

ÓCSA VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA

A 0175/103-104 HRSZ-Ú INGATLANOK
VONATKOZÁSÁBAN

Készítette:

URBANOVUS

Tervező és Tanácsadó Kft.

2025. július

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

Településtervező:

Komjáti Emőke Csilla
okl. településmérnök

Komjáti Emőke

TARTALOMJEGYZÉK

.....	1
ÓCSA VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA.....	1
Tartalomjegyzék.....	2
BEVEZETŐ	5
MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ	6
1 HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ	7
1.1 A módosítással érintett terület lehatárolása	7
1.2 Hatályos terület- és településrendezési eszközök bemutatása a módosítással érintett terület vonatkozásában.....	8
1.2.1 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MaTrT)	8
1.2.2 Pest Megye Területrendezési Terve	11
1.2.3 Ócsa Város Településszerkezeti Terve	13
1.2.4 Ócsa Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve	13
1.3 Épített környezet.....	14
1.3.1 Értékvédelem	15
1.4 Táj- és természeti környezet, zöldfelületi rendszer	16
1.4.1 Természetvédelem	16
1.4.2 Zöldfelületi rendszer	16
1.5 Környezetvédelem	17
1.5.1 Felszíni és felszín alatti vizek.....	17
1.5.2 Levegőtisztaság védelem, zaj- és rezgésterhelés.....	18
1.5.3 Hulladékgazdálkodás	19
1.6 Közlekedés	20
1.7 Közművesítettség	21
1.8 Katasztrófavédelem.....	22
1.8.1 Építésföldtani korlátok.....	22
1.8.2 Árvíz- belvíz veszélyeztetettség	22
1.8.3 Egyéb veszélyeztetettség.....	22
2 HELYZETELEMZŐ ÉS HELYZÉRTÉKELO MUNKARÉSZ.....	24

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	25
3 FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK.....	26
4 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	32
4.1 Településszerkezeti terv tervezett módosítása.....	32
4.1.1 Területi mérleg	32
4.2 A Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv tervezett módosítása.....	33
5 MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA	35
5.1 Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások	35
5.1.1 A települési térségre vonatkozó szabályok.....	35
5.2 Országos és megyei övezeti előírások.....	35
5.2.1 Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések.....	36
5.2.2 Vízminőség-védelmi terület övezete.....	36
5.2.3 Ásványi nyersanyagvagyon övezete	36
5.3 A PMTrT-ben egyedileg meghatározott övezetek.....	37
5.3.1 Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	37
5.3.2 Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	37
5.3.3 Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	37
6 SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	39
6.1 Közműfejlesztési javaslatok	39
6.2 Közlekedésfejlesztési javaslatok	39
6.3 Humáninfrastruktúra-fejlesztési javaslatok.....	40
7 KÖRNYEZETI HATÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA.....	40
8 A TERVEZETT FEJLESZTÉS HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE	41
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	42
Ócsa Város Településszerkezeti tervének módosítása	43
1. melléklet a .../2025. (...) sz. Képviselő-testületi határozathoz	45
2. melléklet a .../2025. (...) sz. Képviselő-testületi határozathoz	46
Ócsa Város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítása	48
1. melléklet a .../2025. (...) sz. önkormányzati rendelethez	50
2. melléklet a .../2025. (...) sz. önkormányzati rendelethez	51

BEVEZETŐ

BEVEZETŐ

Jelen tervdokumentáció Ócsa Város Önkormányzata megbízásából, a hatályos településrendezési eszközök módosításához készült a 0175/103-104 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában.

A Csarnok.hu Kft. (1203 Budapest, Közműhelytelep utca 24. B. fsz. 1., Cégjegyzékszám: 01-09-307614) előzetesen telepítési tanulmányterv készítését kezdeményezte, melyet Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 140/2025. (V. 28.) sz. önkormányzati határozattal el is fogadott.

A módosítással érintett terület a 0175/103 és 0175/104 hrsz-ú telkek területét foglalja magába, melyek jelenleg a Csarnok.hu Kft. tulajdonában állnak. A tulajdonos 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 rendeltetés megvalósítását. A két telek területén K- Mű jelű területfelhasználás és építési övezet helyett Gip jelű ipari gazdasági területfelhasználás és Geip jelű építési övezet kijelölése javasolt (a 2017-es OTÉK állapotnak megfelelően).

Jelen tervmódosítás elkészítésének 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 tervezési területre vonatkozóan jelenleg az alábbi településrendezési eszközök vannak hatályban:

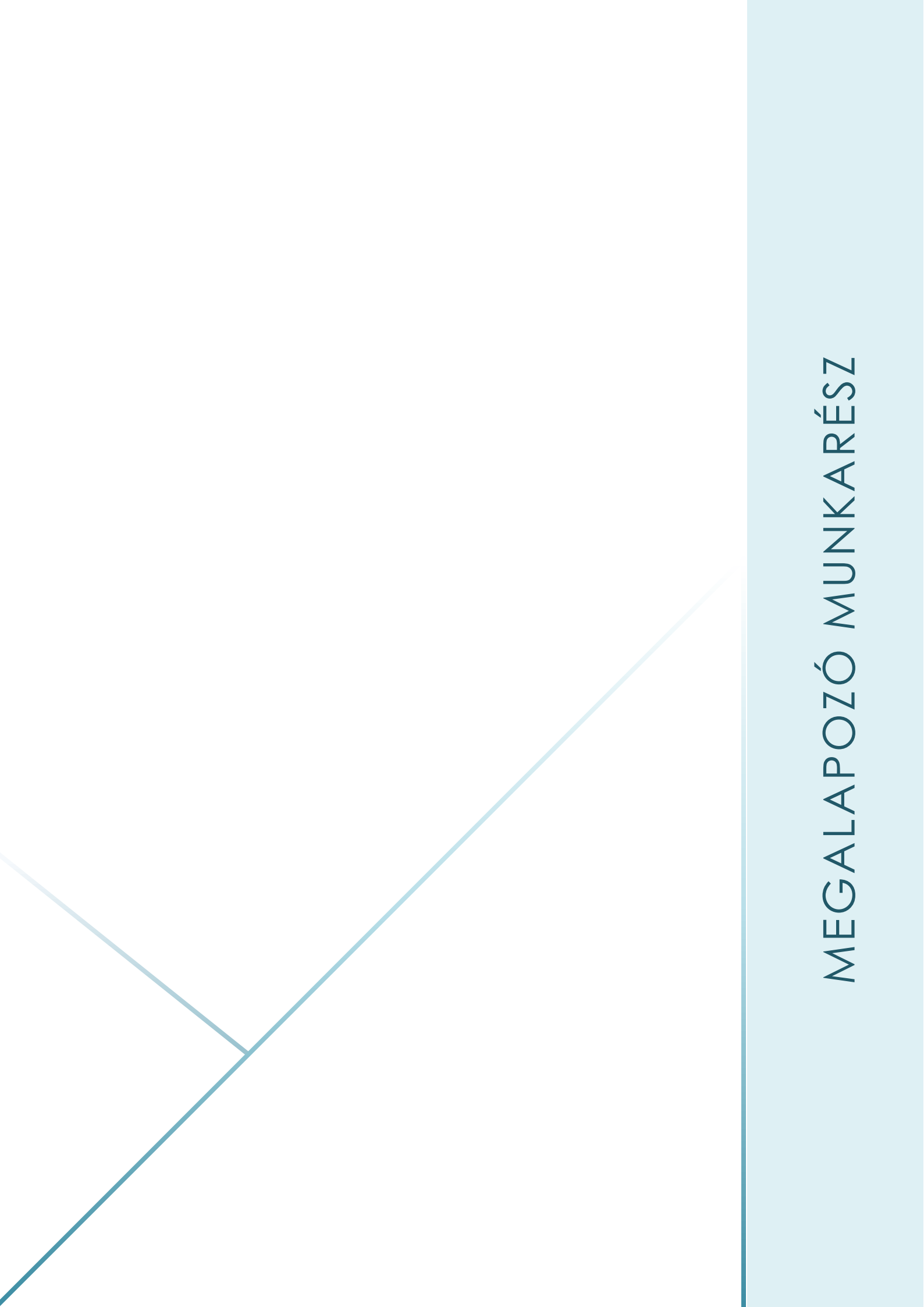
- Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 100/2017. (IV.26.) sz. önkormányzati határozatával elfogadott **Településszerkezeti Terve**
- Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2017. (IV.27.) sz. önkormányzati rendelete Ócsa Város **Helyi Építési Szabályzatáról**

A tervmódosítás 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 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 tervezési feladatot az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény és a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet tartalmi követelményekre vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján készítjük el, illeszkedve Ócsa kialakult tervrendszeréhez.

Jelen tervmódosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új Trk.) 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás szerint történik.

Ócsa Város Önkormányzata a hatályos tervek módosításával az URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft.-t bízta meg.



MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ

1 HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

1.1 A módosítással érintett terület lehatárolása

A módosítással érintett terület Ócsa központi belterületétől északra a 4603 jelű országos mellékút mentén helyezkedik el, külterületen. A 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 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 módosítással érintett terület elhelyezkedése és lehatárolása

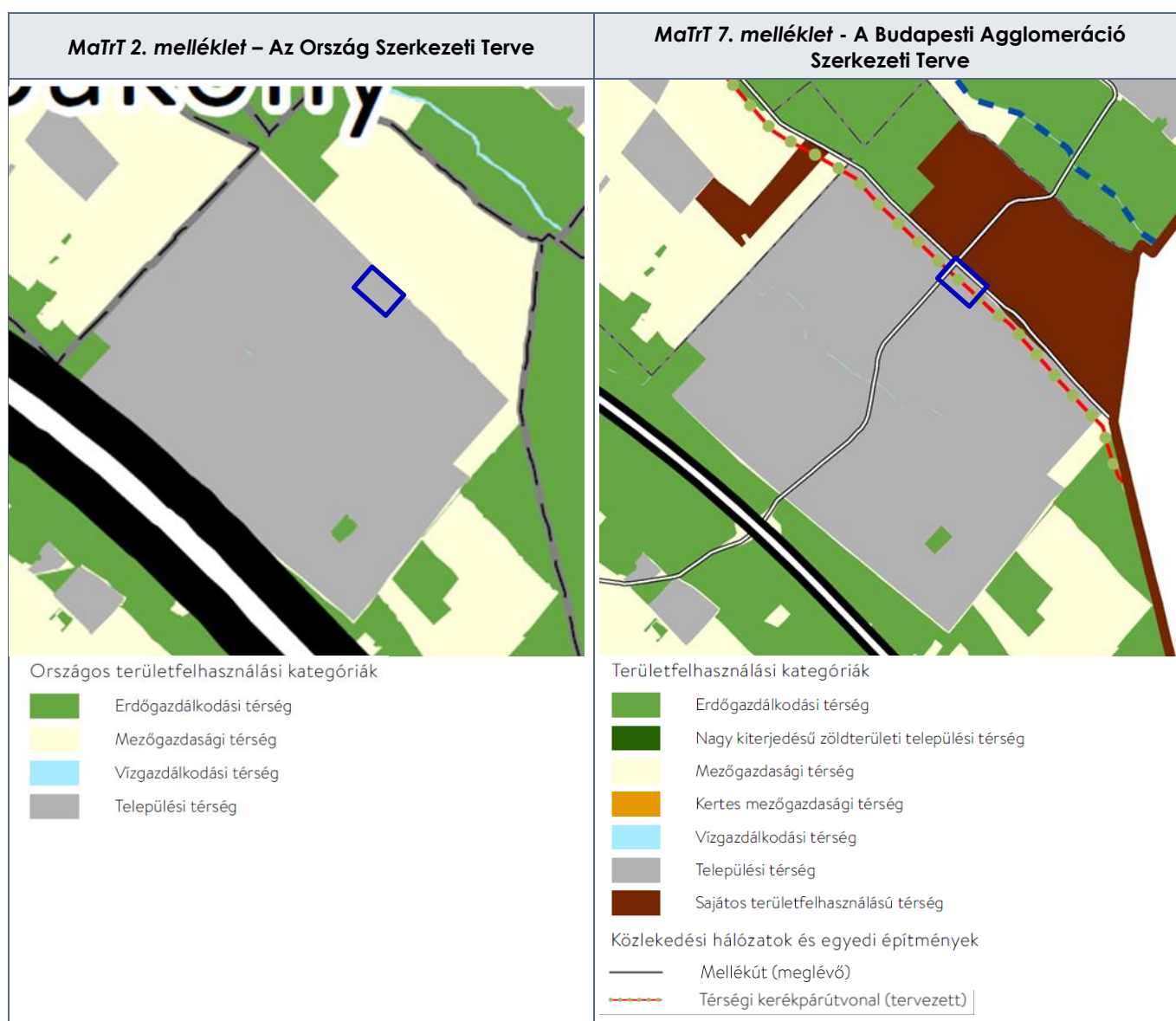
1.2 Hatályos terület- és településrendezési eszközök bemutatása a módosítással érintett terület vonatkozásában

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.

1.2.1 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 módosítással érintett terület tekintetében.

1.2.1.1 Területfelhasználás és műszaki infrastruktúra elemek



A lehatárolt 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 módosítással érintett 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 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.

1.2.1.2 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:

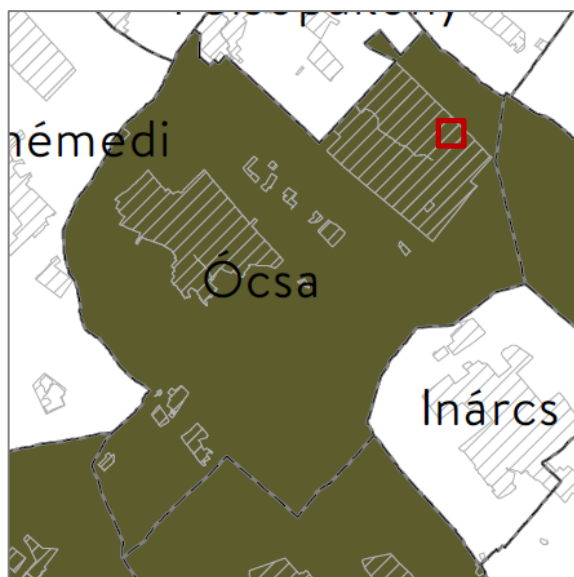
- 3/1. melléklet: az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és puffterületének övezete
- 3/2. melléklet: a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- 3/3. melléklet: az erdők övezete
- 3/4. melléklet: a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések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

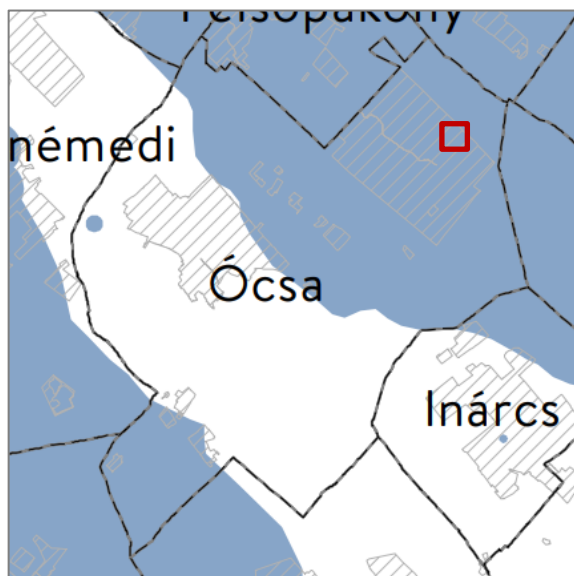
(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben

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.

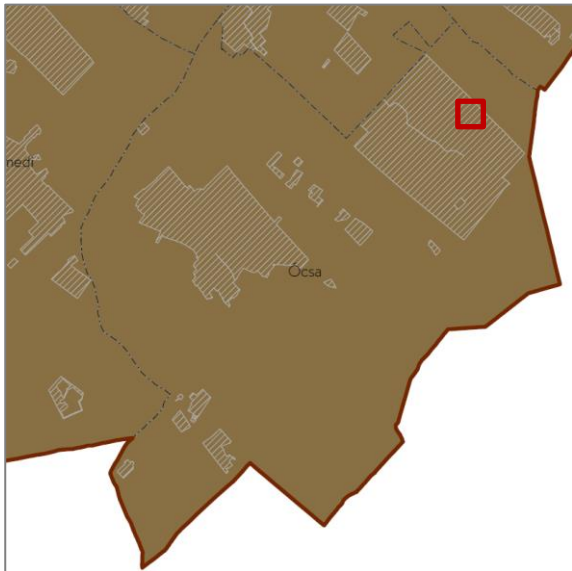
Az MvM rendelet a vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásai:

„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 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."

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."

1.2.2 Pest Megye Területrendezési Terve

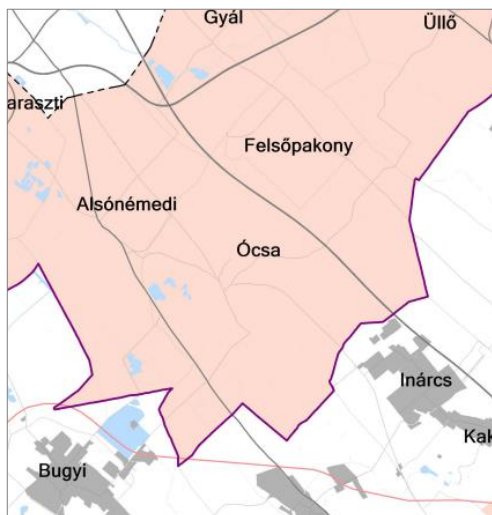
2020 nyarán hatályba lépett Pest Megye új területrendezési terve (PMTrT), melyet Pest Megye Önkormányzatának Képviselő-testülete a 10/2020. (VI.30) sz. önk. rendeletével hagyott jóvá. A rendelet hatálya:

„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:

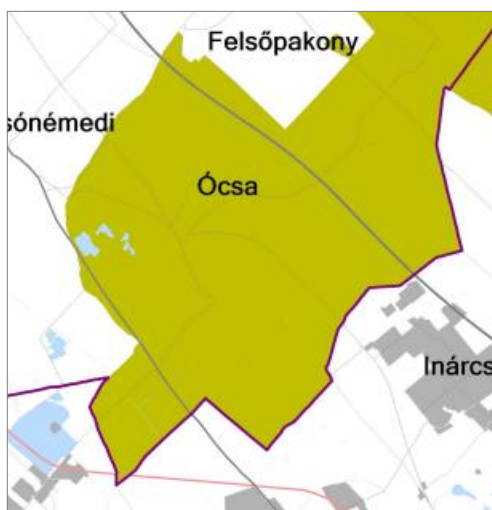
- innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3.13.1. melléklet)
- logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.2. melléklet)
- turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.3. melléklet)
- kertes mezőgazdasági területek övezete (3.13.4.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

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



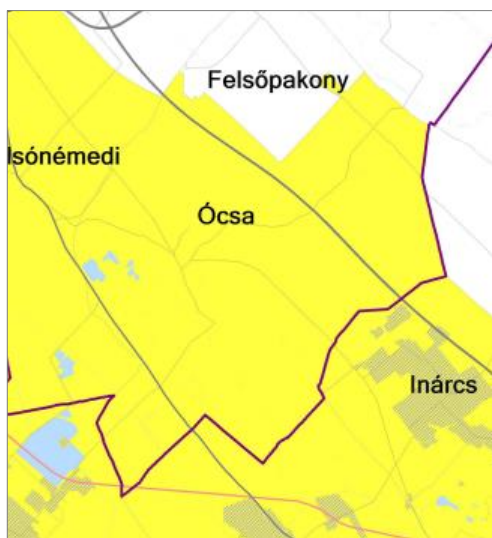
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

„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.”



Klímaadaptáció fokozottan kitétt területek övezete

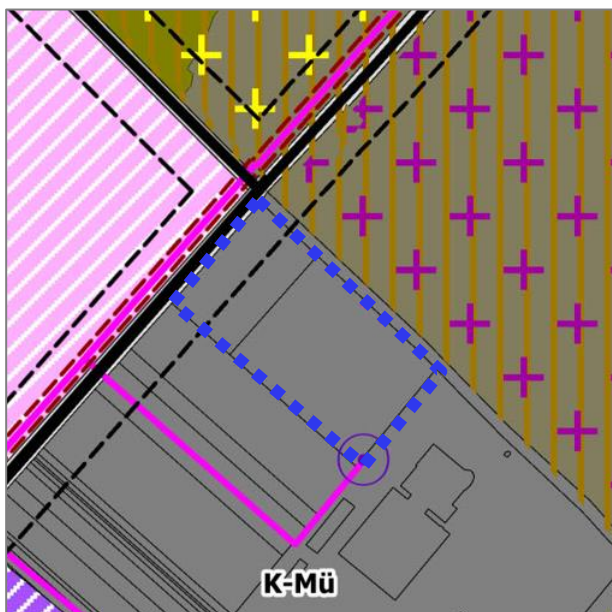
„12. § Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során

- 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.”

1.2.3 Ócsa Város Településszerkezeti Terve



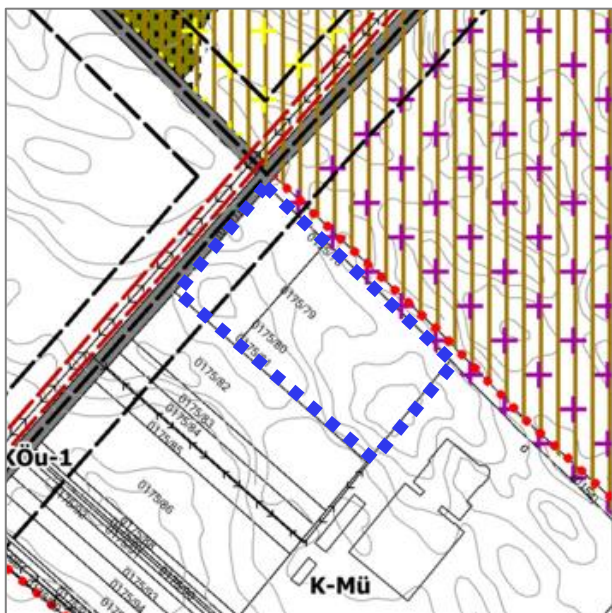
A tervezési terület a hatályos TSZT-n - kivágat

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

A lehatárolt 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.

1.2.4 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 alkalommal 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 korlátozott 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 0175/103 hrsz-ú telek nyugati oldala mentén a szabályozási terv is jelöli a 4603 jelű országos mellékutat, mely 50-50 méteres védőtávolsága érinti a tervezési területet.

A hatályos HÉSZ alapján a tervezett módosítással érintett 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:

- a) állattartó épületek és az állattartáshoz szükséges egyéb építmények,
- b) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- c) a közegészségügyi előírások teljesülése esetén a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2 szolgálati lakás

- d) a közegészségügyi előírások teljesülése esetén kereskedelmi célú vendéglátó és szállás jellegű szolgáltatató épület
- e) irodaépület,
- f) mezőgazdasági gépek számára műhelyépületek és nem közforgalmú üzemanyagtöltő állomás,
- g) a gazdasági terület tulajdonosa, a használója és a személyzete számára sportépítmény, rendeltetést tartalmazhat.

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

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

(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

1.3 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 nem fejeződtek be. 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 csarnoképületének látványterve (forrás: csarnok.hu)

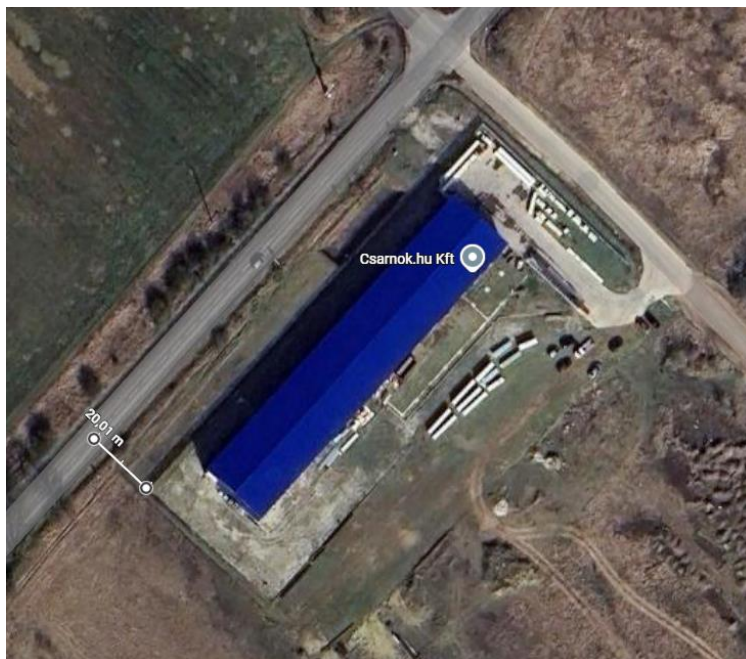


A tervezési terület épületállománya



A 0175/103 hrsz-ú telken álló épület beleesik a 4603 jelű országos mellékút 50 méteres védőtávolságába, de tekintve, hogy érvényes építési engedély alapján épült meg, az engedélyezés keretében ehhez az illetékes útügyi hatóság (PE-06/ÚT/1209-4/2019) és a Magyar Közút Zrt. (PES-3129/4/2019) is hozzájárult. A kialakult állapot szerint a telek kerítése sem a jogi telekhatáron, hanem attól távolabb, az út tengelyétől 20 méterre húzódik.

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.

1.3.1 Értékvédelem

A tervezett módosítással 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.

1.4 Táji- és természeti környezet, zöldfelületi rendszer

1.4.1 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.

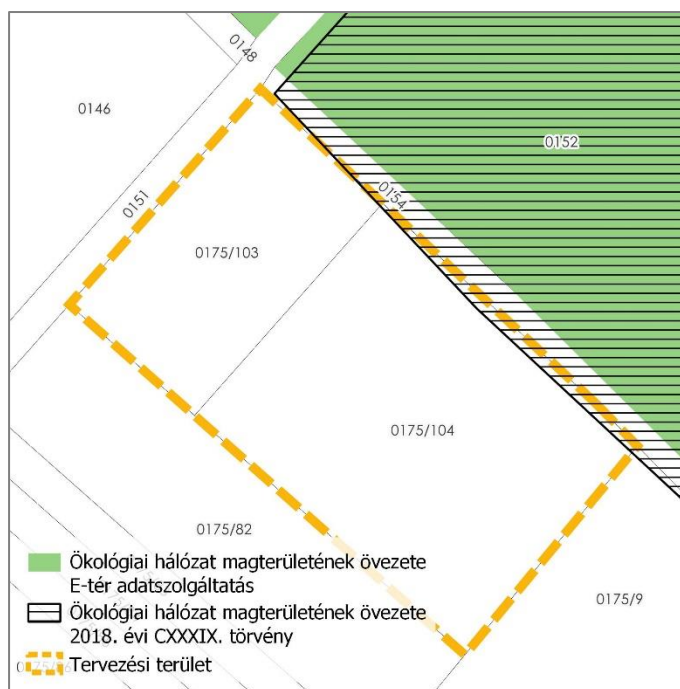
Az ingatlanok az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000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

1.4.2 Zöldfelületi rendszer

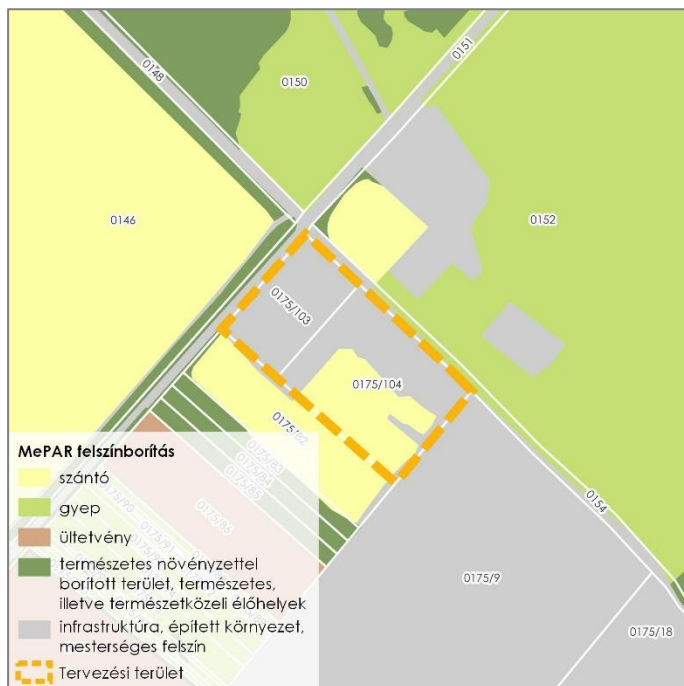
Egy település zöldfelületi rendszerét a közigazgatási területén belül található zöldterületek, erdők, a jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények kertjei, valamint az egyes lakóterületi zöldfelületek (közkertek, parkok, lakókertek) és a mindezen elemeket összekapcsoló fasorok alkotják.

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 értékes fa, bokorcsoport nem látható.



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

1.5 Környezetvédelem

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

1.5.1 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 fenékszintje.

„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.

1.5.2 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 - legszennyezettség.met.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.

1.5.3 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 hulladékbegyűjtés (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.

1.6 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.

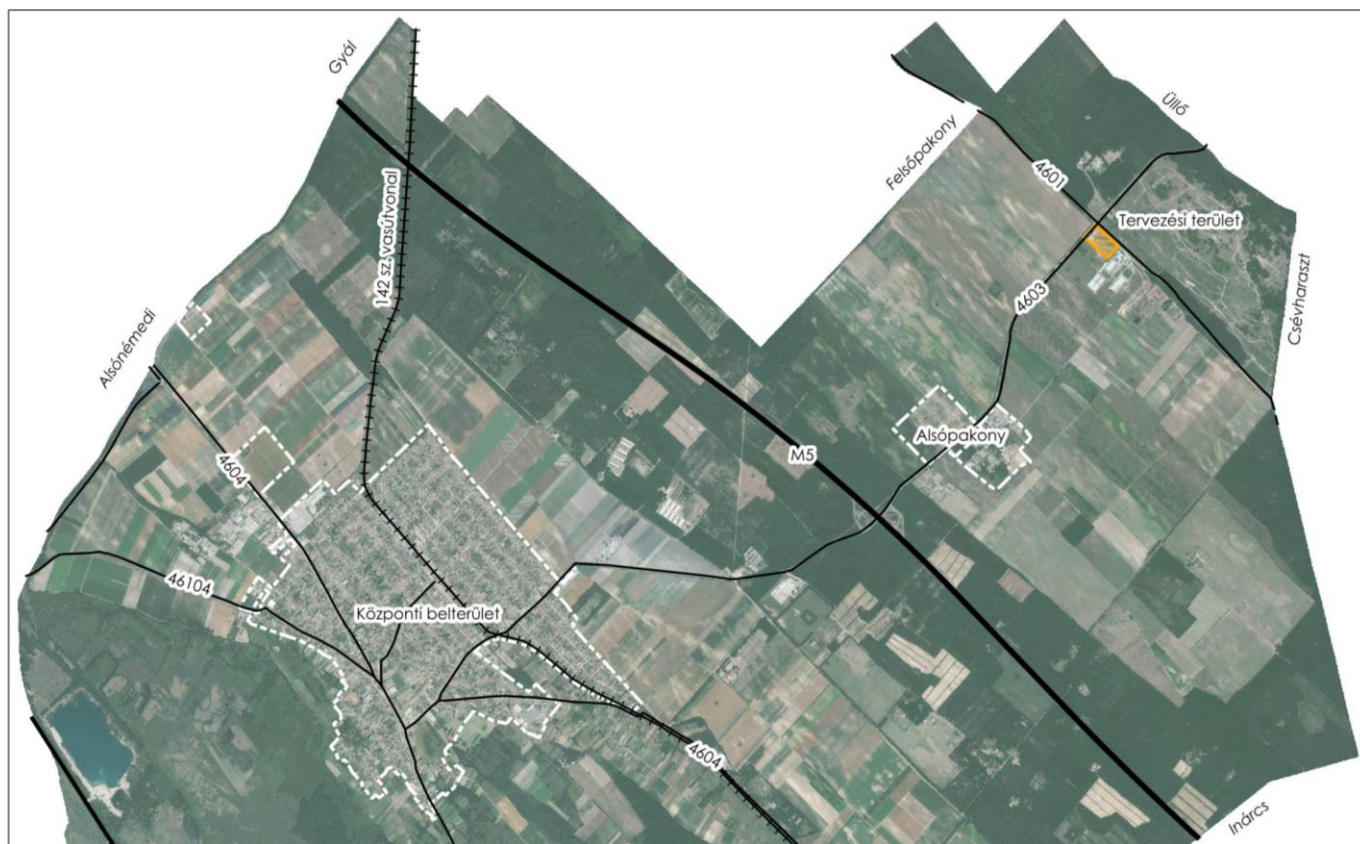
A tervezési terület kiépített közúton történő elérhetősége jelenleg a 4601 j. és 4603 j. mellékutak csomópontja felől, a terület északi határa mentén haladó 4601 jelű országos mellékútról lehetséges. A 4601 jelű közút a 0175/103 hrsz-ú telek határáig került szilárd burkolattal kialakításra, ettől keletre,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

A 0175/103 hrsz-ú telken álló épület beleesik a 4603 jelű országos mellékút 50 méteres védőtávolságába.

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 parkoló-férőhelyszám telken belül biztosítható.



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

1.7 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 középvezetőségű átviteli szabadvezeték halad. A területen álló csarnoképület energiaellátása az áramszolgáltatói kommunális hálózatról került kiépítésre földkábeles csatlakozással.

A településen a vízellátást és a vízvezetést 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)

1.8 Katasztrófavédelem

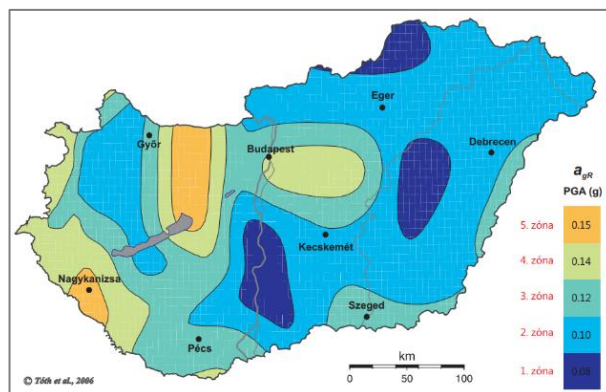
1.8.1 Építésföldtani korlátok

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 nyersanyagvagyon terület övezetébe tartozik, azonban a tervezési területen nem jelölt ilyen terület a hatályos településrendezési tervek alapján.



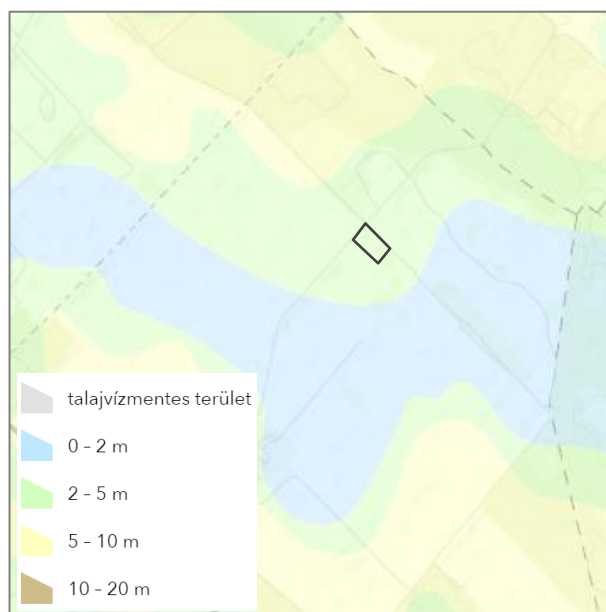
Magyarország szeizmikus zónatérképe
(Forrás: <https://www.georisk.hu/Maps/>)

1.8.2 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 területét 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/>)

1.8.3 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 csapadékhiány 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.mef.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.

2 HELYZETELEMZŐ ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

A jelenlegi tulajdonos 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 tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

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, amelyek jelenleg Csarnok.hu Kft. tulajdonában állnak. A 0175/103 hrsz-ú telken egy csarnok épület áll, míg a 0175/104 hrsz-ú ingatlan területe jelenleg beépítetlen.

A magasabb szintű jogszabályok/tervek alapján a módosítással érintett terület települési térséghez tartozik, a hatályos településrendezési terveken pedig különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területként (K-Mű) jelölt.

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 módosítással érintett terület a közműhálózat infrastrukturális elemei közül jelenleg csak elektromos közműellátással rendelkezik. A csarnokban és az irodában dolgozók ivóvízellátása ivóvízkút által biztosított. Az ingatlanok jelenleg csatornázatlanok. A meglévő csarnoképület esetében a közcsatorna hálózat kiépítéséig, közműpótlóként ellenőrzött zárt szennyvíztároló akna került kialakításra. A tervezett fejlesztéshez szükséges közművek egyedi közműpótlók alkalmazásával kiépíthetők.

A csarnoképületben folytatott tevékenység a hatályos jogszabályokban megengedett mértékű környezetterhelési határértékeket és igénybevételt nem éri el. A tervezési területen nem folytatnak környezetkárosító tevékenységet. A területet a 4603 jelű országos mellékút 50 méteres védőtávolsága, illetve a honvédelmi érdeket szolgáló területek korlátozásmentes működésének biztosítása érdekében a 0150 és 0152 hrsz-ú honvédelmi területek 1000 m-es védőtávolsága érinti.

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. A táji és természeti környezetet illetően a területen védett természetvédelmi terület, tájképvédelmi körzet területe, illetve egyéb védett természeti érték nem található.

A módosítással érintett területtel kapcsolatban összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett módosításnak jogszabályi, településrendezési, környezeti vagy egyéb szakági akadálya előreláthatólag nincs.

3 FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK

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 tervdokumentáció célja ezen területen történő tervezett 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.



A telepítési tanulmánytervben szereplő beépítési terv – kivágat (készítette: URBANOVUS Kft.)

Az előzetesen elfogadott telepítési tanulmánytervben szereplő **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.

A területen a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztályának PE-06/KTF/1385-6/2017. számú határozata, PE-06/KTF/00953-7/2020. számú határozata és PE-06/KTF/01261-11/2020. számú határozata szerint a METALEX 2001. Hulladékkereskedelmi Kft. számára a telephelyen gyűjthető és előkezelhető nem veszélyes hulladékok az alábbiak:

PE-06/KTF/1385-6/2017. számú határozat:

Azonosító kód	Megnevezés	Mennyiség (tonna/év)
12 01 99	közelebből meg nem határozott hulladék	500
16 02 14	kiselejtezett berendezés, amely különbözik a 16 02 09-től 16 02 13-ig terjedő hulladéktípusoktól	1 000
16 02 16	kiselejtezett berendezésből eltávolított anyag, amely különbözik a 16 02 15-től	1 000
16 03 04	szervetlen hulladék, amely különbözik a 16 03 03-tól	1 000
17 04 01	vörösréz, bronz, sárgaréz	500
17 04 11	kábel, amely különbözik a 17 04 10-től	7 000
19 12 03	nemvas fémek	1 000
Összesen:		12 000

PE-06/KTF/00953-7/2020. számú határozat:

Azonosító kód	Megnevezés	Mennyiség (tonna/év)
06 03 15*	nehézfémeket tartalmazó fénoxid	150
10 03 08*	másodlagos termelésből származó sósalak	500
10 03 09*	másodlagos termelésből származó salak (feketesalak)	500
10 04 01*	elsődleges és másodlagos termelésből származó salak	300
10 04 02*	elsődleges és másodlagos termelésből származó kohósalak (fémsalak) és fölözék	300
10 04 07*	gázok kezeléséből származó iszap és szűrőpogácsa	50
10 05 10*	vízzel érintkezve veszélyes mennyiségben gyúlékony gázokat fejlesztő fölözék és salak	600
10 08 08*	elsődleges és másodlagos termelés sósalakja	2 000
11 01 09	veszélyes anyagokat tartalmazó iszap és szűrőpogácsa	50
12 01 09*	halogénmentes hűtő-kenő emulzió és oldat	50
12 01 14*	veszélyes anyagokat tartalmazó, gépi megmunkálás során képződő iszap	200
12 01 18*	olajat tartalmazó fémiszap (csiszolás, hónolás, lappolás iszapja)	500
16 01 21*	veszélyes alkatrészek, amelyek különböznek a 16 01 07-től 16 01 11-ig terjedő, valamint a 16 01 13-ban és a 16 01 14-ben meghatározott hulladéktípusoktól	10
16 02 13*	veszélyes anyagokat tartalmazó kiselejtezett berendezés, amely különbözik a 16 02 09-től 16 02 12-ig terjedő hulladéktípusoktól	700
16 02 15*	kiselejtezett berendezésből eltávolított veszélyes anyag	10
Azonosító kód	Megnevezés	Mennyiség (tonna/év)
16 08 02*	veszélyes átmeneti fémeket vagy veszélyes átmeneti fémek vegyületeit tartalmazó elhasznált katalizátorok	10
16 08 07*	veszélyes anyagokkal szennyezett katalizátorok	10
17 04 09*	veszélyes anyagokkal szennyezett fémhulladék	600
17 04 10*	olajat, szénkátrányt vagy egyéb veszélyes anyagot tartalmazó kábel	600
20 01 33*	elemek és akkumulátorok, amelyek között a 16 06 01, a 16 06 02 vagy a 16 06 03 azonosító kóddal jelölt elemek és akkumulátorok is megtalálhatók	10
20 01 35*	veszélyes anyagokat tartalmazó, kiselejtezett elektromos és elektronikus berendezések, amelyek különböznek a 20 01 21-től és a 20 01 23-tól	50
Összesen:		7 200

PE-06/KTF/01261-11/2020. számú határozat

Azonosító kód	Megnevezés	Mennyiség (tonna/év)
02 01 04	műanyag hulladék (kivéve a csomagolás)	200
02 01 10	fém hulladék	200
06 03 16	fémoxidok, amelyek különböznek a 06 03 15-től	100
07 02 13	hulladék műanyag	500
07 02 15	adalékanyag hulladék, amely különbözik a 07 02 14-től	50
07 05 14	szilárd hulladék, amely különbözik a 07 05 13-től	250
09 01 07	ezüstöt vagy ezüstvegyületeket tartalmazó fotófilm és -papír	1500
10 03 02	hulladékká vált anód törmelékek	100
10 03 16	főlözék és salak, amely különbözik a 10 03 15-től	250
10 05 01	elsődleges és másodlagos termelésből származó salak	200
10 05 04	egyéb részecskék és por	200
10 05 11	főlözék és salak, amely különbözik a 10 05 10-től	200
10 06 01	elsődleges és másodlagos termelésből származó salak	200
10 06 02	elsődleges és másodlagos termelésből származó kohósalak (fémsalak) és főlözék	200
10 06 04	egyéb részecskék és por	200
10 07 02	elsődleges és másodlagos termelésből származó kohósalak (fémsalak) és főlözék	50
10 07 04	egyéb részecskék és por	50
10 08 04	szilárd részecskék és por	200
10 08 09	egyéb salakok	200
10 10 03	kemence salak	200
11 02 03	vizes elektrolitikus eljárásokban használatos anódok termeléséből származó hulladék	50
11 05 01	kemény cink	600
11 05 02	cinkhamu	600
11 05 99	közelebről meg nem határozott hulladék	300
12 01 01	vasfém részek és esztergaforgács	5000
12 01 02	vasfém részek és por	3000
12 01 03	nemvas fém részek és esztergaforgács	1000
12 01 04	nemvas fém részek és por	3000
12 01 15	gépi megmunkálás során képződő iszap, amely különbözik a 12 01 14-től	200
12 01 99	közelebről meg nem határozott hulladék	1000
15 01 01	papír és karton csomagolási hulladék	1000
15 01 02	műanyag csomagolási hulladék	500
15 01 03	fa csomagolási hulladék	500
15 01 04	fém csomagolási hulladék	500
16 01 17	vasfémek	500
16 01 18	nemvas fémek	500
16 01 19	műanyagok	100
16 01 22	közelebről meg nem határozott alkatrészek	100
16 02 14	kiselejtezett berendezés, amely különbözik a 16 02 09-től 16 02 13-ig terjedő hulladéktípusoktól	1800
16 02 16	kiselejtezett berendezésből eltávolított anyag, amely különbözik a 16 02 15-től	1800
16 03 04	szervetlen hulladék, amely különbözik a 16 03 03-tól	500
16 06 04	lúgos akkumulátorok (kivéve a 16 06 03)	100
16 06 05	egyéb elemek és akkumulátorok	100
16 08 01	arany, ezüst, réz, ródium, palládium, irídium vagy platina tartalmú elhasznált katalizátorok (kivéve a 16 08 07)	50
16 08 03	egyéb átmeneti fémeket vagy átmeneti fémek vegyületeit tartalmazó elhasznált katalizátorok, amelyek különböznek a 16 08 02-től	50
16 08 04	fluidizációs krakkolás elhasznált katalizátora (kivéve a 16 08 07)	50
17 02 03	műanyag	1000
17 04 01	vörösréz, bronz, sárgaréz	6000
17 04 02	alumínium	5000
17 04 03	ólom	1000
17 04 04	cink	100
17 04 05	vas és acél	12000
17 04 06	ón	10
17 04 07	fémkeverék	500
17 04 11	kábel, amely különbözik a 17 04 10-től	2000
19 10 01	vas- és acélhulladék	1000
19 10 02	nemvas fém hulladék	1000
19 12 01	papír és karton	50
19 12 02	fém vas	500
19 12 03	nemvas fémek	500
20 01 01	papír és karton	100
20 01 36	kiselejtezett elektromos és elektronikus berendezések, amelyek különböznek a 20 01 21-től, a 20 01 23-tól és a 20 01 35-től	700
20 01 39	műanyagok	20
20 01 40	fémek	600
Összesen:		60 030

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.

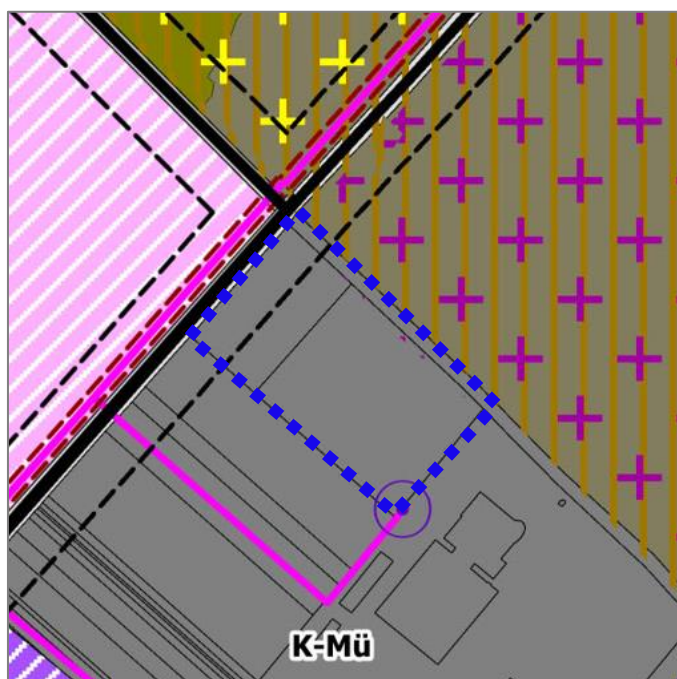
A tervezett új gazdasági terület közelében a szükséges közműhálózati elemek vagy megvannak, vagy további közműpótló berendezésekkel kiépíthetők és a közúti megközelítése is biztosított a 4601 j. országos mellékútról, mely közvetlenül kapcsolódik a 4603 j. országos mellékúthoz és azon keresztül az M5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

4 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

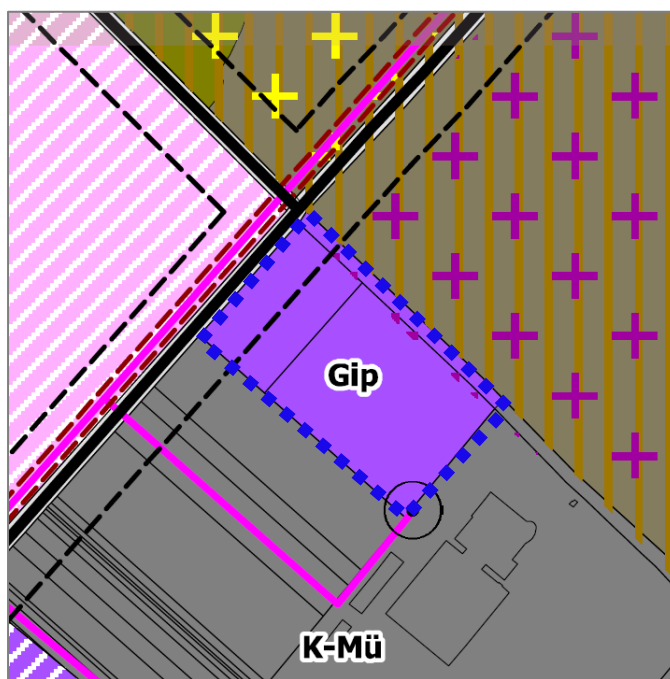
Ebben a fejezetben a hatályos településrendezési eszközök és a fejlesztési elképzelések viszonya, illetve a fejlesztések megvalósításhoz szükséges módosítások kerülnek bemutatásra.

4.1 Településszerkezeti terv tervezett 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 alkalmas, mely területfelhasználási egység kijelölése javasolt a tervezési terület esetében.



Hatályos Szerkezeti Tervlap- kivágat



Tervezett Szerkezeti Tervlap- kivágat

4.1.1 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 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	

4.2 A Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv tervezett 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.

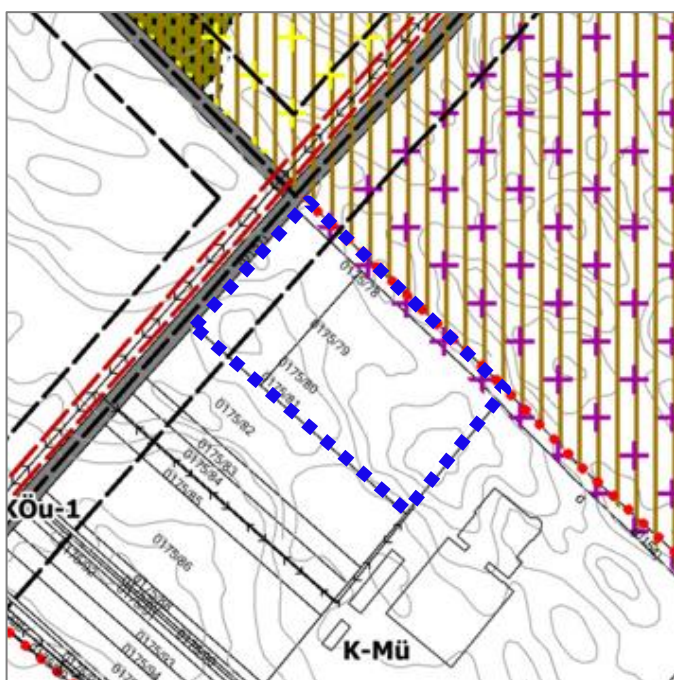
(3) A környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

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

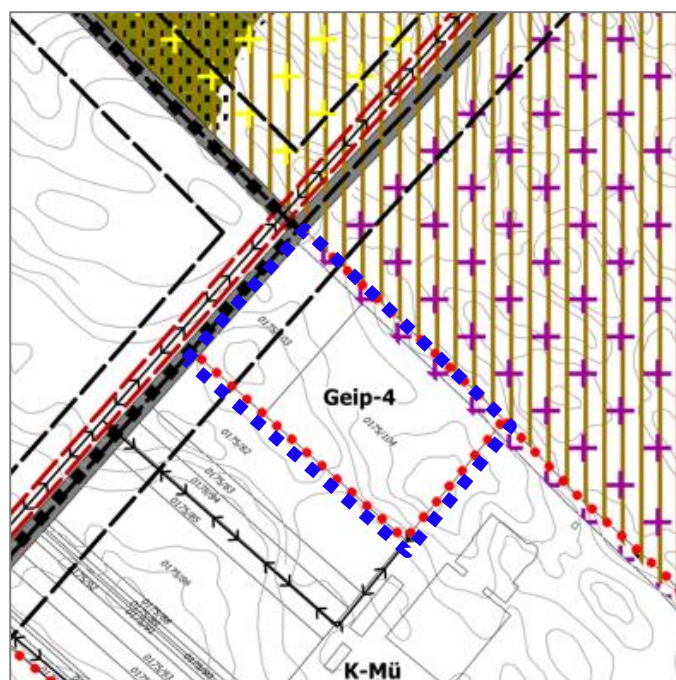
(5) A környezetre jelentős hatást gyakorló iparterületen lakás nem helyezhető el. Az egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.”

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.

5 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.

5.1 Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások

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

	A település közigazgatási területén belül	Tervezési területen belül
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.

5.1.1 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**.

5.2 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 módosítással érintett területet a törvény egyéb övezetei nem érintik.

5.2.1 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**.

5.2.2 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 övezetébe 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 kijelölnék 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**.

5.2.3 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**.

5.3 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.

5.3.1 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**.

5.3.2 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**.

5.3.3 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.**

6 SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

6.1 Közműfejlesztési javaslatok

A 4603 j. mellékút mentén észak-dél irányban egy 22 kV-os középvezettségű 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 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.

6.2 Közlekedésfejlesztési javaslatok

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. tehergépkocsiai 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 merőleges kereszteződéssel csatlakozik a tervezési terület határában. Amennyiben a tervezett állapotban a kereszteződés forgalma/teherforgalma jelentősen növekedne, a meglévő kereszteződés folyamatos fejlesztésére lehet szükség a növekvő forgalommal arányosan. 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.

6.3 Humáninfrastruktúra-fejlesztési javaslatok

Az előzőekben bemutatott tervezett módosulás a humáninfrastrukturális szolgáltatások érdemi módosulását, vagy fejlesztését várhatóan nem igényli.

7 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 forgalomművekedést, 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 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 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 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.

8 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.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

ÓCSA VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

.../2025. (....) számú Képviselő-testületi határozat

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

1. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a 100/2017. (IV.26.) határozatával elfogadott Ócsa Város Településszerkezeti Tervének
 - a) Ócsa Város „Településszerkezeti tervének leírása” érintett részeit a jelen határozat 1. melléklete szerint
 - b) „Településszerkezeti tervlapját” a jelen határozat 2. melléklete szerint, a módosítással érintett terület vonatkozásában, módosítja.
2. Jelen határozat mellékletei az elfogadásukat követő napon lépnek hatályba.
3. A hatályba lépéssel egyidejűleg hatályát veszti Ócsa Város Önkormányzatának 100/2017. (IV.26.) határozatával jóváhagyott Településszerkezeti Tervének jelen határozat melléklete által érintett része.
4. A hatályba lépést követően a város közigazgatási területén készülő építési szabályzatokat és szabályozási terveket, a településen folyó és tervezett fejlesztési, rendezési tevékenységet a módosított Településszerkezeti tervvel összhangban kell végezni.
5. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül Ócsa Város Településszerkezeti terve módosításáról a lakosságot tájékoztassa és küldje meg az elfogadott tervet az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek a Trk. 43. § (2) bekezdése szerint.

Határidő: azonnal,

Felelős: Paul Tamás
polgármester

Paul Tamás
polgármester

dr. Szabó György
jegyző

Kihirdetve: Ócsa, 2025.

dr. Szabó György
jegyző

1. melléklet a .../2025. (...) sz. Képviselő-testületi határozathoz

1. Ócsa Város Településszerkezeti Terve 2. mellékletének „Szerkezeti terv leírása” II. VÁLTOZÁSOK (A területfelhasználási változások adatai és mutatói része az alábbi táblázattal egészül ki:

2025:

<i>Módosítással érintett terület</i>	<i>Jelenlegi állapot</i>		<i>Tervezett állapot</i>	
	<i>Területfelhasználás</i>	<i>Terület (ha)</i>	<i>Területfelhasználás</i>	<i>Terület (ha)</i>
1. sz. módosítás	K-Mü	3,35	Gip	3,35
	Összesen	3,35	=	3,35

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

Területi mérleg	
Beépítésre szánt területek	
Területfelhasználási kategória	Terület (ha)
Kisvárosias lakóterület (Lk)	6,79
Falusias lakóterület (Lf)	577,99
Településközponti vegyes terület (Vt)	61,51
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	597,07
Ipari gazdasági terület (Gip)	229,53
Különleges nagyterjedésű szabadidős és rekreációs terület (K-Sz)	2,67
Különleges temető terület (K-T)	9,26
Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)	47,7
Különleges honvédelmet és nemzetbiztonságot szolgáló terület (K-Hon)	17,96
Különleges szennyvízkezelés, szennyvíztisztító és létesítményeinek területe (K-Szv)	48,94
Különleges szenvedélybeteg otthona terület (K-Szo)	2,24
Beépítésre szánt területek összesen	1601,66
Beépítésre nem szánt területek	
Területfelhasználási kategória	Terület (ha)
Közúti közlekedési terület	139,98
Kötőpályás, vasúti terület	16,93
Gazdasági erdőterület (Eg)	671,05
Védelmi erdőterület (Ev)	1898,30
Egyéb erdőterület (Ee)	105,32
Zöldterület (Z)	1,36
Természetközeli terület (Tk)	427,07
Általános mezőgazdasági terület (Má)	1687,00
Korlátos mezőgazdasági terület (Mko)	1041,24
Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	111,65
Vízgazdálkodási terület (V)	70,53
Vízgazdálkodási üzemi terület (Vü)	7,74
Különleges bányaterület (Kb-B)	127,21
Különleges honvédelmi terület (Kb-Hv)	235,94
Különleges hulladékkezelési terület (Kb-Hull)	10,69
Különleges közmű terület (Kb-Köz)	0,22
Különleges rekreációs terület (Kb-Rek)	8,39
Beépítésre nem szánt területek összesen	6560,62
A település teljes területe	8162,28 ha

2. melléklet a .../2025. (...) sz. Képviselő-testületi határozathoz

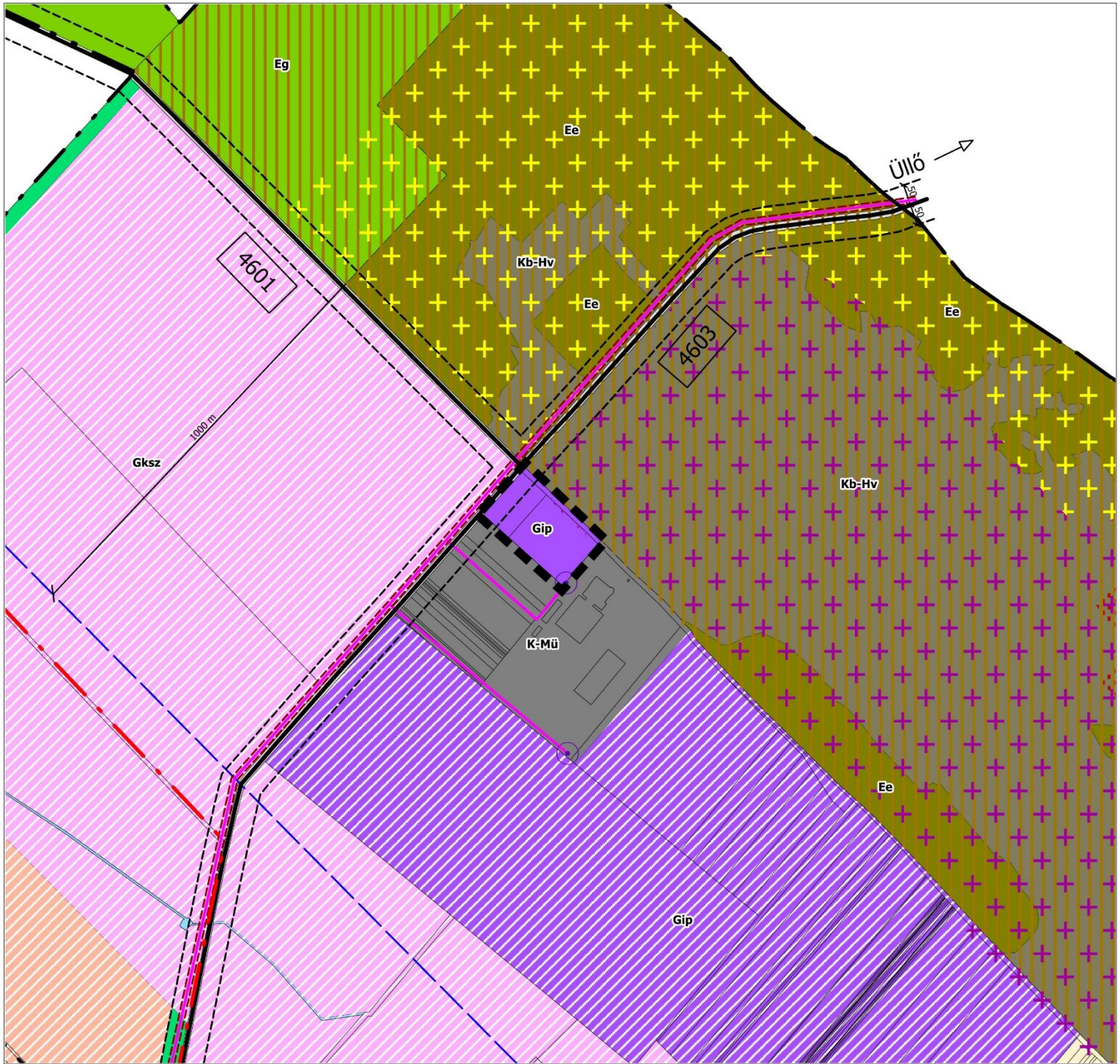
ÓCSA VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

SZERKEZETI TERVLAP

M = 1 : 13 000

- módosítás -

ÓCSA VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ESETI MÓDOSÍTÁSA



 Módosítással érintett terület határa

 URBANOVUS TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT. 1201 Bp., Vörösmarty u. 8. fsz. 16. +36-30-354-8428 urbanovus@urbanovus.hu	Megrendelő:	Ócsa Város Önkormányzata	Szelvéyszám:
	Munka megnevezése:	Településrendezési tervek eseti módosítása	Lépték:
	Rajz megnevezése:	SZERKEZETI TERV - módosítás -	Kelt:
	Tervezők:	Vojnits Csaba Ferenc TT/1 01-6112, SZTT, TR <i>Vojnits Csaba Ferenc</i>	Komjáti Emőke Csilla <i>Komjáti Emőke</i>

2. melléklet a .../2025. (...) sz.
Képviselő-testületi határozathoz

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

ÓCSA VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI
TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025.(.....) önkormányzati rendelete
Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló
4/2017.(IV.27.) önkormányzati rendelet módosításáról

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

1. §

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

„(5) Geip-4 jelű építési övezetben

- a) az elhelyezhető épület a 41. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül iroda rendeltetést is tartalmazhat;*
- b) a 4603 jelű út 50 méteres védőtávolságán belül*
 - ba) az építési határ az út tengelyétől mért 30 méter,*
 - bb) kerítés 20 méternél közelebb nem létesíthető.*
- c) a 4601 jelű út mentén az előkert mérete 10 m, az oldalkert mérete 7,5 m, a hátsókert mérete 15 m,*
- d) a 4063 jelű út védőterületén belül és az előkertben szabadtéri raktározás nem folytatható, fásított parkoló és zöldfelület létesíthető.”*

2. §

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV.27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete 5. pontjában lévő táblázat helyébe a jelen rendelet 1. melléklete 1. pontja szerinti táblázat lép.

3. §

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV.27.) önkormányzati rendelet a Szabályozási Tervet tartalmazó 2e. melléklete tartalmának helyébe a módosítással érintett terület lehatárolásával érintett terület vonatkozásában jelen rendelet 2. mellékletének tartalma lép.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

4. §

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

Paul Tamás
polgármester

dr. Szabó György
jegyző

Kihirdetve: 2025.

dr. Szabó György
jegyző

1.

5. Egyéb ipari övezetek (Geip)

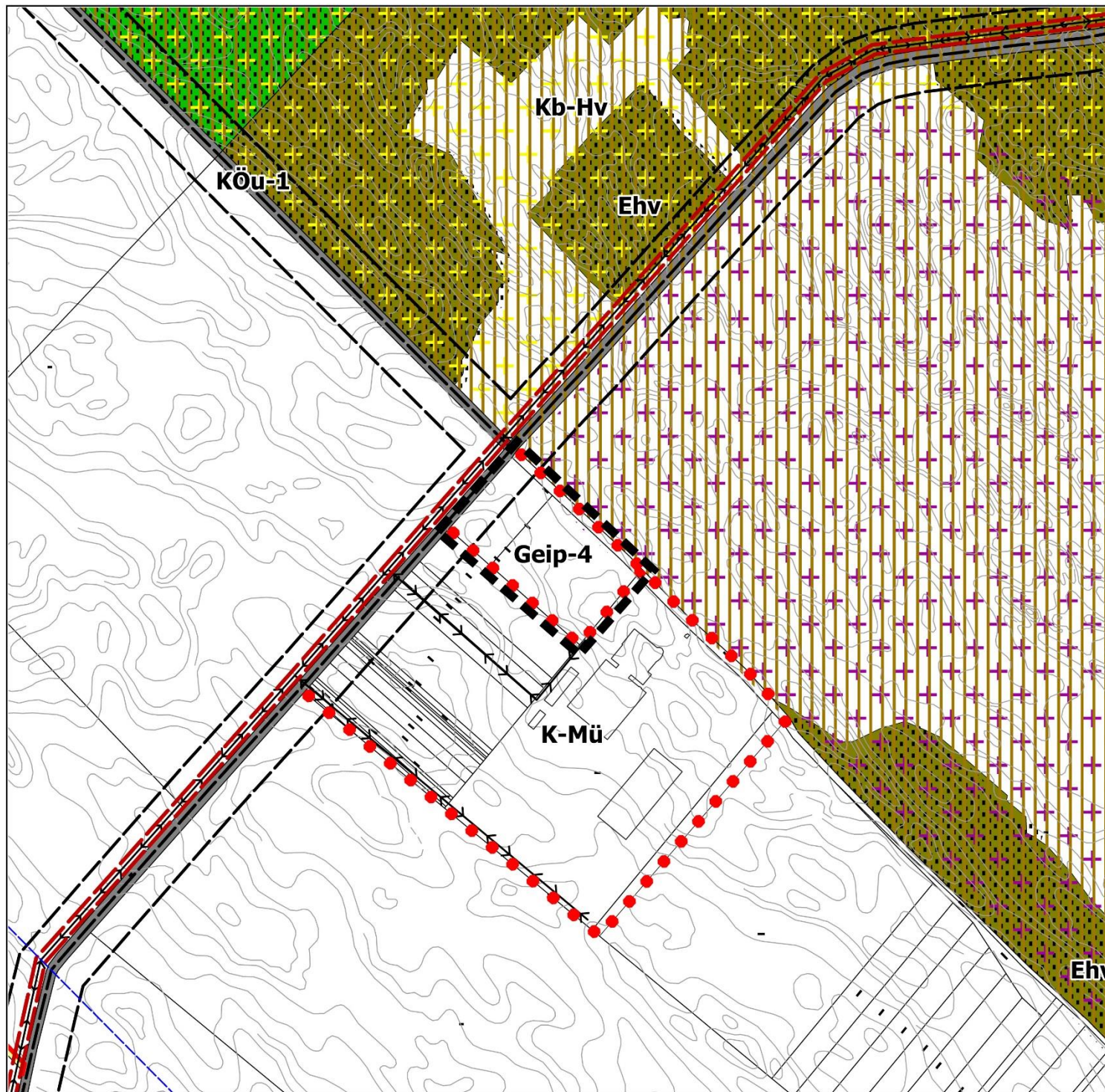
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek- szélessége/ mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	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
7	Geip-4	5000	-	SZ	45	15	25	40

SZABÁLYOZÁSI TERV

módosítás

M = 1 : 8000

ÓCSA VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK ESETI MÓDOSÍTÁSA



 Módosítással érintett terület határa


URBANOVUS
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
1201 Bp., Vörösmarty u. 8. fsz. 16.
+36-30-354-8428
urbanovus@urbanovus.hu

Tervezők:

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

Vojnits Csaba Ferenc

Komjáti Emőke Csilla

Komjáti Emőke

Megrendelő:

Ócsa Város Önkormányzata

Munka megnevezése:

Településrendezési tervek eseti módosítása

Rajz megnevezése:

**SZABÁLYOZÁSI TERV
- módosítás -**

Szelvénytípus:

Lépték:

1:8000

Kelt:

**2025.
július**



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

INDOKLÁS

Általános indoklás

Ócsa Város 4/2017. (IV.27.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban R.) jelen módosítására vonatkozó eljárás megindítására a módosítással érintett területen tervezett beruházás megvalósíthatóságának építésjogi megalapozása érdekében kerül sor. Jelen módosítás tervezési területe a 0175/103 és 0175/104 helyrajzi számú ingatlanokból áll.

A módosító rendelet (továbbiakban: M.R.) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet, a Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) tartalmi követelményeire vonatkozó rendelkezések figyelembe vételével készült.

A módosító eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (új Trk.), 68.§ (1) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárás szerint történik.

Részletes indoklás

Az 1. §-hoz:

A 42.§ (5) bekezdéssel való kiegészítésére az új építési övezet bevezetése miatt kerül sor.

A 2. §-hoz:

A vonatkozó paraméter táblázat módosítása.

A 3. §-hoz:

A Szabályozási Terv érintett szelvényének módosítása, a módosítással érintett terület vonatkozásában.

A 4. §-hoz:

Hatálybaléptető rendelkezés.

MELLÉKLETEK

Ócsai Polgármesteri Hivatal
2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky utca 2.
Tel.: 29/378-125

Tárgy: Javaslat telepítési tanulmányterv elfogadására, településrendezési szerződés megkötésére (CSARNOK.HU Kft.) *(telepítési tanulmányterv elfogadása)*

J e g y z ő k ö n y v i k i v o n a t

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. május 28-án, 17:19 órakor megtartott rendes, zárt ülésének jegyzőkönyvéből:

A Képviselő-testület 10 igen, 0 nem, 0 tartózkodással elfogadta az alábbi határozatot.

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 140/2025. (V. 28.) határozata

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Ócsa 0175/103 és 0175/104 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a Csarnok.hu Kft. kérelmének mellékleteként benyújtott, az URBANOVUS Kft. által készített, Ócsa Város hatályos településrendezési tervei módosítását kezdeményező Telepítési tanulmányterv, és ennek partnerségi egyeztetése alapján – melynek során döntést igénylő vélemény nem volt - az alábbi döntést hozza:

1. megismerte, tudomásul vette és támogatja a Telepítési tanulmánytervben foglaltakat.
2. saját részéről elfogadja és támogatja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés mellékletét képező településrendezési szerződés tervezetét, felhatalmazza a Polgármestert a szerződés véglegesítéséhez szükséges egyeztetések lefolytatására, és ezt követően a településrendezési szerződés aláírására azzal, hogy a fejlesztést érintően az Önkormányzatot semmilyen költség nem terhelheti.
3. támogatja Ócsa Város Képviselő-testületének a 100/2017. (IV. 26.) számú határozatával elfogadott Településszerkezeti tervének, valamint a 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelettel elfogadott Ócsa Város helyi építési szabályzata (továbbiakban: HÉSZ, együttesen: Településrendezési tervek) módosításának kezdeményezését annak érdekében, hogy az az Ócsa 0175/103 és 0175/104 hrsz-ú ingatlanok K-Mű jelű területfelhasználás és építési övezet helyett Gip jelű ipari terület felhasználásba és Gipe jelű egyéb ipari terület építési övezetbe legyenek sorolva.
4. felhatalmazza a Polgármestert a településrendezési tervek módosítására vonatkozó háromoldalú tervezési szerződés aláírására azzal, hogy a tervezést érintően az Önkormányzatot semmilyen költség nem terhelheti.
5. jelen támogató döntés hatályát veszíti, amennyiben a 2. és 4. pont szerinti szerződések 2025. július 30. napjáig nem kerülnek aláírásra.

Határidő: 1. és 3. pont tekintetében nincs, 2. és 4. - 5. pont tekintetében 2025. július 30.

Felelős: 1. és 3. pont tekintetében nincs, 2. és 4. - 5. pont tekintetében polgármester

Ócsa, 2025. május 29.


Dr. Szabó György
jegyző




Paul Tamás
polgármester

A kivonat hitelül:

Dátum:

Aláírás:

Tárgy: Javaslat telepítési tanulmányterv elfogadására, településrendezési szerződés megkötésére (CSARNOK.HU Kft.) (egyszerűsített eljárás lefolytatása)

J e g y z ő k ö n y v i k i v o n a t

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. május 28-án, 17:19 órakor megtartott rendes, zárt ülésének jegyzőkönyvéből:

A Képviselő-testület 10 igen, 0 nem, 0 tartózkodással elfogadta az alábbi határozatot.

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 141/2025. (V. 28.) határozata

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Ócsa 0175/103 és 0175/104 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a Csarnok.hu Kft. kérelmének mellékleteként benyújtott, az URBANOVUS Kft. által készített, Ócsa Város hatályos településrendezési tervei módosítását kezdeményező Telepítési tanulmányterv, és ennek partnerségi egyeztetése alapján – melynek során döntést igénylő vélemény nem volt - az alábbi döntést hozza:

1. Ócsa Város Településterveinek a fejlesztési területre vonatkozó módosítása egyeztetési eljárását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új Trk.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárással folytatja le;
2. megismerte és elfogadja a települési főépítésznek az előterjesztéshez mellékelt feljegyzését az új Trk. 56/A. § (2) bekezdés szerinti nyilatkozatával a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban, és az új Trk. 56/A. § (2) bekezdés és a 7. § (7) bekezdés alapján Ócsa város településrendezési terveinek módosításához készítendő megalapozó és alátámasztó munkarészek tartalmának meghatározását;
3. a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43. § (5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (2)-(3) bekezdései alapján, az egyszerűsített eljárás keretében készülő Ócsa Város településrendezési terveinek részleges módosítása során a kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat készítésétől eltekint.
4. az Ócsa 0175/103 hrsz-ú, 0175/104 hrsz-ú ingatlanok területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
5. felkéri a Polgármestert, hogy a településtervezési szerződés aláírását követően intézkedjen a településrendezési tervek módosításának megindításáról, és az eljárás lefolytatásáról.
6. jelen támogató döntés hatályát veszíti, amennyiben az 5. pont szerinti szerződés 2025. július 30. napjáig nem kerül aláírásra.

Határidő: 1. - 5. pont tekintetében folyamatos, 6. pont tekintetében 2025. július 30.

Felelős: 1. - 4. pont tekintetében nincs, 5. - 6. pont tekintetében polgármester

Ócsa, 2025. május 29.


Dr. Szabó György
jegyző




Paul Tamás
polgármester

A kivonat hitelélül:

Dátum:

Aláírás:

FELJEGYZÉS ÓCSA VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETE RÉSZÉRE

a telepítési tanulmánytervre és annak tartalmára a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új Trk.) 56/A.§ (1) és (2) bekezdés alapján

Tárgy: Telepítési tanulmányterv Ócsa város településrendezési eszközeinek módosítását megalapozó telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés előkészítéséhez a 0175/103-104 hrsz-ú ingatlanok területén tervezett építési övezeti átsorolás megalapozásához (Készítette: URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft. 2025. április)

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új Trk.) 56/A.§ (2) bekezdés alapján tárgyi telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban a jogszabályban megadott szempontokból szükséges vizsgálni és véleményezni a telepítési tanulmánytervet és a településrendezési szerződés tervezetét. Ennek alapján az alábbi szakmai nyilatkozatot teszem:

1. A telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival

Ócsa Város 124/2015.(VI.24.) számú ök. határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepciójának (TFK) és a 2023. évben elfogadott Integrált Településfejlesztési stratégiának 2023-2030 (ITS) is kiemelt célja a gazdaság, a vállalkozások megtelepedésének elősegítése, a munkahelyteremtés, a foglalkoztatás növelése. A vizsgált terület nem új beépítésre szánt terület, mert jelenleg már beépítésre szánt különleges, meglévő és tervezett mezőgazdasági üzemi telephelyek, volt majorok területe céljára kijelölt területfelhasználásban és építési övezetben van.

Mára azonban egyértelművé vált, hogy új mezőgazdasági telephelyek létesítésére nincs igény, viszont gazdasági területek létesítésére van, ezért kezdeményezte a terület tulajdonosa a településrendezési tervek módosítását. Megállapítható, hogy a TFK és az ITS céljaival a tervezett ipari gazdasági terület kijelölés összhangban áll.

2. A településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel

A településrendezési szerződés melléklete a Telepítési tanulmányterv, amely részletesen vizsgálja a tervezett TRT módosításhoz a szükséges megfelelést Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT) előírásainak annak ellenére, hogy nem újonnan beépítésre szánt terület és a területi tervekben települési térségként van kijelölve, így összhangban van a területrendezési szabályokkal.

A települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024.(IX.30.) Kormányrendelet rendelkezik. Az új jogszabály a települési zöldinfrastruktúra elemek tervezésére és kialakítására vonatkozó előírásokat fogalmaz meg.

Mivel nem keletkezik új beépítésre szánt terület, zöldterület vagy biológiai aktivitásérték pótlási kötelezettség nem merül fel. A szabályozási koncepció az előírányzott Gipe jelű építési övezetben az OTÉK szerinti szükséges telken belüli zöldfelületi arányt biztosítja

3. Az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

Mivel nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre, a teljesülés vizsgálata nem szükséges.

A fentiek alapján a Telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés tervezete megfelel az új Trk. 56/A.§ (2) bekezdésében vizsgálandó követelményeknek és alkalmas a kezdeményezett településrendezési eszközök módosításának megalapozásához.

Ócsa város településrendezési eszközeinek módosításához készítendő megalapozó és alátámasztó munkarészek tartalmát az új Trk. 56/A.§ (2) bekezdés és a 7.§ (7) bekezdés alapján az alábbiak szerint tartom szükségesnek elkészíteni:

A településrendezési eszközök célja Ócsa 0175/103 és 0175/104 hrsz-ú telkek területfelhasználási besorolásának és építési övezete módosításának különleges beépítésre szánt K- Mű jelű területfelhasználás és építési övezet helyett Gip jelű ipari gazdasági terület és Geip-... jelű építési övezet besorolásra.

Mivel nem jön létre új beépítésre szánt terület, a hatályos településrendezési eszközök módosítását a cél megvalósításához és bemutatásához szükséges tartalommal kell elkészíteni, amelyhez tárgyi telepítési tanulmányterv felhasználható. A tartalomra a 314/2012.(XI.08.) Korm. rendeletet az irányadó.

Megalapozó munkarészek:

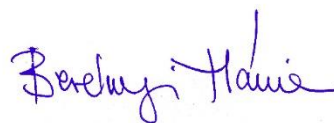
- a tervezési területet érintő területi tervek, településrendezési eszközök bemutatása,
- a terület épített környezetének, közlekedési és közműhelyzetének, valamint táji, környezetvédelmi elemzése

Alátámasztó munkarészek:

- Területfelhasználási és beépítési koncepció
- A tervezett módosítás közlekedési, közmű és környezetvédelmi vonatkozásai
- Szabályozási koncepció
- A magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés igazolása

A tervezett módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése – meglévő beépítésre szánt terület használatának és építési övezeti besorolásának módosítása a tervezés célja -, ezért a tervmódosítás egyeztetési eljárását az új Trk. 68.§ szerinti egyszerűsített eljárással kell lefolytatni.

2025. május 12.



Berényi Mária főépítész sk.



Ócsa Város Polgármestere

2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky u. 2.

Tel.: 29/378-125, Fax: 29/378-067, E-mail: polghiv@ocsa.hu

Ügyiratszám: I/3848-9/2025.

Ügyintéző: Simon Renáta

Tárgy: Véleménykérés a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességéről – Ócsa TRT módosítás a 0175/103-104 hrsz-eket érintően

Tisztelt Véleményező!

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 140/2025.(V.28.) és 141/2025.(V.28.) határozataival döntött az Ócsa Város Képviselő-testületének a 100/2017.(IV.26.) számú határozatával elfogadott Településszerkezeti tervének, valamint a 4/2017.(IV.27.) önkormányzati rendelettel elfogadott Ócsa Város helyi építési szabályzata (továbbiakban: HÉSZ, együttesen: Településrendezési tervek) módosításának kezdeményezéséről az Ócsa 0175/103 és 0175/104 hrsz-ú terület vonatkozásában a Kérelmező által benyújtott Telepítési tanulmányterv alapján.

A módosítás célja:

A 0175/103 és 0175/104 helyrajzi számú ingatlanokon egyéb ipari gazdasági területhez kapcsolódó építési övezet kijelölése tervezett, 33.603 m² területen. 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 (telek területén engedélyezett, fémhulladékgazdálkodási tevékenységet kívánnak folytatni). 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). *A tervezett módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése és a módosítás kizárólag települési térséget érint.*

A tervezési terület:



Ócsai Polgármesteri Hivatal Hatósági Iroda

2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky utca 2.

Tel.: 29/378-125, Fax: 29/378-067, E-mail: hatosag@ocsa.hu

Ügyfélfogadási idő: hétfő: 13.00-18.00, szerda: 13.00-16.00, péntek: 7.30-12.00

A módosítás a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX tv. (MaTrT), a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.), az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK), településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA), valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (Trk.), a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (Kvt.) és a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével készül.

A módosítási dokumentáció tartalmára, mivel a hatályos HÉSZ a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Trk.) alapján készült, a Trk. alábbi előírása vonatkozik a 45. § (6) bekezdés szerint:

„A 2021. július 16-át megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszköz – ide nem értve az (1) és (2) bekezdés szerinti településrendezési eszközöket – 2027. június 30-ig történő módosítása e rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.”

A tervezett módosítás egyeztetésének eljárási szabályait a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet határozza meg. A Korm. rendelet 68. §-a alapján a módosítási eljárás egyszerűsített eljárásban történik.

A település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés szerint a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [Kvt. 43. § (5) bekezdés b) pontja].

A Korm. rendelet 3. §-a szerint „A terv, illetve program kidolgozásának megkezdésekor a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: kidolgozó) állapítja meg, hogy a terv, illetve program beletartozik-e (...) az 1. § (3) bekezdés szerint a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe”.

A 4. § (2) bekezdése alapján „A döntéshez a kidolgozó kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek (a továbbiakban: környezet védelméért felelős szervek) véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás. [...]”

Tájékoztatom, hogy a tervmódosítás csekély jelentőségű és jellegéből fakadóan nem lesz jelentős hatással a jelenlegi környezetállapotról, a várható hatás feltételezhetően – a hatályos jogszabályok és a HÉSZ előírásainak betartásával, tudatos magatartással és tervezéssel - nem lesz jelentős.

Kérem, hogy a fentiek figyelembevétele mellett a várható környezeti hatás jelentőségének megállapítása érdekében nyilatkozzon a szakterületüket érintően a Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és a 2. számú mellékletben foglalt szempontok figyelembevételével a környezeti vizsgálat szükségességéről.

Tájékoztatom, hogy Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 141/2025.(V.28.) számú határozatában rögzítette, hogy a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat készítésétől eltekint.

Amennyiben a fentiek ellenére valamilyen körülmény folytán mégis szükségesnek tartják a környezeti vizsgálat (értékelés) elkészítését, kérem, hogy az adott körülmény ismeretében adatot szolgáltatni szíveskedjenek lehetőleg szerkeszthető digitális formátumban.

Tájékoztatom, hogy aki határidőn belül (15 nap) nem ad véleményt, nem tesz észrevételt, vagy nem nyilatkozik arról, hogy az eljárásban részt kíván-e venni, az eljárás további szakaszaiban nem kell értesíteni.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4.§ (2) bekezdése alapján kérjük, hogy 15 napon belül nyilatkozzon arról, hogy környezeti vizsgálat lefolytatását, és környezeti értékelés készítését szükségesnek tartja-e. Amennyiben igen, úgy szíveskedjen megadni a környezeti értékelés elkészítésére vonatkozó szempontjait.

Ócsa, 2025. június 6.

Tisztelettel:



Paul Tamás
polgármester

Kapják: a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 3. mellékletében meghatározott
szervek a mellékelt címlista szerint

1-2025/6635

Aláíró: Váradi Tibor (2025.06.10. 15:19:47)



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ócsai Polgármesteri Hivatal	
Érkezett: 2025-06-11	Mell.
Előadó: 13848-11/2025 S.R.	

Ügyiratszám: PE/AF/00249-2/2025.

Ügyintéző: Novotnik András Ákos

Tárgy: Ócsa – várható környezeti hatás jelentőségének
eldöntése – nyilatkozat – településrendezési eszköz
módosítás

Hiv.szám.: I/3848-9/2025.

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Paul Tamás polgármester részére

Ócsa Város Önkormányzata

Ócsa

Bajcsy-Zsilinszky u. 2.

2364

Tisztelt Polgármester Úr!

Ócsa Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (4) bekezdése alapján a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése ügyében kérték véleményünket, melyre határidőn belül, az alábbi nyilatkozatot adjuk:

A településrendezési eszközök módosítása során várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésével kapcsolatban mérlegeltük a SKVr. 2. mellékletében meghatározott szempontokat.

Az épített környezet védelmét illetően környezeti vizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek.

Fentiekben túl megjegyezzük, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége vonatkozásában az érintett hatóságok álláspontját tarjuk irányadónak.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 3. melléklet 41. pont alapján a környezeti értékelés az alátámasztó javaslat tartalmi részét képezi.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés elkészítésébe olyan szakértőket kell bevonni, akik a vonatkozó jogszabályokban egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet, a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendeletben foglaltak szerint megfelelő szakértői jogosultsággal rendelkeznek.

Kérjük, a településrendezési véleményezési dokumentációhoz a környezeti értékelésről szóló önkormányzati döntést csatolni szíveskedjen.

Tájékoztatjuk, hogy amennyiben a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoztak, hogy a környezeti értékelés szükséges, illetve a készítésről döntés született, kérjük, a szervek által meghatározott tartalmú környezeti értékelés véleményezését, a R. 62. § alapján, az E-TÉR felületen kezdeményezni, a környezeti értékelési dokumentáció feltöltésével.

Amennyiben R. 60. § (3)-(4) bekezdésben meghatározott folyamat alapján, a környezeti értékelés elkészítését a környezet védelméért felelős szervek nem találták szükségesnek, vagy az SKVr. szerinti eljárást lefolytatva a kidolgozó nem tartja szükségesnek az elkészítést, úgy az *E-TÉR felületén az útmutatóban leírtak szerint a környezeti értékelés egyeztetésének kikapcsolása szükséges.*

Tájékoztatjuk, hogy a településrendezési eszköz véleményezési eljárást az önkormányzat kezdeményezheti, a polgármester általi véleményezési anyag feltöltésével (.pdf/A) formátumban, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 62. § (3) bekezdése alapján a kezdeményezés, a dokumentumok E-TÉR egyeztetési felületére történő hiánytalan feltöltésével válik érvényessé.

Felhívjuk a figyelmet, a településrendezési eszközt módosító egyeztetési eljárás indítása előtt – R. 65. § és 75. § előírásai szerint – tartandó lakossági fórum kötelezettség vagy partnerségi rendelet szerinti helyi partnerségi egyeztetés, határidőben történő megtartására, hogy a véleményezési anyag feltöltésekor az egyeztetéseken tett észrevételek és javaslatok az E-TÉR felületre feltöltésre kerülhessenek a R. 65. § (6) bekezdés értelmében.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

Dr. Tamai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Váradi Tibor
állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár - helyben

-2025/7171



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ócsai Polgármesteri Hivatal	
Érkezett: 2025. 06. 25.	Mell.:
1/3848-20/2025 szám	Előadó: S.K.

Ügyiratszám: BP/2602/00508-3/2025

Ügyintéző neve: Bozóki-Ernyey Katalin

Tárgy: Ócsa Község településrendezési
eszközeinek módosítása – örökségvédelmi
vélemény környezeti vizsgálat
szükségességének meghatározásáról

Telefon: +36 (1) 795-9032

E-mail: bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu

Melléklet: –

Hiv. szám: I/3848-9/2025

Ügyintézőjük: Simon Renáta

Paul Tamás polgármester

Ócsa Város Önkormányzata

2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky u. 2.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kézhez vett – a Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály által, hatáskör hiányában 2025. június 24-én, továbbított – megkeresésre az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján megállapítottam, hogy a módosítási területen – 0175/103-104. hrsz. – régészeti lelőhely nem ismert, műemlék, műemléki terület nem található.

Ezúton tájékoztatom, hogy amennyiben egy fejlesztés ún. nagyberuházás a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerint a beruházónak előzetes régészeti dokumentációt (továbbiakban: ERD) kell készíttetnie. Fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül többek között a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az előzetes régészeti dokumentáció valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

KRID: 422374158

E-mail: oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

A további örökségvédelmi eljárások során a területileg illetékes örökségvédelmi hatóság, Pest Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 1033 Budapest, Fő tér 1.) jogosult eljárni.

Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 11/2024. (X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5-307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,

a BFKH feladat- és hatáskörében eljáró
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva
Digitálisan aláírta:
Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva
Dátum: 2025.06.25
13:06:51 +02'00'
dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:

1. Címzett – HK

1-2025/7014



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Dr. Koroknai András - 2025.06.23. 10:59:50	
Ócsai Polgármesteri Hivatal	
Erkezett: 2025-06-24	Mell.:
1/3848-19/2025. szám	Előadó: S.R.

Paul Tamás polgármester
részére

Ócsa Város Polgármestere

Iktatószám: BP/PNEF/01074-3/2025.
Ügyintéző: Konkoly Szilvia
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Ócsa Településrendezési tervének
módosítása a 0175/103-104 hrsz-ú
ingatlanok területére vonatkozóan –
véleményezés környezeti vizsgálat
készítésének szükségességéről **környezet-
és település-egészségügyre kiterjedően**
Hív. szám: I/3848-9/2025.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi üggyel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően **közegészségügyi szempontból** a környezeti vizsgálat elvégzését **nem tartja szükségesnek**.

Ócsa – a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a *felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

A fentiek miatt a módosítás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

A BFKH jelen véleményét az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és 3. számú melléklet II.1. pontjának c) bekezdése; továbbá a *fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről* szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető
helyett

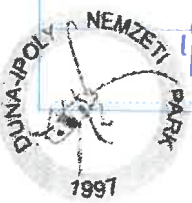
Melléklet: –

Kapják:

1. Ócsa Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

1-2025/7497

Ócsai Polgármesteri Hivatal	
Érkezett: 2025. 07. 02.	Mell.:
1/3848-21/2025 szám	Előadó: S.R.



Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaipoly.hu
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

*Kérjük, válaszában hivatkozzon
ügyiratszámunkra és ügyintézőnkre!*

Üi.sz.: DINPI/3637-1/2025.

Tárgy: Ócsa településrendezési eszközök
módosítása – Környezeti vizsgálat
szükségessége

Ü.int.: Pétsch Nóra

Hiv.sz.: 1/3848-9/2025.

Paul Tamás
polgármester
Ócsa Város Önkormányzata
Ó c s a

Tisztelt Polgármester Úr!

Ócsa Város településrendezési eszközeinek az Ócsa 0175/103 és 0175/104 hrsz-ú. területeknek Gép területfelhasználásba és Geip övezetbe sorolására vonatkozó módosításával kapcsolatosan, a környezeti vizsgálat szükségességéről táj- és természetvédelmi szempontból az alábbi véleményt adjuk:

A módosítás területe országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területnek, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területnek (Natura 2000 terület), országos ökológiai hálózat övezeteinek, tájképvédelmi terület övezetének, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területnek nem része. A terület jelenleg is beépítésre szánt övezetben található.

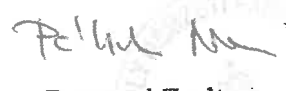
Igazgatóságunk véleménye szerint a módosítás következtében jelentős táj- és természetvédelmi hatás nem várható, ezért táj- és természetvédelmi szempontból környezeti vizsgálat készítését nem tartjuk szükségesnek.

Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) - (4) bekezdése alapján adtuk ki.

Budapest, 2025.július 2.

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám
igazgató megbízásából


Baranyai Zsolt
általános igazgatóhelyettes

Kapj



A dokumentum elektronikus hitelesített.
Dátum: 2025.07.02 11:08:29
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
Kissné Irízi Henriette

5929)

1-2025/6731

5-



Ócsai Polgármesteri Hivatal		IGAZGATÓ	
A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE			
Kiadományozta: 2025.06.15 09:22 Mészáros László			
Erkező:	2025-06-15	Mell.:	
1/3848-13/2025		Előadó: S.R.	
szám			

Dátum:
Elektronikus
bélyegző szerint

Ügyiratszám:
016187-0002/2025

Előadó:
Ádám Éva Anita

Melléklet:

-

Tárgy: Ócsa város TRT módosítás, - véleménykéres környezeti vizsgálat
szükségességéről, KDVVIZIG válasz

Paul Tamás úr
polgármester

Ócsa Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
OCSAPH
KRID: 208184734

Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatjuk, hogy környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességével, valamint annak tematikájának megállapításával kapcsolatban illetékességgel nem rendelkezünk, mivel az „egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló **2/2005. (I.11.) Korm. rendelet** 3. melléklete alapján igazgatóságunk nem szerepel a környezet védelméért felelős szervek felsorolásában.

A településtervekkel kapcsolatos véleményezési eljárásokban továbbra is részt kívánunk venni.

Üdvözlettel:

Mészáros László
igazgató

A MI VÍZÜGYÜNK

1-2025/6562

6.



ORSZÁGOS VÍZÜGYI
FŐIGAZGATÓSÁG

Ócsai Polgármesteri Hivatal		EVA A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTETT Kiadományozta: 2025.06.10 17:10:38 Láng István s.k.	
Dátum: 2025. 06. 10.	Mell.:		
I/3848-10/2025	Előadó: S.R.		

FŐIGAZGATÓ

Dátum:
2025.06.10.

Tárgy: Ócsa Város TRT módosítása-tájékoztatás környezeti hatáskör hiányáról

Ügyiratszám:
31392-0007/2025

Paul Tamás úr
polgármester

Előadó:
Szabó Attila

Ócsa Város Polgármesteri Hivatal
Ócsa
Bajcsy-Zsilinszky u. 2.
2364

Melléklet:
-

Tisztelt Polgármester Úr!

Ócsa Város Polgármestere a I/3848-9/2025. számú levelében kérte, hogy a településrendezési terveinek módosításához véleményt adjak a környezeti hatások jelentőségéről.

Tájékoztatom Polgármester Urat, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet részletezi a környezet védelméért felelős szervezet, melyek között az Országos Vízügyi Főigazgatóság, mint vízügyi igazgatási szerv nincs feltüntetve, ezért - **hatáskör hiányában - a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tárgyában nem nyilatkozhatok.**

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében részletezett vízvédelmi és vízügyi hatósági jogkörre kijelölt országos hatáskörű szerv a Pest Vármegyei Kormányhivatal, a nem országos hatáskörre kijelölt szerv Ócsa város esetében a Pest Vármegyei Kormányhivatal.

Tisztelettel:

Láng István

A MI VÍZÜGYÜNK

1-22/6767

Aláíró: Dr. Cs. Tóth Attila (2025.06.13.)

Ócsai Polgármesteri
Hivatal



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Erkezett:

2025-06-13

Mell.:

1/3848-15/25
szám

Előadó:

S.R.

Ügyiratszám: PE/TV/00830-3/2025
Ügyintéző: Németh- Jaszovics Diána
Telefon: 06 1 236 3962

Tárgy: Tájékoztatás
Hiv. szám: I/3848-9/2025
Melléklet: -

Paul Tamás részére
polgármester

Ócsa Város Polgármestere

Ócsa

Bajcsy-Zsilinszky utca 2.
2364

Tisztelt Polgármester Úr!

Hatóságunknak megküldött, az Ócsa Város településrendezési tervének módosítása- Ócsa 0175/103-104 hrsz.-ú ingatlanokat érintően- során felmerülő környezeti vizsgálattal kapcsolatban a termőföld hasznosításával járó tevékenységek esetében az alábbi előírásokat teszem:

- Beruházás megvalósítása során a földmunkákkal érintett területekről a humuszos réteget le kell menteni a területekre készített végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.
- A földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni.
- A területek megközelítését úgy kell megvalósítani, hogy a tevékenység a környező termőföldek minőségében kárt ne okozzon.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területeket – a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására – igénybe venni szigorúan tilos.
- A beruházás kialakítása során, mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve terméketlen földanyag nem maradhat.

A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését.

A fenti előírásokat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontja és a 11. melléklet 18. pontja, továbbá az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, valamint a 3. melléklet II. 2. d) alpontja alapján tettem meg.

Budapest, elektronikus időbélyegző szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

dr. Cs. Tóth Attila
osztályvezető

Kapják:

- Címzett (hivatali kapu)
- Irattár

1-225/6729

8.

Ócsai Polgármesteri Hivatal	
Dátum: 2025-06-13	Mell.:
I/3848-14/2025 szám	Előadó: S. R.



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Okrutay
Miklós

Digitálisan aláírta:
Okrutay Miklós
Dátum: 2025.06.13
13:09:40 +02'00'

Ügyiratszám: PE/EPO/1664-2/2025.
Ügyintéző: Váradi Anna Borbála
Telefon: 06-20/927-0398
e-mail: varadi.anna@pest.gov.hu

Tárgy: Ócsa településrendezési eszközeinek
módosítása
Hiv. szám: I/3848-9/2025.

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Ócsa Város Önkormányzata

Ócsa

Bajcsy-Zsilinszky u. 2.
2364

Tisztelt Önkormányzat!

Köszönettel kézhez vettem Ócsa Város településrendezési eszközeinek módosítása, környezeti vizsgálat szükségességének megállapítása ügyében küldött megkeresését.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, illetve a 3. számú melléklet II.2. h) pontjában foglaltak alapján tárgyi ügyben osztályomnak illetékessége nincs, az illetékes hatóság Budapest Főváros Kormányhivatalának Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya.

Az eljárás további szakaszában osztályom részt kíván venni.

Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Okrutay Miklós
osztályvezető

Erről értesül:

- Címzett (Hivatali kapu)
- Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (Hivatali kapu)

1-2025/6791

9



A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
Aláíró: Markó Béla osztályvezető (2025.06.16. 11:55:11)



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ócsai Polgármesteri
Hivatal

Érkezett:

2025-06-17

Mell.:

1/3848-16/2025 Előadó: Simon R

Ügyiratszám: PE/ERDŐ/4239-2/2025

Ügyintéző: Gyökeres István Dénes

Telefon: +36 28/532-305

Tárgy: Ócsa Város településrendezési eszközeinek
módosítása – véleménykérés környezeti vizsgálat
szükségességéről
Hivatkozási szám: I/3848-9/2025

Ügyintéző: Simon Renáta

Ügyintézőink kizárólag a láblécben feltüntetett hétfői ügyfélfogadási időben érhetők el!

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Paul Tamás

polgármester

Ócsa Város Önkormányzata

Ócsa

Bajcsy-Zsilinszki u. 2.

2364

Tisztelt Polgármester Úr!

A tervezett módosítások közvetlenül nem érintenek az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt. A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevételével nem jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása nincs.

A Településrendezési tervmódosítási eljárásában a környező erdők esetében a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítását nem látom veszélyeztetve, ezért a tervezettel, véleményezési dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek.

Valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés alapján megállapítom, hogy a várható környezeti hatások erdővédelmi szempontból nem jelentősek, ezért a környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárást az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek.

Az erdészeti hatóság hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 2. számú melléklete állapítja meg.

Kelt: Gödöllő, digitális aláírás szerinti dátummal

Agrárügyi Főosztály
Erdőfelügyeleti Osztály

2100 Gödöllő, Kotlán Sándor u. 1. Levelezési cím: 2101 Gödöllő. Pf.:431.

Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;

www.pvkh.hu

Szakmai nyomtatványok: <https://foldalap.am.gov.hu>

Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő 9⁰⁰ - 14⁰⁰ Tel: 28/532-308

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Kapják:

1. Ócsa Város Önkormányzat
2. Irattár

753506929 HK

1-2025/7015

Dr. Koroknai András - 2025.06.23. 10:59:51



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Ócsai Polgármesteri
Hivatal

Érkezett:

2025-06-24

Mei.:

Előadó:

13848-18/BW
szám

S-K

Paul Tamás polgármester
részére

Ócsa Város Polgármestere

Iktatószám: BP/PNEF/01074-4/2025.

Ügyintéző: Konkoly Szilvia

Telefonszám: +36-1-4653866

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu

Tárgy: Ócsa Településrendezési tervének módosítása
a 0175/103-104 hrsz-ú ingatlanok területére
vonatkozóan – véleményezés környezeti
vizsgálat készítésének szükségességéről
természetes **gyógytényező érintettsége**
szempontjából

Hiv. szám: I/3848-9/2025.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi ügygel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően az alábbi tájékoztatást adja.

A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a környezet védelméért felelős szerv feladatát az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető
helyett

Melléklet: –

Kapják:

1. Ócsa Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

1-2025/6793

1

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ócsai Polgármesteri Hivatal	
Érkezett:	2025-06-17
Mell.:	
1/3848-17/2025 szám	Előadó: Simon L.

PVKH
BÉLYEG
ZŐ
Digitálisan
aláírta: PVKH
BÉLYEGZŐ
Dátum:
2025.06.17
10:09:29 +02'00'

Ügyiratszám:	PE/KTHF/29416-2/2025.	Tárgy:	Ócsa Város településrendezési eszközeinek 0175/103-104 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó módosítása
Ügyintéző:	Németh Orsolya	Hiv. szám:	I/3848-9/2025.
Telefon:	(06-1) 776-6280	Melléklet:	-

Paul Tamás úr részére
polgármester

Ócsa Város Polgármestere

Ócsa
Bajcsy-Zsilinszky utca 2.
2364

Tisztelt Polgármester Úr!

**Ócsa Város településrendezési eszközeinek 0175/103-104 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó
módosítása tárgyában**

a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás további szakaszaiban, a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés c) pontja, továbbá a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdés d) pontja, valamint a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet alapján

részt kíván venni.

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

Táj- és természetvédelmi szempontból:

Az előzetes tájkoztatásban ismertetett módosítások egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érintik.

A módosítással érintett terület az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészeletekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része, és a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetét sem érint.

Tárgyi terület határos a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT tv.) által lehatárolt ökológiai hálózat magterület övezetével.

Az MaTrT tv. 25. § (1) bekezdése alapján „a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.”

~~Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve a Kormányhivatal környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.~~

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

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

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

Budapest, 2025. június 11.

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:



[Handwritten signature]
Galamb István
osztályvezető

Kapják:

1. Ócsa Város Önkormányzata
2. Irattár

KRID - 753506929

1-2025/6696



Szabályozott Tevékenységek
Felügyeleti Hatósága
Bányászati és Gázipari Főosztály
Budapesti Bányafelügyeleti Osztály

Ócsai Polgármesteri
Hivatal

Érkezett: 2025-06-12

Mell.:

113848-12/2025

Előadó:

S.R.

Iktatószám: SZTFH-BANYASZ/6203-2/2025

Tárgy: Ócsa Város TRT módosítása -
véleménykérés – tájékoztatás

Iktatószámuk: I/3848-9/2025

Ügyintéző: Somlai-Ronyec Mónika Magdolna

Telefon: +36 (1) 550 4458

E-mail: monika.somlai-ronyec@sztfh.hu

Ócsai Polgármesteri Hivatal

hivatali kapun

TISZTELT CÍMZETT!

Ócsa Város Önkormányzatának Polgármestere (a továbbiakban: Önkormányzat) megkereste a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságát (a továbbiakban: Bányafelügyelet) az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. mellékletére hivatkozva, véleményének megadása érdekében.

A Bányafelügyelet tájékoztatja az Önkormányzatot, hogy az egyes bányászati tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet hatályon kívül helyezte az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II. pont II.2. alpont f) pontját, ezért a tárgyi eljárásban a Bányafelügyelet hatásköre 2024. július 1-el megszűnt.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Dr. Nagy László

elnök

(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Somlai-Ronyec

Mónika

Magdolna

Somlai-Ronyec Mónika Magdolna

bányafelügyeleti ügyintéző

(kiadmányozó)

Digitálisan aláírta: Somlai-

Ronyec Mónika Magdolna

Dátum: 2025.06.12

11:32:48 +02'00'

Kapják:

1. Ócsa Város Önkormányzatának Polgármestere (hivatali kapun)

2. Irattár