

ÓCSA VÁROS

Településrendezési eszközök módosítását megalapozó

Telepítési tanulmányterv

a 024/38 és 028/39 hrsz-ú területre vonatkozóan

- Előterjesztésre alkalmas változat-

MEGRENDELŐ:

Tóth István

2364 Ócsa, Halászy Károly utca 73.

Juhász Tamás

2364 Ócsa, Petőfi Sándor utca 12.

TERVEZŐ:

Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft.

1133 Budapest, Vág utca 9. 1. em. 2.



2025. október hó

TERVEZŐ

Településrendezés:	Makkai Krisztina e.v.	TT/ 01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>
Közlekedés: Közlekedés Kft.	Rohrer Ádám	K1d-1-Tell, KÉ-SZ, KÉ-T- Tell, KÖ-T	<i>Rohrer Ádám</i>
Közműellátás: Kész Kft.	Bíró Attila	01-2456, 01-55661-VZ-T	<i>Bíró Attila</i>
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>

TARTALOMJEGYZÉK

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:

TARTALOMJEGYZÉK.....	1
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	2
1. BEVEZETÉS, FEJLESZTŐI CÉL, INDOKLÁS	2
2. A TERVEZÉSI FELADAT	4
A TERÜLETEK RÖVID BEMUTATÁSA	6
3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ADOTTSÁGOK	7
5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVI KORLÁTOK ÉS LEHETŐSÉGEK A MAGASABBRENDŰ JOGSZABÁLYOK ALAPJÁN.....	13
6. KÖZLEKEDÉSI ADOTTSÁGOK ÉS KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT.....	18
7. KÖZMŰ ADOTTSÁGOK ÉS KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT	19
8. TÁJ ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI, ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÖSSZEFOGLALÓJA	24
9. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA JELENLEGI HELYZETE ÉS A FEJLESZTÉSI TERÜLET FÉRŐHELY SZÜKSÉGLETE	25
10. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA A 024/38 ÉS 024/39 HRSZ-Ú TELEKRE VONATKOZÓAN	27
11. BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ	32
12. ÖSSZEFOGLALÓ	34

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. Bevezetés, fejlesztői cél, indoklás

A 024/38 és 028/39 hrsz-ú területek tulajdonosai a településszerkezeti tervben kijelölt lakóterületfejlesztési cél alapján fejleszteni kívánják területüket. Jelen telepítési tanulmányterv, amelyet a Tulajdonosok megbízásából cégünk, az Area Plan Kft. készít, be kívánja mutatni a fejlesztési célt, a terület hasznosításának településrendezési összefüggéseit, valamint annak várható hatásait. A tanulmányterv megfelelő alapja kíván lenni Ócsa Város Önkormányzata és a Tulajdonosok között, a fejlesztés tárgyában létrejövő településrendezési szerződésnek, amelynek célja a projekt megvalósítása érdekében Ócsa Város Szabályozási tervének módosítása. E tanulmány a terület Tulajdonosa megbízásából 2025. októberében kötött tervezési szerződés alapján készült.

Előzmények:

A 119/2024. (V. 29.) számú ÖK Határozatból és 232/2024. (IX. 25.) számú ÖK. Határozaton alapuló információk:

A jelen tanulmányterv tárgyát képező területek közül a 024/39 hrsz-ú, valamint a szomszédos 024/12 és 024/13 hrsz-ú területekre készült tanulmánytervet, amit a Képviselő testület a 201/2021. (X. 27.) határozatával támogatott.

Az érintett területekre vonatkozóan a rendezési tervi módosítási csomagban elakadt az ügy egy kormányhivatali állásfoglalás okán. Akkor kikerült az akkori módosítási csomagból és azóta több egyeztetés zajlott, hogy megoldják a felvetett problémákat. A földhivatali elakadás okát sikerült megszüntetni.

A két fő probléma volt, hogy akkor a 024/38 hrsz-ú telek nem volt a módosítási csomagba és az így zárványterületként visszamaradó 024/38 hrsz-ú terület mezőgazdasági övezetben tartásával nem értett egyet, mivel a zárványtelek tényleges mezőgazdasági hasznosítása ellehetetlenül.

Másrészt kérte a településszerkezeti terven már kijelölt, de fel nem használt lakóterületi kijelöléstől való visszalépést legalább olyan mértékben, mint amennyi új lakóterület fejlesztésre kerül. Erre a kompenzációra az akkori Képviselő testület az Erdősor utca menti kijelölt lakóterületekből történő visszalépést támogatta a (0119/30-/47 és 0119/71 hrsz.) ingatlanokat érintően.

A Földügyi Osztály 2023. május 5-i levelében támogatta a cserét, vagyis a visszalépést a, (0287 hrsz-ú ingatlan menti mezőgazdasági területek 0119/30-/47 és 0119/71 hrsz.) területekre vonatkozóan.

A 0119/30-/47 és 0119/71 hrsz-ú területeken településszerkezeti terv távlati lakó területfelhasználásból történő visszalépését a földvédelmi törvény elvárásai érdekében nevesítette az Önkormányzat. A 2021 évben tanulmánytervet készítő tulajdonosközösség, -mely a területfejlesztést akkor 3 telekre vonatkozóan (024/12 és 024/13, 024/39) kezdeményezte- felbomlott és jelenleg a 024/38 és 028/39 hrsz-ú terület tulajdonosai szeretnék tovább lépni a területük fejlesztése érdekében.

Tulajdonosi cél:

A 024/38 és 028/39 hrsz-ú terület tulajdonosai azzal a kéréssel fordultnak Ócsa Város Önkormányzatához, hogy Ócsa szabályozási tervének módosítását kérik a településszerkezeti terv szerint kijelölt **024/38 és 028/39 hrsz-ú területet** is érintő tartalék **falusias lakóterület szabályozása érdekében**.

A terület jelenleg az Mko-2 távlati településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek övezetében tartozik. Cél a hatályos építési szabályzat szerinti Lf-2/B építési övezet építési paramétereivel, de új építési övezet alkalmazása, telkenként 1 lakásos lakóépület építése mellett.

A cél elérése érdekében a HÉSZ módosítás keretében új falusias lakó építési övezet bevezetése javasolt figyelembe véve Ócsa lakásszám (lakóépület) korlátozásai szándékait. A terület tervezett telekosztásával mintegy 22 db építési telek és 22 lakás (lakóépület) kialakításának lehetősége biztosított 14 méter széles közúti feltárások kialakításával mintegy 1,94 ha-on.

A tanulmányterv célja, hogy arra alapozva a Tulajdonosok és az Önkormányzat megköthesse a településrendezési szerződést, és ezzel elindulhasson a településrendezési terv módosítása. Ezt követően az Önkormányzat és a Tulajdonosok által kötött megállapodás alapján az elfogadott elemeket be kell illeszteni a területre vonatkozó szabályozási tervbe.

Indoklás (a városfejlesztési előnye az Önkormányzat részére):

A vizsgált 024/38 és 028/39 hrsz-ú külterületi ingatlanok a belterülethez kapcsolódóan távlati lakóterületfejlesztésre szánt területek, melyek telek lakóterületek közé ékelődött beépítetlen szántóterületek, melyek Mko-2 jelű távlati településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek övezetbe tartoznak. A telkek lakóterületi hasznosítása egyrészt a rendezett és gondozott lakókörnyezetet biztosítja, másrészt a közterületfejlesztés érdekében területet tud biztosítani az Etele és Álmos vezér utca fejlesztéséhez.

Továbbá a tervezett területfejlesztés biztosítja azt az országos magasabbrendű jogszabályok irányelveivel összhangban a területrendezési és fejlesztési elvárást, hogy elsősorban az alulhasznosított (barnamezős) a városi szövetbe ágyazódott területeket fejlesztését és már fejlesztésre kijelölt területek fejlesztését támogassák a települések, melyek a belterülethez kapcsolódóan a megfelelő infrastruktúra hálózat gazdaságos kiépítésével megvalósíthatók.

A tervezett beruházás megvalósítása során a tereprendezés, előközművesítés és a közlekedési infrastruktúra megteremtése már önmagában is jelentős beruházási értékkel bír majd, illetve jelentős munkahelyteremtő hatással is rendelkezik.

A területen nagy számban és várhatóan emelt igényszinttel megvalósuló épületek, építmények beruházási értéke és ennek révén munkahelyteremtő hatása van.

Ócsán a természetes fogyás fokozatos csökkenésével párhuzamosan egyre nagyobb, pozitív vándorlási ráta, ami Ócsa növekedő lakosságának fő forrását adja.

A tervezett fejlesztések egyértelműen a helyi lakosság és az Ócsára beköltöző népesség lakáslétesítési igényeinek kielégítésére szolgálhatnak. Ezen belül is elsősorban a fiatal és gyermekes, valamint az átlagnál tehetősebb rétegek területre való bevonzása a cél.

A Tulajdonosok további célja az Önkormányzattal kölcsönösen előnyös településfejlesztési megállapodások megkötése.

A Tulajdonosok közterületfejlesztés számára területet biztosítanak, vállalják a területfejlesztéshez szükséges területek átadását és a területüket feltáró útszakaszokat érintő közlekedési és közmű infrastruktúra ütemezett kiépítését a településrendezési szerződésben meghatározottak szerint, illetve a humán infrastruktúra fejlesztés érdekében pénzből településfejlesztési hozzájárulást biztosítanak előzetes megállapodás alapján az Önkormányzat számára. Az előző időszakban folytatott tárgyalások figyelembevételével időbeli és részletfizetési kedvezményeket biztosított az Önkormányzat a beruházások érdekében, melyekre a Tulajdonosok most is számíthatnak. Egyben figyelembe vették azt is, hogy csak olyan kiadási költségekre, valamint területekre tartsanak igényt, ami indokoltan és feltétlenül szükséges. Továbbá a tulajdonosok vállalják a településrendezési tervmódosítás költségeit is.

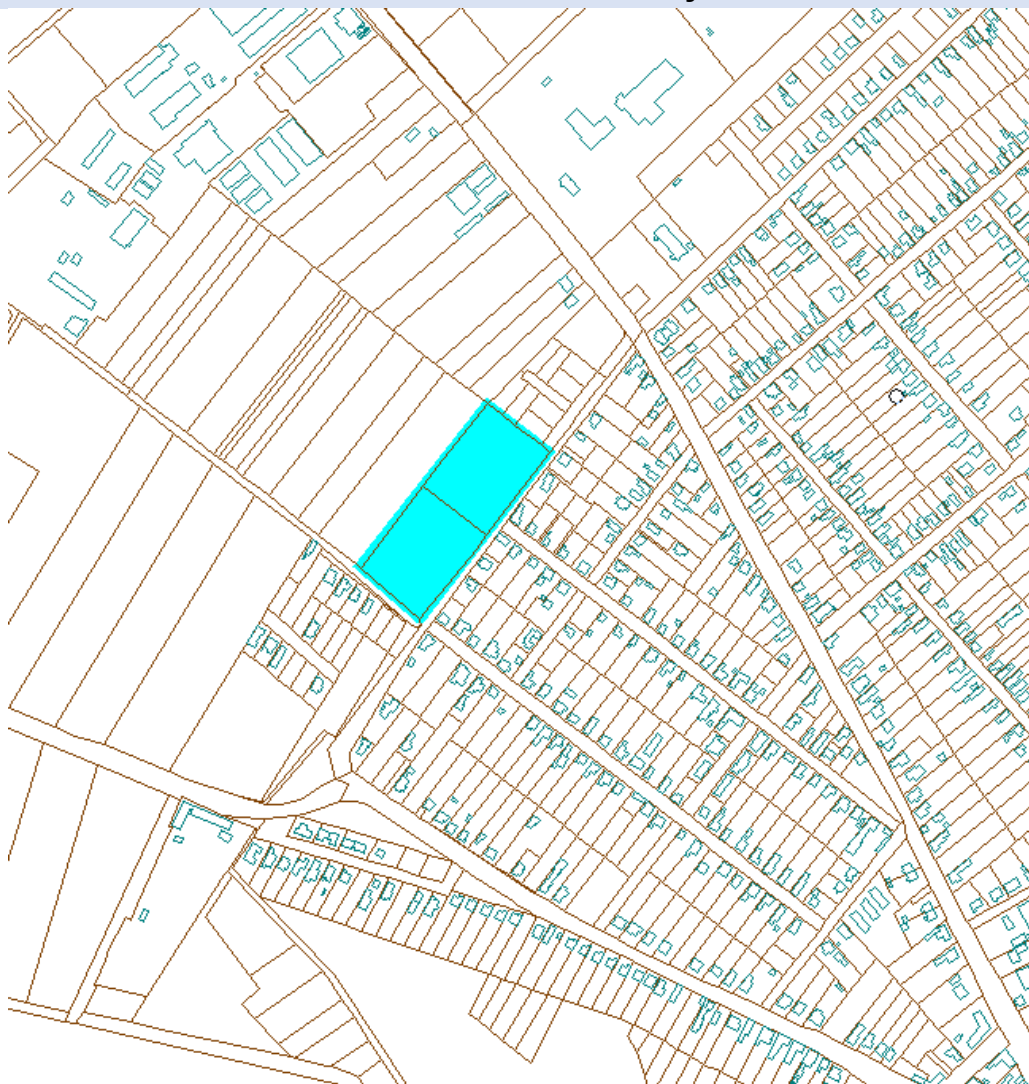
2. A tervezési feladat

A jelenlegi lakóterületi övezeti besorolású területen **egylakásos** lakóépület kialakítási lehetőségeinek kidolgozása a cél. Ezen belül:

- A 024/38 és 028/39 hrsz.-ú. terület közterületekkel feltárt falusias lakóterület kialakítása, szabályozása mintegy
- vizsgálandó a tervezett funkció és telekosztási szándékok figyelembevételével a megfelelő övezetek, megválasztása a fejlesztési terület adottságait figyelembe véve
- vizsgálandó a közműellátás rendszere és kapacitása, az optimális megoldás kidolgozása a jelenlegi adottságokat figyelembe véve
- vizsgálandó a közlekedési kapcsolatok rendszere a kialakult és fejlesztendő funkciók figyelembevételével

A tervezési feladat a tanulmánytervben bemutatni a hatályos jogszabályi környezetre és szabályozási lehetőségekre is tekintettel - a Tulajdonosok és az Önkormányzat által elfogadott szempontok alapján - a terület további fejlesztési lehetőségeit, és ez alapján, a területen várható fejlesztések nagyságrendi terhelési jellemzőit és várható főbb infrastrukturális igényeit.

A tervezési terület területi kiterjedése.



HRSZ.	Terület/m2 Tulajdoni lap szerint	Hatályos TSZT és SZT besorolás (területfelhasználási és övezeti besorolása)	földhivatali nyilvántartás
024/38	9726	területfelhasználási besorolás: Lf falusias lakóterület Övezeti besorolás: Mko-2 távlati településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek övezet	művelési ág: szántó 4 tulajdoni hányad: 1/1 Juhász Tamás Vezetékjog: 5 m2 Elmű
024/39	9725	területfelhasználási besorolás: Lf falusias lakóterület Övezeti besorolás: Mko-2 távlati településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek övezet	művelési ág: szántó 4 tulajdoni hányad: 1/2 Tóth István 1/2 Tóth Istvánné
össz:	19451 m2		

A területek rövid bemutatása

A fejlesztési terület Ócsa Város belterületétől nyugatra található. Északról közvetlenül kapcsolódnak a meglévő beépített belterülethez, az Etele utcával és az Álmos vezér utcával határolt külterületen összesen mintegy 1,94 ha-on.

A mezőgazdasági szántó művelési ágú területet beépült lakóterületek, művelés alatt álló szántóterületek veszik körül. Tervezett területfelhasználási besorolása falusias lakóterület, övezeti besorolása Mko-2 távlati településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek övezete. A területen jelenleg nincs lakóingatlan vagy egyéb épület. A terület jelentős része művelt mezőgazdasági terület, részlegesen fás, ligetes szegéllyel.



googlemaps felvétel: a tervezési terület látképe a Etele út-Álmos utca sarkáról



googlemaps felvétel: Álmos utca az Etele útról



googlemaps felvétel: a tervezési terület látképe a Etele út-Bethlen Gábor utca sarkáról

A területet gyakorlatilag beépült lakóterület és mezőgazdasági terület közé ékelődött és a lakóterület fejlesztési szándék a terület adottságait figyelembe véve (elhelyezkedés, infrastruktúra, táji adottságok) alkalmasnak mondható.

A terület közlekedési kapcsolata biztosított és a hatályos szabályozást is figyelembe véve jelenleg terület közvetlen megközelítése az Etele út felől történik.

A területet szegélyező közutakon a teljes közműellátás kiépült. Vagyis a terület közműkapcsolata a tervezett közutakon biztosítható.

E-Közmű kivonat



Habár módosítási terület elhelyezkedése optimálisan a belterülethez kapcsolódóan összközműves útszakasz mentén lakóterületek szomszédságában található, az önálló lakó funkcióhoz kötött területfejlesztéshez a szabályozási terv módosítására van szükség, az Önkormányzat által is támogatott építési paraméterekkel és feltételekkel.

3. Településrendezési adottságok

Településrendezési tervelőzmények:

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 100/2017.(IV.26.) számú ök. határozatával elfogadott Településszerkezeti terve
- Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelete Ócsa város helyi építési szabályzatáról
- **Rajzi melléletek:**

2a. melléklet ⁹¹	SZT-1/A	Belterület északi rész	M=1:2000
2b. melléklet	SZT-1/B	Belterület déli rész	M=1:2000
2c. melléklet ⁹²	SZT-1/C	Alsópakony	M=1:2000
2d/m. melléklet ⁹³	SZT-1/D	Felsőbabád	M=1:2000
2e. melléklet	SZT-2/A	Külterület északi rész	M=1:8000
2f. melléklet	SZT-2/B	Külterület déli rész	M=1:8000

Az övezeti előírások módosítása, a tervezett fejlesztésre szabott új építési övezet kialakítása a terület tulajdonosának lakóterületfejlesztési szándékai okán indokolt.



A hatályos szabályozási terv területre vonatkozó előírásai

„53. §

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

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

A szomszédos Lf-2/B övezeti besorolás előírásai:

30. §

(2) Telkenként egy, több közterületi kapcsolattal rendelkező telek esetén közterületenként egy-egy gépkocsi behajtó létesíthető.

(3) A hátsókert előírt legkisebb méretén belül közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály tároló, kerti építmény, jégverem és zöldségverem kivételével építmény, melléképítmény nem helyezhető el. 25 m-nél kisebb átlagos mélységi méretű telken az előírt hátsókertnek a hátsó telekhatártól mért 3,0 m-en kívüli részén a fenti melléképítményeken kívül mosókonyha, nyárikonyha, valamint gépkocsi- és egyéb tárolóépület is elhelyezhető.

(4) Önálló terepszint alatti építmény – az építési övezeti, övezeti előírások szerint elhelyezhető melléképítmények és a földdel borított pice kivételével – nem létesíthető.

(5) Tereprendezés esetén a természetes terepfelület megváltoztatása nem eredményezheti a csapadékvíz szomszédos telekre való átjutását. Építményt csak a természetes terepviszonyokhoz illeszkedő módon lehet elhelyezni, feltöltés, illetve bevágás legfeljebb 1,5 m lehet.

(8) Az új épületek legkisebb tényleges épületmagassági értéke az övezetre megengedett legnagyobb épületmagassági érték 50%-a, de legalább 3,0 m lehet, melynek a közterületek felől látható homlokzatokon - az utcafronttól a telek belseje felé számított 15 m telekmélységig mért szakaszokon - teljesülnie kell. Az egyéb homlokzati szakaszokon számított épületmagassági érték 2,2 m-nél kisebb nem lehet.

(9) Tetőtér csak egy szintben építhető be.

(12) Beépítésre szánt, már csatornázott területen a használatbavételi engedély, illetve a hatósági bizonyítvány kiadásáig a teljes közműellátásnak rendelkezésre kell állni. A szennyvíz-közcatorna hálózat kiépítéséig átmenetileg részleges közműellátás alkalmazására is sor kerülhet, de közműpótló csak a 22. § vonatkozó előírásainak a betartásával alkalmazható.

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

30/A. §²¹ (1)²² Az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.

35. Falusias lakóövezetek általános előírásai

35. § (1) Az építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően oldalhatáron álló beépítésű, 5,5m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető, de lakóépületből csak 1 db.

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

a) legfeljebb két lakást tartalmazó lakó;

b) legfeljebb 200m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató;

c) szállás jellegű;

d) igazgatási, iroda;

e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazhat.

(4) Az építési övezetben - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában – a (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül telepengedély-köteles egyéb gazdasági tevékenység céljára terület nem használható, építmény nem létesíthető, telep-bejelentés köteles és a fentiek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység céljára - a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között - terület használható és építmény létesíthető, amennyiben a telken lakórendeltetés is van.

(5) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények- az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály-tároló,

d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,

e) kerti építmény,

f) jégverem, zöldségverem.

(6) Az épület homlokzatmagassága az oldalhatáron álló, ill. ahhoz 3,0m-nél közelebb álló részének oldalkerti homlokzata esetén nem haladhatja meg a 4,5m-t, kivéve az utcai építési vonaltól mért 15,0m-es sávban elhelyezkedő épületrészt (utcai épületszárny).

36. §

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

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

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

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

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

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

f) 32 Új épület az utcában kialakult oldalhatáros beépítésnek megfelelő építési helyen belül, az építési helyet meghatározó telekoldalon, a telek oldalhatárától minimum 4,0 méterre is elhelyezhető.

1. melléklet

Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékei

2. Falusias lakóövezetek (Lf)

A	B	C	D	E	F	G	H
1	A kialakítható telek						
2	Építési övezet jele	legkisebb terület	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)
4	Lf-1	K	-	O	30	K (max. 3,5)	40
5	Lf-2/A	600	14/-	O	30	4,5	40
6	Lf-2/B	600	14/-	O	30	4,5	40
7	Lf-3	900	18/40	O	30	5,5	40
8	Lf-4	2500	-	SZ	30	4,5	40

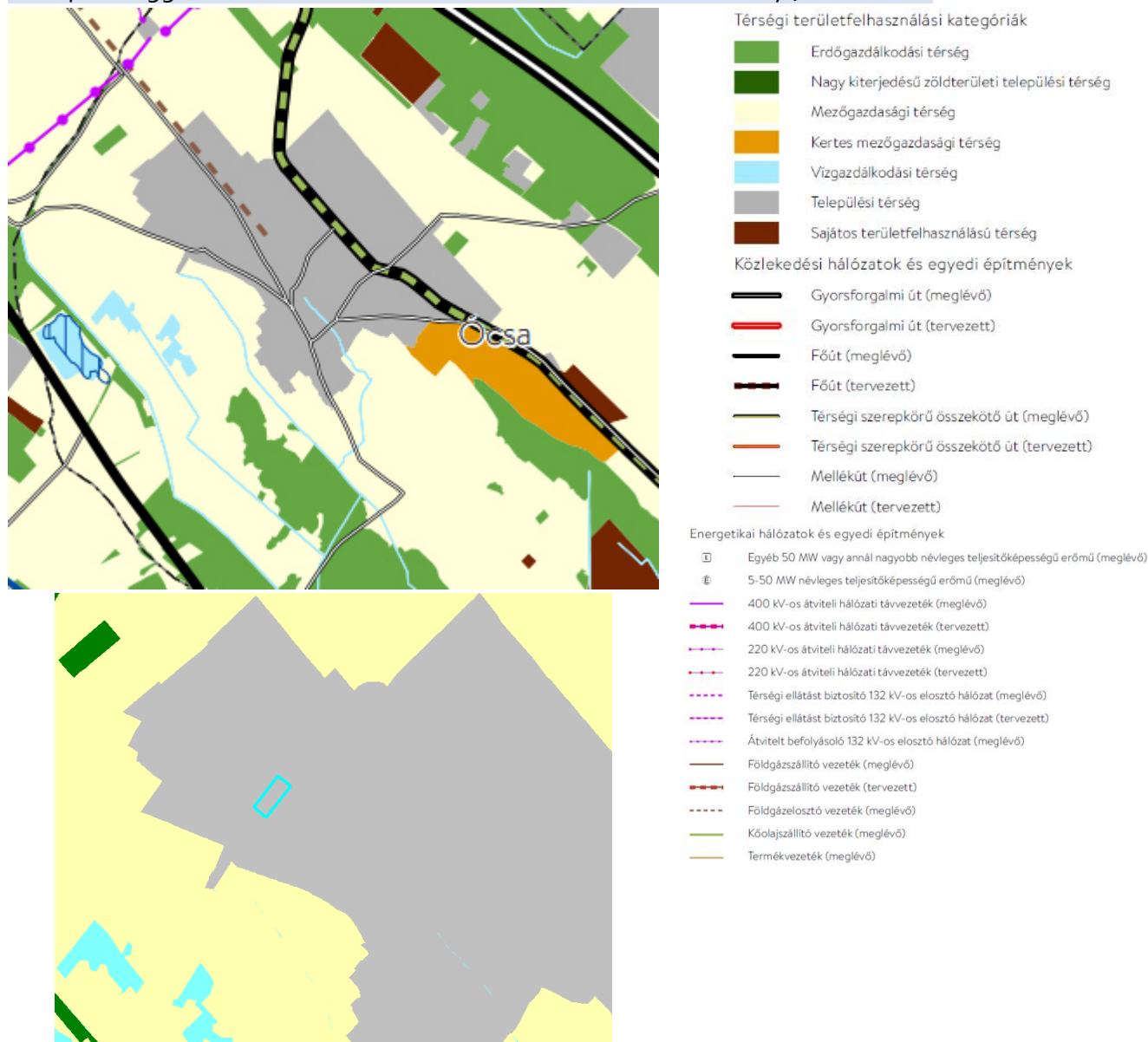
O=oldalhatáron álló

5. A területrendezési tervi korlátok és lehetőségek a magasabbrendű jogszabályok alapján

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény települési térség területfelhasználási kategóriába tartozik.

A tervezet módosítás megfelel a területrendezési törvény területfelhasználásának.

Budapesti Agglomeráció szerkezeti terve (2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklet)



A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettsége:

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklete alapján Agglomeráció szerkezeti terve alapján a terület települési térségbe tartozik.

Az MATrT 11. § d) pontja alapján:

„a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”

Az előírásnak a/024/38-39 hrsz.-ú ingatlanon tervezett módosítás megfelel.

A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, a települési térségi területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását övezeti szempontból szükségessé teszi.

A módosítási szándék az MATrT 12.§ (1) a), b), c) pontjával nem ütközik. A területek a települési térségben, jelenlegi külterületen helyezkednek el, nem sértve a védelmi előírásokat.

Az MATrT. 38. § (1) bekezdése alapján:

„Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

- a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,
- b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
- c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.”

A tervezett lakó terület – a Tkr. 38.§(1) a), b), c) előírásainak megfelel. Az infrastruktúra hálózat még hiányzó elemeinek kiépítését a Tulajdonos végzi.

Az MATrT 38. § (4) bekezdése alapján:

„Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.”

A tervezett lakóterület a települési térség része, így a tervezett módosítás megfelel az előírásnak.

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Ócsa település	Vizsgált terület
1. ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,	érintett	nem érintett
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete A FÖMI kiváló termőhelyi adottságú szántóterületet Ócsa közigazgatási területének déli részén tart nyilván.	érintett	nem érintett
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (1. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) Ócsa területének déli, délkeleti részén tart nyilván.	érintett	nem érintett
6. erdők övezete (A szerkezeti tervmódosítás beépítésre szánt területei kiváló termőhelyi adottságú erdő területeket nem érintenek.)	érintett	nem érintett
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
8. tájképvédelmi terület övezete (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	nem érintett
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település	érintett	nem érintett
10. vízminőség-védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) Közép-Duna völgyi Vízügyi Igazgatóság az adatszolgáltató.)	érintett	nem érintett
11. nagyvízi meder övezete (5. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett

12. VTT-tározók övezete (6. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település	érintett	közvetlenül nem érintett
Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv - térségi övezetek		
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete (8. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	nem érintett
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete (7. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	közvetlenül nem érintett
14. földtani veszélyforrás terület övezete (9. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett

Fentiek alapján tehát a módosítási területek övezeti érintettsége Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásaival nem ellentétes.

Pest Megye Területrendezési Terv kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
Egyedileg meghatározott megyei övezetek:		
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	--	--
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	--	--
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	--	--
kertes mezőgazdasági területek övezete	+	--
klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	--	--

Pest Vármegye területrendezési tervében Ócsa Város jelen tervezett módosítási területére vonatkozó övezeti érintettség nem állapítható meg.

**Méptv.8.§ igazolását nem igényli a tervezés, mivel nem minősül új lakóterületnek a tervezett módosítás, azonban megállapítható, hogy :
teljesülnek az új lakóterületekre vonatkozó alábbi követelmények.**

A 8.§ (2) a) alapján megállapítható, hogy a lakó terület tervezett építési övezete csatlakozik a meglévő települési területhez, illetve annak része.

A 8.§ (2) b) alapján megállapítható, hogy a tervezett beépítésre szánt terület a közigazgatási határtól ~500 méternél távolabb található.

A 8.§ (2) c) alapján megállapítható, hogy a tervezett terület 5 km-es környezetében, Ócsa területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület nem áll rendelkezésre., ezért arra barnamezős terület nem vehető igénybe.

Figyelemmel arra, hogy a tervezett módosítása során új lakóépületek építésére alkalmas terület kerül kialakításra és szabályozásra a Méptv. 8.(3) c) előírás teljesítésének betartása települési érdek.

„c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz.”

A fenti elvárást alátámasztja az OTÉK 10/A§-ának valamint a TÉKA 13.§-ainak előírásai is az alábbiak szerint bemutatva:

OTÉK 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet

10/A. §

„(2) Az Agglomerációs településen az új lakóterület kijelölésével összefüggésben, a településtervben és a sajátos jogintézmények alkalmazásával biztosítani kell

- a) a lakóterületen a villamosenergia-ellátás és a víziközmű-ellátás, a közúthálózat vonatkozásában a szilárd burkolatú közutak, gépjármű-várakozóhelyek, gyalogjárdák, továbbá a közvilágítás, a csapadékvíz-elvezető rendszer és a hulladékgazdálkodási közszolgáltatási résztevékenység, a lakóterület beépítésével egy időben történő megvalósulását;*
- b) az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátásban, a lakosságszám növekedéséből származó kapacitásigény kiszolgálását*
- ba) 5000 fő feletti településeken a település közigazgatási határán belüli intézményekben,*
- bb) 5000 fő alatti településeken a település közigazgatási határán belüli vagy a közvetlenül szomszédos településeken elérhető intézményekben;*
- c) a fővárossal való kapcsolatát biztosító úthálózati elemek, különösen csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében azt, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, szolgáltatási szintje nem romlik, és többlet-útvonalhasználat nem keletkezik; „*

TÉKA (280/2024.(IX.30.) Korm. rendelet

12. Új beépítésre szánt területek és új lakóterület kijelölésének egyéb követelményei

13. §

„(2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.

(3) A településen új lakóterület a Méptv.-ben és a [Trtv.](#)-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha

- a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően a települési önkormányzat a településterv indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,*

b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki,

(4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településterv alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervben és a megvalósítás során biztosítani kell.

(5) Új beépítésre szánt területeknél az egyetemes tervezés szabályai szerint kell eljárni.”

Földvédelem:

A földvédelmi törvény (2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről)

A távlatilag kivonandó területek művelési águknak megfelelő hasznosítását igénybevételekig biztosítani kell. A művelés alóli kivonási eljárás a tulajdonos által az illetékes földhivatalhoz benyújtandó kérelem alapján, külön eljárás keretében kezdeményezhető. A szabályozási terv övezeti átsorolása nem elegendő a művelési ág, vagy minőségi osztály változtatás végrehajtásához. Jelen esetben az Önkormányzat által majdan kezdeményezendő belterületbevonás (földhivatali eljárás) végleges más célú hasznosításnak minősül.

2007. évi CXXIX. törvény 15.§

„(4) Belterületbe vonás iránti kérelem elbírálása során elutasítási ok lehet, ha a kérelemmel érintett termőföldek nem szomszédosak belterületi földrészekkel, továbbá a kérelmezett, az átlagosnál jobb minőségű termőföldek mellett gyengébb minőségű termőföldek is szomszédosak belterületi földrészekkel. E bekezdés alkalmazása során szomszédos földrészeknek minősülnek azok a földrészek is, amelyeket önálló helyrajzi számon nyilvántartott út (árok, csatorna) választ el a belterülettől.

(5) * El kell utasítani a belterületbe vonás iránti kérelmet,

- a) * ha az nem olyan földrészekre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településrendezési tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez,
- b) ha az olyan területfelhasználási célra irányul, amely a település belterületén beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén megvalósítható, vagy
- c) ha a kérelemben és a képviselő-testületi döntésben megjelölt földrészek nem azonosak.”

A kijelölt beépítésre szánt területként nyilvántartott terület:

2007. évi CXXIX. törvény és a 6/B. § figyelembevételével megállapítható:

A földnyilvántartási adatok alapján is egyértelmű, hogy a módosítás termőföldet érint, a telek a települési átlagnál jobb művelési ágban sorolt.

„(2) Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak – a (3) bekezdésben meghatározott eset kivételével – kifogást kell emelni, ha a településrendezési terv készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek *

a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy

b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetséges van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.”

Megállapítható, hogy az átsorolás szempontjából vizsgált telkek a belterülethez közvetlenül kapcsolódnak.

A vizsgált területtel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás nem akadályozza.

Az Önkormányzat részéről szükséges lehet majd nyilatkozat, mely igazolja, hogy a település belterületén nem áll rendelkezésre *kijelölt, de még fel nem használt egybefüggő lakóterület* és övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben nincs lehetőség a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt foghíjakon és tömbök területén belül.

A Földhivatallal történt előzetes megállapodásokról az előzmények fejezet ad tájékoztatást.

6. Közlekedési adottságok és közlekedési javaslat

KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

Közúti közlekedés

A terület országos közúthálózati kapcsolatait az északra levő 4604 jelű Budapest/Soroksár – Örkény összekötő út és délen a 46104 jelű Ócsa bekötő út biztosítja.

A két utat összekötő Etele utca kelet felől érinti a területet, jelenleg csak részben kiépült gyűjtőút.

A terület dél – nyugati oldalán az Álmos vezér utca szórt burkolatú.

Közösségi közlekedés

A terület közösségi közlekedési kapcsolata a 4604 jelű úton közlekedő Volánbusz helyközi járatok (635, 636, 637 számú), amelyek megállói az Etele utca – Árpád utcánál mintegy 400 méterre vannak.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Az Etele utcán nincs kiépített kerékpárút sem gyalogos járda.

KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Közúti közlekedés

A terület menti gyűjtőút tervezett szabályozási szélessége 20 m, a 2x1 sávós útpálya és önálló kerékpárút kiépítését biztosítja.

Tervezési osztálya: B.V.c.B.

A terület telkének kiszolgáló útjai az Etele utcához csatlakoznak, 75 m hosszú zsákutcák, amelyek későbbi ütemben az észak – nyugati felőli terület beépítése esetén

meghosszabbíthatók. Az utcák szabályozási szélessége 14 m, a végén 20 x 18 m méretű fordulóval.

A déli határon az Álmos vezér utca érintett szakasza 18 m közterületi szélességű.

Az utcák tervezési osztálya: B.VI.d.C.

A terület várható forgalma nem jelentős, a 22 telek napi forgalma nem haladja meg az 50 jármű/nap értéket.

Közösségi közlekedés

A terület beépítése nem teszi szükségessé az autóbusz közlekedés módosítását.

A közösségi közlekedési ellátást az országos utakon közlekedő autóbuszjáratok biztosíthatják, a legközelebbi megálló az „Árpád utca” megálló, mintegy 400 m távolságra van.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Az Etele utcán önálló kerékpárút kiépítésének lehetőségét biztosítja a szabályozás.

A kiszolgáló utcákban min. egyoldali járda építése szükséges.

Parkolás

A telkeken belül biztosítandó az OTÉK előírása szerinti parkoló elhelyezése.

Költségbecslés:

Aszfalt mellékutca burkolat, csapadékvíz elvezetéssel együtt 40-45 ezer Ft/m² (a burkolat szélessége min. 5 m)

Térkő járda burkolat 20 ezer Ft/m² (a minimális szélesség 1,5 m)

7. Közmű adottságok és közművesítési javaslat

Közmű és elektronikus hírközlés összefoglaló helyzetértékelése

Ócsán, a tervezési terület körzetében a már beépített területen a közműellátására a teljes közműellátás rendelkezésre áll, így kiépült a vízellátó hálózat, a vegyesen gravitációs és vákumos szennyvízcsatorna hálózat, a gázellátó hálózat, a villamos ellátó rendszer és a vezetékes és a nem vezetékes elektronikus hírközlés.

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

Közműfejlesztési javaslat

Az új beépítés megvalósításához, a teljes közműellátás megoldásán kívül, a közművekkel összefüggő természeti, topográfiai, adottságokat is figyelembe kell venni.

Az új, tervezett területhasznosítás megengedhető beépítésének megvalósítását követően, annak teljes közműellátásának a biztosítására a következő közműigények jelentkezése prognosztizálható:

A tervezési területen a következő közműigények fellépése várható:

	vízigény m ³ /nap	csatornaigény m ³ /nap	villamosenergia igény kW		termikus energia igény kW		
			közhálózatról	megújulóval	földgáz/vill kW	megújulóval	földgázzal nm ³ /h
lakó terület	13	12	110	35	139	35	26

Ezek az igények előzetes tájékoztatásul szolgálnak, a szolgáltatók felé azonban csak a továbbtervezés során a ténylegesen jelentkező igények bejelentése szükséges.

A 592/8 hrsz-ú terület várható többlet igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok felülvizsgálata, hogy alkalmas-e a többlet igények kiszolgálására. Amennyiben a meglevő bekötés akár kapacitásában, akár műszaki állapotában a többlet kiszolgálását nem tudja biztosítani, annak átépítése szükséges. A megfelelő hálózati csatlakozáson kívül a többletigények kielégítésének további feltétele vízi közműveknél a ténylegesen igénybe veendő kapacitásokra közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni, energiaközműveknél és elektronikus hírközlésnél szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételei rögzítheti.

Költségbecslés (viziközművek):

A kb. 150 m hosszúságú vízvezeték építési költsége 7,5 millió Ft+ÁFA, míg a kb 200 m hosszúságú gravitációs szennyvízcsatorna építési költsége 16 millió Ft+ÁFA

Ezek az igények a fent említett közművesítési lehetőségekkel kielégíthetők.

Vízellátás

Ivóvízellátás

Az ivó és szociális célú ivóvíz igény ellátására a Bajcsy-Zsilinszky utcában, az Etele utcában NÁ110-es, az Álmos vezér utcában NÁ 90-as vízvezeték áll rendelkezésre, amelyeket a jelenlegi tervezési terület és telkek számára tovább lehet építeni.

A vízhálózat tervezése során a „pangó vizek” kialakulását meg kell akadályozni.

(a vízvezeték-hálózat olyan szakaszát, ahol a víz nem áramlik folyamatosan, ami higiéniai problémákat okozhat)

Tulajdonosi felvetés alapján a viziközművekre vonatkozóan:

(A kettő zsákutca földben vezetett kiépítendő vízhálózatok, csatornahálózat, köztes telkek, föld alatt összekötött csővezetékekkel szolgalmi joggal kezelhetők lehetnek. Így nincs szükség kétszer annyi csatorna kiépítésére és dupla beruházási költségre. Ki lehetne váltani a „pangó-vizet”. Átmenetileg, míg a telkek végében lévő földterület tulajdonosa, tervezetten csatlakozni fog. S így folytatódnak az utak, víz – csatornahálózat és minden más egyéb. Melyek a föld, út alatt vannak kiépítve.)

Tűzivíz ellátás

Az NÁ 110-es vezetékekről a tűzivízellátás 100 m-es körzetben biztosítható.

Szennyvízelvezetés

A településen, így a vizsgált fejlesztési területen is elválasztott rendszerű szennyvízelvezetés építendő ki. A fejlesztési területről elvezetendő szennyvíz befogadója az Etele utcai szennyvízcsatornák, amelyek itt gravitációs, nyomott és vákuumos rendszerrel is kiépültek. Ezekkel a már meglévő hálózati rendszeren keresztül lehet a szennyvizet a befogadó szennyvíz tisztító telepig szállítani. A fejlesztési terület 2 új utcájában a topográfiai adottság miatt a gravitációs hálózat, vagy a vákuumos hálózat továbbépítését javasoljuk, ezek közüli választást a továbbtervezés során lehet eldönteni.

Csapadékvíz elvezetés

Ócsán a közterületeken a csapadékvíz elvezetés nyílt árkos vízelvezetési móddal épült ki.

A tervezési terület a Bajcsy-Zsilinszky út és az Álmos vezér út között helyezkedik el. A terület körzetében nem található vízfolyás, a terület körzetére eső csapadékvizek a homokos talajban jelenleg elszikkadnak.

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

A telkek területein a tetőfelületekről és a burkolt felületekről lefolyó vizeket a saját telken belül javasoljuk elszikkasztani, illetve locsolóvízcéljára ciszternákba gyűjteni.

Energiaellátás

A tervezési területen korszerű, automatikus üzemvitelű, környezetbarát energiaellátást csak vezetékes energiahordozókkal lehet biztosítani. Vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgázall rendelkezésre.

A továbbtervezés során a telektulajdonos dönthet, hogy a vezetékes energiahordozók közül a termikus energiaellátására melyik energiahordozó hasznosítását választja.

A villamosenergiát világítási és technológiai célokra fogják használni. A termikus energiaigények komplex energiahordozója a földgáz is megoldás lehet. Ezen energiaellátási struktúra mellett került meghatározásra a távlati energia igény.

A fenntartható fejlődés biztosítására a megújuló energiahordozók alkalmazási igénye sem elhanyagolható. A megújuló energiahordozók közül a nap és a föld energiájának a hasznosítása eredményezhet komolyabb hagyományos energiahordozó megtakarítást.

Villamosenergia ellátás

A vizsgált terület javasolt beépítésének villamosenergia ellátására a tervezés távlatáig 110 kW villamosenergia igény jelentkezése prognosztizálható. Ennek kielégítésére reálisan egy új transzformátor állomás elhelyezési igényével kell számolni—*melyről a szolgáltató nyilatkozik*-, amely betáplálása a fejlesztési területet határoló Álmos vezér út nyomvonalú 20 kV-os vezetékről építendő ki. A szükséges hálózátépítés területtakarékosság érdekében földalatti elhelyezéssel építendő.

A várható igényeket elsődlegesen a terület mellett haladó hálózatokról kell kielégíteni, annak esetleges kiterheltsége esetén kell a hálózat fejlesztését is megoldani. A hálózat fejlesztését-*ha szükséges*- elméletileg a szolgáltatónak saját beruházással és saját költségviseléssel kellene megoldani.

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

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

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

Földgázellátás

A vizsgált terület mellett, a Bajcsy-Zsilinszky úton nagy-középnomású gázvezeték halad. Ez a vezeték és a rá telepített nyomáscsökkentők a körzet biztonságos ellátását adja. A határoló utcákban d 63-as KPE vezetékek épültek ki, ezeket lehet a terület ellátására igények szerint továbbépíteni.

A fejlesztési területen belül létesíthető kis, vagy középnomású elosztóhálózatot földalatti elhelyezéssel kell kivitelezni.

A villamosenergia ellátásnál leírtakhoz hasonlóan, a közhálózat igénybevételénél figyelembe kell venni a helyi megújuló energiatermelés megoldásának kötelezettségét is. Mivel a megújuló energiahordozóval való energiatermelés időjárás függő, a csúcs igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, de a közhálózat kihasználtságát a megújuló energiahordozó hasznosítása csökkenti.

Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

A 7/2006 TNM rendelet alapján a 25%-os helyben termelt megújuló energiahányad biztosítását a beruházásnál várhatóan talajszondás, illetve épületenként központosított levegő hőszivattyúval tervezik megoldani. Mindkét rendszer alkalmas a rendelkezésben

előírt paraméterek biztosítására. A talajszondás megoldás nagyobb beruházási költség mellett kevésbé ingadozó hőbázist biztosít. A levegő bázis hatékonysága (a külső hőmérséklet szélsőséges változása miatt) jelentősen ingadozik. Mindkét megoldás mellett a HMV termelés biztosítása kiegészítő megoldást igényel. Ez a megoldás lehet napkollektoros hőszivattyúval kombinált megoldás, amelyet kiegészít nap bázisú villamosenergia termelés is, illetve lakó egységenkénti villamos bojler alkalmazása is felmerülhet. Ez a továbbtervezés során telken belüli feladat.

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

Ahogy a javasolt energiaellátásnál is rögzítésre került, hogy az OTÉK lehetőséget ad arra, hogy ha a termikus energiaellátást villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával oldják meg, azzal is kielégíthető a teljes közműellátás követelménye, ez esetben a földgázellátás kiépítése, bekötése akár feleslegessé is válhatna.

A termikus energiaigények villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával történő kielégítésének kiemelt előnye, hogy ma már a fűtés-hűtés egyenrangú termikus energiaellátási igény, s a hűtési célú energiaigényt legkedvezőbben a villamosenergia hasznosításával lehet megoldani, amelynek gazdaságosságát a megújuló energiahordozó hasznosítása biztosítja.

Előzetes Önkormányzati egyeztetések során a Tulajdonosok és az Önkormányzat egyeztettek arról, hogy földgáz hálózat kiépítése helyett alternatív megújuló energiával szeretné a gázellátást helyettesíteni.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes hírközlés

A tervezési terület körzetében a vezetékes távközlési hálózat föld feletti kivitelezésű. Az új igények is a közterületek alatt elhelyezendő távközlési kábelhálózatról építendő bekötéssel elláthatók.

A korszerű adatátvitel is egyelőre a vezetékes távközlési hálózaton keresztül oldható meg nagyobb biztonsággal.

A kedvező rádió-TV műsorvétel érdekében kábeltévé hálózat továbbépítése javasolt. Ezt a hálózatot a vezetékes távközlési hálózattal párhuzamosan kell elhelyezni.

Tulajdonosi felvetés alapján:

A jelenleg rendelkezésre álló technológiai megoldásoknak köszönhetően.

Már az erősáramú kábelekkel együtt lehet, föld alatt kiépíteni a hírközlési-média ellátáshoz szükséges, adatforgalmat biztosító optikai, "üveg-szálas" kábelnyomvonalat.

Mivel nincs zavaró hatással /Mint korábban a réz alapú kábeleknél./ az erősáramú mágneses erőter és a rádiófrekvenciák /CB-rádió./ hullámai az optikai kábelekre. Így akár párhuzamosan, egymás mellett mehet a kettő nyomvonal.

Ezzel egyszerű és költséghatékony, esztétikus megoldásként, minden közmű hálózatot lehet a föld alatt vinni. Csupán a villanykandeláberek emelkednének ki a földből, alsó föld alatti bekötésekből a közvilágítás érdekében.

Így, még biztonságtechnikai kockázatként is magasabb szint a föld alatt kiépített nyomvonalak megvalósítása. Pl. amikor egy adott épület a riasztórendszerét, beköti és a riasztórendszer jeleit távközlési, optikai kábelén keresztül küldi el a szerződött biztonságtechnikai "őrző- védő" cégnek; biztonságosabb és védettebb föld alatt, mint föld felett /elvágás veszélye/ vagy rádiófrekvencián /zavarás veszélye/.)

Vezeték nélküli hírközlés

A fejlesztési területen a kedvező vezeték nélküli hírközlési vételezés rendelkezésre áll.

8. Táj és környezetvédelmi, örökségvédelmi összefoglalója

Táj és természetvédelmi és környezetvédelmi szempontok:

A területen országos jelentőségű természeti érték, természetvédelmi terület, Natura 2000 terület, illetve helyi védelmet élvező természeti érték nem található.

A tervezett módosítás, új beépítésre szánt terület kijelölését nem igényli, így a vonatkozó jogszabályi előírások alapján, a biológiai aktivitásérték szinten tartására, illetve visszapótlására nem kell számításokat végezni. A TSZT módosítására nincs szükség, mert a tervezett módosítással érintett területet, a hatályos TSZT már falusias lakóterületként határozza meg.

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

A település általános levegőtisztasági helyzete elfogadható, elsősorban a közlekedési eredetű lég- és zajszennyezés érinti negatívan a város környezetét.

A tervezett lakóterület elhelyezését megengedő falusias lakóterület kijelölésektől oly mértékű forgalmi változások nem várhatók, melyek a meglévő légszennyezés terhelést számottevően befolyásolnák.

A vizsgált területeken talajszennyezésről, hulladék elhelyezésről nincs tudomásunk. A talaj védelme érdekében a tereprendezési munkák végzése során a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönítve kell tárolni. A deponált humuszos talaj újra hasznosításáról gondoskodni kell.

A területrészt be van kapcsolva a kommunális hulladékgyűjtési rendszerbe. A területeken hulladék elhelyezése tilos.

A terv megvalósulásának várható környezeti hatása, a szükséges környezetvédelmi intézkedések érvényesítésével, a környezeti határértékeken belül tartható, nem zavaró.

A jelenleg még mezőgazdasági művelés alatt álló, de a TSZT-n már kijelölt falusias lakóterület tervezett szabályozása, illetve megvalósítása, az épített környezetre nem okoz kedvezőtlen környezeti hatást. Az építésre és a környezet védelmére vonatkozó előírások betartása esetén, a módosítás, a beépített, védendő településrészek környezetminőségére nem lesz káros hatással.

Örökségvédelmi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A tanulmányterv készítésével érintett területen helyi védelemre javasolt épület és nyilvántartott régészeti lelőhely nem található. A területen védett épület, építmény, valamint védett, illetve védelemre érdemes természetes vagy természetközeli növényzet, élőhely (lágyszárú és fás növényzet, illetve ezek társulása) nem található.

Tehát az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.

A tervezett módosítás megfeleltethető a vonatkozó környezetvédelmi, értékvédelmi jogszabályokban foglalt előírásoknak. A vizsgált területeken és közvetlen környezetükben számottevő környezetterhelő tevékenységet nem folytatnak.

9. Humán infrastruktúra jelenlegi helyzete és a fejlesztési terület férőhely szükséglete

Ócsa lakónépessége 2021-ben kb. 9 799 fő volt. Jelenleg 2025 éveben 9950 fő.

2023 évig folyamatosan nőtt a lakosság: 2017-től évente átlagosan kb. 100 fővel.

¹A város természetes szaporodási rátája az elmúlt több, mint 10 évben negatív értéket mutatott – habár a fogyás az utóbbi években egyre kisebb mértékű - továbbra sem tudott a pozitív tartományba átlépni. A természetes fogyás fokozatos csökkenésével párhuzamosan egyre nagyobb, pozitív vándorlási ráta jellemzi a várost, ami Ócsa növekedő lakosságának fő forrását adja.

A pozitív vándorlási egyenleg azt jelenti, hogy Ócsa jellemzően vonzó település azok számára, akik költöznek: olcsóbb lakhatás, jó közlekedés Budapestre, nyugodtabb életmód, stb.

„Ócsa közintézmények szempontjából jól ellátott településnek tekinthető, azonban a folyamatos népességnövekedés miatt felmerülő új igények, valamint a meglévő középületállomány általános állapota révén kiemelt prioritás az önkormányzati intézmények fejlesztése.”

„A településen egyaránt biztosított a bölcsődei, óvodai, általános- és középiskolai ellátás. Jelentős kapacitáshiány jelenleg nem mutatkozik, a lakosság növekedése miatt azonban a terheltség további növekedése várható.”

„Az agglomerációt jellemző gyermeklétszám növekedésének eredményeként egyre inkább

¹ forrás: Ócsa város településfejlesztési stratégiája 2023

növekszik az igény a bölcsődei férőhelyekre. A jelenlegi kapacitások mellett már nem elegendő a meglévő két csoportszobás bölcsőde, így elengedhetetlen a meglévő kapacitások bővítése.” „A két csoportos óvoda várólistája évről évre nő. A kapacitások bővítése érdekében szükséges az intézmény további két csoportszobával történő bővítése.

Ócsa Város Önkormányzata 2020-ban már döntött a helybiztosításhoz szükséges (Falu Tamás utca 37) telek megvásárlásáról, a projektelőkészítés lépései lezárultak, az épület kivitelezés alatt van.”

Az OTÉK 10/A. § (2) bekezdés b) pontja ba) alpontja alapján:

„az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátásban, a lakosságszám növekedéséből származó kapacitásigény kiszolgálását 5000 fő feletti településeken a település közigazgatási határán belüli intézményekben.”

A tervezett módosítás során a tervezett falusias lakóterület beépítése tervezett, melynek keretében a telekalakítási vázlat szerint 22 új lakás kerülhet kialakításra. Ezért a lakóterületen kialakuló intézményi kapacitás-növekedést a maximum érték alapján számítottuk ki.

Ócsa 2025 évi lakónépessége 9950 fő és a lakások száma kb. 3500 db. A népességet figyelembevéve, ez 3 fő per lakást jelent. Ennek megfelelően becslésünk alapján a 22 lakásba körülbelül 66 új lakos költözhet be. Új lakóterület fejlesztés lévén 66 új lakóval számoljuk ki a humáninfrastruktúrát érintő fejlesztési igényeket.

A meghatározott lakos szám alapján felmerülő humáninfrastruktúrát érintő fejlesztési igényeket, a tervezési gyakorlatban használt normatíva alapján, a következő táblázatban foglaltuk össze:

Ellátás típusa	Normatíva	A tervezési területre vetítve (főre) (66 fő, és 22 lakás alapján)
Bölcsőde (Alapellátás)	20 férőhely / 1000 fő	+2 férőhely
Óvoda (Alapellátás)	40 férőhely / 1000 fő	+3 férőhely
Általános iskola (Alapellátás)	4 terem / 1000 fő (1 terem 25-30 tanuló)	összesen ≈6 tanuló
Középfokú iskola (Középfokú ellátás)	-----	A település lakónépességének 14-18 éves korosztálya a környező településeken végzi középiskolai tanulmányait.
Körzeti orvosi rendelő (Alapellátás)	0,43 orvos munkahely / 1000 fő	Nem jelentkezik valós többlet igény
Gyermek szakorvosi rendelő (Alapellátás)	0,5 orvos munkahely / 1000 lakás	Nem jelentkezik valós többlet igény
Fogorvos (Alapellátás)	0,33 orvos munkahely / 1000 fő	Nem jelentkezik valós többlet igény
Gyógyszertár (Alapellátás)	300m ² / 12000-16000 fő	Nem jelentkezik valós többlet igény
Posta (Szolgáltatás)	150-300m ² / 600-2000/fő	Nem jelentkezik valós többlet igény

A településfejlesztési stratégia és a számított adatok alapján megállapítható, hogy Ócsa intézményfejlesztéseire szükség lesz. Várhatóan az intézményellátás kapacitás növelését az Önkormányzat vagy új intézmény építésével, vagy a meglévők bővítésével tervezni megvalósítani.

10. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására a 024/38 és 024/39 hrsz-ú telekre vonatkozóan

A tervezés során a hatályos településrendezési vonatkozású jogszabályok és Ócsa hatályos helyi építési szabályzatának áttanulmányozása megtörtént.

Településrendezési szempontból megvizsgáltuk a beépítésre szánt falusias lakó övezeti kategória alkalmazását a hatályos magasabbrendű és helyi jogszabályokkal összhangban. Továbbá fontos szempont volt, a HÉSZ módosítás során a közösségi érdekeket is figyelembe véve a terület beépítési intenzitásának mérséklése a kettő helyett az egy lakásos lakóépületek elhelyezésének lehetőségével.

Az összesen mintegy 1,94 ha-os terület fejlesztése 16- és 20 méter szélességű közút (Álmos vezér és Etele utak) szabályozási korrekciójával és 14 méter széles terület feltárását biztosító közutak kialakításával a 600 m²-es telekminimum mellett mintegy 22 db telek kialakítása tervezett. A tervezett építési paraméterek a Lf-2/B építési övezettel azonosak, de a lakásszám csökkentés okán új építési övezet kialakítására van szükség.

Tervezői megállapítások:

- Megállapítható, hogy településszerkezeti tervi módosítást a tervezett övezeti változás nem igényel, azonban a földhivatal által felvetett igény, *mely már településszerkezeti terven kijelölt, de fel nem használt lakóterület visszasorolást kért az Erdő sor utca mentén olyan mértékben, mint amennyi új lakóterület fejlesztésre kerül, ezért* településszerkezeti terv módosítása is szükségessé válhat.
- Az aktuális piaci igényeket figyelembe véve a Tulajdonos 1 lakásos lakóépületek elhelyezésének lehetőségét tervezi oldalhatáron álló beépítéssel, így a Tulajdonosok az SZT módosítását kezdeményezik annak érdekében, hogy a 024/38-39 hrsz-ú területen a szabályozási terv módosítása lakó (Lf) övezeti besorolása megtörténjen.
- A terület adottságai alapján (elhelyezkedés, táji adottságok) és infrastruktúra ellátás szempontjából is alkalmasnak mondható.
- A lakóterületet feltárása új közutak szabályozásával tervezett, mely út kialakítását a Tulajdonos az Önkormányzat képviseletében eljáró Önkormányzati Főépítésszel előzetesen egyeztette. A közutak kialakításnak részei kell legyen a megfelelő szélességű útburkolat, csapadék és szennyvízelvezetés, világítás is a közútfejlesztés ütemezett kiépítése mellett.
- A fejlesztési terület változásai Biológiai aktivitásérték kompenzációt jelen jogszabályi környezetben nem von maga után. A 419/2021(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) a) pontja értelmében a terület nem minősül új beépítésre szánt területnek, ezért a településterv készítése vagy módosítása során nem kell biológiai aktivitásértéket pótolni.

„(4)(a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként

határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak)."

- Habár a terület nem minősül új beépítésre szánt területnek, az OTÉK 10/A§ és a TÉKA 13.§-a alapján javasolt a lakóterületek kialakítására vonatkozó feltételrendszer biztosítása. (közlekedési, közmű és humán infrastruktúra biztosításával.)
- Megállapítható, hogy az átsorolás szempontjából vizsgált telkek a belterülethez közvetlenül kapcsolódnak.
- Az Önkormányzat részéről szükséges nyilatkozat, mely igazolja, hogy a település belterületén nem áll rendelkezésre kijelölt, de még fel nem használt lakóterület és övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben nincs lehetőség a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt foghíjakon és tömbök területén belül.

Javasolt építési övezetek előírásai:

Lf-2/C építési övezet:

A terület övezeti besorolását új Lf-2/C építési övezet bevezetésével javasolt rendelni. A területen javasolt szabályozás 600 m² telekminimumot határoz meg és oldalhatáron álló beépítéssel, 1 lakásos lakóépületek, 5 méteres előkert és 30%-os beépíthetőség mellett. A Javaslat 22 db lakás kialakítását teszi lehetővé.

A kertvárosias lakóterület céljára tervezett mintegy 1,94 m² nagyságú területen elsődlegesen javasolt övezeti paraméterek:

A helyi építési szabályzat módosítási javaslata az új Lf-2/C jelű építési övezetéhez:

35. § (1) Az építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően oldalhatáron álló beépítésű, 5,5m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető, de lakóépületből csak 1 db.

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

a) legfeljebb két lakást tartalmazó lakó; *kivéve amennyiben építési övezetek egyedi előírásai ettől eltérően rendelkeznek.*

36. §

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

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

b) az előkert mérete: 0,0 m, az oldalkert mérete: 4,0 m, a hátsókert mérete: 6,0 m, védett épületek esetén az elő-, oldal- és hátsókert a kialakult állapot szerinti; **kivéve, ha az építési övezeti előírás és szabályozási terv ettől eltérően rendelkezik**

c) a főépítmény közterület felőli homlokzata az előkert építési határvonalától legfeljebb 5,0 m-re állhat; **kivéve, ha az építési övezeti előírás és szabályozási terv ettől eltérően rendelkezik.**

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

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

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

36.§ kiegészítése szükséges egy (12) bekezdéssel:

(12) Az Lf-2/C jelű építési övezet telkein:

a) az előkert: 5 méter,

b) Az előkert határa egyben -eltérési lehetőséggel szabályozott- építési vonal is. Az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50 %-a kötelezően az építési hely előkert határvonalára kell kerülni.

c) telkenként egylakásos lakóépületek helyezhetők el.

1. melléklet

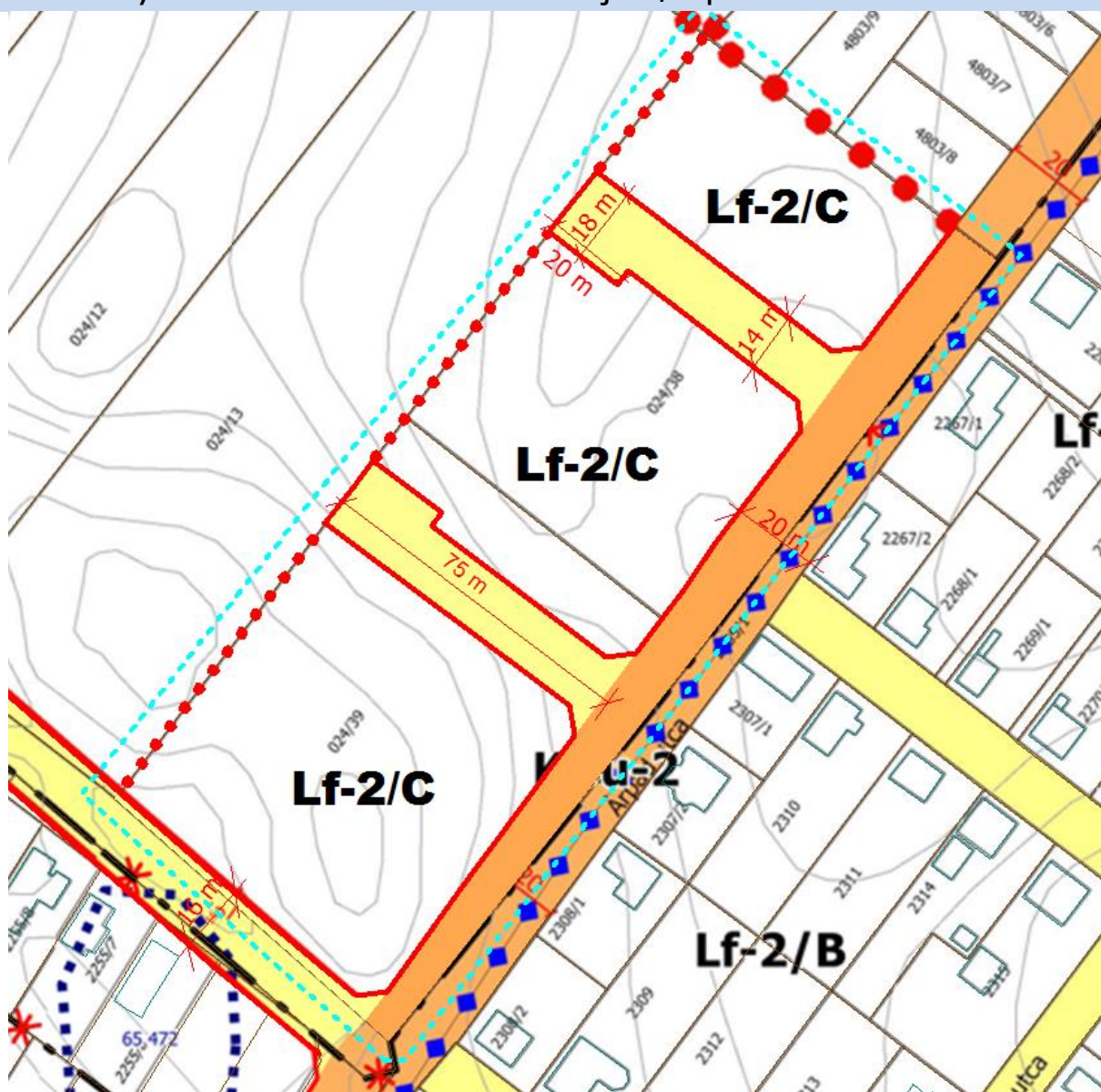
Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékei

2. Falusias lakóövezetek (Lf)

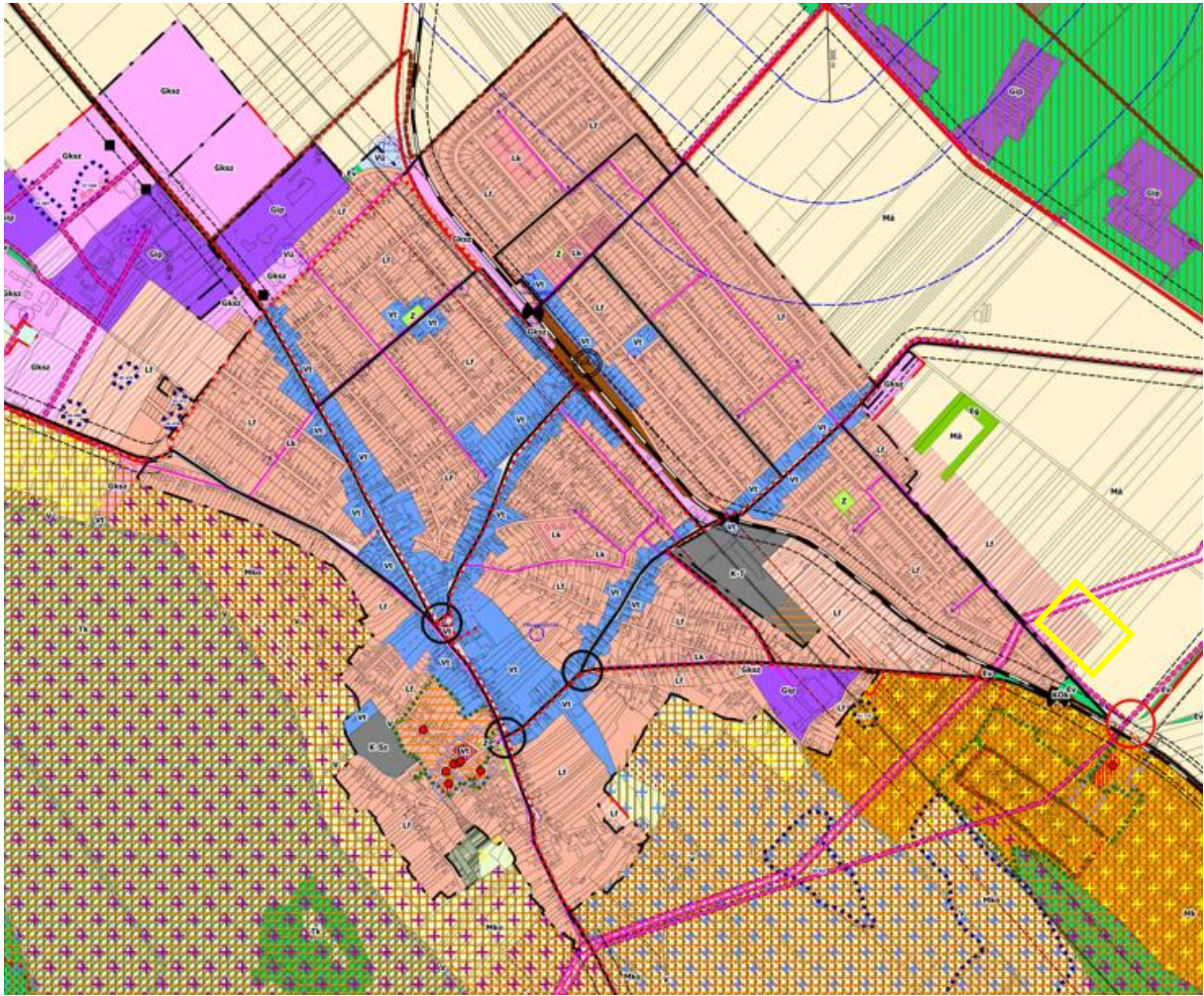
	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m2)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Lf-1	K	-	O	30	K (max. 3,5)	40	40
5	Lf-2/A	600	14/-	O	30	4,5	40	40
6	Lf-2/B	600	14/-	O	30	4,5	40	40
7	Lf-3	900	18/40	O	30	5,5	40	40
8	Lf-4	2500	-	SZ	30	4,5	40	40
9	Lf-2/C	600	14/-	O	30	4,5	40	40

O=oldalhatáron álló

Szabályozási tervmódosítás vázlat-terv- az újLf-2/C építési övezet alkalmazásával



Településszerkezeti tervmódosítással várhatóan érintett területrész: (sárga keretezéssel jelölve) Erdősor utca mellett.



11. Beépítési koncepció

Az úthálózati struktúra fentiekben ismertetett kialakításával összesen 22 db minimum 600 m²-es lakótelek kialakítására lesz lehetőség kétszintes (maximum 4,5 méter épületmagasságú) épületekkel, épületenként maximum 1 lakással. Vagyis maximum 22 db lakás kialakítása várható.

Telekosztás, építési hely és telekméret feltüntetésével-közüti szabályozás kialakításával



024/38 és 024/39 hrsz telek		terület/m ²
Tervezett közút terület	Önk. részére átadandó	4960 m ²
Lakótelek	Lakóterület fejlesztés	14485 m ² Tulajdoni lap szerint: 14491 m ²
Összesen:		~19451 m ²

A 024/38 és 024/39 hrsz-ú telekre vonatkozóan:

- A területen összesen 22 db lakótelek kialakítása optimális a javasolt övezeti előírás szerinti 600 m² telekminimummal és 14 méteres minimális telekszélességgel, valamint telkenként 1 lakással mintegy **14485 m²**-en.
- A közút bővítés és új közút kialakítás céljára összesen mintegy **4960 m²** terület igénybevétele.

Ezen belül:

Az Álmos vezér utca 16 méteres szélesítéséhez: **253 m²**

Az Etele utca 20 méteres szélesítéséhez: **2406 m²**

A 024/38 és 024/39 hrsz-ú területen belüli tervezett közút javára fordulóval kiépítve: **2301 m²**

A 024/38 hrsz-ú terület tulajdonosa összesen 2511 m²-t ad át közút céljára

A 024/39 hrsz-ú telek tulajdonosa összesen 2449 m²-t ad át közút céljára az Önkormányzat részére.

- A tervezett építés új építési övezetek alkalmazásával megvalósulhat.

Vagyis a módosítási igény a településrendezési eszközöket illetően a szabályozási tervlap módosítását és a HÉSZ módosítását igényli.

Beépítési vázlat



12. Összefoglaló

Tulajdonosi cél:

A 024/38 és 028/39 hrsz-ú terület tulajdonosai azzal a kéressel fordultak az Önkormányzathoz, hogy Ócsa szabályozási tervének módosítását kérik a településszerkezeti terv szerint kijelölt 024/38 és 028/39 hrsz-ú területet is érintő tartalék falusias lakóterület szabályozása érdekében.

A terület jelenleg az Mko-2 távlati településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek övezetébe tartozik. Cél a hatályos építési szabályzat szerinti Lf-2/B építési övezet építési paramétereivel azonos, de új építési övezet alkalmazása, telkenként 1 lakásos lakóépület építése mellett.

A cél elérése érdekében a HÉSZ módosítás keretében új falusias lakó építési övezet bevezetése javasolt figyelembe véve Ócsa lakásszám korlátozásai szándékait. A terület tervezett telekosztásával mintegy 22 db építési telek és 22 lakás kialakításának lehetősége biztosított 14 méter széles közúti feltárások kialakításával mintegy 1,94 ha-on.

A tanulmányterv célja, hogy arra alapozva a Tulajdonosok és az Önkormányzat megköthesse a településrendezési szerződést, és ezzel elindulhasson a településrendezési terv módosítása. Ezt követően az Önkormányzat és a Tulajdonos által kötött megállapodás alapján az elfogadott elemeket be kell illeszteni a területre vonatkozó szabályozási tervbe.

Indoklás (a városfejlesztési előnye az önkormányzat részére):

A vizsgált 024/38 és 028/39 hrsz-ú külterületi ingatlanok a belterülethez kapcsolódóan távlati lakóterületfejlesztésre szánt területek, melyek telek lakóterületek közé ékelődött beépítetlen szántóterületek, melyek Mko-2 jelű távlati településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek övezetébe tartoznak. A telkek lakóterületi hasznosítása egyrészt a rendezett és gondozott lakókörnyezetet biztosítja, másrészt a közterületfejlesztés érdekében területet tud biztosítani az Etele és Álmos vezér utca fejlesztéséhez.

Továbbá a tervezett területfejlesztés biztosítja azt az országos magasabbrendű jogszabályok irányelveivel összhangban a területrendezési és fejlesztési elvárást, hogy elsősorban az alulhasznosított (barnamezős) a városi szövetbe ágyazódott területeket fejlesztését és már fejlesztésre kijelölt területek fejlesztését támogassák a települések, melyek a belterülethez kapcsolódóan a megfelelő infrastruktúra hálózat gazdaságos kiépítésével megvalósíthatók.

A tervezett beruházás megvalósítása során a tereprendezés, előközművesítés és a közlekedési infrastruktúra megteremtése már önmagában is jelentős beruházási értékkel bír majd, illetve jelentős munkahelyteremtő hatással is rendelkezik.

A területen nagy számban és várhatóan emelt igényszinttel megvalósuló épületek, építmények beruházási értéke és ennek révén munkahelyteremtő hatása van.

Ócsán a természetes fogyás fokozatos csökkenésével párhuzamosan egyre nagyobb, pozitív vándorlási ráta, ami Ócsa növekedő lakosságának fő forrását adja.

A tervezett fejlesztések egyértelműen a helyi lakosság és az Ócsára beköltöző népesség lakáslétesítési igényeinek kielégítésére szolgálhatnak. Ezen belül is elsősorban a fiatal és gyermekes, valamint az átlagnál tehetősebb rétegek területre való bevonása a cél.

A Tulajdonosok további célja az Önkormányzattal kölcsönösen előnyös településfejlesztési megállapodások megkötése.

A Tulajdonosok közterületfejlesztés számára területet biztosítanak, vállalják a területfejlesztéshez szükséges területek átadását és a területüket feltáró útszakaszokat érintő közlekedési és közmű infrastruktúra ütemezett kiépítését a településrendezési szerződésben meghatározottak szerint, illetve a humán infrastruktúra fejlesztés érdekében pénzübeni településfejlesztési hozzájárulást biztosítanak előzetes megállapodás alapján az Önkormányzat számára. Az előző időszakban folytatott tárgyalások figyelembevételével időbeli és részletfizetési kedvezményeket biztosított az Önkormányzat a beruházások érdekében, melyekre a Tulajdonosok most is számítanak. Egyben figyelembe vették azt is, hogy csak olyan kiadási költségekre, valamint területekre tartsanak igényt, ami indokoltan és feltétlenül szükséges. Továbbá a tulajdonosok vállalják a településrendezési tervmódosítás költségeit is.

Tervezői megállapítások:

- Megállapítható, hogy településszerkezeti tervi módosítást a tervezett övezeti változás nem igényel., azonban a földhivatal által felvetett igény, *- mely már településszerkezeti terven kijelölt, de fel nem használt lakóterület visszasorolást kért az Erdő sor utca mentén olyan mértékben, mint amennyi új lakóterület fejlesztésre kerül, ezért-* településszerkezeti terv módosítása is szükségessé válhat.
- A jelenleg tervezett szabályozási tervi módosítást megelőzően a tanulmányterv információi alapján döntés születik a 024/38 és 024/39 hrsz.-ú tervezési területet új Lf-2/C jelű falusias lakó építési övezetbe sorolásáról az Lf-2/B építési övezettel azonos övezeti paraméterekkel, de 1 lakásos lakóépület építésének lehetőségével. A tanulmányterv telekosztás tervezete 22 db telek kialakítását javasolja, melyek egy lakásos lakóépületek elhelyezésére alkalmasak. Valamint lakásonként javasolt min. 2 db. parkolóhely biztosítása telken belül.
- Az előkert vonatkozásában a " a főépítmény közterület felőli homlokzata az előkerti építési határvonaltól legfeljebb 5,0 m-re állhat; kivéve, ha az építési övezeti előírás és szabályozási terv ettől eltérően rendelkezik" előírás figyelembevételével a területen az épületek javasoltan 5 méterre álljanak a telekhatártól.
- Habár a terület nem minősül új beépítésre szánt területnek, az OTÉK 10/A§ és a TÉKA 13.§-a alapján javasolt a lakóterületek kialakítására vonatkozó feltételrendszer betartása. (közlekedési, közmű és humán infrastruktúra biztosításával.)
- Az Álmos vezés és az Etele utca szabályozási szélessége fejlesztendő, amennyiben a gyűjtőút kialakítása cél marad, ezért szabályozási szélesség korrekció szükséges a

határoló a közterületek megfelelő kialakítása érdekében. (Az Álmos vezér utca 16 méteres szélesítéséhez: 253 m², az Etele utca 20 méteres szélesítéséhez: 2406 m²).

- A fejlesztési területen a lakásszám növekedésével arányos forgalom növekedésre kell számítani. A beépítés és közterületkialakítás során javasoljuk a közútkezelői és katasztrófavédelmi szempontok betartását.
- A tervezési terület fejlesztése új közmű bekötések kiépítésével megvalósítható. A tervezett infrastruktúra kialakításnak részei kell legyen a megfelelő szélességű útburkolat, járda, csapadékvízvezetés és szennyvízvezetés, világítás, zöldsáv is ütemezett megvalósítás mellett. A tervmódosításra vonatkozó kérelem közműellátás szempontból is támogatható. A módosítási szándék a hatályos HÉSZ feltételrendszerébe illeszkedik.

A 024/38 hrsz-ú terület tulajdonosa összesen 2511 m²-t ad át közút céljára

A 024/39 hrsz-ú telek tulajdonosa összesen 2449 m²-t ad át közút céljára

A fejlesztési terület 2x 75 méteres feltáró útjának ütemezett kiépítését és a szükséges közművezetékek kiépítését a Tulajdonos vállalja.

- Ahogy a javasolt energiaellátásnál is rögzítésre került, hogy az OTÉK lehetőséget ad arra, hogy ha a termikus energiaellátást villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával oldják meg, azzal is kielégíthető a teljes közműellátás követelménye, ez esetben a földgázellátás kiépítése, bekötése feleslegessé is válhatna. A tulajdonosközösség célja a földgázellátás kiépítésnek elhagyása és alternatív energiaellátás biztosítása. Erről a tulajdonosok tárgyaltak az Önkormányzattal az előző ciklusban.
- *A vízhálózat tervezése során a „pangó vizek” kialakulását meg kell akadályozni a megfelelő viziközmű rendszer kiépítésével. (lásd a javaslatot a közmű fejezet szerint)*
- Az Önkormányzat által biztosítandó alapellátás a 6. fejezet számításait figyelembe kell venni.
- A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, a település területfelhasználási módosítása – települési területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolása szükséges. A 2018. évi CXXXIX törvényben meghatározott térségi területi mérleg nem változik.
- Megállapítható az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn, de a településképi és helyi építési szabályok betartására fokozott figyelmet kell fordítani.
- A tervezett módosítás nem ellentétes az OTÉK és TÉKA építési telekre vonatkozó előírásaival.
- Megállapítható, hogy az átsorolás szempontjából vizsgált telkek a belterülethez közvetlenül kapcsolódnak.
- Az Önkormányzat részéről szükséges nyilatkozat, mely igazolja, hogy a település belterületén nem áll rendelkezésre kijelölt, de még fel nem használt lakóterület és övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben nincs lehetőség a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt foghíjakon és tömbök területén belül.

Vagyis a módosítási igény a településrendezési eszközöket illetően kizárólag a HÉSZ rendelet szövegét és a szabályozási tervlap módosítását igényli.

Kötelezettség vállalások, önkormányzati feladatok

Fejlesztői kötelezettség vállalások:

- Az épületenként kialakítható 1 db lakás lehetőségének, és lakásonként telken belül 2 db garázs és/vagy beálló területének biztosítása.
- A közterületbővítés céljára az Önkormányzat részére átad összesen mintegy **2659 m²** területet a 16 és 20 méteres közterületi szélesség biztosítása érdekében (Az Álmos vezér utca 16 méteres szélesítéséhez:253 m², az Etele utca 20 méteres szélesítéséhez:2406 m²)
- Új közút területek kialakításának területét szintén az Önkormányzat részére adják összesen mintegy **2301 m²** területet a 14 méteres közterületi szélesség biztosítása érdekében.
- A kedvező közlekedési infrastruktúra és az optimális telekalakítás érdekében 2 db min. 14 méter széles közút (**2301 m²**) kialakítása közlekedési engedélyezési terv alapján készül a tulajdonosok ütemezett költségviselésével.
- A fejlesztő a vízellátás, a közcsonatnás szennyvízelvezetés, a csapadékvíz elvezetése, a villamosenergia, megújuló energiahordozó (hőszivattyú, napelem), valamint a vezetékes elektronikus hírközlés kiépítését vállalja kiviteli tervek alapján. Ezen belül:
 - Amennyiben a hálózatok akár kapacitásában, akár műszaki állapotában a többlet kiszolgálását nem tudja biztosítani, annak átépítésének költségét részarányosan vállalják a Tulajdonosok. (előzetes közműszolgáltatói nyilatkozatok bekérése javasolt. (elektromos ellátás, valamint víziközművek)
 - A megfelelő hálózati csatlakozáson kívül a többletigények kielégítésének további feltétele vízi közműveknél a ténylegesen igénybe veendő kapacitásokra közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni, energiaközműveknél és elektronikus hírközlésnél szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételei rögzítheti.
 - A terület csapadékvíz elvezetésének kiépítése az utak mentén létesítendő nyílt burkolatlan árkokkal javasoljuk megoldani, azokban a közterületi utak burkolatairól lefolyó vizek elszikkaszthatók.
 - A telkeken belüli szikkasztás és vízmegtartás céljára ciszternák építésével javasolt.
 - Az energiaellátás jelentős részét hőszivattyúval és napelemek segítségével tervezik biztosítani a tulajdonosok.
- Humáninfrastruktúra ellátás biztosítása érdekében településfejlesztési hozzájárulás külön megállapodás keretében javasolt
- településrendezési tervmódosítás költségeinek vállalása

Igényelt Önkormányzati feladatok:

- HÉSZ és a mellékletét képező szabályozási terv módosítása a 024/38 és 024/39 hrsz-ú területre vonatkozóan.
- közterületbővítés céljára átadandó területtel kapcsolatos intézkedések (közútszélesítés területigénye kapcsán a kisajátítási eljárás lebonyolítása)

Budapest, 2025.október 26.



.....
Makkai Krisztina e.v.
Településtervező

1. MELLÉKLET-TULAJDONI LAP



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 3.
2370 Dabas, Bartók B. u. 52.

**Tulajdonilap-másolat
(teljes)**

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20251001/38938
2025.10.01

Oldal 1/2

Ócsa
Külterület, 24/38 helyrajzi szám

Ócsa, Külterület, 024/38

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 124996/2/2023.04.19				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Szántó	4 osztály	9726	16,05

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31007/1994.02.03	⊗ Törölő határozat 48023/2010.12.02
Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: részarány kiadás, 31007/1994.02.03 Név: Juhász István, Születési név: Juhász István, Születési év: 1956, Anyja neve: Gutmayer Ilona Jogosult címe: 2364 ÓCSA, Arany János utca 20		
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 48023/2010.12.02	⊗ Törölő határozat 42762/2017.09.07
Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/2 Jogcím: részarány kiadás, 31007/1994.02.03 Eredeti határozat: 31007/1994.02.03 Név: Juhász István, Születési név: Juhász István, Születési év: 1956, Anyja neve: Gutmayer Ilona Jogosult címe: 2364 ÓCSA, Arany János utca 20		
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 48023/2010.12.02	⊗ Törölő határozat 37050/2015.06.16
Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/2 Jogcím: házassági közös vagyon Név: Juhászné Balogh Erzsébet, Születési név: Balogh Erzsébet, Születési év: 1956, Anyja neve: Petrányi Erzsébet Jogosult címe: 2364 ÓCSA, Martinovics utca 1.		
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37050/2015.06.16	⊗ Törölő határozat 42762/2017.09.07
Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/2 Jogcím: házastársi vagyonközösség megszüntetése Név: Juhász István, Születési név: Juhász István, Születési év: 1956, Anyja neve: Gutmayer Ilona Jogosult címe: 2364 ÓCSA, Arany János utca 20		
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42762/2017.09.07	
Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: öröklés Név: Juhász Tamás, Születési név: Juhász Tamás, Születési év: 1981, Anyja neve: Balogh Erzsébet Jogosult címe: 2364 ÓCSA, D. Szabó Károly utca 3.		

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31007/1994.02.03
Önálló szöveges bejegyzés	
A 024/14 hrsz-ú, 1 ha 9451 m2 nagyságú földrészlet megosztásából.	

Folytatás a következő oldalon



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 3.
2370 Dabas, Bartók B. u. 52.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
 INYER/TULLAP/20251001/38938
 2025.10.01

Oldal 2/2

Ócsa
Külterület, 24/38 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 35028/2006.04.20	☒ Törölő határozat 48023/2010.12.02
	Perindítás	
	20P.20.541/2006/6 Név: PEST MEGYEI BÍRÓSÁG Jogosult címe: 1143 BUDAPEST, Hungária körút 128-130.	
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 47273/2011.11.14	
	Vezetékjog	
	ja (20199) Ócsa 0,4 kV-os 1. sz. vezetékhálózata javára a vázrajz szerint megjelölt 5 m ² terület nagyságára Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG Jogosult címe: 1117 BUDAPEST, Hengermalom út 18.	
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 124996/2/2023.04.19	
	Önálló szöveges bejegyzés	
	A földrészlet művelési ága -a alrészlet szántó, -b alrészlet gyümölcsösről - szántó művelési ágra változott	

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 3.
2370 Dabas, Bartók B. u. 52.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20251001/39145
2025.10.01

Oldal 1/1

Ócsa
Külterület, 24/39 helyrajzi szám

Ócsa, Külterület, 024/39

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31007/1994.02.03				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Szántó	4 osztály	9725	16,05

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 170/1963.01.30	⊗ Törölő határozat 34670/1994.06.07
Jogállás bejegyzése – tsz. földhasználati jog		
Jogállás: TSZ. FÖLDHASZNÁLATI JOG Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: földrendezés, 170/1963.01.30 Név: ÓCSA-SOROKSÁR IPARI ÉS VAGYONKEZELŐ SZÖVETKEZET Jogosult címe: 1239 BUDAPEST, Soroksár, Tanyaközpont		
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34670/1994.06.07	⊗ Törölő határozat 43763/2018.11.08
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: részarány kiadás, 34670/1994.06.07 Név: Maczkó Györgyné, Születési név: Juhász Ilona Mária, Születési év: 1937, Anyja neve: Verbőczy Ilona Jogosult címe: 2364 ÓCSA, Petőfi Sándor utca 15.		
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 43763/2018.11.08	
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/2 Jogcím: öröklés Maczkó György végrendeleti öröklés jogcímű ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogán Név: Tóth István, Születési név: Tóth István, Születési év: 1952, Anyja neve: Órosházi Erzsébet Jogosult címe: 2364 ÓCSA, Halászi Károly utca 73.		
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 43763/2018.11.08	
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/2 Jogcím: öröklés Maczkó György végrendeleti öröklés jogcímű ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogán Név: Tóth Istvánné, Születési név: Fülöp Erzsébet, Születési év: 1954, Anyja neve: Jánosi Mária Jogosult címe: 2364 ÓCSA, Halászi Károly utca 73		

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31007/1994.02.03
Önálló szöveges bejegyzés	
A 024/14 hrsz-ú, 1 ha 9451 m2 nagyságú földrészlet megosztásából.	

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE