

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A 0175/103-104 HRSZ-Ú INGATLANOK
TERÜLETÉN TERVEZETT ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ÁTSOROLÁS
MEGALAPOZÁSÁHOZ

Készítette:

URBANOVS

Tervező és Tanácsadó Kft.

2025. április

TERVEZŐK NÉVSORA



1201 Budapest, Vörösmarty utca 8. fsz. 16.
+36-30-354-8428
urbanovus@urbanovus.hu
urbanovus.hu

Felelős tervező:

Vojnits Csaba Ferenc
okl. településmérnök
TT/1 01-6112, SZTT, TR

Vojnits Csaba Ferenc

TARTALOMJEGYZÉK

Tartalomjegyzék.....	2
BEVEZETŐ.....	4
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	6
1 A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA	7
1.1 A tervezési terület lehatárolása.....	7
2 A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA	8
2.1 Hatályos terület- és településrendezési eszközök bemutatása a tervezési terület viszonylatában.....	8
2.1.1 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MaTrT)	8
2.1.2 Pest Megye Területrendezési Terve.....	11
2.1.3 Ócsa Város Településszerkezeti Terve	13
2.1.4 Ócsa Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve	13
2.2 Épített környezet.....	14
2.2.1 Értékvédelem	15
2.3 Táj- és természeti környezet, zöldfelületi rendszer.....	16
2.3.1 Természetvédelem.....	16
2.3.2 Zöldfelületi rendszer	16
2.4 Környezetvédelem	17
2.4.1 Felszíni és felszín alatti vizek	17
2.4.2 Levegőtisztaság védelem, zaj- és rezgésterhelés	18
2.4.3 Hulladékgazdálkodás	19
2.5 Közlekedés	20
2.6 Közművesítettség.....	21
2.7 Katasztrófavédelem.....	22
2.7.1 Építésföldtani korlátok	22
2.7.2 Árvíz- belvíz veszélyeztetettség.....	22
2.7.3 Egyéb veszélyeztetettség.....	22
3 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA	23
4 BEÉPÍTÉSI TERV	24
5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	26
5.1 Településszerkezeti terv javasolt módosítása	26
5.1.1 Területi mérleg.....	26
5.2 Az Építési Szabályzat és a Szabályozási terv javasolt módosítása	27
6 MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA	29
6.1 Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások	29
6.1.1 A települési térségre vonatkozó szabályok.....	29
6.2 Országos és megyei övezeti előírások	29
6.2.1 Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések	30
6.2.2 Vízminőség-védelmi terület övezete	30
6.2.3 Ásványi nyersanyagvagyon övezete.....	30
6.3 A PMTrT-ben egyedileg meghatározott övezetek.....	31
6.3.1 Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	31
6.3.2 Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete.....	31
6.3.3 Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	31
7 A TERVEZETT FEJLESZTÉSSEL ÖSSZEFÜGGÉSBEN VÁRHATÓ INFRASTRUKTÚRAI FEJLESZTÉSI IGÉNYEK	33
7.1 Közműfejlesztési igények.....	33
7.2 Közlekedésfejlesztési igények	33
7.3 Humán infrastruktúra igények.....	34
8 KÖRNYEZETI HATÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA.....	35
9 A TERVEZETT FEJLESZTÉS HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE	36
10 A BERUHÁZÁSSAL ÉRINTETT KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE ÉS KÖLTSÉGBECSLÉSE	36

BEVEZETŐ

BEVEZETŐ

A Csarnok.hu Kft. (továbbiakban: Megbízó) telepítési tanulmányterv készítését kezdeményezte Ócsa város hatályos településrendezési eszközeinek módosítása okán. A terv elkészítésével az URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft.-t bízta meg.

A tervezési terület a 0175/103 és 0175/104 hrsz-ú telkek területét foglalja magába, melyek jelenleg a Csarnok.hu Kft. tulajdonában állnak. A megbízó értékesíteni kívánja a 0175/103 hrsz-ú ingatlant a rajta álló ~2 000 m²-es acélszerkezetű építménnyel együtt, valamint a 0175/104 hrsz-ú telekből további 9 000 m²-t. Az eladásra szánt telekméret így közel 20 000 m². A vásárló, a Metalex 2001 Kft. az újonnan kialakuló telek területén engedélyezett, hulladékgazdálkodási tevékenységet kíván folytatni. A tervezett beruházás Ócsa város hatályos településrendezési eszközeinek módosítását igényli, hiszen a jelenlegi K-Mű jelű különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területfelhasználás nem teszi lehetővé a kívánt funkció megvalósítását. A két telek területén K- Mű jelű területfelhasználás és építési övezet helyett Gip jelű ipari gazdasági területfelhasználás és Geip jelű építési övezet kialakítása javasolt (a 2017-es OTÉK állapotnak megfelelően).

Jelen telepítési tanulmányterv készítésének célja az érintett területen tervezett beruházás megvalósíthatóságának építésjogi megalapozása. Ennek megfelelően a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ), a Szabályozási terv (továbbiakban: SZT) és a Településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT) módosítása szükséges, lehetővé téve a területen tervezett fejlesztés megvalósulását.

A tervdokumentáció tartalmazza az érintett terület összefoglaló vizsgálatát és bemutatja a településrendezési tervek módosítási javaslatát, ezek várható hatásait, ezzel is segítve a tervmódosítás kezdeményezéséhez szükséges önkormányzati döntést.

A tervezési területre 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 az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet figyelembevételével és az OTÉK a HÉSZ elfogadásakor állapotaival 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új Trk.) 19. §. (4) bekezdése alapján a telepítési tanulmányterv tartalmát – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők. Jelen telepítési tanulmányterv tartalmát Ócsa város főépítésze, az alábbiak szerint határozta meg:

1. a terület és környezetének, hatásterületének bemutatása;
2. a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv;
3. a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket
 - azzal, hogy a közlekedési munkarészek esetében, a tervezett rendeltetéshez kapcsolódóan nem várható jelentős forgalomnövekedés, így a közlekedési munkarészhez szakági tervező bevonása nem szükséges, a munkarészben a Megrendelői adatszolgáltatásból származó forgalmi becslést elegendő alkalmazni;
 - azzal, hogy a közműmunkarészek esetében sem kerül bevonásra szakági tervező, a szükséges közművek egyedi közműpótlók alkalmazásával kiépíthetők. Amennyiben a volumen mégis

igényli a vezetékes hálózatokra történő (közfeladatokkal járó) rácsatlakozást, akkor annak módját szakági tervezőkkel, külön kell megterveztetni;

4. *a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit a tervezett egyéb ipari gazdasági terület építési övezet keretei között;*
5. *a településtervezési változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját;*
6. *a közcélú fejlesztésekre előre láthatóan nem lesz szükség, ugyanakkor Megrendelőnek nyilatkoznia kell arról, hogy minden a tervezett fejlesztés érdekében szükségessé váló esetleges közfejlesztés, infrastruktúra-fejlesztés költségét vállalja.*

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1 A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1 A tervezési terület lehatárolása

A tervezési terület Ócsa központi belterületétől északra a 4603 jelű országos mellékút mentén helyezkedik el, külterületen. A tervezési terület lehatárolása a 0175/103 és 0175/104 hrsz-ú ingatlanok területét foglalja magába. A 0175/103 hrsz-ú telken egy csarnok épület áll, míg a 0175/104 hrsz-ú ingatlan területe jelenleg beépítetlen. A tervezési területtől északra és keletre honvédelmi terület, dél-keletre a Bio-Fungi Kft. telephelye, délre és nyugatra pedig mezőgazdasági területek (szántók, gyümölcsösök) találhatók.

A tervezési terület észak-nyugati határában épült ki a 4603 és 4601 jelű országos mellékutak csomópontja. A település belterülete és Üllő között kapcsolatot teremtő 4603 jelű út M5 autópályát (Budapest – Kecskemét – Szeged – Szerbia) felhajtója a tervezési területtől mért 3 km-es távolságon belül található. A 4601 jelű országos mellékút Felsőpakonyon keresztül Gyál felé teremt közvetlen közúti kapcsolatot a település és ezzel együtt a tervezési terület számára is.



A tervezési terület elhelyezkedése és lehatárolása

2 A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA

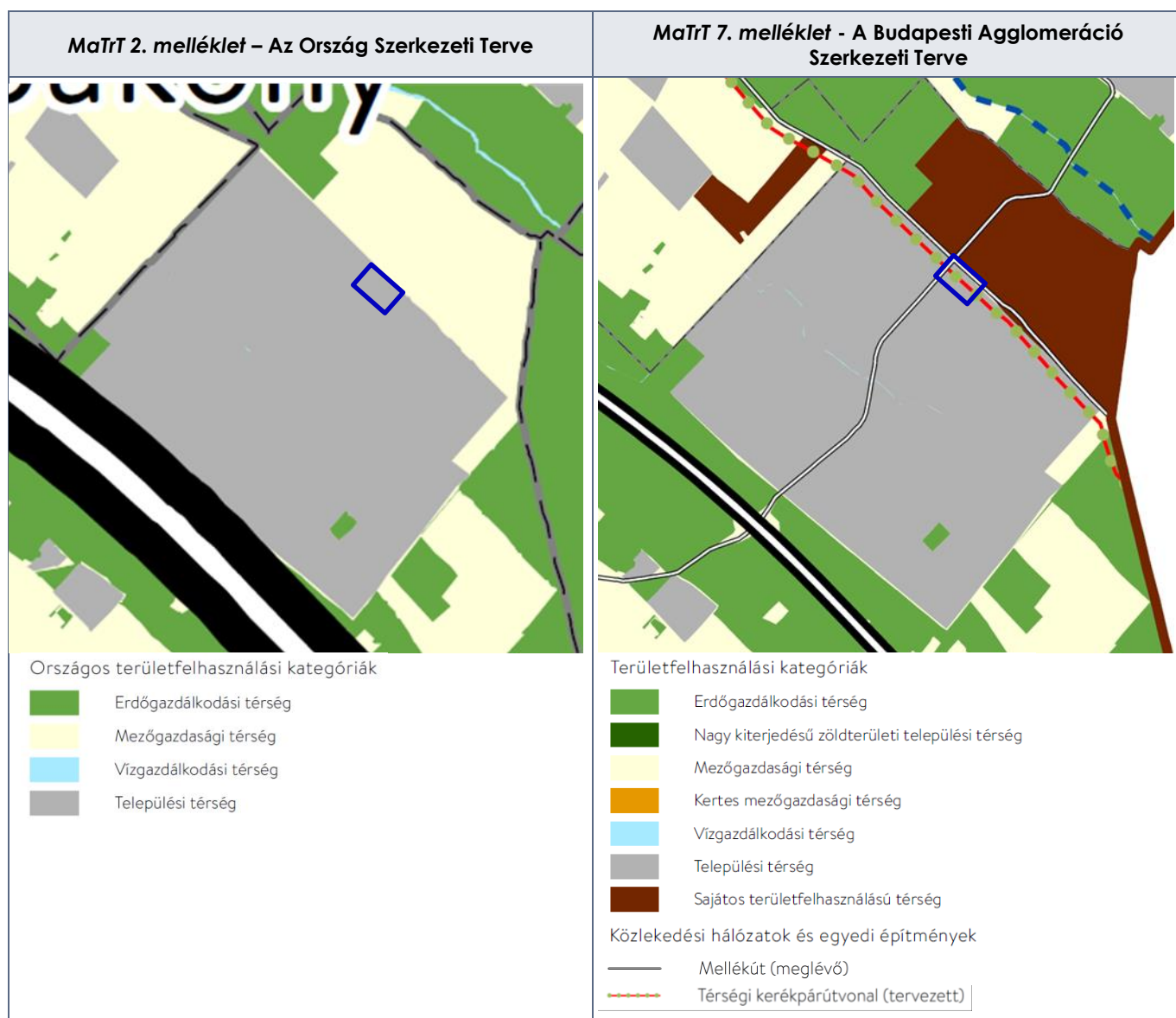
2.1 Hatályos terület- és településrendezési eszközök bemutatása a tervezési terület viszonylatában

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.

2.1.1 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MaTrT)

2019. március 15-én hatályba lépett a **Magyarország Területrendezési Tervéről** szóló törvény (MaTrT), mely 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 alábbiakban az MaTrT tartalmát vizsgáljuk a tervezési terület tekintetében.

2.1.1.1 Területfelhasználás és műszaki infrastruktúra elemek



A tervezési terület az Ország Szerkezeti Terve alapján települési térség területfelhasználási egységbe sorolt. Összhangban az Ország Szerkezeti Tervével a 0175/103-104 hrsz-ú ingatlanok területe Budapest Agglomerációs Szerkezeti Tervében szintén a települési térség részeként ábrázolt.

Az MaTrT térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásai a tervezési terület vonatkozásában az alábbiak:

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

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

A tervezési területet közvetlenül országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózati elem nem érinti. A térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat elemei közül a tervezési terület északi határa mentén halad a 4601 jelű mellékút (Budapest XVIII. kerület – Gyál – Felsőpakony – Ócsa), nyugati oldala mentén pedig a 4603 jelű mellékút (Ócsa – Üllő – Gyömrő). Budapest Agglomerációs Szerkezeti Tervének tervlapja a 4601 jelű mellékút mentén tervezett térségi jelentőségű kerékpárutat (Budapest XIX. kerület – XVIII. kerület – Gyál – Ócsa) jelöl.

2.1.1.2 Országos és Agglomerációs Övezeti Terv

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

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

Az **Országos Övezeti Terv** tervlapjait az MaTrT 3. melléklete tartalmazza, amelyek a következők:

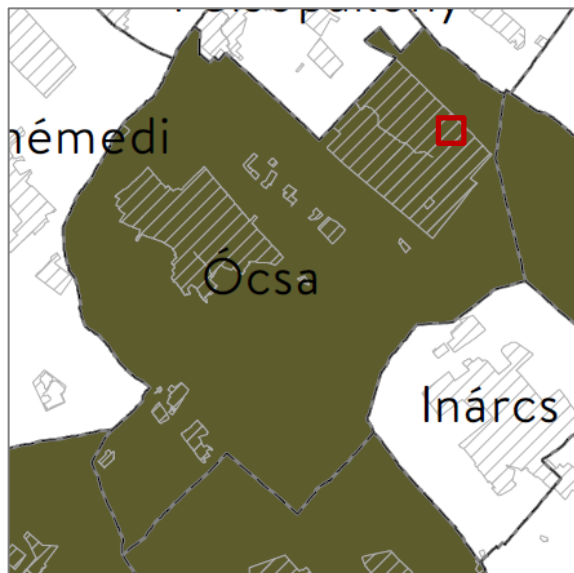
- 3/1. melléklet: az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és puffterületének övezete
- 3/2. melléklet: a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- 3/3. melléklet: az erdők övezete
- 3/4. melléklet: a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések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

Az **MaTrT 19. § (4)** bekezdése és az **MaTrT 42. § (2)** bekezdése alapján, a jó termőhelyi adottságú szántók övezetének, az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének, a tájképvédelmi terület övezetének, a vízminőség-védelmi terület övezetének, a rendszeresen belvízjárta terület övezetének, a nagyvízi meder

övezetének, az ásványi nyersanyagvagyon övezetének, a földtani veszélyforrás terület övezetének és a VTT-tározók övezetének területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló **9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben** (a továbbiakban: MR.) állapítja meg.

Az alábbiakban azon övezetek kerülnek bemutatásra, amelyek érintik a tervezési területet:

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



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

A tervezési területet a hatályos településrendezési tervek alapján honvédelmi célú területkijelölés nem érinti, azonban északi határa mentén Kb-Hv jelű különleges beépítésre nem szánt honvédelmi és nemzetbiztonsági terület jelölt a tervlapokon, mely 1000 méteres védőtávolsága alá esik a tervezési terület is.

Az MaTrT a honvédelmi és katonai célú terület övezetére vonatkozó előírásai:

„32. § A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

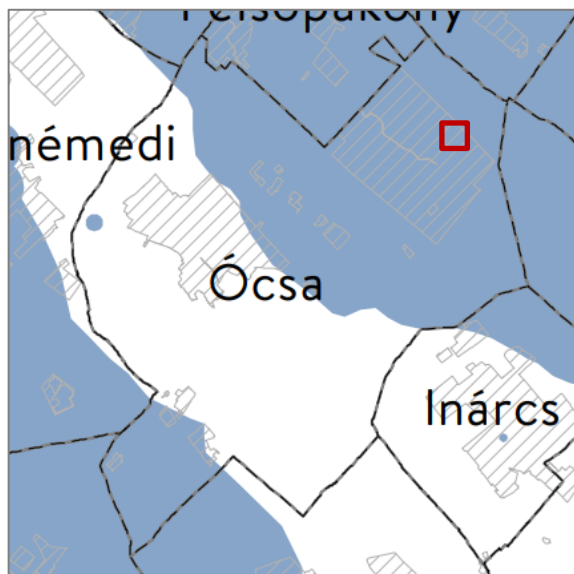
(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben

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

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

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

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



Az MvM rendelet melléklete alapján Ócsa észak-keleti területe vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozik.

Mivel az övezet Ócsa teljes észak-keleti területét lefedi, így a hatályos TSZT és HÉSZ alapján szükséges az érintettséget vizsgálni. A tervezési területet azonban vízbázis védőterület, hidrogeológiai védőidom és belvíz által veszélyeztetett terület nem érinti.

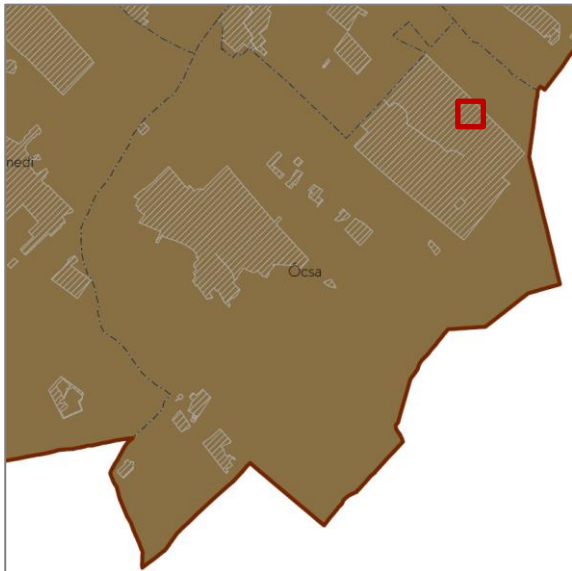
Az MvM rendelet a vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásai:

„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."

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



Az övezet Ócsa teljes közigazgatási határát lefedi, ezért az érintettség vizsgálatát a hatályos TSZT és HÉSZ alapján kell elvégezni. A hatályos TSZT a vizsgált területen nem jelöl nyersanyag kitermelés (bánya) céljára szolgáló területet, bányatelket.

Az MvM rendelet az ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó előírásai:

„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."

2.1.2 Pest Megye Területrendezési Terve

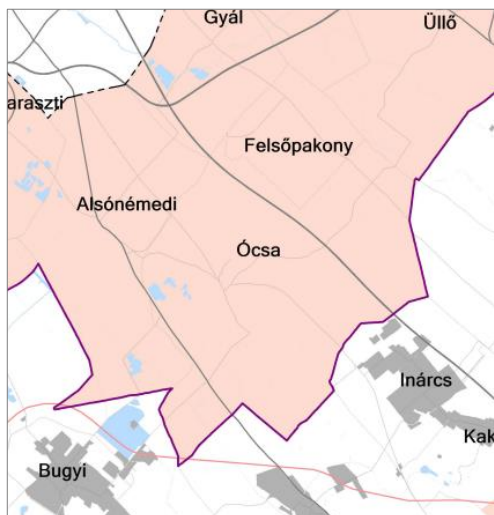
2020 nyarán hatályba lépett Pest Megye új területrendezési terve (PMTrT), melyet Pest Megye Önkormányzatának Képviselő-testülete a 10/2020. (VI.30) sz. önk. rendeletével hagyott jóvá. A rendelet hatálya:

„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 Ócsát, mint agglomerációs település területét csupán az egyedileg meghatározott övezetek kapcsán érinti. Ezek a PMTrT 7. §-a szerint az alábbiak:

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

Ezek közül Ócsa területét érintő övezetek és a vonatkozó előírások az alábbiak:



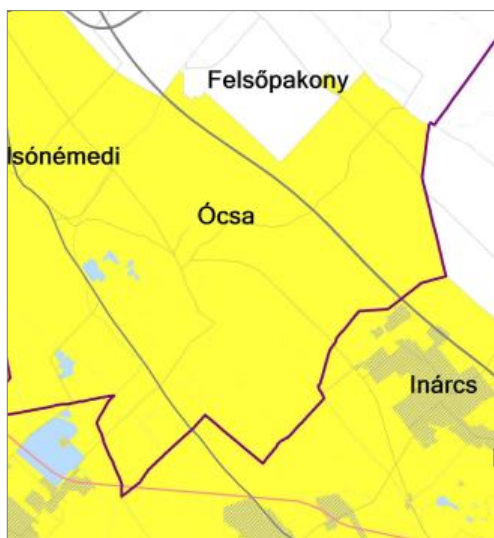
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

„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.”



Klímváltozásnak fokozottan kitett területek övezete

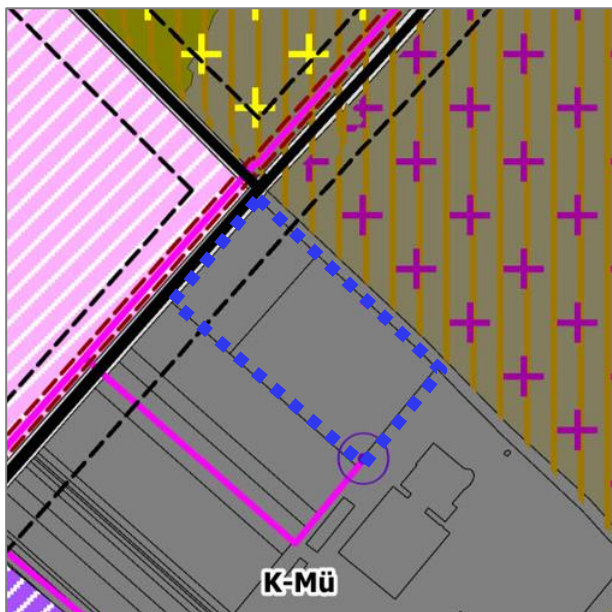
„12. § Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során

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

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

2.1.3 Ócsa Város Településszerkezeti Terve



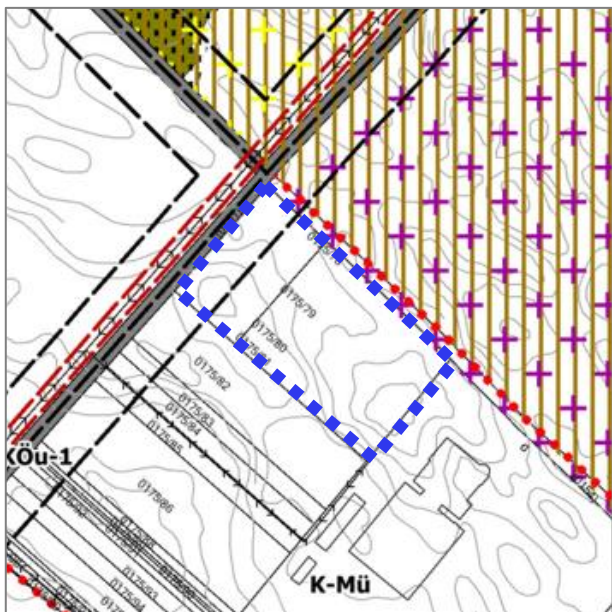
A tervezési terület a hatályos TSZT-n - kivágat

Ócsa város hatályos Településszerkezeti tervét (TSZT) a Képviselő-testület 100/2017. (IV.26.) önkormányzati határozatával fogadta el, mely dokumentum elfogadása óta többször módosult.

A tervezési terület teljes egésze K-Mű jelű különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területfelhasználási egységbe sorolt. A 0175/103 hrsz-ú telek nyugati oldala mentén halad a 4603 jelű országos mellékút, mely 50-50 méteres védőtávolsága érinti a tervezési területet. A 0175/104 hrsz-ú ingatlan déli sarkában 22/0,4 kV-os transzformátor állomás látható.

A tervezési területtől délre és keletre szintén mezőgazdasági üzemi területfelhasználás, északra Kb-Hv jelű különleges beépítésre nem szánt honvédelmi és nemzetbiztonsági terület látható, mely utóbbi 1000 méteres védőtávolsága érinti a vizsgált területet. A tervezési területtől nyugatra és délre tervezett Gksz és Gip kereskedelem, szolgáltató és ipari gazdasági területet irányoz elő a hatályos Településszerkezeti terv.

2.1.4 Ócsa Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve



A tervezési terület a hatályos SZT-n - kivágat

Ócsa város hatályos Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) és Szabályozási tervét (SZT) a Képviselő-testület a 4/2017. (IV.27.) önkormányzati rendeletével fogadta el, mely dokumentum elfogadása óta több alaklommal módosult. A rendelet 2.e melléklete tartalmazza a tervezési területet bemutató Szabályozási Tervi szelvényt.

A hatályos TSZT tartalma összhangban van a Szabályozási Terv elemeivel. A tervezési terület K-Mű jelű különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezetbe sorolt. Környezetében közlekedési (Köu-1), távlati településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek (Mko-2), különleges beépítésre nem szánt honvédelmi és nemzetbiztonságot szolgáló terület (Kb-Hv) övezetei találhatóak. Az építési övezetek közül mezőgazdasági üzemi különleges területek (K-Mű) veszik körül a lehatárolás által érintett telkeket déli és keleti irányból.

A hatályos HÉSZ alapján a tervezési területre a következő előírások vannak érvényben:

„45.§ [...] (23) A K-Mű és a K-Mű-1 jelű építési övezet a meglévő és tervezett mezőgazdasági üzemi telephelyek, volt majorok területe.

(24) A K-Mű és a K-Mű-1 jelű építési övezetben elhelyezhető épület:

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

g) a gazdasági terület tulajdonosa, a használója és a személyzete számára sportépítmény, rendeltetést tartalmazhat.

(25) A K-Mű és a K-Mű-1 jelű építési övezetben a 46. § (3) bekezdés szerinti elhelyezhető melléképítményeken kívül:

- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
- b) állatól, állatkifutó,
- c) trágyatároló, komposztáló,
- d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló is elhelyezhető.

(26) A K-Mű és a K-Mű-1 jelű építési övezetben az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsó kert mérete 10 m."

A HÉSZ 1. mellékletének 7. pontja tartalmazza a beépítésre szánt különleges területekre vonatkozó beépítési paramétereket, mely alapján a K-Mű építési övezetre az alábbi paraméterek vonatkoznak:

Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
	legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek- szélessége/ mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
	(m ²)	(m)	(rövidítés)	(%)	(m)	(%)	(%)
K-Mű	10.000		SZ	30	10	40	40

2.2 Épített környezet

A tervezési területen jelenleg egy csarnoképület áll a 0175/103 hrsz-ú ingatlan területén. Az acélszerkezetes, egyhajós, daruzott csarnoképület befogadó alapterülete 102,44 x 20,24 m. A telek területén az építési munkálatok jelenleg folyamatban vannak. A telephely kialakítása két ütemben valósul meg, mely I. ütemeként épült meg a már említett csarnok. A beruházás II. ütemében, az építési engedélyezési tervdokumentáció alapján a telken egy kétszintes irodaépület (18,00 x 10,12 m alapterületű) és egy kiszolgáló épületrész (36,0 x 10,12 m alapterületű) kialakítása tervezett. A kiszolgáló épületrész a vevő (Metalex 2001 Kft.) számára nem szükséges, így ennek megépítése nem várható. A területen eddig kialakításra került burkolt felületek az épület megközelítését szolgálják.

A 0175/103 hrsz-ú telken megkezdődött fejlesztés építészeti tervdokumentációja a hatályos helyi építési szabályzatban foglalt előírásoknak megfelelően készült el 2019-ben. Az 1,09 hektár nagyságú telek területén, jelenleg egy 2073,39 m² alapterületű csarnoképület áll, mely telek beépítettsége így 19%-os. A 182,16 m² alapterülettel rendelkező irodaépület megépülésével ez az érték várhatóan 20,6 %-ra nő az építési munkálatok befejeztével.



A tervezési terület épületállománya



A csarnoképületének látványterve (forrás: csarnok.hu)

A 0175/104 hrsz-ú 2,27 ha nagyságú telek területe ezzel szemben jelenleg beépítetlen, parlagon áll. A tervezési terület által érintett mindkét telek jelenleg a Csarnok.hu Kft., gazdasági társaság tulajdonában van.

Helyrajzi szám	Fekvés	Művelési ág	Telekméret	Beépítettség	Épület alapterület	Tulajdonos
0175/103	külterület	kivett	10939 m ²	19 %	2073,39 m ²	Csarnok.hu Kft.
0175104	külterület	kivett	22577 m ²	0 %	nincs	Csarnok.hu Kft.

A tervezési terület környezetében jellemzően mezőgazdasági területek, erdőfoltok láthatóak. Beépítés a tervezési terület közvetlen szomszédságában északra a laktanya területén, valamint dél-keletre a Bio-Fungi Kft. telephelyén látható.

Az ócsai honvédségi terület kiképzőbázisként funkcionál, mely komplex harcászati gyakorlatokhoz biztosít megfelelő helyet. A bázis kiszolgáló épületekkel, létesítményekkel és olyan gyakorlótérrel ellátott, ahol megtalálható pl.: tűz- és vegyvédelmi pálya, robbantópálya, harcjármű- és gépjármű-vezetési pálya, harcászati gyakorlópálya is.

A tervezési terület keleti szomszédja, a Bio-Fungi Kft. ócsai telephelyén (0175/9 hrsz) gombatermesztéssel és kereskedelemmel foglalkozik. Az automatizált, számítógép által vezérelt gombafarm a nap 24 órájában ideális feltételeket tart fenn a gombafajok (csiperkegomba, laskagomba és shiitake gomba) folyamatos növekedéséhez. Mindehhez az üzem telephelyén porta, gombatermesztőházak és sátrak, csomagolók, tárolók, eszköztároló csarnokok, kiszolgáló épület, udvar áll rendelkezésre. A gombatermesztésben nem használnak vegyszereket, a gombákat nem kezelik növényvédő szerekkel.



A Bio-Fungi Kft. telephelye (forrás: biofungi.hu)

Lakóterület a tervezési területhez legközelebb körülbelül 2 km-re található az alsópakonyi városrészben.

2.2.1 Értékvédelem

A tervezéssel érintett ingatlanon országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található, területét műemléki környezet, régészeti érdekű terület, illetve nyilvántartott régészeti lelőhely lehatárolása nem érinti.

2.3 Táj- és természeti környezet, zöldfelületi rendszer

2.3.1 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.

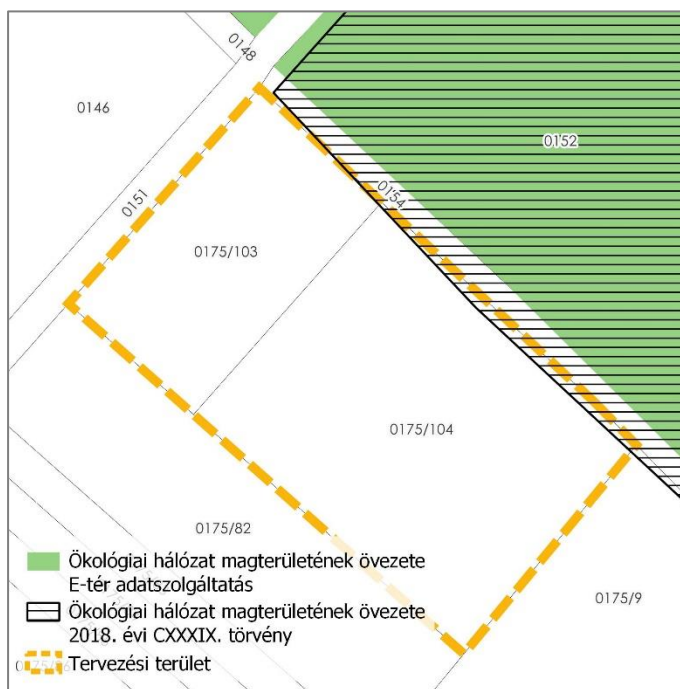
Az ingatlanok az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000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

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 3. melléklete szerint a tervezési terület nem érintett a tájképvédelmi terület övezete által.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben lehatárolt országos ökológiai hálózat elemei közül a tervezési terület északi határa mentén az ökológiai hálózat magterületének övezete húzódik, mely mindössze egy 825 m² nagyságú területrészen érinti a tervezési területet.

Az MaTrT-ben szereplő lehatárolással azonban az E-tér rendszeren keresztül - az Agrár Minisztérium által - szolgáltatott Országos Ökológiai Hálózat övezetének lehatárolása nincs összhangban. A magterület határa ez utóbbi esetben a 0152 hrsz-ú ingatlan határa mentén halad, így a tervezési területet nem érinti. Az ökológiai hálózat magterületének lehatárolása ez utóbbi adatszolgáltatás esetében pontosabbnak tekinthető. Az MaTrT esetében jelölt érintettség rajzi hibának minősül, az érintettség vizsgálata így nem szükséges a magasabb szintű jogszabályok tekintetében.

A magterületek olyan stabil állapotú természetes vagy természetközeli élőhelyek, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek, rajtuk a külső és belső környezeti feltételek révén természetes folyamatok érvényesülnek. A magterület lehatárolása által valójában védeni kívánt területek a honvédelmi terület gyepek felületeit foglalják magukba, a tervezési területen valós védelmet igénylő érték nem található.



A tervezési terület érintettsége az országos ökológiai hálózat magterületének övezete által (forrás: saját szerkesztés)

2.3.2 Zöldfelületi rendszer

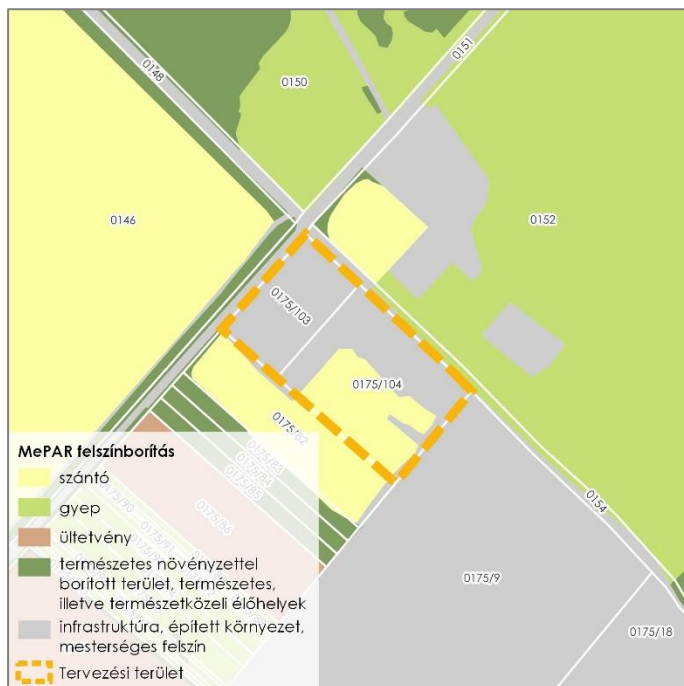
Egy település zöldfelületi rendszerét a közigazgatási területén belül található zöldterületek, erdők, a jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények kertjei, valamint az egyes lakóterületi zöldfelületek (közkertek, parkok, lakókertek) és a mindezen elemeket összekapcsoló fasorok alkotják.

Ócsa a Duna-Tisza köze északnyugati részén, a Dunamenti síkság területén fekszik. Két kistáj találkozásánál helyezkedik el, északi fele a Pesti síksághoz tartozó Pesti hordalékkúp-síkság, déli része pedig a Csepel-Mohácsi síkságon belül a Csepeli-sík kistájhoz tartozik. Ez a kettősség a felszínen és geológiailag is megmutatkozik. A település délnyugati részén vizenyős turjánok, míg északkeleti oldalán – ahol a tervezési terület is található – homokbuckák jellemzik a tájat.

A MePAR egyszerűsített felszínborítási térképe alapján a tervezési terület nagy része, mint mesterséges felszín definiálható. A 0175/104 hrsz-ú telek déli része szántóként jelöl, mely terület jelenleg parlagon áll.

A tervezési területtől délre és nyugatra 4-es, 5-ös minőségi osztályú szántóterületek helyezkednek el, északra a honvédelmi területen egybefüggő gyeperes felületek és növényzettel borított, fás, bokros területek láthatóak. A Bio-Fungi Kft. telephelye és az utak művelés alól kivett területek.

A 0175/103 hrsz-ú ingatlanon a csarnoképület környezetében tervezett növényállomány még nem került kialakításra. Jelenleg a tervezési területen fa, bokorcsoport nem látható.



A tervezési terület és környezetének MePAR egyszerűsített felszínborítása (forrás: saját szerkesztés, MePAR – mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer)

2.4 Környezetvédelem

A csarnoképületben folytatott tevékenység a hatályos jogszabályokban megengedett mértékű környezetterhelési határértékeket és igénybevételt nem éri el. A tervezési területen nem folytatnak környezetkárosító tevékenységet.

2.4.1 Felszíni és felszín alatti vizek

A tervezési területen és annak közelében nem található felszíni víz. A tervezési terület vízbázis védőterületet nem érint. A felszín alatti víz szempontjából a települések szennyeződéserzékenységi besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet határozza meg a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet értelmében. Ez alapján Ócsa a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő település. Ócsa érzékenységi besorolása a beruházások tervezése során is figyelmet igénylő szempont.

A fokozottan érzékeny kategóriába sorolt településeken a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet szerint az alábbi tevékenységek tiltottak:

„9. § (4) A felszín alatti víz állapota szempontjából **fokozottan érzékeny területeken** a 41. § (8) bekezdésének c) pontjában foglaltak kivételével tilos

- a felszíni vizek pótlása felszín alatti vízből;
- olyan tevékenység végzése, amelynek következtében a fedőrétegek eltávolítása révén felszínre kerül a felszín alatti víz;
- olyan bányászati tevékenység végzése, amelynek következtében a külszín megbontásával kialakított bányatalp a maximális karsztvízszintet 10 m-en belül megközelíti;
- a szén-dioxid geológiai tárolása.”

„10. § (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 fenékszíntje.

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

Ócsán a vízminőségvédelem tekintetében az elsődleges szempont, hogy keletkező szennyvizek megfelelő elvezetés, vagy tárolás és elszállítás következtében ne juthassanak a talajba, mely potenciális szennyező forrást jelenthet a felszín alatti vizek minőségére is. Ennek megakadályozására a tervezett beruházások kapcsán is kiemelt figyelmet kell fordítani.

2.4.2 Levegőtisztaság védelem, zaj- és rezgésterhelés

Levegőminőség-védelmi szempontból a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet szól a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről, mely a települést az 1. kategóriába sorolja. Ez Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációját jelenti, amely alapján erősen szennyezett elsősorban NO₂ és PM₁₀ tekintetében. A településen nincs sem állandó, sem időszakos légszennyezettségi mérés, ezért a tervezési területhez legközelebbi Budapesten lévő Gilice téri mérőállomás adatait ismertetjük.

Budapest Gilice tér									
DÁTUM	C ₆ H ₆	CO	NO	NO ₂	NO _x	O ₃	PM ₁₀	PM _{2,5}	SO ₂
Határértékek	10 µg/m ³	- µg/m ³		85 µg/m ³		- µg/m ³	50 µg/m ³	- µg/m ³	125 µg/m ³
2025-03-01 00:00:00	0,7 µg/m ³	385 µg/m ³	4,5 µg/m ³	27,5 µg/m ³	34,3 µg/m ³	45,4 µg/m ³	22 µg/m ³	15 µg/m ³	5,0 µg/m ³

Légszennyezettségi mérőállomás adatok

(forrás: OMSZ - levegominoseg.merohalozat.hu/levegominoseg/meresi-adatok/automata-merohalozat/)

A település általános levegőtisztasági helyzete elfogadható, elsősorban a közlekedési eredetű lég- és zajszennyezés érinti negatívan a város környezetét. A közúti közlekedés a nitrogén-oxidok, a szén-monoxid, a benzol és karcinogén szén-hidrogének döntő részéért felelős. A tervezési területtől délre halad az M5 autópálya, amelynek közlekedési eredetű légszennyező hatása, illetve zaj- és rezgésterhelése alapvetően jelentős, de távolsága okán a tervezési területre gyakorolt közvetlen hatása nincs.

Ócsán a közlekedésből fakadó légszennyezésen kívül a gazdasági, valamint különleges területek okozta technológiai eredetű szennyezésével lehet jelenleg számolni. Az ilyen jellegű kibocsátás elsősorban attól függ, hogy ezeken a területeken pontosan milyen jellegű tevékenység zajlik. Abban az esetben, ha egy adott tevékenység jelentősebb kibocsátással rendelkezhet, akkor az adott tevékenység engedélyezési folyamatának keretében vizsgálják annak várható környezeti hatásait.

A tervezési terület környezetében jelentős levegő minőséget befolyásoló, zaj- és rezgésterheléssel járó terület nem ismert. A területtől keletre és délre jelenleg mezőgazdasági művelés zajlik, így az ebből eredő por időszakosan negatívan befolyásolhatja a terület levegőtisztaságát.

A tervezési területen álló csarnoképületben nem alkalmaznak olyan technológiai és anyagkezelési eljárást, amelynek során a légszennyezőanyagok kibocsátása meghaladná az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által meghatározott határértékeket.

2.4.3 Hulladékgazdálkodás

Ócsa teljes területén a keletkező kommunális szilárd hulladék elhelyezéséről és elszállításáról a településen működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer gondoskodik, így a meglévő telephelyen keletkező kommunális szilárd hulladék elszállításáról is a városi hulladékgazdálkodási szervezet gondoskodik. A telephelyen a kommunális hulladék gyűjtése konténerekbe történik. A veszélyes hulladékok begyűjtése és elszállítása a településen egyedileg megoldott. A szelektív hulladékgyűjtés (közvetlenül a háztartásokból), valamint a zöldhulladékok kezelése is biztosított.

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.

2.5 Közlekedés

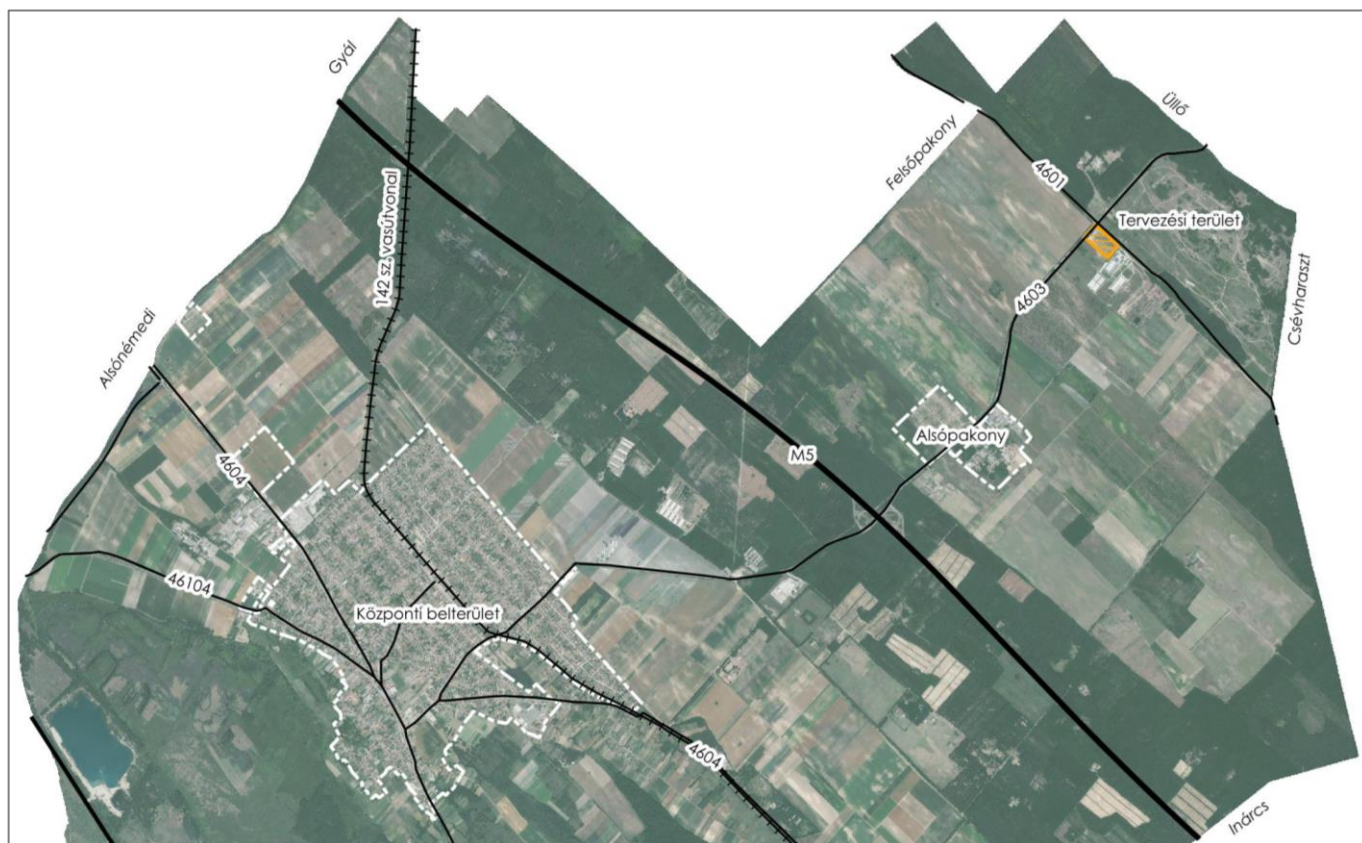
Ócsa és így a tervezési terület elhelyezkedése közlekedésföldrajzilag rendkívül előnyös, a várost számos országos infrastruktúrahálózati elem érinti (M5-ös autópálya, 5. sz. főút, 142. sz. vasútvonal). A tervezési terület nyugati határában halad a 4603 j. országos mellékút, amely a területtől kb. 3 km távolságban haladó M5 autóúttal teremt közvetlen kapcsolatot.

A tervezési terület kiépített közúton történő elérhetősége jelenleg a 4601 j. és 4603 j. mellékutak csomópontja felől, a terület északi határa mentén haladó 4601 jelű országos mellékútról lehetséges. A 4601 jelű közút a 0175/103 hrsz-ú telek határáig került szilárd burkolattal kialakításra, ettől keletre, földút vezet a település közigazgatási határa felé.

A terület közelében meglévő kerékpárút nem található, azonban a hatályos területrendezési tervek a 4601 jelű országos mellékúttal párhuzamosan tervezett kerékpáros infrastruktúra-elemet jelölnek.

A tervezési terület jelenlegi tömegközlekedési viszonylatokkal történő megközelíthetősége a szabványos 500 méteres gyaloglási távolságon kívül esik, mivel a legközelebbi autóbusz megállóhely a tervezési területtől a 4603 jelű mellékút mentén haladva kb. 2 km-re található Alsópakony városrészben. Az Alsópakony, állami gazdaság megállóhelyen közlekedő 609 számú Volánbuszjárat Ócsát érintve Dabas és Gyál között közlekedik. A terület megközelítése kiépített gyalogos útvonalon keresztül nem lehetséges, tekintve a tervezési terület külterületi mivoltát.

A tervezési területen álló csarnoképület számára a kívánt férőhelyszám telken belül biztosítható.



A tervezési terület Ócsa közúti közlekedési hálózat rendszerében (forrás: saját szerkesztés)

2.6 Közművesítettség

A tervezési terület a közműhálózat infrastrukturális elemei közül jelenleg csak elektromos közműellátással rendelkezik. A területet érintő közművek vizsgálata az E-közmű nyilvántartásának felhasználásával készült. A terület villamosenergia ellátását az ELMŰ Zrt. szolgáltatja. A 4603 jelű út mentén 22 kV-os középvezetékű átviteli szabadvezeték halad. A területen álló csarnoképület energiaellátása az áramszolgáltatói kommunális hálózatról került kiépítésre földkábeles csatlakozással.

A településen a vízellátást és a vízelvezetést a DPMV Zrt. szolgáltatja. A tervezett beépítésre javasolt telek közelében a vízellátást biztosító hálózat a térkép alapján hiányos. A csarnokban és az irodában dolgozók ivóvízellátása ivóvízkút által biztosított. A telephelyen az épület tetőszerkezetéről összegyűjtött csapadékvíz telken belül kerül elszívárogtatásra.

Az ingatlanok jelenleg csatornázatlanok. A meglévő csarnoképület esetében a közcsatorna hálózat kiépítéséig, közműpótlóként ellenőrzött zárt szennyvíztározó akna került kialakításra terepszint alatt, mely befogadóképessége 18 m³. A zárt szennyvíztározó aknában összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre szállítják.

A meglévő csarnoképület fűtése és hűtése hőszivattyús rendszeren keresztül történik. A 0715/103 hrsz-ú ingatlan 100 méteres körzetében tűzcsap nem található, így tűzvíztározó került megépítésre a 4603 jelű út és a csarnoképület között.



A tervezési terület és környezetének meglévő közműhálózata (forrás: ekozmu.e-epites.hu)

2.7 Katasztrófavédelem

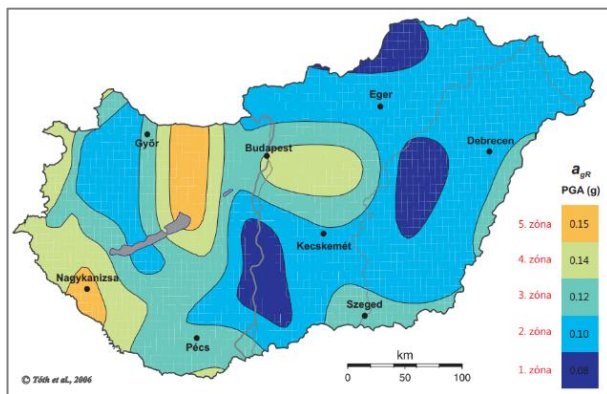
2.7.1 Építésföldtani korlátok

Ócsa város a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 9. mellékletében földtani veszélyforrás terület övezete által érintett településként nem jelölt, így a tervezési terület sem érintett a letarolás által.

A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat által kiadott *Magyarország mozgásveszélyes területei* c. térképen ábrázolt pontszerű, felületi és vonalas elemek egyike sem érinti a települést.

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

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 7. melléklete alapján Ócsa város az ásványi nyersanyagvagyron terület övezetébe tartozik, azonban a tervezési területen nem jelölt ilyen terület a hatályos településrendezési tervek alapján.



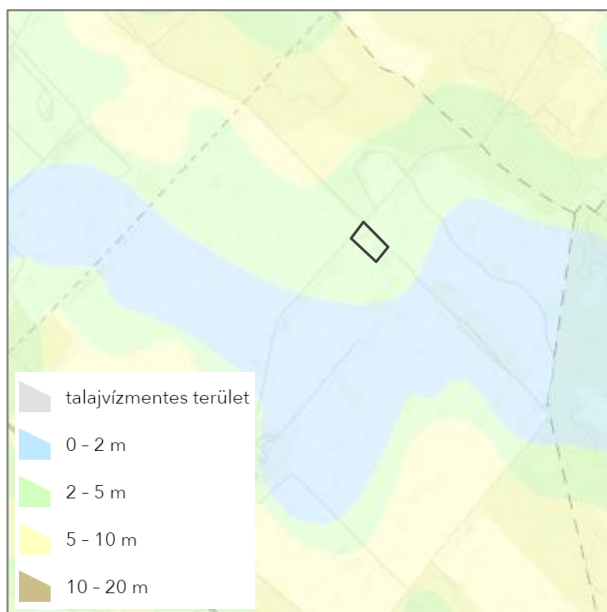
Magyarország szeizmikus zónatérképe
(Forrás: <https://www.georisk.hu/Maps/>)

2.7.2 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.

Ócsa várost a vízügyi ágazat árvízvédelmet igénylő településként nem tartja nyilván, a tervezési terület árvíz szempontjából nem veszélyeztetett. Azonban ez nem zárja ki az egyre gyakrabban előforduló ún. villám-árvíz előfordulását, amely által okozott vízkárok megelőzése érdekében a vízelvezető rendszerek megfelelő kialakítása szükséges.

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 2-5 m körüli.



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

2.7.3 Egyéb veszélyeztetettség

Ócsa a települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló 44/2021. (XII.16.) BM rendelet alapján III. besorolási osztályba tartozik, amely alacsony kockázati szintet jelent. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet rendelkezik arról, mely települések tartoznak az III. osztályba, illetve arról, milyen szabályok vonatkoznak rájuk.

„24.§ (3) III. osztályba kell sorolni azokat a településeket, amelyek

a) a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) IV. Fejezetének hatálya alá nem tartozó üzem által a veszélyes anyagok környezetbe kerülése esetén veszélyeztetettek,

b) az egyes veszélyeztető hatások kockázatbecslése és a kockázati mátrixban történő elhelyezése alapján a 2. melléklet b) pontja szerinti III. besorolást kapják."

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

Ócsa területén tevékenységi korlátozásnak tekinthető a város területén áthaladó országos közművezetékek, vasútvonalak és útvonalak védőövezetei, melyek közül a tervezési területet egyedül a 4603 jelű országos mellékút 50 méteres védőtávolsága érinti. A tervezési területet a közműszolgáltatással összefüggő korlátozások nem érintik. A településen egyetlen veszélyes üzem található, a NAGÉV horganyzó üzeme, amelynek légszennyező pontforrásaitól mért 300 méteres védőtávolsága nem érinti a tervezési területet. A tervezési terület a honvédelmi érdeket szolgáló területek korlátozásmentes működésének biztosítása érdekében a 0150 és 0152 hrsz-ú honvédelmi területek 1000 m-es védőtávolsága alá tartozik. A területet más egyéb tevékenységből adódó korlátozás nem érinti.

3 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA

A jelen tanulmányterv tárgyát képező tervezési terület Ócsa külterületén, a 0175/103-104 helyrajzi számú ingatlanok területét foglalja magába, melyek közül a 0175/103 hrsz-ú telken egy csarnok épület áll, a telkek többi része beépítetlen.

A telkek jelenlegi tulajdonosa, a Csarnok.hu Kft. értékesíteni kívánja a 0175/103 hrsz-ú ingatlant a rajta álló ~ 2 000 m²-es acélszerkezetű építménnyel együtt, valamint a 0175/104 hrsz-ú telekből további ~ 9 000 m²-t. Az eladásra szánt telekméret így közel 20 000 m². A vásárló, a Metalex 2001 Kft. a kialakításra kerülő telek területén engedélyezett, nem veszélyes szilárd hulladékkal kapcsolatos hulladékgazdálkodási tevékenységet kíván folytatni. A tervezett beruházás Ócsa város hatályos településrendezési eszközeinek módosítását igényli, hiszen a jelenlegi K-Mű jelű különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területfelhasználás nem teszi lehetővé a kívánt funkció megvalósítását. A két telek területén K- Mű jelű területfelhasználás és építési övezet helyett Gip jelű ipari gazdasági területfelhasználás és Geip jelű építési övezet kialakítása javasolt.

A tervezett állapotban tehát a 0175/103 és 0175/104 helyrajzi számú ingatlanokon egyéb ipari gazdasági területhez kapcsolódó építési övezet kijelölése tervezett. A fejlesztési elképzelés szerint ez új Geip jelű építési övezet kijelölését jelentené, mely építési övezet területén csak nem jelentős zavaró hatású ipari és egyéb gazdasági, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási építmények elhelyezésére van lehetőség.

Jelen telepítési tanulmányterv készítésének célja ezen területen történő beruházás megvalósíthatóságának építésjogi megalapozása. Ennek megfelelően a Helyi Építési Szabályzat, a Szabályozási terv és a Településszerkezeti terv módosítása szükséges, lehetővé téve a területen tervezett fejlesztés megvalósulását. A tervezett módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése és a módosítás kizárólag települési térséget érint.

4 BEÉPÍTÉSI TERV

A **beépítési terv** bemutatja a tulajdonos és a vevő fejlesztési elképzelései alapján a terület jövőbeni hasznosításának és beépítésének koncepcióját.

A Metalex 2001 Kft. telephelye a 0175/104 hrsz-ú ingatlan megosztásával kerül kialakításra. A bővítésre kerülő 0175/103 hrsz-ú telek mérete így 10 939 m²-ről 19 990 m²-re nő. A beépítési terven a 0175/103 hrsz-ú ingatlan területén már álló csarnoképület a 2019-ben készült építészeti tervek alapján került feltűntetésre, a tervezett irodaépülettel együtt. A korábbi terveken szereplő kiszolgáló épületrész már nem került megjelenítésre, hiszen ezt az új tulajdonos már nem kívánja megépíteni. A csarnoképület alapterülete 2073 m², az egy emelet magas irodaépület alapterülete 182 m², így az ingatlan a tervezett állapot szerint 2255 m² alapterületű beépítéssel rendelkezik. Ez a telek területének mindössze 11%-át jelenti.

A Metalex 2001 Kft. a csarnoképület körül a szilárd, nem veszélyes hulladék gyűjtése érdekében hozzávetőlegesen egy 8 800 m² nagyságú egybefüggő betonfelület kialakítását tervezi. A telekhatár és a burkolt felületek között pedig zöldsáv létesítésére, fa és bokorsor telepítésére van lehetőség (mintegy ~ 8900 m² nagyságú területen az egyéb burkol felületek függvényében). A tervezett Geip építési övezetben az előírható és Ócsa más területein is alkalmazott zöldfelület legkisebb mértéke 25%, mely értéket a tervezett kialakítás bőven teljesít. A beépítési terven opcionális jelleggel – sraffozott területként – feltűntetésre került a burkolt felületek bővítési lehetősége is, mely mintegy 3500-4000 m² további burkolható felületrészt jelent a telken. Az építési övezet szerinti minimum értéket (25%) a tervezett állapot a jelölt bővítéssel együtt sem haladná meg.

Az újonnan kialakításra kerülő 0175/103 hrsz-ú telekkel szomszéd-, megmaradó területen (0175/104 hrsz) a Csarnok.hu Kft. további fejlesztést tervez. A telken a fejlesztő gazdasági rendeltetésű, jellegében klasszikus csarnoképület megépülésével számol, de a terület használati jellegéről még nincs végleges elképzelése. Az egyik lehetséges megoldás a 13 602 m² nagyságú telken egy 20x102x10 m befoglaló méretű tojáscsomagoló üzem kialakítása. A tervezett beruházás azonban még kezdeti szakaszban jár. A beépítési terv ennek megfelelően egy lehetséges alternatívát vázol fel, az említett 20x102x10 m, vagyis 2073 m² alapterületű csarnoképülettel.

A tervezett új gazdasági terület közelében a szükséges közműhálózati elemek vagy megvannak, vagy további közműpótló berendezésekkel kiépíthetők és a közúti megközelítése is biztosított a 4601 j. országos mellékútról, mely közvetlenül kapcsolódik a 4603 j. országos mellékúthoz és azon keresztül az M5 autópályához.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

a 0175/103-104 hrsz-ú ingatlanok területén tervezett építési övezeti átsorolás megalapozásához

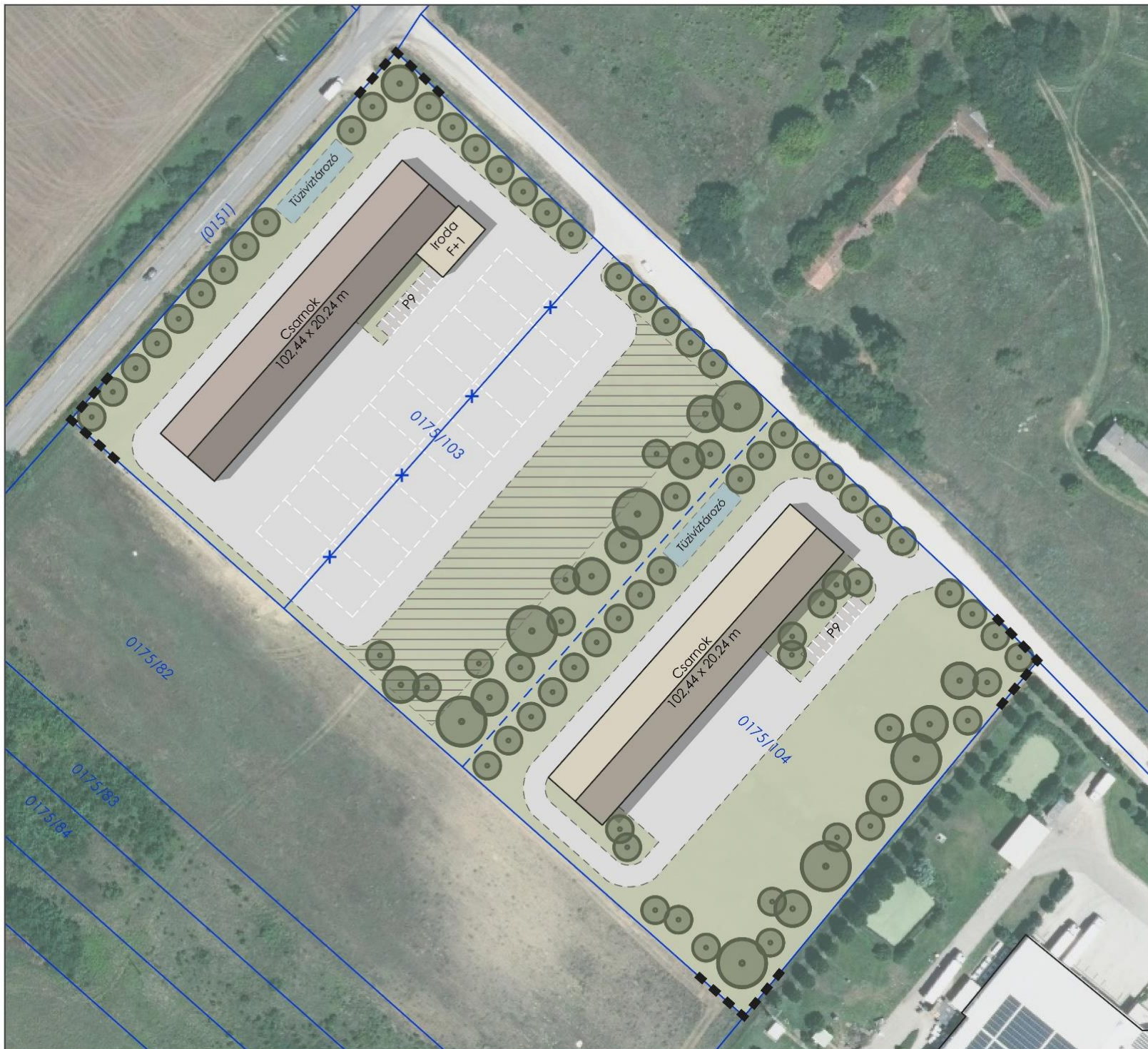
BEÉPÍTÉSI TERV



M = 1 : 1 500

JELMAGYARÁZAT

- Meglévő épület
- Tervezett épület
- Burkolt felület
- P9 Személygépjármű parkoló
- Zöldfelület
- Fa, facsoport
- Burkolt felület bővítési lehetősége
- Javasolt telekhatár
- Javasolt megszüntetőjel
- Telekhatár
- Tervezési terület határa

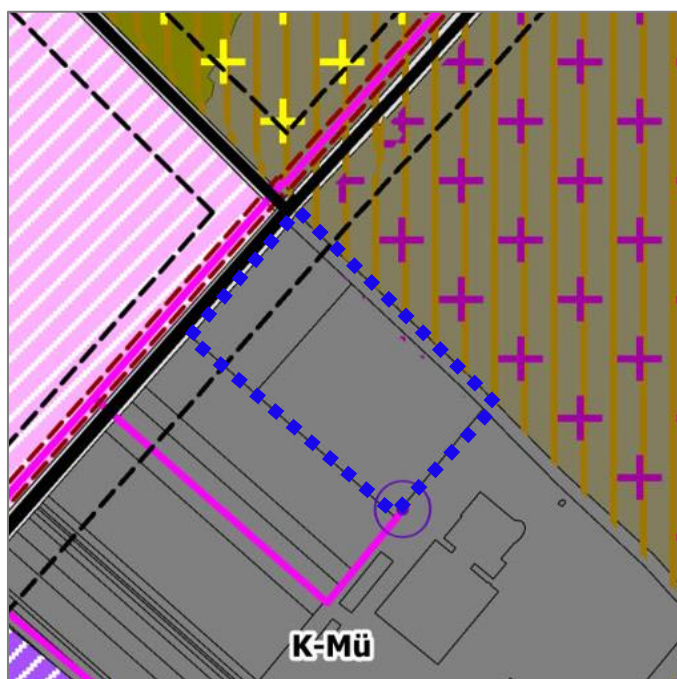


5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

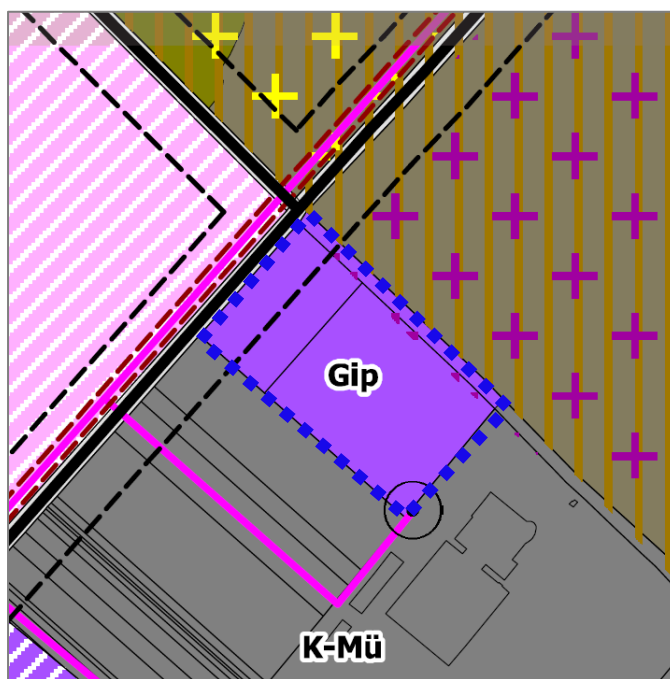
Ebben a fejezetben a hatályos településrendezési eszközök és a fejlesztési elképzelések viszonya, illetve a fejlesztések megvalósításához szükséges módosítások kerülnek bemutatásra.

5.1 Településszerkezeti terv javasolt módosítása

A területen tervezett engedélyezett, hulladékgazdálkodási tevékenység megvalósíthatósága érdekében szükségessé vált a hatályos Településszerkezeti terv módosítása. Az elsődleges cél a 0715/103 és 0715/104 hrsz-ú ingatlanok területén olyan területfelhasználási kategória kijelölése melyben hulladékgazdálkodási tevékenység folytatható. Erre a célra Ócsa területfelhasználási rendszerében a Gip jelű ipari terület területfelhasználási egység kiválóan alkalmas, mely területfelhasználási egység kijelölése javasolt a tervezési terület esetében.



Hatályos Szerkezeti Tervlap- kivágat



Tervezett Szerkezeti Tervlap- kivágat

5.1.1 Területi mérleg

Össességében a beépítésre nem szánt és beépítésre szánt területek aránya nem változik a módosítás során, hiszen a javasolt módosítás csak a beépítésre szánt területeket érinti. A hatályos állapot szerinti K-Mű területfelhasználási egységből (3,35 ha) mindössze 3,35 ha Gip területfelhasználási egységbe való átsorolás történt. Az alábbi területi mérleg a lehatárolt tervezési területen belüli területfelhasználási egységek nagyságát és azok változását mutatja be.

Hatályos állapot (ha)			Tervezett állapot (ha)		
Tervezési terület	K-Mű	3,35	Gip	3,35	

5.2 Az Építési Szabályzat és a Szabályozási terv javasolt módosítása

A bemutatott településszerkezeti módosítások a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv módosítását is igénylik. A TSZT-n újonnan kijelölt Gip jelű területfelhasználási egység területén a tervezési területen **Geip** építési övezet kerül kijelölésre.

A hatályos településrendezési tervek esetében megemlítendő, hogy a hatályos TSZT nem tartalmaz Gip 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:

„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.

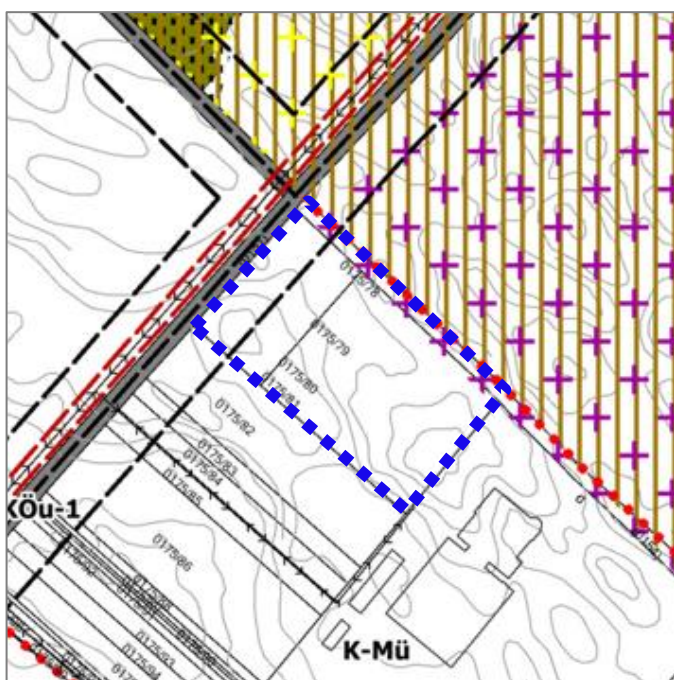
(3) A környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

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

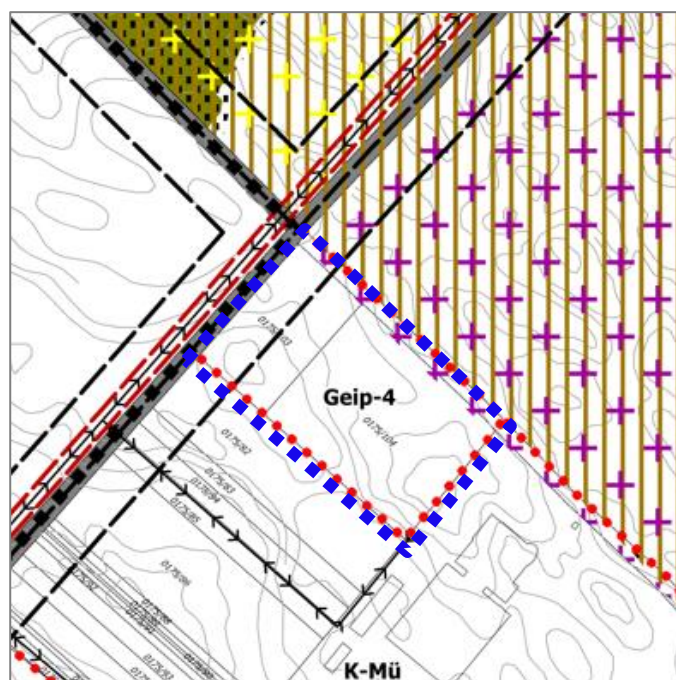
(5) A környezetre jelentős hatást gyakorló iparterületen lakás nem helyezhető el. Az egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.”

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 HÉSZ és az SZT módosítása során – az építési övezetre vonatkozó egyedi előírások bevezetése miatt - egy új Geip-4 jelű építési övezet kerül kijelölésre a 0175/103-104 hrsz-ú telkek területén. A Geip területek általános előírásai a létesülő gazdasági területre is megfeleltethetők, így az általános előírások módosítására nincs szükség.



Hatályos Szabályozási Terv -kivágat



Tervezett Szabályozási Terv -kivágat

Az új építési övezet átvezetése szükséges a hatályos HÉSZ szövegébe és 1. mellékletébe. Az egyéb ipari övezetek egyedi előírásait a hatályos HÉSZ 42. §-a tartalmazza, mely kiegészítése javasolt az alábbi (5) bekezdéssel:

„42.§ (5) Geip-4 jelű építési övezetben

a) az elhelyezhető épület a 41. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül irodaépület rendeltetést is tartalmazhat;

b) az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m.”

A tervezési területen kijelölésre kerülő új **Geip-4** 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.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	(rövidítés)	(%)	(m)	(%)	(%)
7	Geip	5000	-	SZ	45	15	25	40
	K-Mű	10.000		SZ	30	10	40	40

A tervezett építési övezeti paraméterek - a tulajdonosi igények szerint - a területen az alábbiak szerint alakulnak, a korábbi K-Mű jelű építési övezet paramétereikhez képest:

- A minimális telekméretben változás tervezett, mely 10.000 m²-ről 5.000 m²-re csökken a többi ócsai Geip építési övezethez igazodva;
- A beépítési maximum értékének növelése 30%-ról 45%-ra nem feltétlenül a beépítési tervben és fejlesztési koncepcióban megjelölt fejlesztések okán szükséges, inkább a potenciális távlati fejlesztési lehetőségek megalapozása érdekében kerültek meghatározásra, tulajdonosi elképzelés szerint. A 45 %-os beépíthetőség az ócsai meglévő Geip jelű építési övezetek esetében minimumértéknek számít;
- A tervezési terület megváltozó gazdasági jellege okán, alapvetően a meglévő gazdasági jellegű beépítések mellé a jövőben is ilyen jellegű épületek megjelenése várható. A csarnok jellegű épületek okán a maximális épületmagasság értékének 15 méterre növelése tervezett, ami jobban megfelelő érték az ilyen csarnok jellegű épületek általános magassági méreteinek. A 15 méteres magassági érték az ócsai meglévő Geip jelű építési övezetek esetében is több ízben alkalmazott érték;
- A minimális zöldfelületben is változás tervezett, mely a különleges területekre meghatározott 40%-os OTÉK minimumról a többi ócsai Geip építési övezethez és a tervezett állapotban alkalmazandó burkolt felületekhez igazodva 25%-ra csökken.

A bemutatott módosítások értékei megfelelnek a magasabb szintű jogszabályi kereteknek.

6 MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

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

6.1 Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások

Az MaTrT-ben alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák Ócsa esetében:

	<u>A település közigazgatási területén belül</u>	<u>Tervezési területen belül</u>
a) Erdőgazdálkodási térség	2501,76 ha	–
b) Mezőgazdasági térség	3416,87 ha	–
c) Vízgazdálkodási térség	48,49 ha	–
d) Települési térség	1585,18 ha*	3,35 ha
e) Sajátos területfelhasználású térség	498,33 ha	–
f) Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	111,65 ha	–

A település teljes területe

8162,28 ha

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

Ócsa hatályos településrendezési terveit 2017-ben fogadták el, 2023-ban pedig megtörtént felülvizsgálata és a magasabb szintű jogszabályoknak való megfeleltetése. A tervezési területet a települési térség területe érinti, ezért csak az erre a térségre vonatkozó szabályoknak való megfelelés igazolása kerül bemutatásra a továbbiakban.

6.1.1 A települési térségre vonatkozó szabályok

„11. § d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”

A tervezett módosítás során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, a terv **megfelel a törvényi előírásoknak**.

6.2 Országos és megyei övezeti előírások

Ócsa közigazgatási területén belüli a tervezési területet érintő, az Országos Területrendezési Tervben alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek:

- **honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések**
- **vízminőségvédelmi terület övezete**
- **ásványi nyersanyagvagyon terület övezete**

A tervezési területet a törvény egyéb övezetei nem érintik.

6.2.1 Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

„32. § 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 tényleges érintettségét a hatályos TSZT alapján kell vizsgálni, amely szerint nem érinti honvédelmi és katonai célú terület övezete a lehatárolást, így a terv **megfelel az előírásoknak**.

6.2.2 Vízminőség-védelmi terület övezete

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

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

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

A tervezési terület érintett a vízminőség-védelmi terület övezetével. A város településrendezési eszközei a szabályoknak megfelelően kijelölnek vízvédellel 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 **megfelel a törvényi előírásoknak**.

6.2.3 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.”

Mivel az övezet Ócsa teljes területét lefedi, így a TSZT alapján szükséges az érintettséget vizsgálni, de a TSZT nem jelöl ásványi nyersanyagvagyon övezetét, bányaterületet a tervezési területen, tehát a tervezett módosítás **megfelel a törvényi előírásoknak**.

6.3 A PMTrT-ben egyedileg meghatározott övezetek

A települést érintő a Pest Megye Területrendezési Tervében alkalmazott egyedileg meghatározott megyei övezetek:

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

A város közigazgatási területét a rendelet egyéb övezetei nem érintik.

6.3.1 Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

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

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 terv **megfelelnek az előírásnak**.

6.3.2 Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

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

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

6.3.3 Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete

PMTrT „12. § 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 biztosítva lesz a magasabb szintű jogszabályokban rögzített minimális zöldfelületi arány,
- a csapadékvizek helyben szikkasztása jelenleg is megvalósul;
- a részben beépítetlen terület helyén új fejlesztések megvalósítása tervezett, melyek keretében a kialakítandó zöldfelületek minőségi javulása is feltételezhető

így a terv **megfelel az előírásnak.**

7 A TERVEZETT FEJLESZTÉSSEL ÖSSZEFÜGGÉSBEN VÁRHATÓ INFRASTRUKTÚÁLIS FEJLESZTÉSI IGÉNYEK

7.1 Közműfejlesztési igények

A 4603 j. mellékút mentén észak-dél irányban egy 22 kV-os közép feszültségű villamosenergia hálózat oszlopsoron vezetett nyomvonala és annak oszloptengelytől mért 6-6 m-es biztonsági övezete halad. Ez a villamosenergia hálózat a környező beépített területek és távolabbi térség villamosenergia ellátását biztosítja. A tervezési terület közelében ezen kívül egyéb közműhálózati elem nem került kiépítésre.

A külterületen fekvő beépítésre szánt egyéb ipari Geip területeken a jelenleg hatályos helyi építési szabályzat a hiányos közműellátást megengedi, amennyiben a kiépített közüzemű közműhálózatok nagyobb távolságra találhatók. Továbbá a helyi építési szabályzat a külterületen lévő beépítésre szánt területeken megengedi az egyedi közműpótlók használatát is. Így a fejlesztéshez szükséges közművek egyedi közműpótlók alkalmazásával kiépíthetők. Amennyiben a volumen mégis igényli a vezetékes hálózatokra történő (közfeladatokkal járó) rácsatlakozást, akkor annak módját szakági tervezőkkel, külön kell megterveztetni.

A telekmegosztással kialakításra kerülő 0175/103 hrsz-ú ingatlan területén a Metalex 2001 Kft. új épület elhelyezését nem tervezi. Az építés alatt álló irodaépület közműigényeivel a meglévő csarnok tervezésekor számoltak. A csarnoképület energiaellátása az áramszolgáltatói kommunális hálózatról került kiépítésre földkábeles csatlakozással. A csarnokban és az irodákban dolgozók ivóvízellátása ivóvízkút által biztosított. A meglévő csarnoképület esetében a közműpótlóként ellenőrzött zárt szennyvíztározó akna került kialakításra terepszint alatt, mely befogadóképessége 18 m³ (3,00 x 3,00 x 2,00 m).

A kialakításra kerülő lecsökkentett területű 0175/104 hrsz-ú telken tervezett beépítés közműigényei szintén közműpótló berendezések alkalmazásával elégíthetők ki, mely pontos igényeinek meghatározása a fejlesztés ezen szakaszában még nem lehetséges. A tervezési területen a fejlesztő gazdasági rendeltetésű, jellegében klasszikus csarnoképület megépülésével számol. A telek esetében javasolt a villamosenergia ellátás kiépítésének megvizsgálása a meglévő hálózatról.

A javasolt beépítések megvalósulása esetén várhatóan a burkolt felületek aránya jelentősen megnő mindkét telek esetében. A burkolt felületekre eső csapadékvizek gyorsan és csaknem teljes mértékben lefolynak. Ezt a vízmennyiséget elsősorban a telkeken belül kell visszatartani és amennyiben lehetőség van rá - a megfelelő előkezelést követően - elszikkasztani, illetve locsolási célra felhasználni. A továbbtervezés során a tényleges igény ismeretében lehet az ellátás módját és mértékét megtervezni.

7.2 Közlekedésfejlesztési igények

A tervezéssel érintett terület léptékének tekintetében nem várható a közeljövőben a közlekedés infrastruktúra hálózatot érintő jelentős változás. A tervezett állapotban jelentős forgalomművekedés a 4601 j. és a 4603 j. országos mellékút esetében sem várható, mely útszakasz már a Bio-Fungi Kft. tehergépkocsijai által használt. A terület fejlesztése logisztikai – ipari telephelyi felhasználással történik. A telkek feltárása a 4601 jelű mellékútról biztosítható, mely út a 4603 jelű országos mellékúthoz egyszerű T csomópontban csatlakozik a tervezési terület határában. A 4601 jelű mellékút a 0175/103 hrsz-ú telephely bejáratáig szilárd burkolattal ellátott, ettől keletre földútként folytatódik. A forgalom lebonyolításához a (0154) hrsz-ú utat a telephelyektől a 4603 jelű útig kétirányú forgalomra alkalmas keresztmetszettel javasolt kiépíteni. Továbbá távlatban célszerű lehet a forgalomból eredő felszálló por szennyező hatásának elkerülése érdekében szilárd burkolattal ellátni.

A terület fejlesztéséhez kapcsolódóan helyközi járatok részére nem szükséges megálló létesítése. A telephelyen jelentkező személygépjármű és tehergépkocsi parkolási igényt telken belül kell kielégíteni.

7.3 Humán infrastruktúra igények

A tanulmánytervben bemutatott tervezett módosulás a humáninfrastrukturális szolgáltatások érdemi módosulását, vagy fejlesztését várhatóan nem igényli.

8 KÖRNYEZETI HATÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA

A településrendezés kapcsán a településszerkezetet, a területfelhasználás rendjét, a közlekedési hálózatot és a közmű-infrastruktúrát a jövőre is gondolva úgy kell alakítani, hogy az egészséges élethez szükséges környezeti elemek jó minőségben, távlatosan is rendelkezésre álljanak, a nem megújuló környezeti elemek igénybe vétele a takarékos használat eredményeként csökkenjen, a megújuló energiaforrások alkalmazása, a hulladékok csökkenése, újrahasznosítása, a környezettudatos élet általános gyakorlattá váljon.

A tervezési területen tervezett fejlesztések mindenképpen hatással lesznek a jelenlegi környezeti állapotra, mivel a terület beépítettsége és burkolt felületeinek aránya megnő. Mindazonáltal a tervezett gazdasági területen a környezetre jelentős hatást gyakorló rendeltetés elhelyezése nem tervezett és a területre tervezett építési övezet kiválasztása is ennek megfelelő, mivel az eleve nem engedi ilyen jellegű rendeltetés létesítését. A területen tervezett hulladékgazdálkodási tevékenység a hatályos jogszabályokban megengedett mértékű környezetterhelési határértékeket és igénybevétel nem érheti el. A területen nem folytathatnak környezetkárosító tevékenységet.

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).

Ócsa a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen fekszik. A szennyeződéserzékenység miatt a fejlesztés során így fokozott figyelemmel kell gondoskodni arról, hogy a talaj, a földtani közeg, a felszín alatti vizek ne szennyeződjenek.

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet meghatározása szerint Ócsa területe az ország légszennyezettség szempontjából az 1. számú Budapest és környéke légszennyezettségi zónába tartozik. A területen tervezett beépítés nem alkalmazhat olyan technológiai és anyagkezelési eljárást, amelynek során a légszennyezőanyagok kibocsátása meghaladná az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által meghatározott határértékeket. A levegőminőség számottevő romlása a terv következtében nem várható. A hulladékszállításra alkalmazott járművek levegőterhelése elhanyagolható a szállítási útvonalon haladó gépjárművek forgalma mellett.

Az építésből származó légszennyezés nagyobb része diffúz jellegű, illetve időjárás függő, mivel zömében „szabadban” végzett tevékenységből származik. A föld, illetve egyéb anyagok mozgatása során diffúz porszennyezés keletkezik, ennek csökkentésére nagyobb anyagmennyiségek mozgatása során a mozgatandó anyagot nedvesíteni szükséges. A szállítást (amennyiben szükséges) pedig zárt, ponyvázott járművel kell végezni. A szállópor csökkentésére a szállítási útvonalakat karban kell tartani (pl. locsolással, sepréssel).

A települési környezeti zajvédelem követelményeit a zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet és a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3) KvVM-EÜM együttes rendelet előírásai határozzák meg. A Korm. rendelet szerint a környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben fellépő terhelés feleljen meg a zaj- és rezgésterhelési követelményeknek. A tervezési terület a lakóterületektől távol van, így rájuk gyakorolt hatása nincs. A tervezett fejlesztés a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EÜM együttes rendelet előírásai alapján határértéket várhatóan nem haladja meg, külön zaj elleni védelmi intézkedések elvégzése nem szükséges. Az építési övezetben megvalósuló két új telephely várhatóan a jelenlegi forgalomhoz képest nem generál jelentős forgalomnövekedést, így a közlekedésből származóan sem kell számolni megnövekedő zajterheléssel.

A területen az építési tevékenység ideje alatt időszakos jelleggel megnövekedhet a zajhatás. A tervezett építési tevékenység során a zaj- és rezgést okozó munkagépeket, berendezéseket és szállítójárműveket úgy kell üzemeltetni, hogy azok terhelése a legközelebbi védendő ingatlannál ne haladja meg a 8/2002

(III.22.) KÖM-EÜM együttes rendelet 2. sz. mellékletében meghatározott az építőipari kivitelezési tevékenységből származó zaj terhelési határértékeit a zajtól védendő területeken. A tervezett munkavégzés során csak olyan munkagépek, berendezések és szállítójárművek üzemeltethetők, melyek zaj és rezgés terhelése nem haladja meg a hatályos magyar jogszabályokban előírtakat.

A telephelyeken keletkező kommunális szilárd hulladék elszállításáról a városi hulladékgazdálkodási szervezet gondoskodik. A kommunális és építési hulladék elhelyezése csak az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletében meghatározott települési, vagy kistérségi lerakón történhet. A tervezési területen tervezett gazdasági tevékenység során esetlegesen keletkezett hulladékokat a törvényi előírások szigorú betartásával kell gyűjteni, tárolni és kezelni. Amennyiben veszélyes hulladékok keletkeznek a munkavégzés során, úgy a veszélyes hulladékok kezelésére vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok előírásai az irányadók.

Az egyes építkezések során keletkező hulladékok környezetvédelmi szempontból is megfelelő gyűjtésről 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 területen a 0175/103 hrsz-ú ingatlan területén létesülő gazdasági telephelyen engedélyezett, hulladékgazdálkodási tevékenység létesítése tervezett. A telephely a tervezett hulladékgazdálkodási tevékenység számára alkalmas paraméterek figyelembevételével kerül kialakításra. A nem veszélyes szilárd hulladék gyűjtése kizárólag betonozott felületen, egymástól térelemekkel elválasztott módon, vagy hulladéktípusonként konténerekben tervezett. Hulladékgazdálkodási tevékenységet a környezet veszélyeztetését kizáró módon, a vonatkozó jogszabályokban előírtaknak megfelelően kell végezni. A tevékenység végzése során bekövetkező havária esetén az illetékes hatóságokat haladéktalanul értesíteni kell, a kárelhárítási tevékenység azonnali megkezdése mellett.

A tervezett fejlesztésnek érdemben a tájra gyakorolt hatása nincs. A területen értékes fa egyed irtása nem várható. Az építés során értékes növényzet nem sérül. A tervezett építmények és tárolófelületek tájba illesztését a projekt megvalósítása során takarófásítással célszerű megoldani.

9 A TERVEZETT FEJLESZTÉS HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE

A tervezett módosítás és a tervezési területen tervezett fejlesztés nincs hatással nyilvántartott épített örökségi, régészeti vagy környezeti értékekre.

10 A BERUHÁZÁSSAL ÉRINTETT KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE ÉS KÖLTSÉGBECSLÉSE

A **Méptv 92.§ (3)** pontja értelmében a telepítési tanulmánytervnek tartalmaznia kell azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

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

- A hatályos Településrendezési tervek módosítása;
- A tervezett beruházás közműellátásának megoldása (egyedi közműpótlók alkalmazásával);

A tervezett iparterület kialakításával kapcsolatban előre láthatóan nem merültek fel további közfeladatok, ugyanakkor a Beruházónak nyilatkoznia kell arról (például a településrendezési szerződésben), hogy minden a tervezett fejlesztés érdekében szükségessé váló esetleges közfejlesztés, infrastruktúra-fejlesztés költségét vállalja.