

APOO Design Bt.

Budapest 1083. Üllői út 14. III/5

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

az Ócsa város területén elhelyezkedő Czirják tanya fejlesztetősége
érdekében a településrendezési terv módosításának előkészítéséhez



Ócsa, 0326/3, 0326/6, 0326/5 hrsz.

Czirják tanya

2025. szeptember

tartalomjegyzék

1. Bevezető.....	4
2. A változtatással érintett terület és környezetének, hatásterületének bemutatása	5
2.1. A tervezési terület és környezete.....	5
2.2. Településszerkezeti és tájtörténeti vizsgálat.....	7
2.3. Az épített környezet, meglévő beépítettség és ingatlanállapotok.....	12
2.4. A táji és természeti adottságok, értékek.....	18
2.5. A meglévő közlekedési és közmű infrastruktúra.....	19
3. Hatályos településrendezési eszközök változtatással érintett területre vonatkozó szabályozása	20
4. Területrendezési és egyéb felsőbb jogszabályi előírások	22
4.1. A térségi szerkezeti terv	22
4.2. A térségi övezetek	23
4.2. További releváns, magasabb szintű jogszabályi előírás	26
5. A fejlesztési cél és javasolt változások bemutatása.....	28
5.1 A tervezett fejlesztés bemutatása.....	28
5.2. A határoló köz-, illetve közhasználatú területek	29
5.3. A zöldfelületek kialakításának módja	29
5.4. A közlekedési és parkolási rend	30
5.5. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki infrastruktúra-fejlesztések.....	30
6. A javasolt beépítés környezeti hatásai.....	32
7. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója.....	33
7.1. A településszerkezeti terv módosítása	33
7.2. A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása	37
8. Magasabb szintű jogszabályokkal, a területrendezési tervekkel való összhang megteremtése	39
8.1. A térségi szerkezeti tervvel való összhang	39
8.2. A térségi övezeti tervvel való összhang igazolása	39
8.3. További releváns, magasabb szintű jogszabályi előírás	40
9. Összegzés	41

készítette:

Agg Ferenc

okl. építésmérnök

városépítési és városgazdasági szakmérnök

TT 1-20-0001



Barna Erika

okl. településmérnök



1. Bevezető

Az Ócsa város területén elhelyezkedő Czirják tanya tulajdonosa a jelenlegi, a lovas sporttal összefüggő területhasználat és beépítés szabályossá tétele, illetőleg a jövőbeni fejlesztési lehetőségek biztosítása érdekében a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezi. A Czirják tanyán a lovas sport által használt terület három telken helyezkedik el, melynek csak egy része került művelés alóli kivételre „tanya” területhasznosítással. Az ingatlan-nyilvántartás alapján a terület nagyobb része jelenleg is szántó művelési ágba tartozik. A terület jelenlegi hasznosítása a lovas sporttal összefüggő, rajta karámok, istállók, tároló épületeket és a tanya egykori lakóépülete található.

A hatályos településrendezési tervek a terület meglévő állapotát és valós hasznosítását figyelmen kívül hagyva az ingatlanokat az Mko-1 jelű táj- és természetvédelmi szempontból korlátos mezőgazdasági övezetbe sorolták, melynek oka a természetvédelmi érintettség, az az hogy a terület az Ócsai tájvédelmi körzet része. Ezen övezetben a terület jelenlegi hasznosítása és beépítettsége nem tehető szabályossá.

Mindennek következtében a Czirják-tanyán és környezetében a jelenlegi területhasználat megtartásához, az épületek fennmaradásához, továbbá a jövőbeni fejlesztési lehetőségek biztosítása érdekében Ócsa város településrendezési terveinek módosítása szükséges. Jelen telepítési tanulmányterv a településrendezési eszközök módosításának lehetőségeit és azzal összefüggésben az esetlegesen felmerülő konfliktusokat, azok feloldásának lehetőségét vizsgálja az önkormányzat településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos döntésének megalapozásához. A telepítési tanulmányterv szükségességét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. §-a írja elő, annak tartalmát a rendelet 7. melléklete tartalmazza.

2. A változtatással érintett terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

2.1. A tervezési terület és környezete

A tervezési terület Pest vármegyében, a budapesti agglomeráció területén helyezkedik el Ócsa város délkeleti részén, közvetlenül az Inárccsal közös közigazgatási határ mellett.



a tervezési terület elhelyezkedése Pest vármegyén és Ócsa közigazgatási területén belül



a tervezési terület és környezete műholdfelvételen

A tervezési terület (0326/3, 0326/6, 0326/5 hrsz.) környezetének hasznosítása a terület mellett közvetlenül elhaladó 4604 számú út és a vasút által képzett határvonal két oldalán eltérő. A tervezési terület az út délnyugati oldalán helyezkedik el, ahol az Ócsai tájvédelmi körzet területe található. A Czirják tanya, illetve a változtatással érintett terület ennek az észak-keleti szélén helyezkedik el, tőle dél-nyugatra országos védelem alatt álló természetvédelmi terület található. Ez rét, legelő és erdő művelésűek elszórtan néhány tanya jellegű beépítéssel. Szántó művelés a tervezési területtől északnyugatra, az út menti területeken jelenik meg a földhivatal nyilvántartásában, a valóságban e területeken a helyszíni bejárás alkalmával bodza ültetvények voltak láthatók. Az országút délnyugati oldalán elhelyezkedő változtatással érintett terület és környezete a hatályos településrendezési tervben korlátozott mezőgazdasági, illetve védelmi erdőterület besorolású.

Az úttól észak-keletre intenzív mezőgazdasági művelés, egykori főlíásátrak és hatalmas kiterjedésű napelempark lelhető fel. Ez utóbbi már Inárcs település területén található, mégis a tanya közvetlen szomszédságát képezi. Mindez alapján megállapítható, hogy a Czirják tanya a tájvédelmi körzet szélén elhelyezkedő terület, ugyan akkor a valós hasznosítást tekintve inkább sorolható a védelem alatt nem álló területekhez.



a tervezési terület műholdfelvételen

2.2. Településszerkezeti és tájtörténeti vizsgálat

A közigazgatási határ mentén elhelyezkedő Czirják-tanya a központi beépítésektől távol eső területként, attól elszigetelve helyezkedik el. Az elmúlt évszázadok katonai térképei alapján vizsgálni tudjuk, hogy a tervezési területen nagyjából mikor alakultak ki az első beépítések, illetve miként hasznosították a területet a múltban.



első katonai felmérés, 1782-1785



második katonai felmérés, 1819-1867



harmadik katonai felmérés, 1869-1887



katonai felmérés 1941

Az első, második és harmadik katonai felmérések térképein látható, hogy a területen ezen időszakokban nem volt beépítés. A művelését illetően a második katonai felmérésen egyértelműen látszik, hogy a területen szőlőültetvény volt, mely művelés időben a 19. század első felére tehető. A harmadik katonai felmérés alapján nem állapítható meg egyértelműen, hogy a szőlő művelést továbbra is fenntartották-e, a térkép készültkor erre utaló jelmagyarázat hiányzik.

Az 1941-ben készült katonai felmérés térképén már megjelenik a beépítés a terület délkeleti oldalán. A két felmérés közötti időszakból nem áll rendelkezésre történeti térkép, így a beépítés pontos ideje nem ismert.

Elmondható, hogy az 1941-es katonai térkép és a későbbiekben bemutatott légifotók tanúsága szerint a terület már a 20. század közepétől biztosan a jelenlegi egységében került hasznosításra. Látható az is, hogy a terület körül a fásítás már közel egy évszázada megtörtént, az azóta is fellelhető, illetve a terület erdősödése dél-nyugat irányba növekedett.



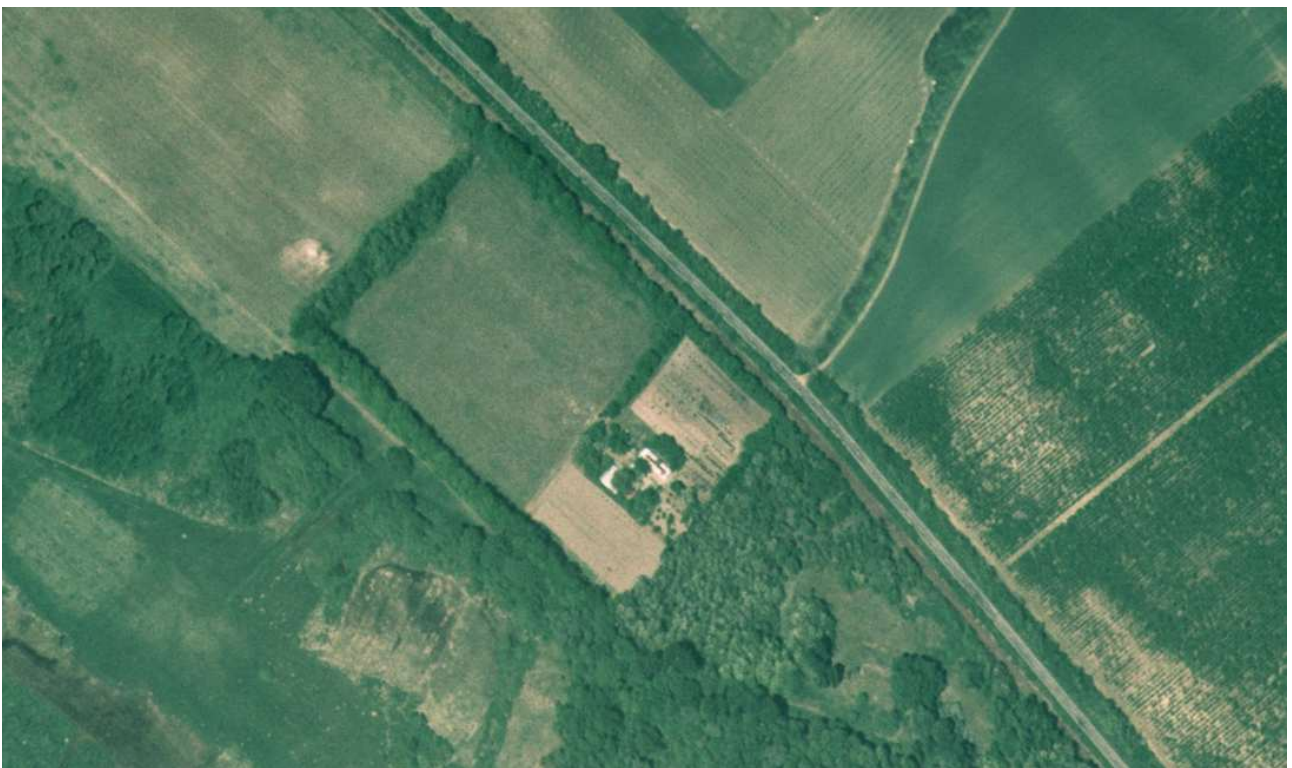
légifelvétel, 1963 (forrás:Fentről.hu)



légifelvétel, 1974 (forrás:Fentről.hu)



légifelvétel, 1992 (forrás:Fentről.hu)



műholdfelvétel, 2000 (forrás: eközmű.hu)



műholdfelvétel 2015 (forrás: eközmű.hu)

Az 1941 óta kialakult területhasználati egységen, a körbefásított részen belül a lovassport számára történő kialakítás már a 2015-ös műholdfelvételen látható. A terület központi beépítése a korábbi légifelvételeken látottakkal azonos helyen helyezkedik el, az új építmények ezen központi beépítés körül találhatók, mely építmények elsősorban állattartó és tároló létesítmények, valamint karámok.



legfrissebb elérhető műholdfelvétel (forrás: maps.arcanum.com)

2.3. Az épített környezet, meglévő beépítettség és ingatlanállapotok

A tervezési terület három ingatlanból, a 0326/3, 0326/6, 0326/5 hrsz.-ú telkekből áll. Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján a három telek összesen kb. 3,9 ha nagyságú. A jelenlegi ingatlanhatárok és a valós állapotok viszonya a következő térképen látható.



ingatlanhatárok és műholdfelvétel az eközmű.hu weboldalról

A következő oldalon lévő térképmásolat a terület jelenlegi földhivatali nyilvántartás szerinti művelését, hasznosítását mutatja. Látható, hogy a 0326/3 hrsz.-ú telek egy része, az 'a' alrészlet 'tanya' megnevezéssel művelés alól kivett terület. A további területek 5-ös minőségű szántóként nyilvántartottak. Elmondható, hogy a valós állapotok nem felelnek meg a nyilvántartásnak.

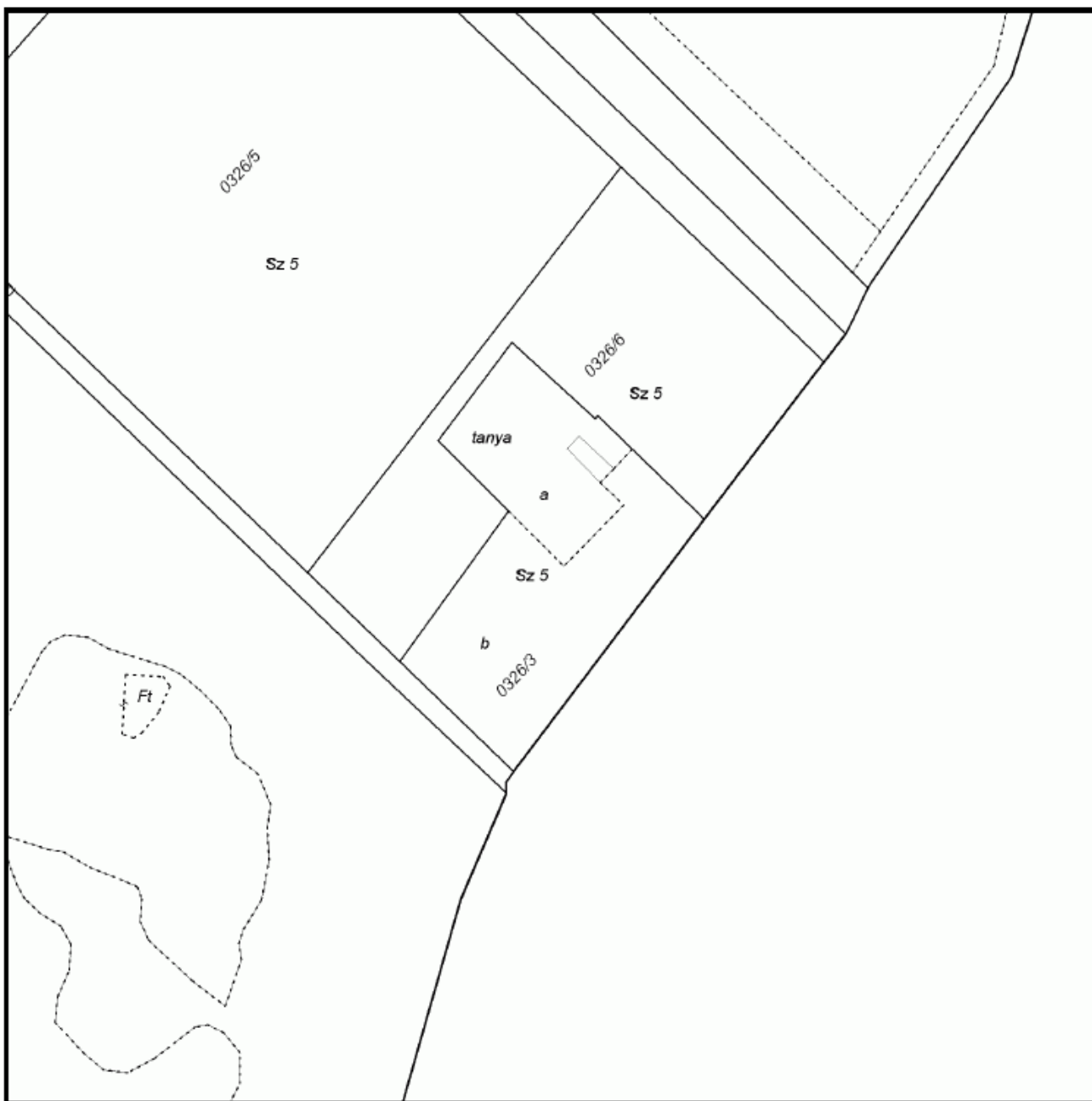
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.11.26 10:04:23

Helyrajzi szám: ÓCSA külterület 326/3

Megrendelés szám: 2564085/6/2024

Méretarány: 1 : 2000



E-hiteles térképmásolat a területről

A terület tulajdonosa a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályánál eljárást kezdeményezett az ingatlanok egy részén a termőföld más célú hasznosítása érdekében a művelés alól történő kivonásra. A Földhivatali Osztály földvédelmi járulék megfizetése mellett utólagosan hozzájárult az ingatlanok egy részén a termőföld más célú hasznosításához.

A Földhivatal a kérdésben két döntést hozott a következő, 13.404-9/2025. ügyiratszámú határozatból kiemelt részletek szerint:

I. H a t á r o z a t - Utólagos hozzájárulás

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (a továbbiakban: Földhivatali Osztály) Gaál Ferencné (született: Torma Ágnes) kérelmére az

hrsz	ha, m ²	min. o.	műv. ág	Ak
ócsai 0326/3 hrsz-ú földrészlet -b alrészletéből	0,1218	5.	szántó	1,27
ócsai 0326/5 hrsz-ú földrészletből	0,0583	5.	szántó	0,61
ócsai 0326/6 hrsz-ú földrészletből	0,2943	5.	szántó	3,06
összesen:	0,4744			4,94

- a kérelem mellékleteként benyújtott 65/2025. munkaszámú helyszínrajzon és az ahhoz tartozó terület-kimutatáson feltüntetett - **összesen 4744 m² nagyságú, 4,94 Ak értékű engedély nélkül** lovarda, lovas-tanya, lótartás (gazdasági épületek, karámok, tárolóter) céljára igénybevett termőföld más célú hasznosításához

utólagosan hozzájárul.

II. H a t á r o z a t - eredeti állapotba történő helyreállítás elrendelése

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (a továbbiakban: Földhivatali Osztály) kötelezi Gaál Ferencné (született: Torma Ágnes) 2364 Ócsa, Czirják-tanya 1. szám alatti lakost, mint igénybevevőt, hogy az alábbi földrészletekből:

hrsz	ha, m ²	min. o.	műv. ág	Ak
ócsai 0326/3 hrsz-ú földrészlet -b alrészletéből	0,2794	5.	szántó	2,91
ócsai 0326/5 hrsz-ú földrészletből	2,6559	5.	szántó	27,62
ócsai 0326/6 hrsz-ú földrészletből	0,4908	5.	szántó	5,10
összesen:	3,4261	ha		35,63

- a kérelem mellékleteként benyújtott 65/2025. munkaszámú helyszínrajzon és az ahhoz tartozó terület-kimutatáson feltüntetett területen és a 13.541-7/2023. számon engedélyezett területen felüli - **összesen 3 ha 4261 m² nagyságú, 35,63 Ak értékű engedély nélkül** - fedett szín, karámok, tárolóter céljára - **igénybevett termőföldet eredeti állapotába állítsa vissza.**

A művelés alóli kivonás a következő térkép alapján került utólagos engedélyezésre.



térkép a művelés alól kivonásra került területekről

A terület meglévő beépítése több épületből áll. Ennek középpontjában a tanya épület található, mely már a múlt század elején is ezen a területen helyezkedett el.



a központi tanyaépület

A tanyaépülettől délnyugatra egy istálló épület található, mely szintén a terület korábbi beépítésének része.



az istálló épület

A tanya központi részén elhelyezkedő épületeken kívül két nagyobb tároló építmény, egy szénatároló és egy gépszín található. Ezek lábakon álló nyitott fedett épületek.



szénatároló és gépszín

A fenti épületeken túl kisebb állattartó épületek, ló-boxok, istállók, valamint karámok és a lovas sporthoz szükséges eszközök helyezkednek el a területen. Ezek a művelés alól utólagosan kivonásra került területlehatároláson belül elszórva találhatók.

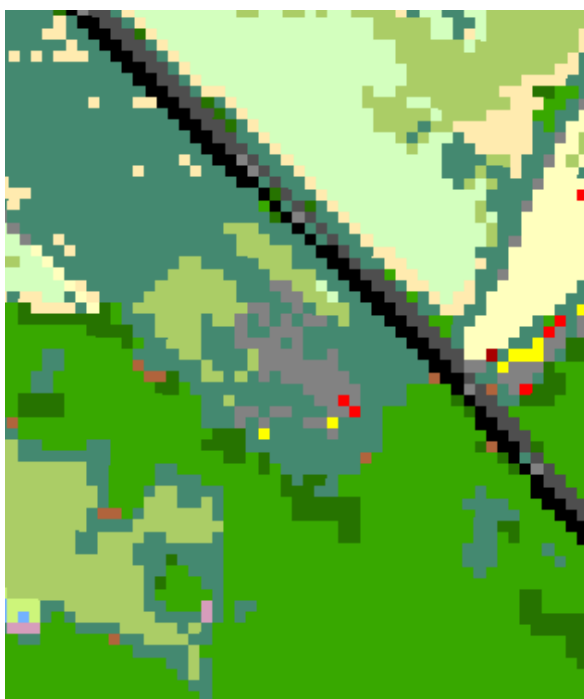


ló-boxok, istállók

2.4. A táji és természeti adottságok, értékek

A tervezési terület az Ócsai Tájvédelmi körzet területén helyezkedik el, így országos védelem alatt álló területen, a Csepeli-sík kistáj területén található. Sík domborzatú, a tengerszint feletti magassága 126 méter. Talaja homokos.

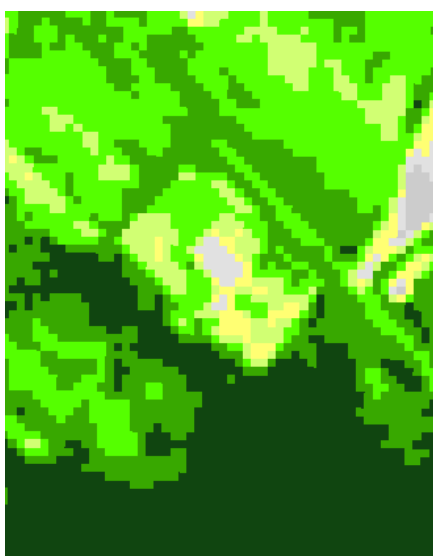
A tervezési terület felszínborítását tekintve elmondható, hogy mesterségesen kialakított gyepfelületek, kitaposott felületek jellemzik, de mindemellett szoliter fák, bokrok is megtalálhatók az összefüggő fásítással körülvett lovarda területén. Mezőgazdasági művelés nincsen jelen, mely már legalább egy évtizede igaz. A következő ábrákon a terület és környezetének felszínborítási jellemzői láthatók.



NHRL felszínborítás

NHRL RAW eredmény				
Code	Name	R	G	B
111	111 Alacsony épület	255	0	0
112	112 Magas épület	168	0	0
12	12 Beépített alacsony	130	130	130
13	13 Úthálózat	78	78	78
14	14 Vasút	0	0	0
20	20 Csupasz talaj	225	225	225
21	21 Kalászos	255	255	190
22	22 Kapás	255	235	175
24	24 Lucerna	211	255	190
25	25 Repce	170	255	0
26	26 Gyep	171	205	102
27	27 Gyümölcs	176	100	60
28	28 Szőlő	255	170	0
29	29 Kiskert	255	255	0
30	30 Bokor	68	137	112
31	31 Lombhullató	25	168	0
33	33 Örökzöld	38	115	0
35	35 Heterogén fás bokros gyep	245	245	122
36	36 Heterogén vizenyős gyep	205	245	122
37	37 Szikes gyep	103	240	112
41	41 Vizenyős	115	178	255
43	43 Nád	214	157	188
51	51 Vizek	0	112	255

a tervezési terület a Nemzeti Nagyfelbontású Felszínborítás-rétegen (NHRL), 2024



NDVI

Red	Green	Blue	NDVI	
156	156	156	1 - 29	
178	178	178	29 - 71	
190	190	190	71 - 121	
204	204	204	121 - 149	
225	225	225	149 - 162	
255	255	115	162 - 177	
209	255	115	177 - 193	
85	255	0	193 - 210	
56	168	0	210 - 227	
16	69	16	227 - 255	

a terület a felszín fotoszintetikus aktivitását mérő NDVI térképen (2024. szeptember)

A területet több természetvédelmi kategória is érinti a tájvédelmi körzethez való tartozásán túl, melyek a következők:

- A terület a Turjánvidék Natura 2000 különleges természetmegőrzési terület része, melynek szintén a határterületén helyezkedik el.
- A terület az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának része. Szintén a hálózat szélén található, tőle keletre már nincs a hálózathoz tartozó terület. A területtől nyugatra a magterülethez tartozó részek helyezkednek el.

2.5. A meglévő közlekedési és közmű infrastruktúra

A Czirják-tanya megközelítése a 4604 számú Soroksár – Örkény összekötő útról lekanyarodva, földúton történik. A megközelítéshez vasúti átjárón is keresztül kell haladni. A megközelítés lehetséges útvonala a lenti ábrán látható.



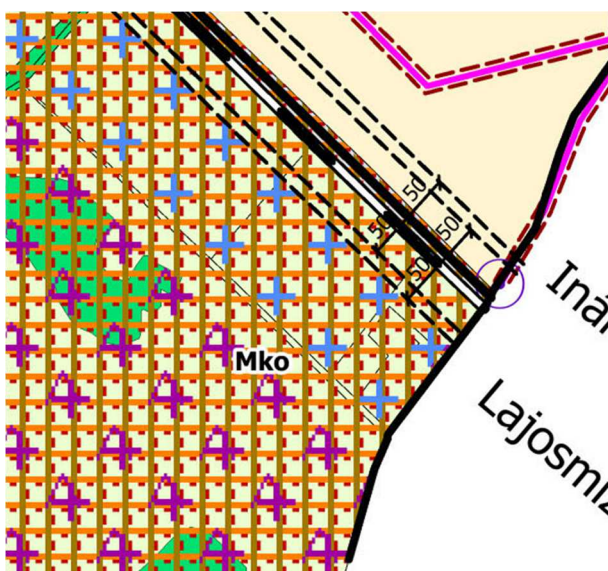
a Czirják-tanya közlekedési kapcsolatai és megközelítése a KIRA térképén

Közművek közül a területet a villamos energia éri el, a további közművek egyedi közműpótló megoldásokkal biztosítottak. Az ivóvíz kettő fűtő kútról érhető el. Gázellátás nincsen, a fűtés fatüzeléssel megoldott.

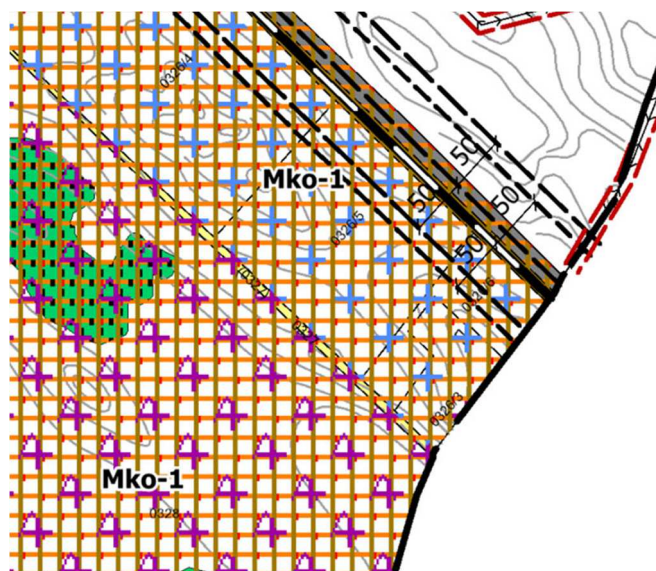
3. Hatályos településrendezési eszközök változtatással érintett területre vonatkozó szabályozása

Ócsa város a hatályos településrendezési terveit 2017-ben fogadta el. A településszerkezeti tervet a 100/2017. (IV.26.) határozattal, míg a helyi építési szabályzatot és annak mellékleteként a szabályozási tervet a 4/2017. (IV.27.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá.

A Czirják-tanya területét a hatályos településszerkezeti terv az Mko jelű korlátos mezőgazdasági területek közé sorolja. A szabályozási terven a terület ezen belül az Mko-1 jelű táj- és természetvédelmi szempontból korlátos mezőgazdasági területek közé tartozik. A településszerkezeti és szabályozási tervlapokról leolvasható továbbá, hogy a területet érinti az Ócsai tájvédelmi körzet, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület (mai nevén tájképvédelmi terület), és az ökológiai folyosó övezete.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

A helyi építési szabályzat 52. és 53.§-a tartalmaz az Mko-1 jelű övezet szempontjából releváns előírásokat. Az 52.§ a mezőgazdasági területek általános előírásait fogalmazza meg, melyek közül a következők határoznak meg a terület beépíthetőségét érintő szabályt:

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

A tervezési területen meglévő beépítések találhatók a szabályozásban meghatározott előkert, oldalkert és hátsókert területén is.

52.§ (5) A telek beépíthetőségét meghaladó, a rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban tanyaként és udvarként nyilvántartott földrészleteken a már meglévő épületek átalakítása (felújítás, korszerűsítés, helyreállítás) megengedett.

Az ingatlannyilvántartás szerint a 0326/3 hrsz.-ú ingatlan 'a' alrészlete tanyaként művelés alól kivett terület, így e szabály értelmében az itt elhelyezkedő és már a HÉSZ 2017-es jóváhagyását megelőzően is meglévő épület felújítható, helyreállítható és korszerűsíthető, de a bővítése már nem engedélyezhető. Mindez a központi tanyaépületet és az istálló épületet érinti.

A helyi építési szabályzat az Mko-1 jelű korlátos mezőgazdasági övezetre vonatkozóan az 53.§-ban határoz meg konkrét előírásokat a következők szerint:

53. § (1) Az övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 11. pontja tartalmazza.

(2) Mko-1 jelű táj- és természetvédelmi szempontból korlátos mezőgazdasági területek természetvédelmi oltalom alatt álló, természeti táji ökológiai szempontból értékes, többnyire ökológiai hálózattal érintett mezőgazdasági területek.

(3) Az Mko-1 övezetben az extenzív legeltetési állattartást, gyepgazdálkodást és tárolást szolgáló építmények (karám, fedett karám, állatkifutó, szénatároló), méhészet fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.

(4) Az Mko-1 övezetek területén épület nem helyezhető el.

(5) Az Mko-1 jelű övezetben művelési ág váltás csak extenzívebb irányban történhet.

...

(10) Az övezetek területén nem helyezhető el:

a) a nyilvános illemhelyek

b) a megújuló energiaforrások műtárgyai,

c) lakóépületek.

(11) Az övezetekben birtokközpont nem alakítható ki.

...

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

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek	Az övezetben					
2	Övezet jele	legkisebb terület	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke lakóépület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m ²)	rövidítés	(m ²)	(%)	(m)	(m)	(%)
4	Mko-1	50 000*	SZ	100 000	0,3	4,0	-	-
5	Mko-2	50 000*	SZ	100 000	0,5	4,5	-	-
6	Mko-3	5 000*	SZ	3 000	3	4,5	-	-

* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

Az Mko-1 jelű övezet előírásai áttekintve elmondható, hogy a terület jelenlegi és tervezett hasznosítása az építési szabályzat hatályos előírásainak nem felel meg. Rögzítendő ugyanakkor, hogy a HÉSZ jóváhagyásakor a terület hasznosítása, beépítése az elfogadott szabályoktól eltérő volt, hiszen a történeti vizsgálat szerint a területen már korábban is voltak épületek. *(Az 53.§ (13) ugyan kitér a meglévő épületek és építmények fenntartható mivoltára, ugyan akkor az épületek egy része engedély nélkül jött létre és az ingatlan-nyilvántartásban nem volt feltüntetve.)*

Az övezetre meghatározott normatív előírások közül a beépíthető legkisebb telekterületre vonatkozóan 10 ha szerepel, melynek a tervezés alá vont terület nem tud megfelelni. Az épületmagasságra meghatározott 4 méter a nem épületnek minősülő építmények esetében is alkalmazandó, erről a HÉSZ 30.§ (7) bekezdése rendelkezik.

Az övezetre vonatkozó szabályozásban hibásan értelmezett az épület és építmény fogalma. A (3) bekezdés megenged bizonyos épületek – *fedett karám, szénatároló* – elhelyezését, majd a (4) bekezdésben az épület elhelyezését tiltja. Felülvizsgálandó a szabályozás 30.§ (7) bekezdésben foglaltak, az épületnek nem minősülő építmény magassági korlátozása, mely szerintünk indokolatlanul vonatkozik pld. a villanyoszlopra, vagy a terménytároló silóra.

4. Területrendezési és egyéb felsőbb jogszabályi előírások

Ócsa város a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (továbbiakban BaTrtT.) hatálya alá tartozó település, így a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény Második Részében foglalt Országos Területrendezési terv (továbbiakban: OTTrT.) mellett a Harmadik Részben meghatározott előírások is érvényesek.

4.1. A térségi szerkezeti terv

A tervezési terület a térségi szerkezeti terv alapján a mezőgazdasági térség területén helyezkedik el, melyre vonatkozóan a következők kerültek meghatározásra a törvényben:

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



a tervezési terület a BaTrT. szerkezeti tervlapján

A térségi szerkezeti terv a tervezési terület mellett elhaladó vasút és térségi összekötő út nyomvonalát is jelöli.

4.2. A térségi övezetek

A területrendezési tervekben meghatározott térségi övezetek közül az alábbi a tervezést befolyásoló, releváns előírásokkal rendelkező övezetek érintik a tervezési területet:

- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- tájképvédelmi terület övezete

ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

A tervezési terület az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területén helyezkedik el. Az övezetre vonatkozó előírások közül kiemelendő, hogy az övezetben csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, mely a természetes és természetközeli élőhelyeket és azok kapcsolatait nem károsítja. Kiemelendő továbbá, hogy új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.



MaTrT.

14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint 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.

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

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

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

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

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében külfejtéses művelésű bányatelek létesítése, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontális bővítése csak az ország más területén fel nem lelhető ásványi nyersanyag esetében, a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló kormányrendelet szerinti hatásvizsgálat alapján lehetséges. A meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontális bővítésével a bányatelek eredeti mérete (felszíni vetülete) nem változhat. Az övezetben új célkitermelőhely nem létesíthető.

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

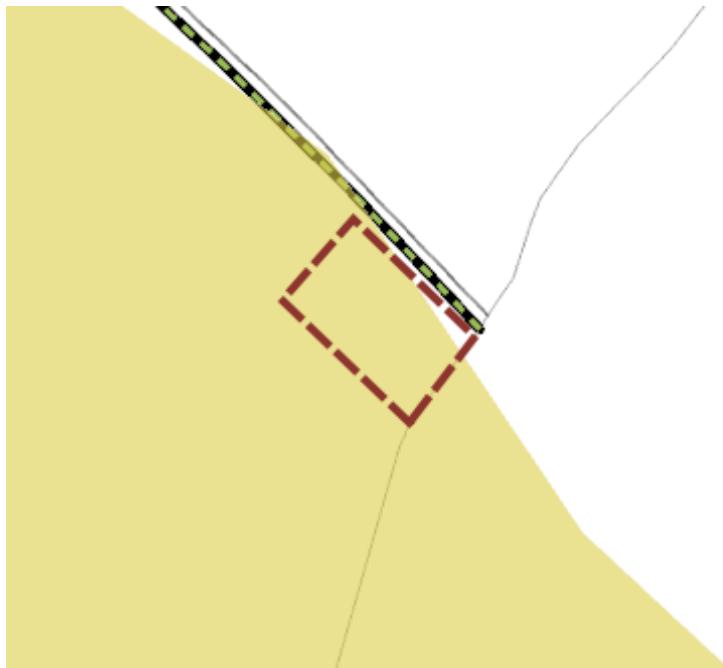
28. Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

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

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

tájképvédelmi terület övezete

A tájképvédelmi terület övezetére vonatkozóan a településrendezési eszközök készítésekor meghatározandók egyedi követelmények a tájképi egység megőrzése érdekében. Ennek érvényesítéséhez a településképi rendelet meghatározott egyedi előírásokat a területre a következők szerint:



TKR. 25.§ (4) A 15. § 9. pontban meghatározott területek természetközeli területein a helyi építési szabályzatban meghatározott építmények csak

- a) tájba illó módon,*
- b) a helyi építési hagyományoknak megfelelően,*
- c) lehetőleg természetes anyaghasználat mellett helyezhetők el.*

9/2019. VI. 14.) MVM rendelet.

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

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

- a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,*
- b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.*

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

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

4.2. További releváns, magasabb szintű jogszabályi előírás

1. tanyák szabályozása

A tervezési terület 0326/3 hrsz.-ú telek 'a' alrészlete tanyaként művelés alól kivett terület. A tanyákra vonatkozóan egyedi felsőbb jogszabályok érvényesek a következők szerint:

TÉKA

35. A tanya

36. § (1) Tanyának minősül az a külterületen, ezen belül általános vagy kertes mezőgazdasági területen fekvő földrészlet, amelyre a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- a) a földrészlet területének nagysága legalább 1500 m², legfeljebb 10 000 m²,*
- b) a földrészleten növénytermesztést és állattenyésztést, valamint ezekkel kapcsolatos terménytárolást, termény- vagy termékfeldolgozást végeznek,*
- c) a földrészleten van gazdasági épület, épületcsoport, valamint lakóépület, amely a b) pont szerinti feladatellátáshoz kapcsolódik,*
- d) a földrészlet fekvése szerinti település helyi építési szabályzatának szabályozási tervi mellékletében a területet a sajátos használatnak megfelelő általános vagy kertes mezőgazdasági tanyaterület övezetként vagy a tanyát övezeti szabályozási elemként feltüntették, és*
- e) a d) pontban foglaltakat követően a földrészletet az ingatlan-nyilvántartásba tanya jogi jellegként bejegyezték.*

(2) Tanyának minősül a Trtv. hatálybalépése előtt tanyaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre vagy jogi jellegként feljegyzésre került terület akkor is, ha

- a) a tanya erdőterületen található, vagy*
- b) az (1) bekezdés a)–d) pontjában foglaltak nem teljesülnek.*

(3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti tanya területének megengedett beépítettsége legfeljebb 30 százalék lehet, lakóépület legnagyobb megengedett párkánymagassága legfeljebb 4,50 méter.

(4) A tanyán legfeljebb kettő lakórendeltetést tartalmazó épület, épületrész helyezhető el oly módon, hogy

a) a lakórendeltetést tartalmazó épület vagy épületrész bruttó alapterülete nem haladhatja meg a tanyán lévő gazdasági épület vagy épületrész, épületcsoport bruttó alapterületét, egyben teljesülnek az (5) bekezdésben foglaltak, és

b) a lakórendeltetést tartalmazó épület megvalósítását – kivéve, ha a tanyának minősülés előtt is volt már a földrészleten gazdasági épület – a gazdasági épület, épületcsoport létesítésével egyidejűleg meg kell kezdeni.

(5) A tanyán

a) a lakórendeltetést tartalmazó épület nagysága

aa) 2000 m²-es telekméretig a (3) bekezdés szerinti beépíthetőség 45 százalékát,

ab) 2001 és 6000 m²-es telekméret között a (3) bekezdés szerinti beépíthetőség 35 százalékát,

ac) 6000 m²-es telekméret felett a (3) bekezdés szerinti beépíthetőség 25 százalékát nem haladhatja meg, és

b) a tanya területe legalább 60 százalékának a fekvése szerinti általános vagy kertes mezőgazdasági területnek megfelelő művelési ágban kell szerepelnie az ingatlan-nyilvántartásban.

(6) A tanya területén – a (3) és az (5) bekezdés szerinti követelmények betartása mellett – vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület is elhelyezhető.

(7) E rendelkezés hatálybalépését követően új tanyát nem lehet létesíteni az országos jelentőségű védett természeti területen.

136. § (2): 2025. június 30 után a TÉKA 35. § és 36. §-át helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.

137. § (1) Tanyán megvalósuló építési tevékenység engedélyezésekor, bejelentésekor, ennek hiányában az építési tevékenység megkezdésekor a településrendezési eszköznek, településtervnek a 36. § (3)–(7) bekezdésével ellentétes vagy ezzel össze nem egyeztethető előírását figyelmen kívül kell hagyni.

A tanyákra vonatkozóan a fenti előírások alapján kedvezőbb beépítési feltételek lennének alkalmazhatók, ugyanakkor az előírások rögzítik, hogy új tanyát nem lehet létrehozni országos jelentőségű védett természeti területen. Ennek megfelelően ezen előírások nem terjeszthetők ki az egész tervezési területre.

2. különleges beépítésre nem szánt területek szabályozása

A terület jelenlegi és tervezett hasznosítása alapján különleges beépítésre nem szánt terület kijelölését javasoljuk, mely rendeltetés figyelembe veszi a valós állapotokat. Erre az esetre a következő, Méptv.-ben meghatározott előírásoknak meg kell felelni:

7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

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

3. természetvédelmi területek előírásai

A tervezés során figyelemmel kell lenni a korábban rögzítetteknek megfelelően a területet érintő országos és nemzetközi természetvédelmi kategóriákra:

- Ócsai Tájvédelmi Körzet:

- a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény
- az Ócsai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról szóló 138/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet
- Natura 2000 terület, Turjánvidék
 - az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet
 - Turjánvidék (HUDI20051) Natura 2000 terület fenntartási terve
- Ökológiai folyosó területe
 - a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

A tapasztalatok alapján a területen természetközeli állapotok nincsenek jelen, a hasznosítás teljes mértékben a lovassport köré épül, mely hasznosítás nem tekinthető intenzívnek. Jelen dokumentumhoz élőhelyterképezés, hatásvizsgálat nem készült, de feltételezhető, hogy a területen a természetvédelmi kijelölés alapjául szolgáló élőhelyek, állat- és növényfajok nem találhatók.

5. A fejlesztési cél és javasolt változások bemutatása

A településrendezési tervek módosítására irányuló kezdeményezés elsődleges célja a terület jelenlegi használatának és beépítettségének legalizálása, a módosított szabályok által a területhasznosítás és fejlesztés hosszú távú biztosítása. A vizsgálatok alapján elmondható, hogy a terület jelenlegi beépítésének egy része a hatályos építésszabályozás alapján nem fenntartható, így az előzőekben megfogalmazott célok érdekében a településrendezési tervek módosítása szükséges. A meglévő hasznosításnak és beépítésnek megfelelő, a fejlesztést lehetővé tevő szabályozás megalkotását követően a következőkben bemutatott hosszútávú elképzelések merültek fel a terület fejlesztését illetően.

5.1 A tervezett fejlesztés bemutatása

A korábbiakban részletezetteknek megfelelően a fejlesztési cél elsődlegesen a meglévő területhasználat és a beépítések szabályossá tétele, fennmaradásuk engedélyezése. A beépítettség mértékének növelése csak kis mértékben tervezett, alapvetően nem cél a területen. A beépítés a földhivatali határozat szerinti, művelés alóli kivételre engedélyezett területre koncentrálódik, ezen kívüli területen nem kerül elhelyezésre további épület, építmény.

A terület jelenlegi és tervezett hasznosítása a lovas sport köré épül, tervezett hasznosítás ugyanakkor nem intenzív. Fejlesztési célként a következő elképzelések merültek fel:

- a központi tanyaépület, lakóépület és istálló épület korszerűsítése, felújítása, lakó, szociális és szállás rendeltetéssel történő bővítése, új épület építése
- a lovassporttal összefüggő lovarda, gazdasági épületek, lovas-boxok, istállók, takarmány és géptárolók korszerűsítése, újak elhelyezése
- a tájképi megjelenés javítása és a tájba illesztés biztosítása érdekében az épületek természetes anyagokkal történő fedése, burkolása

A területen található ingatlanok a jövőben összevonásra kerülnek, ennek megfelelően a következő beépítési paraméterek lesznek jellemzők a meglévő állapotokra:

1. A hárból egy telek kerül kialakításra, melyen alrészletként jelenik meg a művelés alól kivett terület.
2. Az összevont telek méretei: 3,9 ha, melyből 4 744 m² művelés alól kivett és 34 261 m² művelés alatt álló terület külön alrészleten.
3. A beépítési mód szabadon álló.
4. Az oldalkert legkisebb mérete 2,5 m
5. Beépítettség: 1,89%, mely a három telek összevonása esetén értendő
6. Legnagyobb beépítési magasság: 6m

5.2. A határoló köz-, illetve közhasználatú területek

A fejlesztési javaslat a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket nem módosítja, a terület a jelenleg közlekedési rend szerint marad továbbra is megközelíthető. Ez szerint a területet észak-keletről a vasút területe határolja, a megközelítési pont e 0326/4 hrsz.-ú telek északi sarkánál elhelyezkedő vasúti átjáró. Itt csatlakozik a területet feltáró földút a 4604. számú térségi összekötő úthoz. A feltáró földút közterület, a tervezési területet észak-nyugatról határolja. Funkcióját jelenlegi szélességében jelenleg is és a jövőben is el tudja látni, szélesítést nem igényel.

5.3. A zöldfelületek kialakításának módja

A tervezési területen belül burkolt területek nincsenek jelen. Ténylegesen zöldfelületeket az épületek és karámok közötti területek képeznek, melyek alapvetően gyepfelületek alacsony fás és bokros állományokkal, illetve gyepfelületek (aszályos időszakban ezek kiszáradnak). A terület belső közlekedését biztosító területek is burkolatlanok. A terület zöldfelületei a következő oldalon található térképen láthatók.

A szabályozás módosítása során nem javasoljuk a zöldfelület megengedett legkisebb mértékének korlátozását, miután a zöldfelület területi meghatározása a telek használatánál nem egyértelmű, azt az OTÉK 2. melléklet 2. pontja nem teszi kötelezővé.

5.4. A közlekedési és parkolási rend

A terület közlekedési rendje a használat során alakult ki. Az utak kitaposott földutak, gyalogos ösvények hálózata. A központi tanyaépület mellett került kialakításra a gépjármű elhelyezés számára terület, mely szintén burkolatlan. Mindez igazolja, hogy a hasznosítás nem tekinthető intenzívnek, hiszen burkolatok nélkül is megfelelően tud működni a terület. A terület közlekedési és parkolási rendje a következő oldalon található térképen látható.

5.5. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki infrastruktúra-fejlesztések

A tervezési területen a tervezett hasznosításhoz szükséges villamos energia ellátás közműhálózatról rendelkezésre áll. A vízellátás és a szennyvíz kezelése egyedi közműpótló megoldásokkal biztosítható továbbra is. A földgáz és távhő hálózathoz való csatlakozás gazdaságos keretek között nem megvalósítható. A fűtés a kialakult állapot szerint fatüzeléssel, vagy villamos energia felhasználásával, hőszivattyúval biztosítható, mely utóbbihoz megújuló energiaként napelemek alkalmazás célszerű. Mindennek megfelelően a tervezett fejlesztés során infrastruktúra fejlesztési igény nem merül fel.



Jelmagyarázat

-  meglévő és megmaradó telekhatár
-  megszűnő telekhatár
-  meglévő beépítések
-  kítaposott földfelület
-  zöldfelület
-  földút
-  parkoló
-  karám
-  lombhullató fás növényzet

meglévő beépítettség a három telek összevonását követően: 1,89%

6. A javasolt beépítés környezeti hatásai

A terület jelenlegi és tervezet hasznosításának környezeti hatásait tekintve vizsgálni kell a talajt, talajvizet érő hatásokat, a levegőtisztaságot, a zaj és rezgésterhelést, vizuális környezetterhelést, fényszennyezést, melyek összefüggésben lehetnek a tervezett fejlesztéssel.

Alapvetően elmondható, hogy a környezeti hatásokat tekintve kulcsfontosságú, hogy a jelenlegi hasznosítás intenzitása ne, vagy csak nagyon korlátozott mértékben növekedjen. Minderre a tervezett szabályozás fog meghatározni korlátozásokat. A hasznosítás módja a környező, feltételezhetően természetközeli élőhelyek védelme érdekében meghatározó. A terület hasznosítása a táj- és természetvédelmi területek hálózatát negatívan nem befolyásolja, hiszen a természetvédelmi területek peremén helyezkedik el, így az élőhelyek közötti ökológiai kapcsolatokat sem befolyásolja, arra jelentős környezeti hatással nem rendelkezik.

Az állattartás következtében keletkező trágyát megfelelően kell kezelni. Ezt alapvetően talajjavításhoz használják fel kisebb részt helyben, nagyobb részt elszállítva más mezőgazdasági területekre. A tervezett fejlesztés levegőtisztaság szempontjából nem jár jelentős terheléssel, ahogy a zaj és fényszennyezés sem tekinthető számottevőnek, hiszen a lovarda működése nem generál jelentős közlekedési forgalmat.

A vizuális környezetterhelés a terület körül meglévő fásítás miatt nem jelentős, valamint sík vidékről lévén szó rálátás a területre nincs. A fejlesztések során a meglévő beépítések tájba illesztéséről gondoskodni kell természetes anyagokból álló tetőfedések és burkolatok kialakításával.

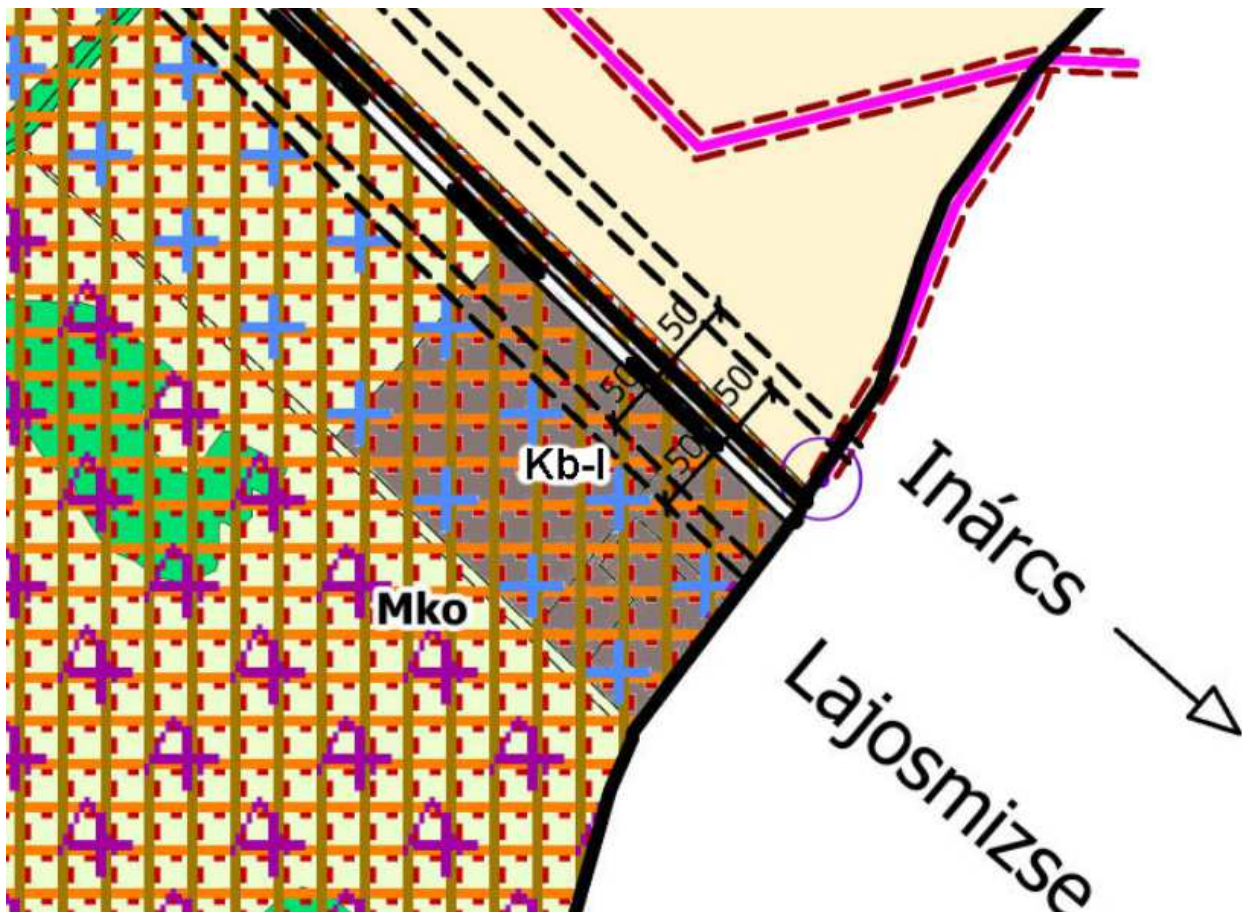
7. A településtervezési változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

A településrendezési tervek módosításának célja a Czirják-tanya jelenlegi beépítésének és jövőbeni működésének lehetővé tétele. Mindehhez a településszerkezeti tervet és a helyi építési szabályzatot és annak mellékleteként a szabályozási tervet is módosítani kell.

A módosítás során az érintett területet különleges beépítésre nem szánt területfelhasználásba, azon belül lovasport övezetbe javasoljuk besorolni. Mindez tükrözi a terület meglévő és a jövőben tervezett hasznosítását. Ehhez a településrendezési tervekben egy új övezet létrehozása szükséges. Ugyan van a településen egy másik lovassport tevékenységet is lehetővé tevő különleges beépítésre nem szánt övezet, de az szélesebb körű rekreációs tevékenységet is lehetővé tesz nagyobb területhasználati intenzitással. A meglévő beépítésre nem szánt különleges lovassport övezet itteni alkalmazását nem javasoljuk, a tulajdonos kizárólagosan a lovassport és az azt közvetlenül kiszolgáló rendeltetést, illetve azokhoz kapcsolódó épületeket kívánja a területen elhelyezni. A szabályzatban meglévő rekreációs övezet fejlesztési lehetőségei a tervezési területen természetvédelmi szempontokból sem kívánatosak.

7.1. A településszerkezeti terv módosítása

A településszerkezet módosítása érinti a településszerkezeti terv leírását és a településszerkezeti tervlapot. A tervlapon az érintett három telek a korlátozott mezőgazdasági területfelhasználásból beépítésre nem szánt különleges lovassport területfelhasználásba kerül átsorolásra. A módosított településszerkezeti tervben a területet érintő egyéb korlátozások és védelmi területek (Natura 2000, Ócsai Tájvédelmi Körzet, Ökológiai folyosó, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület, valamint az út és vasút védőtávolsága) megtartását változatlanul javasoljuk.



javasolt településszerkezeti terv részlet

A 4.2. fejezetben bemutatásra került, hogy mezőgazdasági területből különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése esetén a településrendezési tervekben csereterületet kell kijelölni legalább ugyanakkora területi kiterjedésben, valamint a biológiai aktivitásérték szinten tartását is igazolni szükséges.

Ezen jogszabályi követelményeknek történő megfelelés érdekében az erdészeti nyilvántartást tekintettük át olyan nyilvántartott erdőrészleteket keresve, melyek a településrendezési tervekben nem erdő települési területfelhasználásba soroltak. Javaslatunk, hogy az erdőként nyilvántartott, de nem erdőövezetbe sorolt terület rendeltetésének erdő övezetbe történő változtatásával feleljen meg a településrendezési terv a fenti jogszabályi követelménynek, mely változtatással a térségi erdők övezetére vonatkozóan meghatározott törvényi előírásnak történő megfelelés javul.

A javaslat szerint a település északkeleti részén elhelyezkedő 0159/12, 0159/11, 019/10, 0159/9, 0159/8, 0159/7, 0159/6, 0159/5 hrsz.-ú telkek védelmi erdőterületbe sorolása történne, melyek a hatályos településrendezési tervekben általános mezőgazdasági területként szabályozottak. A területen a friss műholdfelvételeken fiatal erdőtelepítés látható. Ezen földrészletek nem mindegyike

szerepel az erdészeti nyilvántartásban, de a településszerkezeti egység megőrzése érdekében mindegyik átsorolása indokolt. A felsorolt ingatlanok a következők szerint részei a nyilvántartásnak:

- a 0159/12, 019/11 hrsz.-ú ingatlanok szabad rendelkezésű erdők,
- a 0159/10, 0159/9, 0159/5 hrsz.-ú ingatlanok ténylegesen nyilvántartott erdőrészek,
- a 0159/8, 0159/7, 0159/6 hrsz.-ú ingatlanok a nyilvántartásban nem szerepelnek

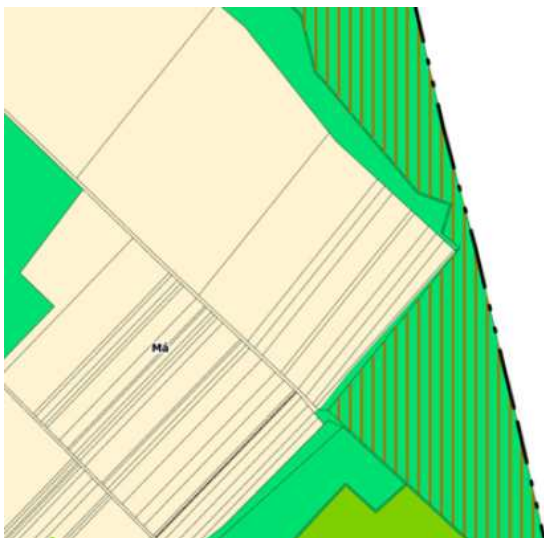


erdészeti nyilvántartás térképe (forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)

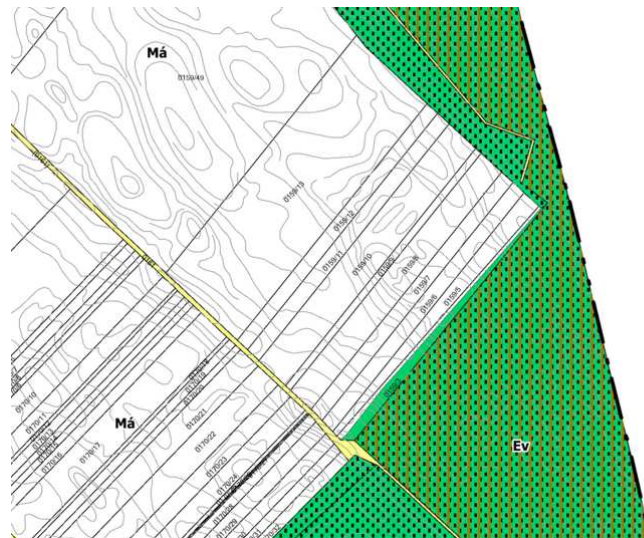
(Piros jelölés: Erdőrészek, Sárga jelölés: Szabad rendelkezésű erdők)



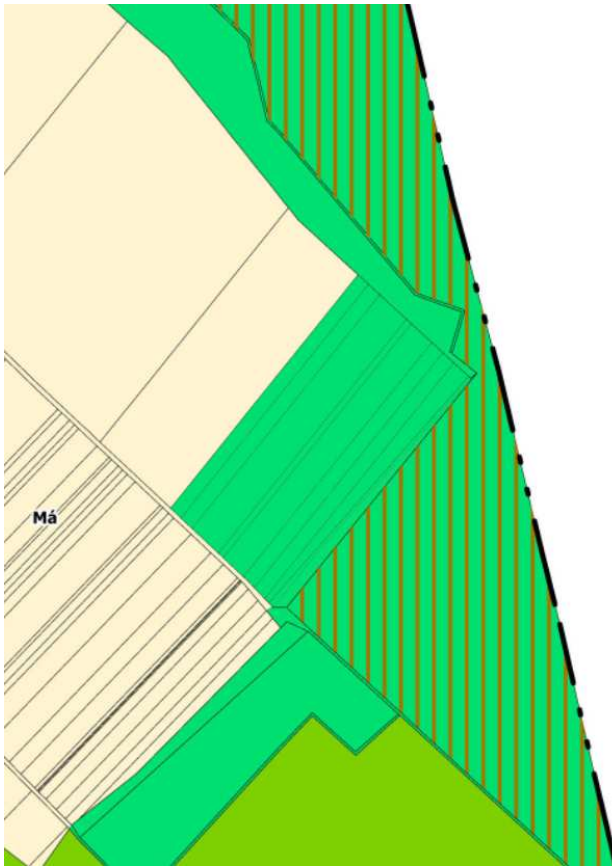
a területek (korábbi) műholdfelvételen a földrészlethatárokkal (forrás:eközmű.hu)



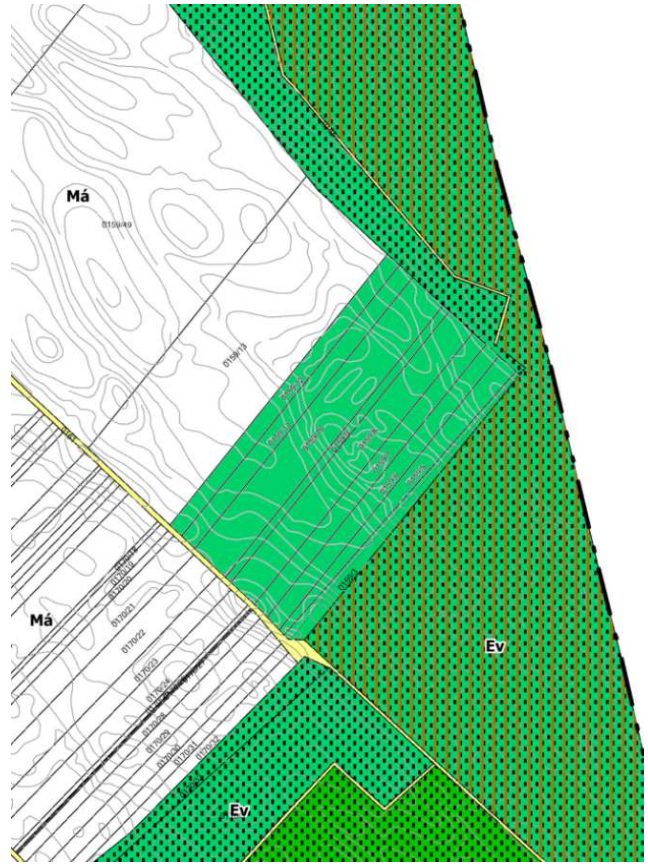
hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

7.2. A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása

A helyi építési szabályzat javasolt módosítása során egy új különleges beépítésre nem szánt övezet kerül meghatározásra. Ez az övezet a tervezési terület adottságaihoz, valós állapotaihoz és fejlesztési elképzeléseihez igazodik. Az új övezet előírásai az építési szabályzatba a 64/B.§-ba kerülnek meghatározásra a következők szerint:

64/B.§ Különleges lovassport terület övezetének előírásai

64./B.§ (1) A Kb-L jelű övezetben a telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 20. pontja tartalmazza.

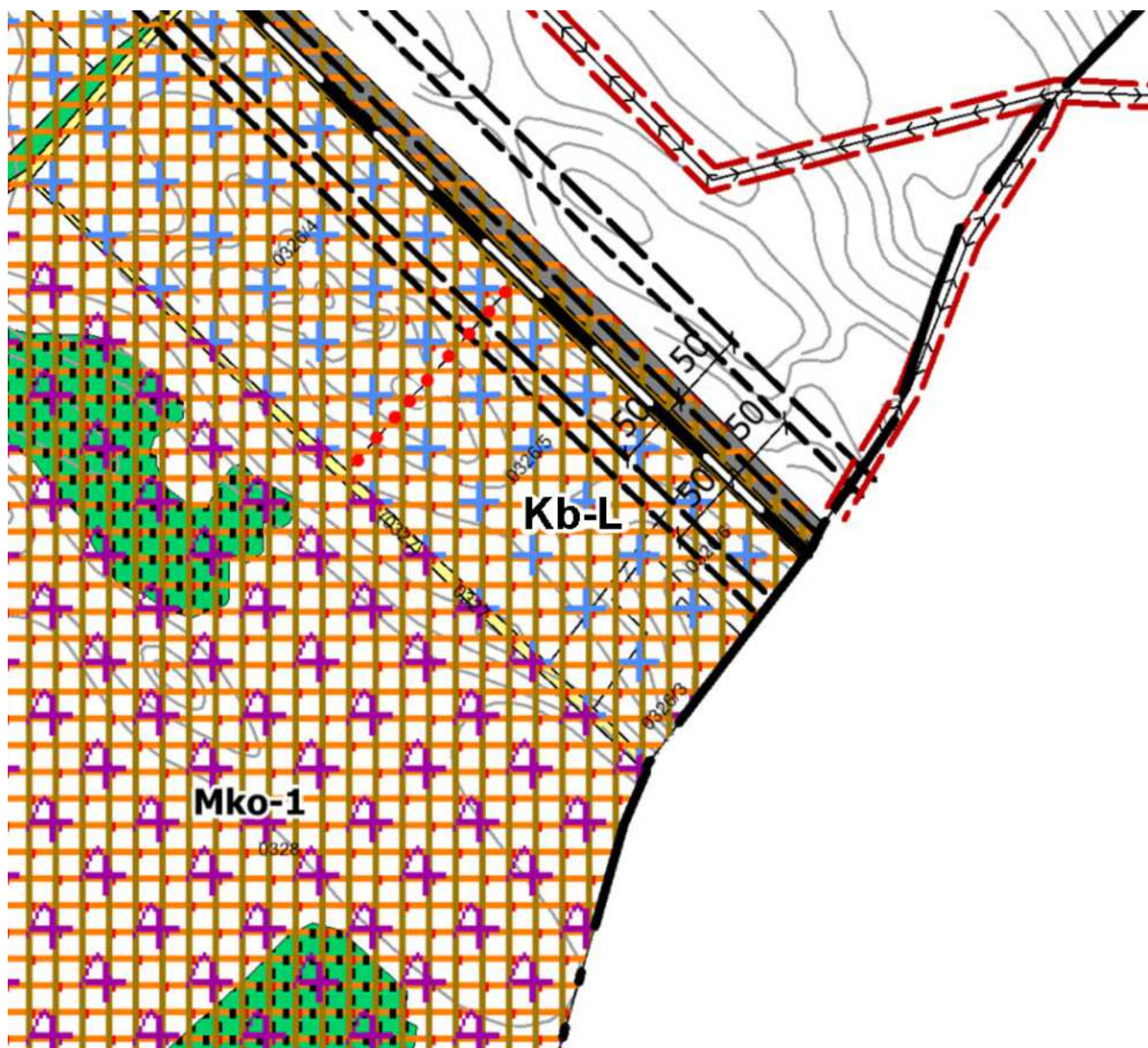
(2) Az övezet területe a lovas sport és az ahhoz kapcsolódó szállás és egyéb kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál. Az övezetben elhelyezhető továbbá egy tulajdonosi vagy szolgálati lakás.

Az övezetre vonatkozó normatív előírások meghatározása érdekében a HÉSZ első mellékletének kiegészítése javasolt a következők szerint a 20. ponttal:

1. melléklet

20. Különleges lovassport területek övezete (Kb-L)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek	Az övezetben					
2	Övezeti jele	legkisebb terület	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépített épület legnagyobb mértéke	az épület magassága	az épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m2)	rövidítés	(m2)	(%)	(m)	(m)	(%)
4	Kb-L	övezet területe	SZ	övezet területe	3%	6,0	6,0	-



8. Magasabb szintű jogszabályokkal, a területrendezési tervekkel való összhang megteremtése

8.1. A térségi szerkezeti tervvel való összhang

A hatályos településszerkezeti terv leírása tartalmazza a hatályos tervek területrendezési tervekkel való összhangjának igazolását. A tervezési területek a korábban bemutatottaknak megfelelően a mezőgazdasági térség területén helyezkedik el, valamint a csereterületként javasolt terület is e térségben található. Mindennek megfelelően igazolandó, hogy a településrendezési tervekben a mezőgazdasági térség legalább 75%-a mezőgazdasági övezetbe sorolt. Az egyes térségek hatályos terv szerinti megfelelését 4. fejezet tartalmazza a településszerkezeti terv leírásában, melyből a mezőgazdasági térségre vonatkozó számítás a következő:

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

A javasolt módosításokkal csökkennek a mezőgazdasági térségen a településrendezési tervben mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területek hozzávetőlegesen 16 hektárral. Nagyjából 4 ha terület kerül átsorolásra a különleges beépítésre nem szánt lovassport területek közé, valamint további kb. 12 ha nyilvántartott erdőterület kerül feljelölésre a csereterület biztosítása érdekében. A hatályos településszerkezeti terv leírása szerint 136,98 ha-nyi terület a további módosítások kapcsán még felhasználható, így a térségi övezetnek történő megfelelés továbbra is biztosított lesz.

8.2. A térségi övezeti tervvel való összhang igazolása

ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében helyezkedik el a tervezési terület, méghozzá annak peremterületén. Az ökológiai hálózathoz tartozó további területek a tervezési területtől nyugatra találhatók, tőle keletre a hálózat lehatárolása megszakad. Elmondható, hogy a tervezett hasznosítás alacsony intenzitása okán nem káros a környező, potenciálisan természetközeli élőhelyekre. Az élőhelyek kapcsolatát pedig a „határ menti” elhelyezkedése miatt nem befolyásolja.

tájképvédelmi terület övezete

A hatályos településszerkezeti terv leírása alapján az övezetre vonatkozó előírásokban meghatározottakat a terv tartalmazza, így az összhang biztosított. A tervezési terület meglévő beépítésének tájba illesztéséről a fejlesztés során gondoskodni kell, így e szempontokból nem ellentétes a térségi övezet előírásaival a terv.

8.3. További releváns, magasabb szintű jogszabályi előírás

különleges beépítésre nem szánt területek szabályozása

A terület jelenlegi és tervezett hasznosítása alapján különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése javasolt, mely figyelembe veszi a valós állapotokat. Erre az esetre a következő, Méptv.-ben meghatározott előírásoknak meg kell felelni:

7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

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

Ahogy a 7.1. fejezetben bemutatásra került, a különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésével párhuzamosan csereterület biztosítása szükséges a Méptv. 7.§-ának történő megfelelés érdekében. A csereterület elhelyezkedése, hatályos és tervezett szabályozása a korábbi fejezetben látható. A következő táblázatban a törvényben meghatározott, biológiai aktivitásérték fenntartására szolgáló számítás eredménye látható.

A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek											
	Különleges beépítésre nem szánt területek					BIA érték fenntartására szolgáló terület					Pótlás utáni BIA érték egyenleg
	kijelöléssel érintett ingatlan(ok)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	kijelölés utáni BIA érték egyenlege	ingatlanja(i)	mérete	átsorolás előtti általános használata	átsorolás utáni általános használata	átsorolás utáni BIA érték egyenlege	
	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	(BIA számított értékének egyenlege)
1.	0326/3, 0326/6, 0326/5	4,1	Mko	Kb-lo	-15,58	0159/12, 0159/11, 019/10, 0159/9, 0159/8, 0159/7, 0159/6, 0159/5	12	Má	Ee	63,60	48,02
Az új beépítésre nem szánt különleges területek BIA érték egyenlege											48,02

9. Összegzés

A Czirják-tanya területén a múlt évtized közepén kialakult és jelenleg is működő lovarda található. A lovarda jelenlegi beépítése nem felel meg a hatályos szabályozásnak, cél a terület valós hasznosításának megfelelő szabályozás létrehozása annak érdekében, hogy a jelenlegi beépítéssel a lovarda fennmaradhasson és tovább működhessen. Mindennek megfelelően a hatályos településrendezési eszközök módosítása szükséges, mely során a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása is javasolt.

A településrendezési tervek módosítása során a területet érintően különleges beépítésre nem szánt lovassport terület kijelölése javasolt. Különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése esetén a Méptv. 7.§ (2) bekezdésének előírásainak történő megfelelést igazolni kell. E megfelelés az Erdészeti Nyilvántartás településrendezési tervekben való feljelöltségének növelésével biztosítható, ahol a település észak-keleti részén elhelyezkedő, hatályos tervek szerinti általános mezőgazdasági területek védelmi erdőterületek közé sorolását javasoljuk. A módosítás során a 0159/12, 0159/11, 019/10, 0159/9, 0159/8, 0159/7, 0159/6, 0159/5 hrsz.-ú telkek érintettek a településszerkezeti egység megőrzése érdekében. E területkijelölés a település biológiai aktivitásértékének szinten tartását is biztosítja.

Az új Kb-L jelű övezet szabályozásának meghatározásakor ügyelni kell arra, hogy a terület hasznosítása a jelenlegi szinten maradjon, illetve attól csak kis mértékben térhessen el, figyelemmel a környezetében, tőle nyugatra lévő természetvédelmi területekre. A területen a szabályozás meghatározásakor a hatályos szabályozás koncepciója szerint a földhivatal által művelés alóli kivonásra engedélyezett terület kijelöli az övezet építési helyét is. A megengedett legnagyobb beépíthetőség a kialakult állapotokhoz képest minimális eltéréssel 3%-ban kerül meghatározásra.

A tervezett fejlesztés során biztosítani kell a településképi követelményeknek történő megfelelést is, különös tekintettel a terület Ócsai Tájvédelmi Körzeten való elhelyezkedésére.