők gazdasági rendeltetésű, jellegében klasszikus csarnoképületek megépülésével számolnak, de a terület használati jellegéről még nincs végleges elképzelés. Az egyik lehetséges megoldás, hogy a teljes 0121/16 helyrajzi számú ingatlan egy telek marad és belső utak mentén kerülnek kialakításra az egyes betelepülő cégek épületei (ipari park jelleggel, csak kisebb méretben). Másik lehetőség a terület esetleges felosztása és 1-2 ha méretű telkek kialakítása, melyre a szabályozási tervi javaslat a meghatározott minimális telekméret okán lehetőséget ad majd, de a továbbiakban a tanulmányban és a beépítési tervben is az első változat kerül részletesebben kifejtésre. A beépítési tervlap, mint egy sematikus elképzelési lehetőség, a fejezet végén kerül bemutatásra.

A tervezett új beépítésre szánt terület kialakításának területrendezési törvényben rögzített feltétele, hogy a jelenlegi erdőterület 125%-ának megfelelő új erdőterület is kijelölésre kerüljön az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyszerre. Ezzel kapcsolatban szükségessé vált a 0121/6 és 0121/16 helyrajzi számú ingatlanok területének (19 8161 m²) 125%-ának megfelelő méretű, összesen legalább 24 7701 m² új erdőterület kijelölése, mely erdőterület nem azonosítható a 3.6.2. fejezetben bemutatott kataszteri erdőpótlások területével, mivel az MATrT vonatkozó rendelkezése szerint ezen pótló erdőterületek nem lehetnek védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek. Az új Méptv. 8. § (2) bek. b) pontja értelmében a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési

zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében. Ezen elvnek megfelelően került tehát meghatározásra a javasolt csereerdő-terület Ócsa és Felsőpakony közigazgatási határánál, mely terület jelenleg tervezett gazdasági- és tervezett lakóterületként kijelölt, de építési joggal jelenleg sem rendelkezik.



Szintén a hatályos településrendezési tervek módosítását is igényli a Méptv. 8. § (1) bek. b) pontja, mely szerint új beépítésre szánt terület kijelölésénél a települési zöldterület övezet nagysága nem csökkenhet és területe nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál. A tervezett módosítás nem érint zöldterületet, így az első feltétel adott. A második feltétel azonban összvárosi szinten kezelendő, ami túlmutat a jelen módosítási feladaton, mivel Ócsa közigazgatási területének jelentős része természetközeli- (427,07 ha), erdő- (2674,67 ha), vagy védett (erdők, vízgazdálkodási területek, korlátos mezőgazdasági területek) terület, így egyedi területi összetételéből fakadóan a zöldterület övezeteinek (Z) mérete relatív alacsony arányú (összesen: 1,36 ha, míg a beépítésre szánt területek teljes területe: 1601,66 ha). A jelen módosítás esetében úgy lehet a tervezett új beépítésre szánt területet ezen szabály felé közelíteni, hogy az újonnan beépítésre szánt terület után kijelölünk újonnan 3% új zöldterületet, így a jövőbeni arányt a jelen kijelölés nem befolyásolja majd, de az összvárosi megfelelést a település teljes közigazgatási területére készülő terv keretében lehet majd csak kezelni. A tervezett módosítás során összesen 19 8161 m² új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, melynek 3%-a 5945 m². Ekkora méretű új zöldterület két módon látszik kijelölhetőnek, szem előtt tartva, hogy új zöldterületet – elsősorban annak

jövőbeni rendeltetése miatt – már kialakult közterületen, vagy önkormányzati tulajdonban lévő területen célszerű/szükséges kijelölni:

- Az egyik lehetőség, hogy olyan területet keresünk, mely önkormányzati tulajdonú, de nem a kialakult állapotnak megfelelő besorolással rendelkezik és mely területen új zöldterületi funkció kialakítása is elképzelhető. Előzetes vizsgálat alapján erre nem sok lehetőség nyílik, mert a szóba jöhető területek többsége inkább állami tulajdonban, mintsem önkormányzati tulajdonban van. Éppen ezért a tanulmánytervben mi a második megoldást javasoljuk.
- A másik lehetséges megoldás, hogy a meglévő közterületek azon részeit, ahol a kialakult állapot szerint is a zöldfelület kiszélesedik, vagy a terület más célú hasznosítása nem tűnik reálisnak valamely adottság okán, új zöldterület övezetbe soroljuk át beépítésre szánt, vagy közlekedési területből, mely több kisebb módosítást jelentene a település közterületeinek részeként, főként a főutak és nagyobb terek, teresedések mentén.

A tanulmánytervben a közterületek és egyéb jelenleg hasznosítatlan ingatlanok átsorolására tettünk javaslatot, de természetesen önkormányzati döntés függvényében a másik változat is alkalmazható lehet.

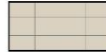




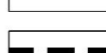
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
a 0121/16 hrsz.-ú ingatlanon tervezett
gazdasági területek fejlesztése
vonatkozásában

- BEÉPÍTÉSI TERV -



M = 1 : 4000

Jelmagyarázat

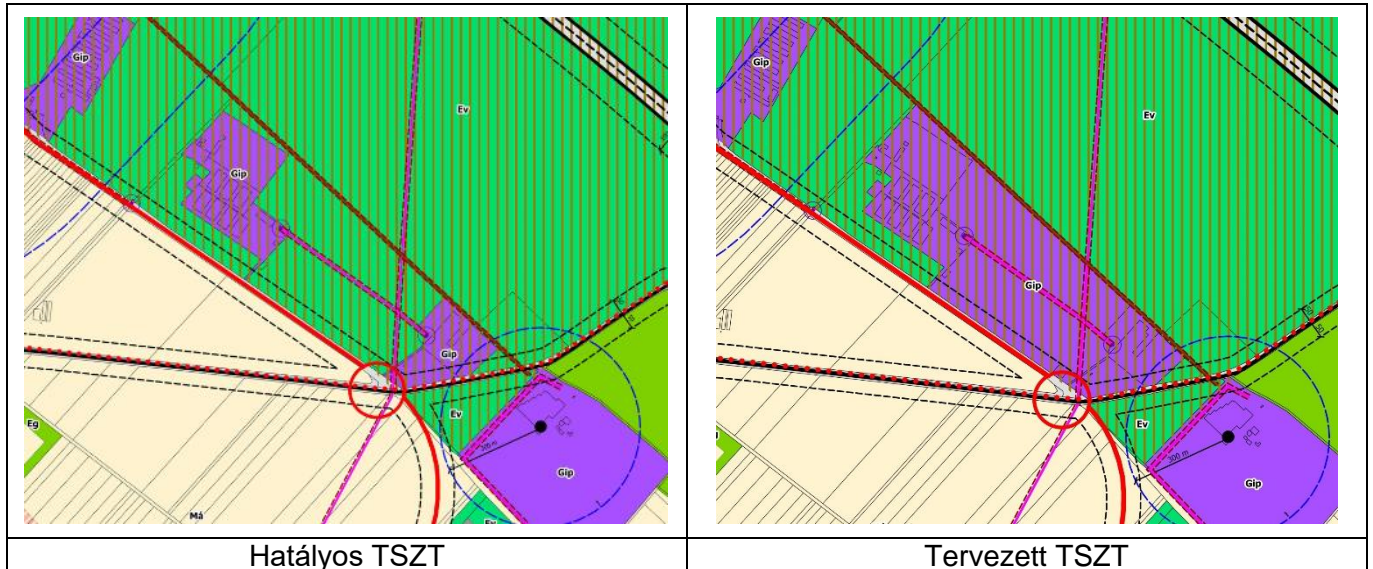
-  Épület - tervezett
-  Épület - bontandó
-  Burkolt út
-  Zöldfelület
-  Kamion dokkoló
-  Telekhatár
-  Tervezési terület határa



5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

5.1 Településszerkezeti Terv tervezett módosítása

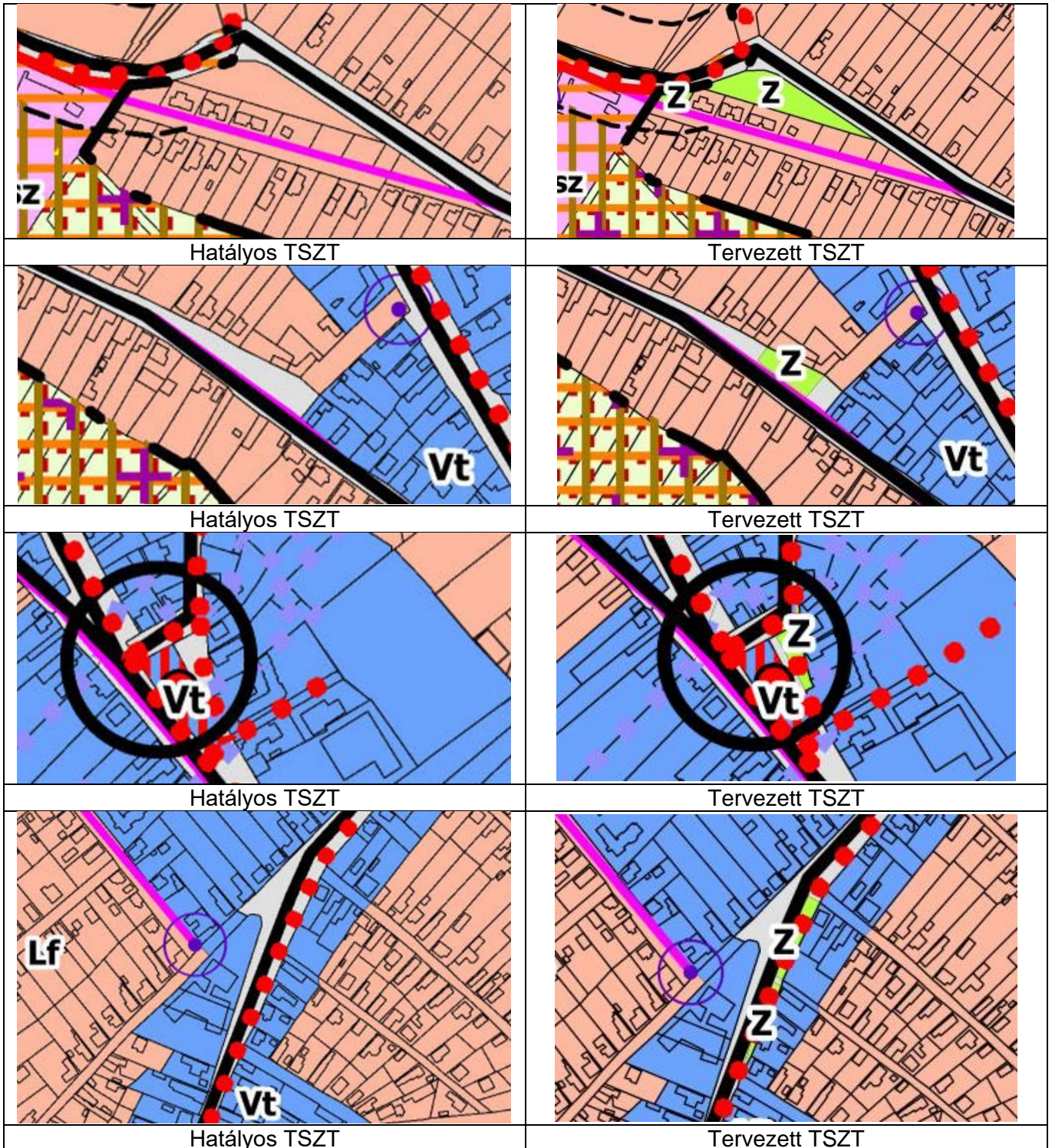
A tervezett gazdasági fejlesztés megvalósításához a Településszerkezeti Terv módosítása szükséges. A tervezett módosítás a 0121/6 és 0121/16 hrsz. telkeket érinti: a jelenleg **Ev** jelű védelmi célú erdőterületbe sorolt terület **Gip** jelű beépítésre szánt ipari gazdasági területbe sorolása tervezett, a már meglévő szomszédos gazdasági területekhez csatlakozóan, új beépítésre szánt terület kijelöléseként.



A magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés érdekében az erdőterület átsorolásával járó, új beépítésre szánt területtel megegyező kiterjedésű (198 161 m²) erdőterületet kell kijelölni, illetve a területnövekmény minimum 25%-ának megfelelő nagyságú további új erdőterületet (49 540 m²) is ki kell jelölni. Ez összesen 247 701 m² új erdőterület kijelölését jelenti, melyet a település közigazgatási határa mentén javasolunk kijelölni, Ev jelű védelmi célú erdőként, a meglévő kijelölt erdőterülethez csatlakozóan.



Szintén a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés érdekében az új beépítésre szánt terület 3%-ának megfelelő területű (5945 m²) új zöldterület kijelölésére is szükség van, mely azt biztosítja a jelen módosítás számára, hogy az a kialakult települési szintű állapotot a zöldterületi arány tekintetében nem rontja. A javasolt módosítás négy részterületen, összesen 6395 m² területet érint.



Az erdőtörvény szerinti és a 3.6.2. fejezetben bemutatott lehetséges erdőpótlási területek átsorolása nem képezi a tervezési program részét, de önkormányzati igény szerint a későbbi esetleges termvmódosítás részeként ez is elvégezhető, mely átsorolások csak tovább javítanak mind az erdőterületi, mind a BIA értéket érintő kimutatásokon.

5.1.1 Területi mérleg

Az előzőekben bemutatott tervezett módosítások területi mérlege:

Területi mérleg				
Hatályos állapot			Tervezett állapot	
Módosítás	Általános használat	Terület (m ²)	Általános használat	Terület (m ²)
Tervezési terület	Védelmi erdőterület (Ev)	198 161 m ²	Ipari gazdasági terület (Gip)	198 161 m ²
Erdő számára csereterület (125%)	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	162 572 m ²	Védelmi erdőterület (Ev)	247 701 m ²
	Falusias lakóterület (Lf)	85 129 m ²		
Új zöldterület 1.	Falusias lakóterület (Lf)	3134 m ²	Zöldterület (Z)	3610 m ²
	Közúti közlekedési terület (KÖu)	476 m ²		
Új zöldterület 2.	Közúti közlekedési terület (KÖu)	940 m ²	Zöldterület (Z)	940 m ²
Új zöldterület 3.	Közúti közlekedési terület (KÖu)	650 m ²	Zöldterület (Z)	650 m ²
Új zöldterület 4.	Közúti közlekedési terület (KÖu)	1195 m ²	Zöldterület (Z)	1195 m ²
Összesen:		452 257 m ²	Összesen:	452 257 m ²

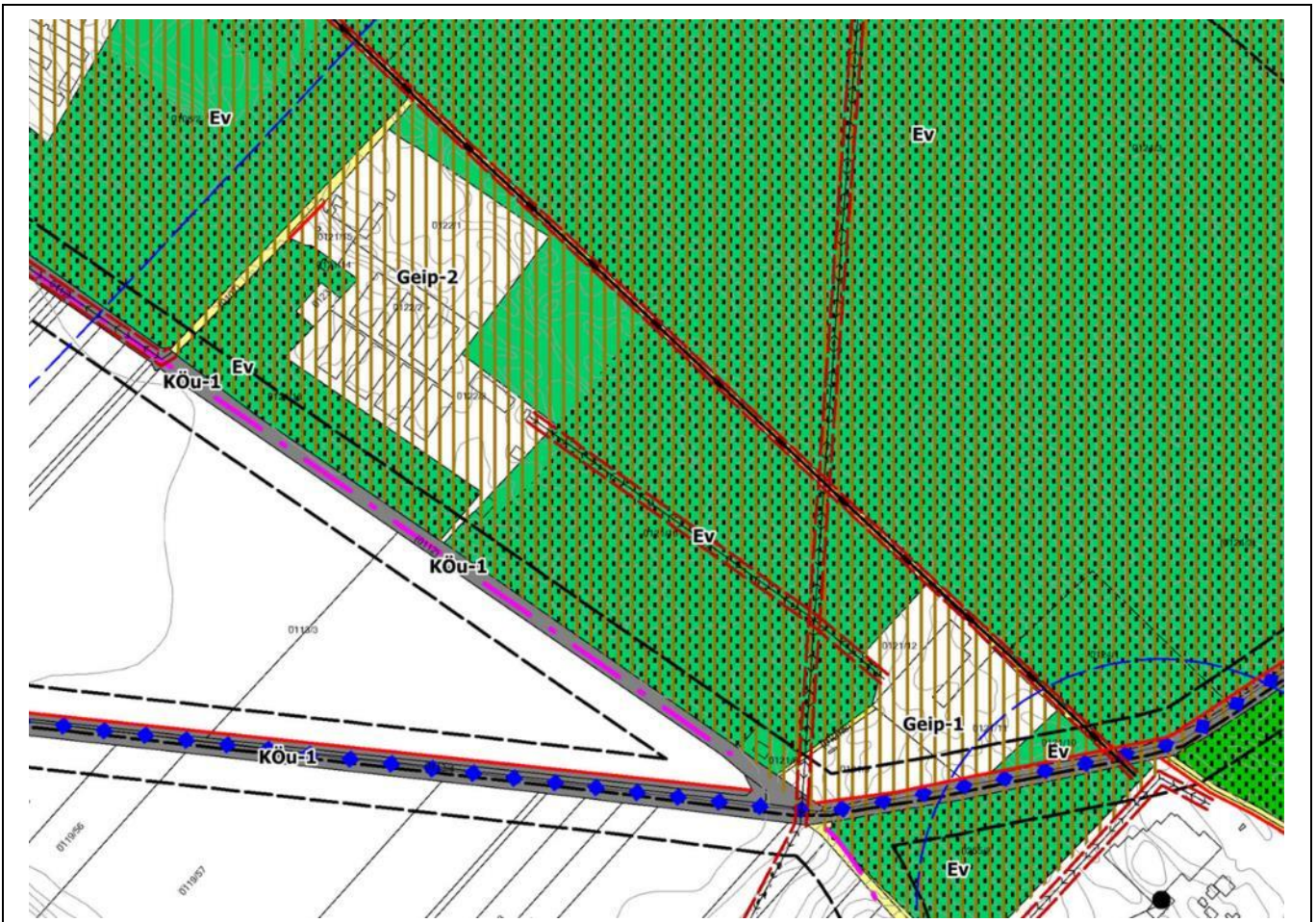
A táblázatból látható, hogy a 125%-os szabály miatt a tervezett módosítás okán a beépítésre szánt területek mérete települési szinten csökken.

5.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv tervezett módosítása

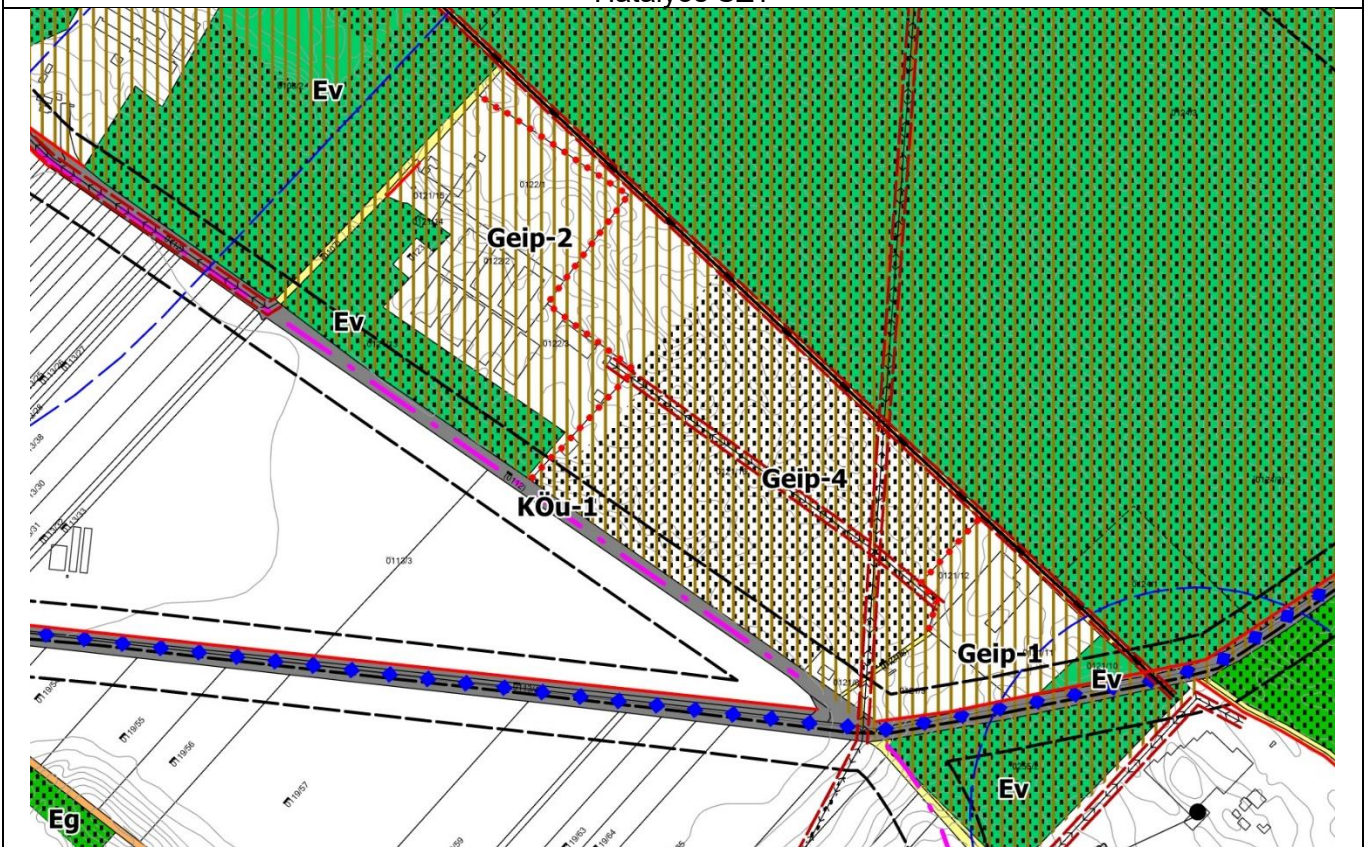
A tervezési területen a tervezett gazdasági terület-fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv – a tervezett TSZT módosításokkal is összhangban álló – alábbi módosításai tervezettek:

A tervezési területen új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, melynek keretében az új építési övezet beépítési paramétereit egyrészt az OTÉK (a HÉSZ még OTÉK alapú terv), másrészt a hatályos HÉSZ hasonló építési övezeteinek értékeihez igazodva az alábbiak szerint tervezett meghatározni:

- építési övezet jele: Geip-4;
- beépítési mód: szabadonálló;
- minimális telekméret: 5000 m²;
- a maximális beépíthetőség: 50%;
- az épületmagasság legnagyobb megengedett értéke: 15,0 m;
- a zöldfelület legkisebb mértéke: 25%

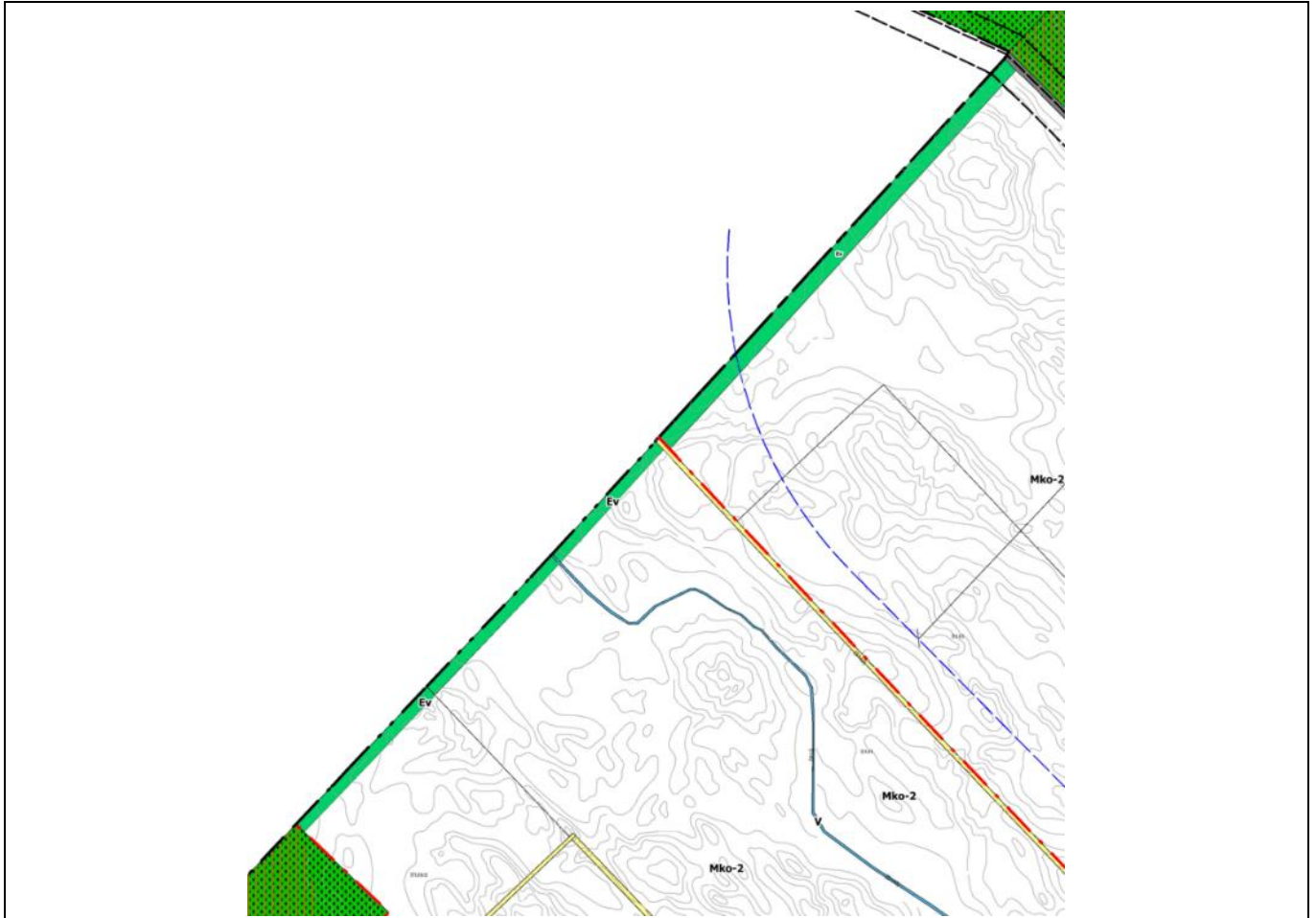


Hatályos SZT

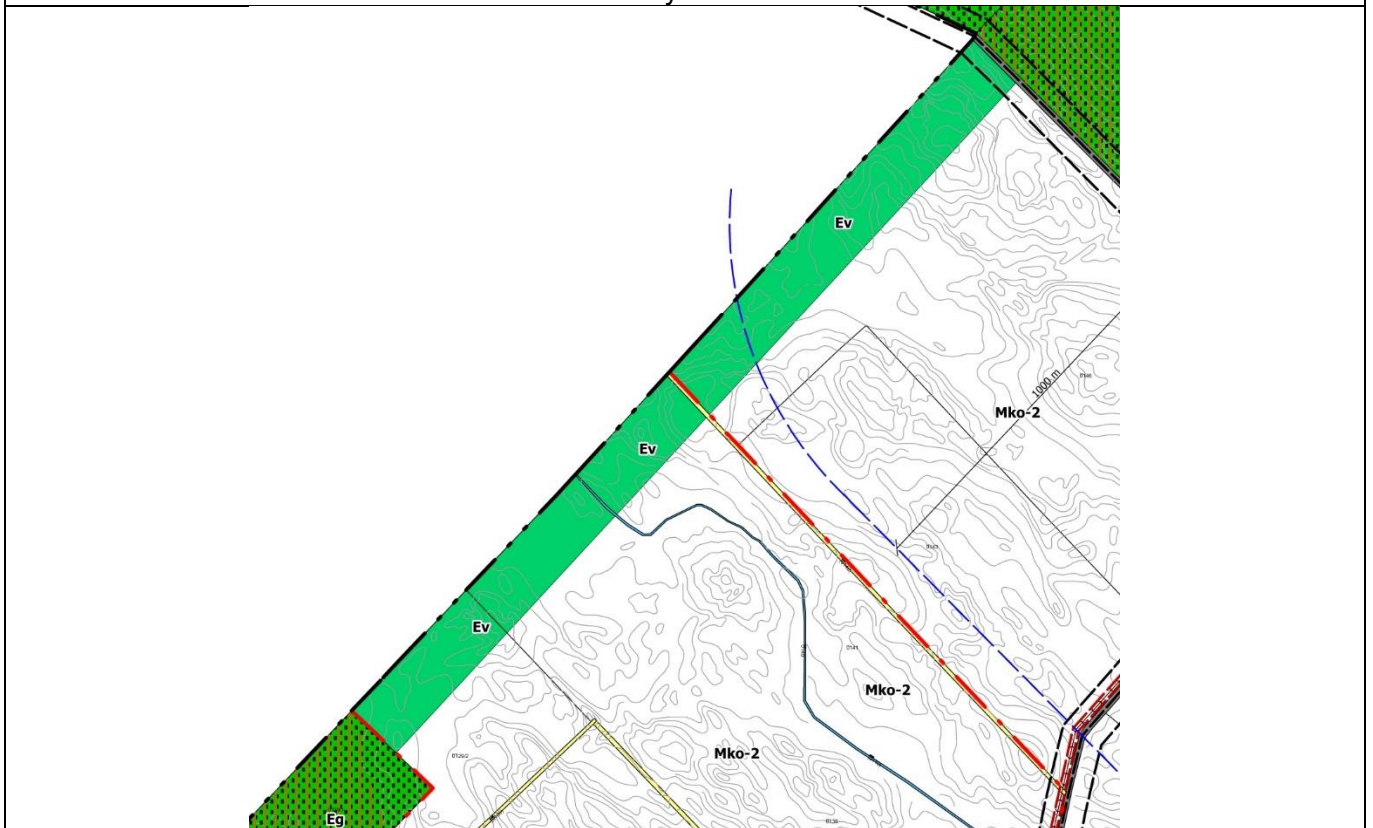


Tervezett SZT

A jogszabályi kötelezettségen alapuló csererdősítés területén a TSZT tervezett módosításával összhangban új Ev jelű véderdő területek kerülnek kijelölésre, az alábbiak szerint.



Hatályos SZT



Tervezett SZT

Szintén jogszabályi kötelezettség okán szükséges kijelölni legalább 5945 m² új zöldterületet is, így legalább ekkora Z jelű övezet kijelölése szükséges a szabályozási terven is. A javasolt zöldterületi módosítással érintett területek:

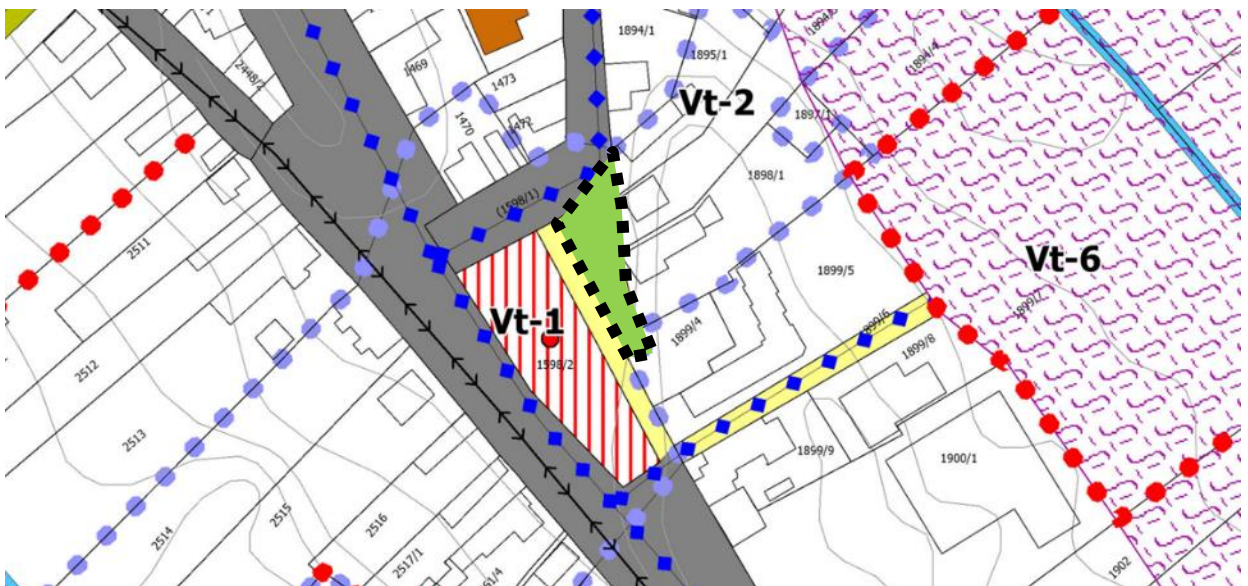
- Némedi út és Némedi köz térsége, ahol a 2451/1 és 2452/9 hrsz-ú ingatlanok érintettek a javaslattal, összesen 3610 m² területen.



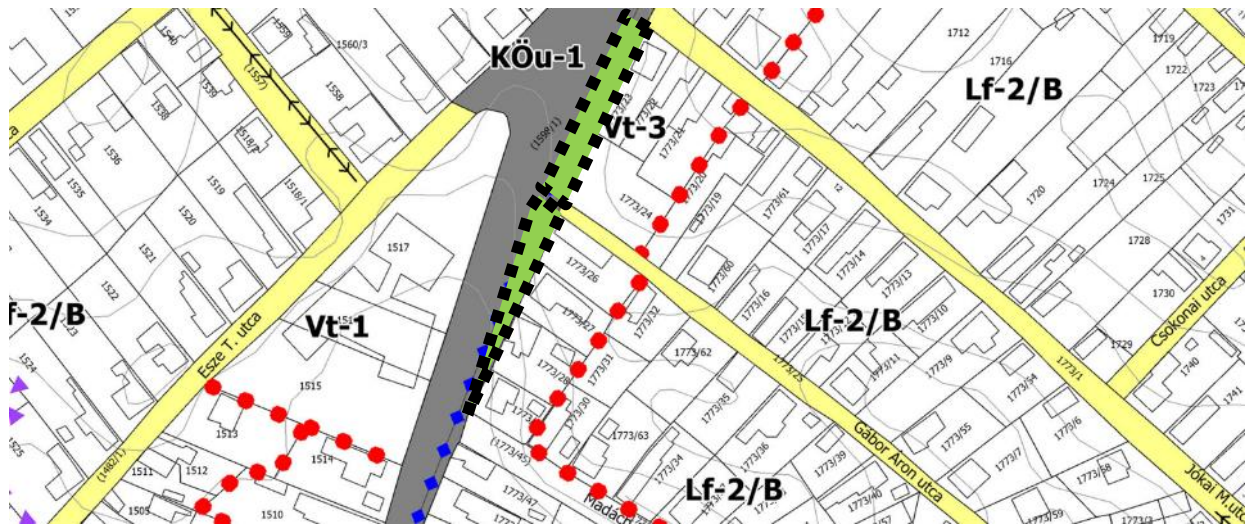
- Némedi út és Zrínyi utca csatlakozása, ahol a 2449 hrsz-ú ingatlan érintett a javaslattal, összesen 940 m² területen.



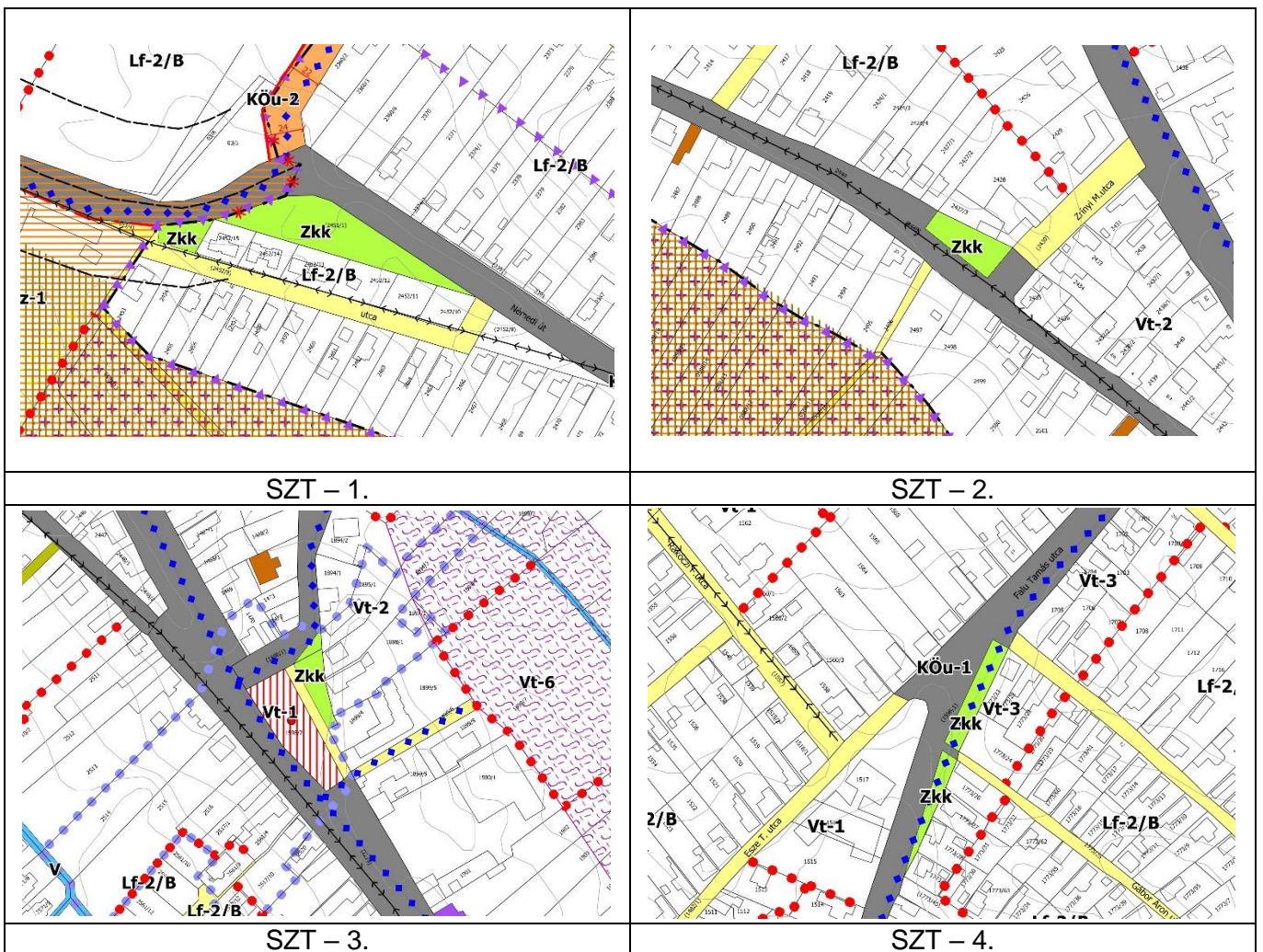
- A katolikus templom mögötti tér, ahol a 2213 és 1598/1 hrsz-ú ingatlanok érintettek a javaslattal, összesen 650 m² területen.



- A közelmúltban felújított Falu Tamás utca menti zöldfelületek területe a Madách utca és Jókai Mór utca közti szakaszon, ahol a 1598/1 hrsz-ú ingatlan érintett a javaslattal, összesen 1195 m² területen.



Javasolt SZT kivágatok az új zöldterületek vonatkozásában:



6 A MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

6.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény – térségi előírások

A módosítással érintett területet erdőgazdálkodási térség, a mezőgazdasági térség és a települési térség területe érinti, míg a csereerdők és új zöldterületek kijelölése települési térségben történik, ezért csak az ezen térségekre vonatkozó szabályoknak való megfelelés igazolása kerül bemutatásra.

Az MaTrT. területfelhasználásra vonatkozó előírásai:

Erdőgazdálkodási térség

„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési tervben, [...]”

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

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

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

és

„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.”

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete Ócsa közigazgatási területét nem érinti.

A hatályos településszerkezeti terv alapján Ócsán az erdőgazdálkodási térség erdő övezeteinek, a területük kapcsán alkalmazva az MATrT 29. §-a szerinti szabályokat is, több mint 95% van erdő övezetbe sorolva, így e tekintetben a lenti táblázat szerinti tartalékkal rendelkezik a település. A tervezett módosítás során 16,23 ha erdőgazdálkodási térségben található és azon belül erdők övezetéhez tartozó erdőterület kerül megszüntetésre. A település hatályos településszerkezeti tervében 97,461 ha tartalék szerepel, amely a további módosítások kapcsán felhasználható, így a tervezett módosítás következtében ez 81,23 ha-ra csökken, de így is jelentős területi tartaléka marad még a településnek, így **a tervezett módosítás megfelel a törvényi előírásnak.**

Térségi területfelhasználási kategória	Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	Jogszabály szerinti módosítási lehetőség	Hatályos állapot szerint elhasznált területek	További módosítások kapcsán felhasználható területek
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	<u>MEGFELEL</u>	
		2522,42x0,05 = 126,121	5%	28,66 ha 44,89 ha

Mezőgazdasági térség

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

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; [...]”

A tervezett módosítás során a mezőgazdasági térségben lévő 3,51 ha erdőterületből gazdasági terület lesz. Mivel a tervezési területen a mezőgazdasági térséghez tartozó területek a hatályos terv szerint sem mezőgazdasági területbe soroltak, így a TSZT-ben szereplő tartalék területek közé eddig sem kerültek beszámításra. A terv a megfelelően nem módosít, a jelenlegi és **tervezett állapot továbbra is megfelel a törvényi előírásnak.**

Térségi területfelhasználási kategória	Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	Jogszabály szerinti módosítási lehetőség		Hatályos állapot szerint elhasznált területek	További módosítások kapcsán felhasználható területek
mezőgazdasági térség	3416,87	MATrT 11. § b) szerint		<u>MEGFELEL</u>	
		854,2175 ha	25%	717,24 ha	136,9775 ha

Települési térség

A települési térség területén bármely építési övezet kijelölhető, így a tervezett állapot e tekintetben megfelel a jogszabályi előírásnak. Ugyanakkor a települési térség növekménye kapcsán:

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.

A tervezett módosítás 19,82 ha új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, amely erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térség területét is érinti. A hatályos TSZT táblázata szerint Ócsa 26,7036 ha területet használhat még fel a további módosítások kapcsán a rendelkezésére álló 2%-os tartalékból. A jelen tervezés keretében keletkező növekmény levonható ebből a tartalékból, így még 6,8836 ha területi tartalék marad. Így **a tervezett módosítás megfelel a törvényi előírásnak.**

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		<u>MEGFELEL</u>	
		31,7036 ha	2%	5,00 ha 24,82 ha	26,7036 ha 6,8836 ha

6.2 MATrT és 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet övezeti előírásai

Az alábbiakban a tervezési területet és a csereterületet érintő országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó szabályok és az azoknak való megfelelés igazolása kerül bemutatásra.

Erdők övezetére vonatkozó szabályok:

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.”

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

Honvédelmi és katonai célú terület övezetére vonatkozó szabályok:

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 övezet a település teljes közigazgatási területét érinti, ezért a tervezési terület és a csereterület tényleges érintettségét a hatályos TSZT alapján kell vizsgálni, amely szerint egyiket sem érinti honvédelmi és katonai célú terület övezete, így **a terv továbbra is megfelel az előírásoknak.**

Tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó szabályok:

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

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi 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 településképi 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.”

A település hatályos településrendezési eszközei jelölik a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeket, bár ezen jelölés aktualizálása javasolható települési szinten, mivel időközben változott a vonatkozó magasabb szintű jogszabály (MATrT) tartalma és a jelölés földhivatali határokhoz való hozzáigazítása is indokolt lenne. Ugyanakkor a hatályos HÉSZ és TKR tartalmaz a jogszabály szerinti előírásokat, melyben jelen módosítás keretében változás nem tervezett. **A terv továbbra is megfelel a törvényi előírásoknak.**

Vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályok:

„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 vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel 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.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.”

A tervezési terület és a csereterület is egyaránt érintettek a vízminőség-védelmi terület övezetével. A település településrendezési eszközei a szabályoknak megfelelően kijelölnék vízvédellemmel érintett területeket és azokhoz kapcsolódó előírásokat. Ezek főként a víziközművek (pl. vízellátás

szennyvízelvezetés, -kezelés, felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés) kialakítására vonatkoznak, amelyek betartására kiemelt figyelmet kell fordítani a tervezési területen történő jövőbeni beruházások esetén is. **A terv továbbra is megfelel a törvényi előírásoknak.**

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.”

Az övezeten belül a tényleges érintettséget a hatályos TSZT alapján kell vizsgálni, de eszerint ásványi nyersanyagvagyon terület nem érinti egyik módosítással érintett területet sem, így **a terv továbbra is megfelel az előírásoknak.**

6.3 Pest Megye Területrendezési Terve

Az alábbiakban a tervezési területet és a csereterületet, valamint az új zöldterületeket érintő a Pest Megye Területrendezési Tervében alkalmazott egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó szabályok és az azoknak való megfelelés igazolása kerül bemutatásra.

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetére vonatkozó szabályok

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

A 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, és jelen eljárásban sem tervezett ilyen építési övezet kijelölése, így a település tervei **megfelelnek az előírásnak.**

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetére vonatkozó szabályok

„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.”

Ócsa fejlesztési dokumentumai (TFK, ITS) készítése/módosítása során az Önkormányzat minden esetben figyelembe vette a szabályt, ami **megfelel az előírásnak**.

Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezetére vonatkozó szabályok

„12. § [...] (2) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során

a) a vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására,

b) a település zöldfelületeinek bővítésére,

c) a település zöldfelületein és a beépítésre szánt területeken a lombkoronaarány, egyben az árnyékolt felületek növelésére szolgáló előírásokat is meg kell fogalmazni.

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

a) a klímakiegyenlítési,

b) a mechanikai védelmi, és

c) a benapozottsági szempontok együttes mérlegelése alapján.

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

A tervezett állapot megfelel Pest Megye Területrendezési Tervében rögzített klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezetére vonatkozó előírásnak is, mivel az új Geip-4 jelű építési övezetben biztosított lesz a magasabb szintű jogszabályokban rögzített minimális zöldfelületi arány és emellett csereterületként jelentős méretű erdőterület kerül kijelölésre, mely hozzájárul a Méptv.-ben rögzített cél eléréséhez is a települések összenövésének elkerülése érdekében. A megszűnő kataszteri erdők is az előzetes elképzelések szerint közigazgatási területen belül kerülnek pótlásra, melyek tényleges kialakítása a település zöldterületeinek bővítésén keresztül a javuló lokális klímaháztartáshoz is, tehát **a módosítás megfelel az előírásnak**.

6.4 Új beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályozás

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény vonatkozó előírásai

„7.§ [A természeti rendszerek megőrzésének elve] [...]

(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkeresztvári vagy közparki funkció ellátására.”

Az új beépítésre szánt terület védelmi célú erdőterület megszüntetésével jár, de a jogszabályi előírásnak megfelelően a település közigazgatási területén belül a megszüntető területnél nagyobb védelmi célú erdőterület kerül kijelölésre, így **a tervezett módosítás megfelel az előírásnak.**

„8.§ [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

A tervezett módosítás nem érinti zöldterület övezetét, így ezen övezetek összterülete nem csökken, sőt az új beépítésre szánt terület kijelölése után a terület 3%-ánál nagyobb összterületű új zöldterületi övezetek kerülnek kijelölésre a településen.

A települési 3%-os arány kialakítása összvárosi szinten kezelendő, ami túlmutat a jelen módosítási feladaton, mivel Ócsa közigazgatási területének jelentős része természetközeli- (427,07 ha), erdő- (2674,67 ha), vagy védett (erdők, vízgazdálkodási területek, korlátos mezőgazdasági területek) terület, így egyedi területi összetételéből fakadóan a zöldterület övezeteinek (Z) mérete relatív alacsony arányú (összesen: 1,36 ha, míg a beépítésre szánt területek teljes területe: 1601,66 ha). A jelen módosítás esetében úgy lehet a tervezett új beépítésre szánt területet ezen szabály felé közelíteni, hogy az újonnan beépítésre szánt terület után kijelölünk újonnan 3% új zöldterületet, így a jövőbeni arányt a jelen kijelölés nem befolyásolja majd, de az összvárosi megfelelést a település teljes közigazgatási területére készülő terv (településterv) keretében lehet majd csak kezelni. A tervezett módosítás során összesen 19 8161 m² új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, melynek 3%-a 5945 m². Jelen módosítás keretében összesen 6395 m² új zöldterület kijelölése javasolt, **ami a tervezési terület tekintetében megfelel a 3%-os szabálynak.**

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

A terv nem tartalmazza lakó, vagy vegyes területek építési övezeteinek kijelölését. Az új beépítésre szánt terület a szomszédos települések beépítésre szánt területeitől 500 méternél távolabb esik. Ócsán egyelőre nincs kijelölve barnamezős terület, így **a tervezett módosítás megfelel a jogszabályi előírásoknak.**

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

- a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,
- b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,
- c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,
- d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és
- e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

A 7. § (2) és 8. § (1)-(2) fentebb igazolásra kerültek. A település BIA értéke jelen tervezett módosítás következtében nem csökken, mely számítás a 6.6. fejezetben kerül bemutatásra. A tervezett módosítás nem lakóterület kijelölésére irányul. A településen barnamezős terület nincs kijelölve és ekkora méretű egyéb gazdasági ipari építési övezeti tartalékkal sem rendelkezik. Az MATrT-nek való megfelelé a továbbiakban kerül igazolásra, így **a tervezett módosítás megfelel a jogszabályi előírásoknak.**

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítési véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.”

A jelen tervezés keretében ezzel a lehetőséggel nem számolunk.

MaTrT vonatkozó előírásai

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

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

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

[...]

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

A tervezett új beépítésre szánt terület a közigazgatási határtól 250 méternél távolabb esik. Az új beépítésre szánt terület erdőterületen kerül kijelölésre, így a tervezett módosítás keretében ezen terület 125%-ának megfelelő új erdőterület is kijelölésre kerül a közigazgatási területen belül, de nem védett területen. Új zöldterület kijelölésre kerül jelen tervezett módosítás során, de azok nem ezen jogszabály, hanem a Méptv. alapján kerülnek kijelölésre. Mindazonáltal az új zöldterületek vagy meglévő közterületen, vagy

önkormányzati tulajdonú telkeken kerülnek kijelölésre, így **a tervezett módosítás megfelel a jogszabályi előírásoknak.**

„**37.§** A Budapesti Agglomeráció településeinek 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 meglévő szerkezetéhez,

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

c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület 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 főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

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

Az új gazdasági terület közvetlenül két már meglévő és működő gazdasági terület közé ékelődik, így illeszkedik a kialakult településszerkezethez. Az átsorolással érintett kataszteri erdőterületek és a településrendezési tervben kijelölt erdő övezetek is pótlásra kerülnek, így ezekhez kapcsolódó társadalmi érdek nem sérül. A gazdasági terület infrastrukturális kiszolgálása megoldott/megoldható, melynek részletei a 7. fejezetben kerülnek bemutatásra. A tervezett új beépítésre szánt terület a közigazgatási határtól 200 méternél távolabb esik, de a tervezett gazdasági területen a környezetre jelentős hatást gyakorló rendeltetés elhelyezése egyébként sem tervezett. **A tervezett módosítás megfelel a jogszabályi előírásoknak.**

„**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. [...]

A tervezett módosítás során a kijelölt erdőterületek és zöldterületek területe települési szinten nő, így **a tervezett módosítás megfelel a jogszabályi előírásoknak.**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásai

14. § (2) A helyi építési szabályzat melléklete legalább

d) az új beépítésre szánt terület kijelöléssel érintett területek vonatkozásában az építési övezetekhez, övezetekhez – egyedi esetben telekhez – tartozó biológiai aktivitás érték melléklete, az 5. melléklet IV. pontja szerinti tartalommal,

18. § (1) Az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarésében kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

78. § (1c) Ha a településnek van településszerkezeti terve, akkor a biológiai aktivitásérték számítását és az új beépítésre szánt terület kijelölést a településszerkezeti terven kell elsődlegesen megjeleníteni.

A település BIA értéke jelen tervezett módosítás következtében nem csökken, mely számítás a 6.6. fejezetben kerül bemutatásra, így **a tervezett módosítás megfelel a jogszabályi előírásoknak.**

5. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT EGYES MELLÉKLETEINEK TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

III. AZ ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK NYILVÁNTARTÁSA

1. Az új beépítésre szánt területek nyilvántartása tartalmazza új beépítésre szánt területenként

a) az érintett terület vagy területek helyrajzi számát,

b) nagyságát m²-ben,

c) a kijelölést megelőző övezeti besorolását vagy övezeti besorolásait,

d) a kijelölést követő építési övezeti besorolását vagy építési övezeti besorolásait a szükséges zöldterülettel vagy erdőterülettel együtt,

e) a csereterület meghatározását a Trtv. 12. § (2) bekezdésében és (3) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben.

A jelen tanulmányterv alapján készülő tervezett HÉSZ módosítás keretében a fenti igazolást elkészíthető, mivel a jogszabályoknak megfelelő csereterület került kijelölésre, így **a tervezett módosítás megfelel a jogszabályi előírásoknak.**

6.5 OTÉK megfelelés

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 111. § (2) bekezdése alapján, az OTÉK II–III. fejezeteiben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá ha az közérdeket nem sért, valamint ha az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek. Ez utóbbi szerint az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.

A bemutatott feltételek teljesülése mellett tehát az HÉSZ tartalmazhat az OTÉK-tól eltérő, attól megengedőbb előírásokat is, de ennek újabb feltételét tartalmazza a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (1) bekezdése is, mely szerint a rendezési terv az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész a záró szakmai véleményében hozzájárul.

Jelen telepítési tanulmánytervben olyan elem/mutató/egyéb módosítás nem került alkalmazásra, mely az OTÉK-tól való eltérést igényelné.

6.6 Biológiai aktivitásérték-számítás

A tervezett módosítással 198.161 m² új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, így a TSZT-ben vezetett biológiai aktivitásérték számítására is szükség van.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. §-a szerint

„18. § (1) Az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarésében kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia. [...]

(3) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti alátámasztó munkarész a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény (a továbbiakban: növekmény) mértékét is tartalmazhatja. A növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településterv elfogadásáig felhasználható, amennyiben a felhasználás módját az alátámasztó javaslat biológiai aktivitásérték számítási eredménye és a helyi építési szabályzat tartalmazza.

(4) Az új beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartása – ideértve a biológiai aktivitásérték pótlását – a település, fővárosban a főváros teljes közigazgatási területén történhet. [...]

A tervezési területen, a csereterületen és az új zöldterületeket érintő módosítások következtében, a biológiai aktivitásérték változása az alábbiak szerint alakul:

Területi mérleg					BIAé egyenleg
Hatályos állapot			Tervezett állapot		
Módosítás	Általános használat és BIAé mutató	Terület (ha)	Általános használat és BIAé mutató	Terület (ha)	
Tervezési terület	Ev - 9	19,82	Gip – 0,2 (nem Geip a régi OTÉK alapú TSZT miatt)	19,82	-174,416
Erdő számára csereterület (125%)	Gksz – 0,4	16,26	Ev - 9	24,77	+139,836
	Lf – 2,4	8,51			+56,166
Új zöldterület 1.	Lf – 2,4	0,31	Z - 6	0,36	+1,116
	KÖu – 0,6	0,05			+0,27
Új zöldterület 2.	KÖu – 0,6	0,09	Z - 6	0,09	+0,486
Új zöldterület 3.	KÖu – 0,6	0,06	Z - 6	0,06	+0,324
Új zöldterület 4.	KÖu – 0,6	0,12	Z - 6	0,12	+0,648
Összesen:					+24,43

A fenti táblázatban igazolt, hogy jelen módosítás BIA értéke is pozitív, mely érték hozzáadásra kerülhet a hatályos tervben jelenleg rögzített +868,232 értékű egyenleghez. A tartalék a településterv készítéséig felhasználható fel. **A tervezett módosítás megfelel a jogszabályi előírásoknak.**

7 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK VÁRTHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYE

7.1 Közlekedésfejlesztési igények

7.1.1 Vizsgálati összefoglaló



Közúti közlekedés

A terület országos közúti kapcsolatai jók: az M5 autópálya ócsai csomópontjától 800 – 1000 méterre van. Közvetlen megközelítést a 4603 jelű, Gyömrő – Üllő – Ócsa összekötő út külterületi szakasza biztosítja. A 4603 jelű út 2x1 forgalmi sávossal, átlagos napi forgalma 6334 Ej/nap.

A terület dél – nyugati oldalán húzódó (0112) hrsz Székestanya megközelítését biztosító települési út, külterületi jellegű, aszfalt burkolatának szélessége 3,5 m, 0,5 m – 1 m széles padkával.

Az út a 4603 jelű országos közúthoz egyszerű T csomópontban csatlakozik.

Közösségi közlekedés

A 4602 jelű úton közlekedő Volánbusz helyközi járatoknak nincs a területnél megállója.

Kerékpáros és gyalogos kapcsolatok

A külterületi utak mentén sem kerékpáros, sem gyalogos infrastruktúra nincs kiépítve.

Parkolás

A területen levő telephelyek telken belül biztosítják a parkolást.

7.1.2 Közlekedési javaslat

Közúti közlekedés

A terület fejlesztése logisztikai – ipari telephelyi felhasználással történik. Fejlesztői adatszolgáltatás alapján a várható forgalom:

nappal	2 x 140	személygépjármű
	2 x 1	autóbusz
	2 x 110	tehergépjármű
éjjel	2 x 100	személygépjármű
	2 x 1	autóbusz
	2 x 15	tehergépjármű

Ezek figyelembevételével (átlagosan 2,5 egységjárműszorzóval számolva) a mértékadó óra forgalom 834 Ejjármű/nap. A forgalom várhatóan jelentős részben az M5 autópálya felé irányul (65 – 70 %).

A forgalom lebonyolításához a (0112) hrsz utat a telephelytől a 4603 jelű útig kétirányú forgalomra alkalmas keresztmetszettel kell kiépíteni. A 4603 jelű úti csomópontban az országos közút 633 Ejj/óra mértékadó forgalmát figyelembe véve, az alárendelt irányból becsült, irányonként max. 80 – 100 Ejj/óra forgalom csomóponti fejlesztés nélkül is le tud bonyolódni, nem haladja meg a Σ 1250 Ejj/óra kapacitást.

Közösségi közlekedés

A telephely utas forgalmát bérelt célbuszok fogják lebonyolítani, a helyközi járatok részére nem szükséges megálló.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A várhatóan kis kerékpáros forgalmi igény miatt a közutaktól független kerékpárút kiépítése nem indokolt.

Gyalogos közlekedési igény nincs.

Parkolás

Az OTÉK előírások szerinti személygépjármű és tehergépkocsi parkolási igényt telken belül kell kielégíteni.

7.2 Közműfejlesztési igények

**KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI
TERVEZŐ KFT.**

7.2.1 Közműellátás összefoglaló értékelése

A vizsgált terület Ócsa belterületétől észak-keletre fekszik az Üllői út és az M5-ös autópálya közötti külterületen.

A fejlesztő a 01221/16 és a 0121/6 hrsz-ú összesen kb. 19,8ha-os területen, gazdasági hasznosítás megvalósítását (raktározás, csomagolás, gyártás), valamint az ezekhez kapcsolódó kiszolgáló infrastruktúra elhelyezését tervezi.

A területfelhasználás módosítási igénye során kb. 7,8 ha-on történik majd beépítés, és a terület beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt egyéb ipari övezetek (Geip) építési övezetbe kerül átsorolásra.

Mivel a területfelhasználás övezetmódosítással változik meg, amelyhez a településszerkezeti és szabályozási tervek módosítása is szükséges, ezek előkészítéséhez és megalapozásához telepítési tanulmányterv elkészítése szükséges, amely a település önkormányzat döntésének előkészítését segíti.

A telepítési tanulmánytervben a közműérintettség vizsgálata két-irányú. Elsősorban vizsgálni kell az érintett terület közművesítéssel összefüggő természeti adottságait, valamint a közművek művi adottságait és másodsorban a tervezett beruházás okozta fejlesztési igényeket és azok biztosítási lehetőségeit.

7.2.2 Közművekkel összefüggően figyelembe veendő természeti adottságok:

- Ócsa a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny területen lévő települések közé tartozik. Ez a természeti adottság a tervezett fejlesztés megvalósítását nem akadályozza meg, de a továbbtervezés során az arra vonatkozó előírásokat figyelembe kell venni.
- A vizsgált terület teljes egésze a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4.sz. melléklete alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik.
- A vizsgált terület domborzata sík földrajzi adottságú, a telken belüli terepszint különbség minimális.
- Ócsán a mélyebben fekvő területeken vízállásos és magas talajvízállású területek alakulnak ki.

7.2.3 Közművekkel összefüggő művi adottság, illetve közmű korlátozó tényezők:

- A vizsgált területtől észak-nyugatra kb. 600m-es távolságra halad az Alsópakony településrészt kiszolgáló NA 160-as KPE ivóvíz távvezeték nyomvonala.
- A vizsgált területet dél-nyugatról határoló úton NA 200 PE térségi jelentőségű szennyvíz nyomóvezeték és oszlopsoron kiépített hírközlési hálózat halad.
- A vizsgált területet észak-nyugatról határoló úton kiépített DN 110 PE nagyközép-nyomású földgázvezeték halad, amelynek biztonsági övezete 5-5m, ami nem érinti a fejlesztési területet.
- a 0121/16 hrsz-ú telket észak-déli és északnyugati-délkeleti irányban is keresztezi egy-egy 22 kV-os középvezetési villamosenergia hálózat oszlopsoron vezetett nyomvonala és annak oszloptengelytől mért 6-6m-es biztonsági övezete. Ezek a villamosenergia hálózatok a környező gazdasági területek és távolabbi térség villamosenergia ellátását biztosítják.

A közművek vizsgálata a vizsgált területet is magába foglaló településrendezési terv szakági munkarészének és az E-közmű nyilvántartásának a felhasználásával készült.

A vizsgált terület jelenleg beépítetlen, növényzettel borított, közműellátással és közműbekötéssel nem rendelkezik. Környezetében már beépítéssel rendelkező, meglévő, működő egyéb ipari övezetbe sorolt területek vannak, amelyek hiányos közműellátással rendelkeznek.

A külterületen fekvő beépítésre szánt egyéb ipari Geip területeken a jelenleg hatályos helyi építési szabályzat a hiányos közműellátást elméletileg megengedheti, amennyiben a kiépített közüzemű közműhálózatok nagyobb távolságra találhatóak.

Bár a helyi építési szabályzat a külterületen lévő beépítésre szánt területeken megengedi az egyedi közműpótlók használatát, de mivel a fejlesztési terület mellett közvetlenül elhalad egy szennyvíznyomó vezeték, valamint kb. 600m-es távolságban ivóvízvezeték is kiépítésre került, ezzel feleslegessé válik a közműpótlók alkalmazása. **Számítások szerint a beruházási, üzemeltetési költségekben is a közcsatornára való csatlakozás kínálja a gazdaságosabb és nagyobb környezetbiztonsági megoldást. Továbbá indokolja ezt a tűzvíz ellátás megoldásának biztonsága is, ezért a vezetékes vízellátás az elsődlegesen javasolható megoldás. Továbbá a felszín alatti vízkészletek, továbbá a vízminőség-védelmi terület övezeti érintettségre tekintettel is kizárólag a teljes közműellátás kiépítése javasolt.**

A tervezett új beépítés teljes közműellátásához szükséges várható tervezői közműigény prognózisa a fejlesztő által jelzett igények alapján kiegészítve a következők:

Vízigény	Tűzvíz igény	Keletkező szennyvíz	Villamos-energia igény (kW)		Termikus energia igény (kW)		Földgáz igény
			közhalozatról	megújulóval	közhalozatról	megújulóval	
m ³ /nap	l/perc 2 óra	m ³ /nap					nm ³ /h
10	6000	10	1962	490	1177	294	163

A távlatra prognosztizált igények csak a terület megengedett beépítésének a teljes megvalósítását követően jelentkeznek, ezért ezek a prognosztizált igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak a közműszolgáltatók számára, hogy az ellátás lehetőségére fel tudjanak készülni.

A telepítési tanulmányterv közmű szakági munkarészének készítéséhez előzetes közműszolgáltatói nyilatkozatok nem álltak rendelkezésre, ezek bekérése folyamatban van.

Fel kell hívni a figyelmet, hogy a fejlesztési szándék megvalósításának továbbtervezését követően az igények felülvizsgálatára is szükség lesz és az egyes építményekre meghatározott közműigényeket kell a szolgáltatók fele bejelenteni, valamint az arra adott közműnyilatkozatok alapján lehet a közműellátást

kiépíteni. A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás-bővítésének a biztosítása. A vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzítheti.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy új beépítés közműellátásánál az arra vonatkozó a 9/2023 (V.25.) ÉKM rendelet előírásait is teljesíteni kell, amely előírja, hogy az új épületek összesített energia igényének legalább 25%-át, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani.

7.2.4 VÍZIKÖZMŰVEK

Vízellátás

Ócsa vízellátását a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. (DPMV Zrt.), biztosítja a település területén található 3db vízműkútjából. A kutak által adott víz vas- és mangántartalma magas, valamint az 1. számú kút ammónia- és gáztartalma miatt tartalékként, csak havária esetre fenntartott. A kutak vízáadó kapacitása tartalékkal rendelkezik. A vízellátó hálózatban a víznyomást az ellennyomó tározóként működő víztorony felső medencéjének vízszintje határozza meg (fsz.:152.95 mBf.), amely az egész települési hálózatban megfelelő.

A település vízellátó hálózati rendszere 100 %-os szintre van kiépítve, azaz minden utcában megépült a vízvezeték. Alsópakony településrészen az ivóvízellátás a Vízműtől külön nyomvonalon kiépített NA 160-as KPE ivóvíz távvezetékekkel biztosított.

A vizsgált területet kiépített vízellátó hálózati rendszer nem érinti, de a területtől észak-nyugatra kb. 600m-es távolságra halad el az Alsópakony településrészt kiszolgáló NA 160-as KPE ivóvíz távvezetése.

A jelenleg hatályos helyi építési szabályzat külterületen, beépítésre szánt területnél megengedi a vízellátás biztosítását helyi vízbeszerzésről is az előírt engedélyek birtokában, ha azt az érintett hatóság ivóvízként elfogadja. Fel kell hívni a figyelmet azonban arra, hogy helyi vízbeszerzéssel az ivóvíz minőségű vízellátás olyan szigorú vízkezeléssel és ellenőrzéssel érhető csak el, amelynek várható beruházási és üzemeltetési költségei messze túlhaladják a közhálózati csatlakozás költségeit, ezért hosszútávon a vezetékes vízellátás kiépítése kedvezőbb megoldást eredményez a beruházáshoz.

Az előzetesen prognosztizált vízigény biztosításhoz ezért, célszerű a közüzemű vízellátó hálózat kiépítése.

Ugyanakkor meg kell jegyezni, hogy közüzemű vízvezeték csak közcsatornás szennyvízelvezetéssel együtt építhető ki, ha a közcsatorna elérhető távolságban már ki van építve!

A javasolt beépítés teljes megvalósítása esetén a prognosztizált vízigény 10 m³/nap, ez a mennyiség a fejlesztési terület közelében elhaladó NA 160-as KPE ivóvíz távvezetékéről lecsatlakozva várhatóan biztosítható. Amennyiben ehhez a szolgáltató hozzájárul és rácsatlakozási lehetőségét biztosít, akkor erről a vezetékéről a szociális vízigény ellátását tudja majd biztosítani, azonban a teljes tűzvíz igény kiszolgálásához várhatóan helyi tűzvíz tároló létesítésével is számolni kell. A szolgáltató nyilatkozatát erre vonatkozóan is meg kell kérni.

Tűzvíz ellátás

A település beépített területein a vízvezetékekre az előírásoknak megfelelően a szükséges tűzvíz csapok elhelyezésre kerültek, amelyek a térség számára a jelenlegi igényeknek megfelelő tűzvíz ellátást biztosítani tudják.

A vizsgált fejlesztéssel érintett terület környezetében kiépített tűzvíz csap nem található.

A továbbtervezés során a tényleges tűzvíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni. A közhálózatról vételezhető tűzvíz mennyiségen felüli a további biztosítandó tűzvíz igény mennyiségét helyi vízbeszerzésből vételezve, helyi tűzvíz tároló fenntartásával-létesítésével szükséges biztosítani.

Öntözővíz ellátás

A fejlesztéssel érintett terület fenntarthatósága meghatározó szempont. Az üzemeltetési költségek csökkentése érdekében, valamint az ivóvízzel való takarékoság érdekében csak az ivóvíz minőséget igénylő vízellátást célszerű a közhálózatról megoldani. Egyéb, nem ivóvíz minőségű vízellátásra, mint például a locsolási igény, vagy ipari vízigény, helyi vízbeszerzés kialakítása javasolt az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

A közmű szolgáltatási törvényben rögzítettek szerint ma már új házi kút csak engedéllyel létesíthető, amelyre, ha azt egyéb előírás nem akadályozza, 500 m³/év vízkivételig az engedélyt a település jegyzője adja ki, az ezt meghaladó vízkivételi igény esetén az engedélyező a vízügyi hatóság.

Szennyvízellátás, szennyvízkezelés

Ócsa a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny területen lévő települések közé tartozik és a fejlesztéssel érintett terület teljes egésze a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4.sz. melléklete alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik. Ezek a természeti adottságok a tervezett fejlesztés megvalósítását nem akadályozzák meg, de a továbbtervezés során az arra vonatkozó előírásokat figyelembe kell venni.

Ócsán elválasztott vákuumos rendszerű csatornahálózat üzemel, a szennyvízcsatorna hálózat üzemeltetője szintén a DPMV Zrt. A településen keletkezett szennyvizet Ócsa saját szennyvíztisztító telepe fogadja és tisztítja.

Az E-közmű nyilvántartása alapján a fejlesztéssel érintett területet dél-nyugatról határoló úton kiépített NA 200 PE térségi jelentőségű szennyvíz nyomóvezeték érinti, ami kedvező adottságként tekinthető a tervezett javasolt teljes beépítés megvalósítása esetén a prognosztizált keletkező 10 m³/nap szennyvíz mennyiség elvezetésére.

A jelenleg hatályos helyi építési szabályzat ugyan megengedi egyedi szennyvízkezelés megvalósítását a fejlesztési területen, de mivel a területet dél-nyugatról közvetlenül határoló úton kiépített szennyvízcsatorna hálózat üzemel, arra rácsatlakozva a terület szennyvízelvezetése várhatóan biztosítható lesz.

Számítások szerint a beruházási, üzemeltetési költségekben is a közcsatornára csatlakozás kínálja a gazdaságosabb és nagyobb környezetbiztonsági megoldást, ezért a tervezői javaslat a közcsatorna hálózati csatlakozás kiépítése.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A település jellemzően sík földrajzi adottságú, felszíni vizekben rendkívül gazdag. Többnyire a természet alakította mélyvonalakon vízfolyások, mesterségesen kialakított vízvezető csatornák szállítják el a településről összegyűlő csapadék- és felszíni vizeket.

Ócsán a felszíni vízrendezés nyílt árkos rendszerrel történik, a talajadottságok miatt a csapadékvizek nagy részben elszikkadnak, de nagyobb záporok esetén a mélyfekvésű területeken az elvezetés lehetőségének hiánya miatt vízállásos és magas talajvízállású területek alakulhatnak ki.

Mivel a fejlesztéssel érintett terület jelenleg beépítetlen és növényzettel borított, ezért területén a csapadékvizek jellemzően elszikkadnak.

A javasolt beépítés megvalósulása esetén a burkolt felületek aránya jelentősen megnő (kb. 7,8 ha-on tervezett beépítés), a burkolt felületekre eső csapadékvizek gyorsan és csaknem teljes mértékben lefolynak. A tervezett beépítés esetén, tekintettel a terület jelenlegi beépítetlenségére, így jelentős többlet csapadékvíz elvezetéséről kell gondoskodni. Ezt a vízmennyiséget elsősorban a telkeken belül kell visszatartani, vagy késleltetett továbbvezetéséről gondoskodni kell, vagy amennyiben lehetőség van rá a megfelelő előkezelést követően elszikkasztani, illetve locsolási célra felhasználni. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a csapadékvíz szikkasztás vízjogi létesítési engedély köteles tevékenység.

A fejlesztéssel érintett terület környezetében a csapadékvizek befogadására nagyobb kapacitású árok vagy csatorna nem található, jellemzően csak út menti árkok vannak, ezért a fejlesztési területen belül záportározók kialakítása szükséges, amelyek kialakítása vízjogi létesítési engedély köteles tevékenység.

Az átmeneti záportározás megoldása mellett -a keletkező többlet csapadékvizek késleltetett továbbszállítását az út menti árkok felé van lehetőség továbbszállítani, amennyiben annak kezelője arra befogadói nyilatkozatot ad.

A befogadó nyilatkozat alapján kell és lehet majd a továbbtervezés során a szükséges záportározó kapacitást megállapítani.

A szennyeződés kockázatának kitett felületekről (pl. parkolók, rakodófelületek) összegyűjtött csapadékvizeket olaj- és homokfogó műtárgy segítségével szükséges előtisztítani.

Energiagazdálkodás és energiaellátás

A közelmúltban kialakult energiaválság az energiaellátási struktúra felülvizsgálatát teszi szükségessé. Az elméleti lehetőség a földgázellátás kiépítésére ugyan biztosított, de a földgáz beszerzésének nemzetközi bizonytalansága és a már tapasztalható árrobbanása ezek hasznosítási, igénybevételi lehetőségét megkérdőjelezi.

A vizsgált fejlesztéssel érintett terület energiaellátására elérhető közelségben a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgázellátás is áll rendelkezésre áll.

A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A beruházó döntése esetén az új tervezett gazdasági funkciók termikus célú energiaellátására is igényelhető a villamosenergia. De a beruházó döntése esetén a termikus energiaellátásra a földgáz is igénybe vehető.

Az energiaellátás fenntartási költségeit jelentősen csökkentheti a megújuló energiahordozók kiegészítő hasznosítása.

A beruházó számára a tervezői javaslat, a hosszabb távú előrelátással olyan energia-mix kiépítése, amely kedvező környezetvédelmi és fenntarthatósági szempontok mellett az energiafüggetlenség elérésére is, de eközben a klímaváltozás hatáskompenzálására is alkalmas. Mivel a nyári hűtés optimális energiaellátására a villamosenergia plusz megújuló energiahordozó használata a legkedvezőbb, amely rendszer egyben a téli hőellátásra is alkalmassá tehető, célszerű az energia-mix kialakításában a villamosenergiára támaszkodni. A levegős hőszivattyú fűtésre-hűtésre egyaránt alkalmas, ezért ennek igénybevétele is javasolható.

Villamosenergia-ellátás

A település villamosenergia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja.

A fejlesztéssel érintett területet észak-déli és északnyugati-délkeleti irányban is keresztezi egy-egy 22 kV-os közepesfeszültségű villamosenergia hálózat oszlopsoron vezetett nyomvonala és annak oszloptengelytől mért 6-6m-es biztonsági övezete.

A továbbtervezés során, ezeket a közepesfeszültségű villamosenergia vezeték nyomvonalakat és azok biztonsági övezetének helyfoglalást, mint a területhasznosítást korlátozó adottságot kell kezelni. A villamosenergia hálózat biztonsági övezetében való építés és területhasználati korlátozásokat a 2/2013 (I.22.) NGM rendelet rögzíti, az abban előírtak betartása szükséges.

A terület beépítése során amennyiben az ütközik az építetők szándékkal, akkor a vezetékek nyomvonalának kiváltását a beruházó költségterhére meg kell oldani.

Meg kell jegyezni, hogy új hálózatfektetés, új bekötés csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg.

A fejlesztéssel érintett terület tervezett hasznosítása során és a beruházó által választott energia-mix igénybevétele esetén a várható villamosenergia igény a fejlesztéssel érintett területen áthaladó 22 kV-os

középfeszültségű oszlopokon vezetett villamosenergia hálózatról kiépítendő leágazással és arra telepített transzformátor állomással biztosítható. A továbbtervezés során, az igények tényleges ismerete alapján lehet a szolgáltatóval egyeztetve a megfelelő műszaki megoldást megtervezni

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

Földgázellátás

Ócsa földgázellátásának üzemeltetője az OPUS TIGAZ Zrt. A település gázellátásának bázisa Soroksár gázátadó állomás, amelyről induló DN 160-as 6 bar-os nagyközép-nyomású vezetéken keresztül táplálják be a település gáznyomáscsökkentő állomását.

A településen belül a gázelosztás középnyomású hálózattal épült ki, a kisnyomású gáz előállítása jellemzően telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal történik.

A fejlesztéssel érintett területet észak-nyugatról határoló úton kiépített DN 110 PE nagyközép-nyomású földgázvezeték halad az Üllői út keleti oldalán található gáznyomáscsökkentőig, onnan északi irányba halad tovább Alsópakony településrész ellátását biztosítva.

A fejlesztéssel érintett területen a tervezett beépítések megvalósítása esetén, a prognosztizált földgázigény 163 nm³/h.

A fejlesztéssel érintett terület termikus energiaellátására, amennyiben a beruházó az energia mix kialakításában a földgáz igénybevétele mellett dönt, akkor a szükséges gázellátás kiépítésének lehetősége legközelebb a területet észak-nyugatról határoló úton kiépített DN 110-es PE nagyközép-nyomású földgázvezetékéről lecsatlakozva rendelkezésre áll.

A várható igények kielégítéséről, annak műszaki-gazdasági feltételeiről a tényleges igénybejelentéskor nyilatkozik majd a szolgáltató.

Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség

A fejlesztési terület új beépítése során a megújuló energiahordozók alkalmazására elsődlegesen a napenergiát és a levegős hőszivattyús rendszerek állnak rendelkezésre, de esetlegesen a geotermikus hőszivattyúk alkalmazása sem kizárható.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ócsa területén a kedvező fekvésű napos területeken 2200 körüli napsütéses óranyi napenergiát lehet hasznosítani. Az aktív napenergia hasznosítására napkollektorok, napelemek telepítése szükséges. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válnia.

A fejlesztéssel érintett terület energia igényének legalább 25 %-ban a megújuló energiahordozóval történő kiszolgálásához napelem panel elhelyezésére van lehetőség.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes hírközlési létesítmények

Ócsa vezetékes távközlési ellátását jelenleg a V-Hálózati Távközlési Zrt. biztosítja és a 29-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A településen belüli vezetékes távközlési hálózat részben földalatti, részben oszlopokra szerelten épült.

A vizsgált fejlesztéssel érintett területet dél-nyugatról határoló út nyomvonalán üzemel oszlopsoron kiépítve hírközlési hálózat.

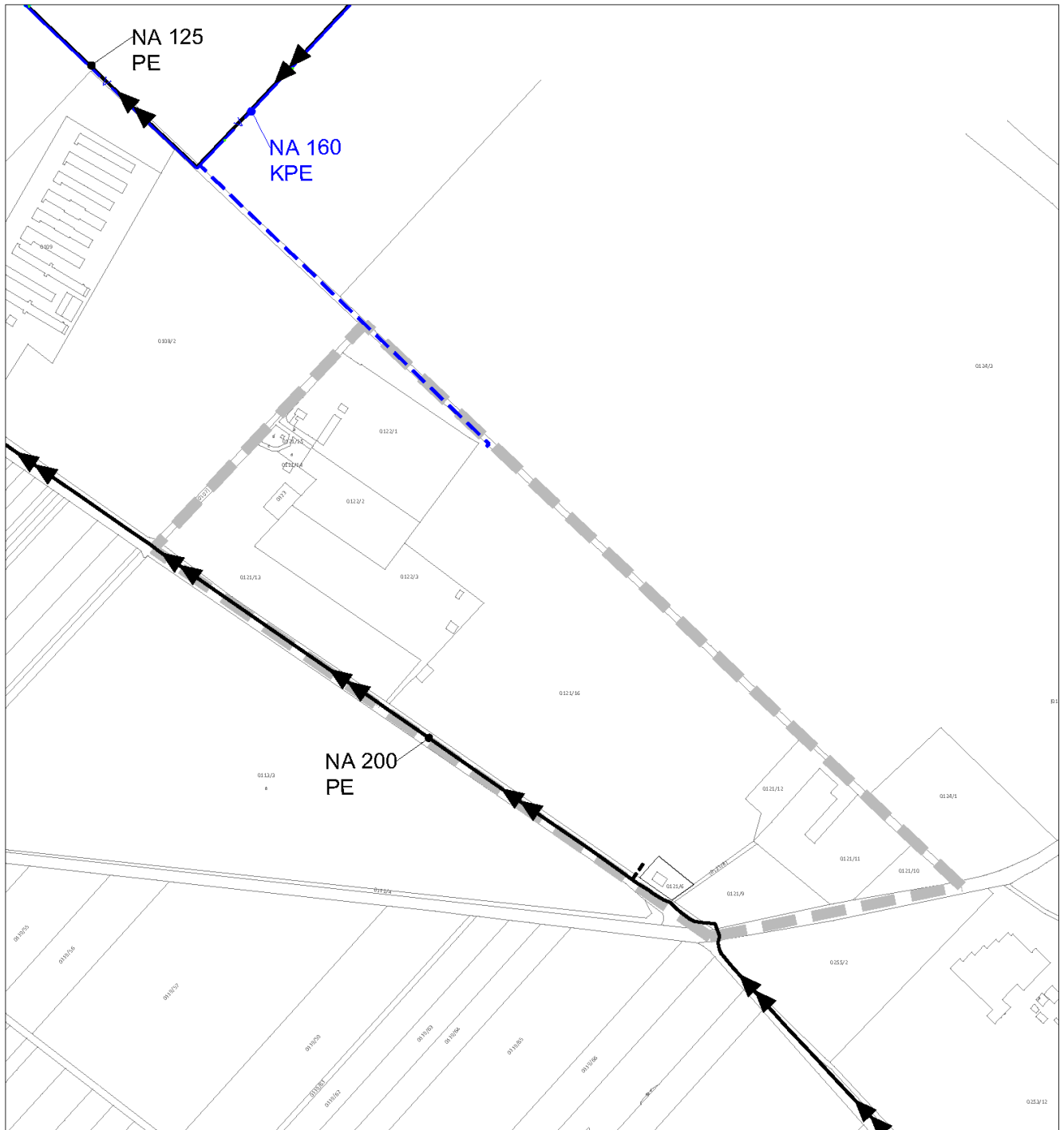
A vezetékes hírközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. Azt is meg kell jegyezni, hogy a szolgáltatási jogot a piaci verseny szabályai szerint egy-egy területen belül több szolgáltató is kaphat.

A fejlesztéssel érintett terület vezetékes elektronikus hírközlés ellátásának biztosítására a területet délnyugatról határoló úton, oszlopsoron haladó hírközlési hálózat igénybevételel van lehetőség.

Az új hálózatfejlesztés már csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A vezetékes szolgáltatást a vezeték nélküli szolgáltatók egészítik ki. A vezeték nélküli szolgáltatás biztosítása a település területén üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével megoldott, új létesítmények elhelyezését egyedileg lehet vizsgálni a TKR-ben rögzített előírások figyelembe vételével. A fejlesztéssel érintett területtől észak-keletre 800m-es távolságon belül One Magyarország és Telekom antenna üzemel.



JELMAGYARÁZAT:

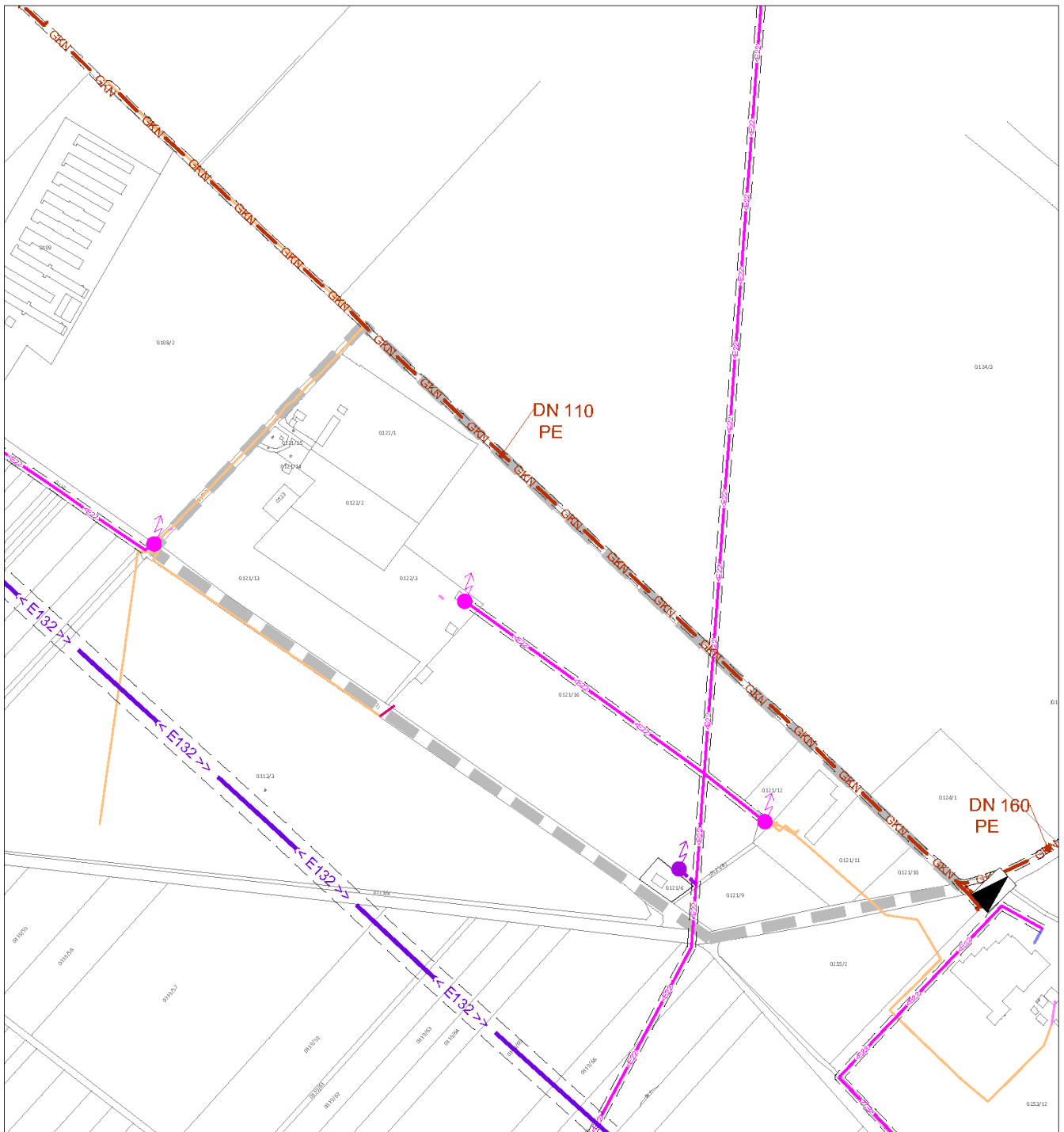
meglévő	tervezett	
		Ivóvíz távezetékek

		Nyomott szennyvízvezetékek
--	--	----------------------------

Megjegyzés: A tervezési terület a 9/2019(VI. 14.) MvM rend. szerint vízminőség-védelmi terület övezetében fekszik.



VIZIKÖZMŰVEK



JELMAGYARÁZAT:

meglévő tervezett

Nagyközép-nomású földgázvezeték
5-5m-es biztonsági övezettel

Gáznomáscsökkentő

132 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop
tengelyétől mért 17-17m-es biztonsági övezettel22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop
tengelyétől mért 6-6 m-es biztonsági övezettel

22/0,4kV-os transzformátor

22kV-os villamosenergia földkábel
1-1m-es biztonsági övezettel

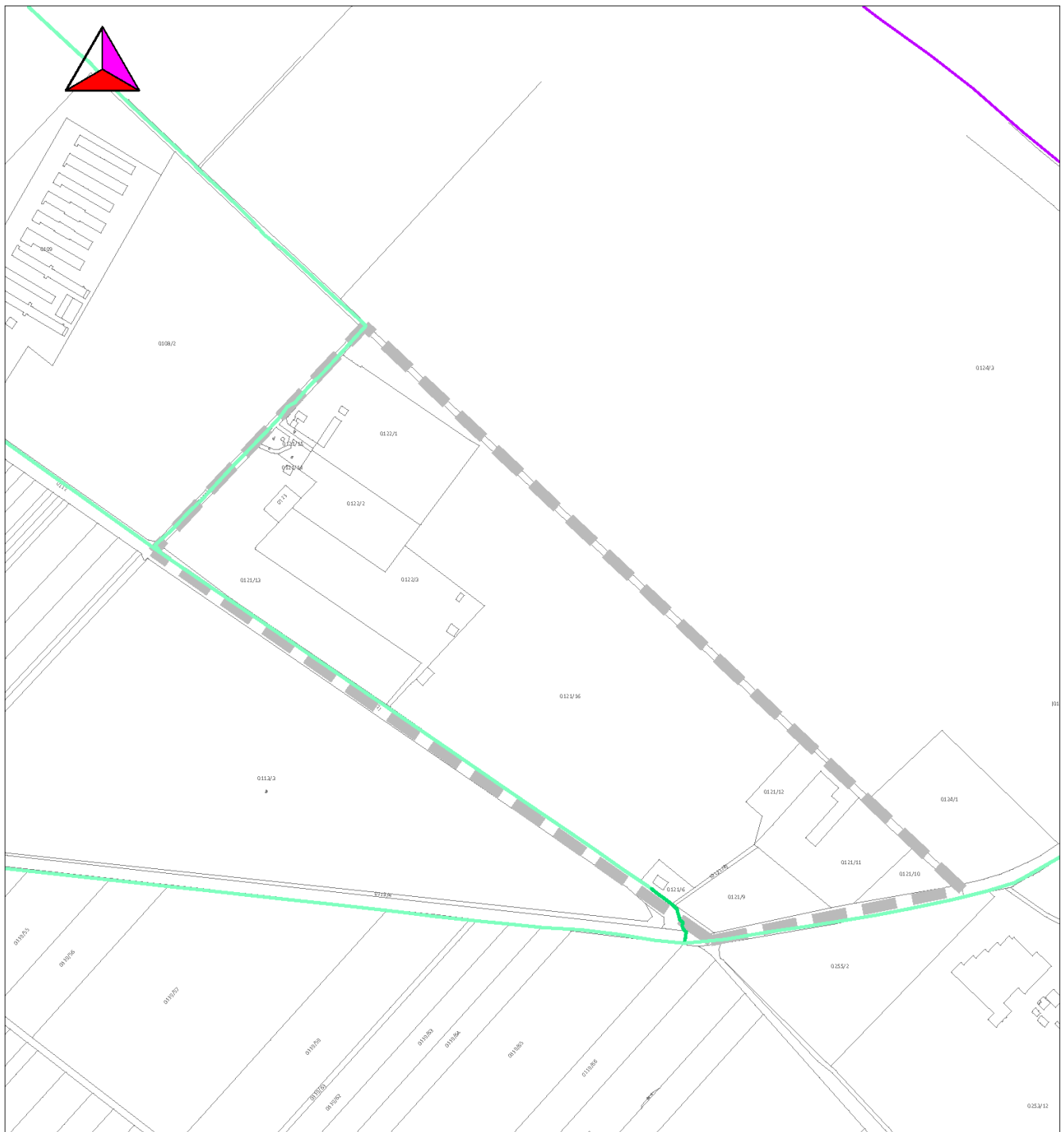
Kisfeszültségű villamosenergia légvezeték



Kisfeszültségű villamosenergia földkábel





ENERGIAKÖZMŰVEK





JELMAGYARÁZAT:



meglévő tervezett


 Hírközlési hálózat föld felett (V-Hálózati Távközlési Zrt.)


 Hírközlési hálózat alépítményben (V-Hálózati távközlési Zrt.)


 Hírközlési hálózat alépítményben (Telekom)


 Antenna (Telekom)


 Antenna (ONE Magyarország)


ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

8 KÖRNYEZETI HATÁSOK

A tervezési területen tervezett fejlesztések mindenképpen hatással lesznek a jelenlegi környezeti állapotra, mivel a terület jelenleg kataszteri erdőterületekkel borított, amelyet beépítésre szánt területen gazdasági hasznosítás válthat fel.

Mindazonáltal a tervezett gazdasági területen a környezetére jelentős hatást gyakorló rendeltetés elhelyezése nem tervezett és a területre tervezett építési övezet kiválasztása is ennek megfelelő. A jelenlegi kataszteri erdők jogszabály szerint pótlásra kerülnek.

A tervezett állapotban – a fejlesztő által készített forgalombecslés alapján – jelentős forgalomnövekedés a 0112-es hrsz-ú bekötő és a 4603 j. országos mellékút esetében sem várható.

Minden a fentiekől eltérő későbbi esetleges elképzelés esetén – szem előtt tartva, hogy a jövőben ide települő gazdasági tevékenység jelentősebb kibocsátással nem rendelkezhet – az adott tevékenység engedélyezési folyamatának keretében szükséges vizsgálni annak várható környezeti hatásait (Környezeti hatásvizsgálat).

9 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE

A tervezett módosítás és a tervezési területen tervezett fejlesztés nincs hatással nyilvántartott épített örökségi, régészeti vagy környezeti értékekre. A tervezési területen meglévő értéket képviselő növényzet (kataszteri erdő) a magasabb szintű jogszabályokban rögzített módon pótlásra kerül.

10 A BERUHÁZÁSSAL ÉRINTETT KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE ÉS KÖLTSÉGBECSLÉSE [MÉPTV. 92. § (3)]

A jelen telepítési tanulmánytervben bemutatott tervezett fejlesztéshez kapcsolódóan várhatóan a szükséges közfejlesztések köre és mértéke minimális. A tervezett iparterület kialakításával kapcsolatban felmerülő közfeladatok:

- A hatályos Településrendezési tervek módosítása;
- A tervezett beruházás közműellátásának megoldása (villamosenergia, víz, szennyvíz);
- Új útcsatlakozás kiépítése a terület déli szélén haladó (0112) hrsz-ú útra;
- Csereerdősítés megvalósítása az erőtörvény szerint.

Mindazonáltal az kijelenthető, hogy a tanulmánytervben bemutatott módosítási elképzelésekhez kapcsolódóan, a tanulmánytervben rögzített mértékben és módon, a közlekedési-, közmű-, zöldfelületi-, és egyéb műszaki infrastruktúra-hálózatokat érintő fejlesztési szükségleteket a Beruházó magántőkéből kívánja finanszírozni, így azok Ócsa Város Önkormányzata költségvetését nem terhelik. A finanszírozás részleteiről településrendezési szerződésben lehet rendelkezni. A tanulmánytervben bemutatott tervezett módosulás a humáninfrastrukturális szolgáltatások érdemi módosulását, vagy fejlesztését várhatóan nem igénylik.