

TELEPÍTÉS TANULMÁNYTERV

Ócsa város településrendezési eszközeinek módosítását megalapozó
telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés
előkészítéséhez:

*I. 07/3 helyrajzi számú ingatlanon tervezett gazdasági területek
fejlesztése vonatkozásában*

*II. 04/5 helyrajzi számú ingatlanon tervezett lakóterületek fejlesztése
vonatkozásában*



ALÁÍRÓLAP

TERVSZÁM	2010/2025.	
MEGRENDELŐ	Pallet Bau Trans Kft és GudFruit Kft.	
GENERÁLTERVEZŐ	Értékterv Mérnöki Szolgáltató és Tanácsadó Kft. Iroda: 1117 Budapest, Móricz Zsigmond körtér 7. I. emelet 2. Székhely: 2045 Törökbálint, Józsefhegyi út 84. Képviseli: Farkas László ügyvezető Email: info@ertekterv.hu Telefon: +36-70 371-9791	
PROJEKTVEZETŐ	Farkas László okl. településmérnök, településtervező vezető tervező TT/1 01-6199, Tkö 01-16873	
TELEPÜLÉSRENDEZÉS	Tóth Dóra Kata okl. településmérnök, településtervező TT 17-1484	
	Müller Fanni Meridián Mérnöki Iroda Kft. geográfus, település- és területfejlesztő	
KÖZLEKEDÉS	Farkas László Tkö 01-16873	

Budapest, 2026. február

Tartalom

ALÁÍRÓLAP	2
1. BEVEZETŐ	4
2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA.....	5
2.1. I. sz. tervezési terület lehatárolása és elhelyezkedése	5
2.2. II. sz. tervezési terület lehatárolása és elhelyezkedése.....	6
3. A TERVEZÉSI TERÜLETEK VIZSGÁLATA	7
3.1. Hatályos terület- és településrendezési eszközök bemutatása a tervezési területek viszonylatában.....	7
3.2. Épített környezet	20
3.3. Épített örökség védelme.....	23
3.4. Közlekedési helyzetelemzés	24
3.5. Közmű ellátottság	27
3.6. Természet- és környezetvédelem, táji és természeti adottságok	28
3.7. Katasztrófavédelem	31
3.8. Humán Infrastruktúra	32
4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK ÉS BEÉPÍTÉSI TERV	33
4.1. I. számú tervezési terület	33
4.2. II. számú tervezési terület.....	35
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	37
5.1. Településszerkezeti Terv tervezett módosítása.....	37
5.2. Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv tervezett módosítása	38
6. MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA.....	44
6.1. MaTrT – térségi előírások.....	44
6.2. MaTrT és 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet övezeti előírásai.....	44
6.3. Pest Megye Területrendezési Terv övezeti előírásai	44
6.4. Új beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályozás.....	45
6.5. OTÉK -TÉKA megfelelés.....	47
7. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYE	49
7.1. Közlekedésfejlesztési igények	49
7.2. Közműfejlesztési igények.....	49
8. KÖRNYEZETI HATÁSOK	50
9. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE 50	
10. A BERUHÁZÁSSAL ÉRINTETT KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRÉ ÉS KÖLTSÉGBECSLÉSE /MÉPTV. 92.§ (3)/	50

1. BEVEZETŐ

A jelen telepítési tanulmánytervben két tervezési területet különítünk el egymástól Ócsa külterületén. Mindkét tervezési terület a belterülettől észak-nyugati irányban helyezkedik el, egymáshoz közel. Az első számú tervezési terület a 07/3 helyrajzi számú ingatlanon helyezkedik el, mely jelen állapotában teljesen beépítetlen. Az ingatlan kapcsolódik a meglévő gazdasági területekhez. A második számú tervezési terület a 04/5 helyrajzi számú ingatlanon helyezkedik el, mely szintén üres, beépítetlen terület. A második tervezési terület kapcsolódik a meglévő belterületi lakóterületekhez és a tervezett belterülethatáron belül helyezkedik el. A tervezési területek környezetében mezőgazdasági művelt területek találhatók.

A jelen tanulmányterv tárgya, hogy a 07/3 és a 04/5 hrsz.-ú telkek a településrendezési tervekben meghatározott övezeti besorolása változzon, melyhez a Helyi Építési Szabályzat (*továbbiakban: HÉSZ*) és a Szabályozási Terv (*továbbiakban: SZT*), illetve a Településszerkezeti Terv (*továbbiakban: TSZT*) módosítása is szükséges. A 07/3 hrsz.-ú terület jelenleg természetközeli terület övezetébe van sorolva a Szabályozási Terven és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezetébe szeretnék átsoroltatni gazdasági területek fejlesztése céljából. A 04/5 hrsz.-ú terület pedig jelenleg a SZT-n korlátozott mezőgazdasági terület övezetébe van besorolva, melyet lakóterületek fejlesztése céljából falusias lakóterületbe szeretnék átsoroltatni. Az érintett ingatlanok a TSZT-en természetközeli területként, illetve tervezett lakóterületként vannak feltüntetve. A tervezett módosítások során a 07/3 hrsz.-ú ingatlan esetében új beépítésre szánt terület kijelölése történik, így a tanulmányterv külön hangsúlyt fektet a magasabb szintű jogszabályok megfelelés igazolására is.

A tervdokumentáció tartalmazza az érintett területek összefoglaló vizsgálatát és bemutatja a tervezett területfelhasználás jelenlegi koncepcióját, az ezzel kapcsolatos településrendezési terv módosításának javaslatát, várható településrendezési hatásait, valamint a beépítési koncepción túl az egyes szakági munkarészeket, ezzel is segítve a tervmódosítás kezdeményezéséhez szükséges önkormányzati döntést.

A városra vonatkozóan jelenleg az alábbi településrendezési és településképi védelmi eszközök vannak hatályban:

- Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 100/2017. (IV.26.) sz. önkormányzati határozatával elfogadott **Településszerkezeti Terv** /egységes szerkezetben többször módosítva azóta/
- Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2017. (IV.27.) sz. önkormányzati rendelete **Ócsa Város Helyi Építési Szabályzatáról** /egységes szerkezetben többször módosítva azóta/
- Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 246/2023. (IX.28) sz. önk. határozata **Ócsa Integrált Településfejlesztési Stratégia 2023-30 -ról**
- Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2019. (VI.27.) sz. önkormányzati rendelete **Ócsa Város településképi védelméről**

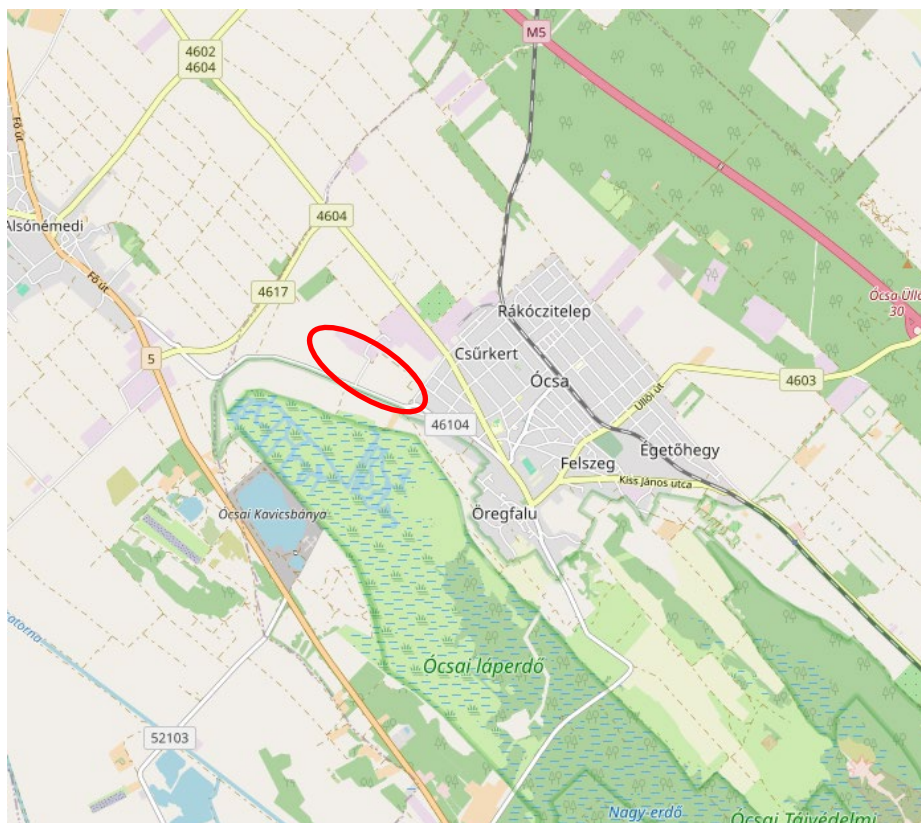
A telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint készül összhangban az Ócsa HÉSZ elfogadásakor hatályos OTÉK állapotával.

A készítendő új Településterv a jelen hatályos jogszabályokkal való összhangba készül, így a bemutatásra kerülnek a tanulmánytervben: a Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv) és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) jogszabályi megfelelései is.

2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1. I. sz. tervezési terület lehatárolása és elhelyezkedése

Az I. számú tervezési terület Ócsa központi belterületétől észak-nyugatra helyezkedik el, a 46104 sz. mellékút mentén található ipar terület nyugati részén. A tervezési terület jogszabály szerinti lehatárolását a 05, 05/5, 011/9, 07/22 és 03/3 hrsz.-ú utak és dűlőutak adják. A módosítással érintett tömb az I. számú tervezési terület esetében a módosítással érintett 07/3 hrsz.-ú ingatlanon kívül a 06/2, 06/6-7, 07/4-22, 07/53, 07/126 és a 07/129-130 hrsz.-ú telkekből áll.



A területek elhelyezkedése a közigazgatási területen belül, forrás: OpenStreetMap

A módosítással érintett tömbben többségében művelt mezőgazdasági területek találhatók, a 07/4 hrsz.-ú terület művelésből kivett gazdasági erdőterület. Jelenlegi gazdasági területként hasznosított területet a módosítással érintett tömbben az alábbi ingatlanok alkotják: 06/2, 06/6-7 és a 07/129-130 helyrajzi számúak. A tervezési terület a módosítással érintett tömb keleti részén helyezkedik el. A 07/3 hrsz.-ú ingatlan közvetlen szomszédságában található a meglévő gazdasági terület. A módosítani kívánt ingatlan egy kivett mocsár művelési ága szerint, de a jelenleg már feltöltött és részben parkolóként és egyéb dolgok tárolására használják a területet, épület nincs elhelyezve.

A tervezési koncepció megvalósulása esetén, mivel új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, a magasabb szintű jogszabályok megfeleltetése érdekében egy csereterület is kijelölésre kell kerüljön a település közigazgatása területén belül. A csereterület kijelölése a későbbiekben a magasabb szintű jogszabályoknak való megfeleltetést igazoló részben kerül részletes bemutatásra. A javasolt csereterület a módosítással érintett területtől délre helyezkedik el, a szomszédos 07/4 hrsz.-ú telek egy része. A terület jelenleg kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe van sorolva a szerkezeti terv szerint, de jelenleg erdőkataszterben nyilvántartott gazdasági erdő.



II. sz. tervezési terület (térkép forrása: E-TÉR)

3. A TERVEZÉSI TERÜLETEK VIZSGÁLATA

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

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

3.1.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek településrendezési tervről szóló törvény

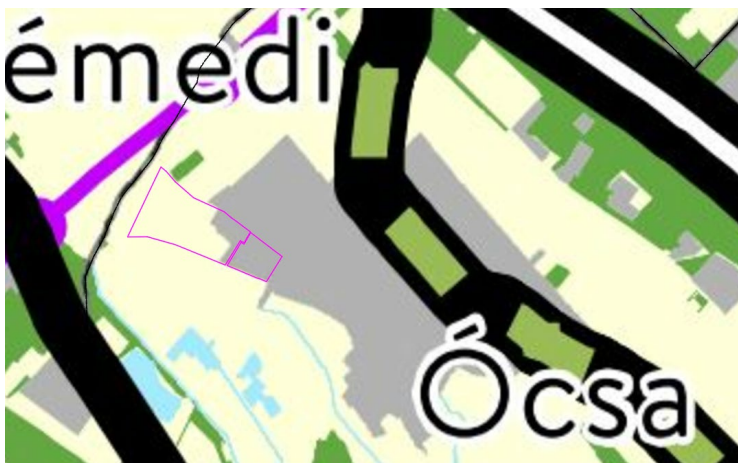
A 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT) határozza meg az ország egészére és egyes kiemelt térségekre vonatkozó térségi területfelhasználás feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek, honvédelmi értékek, valamint a hagyományos tájhasználat megőrzésére, védelmére vonatkozó szabályokat.

3.1.1.1. Az Országos Területrendezési Terv

„5. § (1) Az OTrT. az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.”

A törvény 2. mellékletét képező Országos Szerkezeti Terv négy különböző területfelhasználási kategóriát határoz meg:

- erdőgazdálkodási térséget
- mezőgazdasági térséget
- vízgazdálkodási térséget
- települési térséget

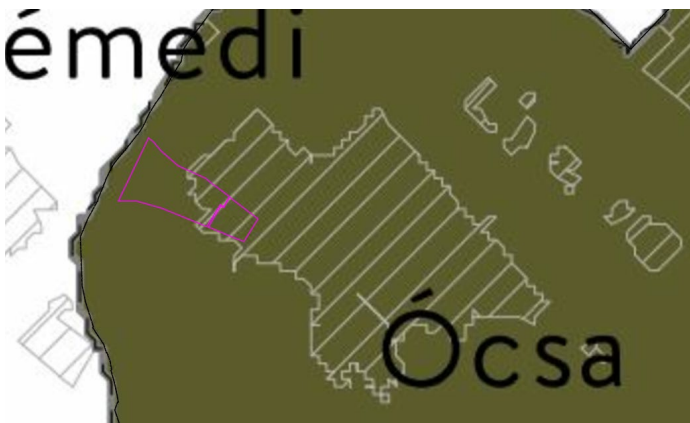


A szerkezeti terven látható, hogy a tervezési területek **települési térségben** és **mezőgazdasági térségben** helyezkednek el.

Az Országos Övezeti Terv tervlapjait a 3. melléklet tartalmazza, melyek a következők

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

Az övezetek közül 3/5. melléklet szerinti honvédelmi és katonai célú terület övezete érinti Ócsa teljes közigazgatási területét.



Az övezet a teljes közigazgatási területet érinti, de a hatályos településrendezési terv alapján a tervezési területeket nem érinti honvédelmi, katonai célú terület.

Az ide vonatkozó előírásokat a MaTrT 32. §-a tartalmazza:

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

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

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

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

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

A korábban hatályos OTrT mellékletében szereplő, a

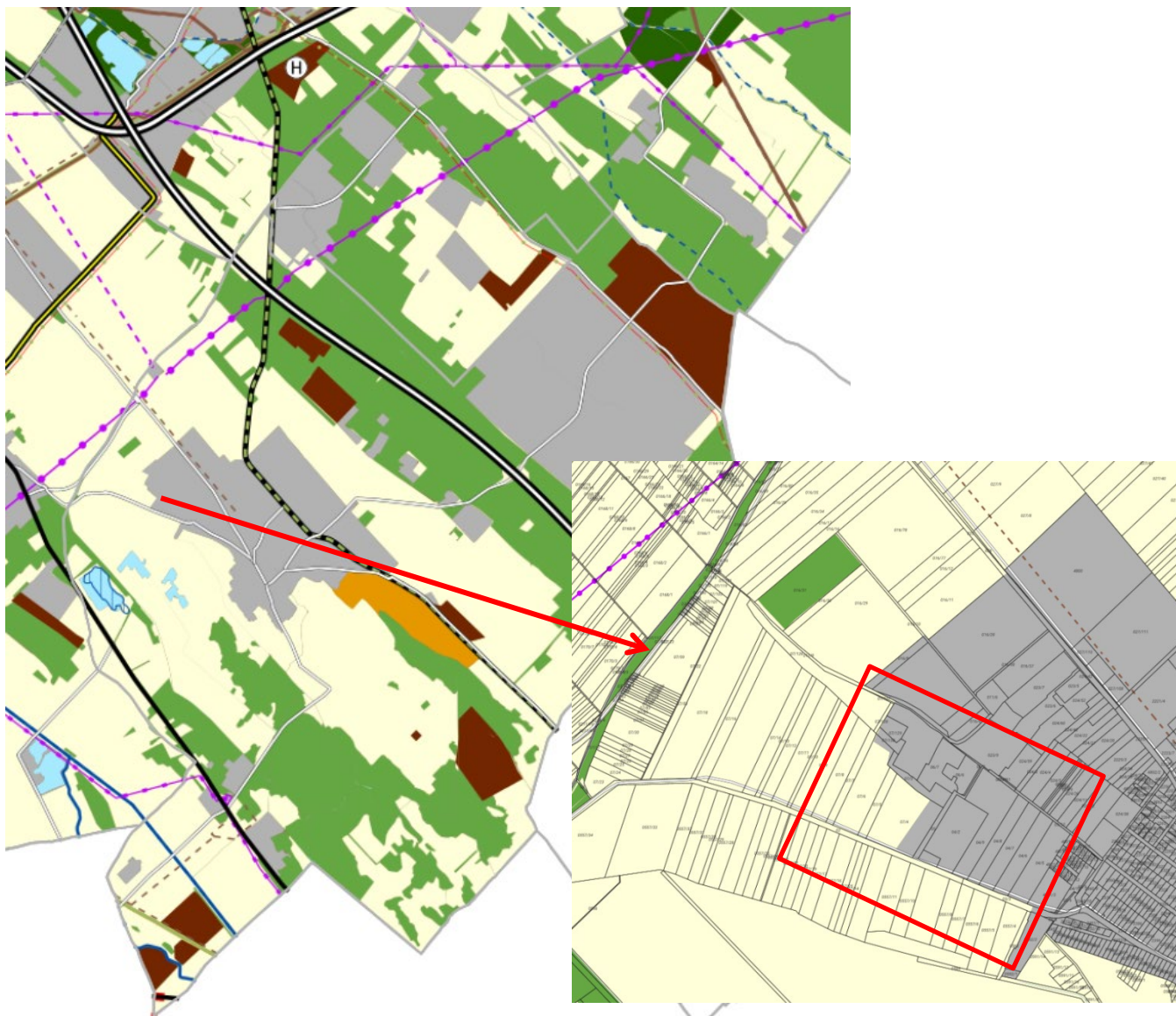
- jó termőhelyi adottságú szántók övezetét,
- erdőtelepítésre javasolt területek övezetét,
- tájképvédelmi terület övezetét,
- vízminőség-védelmi területek övezetét,
- nagyvízi meder övezetét,
- VTT-tározók övezetét

bemutató tervlapokat a MaTrT 19. § (4) bekezdése alapján külön miniszteri rendelet, a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet tartalmazza.

A fenti övezetek közül a tervezési területeket egy övezet se érinti.

3.1.1.2. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (továbbiakban: BaTrT) magába foglalja a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervét (MaTrt 7. melléklete), valamint Övezeti Tervét és az ezekre vonatkozó szabályokat.



A módosítással érintett tömbök elhelyezkedése a Budapest Agglomeráció Szerkezeti Terven (forrás: E-TÉR)

A BaTrT szerkezeti tervén a tervezett módosítással érintett területek települési térség területében helyezkedik el a javasolt csereterülettel együtt.

A MaTrT területfelhasználására az alábbi előírások vonatkoznak:

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

[...]

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

[...]

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

A BaTrT övezeti tervében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek együttesen a következők:

- az ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete,
- a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
- jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- az erdők övezete,
- erdőtelepítésre javasolt területek övezete,
- tájképvédelmi terület övezete,
- a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
- vízminőség-védelmi terület övezete,
- rendszeresen belvízjárta terület övezete,
- nagyvízi meder övezete,
- ásványi nyersanyagvagyon övezete,
- földtani veszélyforrás terület övezete,
- a honvédelmi és katonai célú terület övezete.

A fentiek közül csak **az ásványi nyersanyagvagyon övezete** (MvM rend. 7. melléklete) érinti a tervezési területeket.



Az övezet a teljes közigazgatási területet érinti, de a hatályos településrendezési terv alapján a tervezési területeket nem érinti ásványi nyersanyagvagyon övezet területe.

Az ide vonatkozó előírásokat az MvM rendelet 8. §-a tartalmazza:

„(1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon tárolati kitermelését nem lehetetleníti el.”

3.1.2. Pest Megye Területrendezési Terve (PMTrT)

Pest vármegye új területrendezési terve, Pest Megye Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2020. (VI.30) sz. önk. rendeletével lett jóváhagyva és az alábbiak szerint terjed ki a hatálya:

„2. § A rendelet hatálya – az egyedileg meghatározott övezetek kivételével – Pest megye közigazgatási területéből a Budapesti agglomeráció területén kívüli területekre terjed ki. Az egyedileg meghatározott övezetek meghatározása és szabályozása a megye teljes közigazgatási területére terjed ki. [...]”

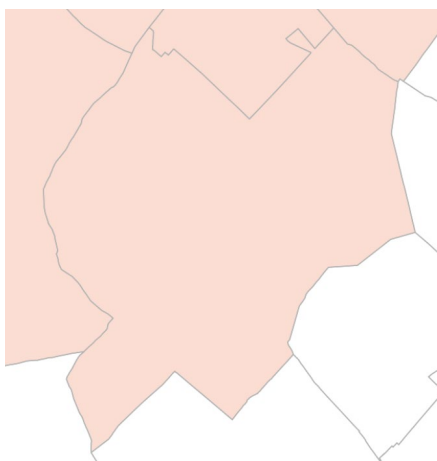
A 2.§ alapján a megyei rendezési terv Ócsa esetében csak az egyedileg meghatározott övezetek kapcsán érinti, mivel agglomerációs település.

A PMTrT szerinti egyedileg meghatározott övezetek a következők:

- 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.

A fentiek közül Ócsa közigazgatási területét, ezáltal a tervezési területeket az alábbi övezetek érintik:

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete



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

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete



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

Klíímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete



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

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

a) a vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására,

b) a település zöldfelületeinek bővítésére,

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

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

a) a klímakiegyenlítési,

b) a mechanikai védelmi, és

c) a benapozottsági szempontok együttes mérlegelése alapján.

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

3.1.3. Új beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályozás

A I. számú tervezési terület esetében, mivel a 07/3 hrsz-ú ingatlan jelenleg természetközeli terület övezetébe van sorolva és tervezetten gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület övezetébe szeretnék átsoroltatni, így ez új beépítésre szánt területnek minősül. Az új beépítésre szánt területtel kapcsolatos magasabb szintű jogszabályi előírások kerülnek bemutatásra, azon belül is csak azok, amik ezen átsorolása során figyelembe kell venni.

MaTrT új beépítésre szánt területre vonatkozó előírásai

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

[...]

- (3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha
- a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési tero zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy
 - b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési teroben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható. [...]"
- „13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.
 - (2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”
 - „37. § A Budapesti Agglomeráció településein a településrendezési teroben új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan a 8. alcím szerinti előírások mellett a 38–40. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók.”
 - „38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha
 - a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglevő szerkezetéhez,
 - b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
 - c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.
 - (2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.
 - (3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul. [...]"
 - „39. § (1) Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési teroben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.”
 - „40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési teroben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.
 - [...]
 - (5) A beépítésre szánt terület növekményének mértékéről – a jóváhagyott településrendezési tero alapján – az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak közhiteles és szabadon hozzáférhető nyilvántartást kell vezetni.

- (6) A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal a településrendezési tero egyeztetése során ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, véleményében jelzi. A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal a végső szakmai véleményezése során is ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, akkor annak megszüntetésére szólítja fel az önkormányzatot, és végső szakmai véleményét csak abban az esetben adja ki, ha a jogszabályi ütközés megszűnt.
- (8) Az (1) és (2) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján, és legfeljebb olyan mértékben növelhető a beépítésre szánt terület kiterjedése, amilyen mértékben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében rögzítettetthez képest a település közigazgatási területén belül máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere során a települési térség területének nagysága nem nőhet. A területcserét táj- és természetvédelmi, termőföldvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembevételével és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket. A területcseréről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja.
- (9) A településrendezési tero készítésekor a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség és minden más térségi területfelhasználás térmértékének a meghatározása során figyelembe kell venni a 92. § (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt területeket, valamint e törvényben meghatározott pontosítási lehetőségek által létrejött területfelhasználási területi változásokat.”

A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény új beépítésre szánt területre vonatkozó elhatározásai

- „8. § Az új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények
 - (1) A zöldterület övezet nagysága
 - a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és
 - b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.
 - (2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési teroben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:
 - a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,
 - b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és
 - c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.
 - (3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési tero mellékletét képezi – igazolni kell:
 - a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,
 - b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,
 - c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll

rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.”

Az új beépítésre szánt terület nagysága nem éri el az 1 ha, így a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján a biológiai aktivitás értékét ellentételezni nem szükséges. A fentebb hivatkozott jogszabályi előírások alapján az I. számú tervezési terület közvetlen környezetében található 07/4 hrsz-ú ingatlan mely egy részének gazdasági rendeltetésű erdők övezetébe való átsorolásával teljesül a csereterületre vonatkozó feltételek.

3.1.4. Ócsa Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája

Ócsa Integrált Településfejlesztési Stratégia 2023-30 című dokumentumot (továbbiakban: ITS) Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 246/2023. (IX.28) sz. önk. határozattal fogadta el. A ITS az új településtervezési készítéséig átmenetileg településfejlesztési tervként is alkalmazható.

A város hosszú távú céljai között szerepel a helyi gazdaság erősítése, modernizálása és a versenyképesség fokozása. A település gazdasági lehetőségei a potenciális és esetleges önkormányzati tulajdonba lévő fejlesztési területek hiánya miatt erősen korlátozottak. A helyi gazdaság fejlesztése érdekében elsőbbséget élvez többek között az új gazdasági területek megvalósítása. A mikro-, kis- és középvállalkozások támogatása is hozzájárul a versenyképesség fokozásához. Az I. tervezési területen megvalósítani kívánt fejlesztési beruházás hozzájárul a hosszú távú cél megvalósításához, mivel a meglévő gazdasági társaság a területnövelésével hatékonyságát és versenyképességét fokozza.

A város átfogó céljai között szerepel a gazdasági célok mellett a képzett, újdonságokra nyitott, befogadó és erős helyi közösség építése. Ócsa népessége 2017 óta dinamikusabban növekszik, viszont a természetes szaporodási rátája negatív értéket mutatott az elmúlt 10 évben. A város növekedő lakosságának fő forrását pozitív vándorlási rátája adja. Ezért is kapott kiemelt figyelmet az ITS-ben a helyi közösség építése, valamint ezen belül tematikusan az alábbi célok elérése Ócsán: megtartó és vonzó város, oktató város és sokszínű befogadó város megteremtése. A II. tervezési területen tervezett lakóterületi fejlesztések illeszkednek a város hosszú távú terveihez.

3.1.5. Ócsa város Településszerkezeti Terve

Ócsa hatályos Településszerkezeti terv Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 100/2017. (IV.26.) sz. önkormányzati határozatával hagyta jóvá, mely azóta többször módosult.

A telepítési tanulmány tervben szereplő két módosítási szándék külön-külön kerül bemutatásra:

I. számú módosítás

A hatályos szerkezeti terven az I. számú tervezési terület esetében észak-keleti oldalon Gksz és Gip jelű gazdasági területek találhatók. A módosítani kívánt terület Tk jelű természetközeli terület övezetébe van sorolva és ehhez közvetlenül kapcsolódó egyéb területek déli és nyugati oldalról Má jelű beépítésre nem szánt területek határolják, déli oldalról pedig beépítésre szánt Gksz jelű területek.

A csereterületként javasolt 07/4 hrsz-ú ingatlan egy része jelenleg Gksz jelű, beépítésre szánt területbe van sorolva.

A módosítani kívánt 07/3 hrsz-ú ingatlanon, a szerkezeti terv szerint áthalad egy 22 kV-os villamosenergia átviteli hálózat, illetve annak 7-7 méteres biztonsági övezete. A villamos-energia hálózat vezetéke a szomszédos telken található transzformátor állomásra csatlakozik rá.

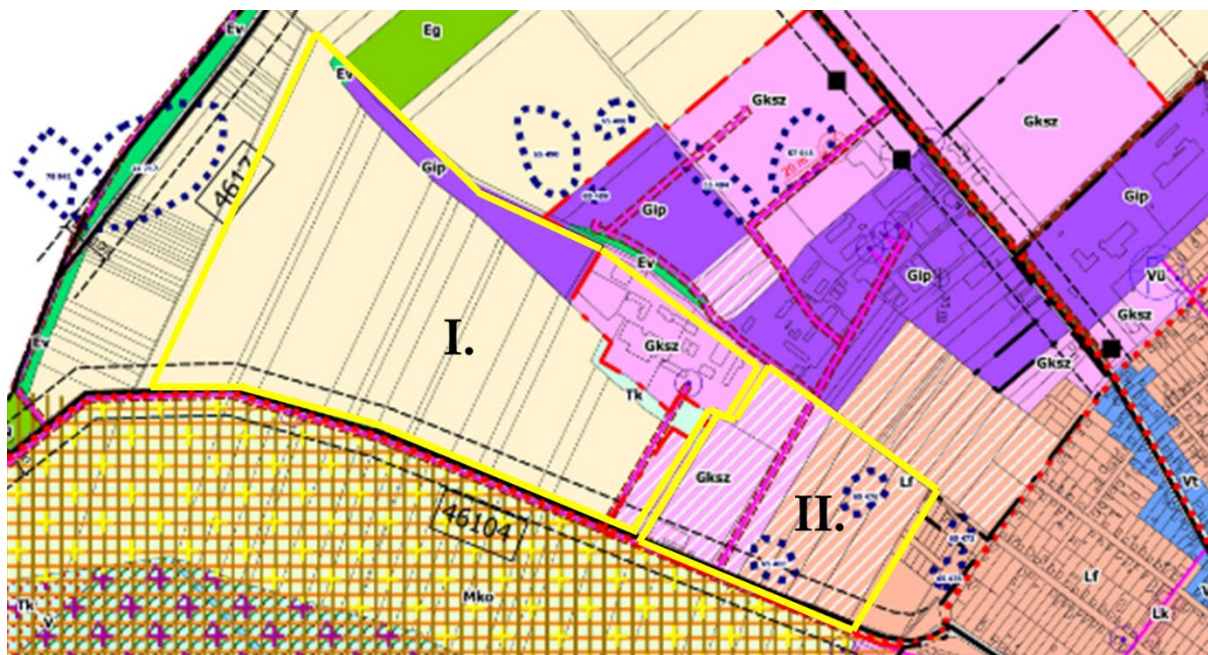
A terven szereplő közlekedési infrastruktúra és egyéb elemei az I. számú tervezési területet nem érintik.

II. számú módosítás

A hatályos szerkezeti terven a II. tervezési terület esetében Lf jelű lakóterületek határolják, valamint Gksz jelű gazdasági övezetek területei. A módosítani kívánt 04/5 hrsz-ú terület tervezett falusias lakóterületként szerepel a hatályos terven. A tervezési területet dél felől a 46104 jelű mellékút másik oldaláról mezőgazdasági beépítésre nem szánt övezetek határolják.

A tervezési területet érinti a 46104 j. országos mellékút védőövezete, mely az út tengelyétől mérve a szerkezeti terv szerint 50-50 méter, de a HÉSZ 65. § (4) bekezdés c) pontja szerint országos mellékutak külterületi szakaszán az út tengelyétől mért 20-20 méteren belül kerítést, az út tengelyétől mért 30-30 méteren belül egyéb építményt elhelyezni nem lehet. *Későbbiekben, ha a módosítani kívánt területet belterületbe vonják, fenti korlátozás már nem lesz aktuális az érintett ingatlan esetében.*

A SZT egyéb elemei közül a tervezési területet a 65480 és 65476 sz. régészeti lelőhely érinti, az utóbbi kis mértékben érinti a 04/5 hrsz-ú területet.



Ócsa város hatályos Településszerkezeti Tervének kivágta – /tervezési területek sárgával jelölve/

3.1.6. Ócsa Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve

Ócsa Város Helyi Építési Szabályzatát a 4/2017. (IV.27.) sz. önk. rendelettel hagyták jóvá, mely elfogadása óta többször is módosult. A rendelet 2a. mellékletén, az északi városrészt tartalmazó belterületi szabályozási terv szelvényén láthatóak a tervezési területek.

I. számú tervezési terület

A módosítási szándék esetében a 07/3 hrsz-ú számú terület – a szerkezeti tervvel azonosan – a szabályozási terven természetközeli terület övezetébe került besorolásra. Az ingatlan gazdasági területek felőli telekhatárára került a tervezett belterülethatára. A szomszédos gazdasági területek Gksz-1 jelű építési övezetbe kerültek besorolásra.



I. számú tervezési terület kivágata a hatályos belterületi SZT-n

A tágabb értelmezésű tervezési területek övezeti besorolása megegyezik a szerkezeti terven látottakkal, kivéve a csereterületként javasolt 07/4 hrsz-ú ingatlan esetében. Az ingatlan a belterületi szabályozási terv alapján általános mezőgazdasági területbe került besorolásra.



I. számú módosítással érintett tömb kivágata a hatályos külterületi SZT-n

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetekre vonatkozó hatályos HÉSZ előírások:

„40. Kereskedelmi, szolgáltató övezetek egyedi előírásai

40. § (1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 4. pontja tartalmazza.

(2) A **Gksz-1** és Gksz-4 jelű építési övezetekben

- a) az elhelyezhető épület a 39. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, valamint kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést is tartalmazhat,
- b) szabályozási terv eltérő ábrázolása hiányában az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 10 m, a hátsókert mérete 10 m, kivéve a Némedi major területén elhelyezkedő gazdasági területeket, ahol az oldalkert minimális mérete 5 m is lehet, ha a szomszédos telkeken álló épületek tűztávolsága és egyéb - az építmények telepítésére vonatkozó - szabályok ezt lehetővé teszik,
- c) szabályozási terv eltérő ábrázolása hiányában - amennyiben a környező beépítés lehetővé teszi - az építési hely az észak-nyugat, észak-kelet irányba eső oldalsó telekhatár mentén, attól legalább 1 m távolságra (csurgótávolság) helyezkedik el,
- d) hatályon kívül

(3) Módosult a 2/2018. (I. 31.) önkormányzati rendelet 10. §-a alapján, hatályos 2018. február 2-től. A Gksz-2 jelű építési övezetben szabályozási terv eltérő ábrázolása hiányában az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 3,75 m, a hátsókert mérete 6 m.

(4) A Gksz-3 jelű építési övezetben

- a) az elhelyezhető épület a 41. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést is tartalmazhat,
- b) magánút létesítése esetén annak szélessége legalább 16 m,
- c) az előkert mérete a Pesti út felől 20 m, egyéb helyen 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m,
- d) a Pesti út tengelyétől mért 20 m-en belül kerítés nem létesíthető,
- e) hatályon kívül

(5) A Gksz-5 jelű építési övezetben szabályozási terv eltérő ábrázolása hiányában az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10m.”

4.⁸⁸ Kereskedelmi, szolgáltató övezetek (Gksz)

A kerekdedem, szögletes övezetek (Gksz)								
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		legkise bb terület e	kialakíth ató legkisebb telek- szélesség e/ mélysége	a beépítési mód	a beépített ég megenged ett legnagyobb b mértéke	az épület- magasság megenged ett legnagyobb b mértéke	a zöldfelüle t legkisebb mértéke	legnagyobb b megenged ett terepszint alatti beépített ég
3		(m2)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Gksz-1	3000	-	O	45	10	20	50
5	Gksz-2	1500	-	O	45	7,5	20	60
6	Gksz-3	3000	-	SZ	45	10	20	60
7	Gksz-4	2000	-	O	45	10	20	50
8	Gksz-5	5000	-	SZ	35	10	20	40

a hatályos HÉSZ 1. mellékletének 4. pontja

II. számú tervezési terület

A lakóterületi fejlesztés esetében a 04/5 hrsz-ú ingatlan észak-keleti fele Lf – 2/B jelű falusias lakóterület övezetébe van sorolva, a másik fele pedig Mko-2 jelű beépítésre nem szánt korlátozott mezőgazdasági területek övezetébe tartozik.

A módosítani kívánt ingatlant érinti az Álmos vezér utca 16 méteres útszélesítése, valamint a telektömböt feltáró új utcaszakasz kiszabályozása az Előd vezér utca folytatása és rácsatlakozása az Álmos vezér utcára.

Egyéb szabályozási elemek közül a tervezési területet régészeti lelőhelyek, valamint az 46104 j. országos mellékút védőtávolsága érintik.



II. számú tervezési terület kivágata a hatályos SZT-n

A falusias lakóterületek övezeteire vonatkozó hatályos HÉSZ előírások:

„36. Falusias lakóövezetek egyedi előírásai

36. § (1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(2) Az Lf-1 jelű építési övezetben sem telepengedély-köteles, sem telep bejelentés-köteles egyéb gazdasági tevékenység céljára terület nem használható, építmény nem létesíthető, az ezek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység céljára - a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között - terület használható és építmény létesíthető, amennyiben a telken lakórendeltetés is van.

(3) Az Lf-2/A, Lf-3 és Lf-4 jelű építési övezetben az elhelyezhető épület a 35. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül nem üzemszerű mezőgazdasági célú rendeltetést is tartalmazhat.

(4) Az Lf-2/A, Lf-3 és Lf-4 jelű építési övezetben az elhelyezhető épület a 35. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül a terület rendeltetését nem zavaró telep bejelentés-köteles kézműipari gazdasági tevékenységet is tartalmazhat.

(5) Az Lf-4 jelű építési övezet telkein kettőnél több lakást tartalmazó lakóépület is elhelyezhető.

(6) Az Lf-2/A, Lf-3 és Lf-4 jelű építési övezetben a (4) bekezdés szerinti elhelyezhető mellékpépítményeken kívül:

- a) húsfüstölő,
- b) állat ól, állatkifutó nem üzemszerű állattartás céljára, amennyiben a telken lakórendeltetés is van.
- c) trágyatároló, komposztáló,
- d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló is elhelyezhető.

(7) Az Lf-2/A és Lf-2/B építési övezetekben

- a) az előírt kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység paramétereket nem teljesítő, már beépült építési telkek megoszthatók, ha a telek telekalakítás előtti utcai telekszélessége min. 24,0 m, mélysége min. 45,0 m, területe min. 580 m² és minden kialakuló telek teljes mélységében legalább 12,0 m széles,
- b) a legalább két utcafrontos telkek megoszthatók abban az esetben is, ha a kialakuló építési telkek legkisebb területe 500 m².

(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 előkerthi 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 előkerthi 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) 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.

(9) Az Lf-3 jelű építési övezetben

a) az előkert: 3 m, az oldalkert: 4,5 m, a hátsókert: 20 m;

b) a kiegészítő funkciójú épületnek – amennyiben a lakóépülettel nincs összeépítve – a hátsókert felőli építési határvonalon kell állnia.

(10) Az Lf-4 jelű építési övezetben az előkert: 3 m, az oldalkert: 4,5 m, a hátsókert: 6 m;

(11) hatályon kívül,

2.⁸⁶ Falusias lakóövezetek (Lf86)

Táblázat: Lakóövezetek (L1, L2)								
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		legkisebb terület e	kialakítható legkisebb telek- szélesség e/ mélysége	a beépítési mód	a beépített ég megengedett legnagyobb mértéke	az épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb b megengedett terepszint alatti beépített ég
3		(m ²)	(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

a hatályos HÉSZ 1. mellékletének 2. pontja

3.2. Épített környezet

I. számú tervezési terület

A módosítani kívánt ingatlan közvetlen környezetében a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen több vállalkozás is működik. A terület nyugati részén üzemel egy gumifeldolgozó és újrahasznosító üzem, valamint egy hulladékfeldolgozással foglalkozó üzem. További itt található telephelyek: a Pallet Bau Trans Kft. raklap forgalmazó és -javító telephelye; Vegs&Bags Kft. zöldség nagykereskedő tárolással és csomagolással foglalkozó telephelye, a Gudfruit Kft. zöldségtermesztéssel és kereskedésével telephelye. Az itt található építmények és épületek főként könnyűszerkezetesek, illetve téglalapú épületek, építészeti értéket nem képviselnek. A telephelyek udvara és környezete többségében burkolt utakból és rakodó, tároló felületekből áll.



A 07/3 hrsz-ú ingatlanon jelenleg épület/építmény nem található. A 05 hrsz-ú úthoz közelebb eső telekrészen egy körbekerített burkolt parkoló került kialakításra az áruszállító teherautók számára. A telek másik fele használaton kívül van.

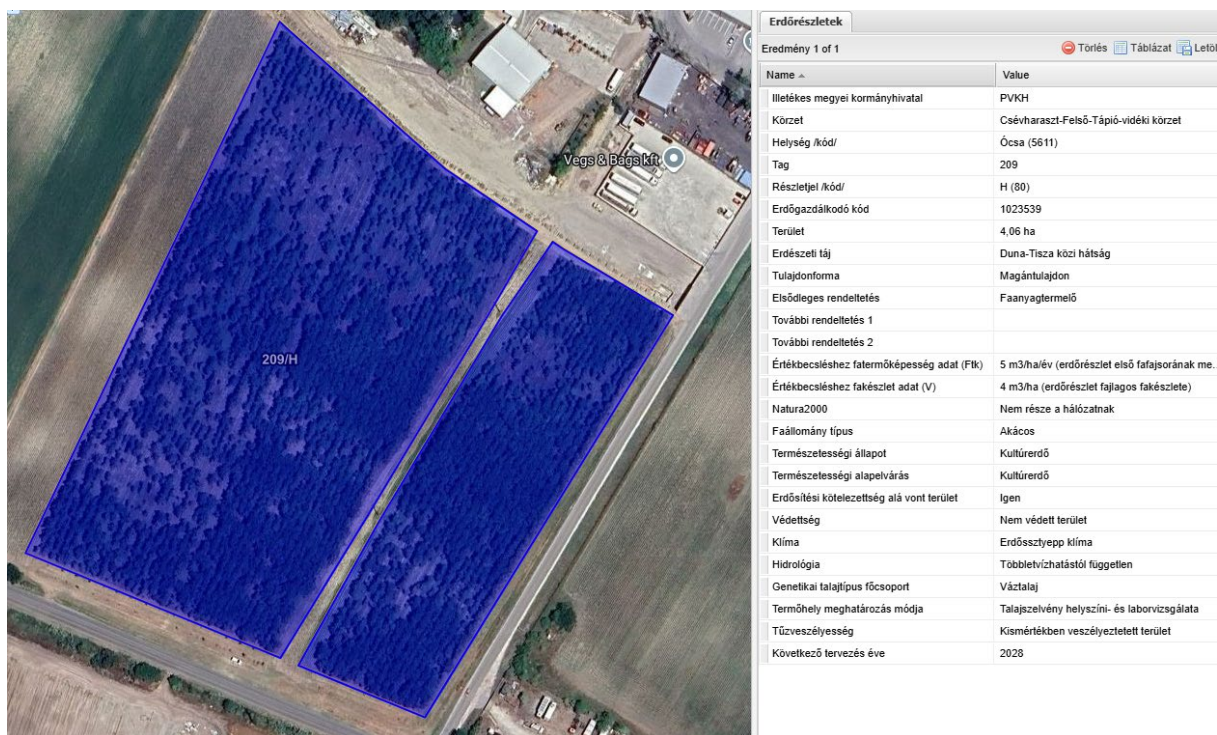
A terület telekstruktúrája rendezett, igazodik a tényleges hasznosítási állapotokhoz. A területen található telkek többségében magántulajdonban vannak és művelési águk megfelel a tényleges állapotoknak. A módosítani kívánt ingatlan kivett mocsárként van bejegyezve a földhivatali nyilvántartásba, de ténylegesen egy teljesen feltöltött terület.

- forrás: GoogleMaps 2025. 10.14.

A csereterületként javasolt terület jelenleg erdőgazdálkodásban nyilvántartott faanyagtermelő akácos erdő.



I. módosítással érintett tömb /forrás GoogleMaps 2025.11.14./



I. számú tervezési terület / <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>



I. számú tervezési terület /saját légifotó 2025. október/

II. számú tervezési terület

A II. számú módosítással érintett tömb esetében többségében mezőgazdasági művelésű területek találhatók. A terület környezetét nyugati oldalról a fent említett gazdasági terület határolja, keleti oldalról pedig a település központi belterülete, tehát lakott területek határolják. A szomszédos utcák beépítését tekintve földszintes családi házak találhatók itt, építési paramétereik igazodnak a falusias

lakóterület övezet paramétereireihez. A Csűrkert városrész e részén a házak új építésűek, elmúlt évtizedekben kerültek beépítésre, így védendő építészeti értéket nem képviselnek.

A 04/5 hrsz-ú ingatlan jelenleg beépítetlen, művelési ágát tekintve szántó.



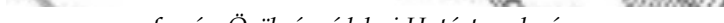
II. számú tervezési terület /saját légifotó 2025. október/



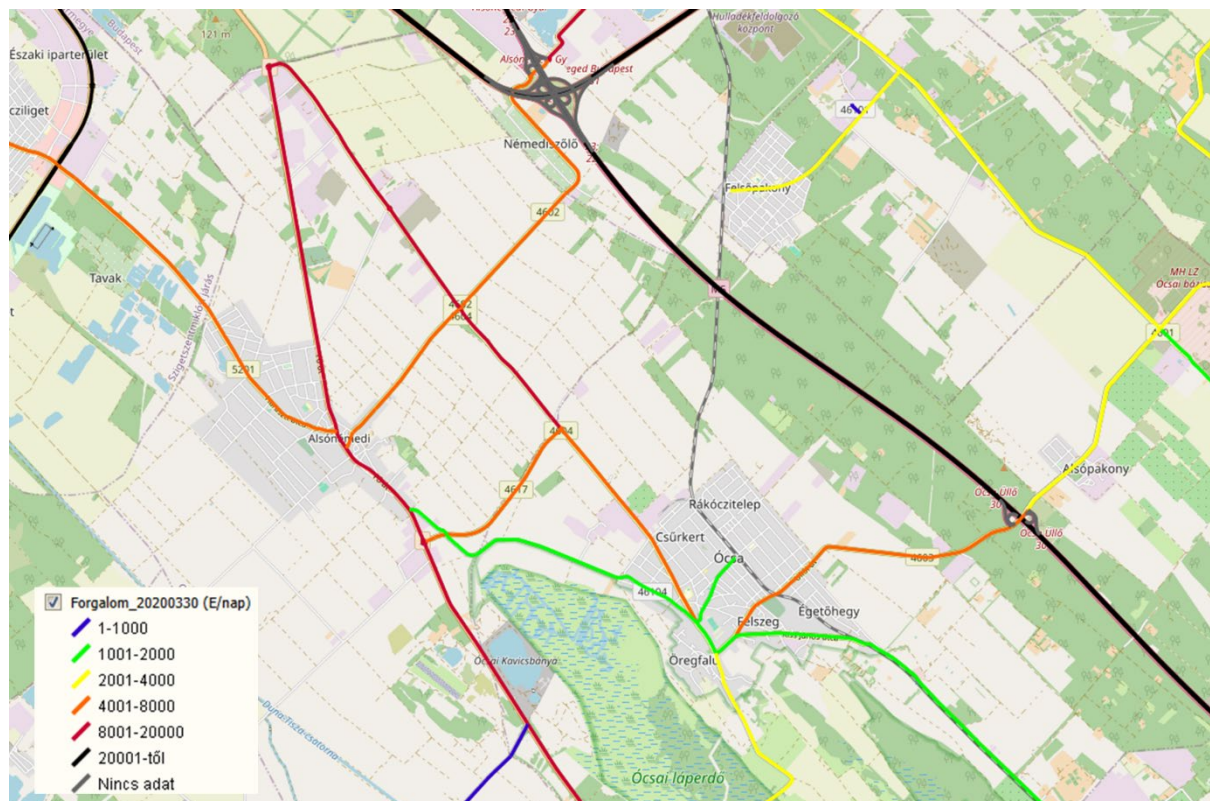
II. módosítással érintett tömb /forrás GoogleMaps 2025.11.14./

3.3. Épített örökség védelme

A tervezéssel érintett ingatlanokon országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található, területeket műemléki környezet nem érinti. Az I. számú tervezési területet és környékét



gyorsforgalmi út irányába. Átlagos napi gépjárműforgalma 4840 Ej/nap, nehézgépjármű forgalma 424 jármű/nap.



Az I. számú tervezési terület esetében, az érintett ingatlan és vállalkozás telephelye a már említett 46104 j. országos mellékútról, az Ócsai bekötőútról közelíthető meg. A mellékútra rácsatlakozó 05 hrsz-ú telephelyi bekötő út 3 méter széles aszfaltozott út.



A I. számú tervezési terület bekötőútja /forrás: GoogleStreetView/

A II. tervezési terület esetében a lakóterületi bővítés az Álmos vezér utca folytatásában valósulna meg. A hatályos szabályozási tervek tartalmazzák a szükséges utcaszélesítést és új utca szakaszok megnyitását. Jelenleg az Álmos vezér utca és a rácsatlakozó Ónd vezér utca kereszteződéséig zúzott

köves az utca, valamint az ebben a lakótömbben található összes utca is. Ónd vezér utca kereszteződésétől az utca (03/10 hrsz.) már kiépítetlen földút.



03/10 hrsz-ú földút - /saját fotó 2025. október/



Álmos Vezér utca és az Ónd Vezér utca kereszteződése - /saját fotó 2025. október/

A területek közelében meglévő kerékpárút nem található, de az országos mellékúttal párhuzamosan a hatályos településrendezési tervek jelölnek tervezett kerékpáros - infrastruktúra elemet.

A gazdasági terület tömegközlekedéssel nem megközelíthető, közvetlen környezetében autóbusz-megálló hely nem található, amit a külterületi elhelyezkedéséből adódik. A telephely gyalogosan a legközelebbi buszmegállótól földes úton közelíthető meg az Álmos vezér utca irányából.

A tervezett lakóterülethez legközelebbi buszmegálló kb. 550 méteres gyalogos távolságra található, 10 percen belül elérhető. A buszmegállóig vezető legrövidebb útszakaszon kiépített járda nincs.

A településen található vasút állomás az érintett területektől viszonylag messzebb helyezkedik el, gyalogosan kb. 30 perc.

3.5. Közmű ellátottság

Vízellátás

A településen a vízellátást és a szennyvízelvezetést a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. (röviden DPMV Zrt) szolgáltatja.

A 07/3 hrsz-ú ingatlan esetében víz rákötés még nincs, jelenleg a szomszédos 06/6 hrsz-ú ingatlanig került kiépítésre. A tervezési terület és környezetében szennyvízhálózat nincs kiépítve, gerincvezeték nem került kiépítésre itt.

A 04/5 hrsz-ú ingatlan teljesen közművesítetlen, a szomszédságában található lakóutcák rendelkeznek, mind víz és szennyvíz ellátással.

Földgáz ellátottság

A településen a földgázellátást az OPUS TIGÁZ Zrt. biztosítja.

A 07/3 hrsz-ú ingatlanon és környezetében nincs kiépítve a földgáz vezeték, legközelebb 500 méteres távolságba van vezeték.

A 04/5 hrsz-ú ingatlan esetében az utcába az Álmos vezér és Ónd vezér utca kereszteződéséig van kiépítve az elosztó vezeték.

Villamos-energia ellátás

A településen a villamos-energia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft biztosítja.

A gazdasági területen középfeszültségű átviteli szabadvezeték halad keresztül, közvilágítás nincs a telephelyen. A szabadvezetéknek 7-7 méteres biztonsági övezetet jelöl a hatályos szabályozási terv. A villamos-energia hálózat vezetéke a szomszédos telken található transzformátor állomásra csatlakozik rá.

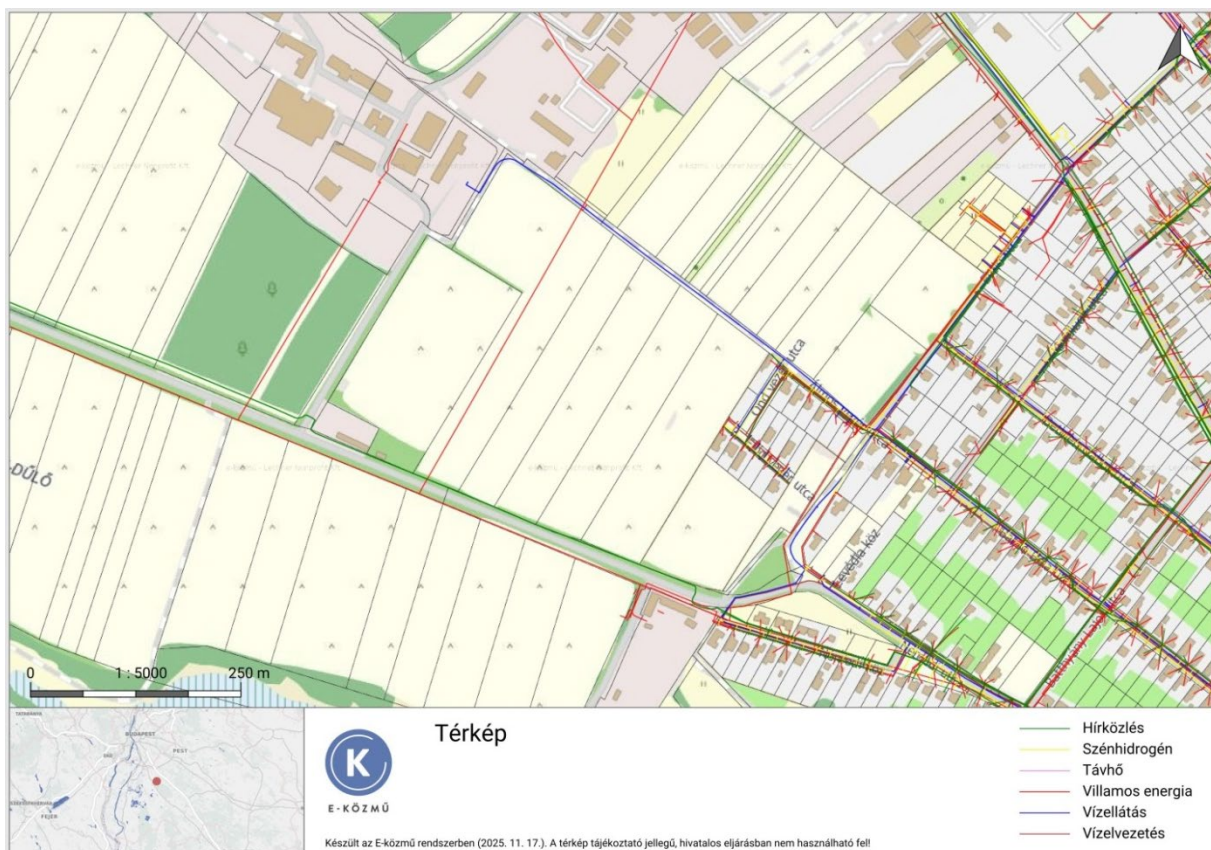
A lakóterületi fejlesztéssel érintett ingatlan esetében kiséfeszültségű átviteli szabadvezetékhez csatlakoztatható az ingatlan áram ellátása. Az utcában közvilágítás található, de bővítése szükséges a jövőben.

Hírközlés

A településen az alábbi hírközlési szolgáltatók elérhetőek:

- ELMŰ Hálózati Kft. (1117 Budapest, Hengermalom út 18.)
- HFC Network Kivitelező és Szolgáltató Kft. (1173 Budapest, Csabai út 34)
- Magyar Telekom Távközlési Nyrt. (1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36)
- MAVIR Magyar Villamosenergia-ipari Átviteli Rendszerirányító Zrt. (1031 Budapest 03. ker., Anikó utca 4.)
- MVM NET Távközlési Szolgáltató Zrt. (1138 Budapest, Tomori utca 32.)
- 2Connect Távközlési Infrastruktúra és Hálózati Szolgáltatások Kft. (1013 Budapest, Krisztina körút 39.)

A tervezési területek közvetlen környezetében a 2Connect Távközlési Infrastruktúra és Hálózati Szolgáltatások Kft. kiépített hálózata érhető el.



A tervezési terület és környezetének meglévő közműhálózata /forrás: E-közmű/

3.6. Természet- és környezetvédelem, táji és természeti adottságok

Természetvédelem

A tervezési területeket egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LII. tv. 23. § (2) bekezdése alapján ex lege védett terület nem érinti. A 07/3 hrsz-ú ingatlan nyilvántartás szerint mocsár művelési ága, de valaha csak ezért lehetett itt természetközeli állapot, mert a volt TSZ vízét erre a területre vezették ki.

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

A MaTrT által lehatárolt országos ökológiai hálózat elemei nem érintik a tervezési területeket. A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet szerinti tájképvédelmi terület övezete sem érinti a területeket.

Zöldfelületi rendszer

A települések zöldfelületi rendszerét a közigazgatási területén belül található zöldterületek, erdők, intézmények zöldfelületei és egyes lakóterületi zöldfelületek (pl. közpark, kertek), valamint ezen elemeket összekapcsoló fasorok alkotják. A beruházással érintett ingatlanok nem részei jelenleg Ócsa város zöldfelületi rendszerének. A 07/3 hrsz-ú jelenleg nem természetközeli terület mert erősen bolygatott, feltöltött telek. A csereterületként javasolt terület jelenleg akácos erdő, mely a Nemzeti Földügyi Központ nyilvánosan elérhető adatbázisa alapján kataszteri erdő.



Az I. számú tervezési terület /forrás: saját fotó – 2025. október/

Talajvédelem, termőföld

A módosítással érintett ingatlanok közül a 04/5 hrsz-ú minősül termőföldnek. Ingatlan-nyilvántartás szerint 5 minőségi osztályba tartozik, 23,68 kataszteri jövedelemmel.

Ócsa a 47/2017. FM rendelet alapján a Soroksári becslőjárásba tartozik. Az egyes becslőjárások, illetve osztályozási vidékek művelési áganként megállapított minőségi osztályaihoz rendelt kataszteri tiszta jövedelem adatait a rendelet melléklete tartalmazza.

Soroksári becslőjárás második osztályozási vidék	minőségi osztály	1	2	3	4	5	6	7	8
	szántó	38,2	31,3	23,5	16,5	10,4	6,3	3,5	1,7
	rét	36,5	26,1	20	13,2	8,7	5,6	3,5	2,1
	szőlő	78,2	59,1	41,7	31,3	22,6	19,1	10,4	4,5
	kert	45,2	40	33	29,5	24,3	20,9	13,2	
	gyümölcsös	45,2	40	33	29,5	24,3	20,9	13,2	
	legelő	14,8	11,5	7,6	6,3	3,5	2,1	1	0,7
	nádas	62,6	48,7	31,3	24,3	13,2	4,9	0,9	
	fásított terület	11,5	10,4	7,3	6,6	3,8	2,1	1,6	0,2

Az átlag aranykorona érték meghatározása érdekében megkerestük a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályát. 2025.11.24-i földhivatali adatszolgáltatás alapján Ócsa területén a szántó művelési ág esetén az átlag aranykorona érték: 15,95, azaz a táblázat alapján az 2, 3 és 4 minőségi osztályba tartozó területek minősülnek átlagosnál jobbnak. **A módosítással érintett terület tehát nem átlagosnál jobb minőségű szántó terület.**

település	művelési ág	minőségi osztály	kataszteri tiszta jövedelem (Ak/ha)	Ócsa településen a szántó átlaga (Ak/ha)
Ócsa	szántó	2.	31,30	15,95
		3.	23,50	
		4.	16,50	
		5.	10,40	
		6.	6,30	
		7.	3,50	

Ócsa területén lévő szántó termőföldek átlagos aranykorona értéke /forrás: Pest Megyei Földhivatal 13.518/2025. ügyiratszámú levele – 2025. 11. 24./

Felszíni és felszín alatti vizek

A tervezési területeken és környezetükben felszíni víz nem található és vízbázis védőterülettel sem érintettek.

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

A fokozottan érzékeny kategóriába sorolt településekre vonatkozó előírásokat a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet tartalmazza.

Levegőtisztasági védelem, zaj-rezgésterhelés

Levegőminőség-védelmi szempontból a *légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről* szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. melléklete Ócsa települést 1. kategóriába sorolja.

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

Budapest és környéke zónacsoportjai /forrás: 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. melléklete/

Általánosságban a település levegőminőségét főként a közlekedésből fakadó lég- és zajszennyezés érinti. A közúti közlekedés felel nagyrészt a nitrogén-oxid, a szén-monoxid, a benzol és a karcigén szénhidrogének megnövekedett szintjéért. A tervezési területek mellett nagy forgalmú autótút nem halad el, de a gazdasági telephelyen teherutók forgalma következtében negatívan befolyásolhatja a levegőminőségét és jelentősebb lehet a zaj- és rezgésterhelés. A tervezési területek szomszédságában jelenleg mezőgazdasági művelés zajlik, így ebből adódóan időszakosan a por negatívan befolyásolhatja a levegő minőségét.

Az I. számú tervezési területet érintő gazdasági területeken jelenleg jelentősebb légszennyező hatású objektum nem található. A tervezett beruházás légvonalba kb. 400 méterre van a lakóterülettől. A fejlesztési elképzelés során jelentős környezeti hatást nem gyakorló rendeltetések elhelyezése a cél,

melyet az övezeti besorolás is megerősít. A telephely körül a már meglévő fasor bővítése és egységesítése javasolt a jövőben.

A lakóterületi fejlesztésre a meglévő gazdasági telephelytől való 400 méteres távolság nincs negatív befolyással. A lakóingatlanok kialakítása során kiemelt figyelmet kell fordítani a növényzet telepítésére a mezőgazdasági területek felől, ezáltal csökkentve a mezőgazdasági gépektől és a közúti forgalomból származó esetleges zajterhelést, valamint a növényzettel csökkenthető a porszenyezés hatása is.

Hulladékkezelés

Ócsa közigazgatási területén belül a kommunális szilárd hulladékok elhelyezése és elszállítása szervezeten megoldott, beleértve a veszélyes hulladékokat is. Közvetlenül a háztartásokból a szelektív hulladékok begyűjtése, valamint a zöldhulladékok kezelése is biztosított. A település területén belül néhol előfordul illegális hulladéklerakás, de a tervezési területek közelében nincs ilyen. A tervezési területek környezetében különleges beépítésre nem szánt hulladékkezelő terület övezete nem található.

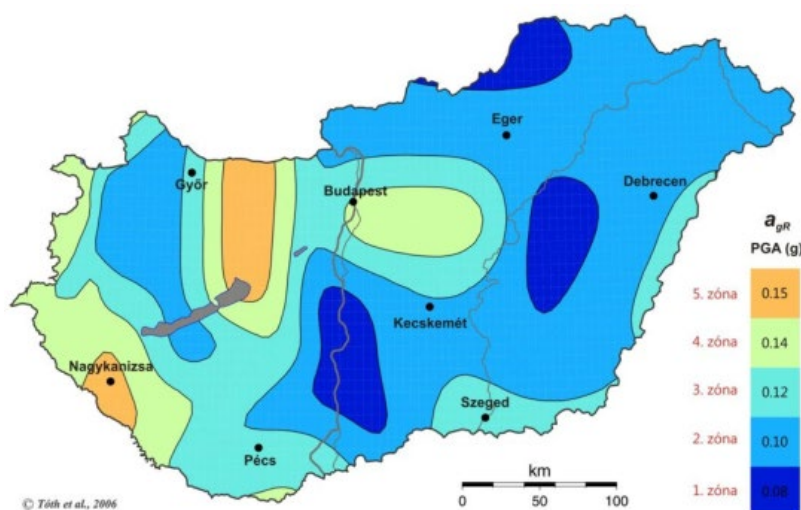
A beruházások során keletkező hulladékok környezetvédelmi szempontból is megfelelő gyűjtéséről, szétválogatásáról és elszállítatásáról a beruházóknak kell gondoskodni. Az építési törmelékre kiemelt figyelmet kell fordítani, feltöltések és tereprendezések csakis hulladéknak nem minősülő anyagok felszánálásából történhetnek.

A jövőben keletkező hulladék kezelése során a törvényi előírásokat betartani szükségeltetik.

3.7. Katasztrófavédelem

Építésföldtani korlátok

Ócsa közigazgatási területét 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 9. melléklete szerint földtani veszélyforrás területe nem érint. A SZTFH által nyilvántartott Magyarország mozgásveszélyes területei c. térkép alapján pontszerű esemény illetve felületi és vonalas erózió se érinti a beruházással érintett területeket. Magyarország szeizmikus térképe alapján Ócsa a 4. zónába helyezkedik el. A város magyarországi viszonylatban sem tartozik a földrengés által veszélyeztetett területek közé.



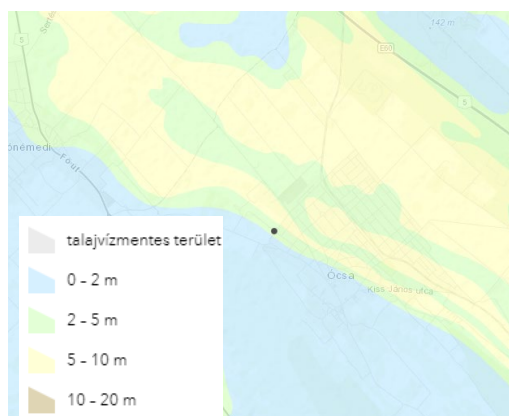
Magyarország szeizmikus zónatérképe /forrás: GEORISK Földrengés Mérnök Iroda/

A település a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 7. melléklete szerint ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett, de a hatályos településrendezési tervek alapján a beruházással érintett területen nem került kijelölésre ilyen terület.

Árvíz- belvíz veszélyeztettség

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 4. melléklete és 8. melléklete szerint a tervezési területeket sem vízminőség-védelmi övezete, sem rendszeresen belvízjárta terület övezete nem érinti.

Katasztrófavédelmi szempontból veszélyeztető hatásként jelentkezhetnek a mostanában egyre gyakoribb rendkívüli időjárási jelenségek és az általuk okozott károk. A jövőben érdemes felkészülni a nagy mennyiségű csapadékvíz gyors elvezetésére és kezelésére. A településen árvízveszély, valamint árvízveszélyes területek nincsenek.



A Magyar Bányászati és Földtani szolgálat által elérhető talajvíztérkép alapján a tervezési területek észak-keleti felén 2-5 méter körüli a talajvízszint mélysége, a délebbik felén pedig 0-2 méter körüli.

- Magyarország talajvíztérképének kivágata /forrás: MBFSZ/

Egyéb veszélyeztettség

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

A PMTrT mellékletei alapján Ócsa a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezetével érintett. A klímaváltozás okozta egyre súlyosbodó aszályok, hosszantartó csapadékhány egy új veszélyt jelent a települések életében, ami nem csak a mezőgazdaságot sújtja. Az itt élők mindennapjait és életmódját is befolyásolja.

A I. számú tervezési területet érinti még közműszolgáltatásokkal összefüggő korlátozás, a területen végig halad egy 22 kV-os középvezetű villamos-energiahálózat szabadvezetéke, aminek az oszlopoktól mért 7-7 méteres biztonsági övezete van.

A II. számú tervezési területet érinti a közlekedési infrastruktúrával összefüggő korlátozás, a 04/5 hrsz-ú ingatlan dél-keleti felén halad a 46104 j. országos mellékút tengelytől mért 50 méteres védőtávolsága.

A tervezési területeket egyéb tevékenységből adódó korlátozás nem érinti.

3.8. Humán Infrastruktúra

Az I. számú tervezési területet érintően a gazdasági fejlesztési beruházásból adódóan a humán infrastruktúra vizsgálata nem releváns. A tervezett telephelyi bővítés pozitív hatással lehet a humán infrastruktúrára, jövőben esetlegesen új munkahelyek teremtésével is járhat.

A II. számú tervezési terület kapcsán, mivel itt új lakóingatlanok létesülnek fontos a város humán infrastruktúrájának áttekintése. Ócsán az alapvető közszolgáltatások elérhetőek. Az alap szociális, nevelési (bölcsőde) és egészségügyi szolgáltatások elérhetőek. Az oktatás tekintve az óvodától egészen a középfokú tanulmányokig elérhető helyben. De ezzel kapcsolatban megjegyzendő, hogy önkormányzati tájékoztatás alapján a város valamennyi humán infrastruktúráis intézménye túlterhelt jelenleg. Ez mindenképpen kezelendő feladat az Önkormányzat és az Állam részéről, de a jelen beruházás megvalósulása következtében minimális lakosságszám növekedés várható, mivel összesen 2 új lakóingatlan kerülne kialakításra, a jelen elérhető közszolgáltatásokat érdemben nem terhelné jobban. A 2023-ban elfogadott ITS részletesen foglalkozik a távlati humán infrastruktúra fejlesztésével.

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

4.1. I. számú tervezési terület

A tervezett módosítás célja, hogy a 07/3 helyrajzi számú ingatlan településrendezési eszközökben meghatározott besorolása beépítésre nem szánt természetközeli terület övezetéből, beépítésre szánt gazdasági kereskedelmi, szolgáltató területére változzon. Övezet módosítás okán, javasolt a tervezett belterületi határ módosítása. A módosításhoz szükséges mind a hatályos Településszerkezeti Terv, mind a Helyi Építési Szabályozat és Szabályozási Terv módosítása. A tervezett módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, így a tanulmányterv kitér a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés igazolására is.

Az I. számú tervezési terület a 07/3 helyrajzi számú ingatlant érinti, ami Ócsa külterületén helyezkedik el. Az ingatlan jelen állapotába teljesen beépítetlen a telek keleti felén található egy zúzottkőves parkoló a tehergépjárművek számára. A tervezett állapotban a területtel szomszédos gazdasági kereskedelmi, szolgáltató területtel (Gksz-1) azonos építési övezet kerülne kijelölésre. A már kialakított parkoló mellett, egy iroda és fedett tároló létesülne az ingatlanon a Gksz-1 jelű övezet paraméterein belül. A fejlesztési cél a kérelmező, a Pallet Bau Trans Kft. telephelyének bővítése.

A tervezett új gazdasági terület közelében a szükséges közműelemek kiépíthetők, a közúti megközelítése biztosított a 05 hrsz-ú útról, mely közvetlenül kapcsolódik a 46104 j. országos mellékúthoz és azon keresztül az 5. sz. főúthoz.



A tervezett új beépítésre szánt terület kialakításának MaTrT 12.§ (3) bekezdésben rögzített feltétele, hogy az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként jelölt, de még be nem épített területet csereterületként beépítésre nem szánt övezet területébe kell visszasorolni. A visszasorolt csereterület nagysága vagy ugyanakkora kell legyen, mint az új beépítésre szánt terület vagy azt meg is haladhatja. Az általunk javasolt 07/4 hrsz-ú csereterület a módosítással érintett tömbben helyezkedik el. A 07/4 hrsz-ú számú ingatlan jelen hatályos településrendezési tervben kereskedelmi, gazdasági területbe van sorolva és kataszteri akáccos erdő. A javaslat, hogy e telekből 9000 m² nagyságú rész gazdasági rendeltetésű erdőterületbe kerüljön visszasorolásra.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésénél a Méptv. 8. § (1) bekezdés b) pontját is figyelembe kell venni, mely szerint az új beépítésre szánt terület kijelölésével a települési zöldterület nagysága nem csökkenhet, és területe nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál. A tervezett módosítás során nem kerül megszüntetésre zöldterület, így a törvény első felének előírásai teljesülnek. A második feltétel összességében, a teljes közigazgatási terület vizsgálatával kezelendő. Előzetes vizsgálatok alapján a beépítésre szánt területek nagyságához képest relatívan alacsony a zöldterületek aránya, csupán 0,08 %. Jelen módosítást az I. tervezési terület estében csak akkor lehet érvényesíteni, ha a város kijelöl további zöldterületek a közigazgatási területen belül. A tanulmányterv új zöldterületek kijelölésre nem tesz javaslatot, mivel ehhez mindenképp a helyi önkormányzat hatásköre kell, hogy hol vannak erre ideális területek.

4.2. II. számú tervezési terület

A tervezett módosítás célja, hogy a 04/5 helyrajzi számú ingatlan északi része mind a településszerkezeti terven, mind a szabályozási terven falusias lakóterület övezeti besorolásba kerüljön. A hatályos Településszerkezeti Terven az ingatlan övezeti besorolása tervezett falusias lakóterület, melyet tervezetten meglévő falusias lakóterületként lesz feltüntetve. A hatályos Szabályozási Terv az ingatlan dél-keleti felét a jelenleg korlátozott mezőgazdasági terület övezetbe sorolja, mely falusias lakóterület övezetébe kerülne átsorolásra, valamint települési kiszolgáló és egyéb utak övezetébe kerülne besorolásra. A módosításhoz szükséges mind a hatályos Településszerkezeti Terv, mind a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása. A tervezett módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár, mert a hatályos Szerkezeti Terven az ingatlan teljes területe falusias lakóterület övezetébe van sorolva.

A II. számú tervezési terület a 04/5 helyrajzi számú ingatlant érinti, ami Ócsa külterületén helyezkedik el, a telek keleti fele határos a jelenlegi belterülethatárral. Az ingatlan jelen állapotába teljesen beépítetlen a telek, mezőgazdasági művelés alatt áll. A tervezett állapotban a területtel szomszédos falusias lakóterülettel (Lf-2/B) azonos építési övezet kerülne kijelölésre. Az ingatlan további összesen 8 külön álló építési telek kerülne kialakításra. Telkenként egy földszintes lakóingatlan kerülne elhelyezésre hozzá tartozó egyéb szükséges melléképülettel. A a tervezett beépítés a meglévő Lf-2/B jelű építési övezet paraméterein belül valósulna meg.

A tervezett új lakóterületen és az új építési telkeken a szükséges közműelemek kiépíthetők, a közúti megközelítése jelenleg az Álmos Vezér utcáról (03/10 hrsz.) biztosított, mely Etele utcára csatlakozik rá, így kapcsolódik a 46104 j. országos mellékúthoz és azon keresztül az 5. sz. főúthoz. A hatályos szabályozási terven szerepel az Ónd Vezér utca folytatása, erre merőlegesen kerülne kialakításra egy új utca megnyitása, mely további ütemben tudnak kapcsolódna az országos mellékúthoz.

ÓCSA, 04/5 és 07/3 helyrajzi
számú ingatlanokra vonatkozó
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

04/5 hrsz-ú ingatlan
BEÉPÍTÉSI TERV

É
M=1:1500

2026. február



JELMAGYARÁZAT

■■■■■■ Tervezési terület határa

Meglévő

— Telekhatár

— KF — Kifeszültségű légvezeték

— G — Földgázvezeték

— V — Ivóvízvezeték

— SZ — Szennyvízcsatorna

Tervezet

900 m²

F

Közterületi útburkolat

Közterületi zöldfelület

Telken belüli zöldfelület

▲ Kapubeajtó

Telekhatár

Telekterület

Épület/építmény, szintszám

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

5.1. Településszerkezeti Terv terezett módosítása

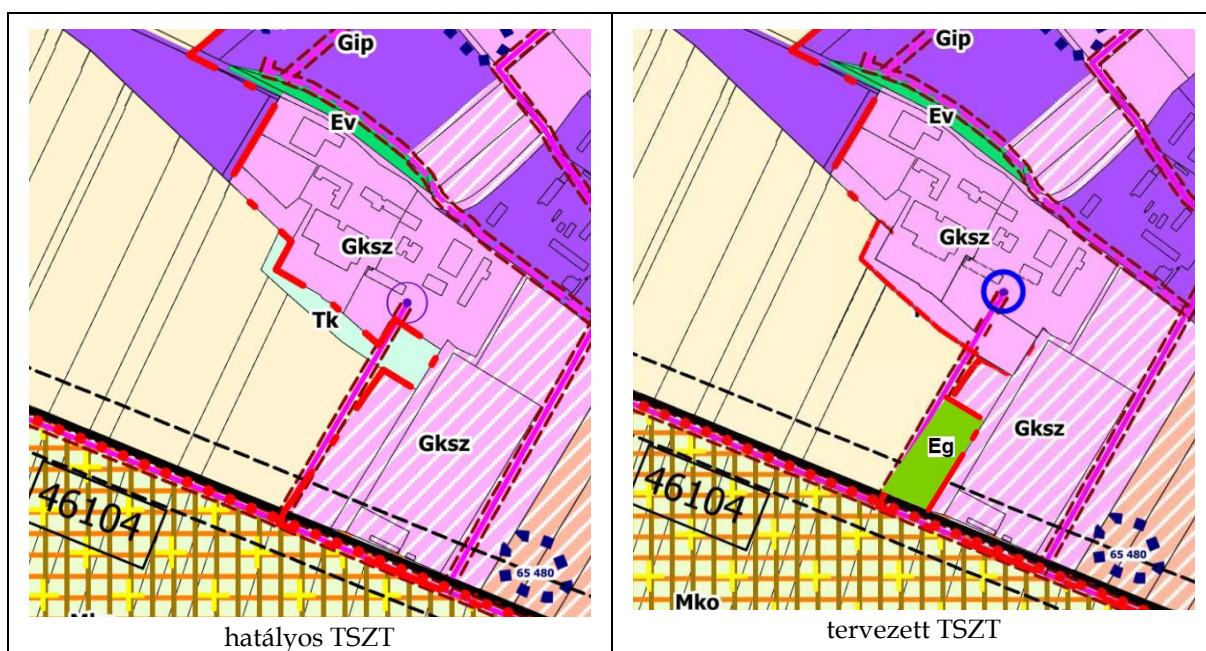
I. számú tervezési terület

A tervezett gazdaságfejlesztési beruházás megvalósításához a Településszerkezeti terven a 07/3 hrsz-ú ingatlant övezeti módosítása szükséges: a jelenlegi Tk jelű természetközeli területből Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolás. A módosítással érintett ingatlan csatlakozik a meglévő szomszédos gazdasági területekhez. A módosítással érintett ingatlan gazdasági területek felőli telekhatárán húzódik a tervezett belterülethatar, mely át kerülne a mezőgazdasági területek felőli telekhatárra.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésének okán, a magasabb jogszabályi megfeleltetés érdekében az új beépítésre szánt területtel megegyező nagyságú még be nem épített beépítésre szánt terület kerül visszasorolásra. Az új beépítésre szánt terület nagysága 9393 m², tehát közel egy hektárnyi beépítésre szánt területet kell visszasorolni.

A csereterület kijelölésekor figyelembe veendő az önkormányzat kártalanítási felelősségre vonatkozó előírások, melyet a Méptv. 15. §-a tartalmazza: *(1) Ha törvény másként nem rendelkezik, az állam és az önkormányzat kártalanítással tartozik, amennyiben a korábbi szabályozás hatálybalépésétől számított 7 éven belül az építési jogok korlátozásával vagy megszűnésével járó új jogszabály következtében az ingatlan tulajdonosának, használójának kára származik.*

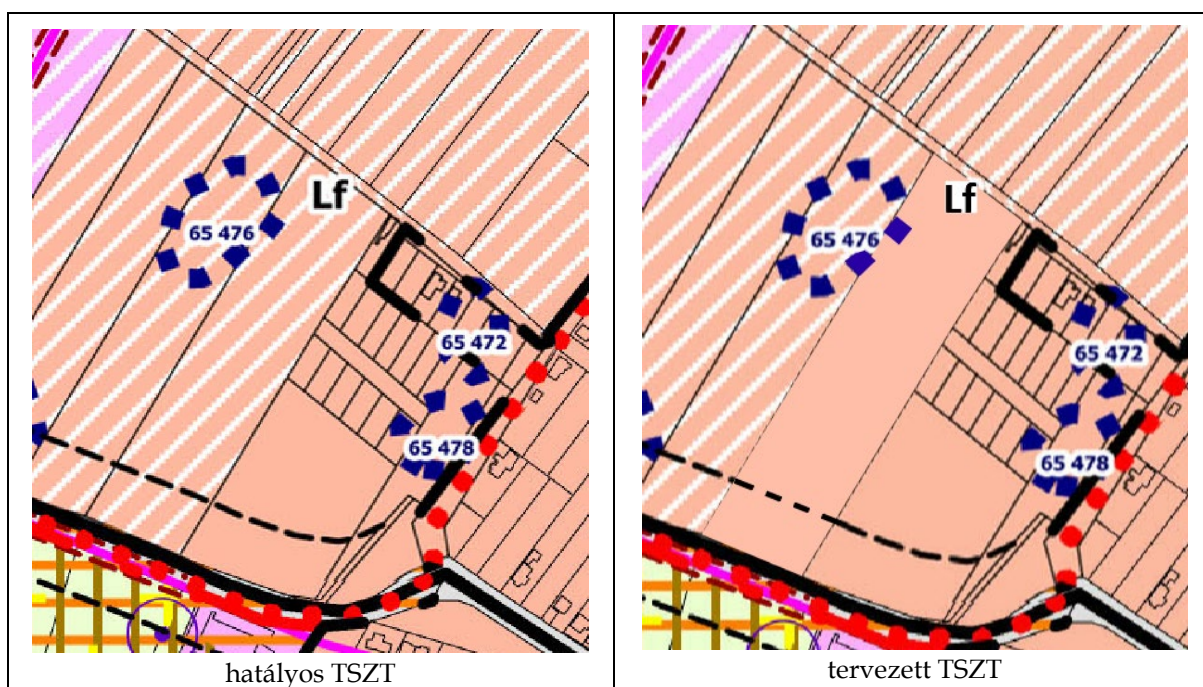
A kártalanítási felelősség elkerülésének figyelembe vételével az alábbi csereterületek kijelölése javasolt: A tervezési területtel határos 07/4 hrsz-ú ingatlan a településszerkezeti terven Gksz jelű tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolt. A szabályozási terven pedig Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe sorolt. A TSZT alapján beépítésre szánt területként nyilvántartott, viszont építési jogok tekintetében, mint mezőgazdasági terület veendő figyelembe. A terület tényleges használatát tekintve erdőkataszterben nyilvántartott faanyagtermelő akácós erdő. Ennek a területnek a 9393 m²-es részét javasolt Eg jelű gazdasági rendeltetésű erdőterületbe sorolni (majdani TÉKA megfeleltetés esetén egyéb erdőterületbe sorolandó). A területre vonatkozó hatályos előírások 7 évnél régebbiek és a javasolt átsorolással nem összhangban lévő tevékenység, építmény nincs a területen.



Területi mérleg				
Hatályos állapot			Tervezett állapot	
Módosítás	Általános használat	Terület (m ²)	Általános használat	Terület (m ²)
I. tervezési terület	Természetközeli terület (Tk)	9393	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	9393
Csereterület	Ipari gazdasági terület (Gksz)	9393	Gazdasági célú erdő terület (Eg)	9393

II. számú tervezési terület

A tervezett lakóterületi fejlesztés okán, a 04/5 hrsz-ú ingatlan a hatályos Településszerkezeti Tervhez képest csupán annyi módosítás történne, hogy a jelenlegi tervezett Lf jelű falusias lakóterület helyett meglévő falusias lakóterületként lenne feltüntetve.



A II. számú tervezési terület esetében a település területi mérlege nem változik.

5.2. Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv tervezett módosítása

A tervezési területeken megvalósuló fejlesztések megvalósíthatóságának érdekében a helyi építési szabályzat és szabályozási terv a tervezett TSZT módosításokkal is összhangba álló alábbi módosításai tervezettek:

I. számú tervezési terület

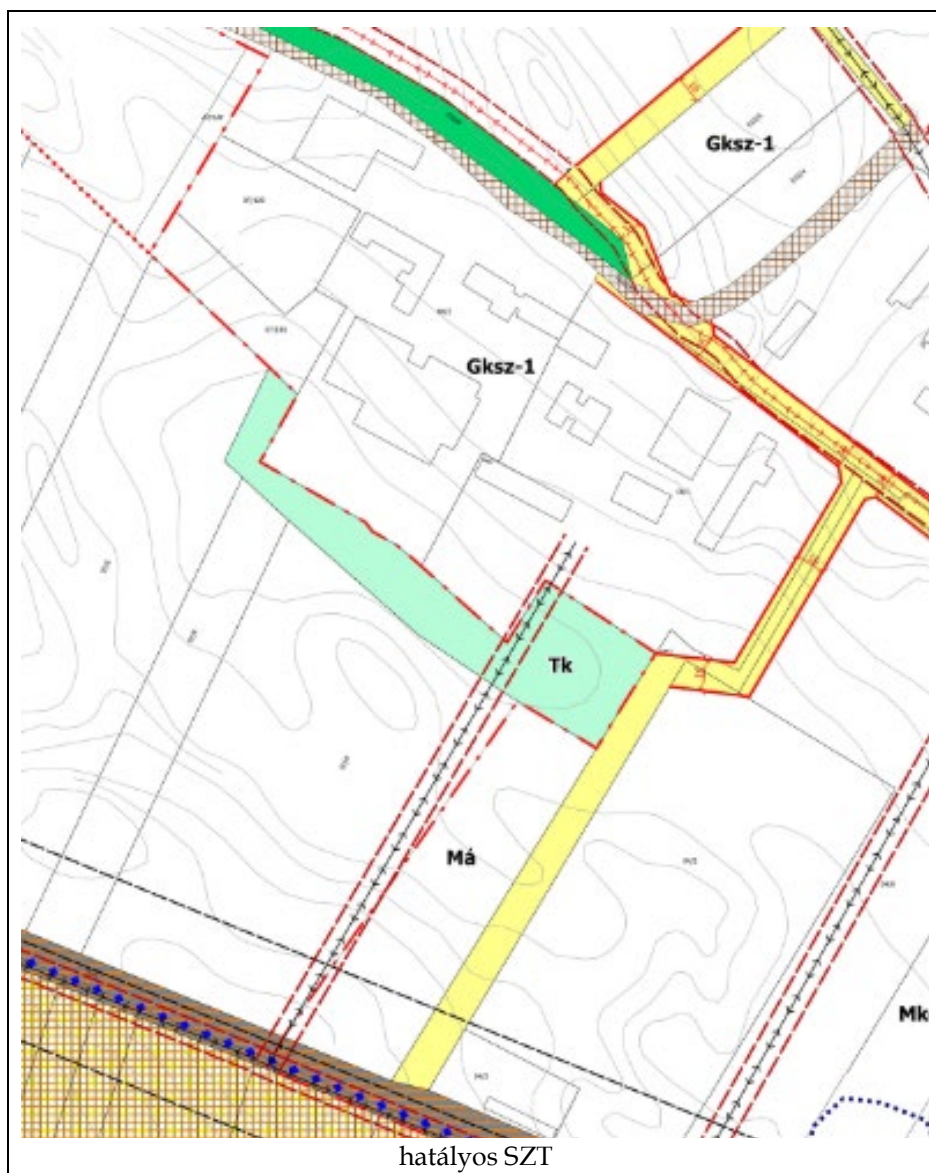
A tervezési területen új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, mely terület a már hatályos HÉSZ-ben szereplő övezetbe kerül besorolásra. A tervezett beruházás a Gksz-1 jelű övezet építési paraméterein belül megvalósítható, így a Gksz-1 jelű építési övezet előírásainak módosítására nincs szükség.

	Hatályos HÉSZ	Beépítési terv szerint tervezett tényleges beépítés
építési övezet (övezeti jel)	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz-1)	
beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
max. beépíthetőség	45 %	15 %
min. zöldfelület	20 %	30 %
max. építménymagasság	10 m	10 m

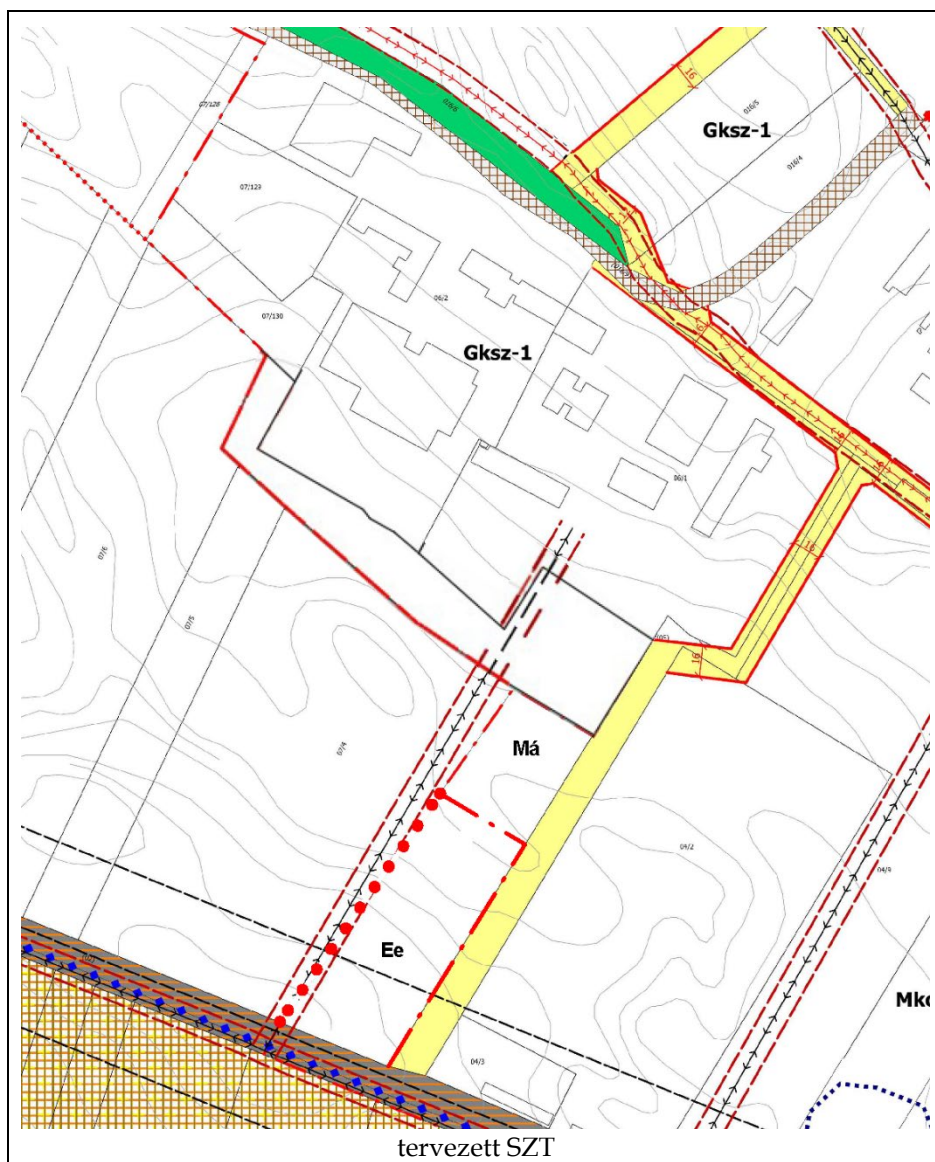
A csereterület esetében a szükséges 9393 m² nagyságú csereterület Má jelű általános gazdasági területből Eg jelű gazdasági rendeltetésű erdőterület övezetbe javasolt átsorolni a terület tényleges használatával megegyezően. A módosításra javasolt területnél nagyobb kiterjedésű a nyilvántartott erdőrészlet, de a fennmaradó részek további célzott átsorolások kompenzációja esetén javasolt.

TSZT-en történő visszasorolása szerzett építési jogokat nem korlátoz, az Önkormányzat részéről kártalanítási kötelezettség nem merül fel.

A SZT-en az övezeti határ módosításán kívül a tervezett belterülethatár módosítása is javasolt.



hatályos SZT



II. számú tervezési terület

A 04/5 hrsz-ú ingatlan észak-keleti részén a jelenleg hatályos SZT-en szereplő szabályozási elemek változatlanul szerepelnek a tervezett SZT-en is. Az ingatlan déli részén a beépítési terv alapján kiszabályozásra kerül egy új utca, mely rácsatlakozik az országos mellékútra. Az új utca települési kiszolgáló és egyéb utak övezetébe kerülne besorolásra. Kisebb korrekcióként javasolt a terület nyugati határán hatályos 8,0 m-es szabályozási szélességű út szélességnek növelése 12,0 m-re.

Az ingatlan déli fele a szomszédos lakótömbökhöz hasonlóan Lf-2/B jelű falusias lakóterület övezetbe kerül átsorolásra a meglévő korlátozott mezőgazdasági területből. Az ingatlanon tervezett fejlesztés ezen övezet paraméterin belül valósulna meg.

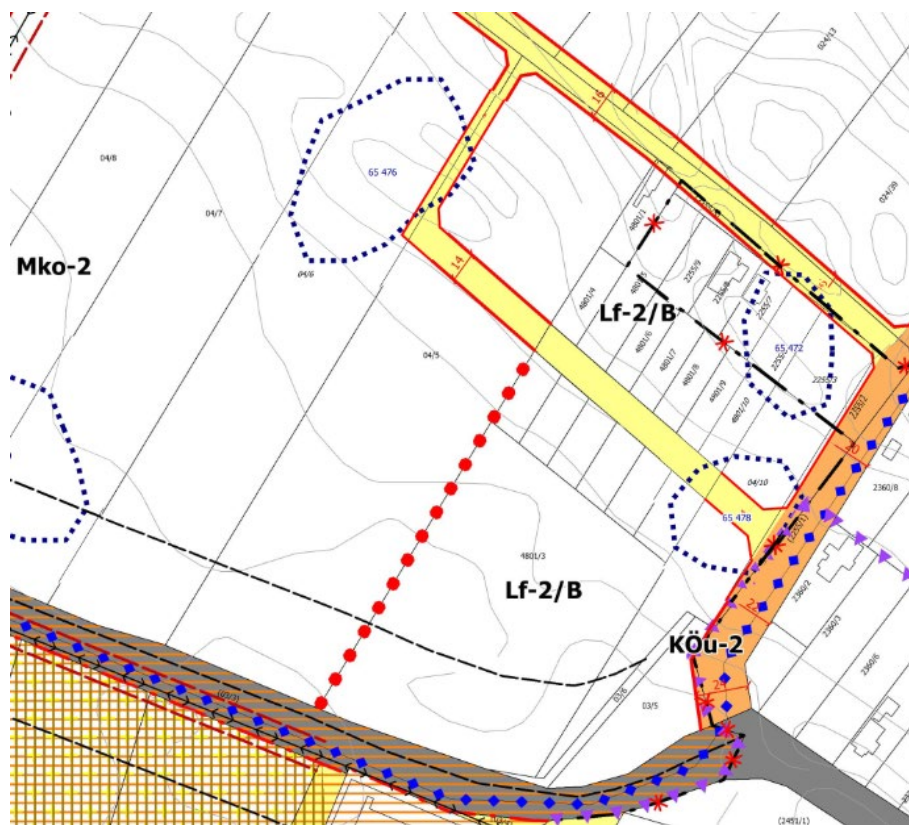
A tervezési terület egyik megközelítést biztosító 4801/5 hrsz-ú közterületként nem kiszabályozott, az Lf-2/B jelű építési övezet része. Ez az út nem tartozik a tervezési területbe és jelenlegi szabályozási állapota nem befolyásolja a tervezési terület szabályozási módosítást és a tervezett beruházásokat, de a tényleges használat szerinti szabályozás érdekében javasolt közútként kiszabályozni tárgyi módosításokkal együtt vagy ezektől függetlenül is.

	Hatályos HÉSZ	Beépítési terv szerint tervezett tényleges beépítés telkenként
építési övezet (övezeti jel)	Falusias lakóterület (Lf-2/B)	
beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
max. beépíthetőség	30 %	25-30 %
min. zöldfelület	40 %	50 %
min. telekméret	600 m ²	900 m ²
min. telekszélesség	14 m	30 m
max. építménymagasság	10 m	4,5 m

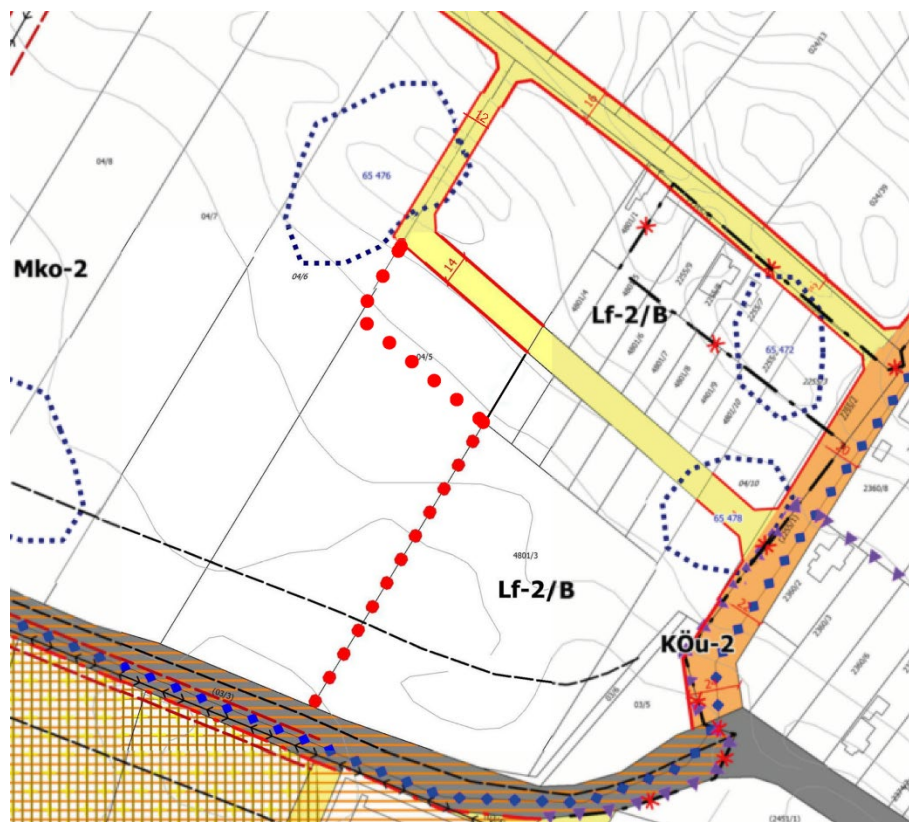
HÉSZ 32. § (8) bekezdése alapján az Lf-2/B jelű építési övezetre az alábbi előírások vonatkoznak:

- „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 előkert 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 előkert 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) 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.”*

Tehát a beépítés tervben javasolt ingatlanok a fenti előírások figyelembevételével mellett kialakíthatók és beépíthetők, így javasolt a területet Lf-2/B. jelű építési övezetbe sorolni.



hatályos SZT



tervezett SZT

6. MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

6.1. MaTrT – térségi előírások

A módosítással érintett területek települési térséget érintenek, így csak ezen térségre vonatkozó szabályoknak való megfeleltetés kerül bemutatásra.

Települési térség

A település térség területén bármely építési övezet kijelölhető, így a tervezett állapot megfelel a jogszabályi előírásnak. A települési térség növekménye kapcsán az alábbi előírásnak kell megfelelni:

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

A tervezett módosítás az I. számú tervezési területen 0,9 ha nagyságú új beépítésre szánt terület kijelölésével jár. A hatályos TSZT táblázata szerint Ócsa további 26,7036 ha területet használhat fel a jövőbeni módosítások során úgy, hogy még megfelel a jogszabályi követelményeknek. A jelen tervezés során keletkezendő növekmény levonása után a meglévő tartalékból még marad további területi tartalék.

Térségi területfelhasználási kategória	Térségi területfelhasználási kategória területe	Jogszabályszerinti módosítási lehetőség	további felhasználható területek	
			hatályos állapotok szerint	tervezett módosítások után
települési térség	1585,18 ha	31,7036 ha	26,7036 ha	25,8036 ha

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

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

Honvédelmi és katonai célú terület övezet

Az övezetre vonatkozó szabályoknak megfelel a tervezett módosítás, mivel az övezet a teljes közigazgatási területet érinti, de tényleges érintettsége a hatályos TSZT szerint nincs egyik érintett területnek sem. Így megfelel az erre vonatkozó előírásoknak.

6.3. Pest Megye Területrendezési Terv övezeti előírásai

Az alábbiakban a tervezési területeket érintő egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó szabályok és azoknak való megfeleltetések igazolása kerül bemutatásra.

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

A hatályos HÉSZ nem tartalmaz olyan Gksz jelű építési övezetet, mely meghaladja az OTÉK-ban meghatározott 60%-ot az építési telek kialakítható legnagyobb beépítettség esetében. A jelen tanulmányban bemutatott I. számú tervezési terület Gksz jelű építési övezetbe kerül besorolásra, de a

már hatályos HÉSZ szerinti építési övezetek egyikébe, így megfelel az egyedileg meghatározott megyei övezet előírásainak.

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

Ócsa Városa a fejlesztési dokumentumai készítése és módosítása során minden esetben figyelembe vette az egyedileg meghatározott megyei övezet előírásait. A jelen tervezett módosítások nem érintenek turisztikai fejlesztéseket.

Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete

A tervezett állapotok megfelelnek az övezeti előírásoknak. A 07/3 hrsz-ú ingatlanon a HÉSZ által előírt minimális zöldfelületi aránytól (min. 20%) eltérően a beépítési terv alapján közel 45% lesz a zöldfelületi arány. A csereterületként javasolt ingatlan is segíti ezen övezetre vonatkozó szabályok betartását, mivel jelen állapotok szerint gazdasági erdő terület annak ellenére, hogy Gksz jelű területbe van sorolva a hatályos TSZT-en. A védelmi célú erdőterületbe sorolás elősegíti az erdőterület megőrzését. A lakóterületeken szintén magasabb a tervezett zöldfelületi arány, mint a minimálisan előírt. Összességében tehát a tervezett állapotok összhangban állnak az egyedileg meghatározott övezeti előírásokkal.

6.4. Új beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályozás

Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény új beépítésre szánt területre vonatkozó elhatárolásai

„8. § Az új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények

(1) A zöldterület övezet nagysága

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

A tervezett módosítások révén nem kerül megszüntetésre zöldterület és nem növekszik a település beépítésre szánt területeinek nagysága. A hatályos állapotok szerint nem éri el a zöldterületek aránya a beépítésre szánt területek 3%-át, így ennek megfelelőségének igazolása nem tárgya jelen tanulmánytervnek.

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

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

Az új beépítésre szánt terület csatlakozik már meglévő települési területhez. A terület szomszédságában már van egy meglévő erdősáv. A barnamezős területeket tartalmazó digitális közhiteles nyilvántartást az Építési és Közlekedési Minisztérium 2026. január 1-ig állítja fel. Jelenleg ilyen nyilvántartás még nem elérhető.

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

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

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével csökken a település közigazgatási területének BAÉ, de az esteleges csereterület kijelölésével együtt összességében nő az értéke. A tervezett új beépítésre szánt terület nem jár együtt új lakóterület kijelölésével.

		Hatályos rendezési terv			Tervezett			
Terület (hrsz.)	terület (hektár)	Övezet	Értékmutató (pont/hektár)	BAÉ	Övezet	Értékmutató (pont/hektár)	BAÉ	BAÉ különbség
07/3	0,94	Tk	8	7,52	Gksz	0,4	0,376	-7,144
07/4	0,94	Gksz	0,4	0,376	Eg	9	8,46	8,084
Összesen								0,94

MaTrT vonatkozó előírásai

„12. §

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

Az új beépítésre szánt terület a közigazgatási határtól 1770 méterre fekszik.

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

- a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy
- b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható. [...]

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg javasolt a hatályos TSZT alapján kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolt 07/4 hrsz-ú ingatlan 9000 m²-es területének visszasorolása gazdasági célú erdőterületbe.

„13. §

(1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

Az új beépítésre szánt terület egyik termőhelyi kataszteri területeihez sem tartozik.

„37. § A Budapesti Agglomeráció településeinek a településrendezési tervben új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan a 8. alcím szerinti előírások mellett a 38–40. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók.”

„38. §

(1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőtérlet 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 területfelhasználás illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez. A tervezett módosítás nem sért társadalmi érdekeket, a beruházáshoz szükséges műszaki infrastruktúra elérhető.

(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

Az új beépítésre szánt terület 1770 méterre helyezkedik el a közigazgatási határtól.

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

A kijelölés nem jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul, hanem kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre.

419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai

A Korm. rendelet 18.§ alapján biológiai aktivitásérték számítása nem szükséges, mivel az új beépítésre szánt terület nagysága nem éri el az 1 hektárt.

6.5. OTÉK -TÉKA megfelelés

A hatályos HÉSZ az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) alapján készült így ebbe a fejezetbe e jogszabállyal való megfelelés kerül bemutatásra.

Az OTÉK 111. § (2) bekezdése alapján a II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha

a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá

b) közérdeket nem sért, valamint

c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

„31. § (1) Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.”

A HÉSZ tartalmazhat az OTÉK-tól eltérő, attól megengedőbb előírásokat is, de csak abban az esetben, ha ahhoz állami főépítész záró szakmai véleményében hozzájárul. (419/2021. (VI.15.) Korm. 60. § (1) bekezdése alapján)

A telepítési tanulmánytervben bemutatott tervezett módosítások nem tartalmaznak olyan elemeket, mely az OTÉK-tól való eltérést igényelné.

A telepítési tanulmányterv Ócsa Város új településtervéhez készül, így a jelen hatályos *településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról* szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) összhangjával való vizsgálendő.

A készített beépítés tervek alapján, mind a gazdasági területen, mind a lakóterületen tervezett beépítés figyelembe vette a TÉKA előírásit.

FALUSIAS LAKÓTERÜLET		
	Hatályos TÉKA	Tervezett tényleges beépítés
beépítési mód	-	oldalhatáron álló
max. beépíthetőség	30 %	25-30 %
min. zöldfelület	40 %	50 %
min. telekméret	900 m ²	900 m ²
min. telekszélesség	-	30 m
max. építménymagasság	6 m	4,5 m
KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET		
beépítési mód	-	oldalhatáron álló
max. beépíthetőség	60 %	15 %
min. zöldfelület	20 %	30 %
max. építménymagasság	-	10 m

7. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK VÁRHTÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYE

7.1. Közlekedésfejlesztési igények

I. számú tervezési terület

A telephely fejlesztésére részletes tervek nem állnak rendelkezésre, így a várható közúti fogalom nagyságát a tervezett telephely funkciójából és a terület nagyságából becsüljük meg. Személygépjárműforgalom és tehergépjárműforgalom egyaránt várható. Személygépjárművek esetében a dolgozói forgalom és kislétszámú ügyfél forgalom várható, ez 20-30 jármű/nap. Tehergépjármű esetén maximum napi 10 jármű feltételezhető, azaz összesen 100 egységjármű/nap kétirányú átlagos napi forgalomnövekedés feltételezhető. Ezt a forgalomnövekedés a 46104 j. úton jelentkezik, amely jelentős kapacitástartalékokkal rendelkezik.

A terület meglévő közúti kapcsolattal rendelkezik. Az érintett úthálózat folyópályaszakaszai és csomópontjai kapacitástartalékokkal rendelkeznek. Megállapítható, hogy az új gazdasági terület kialakításának közlekedésinfrastruktúra fejlesztési igénye nincs.

II. számú tervezési terület

A területen legfeljebb 13 db új lakóingatlan alakítható ki. Ingatlanonként legfeljebb két lakás számolva, összesen 26 db új lakás lehetséges. Lakásonként 1 személygépjárművet feltételezve és átlagosan napi egy elindulást a kétirányú átlagos napi forgalom növekedés 52 Ej/nap. Ez a forgalom Ócsa több országos és helyi közútján oszlik szét, így egy-egy utat érintően a várható forgalomnövekedés elhanyagolható.

Közlekedési infrastruktúrafejlesztési igény a tervezett új lakóutcák kiépítése. Ez összesen 380 m új lakóutca kiépítést jelenti.

7.2. Közműfejlesztési igények

I. számú tervezési terület

Az új gazdasági terület esetében az E-közműn elérhető adatok alapján jelenleg csak villamos-energia ellátást biztosított az ingatlanon. A tervezett beépítés alapján egy iroda épület elhelyezése is tervezett, így a telek közműellátottságának megoldása elkerülhetetlen a jövőben. A terület nem önálló gazdasági területként fog működni a jövőben, hanem egy telephely részeként, így bizony esetekben elfogadható, hogy az adott közmű bekötése nem közvetlenül az ingatlanhoz csatlakozik, hanem a telephelyhez.

Az ivóvíz gerincvezetéke a 06/6 hrsz-ú ingatlanig halad, melyhez a rákötés megoldható. A terület közelében a szennyvízhálózat jelenleg nincs kiépítve, ennek megoldása nem a beruházó feladata.

A földgáz vezeték a telephely környezetében jelenleg nincs kiépítve, melynek megoldása nem a beruházó feladata.

A tervezési területen elérhető vezetékes hírközlési infrastruktúra, melyre van rákötési lehetőség.

II. számú tervezési terület

A lakóterületi fejlesztéssel érintett ingatlan jelenleg teljesen közművesítetlen, de a csatlakozó meglévő lakótömbben elérhető az összes közmű. A tervezési terület három meglévő utcához kapcsolódik: Álmos Vezér utca, Ond Vezér utca, Előd Vezér utca.

A beépítési terv alapján az újonnan szabályozásra kerülő területen 13 db külön álló építési telek kerül kialakításra melyhez telkenként kell megépíttetni a közmű rácsatlakozásokat. A beruházás megvalósítása előtt javasolt a kialakuló ingatlanok közműellátást biztosító közműterveket elkészíttetni és a közműszolgáltatóval egyeztetni.

A HÉSZ 30.§ (12) alapján *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.*

Ennek megfelelően a területen az alábbi hálózatok és házi bekötések építendőek ki:

- energia (villamos energia, földgáz vagy távhő),
- ivóvíz,
- szennyvízelvezetés és -tisztítás, és
- közterületi csapadékvíz-elvezetés

Ezeket a területen beruházónak szükséges kiépíteni.

8. KÖRNYEZETI HATÁSOK

A tervezett fejlesztések mind a gazdasági, mind a lakóterületi estében csak minimális hatással lesznek a jelenlegi környezeti állapotra. A gazdasági fejlesztés esetében annak ellenére, hogy természetközeli terület övezete kerül megszüntetése a környezetben nem lesz számottevő változás. A területen a művelési ágától eltérően nincs nyoma mocsár területnek, jelenleg egy bolygatott terület. A lakóterületi fejlesztés esetében a mezőgazdasági művelés megszűnik, de a szántó alacsony minőségi osztályú betorlású. A beépítési terv alapján a lakóingatlanok elhelyezkedés és paraméterei igazodnak a már meglévő lakótömbhöz.

A tervezett beruházások nem járnak jelentős forgalomnövekedéssel. A lakóterületen miután új utcák kerülnek kiépítésre, így nem terhelik a meglévők forgalmát.

9. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE

A tervezett módosítások területén nincs meglévő értékeket képviselő környezeti elem. A tervezési területek nem érintenek örökségi értékeket, de a II. számú érintett nyilvántartott régészeti lelőhelyet.

A 04/5 hrsz-ú ingatlan esetében beruházás megkezdése előtt fel kell venni a kapcsolatot a helyi örökségvédelmi hatósággal.

10. A BERUHÁZÁSSAL ÉRINTETT KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRÉ ÉS KÖLTSÉGBECSLÉSE /MÉPTV. 92.§ (3)/

A telepítési tanulmánytervben bemutatott tervezett fejlesztésekhez kapcsolódó szükséges közfejlesztések köre és értéke minimális.

A tervezett új gazdasági területhez kapcsolódóan felmerülő közfeladatok:

- a hatályos településrendezési tervek módosítása
- csereterület kijelölése a település közigazgatási területén belül:

A gazdasági terület kijelöléséhez szükséges javasolt csereterület csak a településszerkezeti terven sorolt Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe, a szabályozási terv alapján általános mezőgazdasági terület (Má) övezetbe sorolt. Ez azt jelenti, hogy csereterületként érvényesíthető, mint beépítésre szánt területből visszasorolandó terület, de

gazdasági terület szerinti építési jog nincs a területen, így az önkormányzat kártalanítással nem tartozik. Valamint a területre hatályos szabályozás 7 évnél régebbi.

A tervezett új lakóterülethez kapcsolódóan felmerülő közfeladatok:

- a hatályos településrendezési tervek módosítása
- új utcaszakaszok kiépítése
- közvilágítás kiépítése

Összességében elmondható, hogy a tanulmánytervben bemutatott módosítási elképzelésekhez kapcsolódóan, a tanulmánytervben rögzített mértékében és módon, a közlekedési-, közmű- és egyéb műszaki infrastruktúra-hálózatokat érintő fejlesztési szükségleteket a Beruházó magántőkéből kívánja finanszírozni, így Ócsa Város Önkormányzatának költségvetését nem terhelik.