



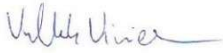


TELEPÍTÉS TANULMÁNYTERV

Ócsa város településrendezési eszközeinek módosítását megalapozó
telepítési tanulmányterv

*Ócsa, 016/11, 016/12, 016/29, 016/30, 016/31, 016/77, 016/78
helyrajzi számú ingatlanokon tervezett gazdasági terület fejlesztése
vonatkozásában*



ALÁÍRÓLAP

TERVSZÁM	2011/2026.	
MEGRENDELŐ	GudFruit Kft.	
TERVEZŐ	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	
	Farkas László településtervező vezető tervező TT/1 01-6199, Tkö 01-16873	
	Pál Anilla TT 01-6992	
	Veklyuk Vivien Tájrendező és kertépítő mérnök	
	Bálint Gergely okl. településmérnök	
	Bosnyákovics Gabriella okl. építőmérnök 11-01031, KÉ-K, VZ-TEL	

Budapest, 2026. április 1.

Tartalom

ALÁÍRÓLAP.....	2
1. BEVEZETŐ.....	4
2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA.....	5
3. TERVEZÉSI TERÜLETEK VIZSGÁLATA	7
3.1. Hatályos terület- és településrendezési eszközök bemutatása a tervezési terület viszonylatában.....	7
3.2. Épített környezet.....	20
3.3. Épített örökség védelme.....	21
3.4. Közlekedési helyzetelemzés	22
3.5. Közmű ellátottság	24
3.6. Természet- és környezetvédelem, táji és természeti adottságok	27
3.7. Katasztrófavédelem.....	32
3.8. Humán Infrastruktúra.....	33
4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK ÉS BEÉPÍTÉSI TERV	33
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	39
5.1. Településszerkezeti Terv tervezett módosítása	39
5.2. Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv tervezett módosítása	40
6. MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA.....	45
6.1. MaTrT - térségi előírások.....	45
6.2. MaTrT és 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet övezeti előírásai.....	46
6.3. Pest Megye Területrendezési Terv övezeti előírásai	47
6.4. Új beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályozás.....	47
6.5. OTÉK -TÉKA megfelelés.....	51
6.6. Egyéb jogszabályoknak való megfeleltetés	52
6.7. Biológiai aktivitás fenntartása	54
7. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYE	56
7.1. Közlekedésfejlesztési igények	56
7.2. Közműfejlesztési igények.....	58
8. KÖRNYEZETI HATÁSOK.....	67
9. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE 67	
10. A BERUHÁZÁSSAL ÉRINTETT KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE ÉS KÖLTSÉGBECSLÉSE /MÉPTV. 92.§ (3)/, SZÜKSÉGES FELADATOK.....	68

1. BEVEZETŐ

A jelen telepítési tanulmányterv tervezési területe Ócsa külterületén helyezkedik el, a belterületől észak-nyugati irányban, mely kapcsolódik a meglévő gazdasági területekhez. Cél, hogy a 016/11, 016/12, 016/29, 016/30, 016/31, 016/77 és 016/78 hrsz.-ú telkek 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 tervezési terület jelenleg általános mezőgazdasági és gazdasági erdőterület övezetébe van sorolva a Szabályozási Terven és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, illetve ipari gazdasági terület övezetébe szeretnék átsoroltatni gazdasági telephelyek megvalósítása céljából. Az érintett ingatlanok a TSZT-en általános mezőgazdasági és gazdasági erdőterületként vannak feltüntetve. A tervezett módosítások során az érintett ingatlanokon új beépítésre szánt terület kijelölése történik, így a tanulmányterv külön hangsúlyt fektet a magasabb szintű jogszabályoknak való 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 településkép védelmi eszközök vannak hatályban:

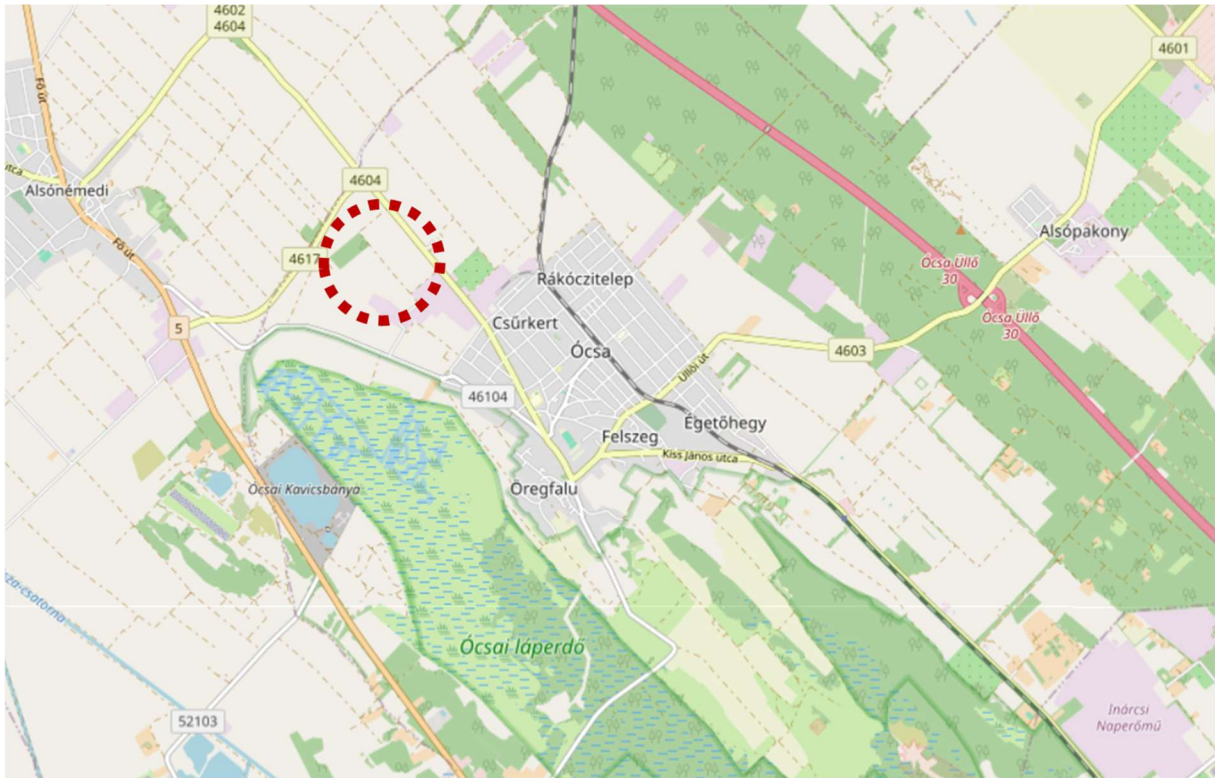
- Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 100/2017. (IV.26.) sz. önkormányzati határozatával elfogadott **Településszerkezeti Terv** /egységes szerkezetben többször módosítva azóta/
- Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2017. (IV.27.) sz. önkormányzati rendelete **Ócsa Város Helyi 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 településképének 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 és a 2026.02.20-i Önkormányzati Főépítész állásfoglalás szerint készül.

A készítendő új Településterv a jelen hatályos jogszabályokkal való összhangban készül, így bemutatásra kerülnek a tanulmánytervben: a Magyar építészetéről 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

A tervezési terület Ócsa központi belterületétől észak-nyugatra helyezkedik el, a 4604 j. mellékút mellett a Szélmalom-dűlőben. A módosítással érintett tömb a 016/11-12, 016/29-31, 016/77-78 hrsz-ú telkekből áll.

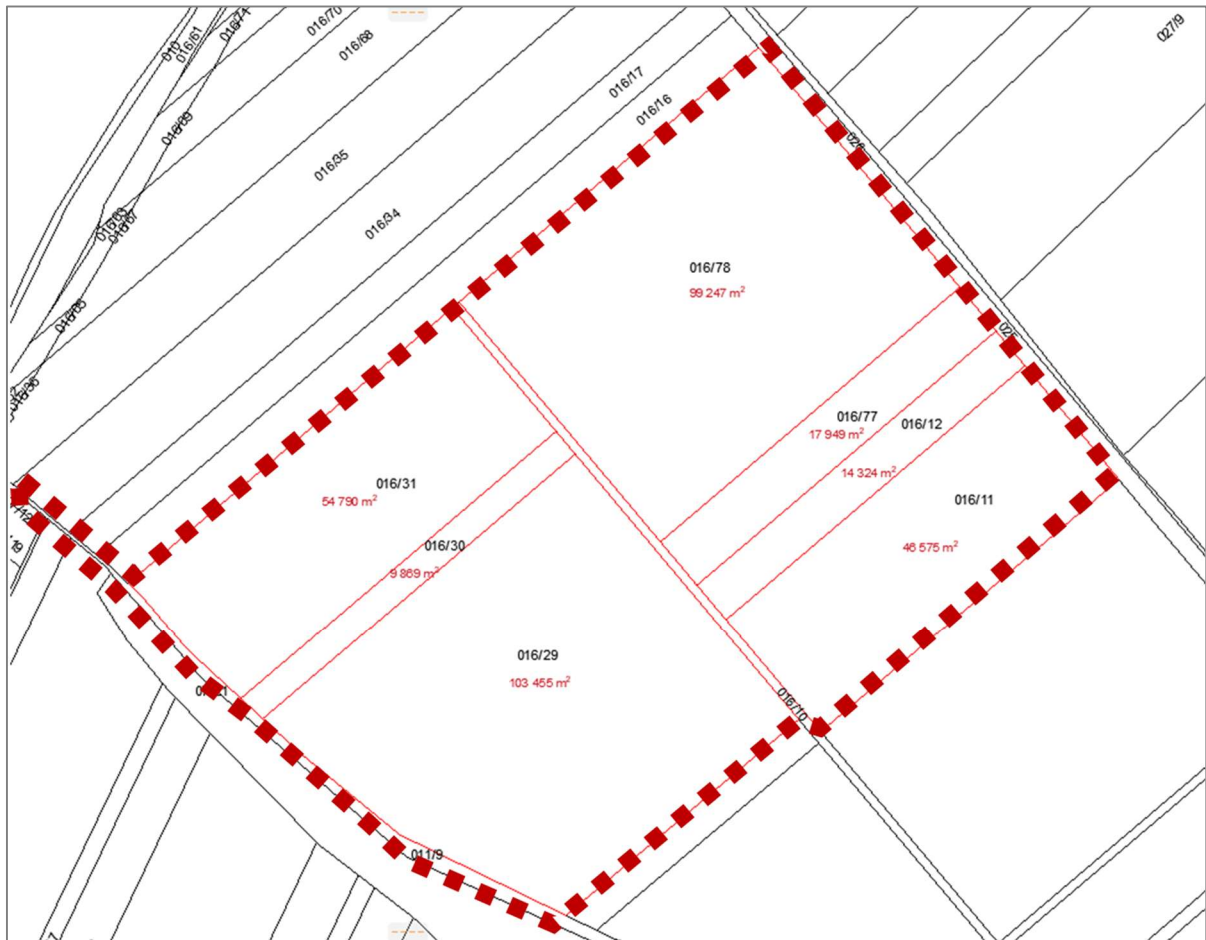


A tervezési terület (pirossal) elhelyezkedése a közigazgatási területen belül (forrás: OpenStreetMap)

A külterületi elhelyezkedésű tervezési terület beépítetlen, többségében művelt mezőgazdasági területek találhatók itt (016/11, 016/12, 016/29, 016/30, 016/77, 016/78 hrsz), egy kisebb erdőtömb (016/31 hrsz) és földút (011/9 hrsz). A tervezési koncepció megvalósulása esetén, mivel új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, illetve erdőterület megszűnésével kell számolni, ezért a magasabb szintű jogszabályok megfeleltetése érdekében csereterület és erdőterület kijelölése is szükségessé válik a település közigazgatása területén belül.



Ortofotó a tervezési területről (pirossal, forrás: E-Közmű)



Alaptérkép a tervezési területről (pirossal, forrás: E-közmű)

Tervezett módosítással érintett ingatlanok					
Sorszám	Helyrajzi szám	Terület (m2)	Művelési ág	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás
1.	016/11	46 575	szántó	Má	Gksz
2.	016/12	14 324	szántó	Má	Gksz
3.	016/29	103 455	szántó	Má	Gip
4.	016/30	9 869	szántó	Má	Gip
5.	016/31	54 790	szántó	Eg	Gip
6.	016/77	17 949	szántó	Má	Gksz
7.	016/78	99 247	szántó	Má	Gksz
8.	011/9	10 799	út	Má, Ev, Gip	Má, Ev, Gip

A tervezetten módosítással érintett területek összesen 34,62 ha kiterjedésűek, melyből közel 5,48 ha erdőterület és 29,14 ha mezőgazdasági terület a hatályos szerkezeti terv és valós állapot alapján.

3. TERVEZÉSI TERÜLETEK VIZSGÁLATA

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

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

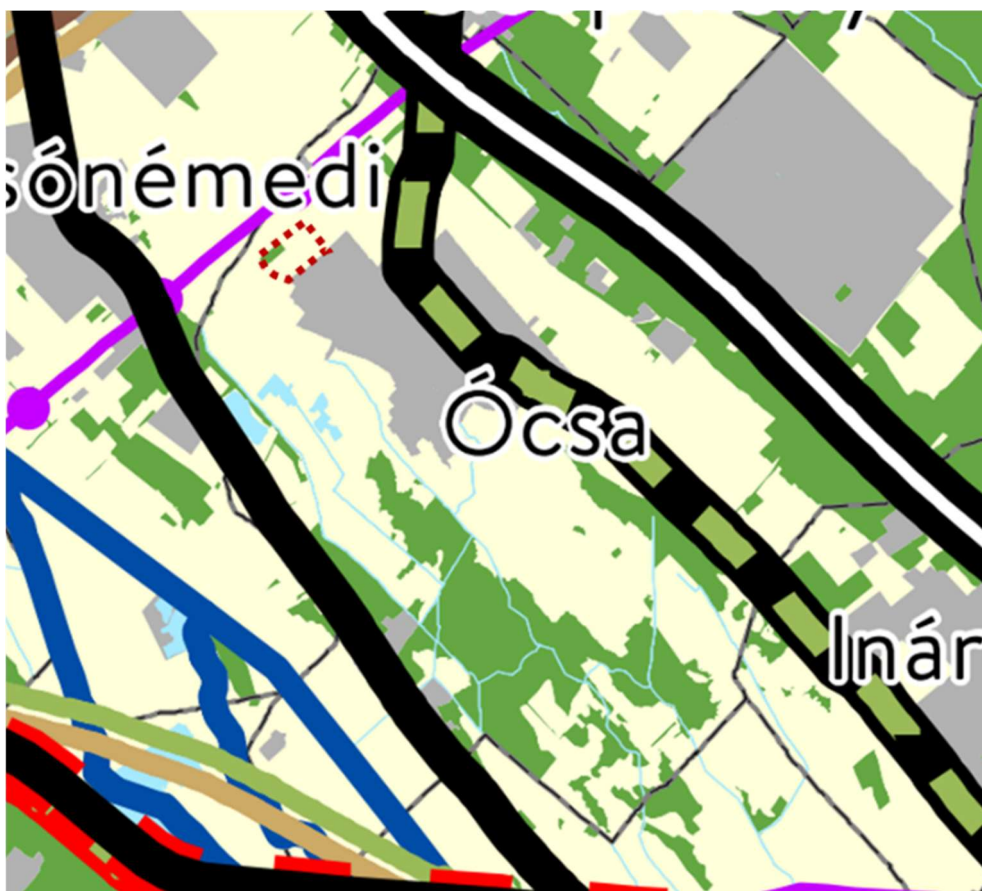
3.1.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek településrendezési tervről szóló törvény

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 és települési térséget.

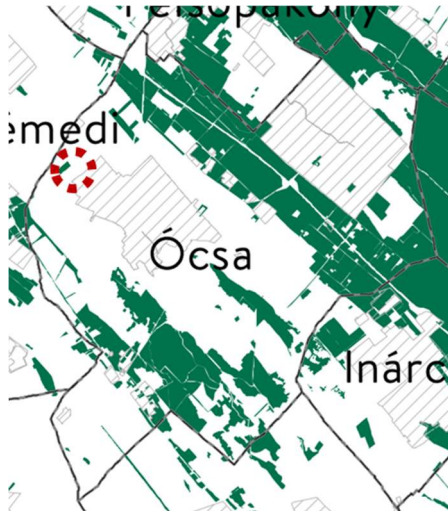


OTrT 2. melléklet Szerkezeti Terv kivágat (forrás: E-TÉR)

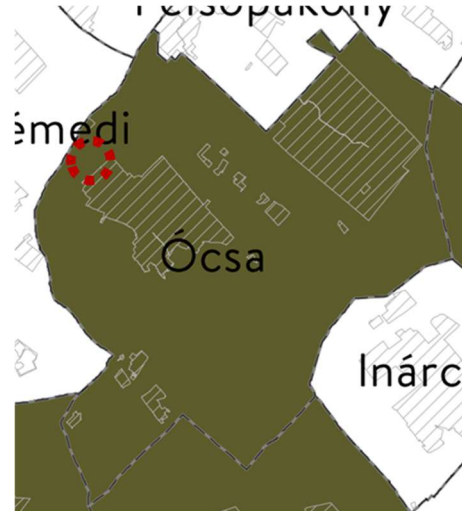
A szerkezeti terven látható, hogy a tervezési terület **erdőgazdálkodási** és **mezőgazdasági** térségben helyezkedik el.

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.



OTrT 3/3. melléklet az erdők övezete kivágat
(forrás: E-TÉR)



OTrT 3/5. melléklet a honvédelmi és katonai célú terület övezete kivágat
(forrás: E-TÉR)

Az övezetek közül a 3/3. melléklet erdők övezete érinti a tervezési területet, továbbá a 3/5. melléklet szerinti honvédelmi és katonai célú terület övezete érinti Ócsa teljes közigazgatási területét.

A MaTrT vonatkozó előírásai

Erdők övezete

„29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”

Honvédelmi és katonai célú terület övezete

„32. § 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;

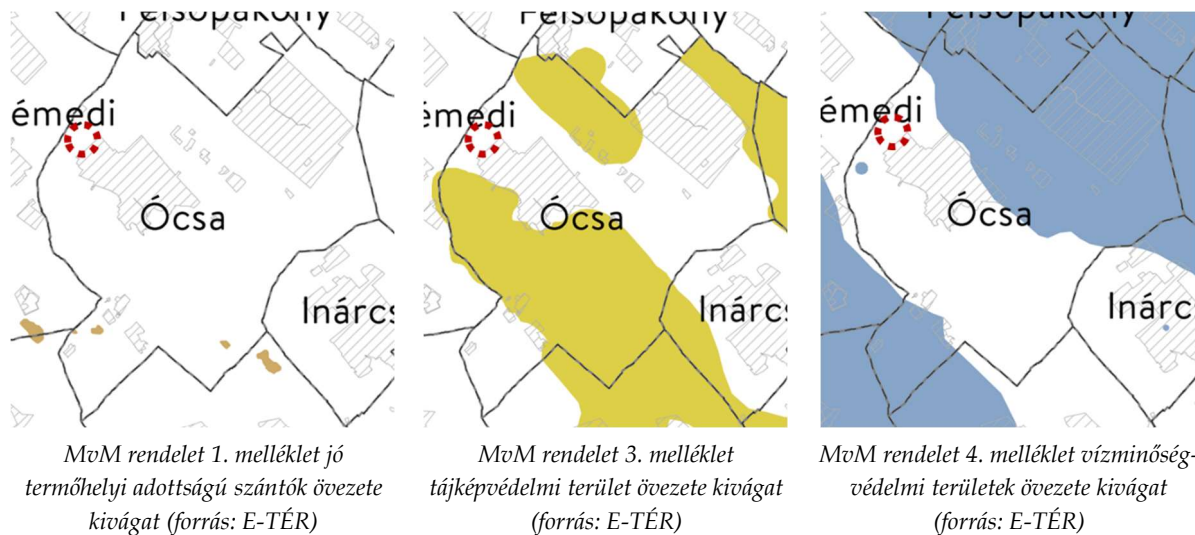
b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

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

A hatályos településrendezési terv alapján a tervezési területet nem érinti honvédelmi, katonai célú terület.

A korábban hatályos OTvT mellékletében szereplő, a jó termőhelyi adottságú szántók övezetét, erdőtelepítésre javasolt területek övezetét, tájképvédelmi terület övezetét, vízminőség-védelmi területek övezetét, nagyvízi meder övezetét, és 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 jó termőhelyi adottságú szántók övezete, a tájképvédelmi terület övezete és a vízminőség-védelmi területek övezete érinti a települést, **a tervezési területet azonban egyik övezet sem érinti.**



3.1.1.2. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

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



A tervezési terület elhelyezkedése a Budapest Agglomeráció Szerkezeti Terven (forrás: E-TÉR)

A BATrT szerkezeti tervén a tervezett módosítással érintett terület **erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térség** területén helyezkedik el.

A MaTrT területfelhasználására az alábbi előírások vonatkoznak:

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

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

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

A BATrT övezeti tervében meghatározott egyedi térségi övezetek a következők:

- ásványi nyersanyagvagyon övezete,
- rendszeresen belvízjárta terület övezete,
- földtani veszélyforrás terület övezete.



MvM rendelet 7. melléklet ásványi nyersanyagvagyon övezete kivágat (forrás: E-TÉR)

A fentiek közül ásványi nyersanyagvagyon övezete és rendszeresen belvízjárta terület övezete érinti a települést, a tervezési területet azonban csak **az ásványi nyersanyagvagyon övezete** érinti, mely Ócsa teljes közigazgatási területére kiterjed.

Az övezet pontos kiterjedését a hatályos településrendezési tervekben szükséges meghatározni, melyek szerint a tervezési területet **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. [...]”

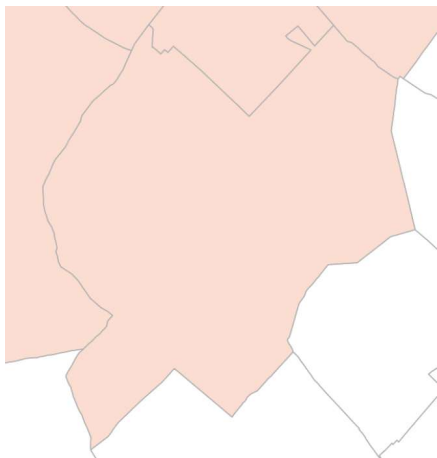
A 2.§ alapján a megyei rendezési terv Ócsa esetében csak az egyedileg meghatározott övezetek kapcsán érinti, mivel agglomerációs település.

A PMTrT szerinti egyedileg meghatározott övezetek a következők:

- innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete
- logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete
- turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete
- kertés mezőgazdasági területek övezete
- klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete.

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

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete



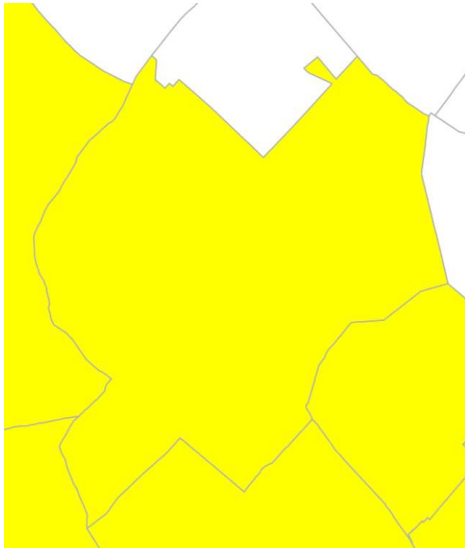
„9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai 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.”

Klímaváltozásnak 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, Puzstavacs, 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 tervezési terület esetében, mivel az érintett ingatlanok jelenleg mezőgazdasági és erdőterület övezetébe vannak sorolva és tervezetten ipari gazdasági és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági 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 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.**
- (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 rögzítetthez képest a település közigazgatási területén belül máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere során a települési térség területének nagysága nem nőhet. A területcsere terület- 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 építészetéről 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 előíró 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 34,62 ha, így eléri az előírt 1 ha határt, ezáltal a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján a módosítással érintett területek biológiai aktivitás értékét ellentételezni szükséges.

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 terv 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. **A 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 dinamikusan 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.

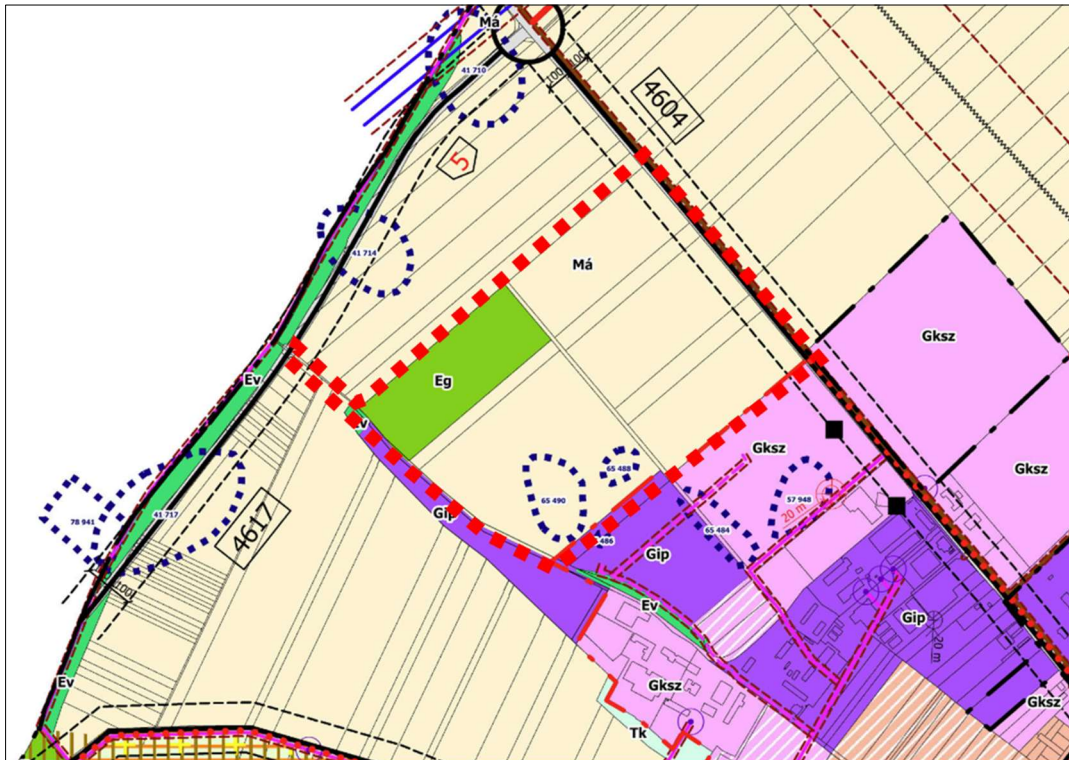
3.1.5. Ócsa város Településszerkezeti Terve

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

A hatályos szerkezeti terven a tervezési területet dél-keleti oldalról közvetlenül csatlakozó Gksz és Gíp jelű gazdasági területek határolják. A módosítani kívánt 016/31 hrsz-ú telek **Eg jelű gazdasági erdőterületbe**, a 016/11. 016/12, 016/29, 016/30, 016/77, 016/78 hrsz-ú telkek **Má jelű általános mezőgazdasági terület** területfelhasználásba soroltak, melyekhez északról szintén általános mezőgazdasági területek csatlakoznak.

A tervezési terület észak-keleti határát érinti a 4604 j. 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 méteresen belül kerítést, az út tengelyétől mért 30-30 méteresen belül egyéb építményt elhelyezni nem lehet.

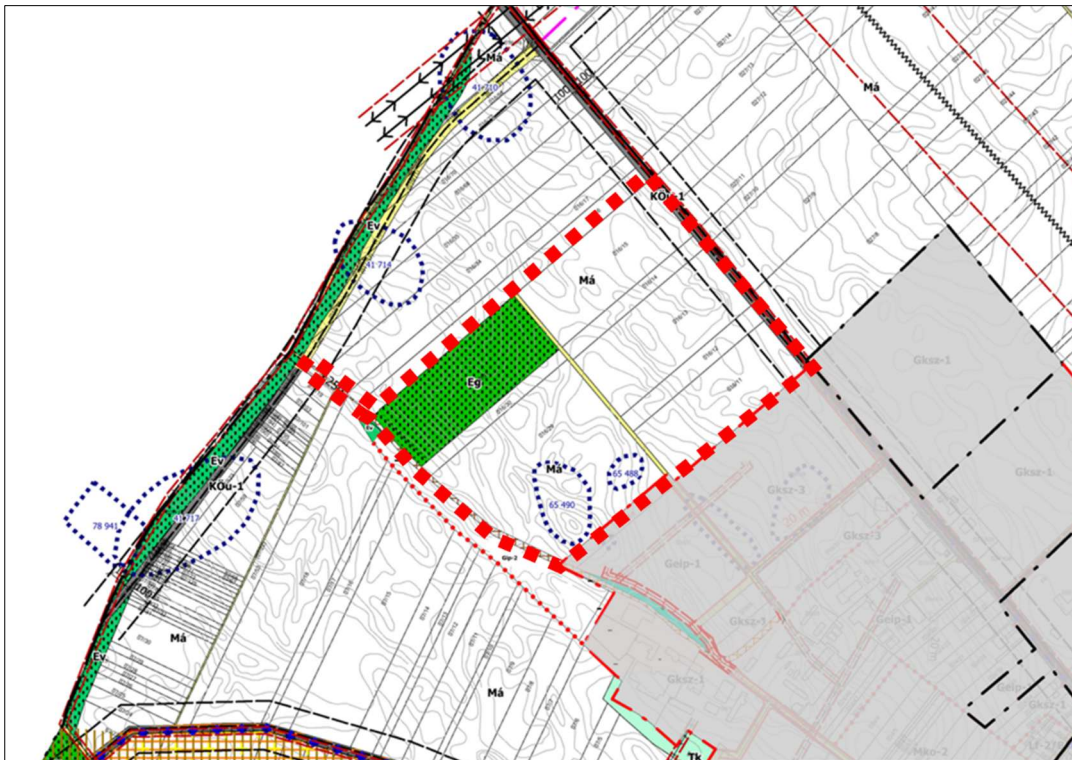
A 016/29 hrsz-ú telken 2 db nyilvántartott, azonosított régészeti lelőhely található a hatályos TSZT szerint 65 488 és 65490 azonosítószámon.



Ócsa város hatályos Településszerkezeti Tervének kivágata (tervezési terület pirossal jelölve)

3.1.6. Ócsa Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve

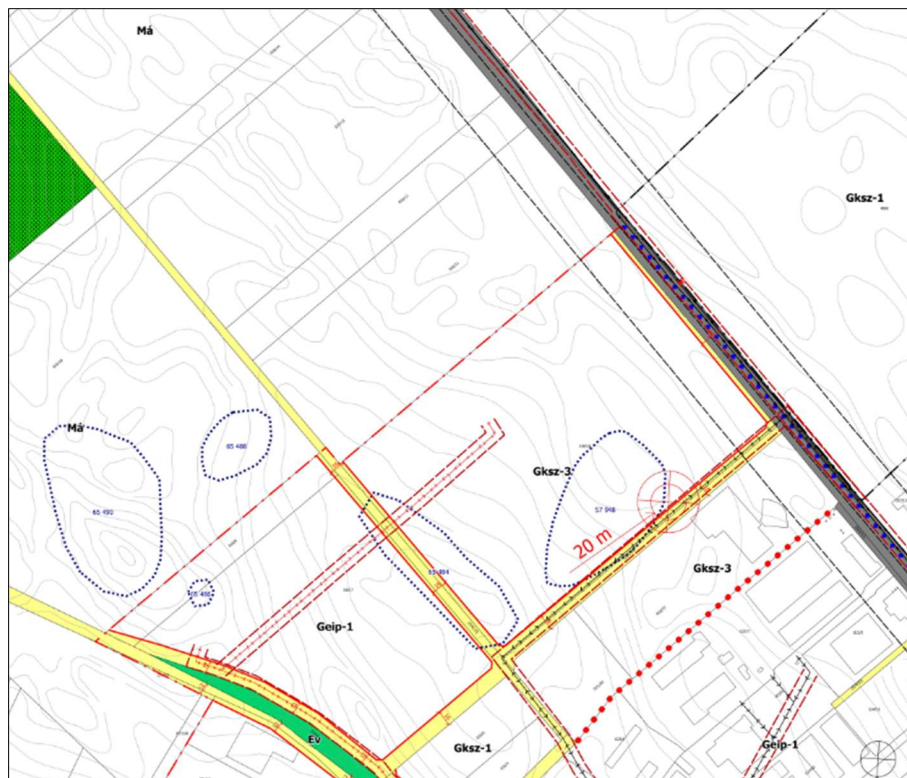
Ócsa Város Helyi Építési Szabályzatát a 4/2017. (IV.27.) sz. önk. rendelettel hagyták jóvá, mely elfogadása óta többször is módosult. A rendelet 2e. mellékletének SZT-2/A jelű 'Külterület északi rész' M=1:8000 szabályozási terv szelvényén látható a tervezési terület.



A tervezési terület kivágata a hatályos külterületi SZT-n (tervezési terület pirossal jelölve)

A tervezési terület – a szerkezeti tervvel azonosan – a szabályozási terven Eg jelű gazdasági erdőterület övezetébe és Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetébe került besorolásra. A szomszédos gazdasági területek Gksz-3 és Geip-1 jelű építési övezetben jelöltek. Az SZT-n szintén feltüntetésre kerültek a 016/29 hrsz-ú telket érintő nyilvántartott régészeti lelőhelyek, továbbá a tervezési terület észak-keleti határát érintő 4604 sz. mellékút 50-50 méteres védőövezete. A terület tengelyében lévő 016/10 hrsz-ú út KÖu-3 települési kiszolgáló és egyéb utak övezetébe sorolt. Egyéb közmű- és közlekedési infrastruktúra elemek a tervezési területet nem érintik.

A tervezési területet dél-nyugatról határoló 011/9 hrsz-ú út a külterületi SZT-n barna rácsos sraffozással ellátott. Ezt a rajzi elemet azonban nem tartalmazza a jelmagyarázat és a HÉSZ-ben sem található hozzá beazonosítható előírás. Vélhetően magánút lehet a jelölés célja. Ez azonban nincs összhangban az SZT-1/A belterületi SZT-n ábrázottal, ugyanis ott KÖu-3 közterületként ábrázolt.



A tervezési terület és környezetének ábrázolása a hatályos belterületi SZT-n

A gazdasági erdőterület övezetére vonatkozó hatályos HÉSZ előírások:

49. Erdőterületek övezeteinek általános előírásai

49. § (1) A közigazgatási területen található erdőterületek funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:

- a) *Eg jelű gazdasági erdő övezet,*
- b) *Ev jelű védelmi erdő övezet.*

(2) *hatályon kívül*

50. Gazdasági erdőterület övezete egyedi előírásai

50. § (1) Az Eg jelű övezetbe az erdőgazdálkodást, faanyag termelést szolgáló erdőterületek tartoznak.

(2) Az övezetben a rendeltetésnek megfelelő erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben az erdőt rendeltetésének, ökológiai szerepének betöltésében nem akadályozzák.

(3) Az övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 9. pontja tartalmazza.

(4) Az övezetben lévő telken maximum bruttó 300 m² alapterületű épület helyezhető el.

(5) Az övezetben a rendelet hatályba lépése előtt már meglévő épületek átalakítása (felújítás, korszerűsítés, helyreállítás) megengedett.

9. Gazdasági erdőterület övezete (Eg)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek		Az övezetben				
2	Övezet jele	legkiseb b területe	kialakítható legkisebb telek szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépített ség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m ²)	(m)	rövidítési mód	(m ²)	(%)	(m)	(%)
4	Eg	10 000	-	SZ	100 000	0,5	4,5	-

A hatályos HÉSZ 1. mellékletének 9. pontja

Az általános mezőgazdasági terület övezetére vonatkozó hatályos HÉSZ előírások:

52. Mezőgazdasági területek általános előírásai

52.§ (1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés, halászat és a saját termék feldolgozása, tárolása céljára szolgáló területei.

(2) A Szabályozási Terv a település külterületének mezőgazdasági területeit alábbi övezetekbe sorolja:

a) Má jelű általános mezőgazdasági terület,

b) Mko-1 jelű táj- és természetvédelmi szempontból korlátos mezőgazdasági területek

c) Mko-2 jelű távlati településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek

d) Mko-3 településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek

e) Mk-1 jelű műemléki jelentőségű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági terület,

f) Mk-2 jelű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági terület.

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

(4) A mezőgazdasági terület övezeteiben a zártkerti művelés alól kivett telkekre is vonatkoznak az övezetekben meghatározott telekalakítási és beépítési paraméterek és egyéb övezeti előírások.

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

54. Általános mezőgazdasági területek övezeteinek egyedi előírásai

54.§ (1) Az Má jelű általános mezőgazdasági területek övezetéhez tartoznak a település intenzívebb mezőgazdasági termesztés (szántó), az állattenyésztés, továbbá ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás céljára szolgáló területei.

(2) Az övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 12. pontja tartalmazza.

(3) Az Má jelű övezetekben elhelyezhetők:

a) az ingatlan művelési ágához kötődő, növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, - tárolása (mezőgazdasági hasznosítás) céljára szolgáló építmények,

b) állattenyésztés kapcsolódó építményei.

(4) Az Má jelű övezet telkein meglévő épület bővítése esetén a kialakult állapot szerinti oldalkert mérete nem csökkenhet.

(5) Az Má jelű övezet telkein lakóépület elhelyezésének szabályai

a) 30 000 m²-t meghaladó telken legfeljebb kétlakásos lakóépület is elhelyezhető amennyiben a mezőgazdasági célú gazdasági építmény korábban már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg. A lakóépület által elfoglalt terület a telek területének 0,5%-a, de legfeljebb 300m² lehet.

b) továbbá a rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban kivett tanyaként és udvarként nyilvántartott földrészleteken a 6000 m²-t meghaladó telken is elhelyezhető legfeljebb kétlakásos lakóépület, amennyiben mezőgazdasági célú gazdasági építmény korábban már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg. A lakóépület területe ebben az esetben a telek területének 1,5%-át nem haladhatja meg.

(6) hatályon kívül

(7) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhetők el:

a) növénytermesztéshez kapcsolódó gazdasági építmények védett természeti területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 50 méteren belül,

b) állattartáshoz kapcsolódó gazdasági építmények, védett természeti területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 200 méteren belül.

(8) Az övezetben kerítés létesíthető:

a) kivett művelési ágban,

b) birtokközpont területén,

c) terményvédelmi indokból szőlő, gyümölcs és szántó művelési ágban ideiglenes, bontható jelleggel tenyészidőszakban, az illetékes vadásztársaságokkal egyeztetve

d) továbbá állattartás érdekében.

(9) hatályon kívül

(10) Birtoktest, birtokközpont az Má övezet területén kialakítható, a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 13. pontja tartalmazza.

(11) Birtokközpont telkén az (1) és (3) bekezdés építményein felül lakóépület, továbbá a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület is elhelyezhető, amennyiben mezőgazdasági célú gazdasági építmény a használatbavételi engedély megkéréséig korábban már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg. Lakóépület a beépítettség 10%-át veheti igénybe. Az övezetben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két szolgálati lakás létesíthető.

(12) Újonnan kialakítandó birtokközpont telkén az építményeknek legalább 500 m-re kell lennie a belterületi határtól.

(13) A birtokközpont kialakításának feltétele, hogy az ahhoz tartozó birtoktest legalább 25 %-a a település közigazgatási területén helyezkedjen el.

12. Általános mezőgazdasági terület övezete (Má)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
1		A kialakít-ható telek	Az övezetben							
2	ze jele	legkiseb b területe	a beépítési mód	a beépíthető legkiseb b telek terület	a beépíthető legkisebb telek- szélesség	a beépített ég megengedett legnagyobb b mértéke	az épület magasság megengedett legnagyobb b mértéke	az épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke	
3		(m ²)	rövidítés	(m ²)	(m)	(%)	(m)	(m)	(%)	
4	Má	10 000*	SZ	30 000**	50***	3	4,5****	4,5	-	

* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

** a rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban kivett tanya, udvar művelési ág esetén 2500m²

***kivéve a rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban kivett tanya, udvar művelési ág esetén

**** gazdasági épületbe telepített szűkséges technológia esetén 7,5 méter

A hatályos HÉSZ 1. mellékletének 12. pontja

3.2. Épített környezet

A tervezési területtel közvetlenül határos gazdasági területek nem beépültek, szántó művelési ágba soroltak. Keletre és délre kissé távolabb lévő beépült gazdasági területeken több vállalkozás is működik. Az itt található építmények és épületek főként könnyűszerkezetesek, illetve téglapületek, építészeti értéket nem képviselnek. A telephelyek udvara és környezete többségében burkolt utakból és rakodó, tároló felületekből áll.

A tervezési terület ingatlanai beépítetlenek, jelenleg épület/építmény nem található. A 016/11, 016/12, 016/29, 016/30, 016/77, 016/78 hrsz-ú telkek művelt mezőgazdasági területek, a 016/31 hrsz-ú telken kisebb erdőtömb található.

A terület telekstruktúrája rendezett, igazodik a tényleges hasznosítási állapotokhoz. A területen található telkek magántulajdonban vannak, művelési áruk megfelel a tényleges állapotoknak, az erdőterület kivételével, ami szántó művelési ágú.



Ortofotó a tervezési területről (pirossal) és környezetéről (forrás: E-Közmű)



Légifotó a tervezési területről (saját fotó 2025. október)

3.3. Épített örökség védelme

A tervezéssel érintett ingatlanokon országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található, a területegységet műemléki környezet nem érinti. A 016/29 hrsz-ú telken 2 db nyilvántartott, azonosított régészeti lelőhely található a hatályos tervek szerint 65 488 és 65 490 azonosítószámon.



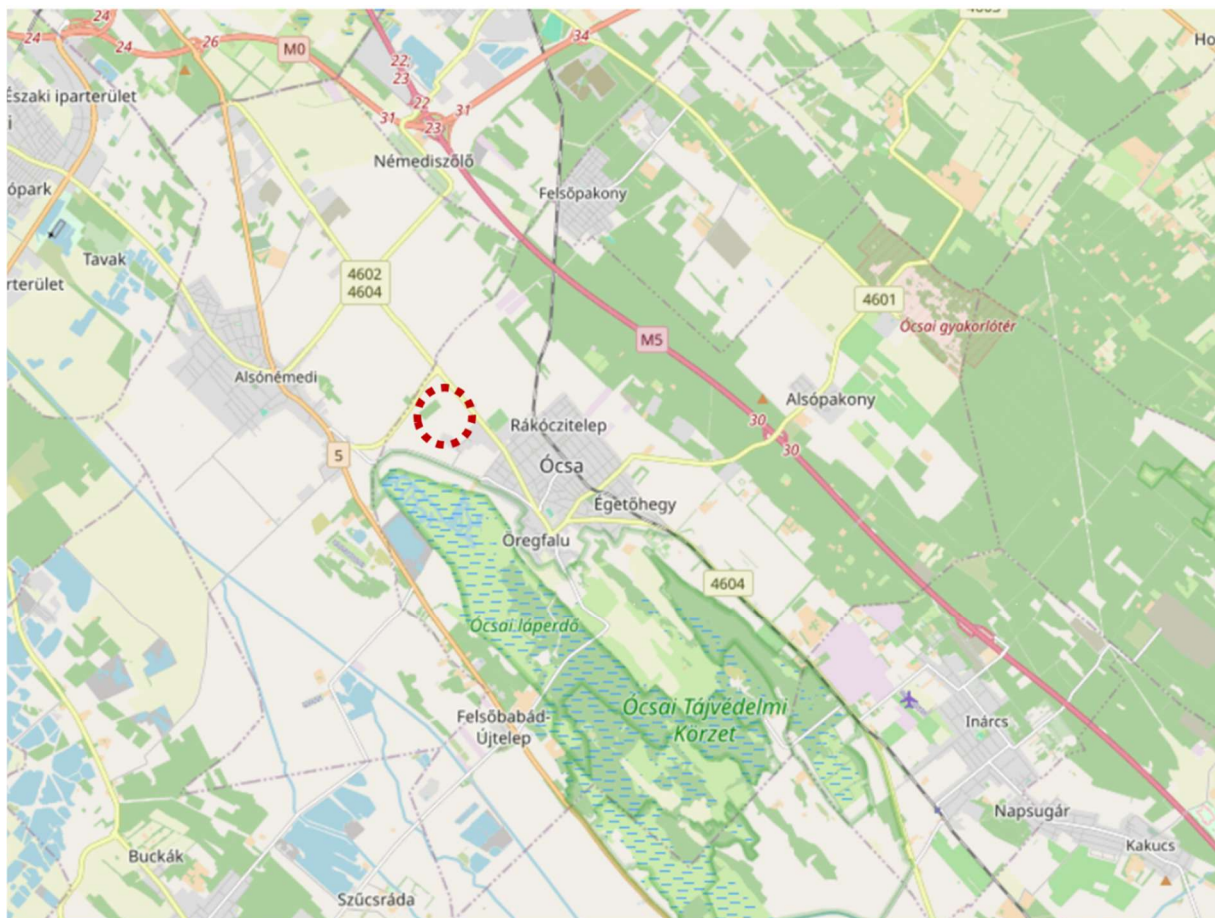
Régészeti lelőhelyek (kékkel), tervezési terület (pirossal) az SZT kivágaton

Lelőhelyek adatai:

Lelőhely neve	Azon.sz.	Korszak	Jelenség	Nyilvántarott hrsz.
Ócsa (13)	65488	római-kor, szarmata	település	016/29
Ócsa (15)	65490	ismeretlen kor	temető	016/29

3.4. Közlekedési helyzetelemzés

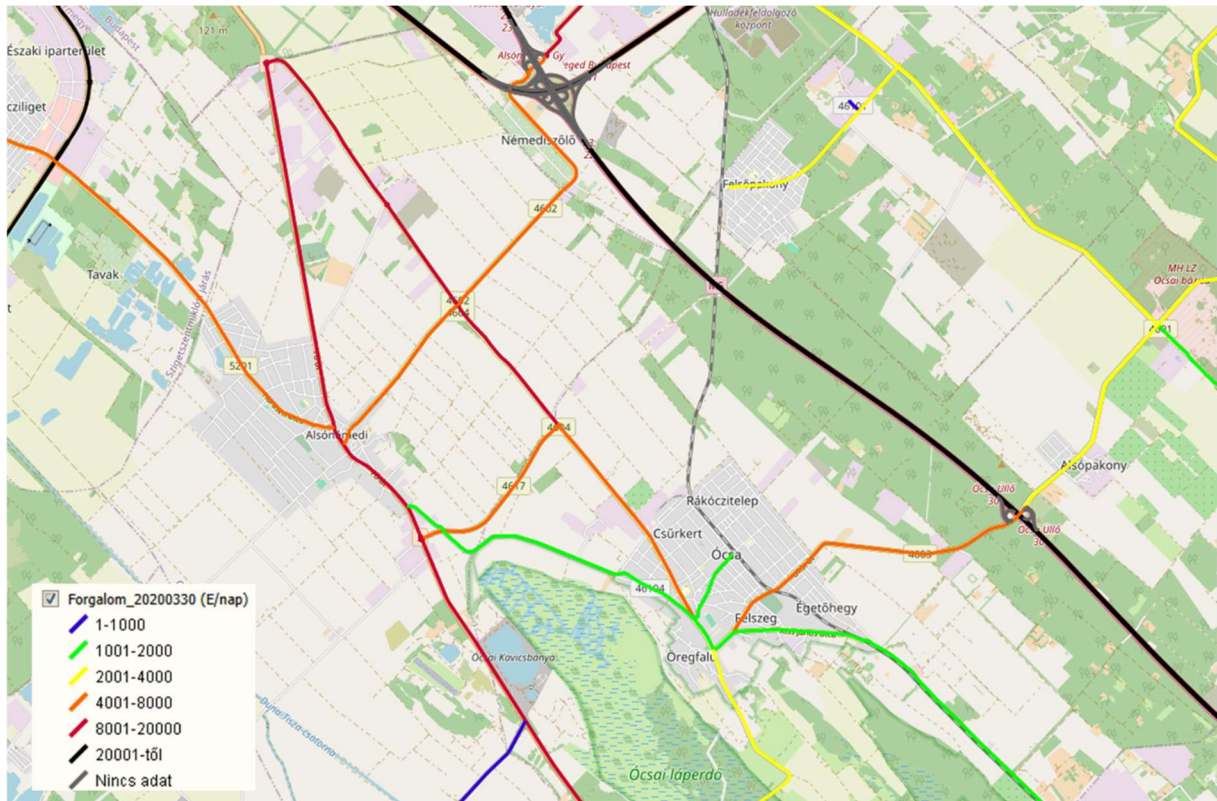
Ócsa elhelyezkedése és közlekedése alapvetően földrajzilag előnyös, a várost több országos infrastruktúrahálózati elem érinti: M5-ös autópálya, 5. sz főút és a 142. sz. vasútvonal. A tervezési területet északról a 4606 j. mellékút, délről a 46104 j. mellékút határolja, mely Alsónémedinél (kb. 2,5 km távolságra) csatlakozik rá az 5. sz. főútra.



A tervezési terület (pirossal) közlekedési kapcsolatai (forrás: OpenStreetMap)

A fejlesztési terület közelében elhelyezkedő országos közút, a 46104 j. út kisforgalmú, átlagos napi gépjárműforgalma 1709 Ej/nap, nehézgépjármű forgalma 23 jármű/nap. A terület észak-keletről határoló 4604 sz. mellékút forgalma már jóval jelentősebb, mivel ez az egyik fő kapcsolat Budapest és az M5 gyorsforgalmi út irányába. Átlagos napi gépjárműforgalma 4840 Ej/nap, nehézgépjármű forgalma 424 jármű/nap.

A tervezési terület észak-keleti irányból a 4604 j. mellékútról közelíthető meg, rácsatlakozás egyelőre nem épült ki. Észak-nyugatról a 4617 j. mellékút felől földút vezet a tervezési terület beerdősült területre felé.



A tervezési terület környezetének közúti gépjármű forgalma (forrás: KIRA)

A területek közelében meglévő önálló kerékpárforgalmi létesítmény nem található, de az országos mellékúttal párhuzamosan a hatályos településrendezési tervek jelölnék tervezett kerékpáros - infrastruktúra elemet a beépítésre szánt területek határáig.



A tervezési terület megközelítése a 4617 sz. út felől (forrás: GoogleStreetView)

A tervezési terület közelében elhelyezkedő gazdasági terület közösségi közlekedéssel az Árpád utcai buszmegálló felől közelíthető meg a Bajcsy-Zsilinszky utcában, közvetlen környezetében autóbussz-megálló hely nem található, ami a külterületi elhelyezkedéséből adódik. A telephely gyalogosan a legközelebbi buszmegállótól burkolt úton közelíthető meg.

A településen található vasútállomás az érintett területtől viszonylag messzebb, 2,5 km-re helyezkedik el, gyalogosan kb. 30 perc.

3.5. Közmű ellátottság

A vizsgált terület közúti feltárása a Bajcsy-Zsilinszky utca (4604. j. út) felől történik. A közműellátást biztosító hálózatokat szintén ezen utca szabályozási szélességén belül helyezték el. A Bajcsy-Zsilinszky utcában halad a DN110 átmérőjű ivóvízvezeték, valamint a DN200 átmérőjű gravitációs szennyvízcsatorna, amely egy átemelő műtárgy közbeiktatásával csatlakozik a település nyomott rendszerű szennyvízcsatorna-hálózatához. A víziközmű nyomvonalak a szomszédos gazdasági terület vonaláig kerültek kiépítésre. A település gázellátását biztosító nagyközép-nyomású, DN160 átmérőjű gázvezeték nyomvonala a fejlesztési terület mellett halad el. A szomszédos ingatlan földgázellátása ezen nagyközép-nyomású vezetékről kiépített közvetlen bekötéssel biztosított. A bekötéshez kapcsolódóan a telken belül házi nyomáscsökkentő került elhelyezésre, amelyről az ingatlan belső elosztóhálózata üzemel. A villamosenergia-ellátás érdekében a területen 20 kV-os közép feszültségű hálózati kapcsolat került kiépítésre, amelyről a szomszédos telken belül elhelyezett három darab fogyasztói transzformátorállomás kap táplálást. A transzformátorállomásokról indul a belső kisfeszültségű elosztóhálózat. A csapadékvíz elvezetése a területen nyíltárkos rendszerrel került kialakításra.

Víziközművek

Vízellátás

Ócsa ivóvízellátását a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. (DPMV Zrt.) biztosítja a település területén üzemelő három vízműkút segítségével. A kutak által adott víz vas- és mangántartalma magas, valamint az 1. számú kút ammónia- és gáztartalma miatt tartalékként, csak havária esetre fenntartott. A rendelkezésre álló kutak vízáadó kapacitása a jelenlegi települési vízigényhez képest tartalékkal rendelkezik. A települési vízellátó hálózatban uralkodó víznyomást az ellennyomó tározóként működő víztorony felső medencéjének vízszintje határozza meg (fsz.: 152,95 mBf.), amely a települési hálózat egészében megfelelő üzemi nyomást biztosít.

Ócsa vízellátó hálózata általában vegyes rendszerű, a település úthálózatának és beépítésének megfelelően kapcsolt, kör, és kisebb részt ágvezetékes vízellátó hálózat épült ki.

A belterületi ingatlanok vízellátása megoldottnak tekinthető, valamennyi utcában kiépült a vízellátó hálózat. Az ingatlanok vízbekötéssel rendelkeznek.

A Bajcsy-Zsilinszky utcában halad a DN110 átmérőjű ivóvízvezeték, ami a szomszédos gazdasági terület vonaláig lett kiépítve.

Szennyvízelvezetés

Ócsa településen a szennyvízelvezetés elválasztott rendszerű csatornahálózaton keresztül történik, amelyben a szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése külön hálózaton történik. A település csatornahálózata vegyes kialakítású, amely egyes területeken gravitációs, míg más területeken vákuumos üzemű szennyvízgyűjtő rendszerrel működik. A vákuumos rendszer alkalmazása elsősorban a sík terepviszonyokhoz igazodik. A település egyes, korábban kiépített vagy kedvezőbb terepviszonyú területein gravitációs szennyvízcsatorna-hálózat működik, ahol a szennyvíz a lejtési viszonyoknak megfelelően gravitációs úton jut el a gyűjtővezetékekbe, illetve szükség esetén átemelők segítségével kerül továbbításra a tisztítótelep irányába.

Ócsa szennyvízcsatorna-hálózata jellemzően NA 90-125-ös vákuumos és DN200-as gravitációs vezetékekből épült ki, amelynek üzemeltetője a DPMV Zrt. A település saját szennyvíztisztító teleppel rendelkezik, amelynek üzemeltetése önkormányzati tulajdonú szolgáltatón keresztül történik. A szennyvíztisztító telep a település külterületén, a város déli-délnyugati részén helyezkedik el. A tisztított szennyvíz felszíni befogadó hiányában részben talajba szikkasztással kerül elhelyezésre, illetve a talaj a befogadó közeg. A szennyvíztisztító telep vízjogi üzemeltetési engedélye szerinti szerves anyag kapacitása 14 000 LE, a hidraulikai kapacitása 2 000 m³/nap. A létesítmény elsősorban Ócsa város szennyvizeit, valamint a csatornahálózatra csatlakozott lakóterületek szennyvizét fogadja és tisztítja. A lakosság szám növekedése és az új rákötések miatt kapacitásnövelési igény merült fel.

Ócsa a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny területen lévő települések közé tartozik.

A vizsgált fejlesztési területet jelenleg kiépített szennyvízcsatorna-hálózat közvetlenül nem érinti, az ingatlanok rákötéssel nem rendelkeznek. A 4604 j. úton a tervezési területtől 400 m-re délre található a legközelebbi gyűjtővezeték. Itt DN 200-as gravitációs csatorna épült ki.

Csapadékvíz-elvezetés, felszíni vízrendezés

A település jellemzően sík földrajzi adottságú, felszíni vizekben rendkívül gazdag. Többnyire a természet alakította mélyvonalakon vízfolyások, mesterségesen kialakított vízelvezető csatornák szállítják el a településről összegyűlő csapadék- és felszíni vizeket.

Ócsa település területén a csapadékvíz-elvezetés jellemzően nyílt árkos rendszerrel, illetve egyes helyeken zárt csapadékcsatorna-hálózattal történik, a talajadottságok miatt a csapadékvizek nagy részben elszikkadnak, de nagyobb záporok esetén a mélyfekvésű területeken az elvezetés lehetőségének hiánya miatt vízállásos és magas talajvízállású területek alakulhatnak ki.

A fejlesztési területen jelenleg csak földutak találhatóak, amelyek mentén csapadékvízelvezető árkok nincsenek, a csapadékvíz elsősorban természetes úton, a talajba történő beszivárgással, illetve a környező területek felé történő felszíni lefolyással kerül elvezetésre. A tervezési területet határoló 4604 j. út mentén földmedrű, szikkasztóárkok találhatóak. Kiépített csapadékvíz-elvezető hálózat a terület közvetlen környezetében korlátozott mértékben áll rendelkezésre.

Energiagazdálkodás és energiaellátás

Villamosenergia-ellátás

A település villamosenergia-ellátását a térségi elosztóhálózaton keresztül az ELMŰ Hálózati Kft biztosítja. A település villamosenergia-hálózata több szinten kiépített rendszerből áll, amely középfeszültségű (20kV) elosztóhálózatra, valamint az ahhoz kapcsolódó transzformátorállomásokon keresztül kiépített kiefeszültségű fogyasztói hálózatra tagolódik.

A település területén a középfeszültségű hálózat jellemzően szabadvezetékes kialakítású, amelyről a transzformátorállomások látják el a kiefeszültségű fogyasztói hálózatot. A kiefeszültségű elosztóhálózat részben szabadvezetékes, részben földkábeles kialakítású, amely a lakó- és gazdasági területek villamosenergia-ellátását biztosítja.

A tervezési terület határától 250 m-re dél-keletre lévő kiépült gazdasági területek határán, a 016/38 hrsz-ú út területén 22 kV-os középfeszültségű szabadvezeték halad, amely a beépített gazdasági területek ellátását biztosító középfeszültségű hálózat része. A tervezési terület tengelyét is jelentő 016/10 hrsz-ú út telkén, a 016/38 hrsz-ú út csomópontjában található KÖF/KIF transzformátorról leágazó kiefeszültségű vezeték van kiépítve a tervezési terület dél-keleti széléig.

A középfeszültségű szabadvezeték biztonsági övezete 7-7 méteres, amely a szabályozási terven is jelölt.

Földgáz ellátottság

Ócsa földgázellátásának üzemeltetője az OPUS TIGAZ Zrt. A település gázellátásának bázisa Soroksár gázátadó állomás, amelyről induló DN160-as 6 bar-os nagyközép-nyomású vezetéken keresztül táplálják be a település gáznyomáscsökkentő állomását.

A településen belül a gázelosztás középnyomású hálózattal épült ki, a kisnyomású gáz előállítása jellemzően telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal történik.

A tervezési terület észak-keleti határán, a 4604 j. mellékút mentén halad kiépített földgáz vezeték. A közterületen két db 6 bar-os nagyközép-nyomású elosztóvezeték található. A módosítással érintett területek nem rendelkeznek rákötéssel. Legközelebb a 400 m-re húzódó 023/7 hrsz-ú ingatlanban van rácsatlakozása, illetve az attól keletre lévő további meglévő telephelynek.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes hírközlési létesítmények

Ócsa település 29-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A településen belüli vezetékes távközlési hálózat részben földalatti, részben oszlopokra szereltnélvezetékes formában épült ki.

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.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A vezetékes szolgáltatást a vezeték nélküli szolgáltatók egészítik ki. A vezeték nélküli szolgáltatás biztosítása a település területén üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével megoldott.



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

3.6. Természet- és környezetvédelem, táji és természeti adottságok

Természetvédelem

A tervezési terület 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 érint**.

A módosítással 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 területet. A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet szerinti tájképvédelmi terület övezete **sem érinti** a területet.

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 tervezési területen jelenleg szántóterületek és egy kisebb erdőrészlet található, melyek a lakóközösséget szolgáló rekreációs funkciókkal nem rendelkeznek, azonban biológiailag aktív felületek, ezáltal részei Ócsa város zöldfelületi rendszerének.



Légifotó a tervezési területről (forrás: saját fotó – 2025. október)

A 016/11-12, 016/29-30, 016/77-78 hrsz-ú mezőgazdasági területbe sorolt telkek művelés alatt állnak. Az ingatlan-nyilvántartás alapján szántó művelési ágú, 4-5-6 minőségi osztályú területek. Faállomány az érintett ingatlanok észak-keleti részén, a 4604 j. mellékút mentén található keskeny sávban, illetve a déli telekhatárok mentén. A légifotó alapján a nagytáblás szántóterületek széléroziónak kitettek.



Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőrészlet a tervezési területen (forrás: NÉBIH Erdőtérkép)



Légifotó a tervezési területen található erdőtömbről (forrás: saját fotó – 2025. október)

A 016/31 hrsz-ú telken 5,48 ha kiterjedésű kifejlett, beállt lombkoronájú akácos kultúrerdő található, mely a Duna-Tisza közti hátság erdészeti táj, azon belül a Csévharaszt-Felső-Tápió-vidéki körzet része. Az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterület azonosítója 209/D részlet, faanyagtermelő erdőtömbként nyilvántartott. Országos jelentőségű védett természeti területnek, Natura 2000 hálózatnak és az Országos Ökológiai Hálózatnak **nem része**. A telek ingatlan-nyilvántartás alapján szántó művelési ágú.

Kataszteri erdőterület érintettsége esetén a 2009. évi XXXVII. erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény alapján a következőket kell figyelembe venni:

„78. § (1) Erdőt igénybe venni – a (3) és (4) bekezdésben foglaltak kivételével – csak kivételes esetben, a közérdekkel összhangban lehet.

(2) Az erdő igénybevételéhez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges. Az erdőt kizárólag az engedélyben megjelölt határidőn belül, és az abban meghatározott célra lehet igénybe venni.

(3) Az erdészeti hatóság az (1) bekezdésben foglalt szempontok vizsgálata nélkül is engedélyezheti

a) gazdasági elsődleges rendeltetésű kultúrerdő vagy faültetvény természetességi állapotra vonatkozó alapelvárású erdő igénybevétele, az adott erdő fekvése szerinti, vagy az azzal szomszédos településen végrehajtott, az igénybe vett erdővel legalább azonos területű, azzal megegyező vagy annál magasabb természetességi állapotra vonatkozó alapelvárású csereerdősítés elvégzésének feltétele mellett, vagy

b) az állam 100%-os tulajdonában nem álló faültetvény vagy kultúrerdő természetességi állapotra vonatkozó alapelvárású felnyíló erdő mezőgazdasági művelésbe vonását.

(4) A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánító törvényben vagy kormányrendeletben meghatározott beruházások, közműfejlesztési célú beruházás, valamint az erdő árvízvédelmi, honvédelmi vagy határrendészeti célú igénybevétele esetén a közérdekkel való összhangot vélelmezni kell."

Talajvédelem, termőföld

A módosítással érintett ingatlanok termőföldnek minősülnek. Ingatlan-nyilvántartás szerint szántó művelési ágú 4-5-6 minőségi osztályba tartoznak.

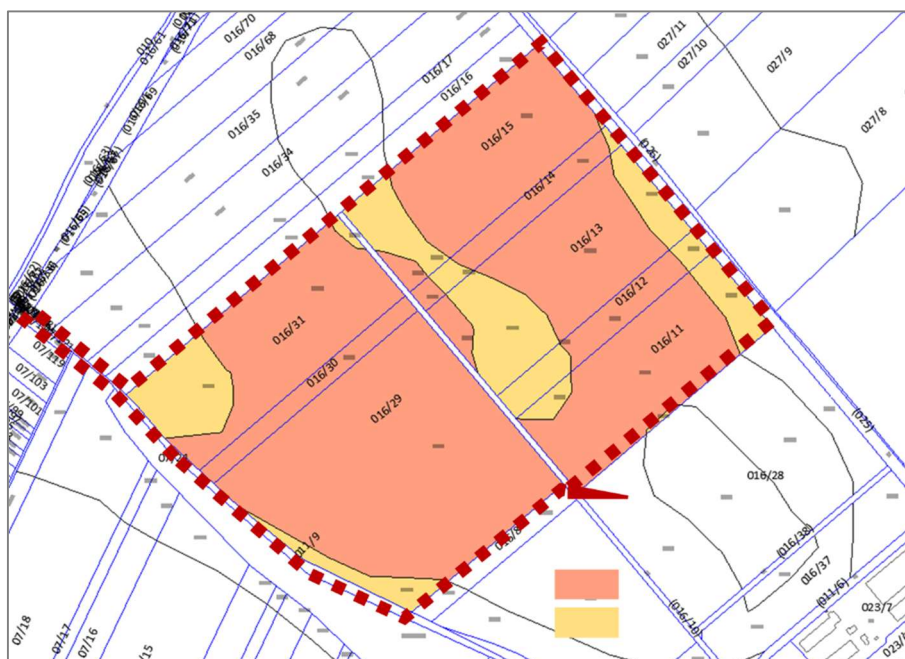
Ócsa a 47/2017. FM rendelet alapján a Soroksári becslőjárásba tartozik. Az egyes becslőjárások, illetve osztályozási vidékek művelési áganként megállapított minőségi osztályaihoz rendelt kataszteri tiszta jövedelem adatait a rendelet melléklete tartalmazza.

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 egy része 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.)



Termőföldek minőséges a tervezési területen

(forrás: Pest Megyei Földhivatal adatszolgáltatása alapján saját szerkesztés)

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény vonatkozó rendelkezései a következők:

„6/B. § A termőföld védelmének érvényesítése a településrendezés és a településfejlesztés során

(2) Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak – a (3) bekezdésben meghatározott eset kivételével – kifogást kell emelni, ha a településrendezési tero készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt vagy különleges beépítésre nem szánt területek, közparkok és közkertek

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

b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt vagy különleges beépítésre nem szánt területként, közparknak vagy közkertnek kijelölt, de még fel nem használt területén is.

(3) A (2) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a zártkerti ingatlan esetében, ha a településrendezési tero készítése vagy módosítása a zártkerti ingatlan területének beépítésre szánt vagy különleges beépítésre nem szánt területbe, közparkká vagy közkertté történő átsorolása érdekében történik.

8. § (1) Ha az ingatlanügyi hatóság más hatóságok engedélyezési eljárásaiban földvédelmi szakhatóságként működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatni, hogy az engedélyezési eljárás alá eső tevékenység végzése, létesítmény elhelyezése, jogosultság gyakorlása lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen.

(2) A szakhatósági állásfoglalás kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy a szakhatósági eljárás tárgyát képező földrészekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását a tervezett tevékenység, létesítmény ne akadályozza.

(3) A szakhatósági hozzájárulást meg kell tagadni, ha az engedélyezés iránti kérelem átlagosnál jobb minőségű termőföldet érint, azonban a tervezett tevékenység végzésére, létesítmény elhelyezésére, jogosultság gyakorlására hasonló körülmények és feltételek esetén átlagos minőségű vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföldeken is

sor kerülhet. A külfejtéses bányászati tevékenységgel összefüggő hatósági eljárásban való szakhatósági közreműködés esetén akkor is meg kell tagadni a szakhatósági hozzájárulást, ha a bányatelek megállapítása iránti kérelemmel érintett település külterületén lévő földrészletek összterületének 25%-át meghaladja az ilyen célból már igénybevett és az ilyen célra felhasználni engedélyezett, de még igénybe nem vett termőföldek együttes területe.

11. § (1) Termőföldet más célra csak kivételesen – elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni.

(1a) Olyan termőföld, melynek tulajdoni lapján fenntartható vízgazdálkodási közösség területe jogi jelleg került bejegyzésre, az igénybevevő személyétől függetlenül kizárólag a (3) bekezdés f) és g) pontja, a 10. § (2) bekezdés a), b), d), f) és g) pontja, a 15/B. § (3) bekezdése, valamint a 21. § (3) bekezdés a) és b) pontja szerinti esetekben hasznosítható más célra.

(2) Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet. A termőföldnek hulladéklerakó céljára történő igénybevétele esetén a környezetvédelmi és természetvédelmi követelmények betartása mellett, mezőgazdasági művelésre alkalmatlan vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföld más célú hasznosítása engedélyezhető. A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházás és a kiemelt közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő kiemelt jelentőségű ügy esetében az átlagosnál jobb minőségű termőföld végleges más célú hasznosítása is engedélyezhető, ha annak megvalósítása más jogszabály rendelkezéseire figyelemmel más helyen vagy más nyomvonalon nem lehetséges.”

Felszíni és felszín alatti vizek

A tervezési területen és környezetében felszíni víz nem található és vízbázis védőterülettel sem érintett. A település, tehát így a tervezési terület 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 terület 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 területen és környezetében mezőgazdasági művelés zajlik, így ebből adódóan időszakosan a por negatívan befolyásolhatja a levegő minőségét.

A tervezési területet dél-keletről határoló gazdasági területeken jelenleg jelentősebb légszennyező hatású objektum nem található. A tervezett beruházás légvonalban kb. 900 méterre van a lakóterülettől. A fejlesztési elképzelés során jelentős környezeti hatást nem gyakorló rendeltetések elhelyezése a cél, melyet az övezeti besorolás is megerősít.

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 terület közelében nincs ilyen.

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.

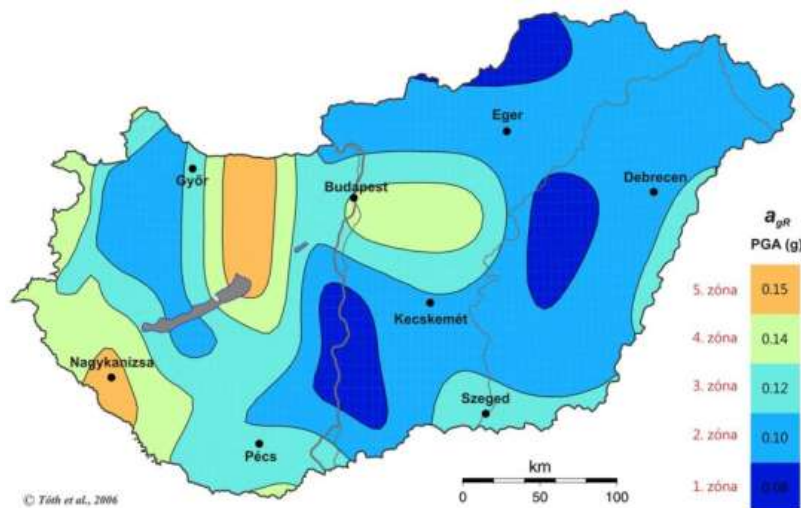
A jövőben keletkező hulladék kezelése során a törvényi előírásokat betartani szükségeltetik.

3.7. Katasztrófavédelem

Építésföldtani korlátok

Ócsa közigazgatási területét 9/2019. (VI.14.) MoM rendelet 9. melléklete szerint földtani veszélyforrás területe nem érinti. A SZTFH által nyilvántartott Magyarország mozgásveszélyes területei c. térkép alapján pontszerű esemény illetve felületi és vonalas erózió se érinti a tervezési területet.

Magyarország szeizmikus térképe alapján Ócsa a 4. zónába helyezkedik el. A város magyarországi viszonylatban sem tartozik a földrengés által veszélyeztetett területek közé.



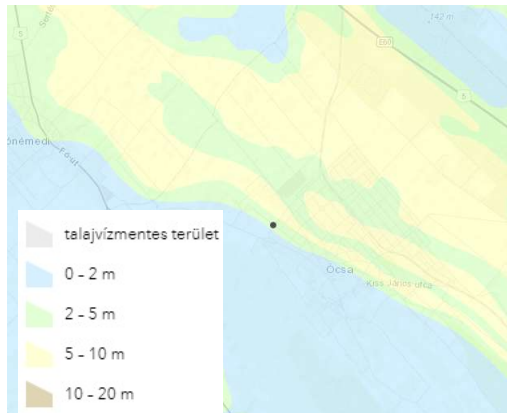
Magyarország szeizmikus zónatérképe (forrás: GEORISK Földrengés Mérnök Iroda)

Ócsa a 9/2019. (VI.14.) MoM rendelet 7. melléklete szerint ásványi nyersanyagvagyoni övezete által érintett, a hatályos településrendezési tervek alapján a tervezési területen nem került kijelölésre ilyen terület.

Árvíz- belvíz veszélyeztettség

A 9/2019. (VI.14.) MoM rendelet 4. melléklete és 8. melléklete szerint a tervezési területet sem vízminőség-védelmi övezete, sem rendszeresen belvívjárta 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 terület észak-keleti felén 2-5 méter körüli a talajvízszint mélysége, a déli 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 tervezési területet érinti a közlekedési infrastruktúrával összefüggő korlátozás a terület észak-keleti részét érinti a 4604 j. mellékút tengelytől mért 50 méteres védőtávolság.

A tervezési területeket egyéb tevékenységből adódó korlátozás nem érinti.

3.8. Humán Infrastruktúra

A tervezett telephelyi bővítés pozitív hatással lehet a humán infrastruktúrára, jövőben esetlegesen új munkahelyek teremtésével is járhat.

A jelen beruházás megvalósulása következtében lakosság szám növekedés nem várható, a jelen elérhető közszolgáltatásokat nem terhelné a módosítás.

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

A tervezett módosítás célja, hogy a 016/11, 016/12, 016/29, 016/30, 016/31, 016/77 és 016/78 helyrajzi számú ingatlanok településrendezési eszközökben meghatározott besorolása beépítésre nem szánt erdő- és mezőgazdasági terület övezetéből, beépítésre szánt ipari gazdasági és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területére változzon. A módosításhoz szükséges mind a hatályos Településszerkezeti Terv, mind a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása. A tervezett módosítás **új beépítésre**

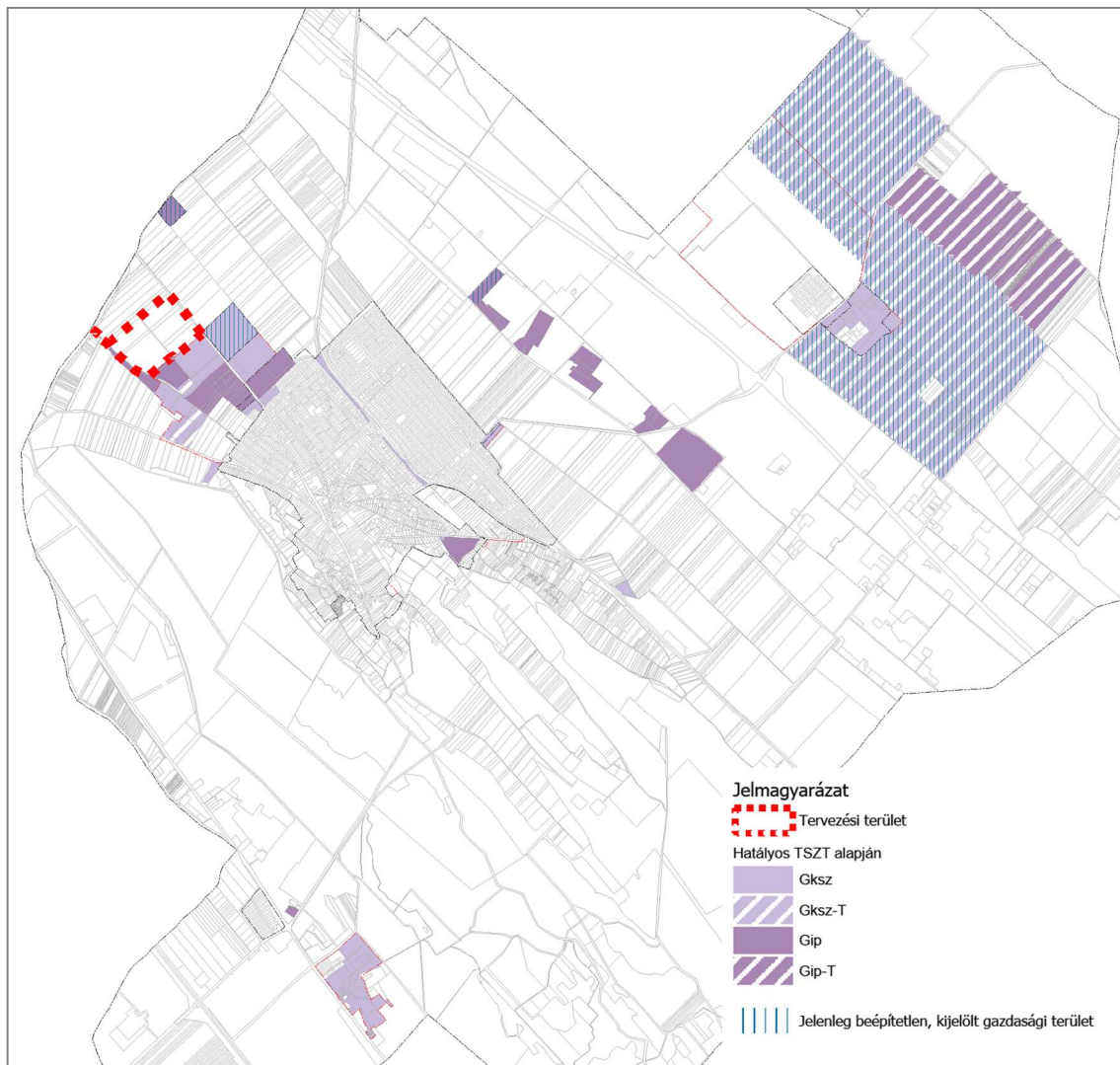
szánt terület kijelölésével jár, így a tanulmányterv kitér a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés igazolására is.

A tervezési terület külterületen elhelyezkedő ingatlanai beépítetlenek, jelenleg épület, építmény nem található rajtuk. A 016/11, 016/12, 016/29, 016/30, 016/77, 016/78 hrsz-ú telkek művelt mezőgazdasági területek, a 016/31 hrsz-ú telken kisebb erdőtömb látható. A tervezett állapotban a területtel délkelet felől szomszédos ipari gazdasági (Geip-1) és gazdasági kereskedelmi, szolgáltató területtel (Gksz-3) azonos építési övezet kerülne kijelölésre. Fejlesztési cél a szomszédos telephelyek bővítése, egy összefüggő területegységként való használata.

A tervezett új gazdasági terület közelében megtalálhatók a szükséges közműelemek, a rácsatlakozások kiépíthetők. A tervezési terület az M5 autópálya felől lakóterületek érintése nélkül is elérhető, közúti megközelítése biztosított a 4604 j. mellékútról, ezáltal új közlekedési útvonal kiépítése nem szükséges, a lakóterületek zaj- és rezgésterhelésének növekedése nem várható. A településen tervezett úthálózat fejlesztések megvalósulásával, a jövőben a terület még gyorsabban elérhetővé válik a belterület elkerülésével.

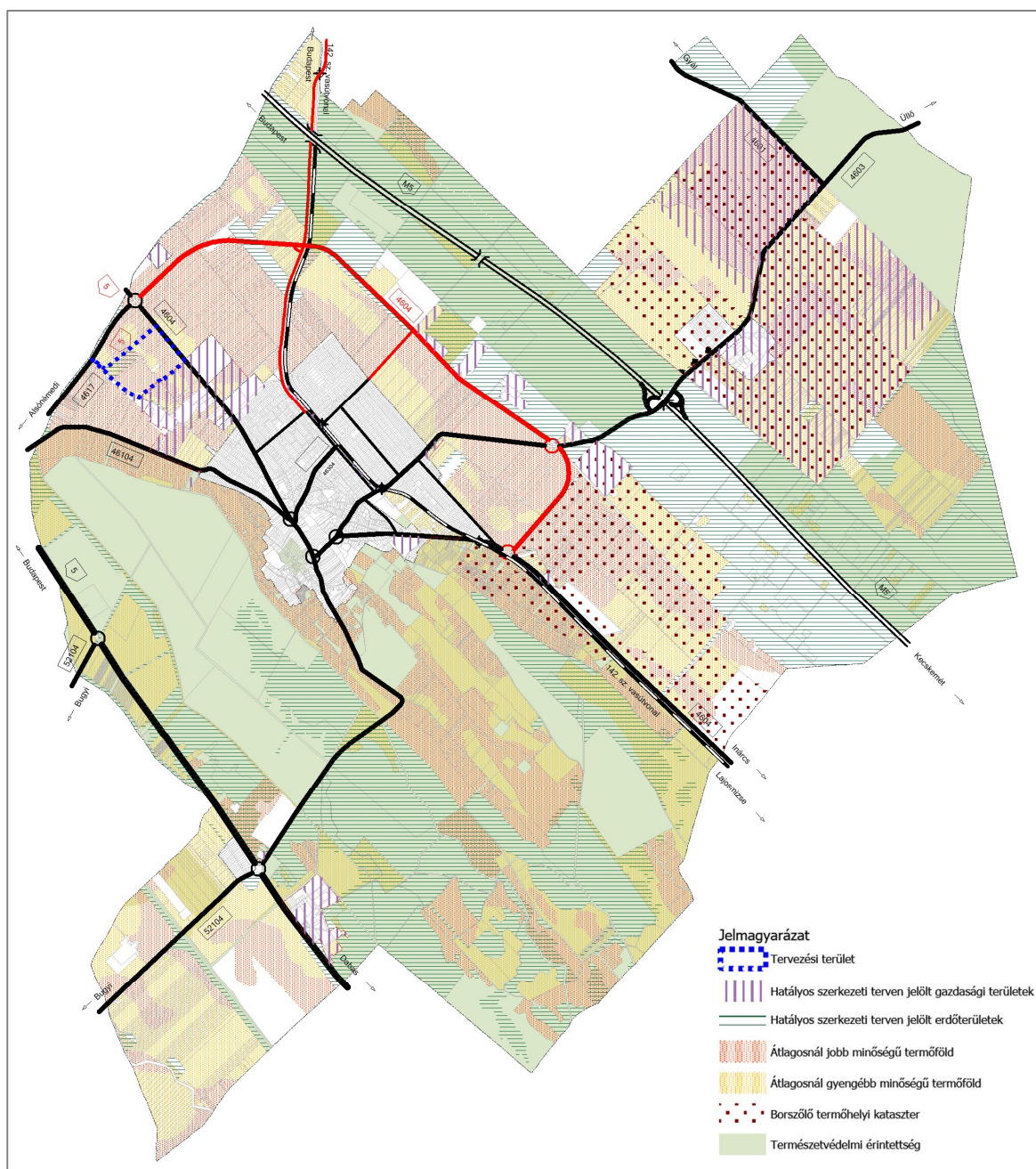
A módosítással érintett terület külterületi elhelyezkedése előnyös, a lakóterületektől több mint 900 m-re, a közigazgatási határtól 220 m-re található, továbbá csatlakozik már meglévő gazdasági területekhez.

A hatályos településszerkezeti terv meghatározta a meglévő és tervezett gazdasági területek elhelyezkedését. A meglévő gazdasági területek túlnyomó többsége beépítésre került és jelenleg is használatban van, mely a lenti ábra szemléltet. A még beépítetlen kisebb területek nem alkalmasak a tervezett gazdasági fejlesztés megvalósításához, továbbá nem csatlakoznak a belterület északnyugati részén kialakult gazdasági területhez.



Gazdasági területek kihasználtsága (forrás: saját szerkesztésű ábra)

A lenti ábrán összevetítésre került a közlekedési hálózat a településen található ingatlanok beépíthetőségét korlátozó tényezők egy részével. Potenciális fejlesztési területként jelentős kiterjedésű tervezett gazdasági területek kerültek kijelölésre a település északkeleti részén. A lenti ábrán látható, hogy a terület számottevő része borszőlő termőhelyi kataszter által érintett, ahol beépítésre szánt területkijelölés, különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével, nem lehetséges a MaTrT 13. §-a alapján. Emellett a terület nagyrésze átlagosnál jobb minőségű termőföld, melyre a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény előírásai vonatkoznak. Az ábrán a természetvédelmi érintettség összevontan ábrázolt, beletartoznak a települést érintő Natura 2000 területek, ex lege védett területek, Ramsari területek, az Országos Ökológiai Hálózat elemei és a Tájképvédelmi terület övezete. A település közigazgatási területének több mint 52 %-a érintett valamilyen természetvédelmi szempontú védettségi kategóriával. Az Ócsa északkeleti oldalán elhelyezkedő tervezett gazdasági területek nem érintenek természetvédelmi területeket, azonban egy részük közvetlenül szomszédos azokkal. A külterület legdélebbi részén kevés az átlagosnál jobb minőségű termőföld, azonban a terület egység fejlesztése nagyobb forgalmat generálna az 52104. sz. mellékúton, mely keresztülvezet természetvédelmi területeken, ezáltal azok nagyobb fokú zavartatottságát okozva. A módosítással érintett terület **nem érint és nem szomszédos** természetvédelmi területekkel, azoktól több mint 550 m-re helyezkedik el.



Beépíthetőséget korlátozó tényezők összevetítve a közlekedési hálózattal (forrás: saját szerkesztésű ábra)

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 visszatorolni. A visszatorolt csereterület nagysága vagy ugyanakkora kell legyen, mint az új beépítésre szánt terület vagy azt meg is haladhatja.

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 összességében nem csökkenhet, és területe nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál. A tervezett módosítás során nem kerül megszüntetésre zöldterület.

Beépítési terv

A Beruházó részéről jelenleg még konkrét beépítési terv nem áll rendelkezésre, ezért jelen telepítési tanulmánytervben szereplő beépítési terv a tervezett szabályozási koncepcióval összhangban, a beépítettség lehetséges mértékét bemutatva tesz javaslatot egy elvi beépítésre.

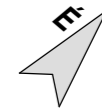
A fejlesztési terület fő megközelítése a 4617 j. országos mellékútról (elkerülőút) tervezett. A fejlesztési területtől 180 m hosszú meglévő földút vezet az úthoz és kiépült csomóponttal rendelkezik. Ennek a földútnak a fejlesztése biztosíthatja a legkedvezőbbben a terület feltárását. A terület két telektömbre került felosztásra a meglévő mezőgazdasági utak nyomvonalát felhasználva, illeszkedve a szomszédos gazdasági területek felosztásához. A meglévő mezőgazdasági utak 16,0 m-re való szélesítése javasolt, valamint a terület észak-nyugati határán javasolt új kiszolgáló utat nyitni a 4604 j. úthoz való csatlakozás érdekében. A létrejövő gazdasági terület körbejárhatósága a szomszédos tervezett gazdasági területtel együtt biztosítható. A javasolt telekosztásnál figyelembe vettük a meglévő telekstruktúrát egy ütemezhető megvalósítás ábrázolása érdekében. A telkeken csarnoképületek általi beépítést ábrázoltunk a jelenkori gazdasági igényekkel összhangban.

ÓCSA, 016/11, 016/12, 016/29, 016/30, 016/31,
016/77, 016/78 helyrajzi számú ingatlanokra
vonatkozó

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BEÉPÍTÉSI TERV

M=1:3000



JELMAGYARÁZAT

- ■ ■ ■ ■ Tervezési terület határa
- - - - - Megtartandó telekhatár
- - - - - Tervezett telekhatár (szabályozási vonal)
- - - - - Javasolt telekhatár
- x — Javasolt telekhatár megszüntetés
- Épület/építmény, megnevezés, szintszám
- Burkolat
- Telken belüli zöldfelület, fa
- Közterületi zöldfelület



Hatályos építési előírásokat megalapozó környezetlakítási javaslat
(Készítette: Urbanitás Kft., felelős tervező: Berényi Mária, 2009.08.)

2026. március

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

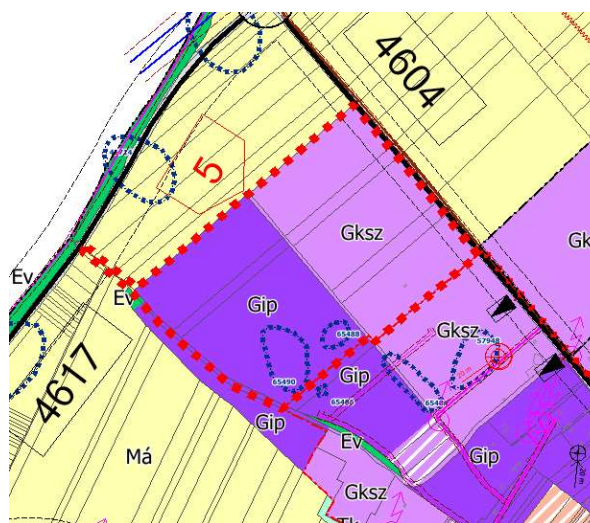
5.1. Településszerkezeti Terv tervezett módosítása

A tervezett gazdaságfejlesztési beruházás megvalósításához a Településszerkezeti terven a 016/11, 016/12, 016/29, 016/30, 016/31, 016/77 és 016/78 hrsz.-ú telkek övezeti módosítása szükséges, a jelenlegi Eg jelű gazdasági erdőterületből és Má jelű általános mezőgazdasági területből, a 016/11-12, és 016/77-78 hrsz.-ú telkeket **Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe**, és a 016/29-31 hrsz.-ú telkeket **Gip jelű ipari gazdasági területbe**. A módosítással érintett ingatlan csatlakozik a meglévő szomszédos gazdasági területekhez.

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 területet szükséges visszatorolni, javasoltan a kijelölt, tervezett gazdasági területeken.



Hatályos TSZT kivágat



Tervezett TSZT kivágat

7

Területi mérleg				
Hatályos állapot			Tervezett állapot	
Módosítás	Általános használat	Terület (ha)	Általános használat	Terület (ha)
Tervezési terület	Általános mezőgazdasági terület (Má)	29,14	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz), Ipari gazdasági terület (Gip)	29,14
	Gazdasági erdőterület (Eg)	5,48	Ipari gazdasági terület (Gip)	5,48
Csereterület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz), Ipari gazdasági terület (Gip)	34,62	Általános mezőgazdasági terület (Má)	29,14
			Gazdasági erdőterület (Eg)	5,48

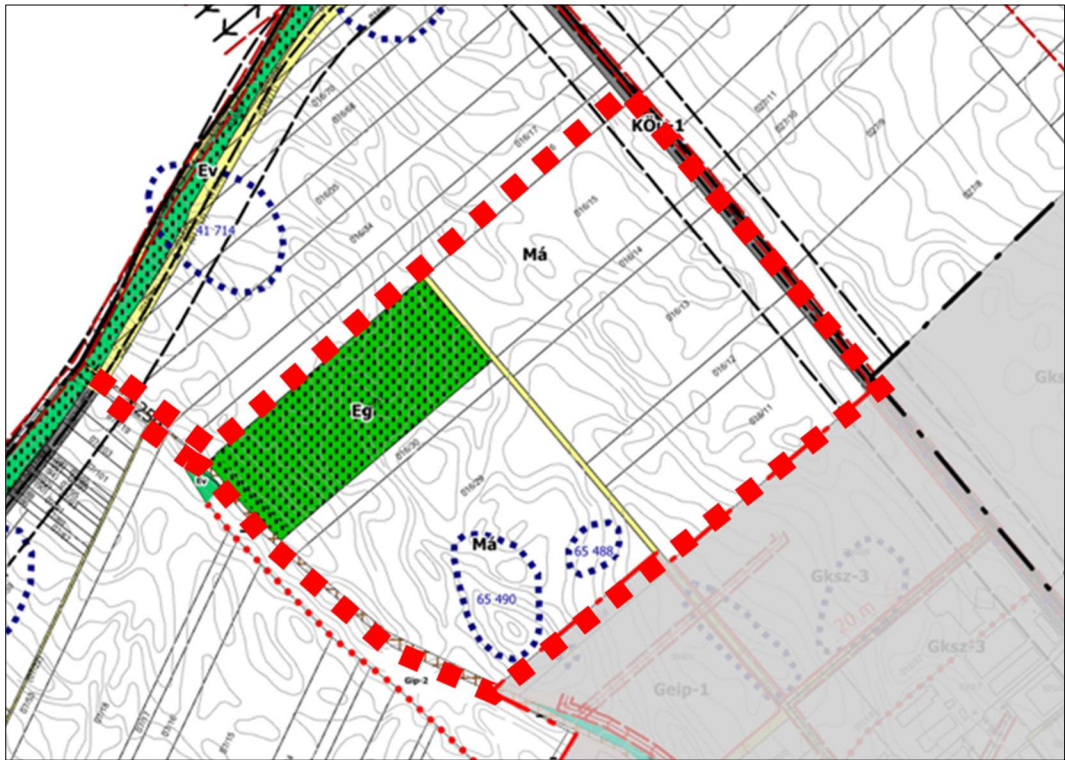
5.2. Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv tervezett módosítása

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

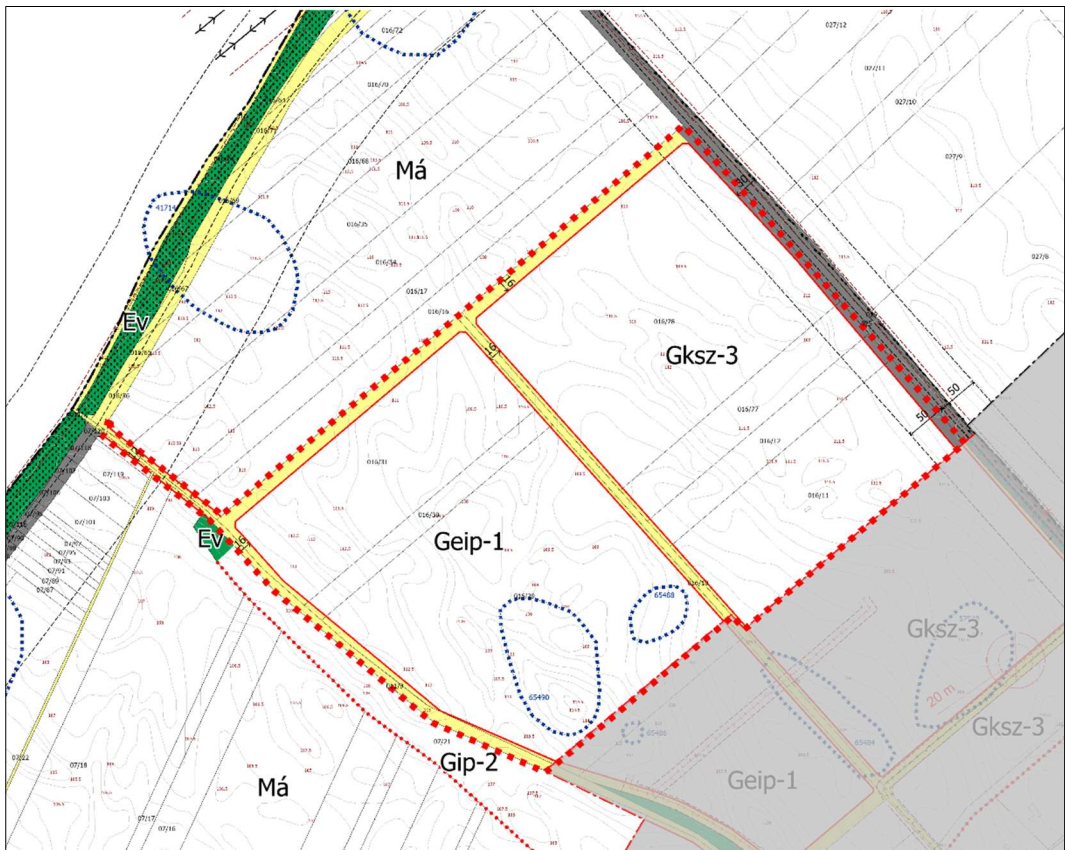
A tervezési területen új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, mely terület a már hatályos HÉSZ-ben szereplő övezetbe kerül besorolásra. A tervezett beruházás a Gksz-3 és Geip-1 jelű övezet építési paraméterein belül megvalósítható, így az érintett építési övezetek előírásainak módosítására nincs szükség. Az új beépítésre szánt területek feltárása érdekében 16 m széles kiszolgáló utak kiszabályozása javasolt. Valamint javasolt a területtel határos 4604 j. országos mellékút érintett szakaszán az út szabályozási szélességét 30 m-re növelni. Ez 8-13 m széles területsávot érint a tervezési területből. Ennek a területsávnak a kiszabályozásával biztosítható a TÉKA által az országos mellékútra előírt szélesség, mely területsávnak az elsődlegesen javasolt célja kerékpárút számára helybiztosítás. A TSZT is jelöl kerékpáros útvonalat a 4604 j. út vonalán a beépítésre szánt területek határáig.

A terület és a 4617 j. út közötti út 12,0 m-es szabályozási szélességre való növelése a szabályozási tervben korábban már szerepelt. De a hatályos terv már nem tartalmazza. Javasolt ennek a szabályozásnak a visszaállítása és az út szélességének a növelése.

	Hatályos HÉSZ	
építési övezet (övezeti jel)	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz-3)	Egyéb ipari gazdasági terület (Geip-1)
beépítési mód	szabadon álló	szabadon álló
max. beépíthetőség	45 %	45 %
min. zöldfelület	20 %	25 %
max. építménymagasság	10 m	15 m



Hatályos SZT kivoágat



SZT javasolt módosítása

A Gksz-3 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezetére vonatkozó hatályos HÉSZ előírások:

39. Kereskedelmi, szolgáltató övezetek általános előírásai

„39. § (1) Az építési övezet a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, 10 m-es épületmagasságot meg nem haladó gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.

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

a) elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás;

c) igazgatási, iroda;

d) sport;

e) parkolóház, üzemanyagtöltő, rendeltetést tartalmazhat.

(4) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály-tároló,

d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,

e) kerti építmény,

f) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,

g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.”

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. 41A 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”

4. ⁸⁸ Kereskedelmi, szolgáltató övezetek (Gksz)								
A	B	C	D	E	F	G	H	
1	A kialakítható telek		Az építési övezetben					
2	Építési övezet jele	legkisebb terület	kialakítható legkisebb telek- szélesség e/ mélysége	a beépítési mód	a beépítettséggel megengedett legnagyobb mértéke	az épület- magassággal megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettséggel
3		(m ²)	(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

87 Módosította a 7/2021. (II. 26.) önkormányzati rendelet 25. §-a, hatályos 2021. március 26-tól.

88 Módosította a 7/2021. (II. 26.) önkormányzati rendelet 26. §-a, hatályos 2021. március 26-tól.

A hatályos HÉSZ 1. mellékletének 4. pontja

A Geip-1 egyéb ipari gazdasági terület övezetére vonatkozó hatályos HÉSZ előírások:

41. Egyéb ipari övezetek általános előírásai

„41. § (1) Az építési övezet azon nem jelentős zavaró hatású ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.

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

a) az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei;

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,

4) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály-tároló,

d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,

e) kerti építmény,

f) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,

g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.”

42. Egyéb ipari övezetek egyedi előírásai

„42. § (1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza.

(2) A Geip-1 jelű építési övezetben

a) az elhelyezhető épület a 41. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést is tartalmazhat,

b) magánút létesítése esetén annak szélessége legalább 16 m,

c) az előkert mérete 10 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m,

d) a Bacsó Béla utca meghosszabbítása menti (a rendelet hatálybalépésekor 016/7, 8 hrsz.-ú) területen a telekhatárok menti 10 m széles sávra - az előírt kötelező zöldfelületen belül - beültetési kötelezettség vonatkozik.

e) Az előkert mérete 10 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m, mely szabály alól kivételt csak a Kiss János utcában tervezett, tűzoltószerház rendeltetésű épület jelent, mely épületet, technológiai okokból a kerítésvonalra ki lehet helyezni.”

5. Egyéb ipari övezetek (Geip)

A	B	C	D	E	F	G	H	
1	A kialakítható telek		Az építési övezetben					
2	Építési övezet jele	legkisebb terület	kialakítható legkisebb telek-szélesség e/ mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Geip-1	5000	-	SZ	45	15	25	55
5	Geip-2	5000	-	SZ	45	15	25	55
6	Geip-3	5000	-	SZ	50	10	25	60

A hatályos HÉSZ 1. mellékletének 5. pontja

6. MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

6.1. MaTrT – térségi előírások

Erdőgazdálkodási térség

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

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;”

Erdők övezete

„29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

30/A. § Az erdők övezetében az erdőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”

A tervezési terület 5,48 ha kiterjedésben érinti erdőgazdálkodási térség területét, azon belül erdők övezetét. A település hatályos településszerkezeti tervének leírása (egybeszerkesztve a 2018-2025 módosításokkal) 4. fejezete tartalmazza a területrendezési tervvel való összhang igazolást táblázatos formában, melynek felhasználásával készült az alábbi táblázat.

Térségi területfelhasználási kategória	Térségi területfelhasználási kategória	Jogszabály szerinti módosítási lehetőség		Hatályos állapot szerint elhasznált területek	További módosítások kapcsán felhasználható területek
erdőgazdálkodási térség	2501,76 ha	MaTrT 29.§ szerint csökkentett méret: 2544,45-22,03=2522,42 ha		MEGFELEL	
	de a szabályt az erdők övezetére kell igazolni, melynek területe 2544,45 ha	2522,42x0,05= 126,121 ha	5 %	28,66 ha 34,14 ha	97,461 ha 91,981 ha

Ócsa hatályos településszerkezeti terve alapján 97,461 ha tartalék erdőterülettel rendelkezik a település, amely további módosítások esetében felhasználható. A tervezett módosítás következtében 91,981 ha-ra csökken a tartalék erdőterületek mennyisége, amely bőven az előírt 5 %-on belül van.

A módosítás ezáltal megfelel a jogszabályi előírásnak.

Mezőgazdasági térség

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;”

A tervezési terület 29,14 ha kiterjedésben érinti mezőgazdasági térség területét.

Térségi területfelhasználási kategória	Térségi területfelhasználási kategória	Jogszabály szerinti módosítási lehetőség		Hatályos állapot szerint elhasznált területek	További módosítások kapcsán felhasználható területek
mezőgazdasági térség	3416,87 ha	MaTrT 11.§ (b) szerint		MEGFELEL	
		854,2175 ha	25 %	717,24 ha 746,38 ha	136,9775 ha 107,8375 ha

Ócsa hatályos településszerkezeti terve alapján 136,9775 ha tartalék mezőgazdasági területtel rendelkezik a település, amely további módosítások esetében felhasználható. A tervezett módosítás következtében 107,8375 ha-ra csökken a tartalék mezőgazdasági területek mennyisége, amely bőven az előírt 25 %-on belül van. Mezőgazdasági térség területén nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem kerül kijelölésre.

A módosítás ezáltal megfelel a jogszabályi előírásnak.

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 összességében 34,62 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.

2026. februári főépítési nyilatkozat alapján a településen jelenleg két gazdasági terület kijelölésre vonatkozó telepítési tanulmánytervet nyújtottak be, melyek összesen 20,72 ha igénybevétellel számolnak. Ezáltal a kijelölhető területnövekmény 5,9836 ha-ra csökken. Ez alapján a tervezett 34,62 ha új beépítésre szánt területből 5,9836 ha jelölhető ki, a további 28,6364 ha kijelölése **területcserével** biztosítható.

A főépítési nyilatkozat tájékoztat továbbá arról is, hogy a MaTrT 40.§ (1) bekezdésének való megfeleltetés csak a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009.(IV.8.) Kormányrendelet 1.§ d) pontja szerinti területcserére vonatkozó eredményes **hatósági engedély** esetén biztosítható.

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

Az alábbiakban a tervezési területet 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 az érintett területre vonatkozóan. A módosítás így **megfelel** a vonatkozó előírásoknak.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Az övezetre vonatkozó szabályoknak **megfelel** a tervezett módosítás, mivel az övezet a teljes közigazgatási területet érinti, de tényleges érintettsége a hatályos TSZT szerint nincs az érintett területre vonatkozóan. A módosítás így **megfelel** a vonatkozó előírásoknak.

6.3. Pest Megye Területrendezési Terv övezeti előírásai

Az alábbiakban a tervezési területet 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 gazdasági övezetet, mely meghaladja a hatályos előírások szerint meghatározott építési övezet paramétereit az építési telek kialakítható legnagyobb beépítettségében. A jelen tanulmányban bemutatott tervezési terület Gksz és Gip jelű építési övezetbe kerül besorolásra, de a már hatályos HÉSZ szerinti építési övezetekbe, 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 módosítás nem érint turisztikai fejlesztéseket.

Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete

A tervezett állapotok megfelelnek az övezeti előírásoknak. A tervezési területen a HÉSZ által előírt minimális zöldfelületi arány 20, illetve 40 % a magasabb rendű jogszabályokkal összhangban.

6.4. Új beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályozás

Magyar építészetéről 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 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18.§ (2a) A zöldterület beépítésre szánt területhez viszonyított százalékának megállapítása során, a zöldterület övezet mellett az erdőterület övezetét és a természetközeli terület övezetét lehet figyelembe venni.

A hatályos TSZT területi mérlegét alapul véve jelenleg a beépítésre szánt területek nagysága összesen 1601,66 ha. A Védelmi erdőterület (Ev) 1898,30 ha, az Egyéb erdőterület (Ee) 105,32 ha, a Zöldterület (Z) 1,36 ha és a Természetközeli terület (Tk) 427,07 ha nagyságú jelenleg. Ezek nagysága összesen 2432,05 ha, azaz **a zöldterület övezet nagysága a település beépítésre szánt területének 152%-a**. Tehát jelen módosítás zöldterület kijelölése nélkül sem veszélyeztetné a 3 % meglétét, de egyéb előírások miatt várhatóan történik erdőterület kijelölés.

(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.

Lakóterület és vegyes terület építési övezet nem kerül kijelölésre. Az új beépítésre szánt terület csatlakozik már meglévő települési területhez, továbbá települések összenövését nem okozza. A barnamezős területeket tartalmazó digitális közhiteles nyilvántartás alapján (<https://www.oeny.hu/oeny/barka/map.html>) Ócsa területén nem található barnamezős terület. A javaslat **megfelel** az előírásoknak.

(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 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 biológiai aktivitás értéke, azonban a csereterület kijelölése során szükséges figyelembe venni, hogy a BIA értéket **szinten kell tartani**. A tervezett új beépítésre szánt terület nem jár együtt új lakóterület kijelölésével.

MaTrT vonatkozó előírásai

„12. §

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

A tervezett új beépítésre szánt terület szélé a közigazgatási határtól 235 méterre helyezkedik el. 499 m²-es terület esik ebbe a területsávba. Javasolt – az egyébként is lefolytatandó – területrendezési hatósági eljárás keretében erre vonatkozóan is területfelhasználási engedélyt kérni. Amennyiben erre a csekély érintettségre az engedélyt nem adják meg, javasolt erdőterületbe sorolni ezt a területet.

(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

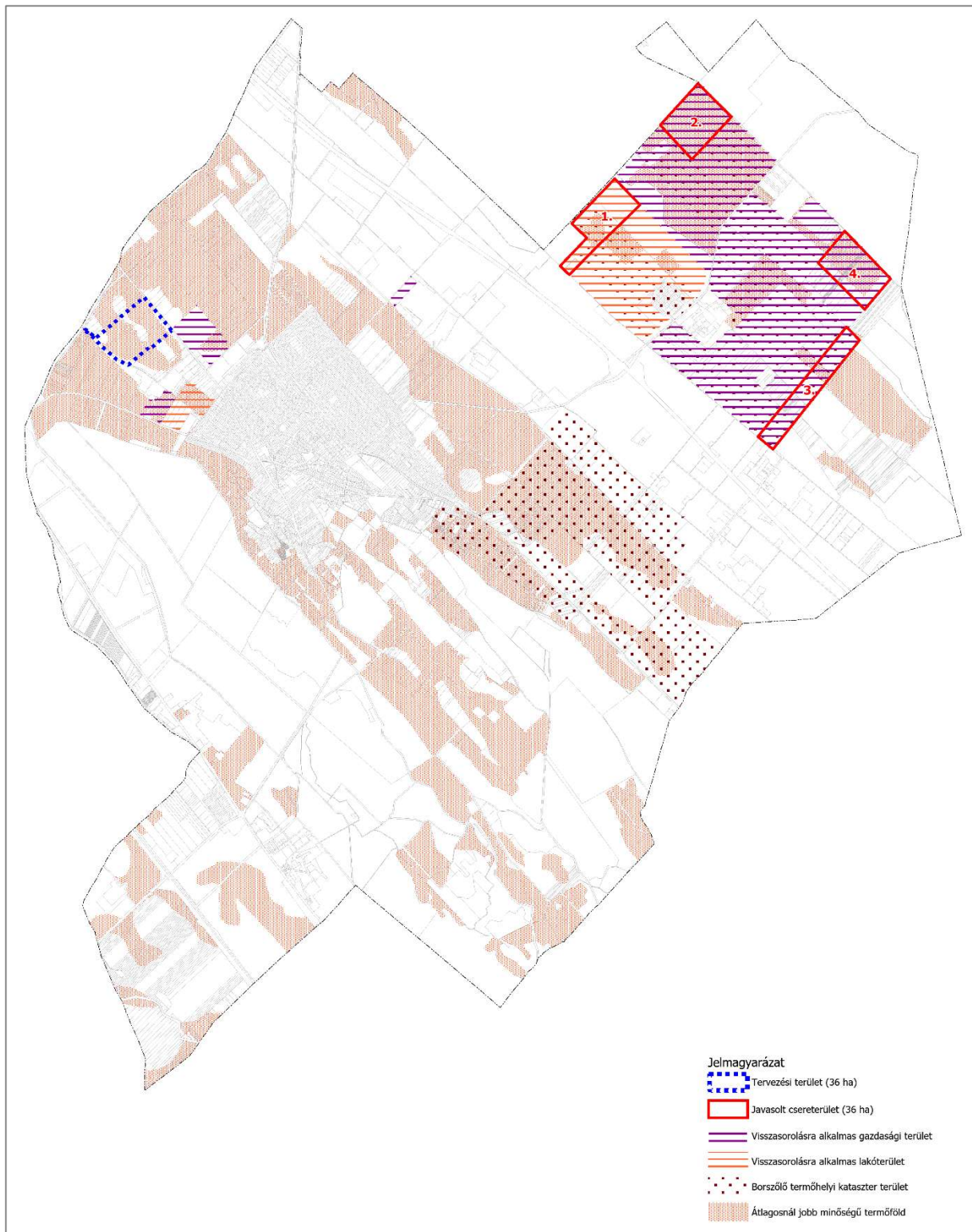
b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható. [...]"

Korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet jelentős kiterjedésben áll rendelkezésre a településen, összesen 827 ha. Be nem épített kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, ipari gazdasági terület és falusias lakóterület is található. Az alábbi ábrán vízszintes sraffozással jelöltük a visszasorolásra alkalmas területeket. Ezek közül a területek közül a tervezett kijelöléssel legalább egyenértékű kiterjedésű területet szükséges visszasorolni beépítésre nem szánt erdőterület vagy mezőgazdasági terület övezetbe.

Az alábbi ábrán és hatályos TSZT kivágaton jelöltük az általunk javasolt lehetséges csereterületek elhelyezkedését, melyek egyenként 36 ha kiterjedésűek. A 4 változat bármelyikén biztosítható az erdőterületek pótlása és a biológiai aktivitásérték fenntartása. Illetve a sraffozott területek felhasználásával további tetszőleges módon is kijelölhető a szükséges 36 ha-os terület.



MaTrT 12.§ (3) szerinti javasolt csereterületek elhelyezkedése a TSZT-n ábrázolva



MaTrT 12.§ (3) szerinti csereterületre alkalmas területek

A csereterületek megállapításánál kiemelt szempont volt az átlagosnál jobb minőségű termőföldek védelme, ezért a lenti ábrán összevetítve láthatók a település visszasorolásra alkalmas beépítésre szánt lakó- és gazdasági területei, a borszóló termőhelyi kataszter területei, valamint az átlagosnál jobb minőségű termőföldek. Táblázatos formában összefoglaltuk, hogy az egyes csereterületek visszasorolásával hány hektár termőföld kerülhet beépítésre nem szánt általános használatba.

Csereterület	Átlagosnál jobb minőségű termőföld területe (ha)	Borszőlő termőhelyi kataszter területe (ha)
1.	7,0 ha (19%)	20,3 (56%)
2.	36,0 ha (100%)	0,1 (0%)
3.	2,9 ha (8%)	30,8 (86%)
4.	25,7 ha (71%)	- (0%)

A javasolt csereterületek meghatározásakor további figyelembe vett, fontosnak ítélt szempont a közutaktól való távolság. A legmesszebb lévő területeket javasoltuk, a drágább infrastruktúra fejlesztési igény miatt. A javasolt 1. és 2. terület esetében a visszasorolásnak további kedvező tényezője, hogy a közigazgatási határ mellett helyezkednek el, így csökkenthető a települések összenövésének lehetősége. **Mindegyik javasolt terület esetében hangsúlyozandó, hogy csak a TSZT-n került kijelölésre, a szabályozási terven Mko-2 jelű Korlátos mezőgazdasági terület övezetbe soroltak. Így az önkormányzatnak kártalanítási felelőssége csak a szükséges erdőterület kijelöléssel érintett területnagyság tekintetében és csak mezőgazdasági területből erdőterületbe sorolás mértékében van.**

„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 Termőhelyi 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 Kormányrendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

A tervezett területfelhasználás **illeszkedik** a település meglévő szerkezetéhez. A tervezett módosítás **nem sért** társadalmi-, táj- és természetvédelmi 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 **220 méterre helyezkedik el** a közigazgatási határtól.

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 műemlékvédelemi, 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 tartalmazznak** 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 vizsgálandó.

A készített beépítés tervek alapján, a gazdasági területen tervezett beépítés figyelembe vette a TÉKA előírásait.

	Hatályos TÉKA	Tervezett tényleges beépítés
KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET		
beépítési mód	-	szabadon álló
max. beépíthetőség	60 %	45 %
min. zöldfelület	20 %	20 %
max. építménymagasság	-	10 m
IPARI GAZDASÁGI TERÜLET		
beépítési mód	-	szabadon álló
max. beépíthetőség	30 %	45 %
min. zöldfelület	40 %	25 %
max. építménymagasság	-	15 m

6.6. Egyéb jogszabályoknak való megfeleltetés

Kataszteri erdőterület igénybevétele

Kataszteri erdőterület érintettsége esetén a 2009. évi XXXVII. az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény alapján a következőket kell figyelembe venni:

„78. § (1) Erdőt igénybe venni – a (3) és (4) bekezdésben foglaltak kivételével – csak kivételes esetben, a közérdekekkel összhangban lehet.

(2) Az erdő igénybevételéhez az erdészeti hatóság előzetes engedélyre van szüksége. Az erdőt kizárólag az engedélyben megjelölt határidőn belül, és az abban meghatározott célra lehet igénybe venni.

- (3) Az erdészeti hatóság az (1) bekezdésben foglalt szempontok vizsgálata nélkül is engedélyezheti
- a) gazdasági elsődleges rendeltetésű kultúrerdő vagy faültetvény természetességi állapotra vonatkozó alapelvárású erdő igénybevételét, az adott erdő fekvése szerinti, vagy az azzal szomszédos településen végrehajtott, az igénybe vett erdővel legalább azonos területű, azzal megegyező vagy annál magasabb természetességi állapotra vonatkozó alapelvárású csereerdősítés elvégzésének feltétele mellett, vagy
 - b) az állam 100%-os tulajdonában nem álló faültetvény vagy kultúrerdő természetességi állapotra vonatkozó alapelvárású felnyíló erdő mezőgazdasági művelésbe vonását.
- (4) A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügygyé nyilvánító törvényben vagy kormányrendeletben meghatározott beruházások, közműfejlesztési célú beruházás, valamint az erdő árvízvédelmi, honvédelmi vagy határrendészeti célú igénybevétele esetén a közérdekkel való összhangot vélelmezni kell."

Fentiek értelmében a módosítással érintett területen található 5,48 ha akácos kultúrerdő igénybevételéhez az illetékes **erdészeti hatósággal szükséges egyeztetni**. Hozzájárulásuk esetén legalább 5,48 ha kultúrerdő, vagy magasabb természetességű **csereerdőterület kijelölése szükséges**. Az önkormányzattal folytatott előzetes egyeztetések alapján az erdőterület pótlása megoldható a településen belül.

Átlagosnál jobb minőségű termőföld igénybevétele

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény vonatkozó rendelkezései a következők:

„6/B. § A termőföld védelmének érvényesítése a településrendezés és a településfejlesztés során

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

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

b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt vagy különleges beépítésre nem szánt területként, közparknak vagy közkertnek kijelölt, de még fel nem használt területén is.

8. § (1) Ha az ingatlanügyi hatóság más hatóságok engedélyezési eljárásaiban földvédelmi szakhatóságként működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatni, hogy az engedélyezési eljárás alá eső tevékenység végzése, létesítmény elhelyezése, jogosultság gyakorlása lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen.

(2) A szakhatósági állásfoglalás kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy a szakhatósági eljárás tárgyát képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását a tervezett tevékenység, létesítmény ne akadályozza.

(3) A szakhatósági hozzájárulást meg kell tagadni, ha az engedélyezés iránti kérelem átlagosnál jobb minőségű termőföldet érint, azonban a tervezett tevékenység végzésére, létesítmény elhelyezésére, jogosultság gyakorlására hasonló körülmények és feltételek esetén átlagos minőségű vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföldeken is sor kerülhet. A külfejtéses bányászati tevékenységgel összefüggő hatósági eljárásban való szakhatósági közreműködés esetén akkor is meg kell tagadni a szakhatósági hozzájárulást, ha a bányatelek megállapítása iránti kérelemmel érintett település külterületén lévő földrészletek összterületének 25%-át meghaladja az ilyen célból már igénybevett és az ilyen célra felhasználni engedélyezett, de még igénybe nem vett termőföldek együttes területe.

11. § (1) Termőföldet más célra csak kivételesen – elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni.

(1a) Olyan termőföld, melynek tulajdoni lapján fenntartható vízgazdálkodási közösség területe jogi jelleg került bejegyzésre, az igénybevevő személyétől függetlenül kizárólag a (3) bekezdés f) és g) pontja, a 10. § (2) bekezdés a), b), d), f) és g) pontja, a 15/B. § (3) bekezdése, valamint a 21. § (3) bekezdés a) és b) pontja szerinti esetekben hasznosítható más célra.

(2) Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet. A termőföldnek hulladéklerakó céljára történő igénybevétele esetén a környezetvédelmi és természetvédelmi követelmények betartása mellett, mezőgazdasági művelésre alkalmatlan vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföld más célú hasznosítása engedélyezhető. A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházás és a kiemelt közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő kiemelt jelentőségű ügy esetében az átlagosnál jobb minőségű termőföld végleges más célú hasznosítása is engedélyezhető, ha annak megvalósítása más jogszabály rendelkezéseire figyelemmel más helyen vagy más nyomvonalon nem lehetséges.”

A tervezett módosítás 28,13 ha átlagosnál jobb minőségű, szántó művelési ágú termőföldet érint, melynek igénybevételéről az illetékes szakhatósággal való egyeztetés szükséges. A korábbi fejezetekben bemutatásra került, hogy a hatályos TSZT szerint meghatározott tervezett gazdasági területek jelentős része termőföld, ezen belül egy része szintén átlagosnál jobb minőségű termőföld, továbbá részben borszőlő termőhelyi kataszter területén jelölt. A település déli részén gyengébb minőségű termőföldek húzódnak, ugyanakkor jelentős a természetvédelmi területek kiterjedése, emiatt gazdasági területfejlesztés nem javasolt. Ócsán csekély a beépítésre szánt területek fejlesztésére minden szempontból alkalmas terület. A tervezett módosítás már meglévő gazdasági területekhez csatlakozik, közlekedési szempontból kedvező elhelyezkedésű, és megfelelő távolságban húzódik mind a lakóterületektől, mind a természetvédelmi területektől. A módosítás során csökken az átlagosnál jobb minőségű termőföldek mennyisége, ugyanakkor csereterületként visszavételre kerülhet a település északkeleti részén jelölt tervezett gazdasági terület egy része, ahol szintén átlagosnál jobb minőségű termőföldek találhatóak.

6.7. Biológiai aktivitás fenntartása

A tervezett módosítás 34,62 ha új beépítésre szánt terület kijelölését eredményezi, ezáltal biológiai aktivitásérték egyenleg számítása szükséges.

A vonatkozó 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (1) szerint:

„Az egy hektár terület nagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarésében kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.”

Fentiek alapján a hatályos TSZT-ben vezetett biológiai aktivitásérték fenntartása szükséges, mely jelenleg + 868,232.

TERVEZÉSI TERÜLET									
Hatályos általános használat	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték		Tervezett általános használat	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték	BIA különbszet

Eg – Gazdasági erdőterület	5,5	9	49,5	→	Gip – Ipari gazdasági terület	5,5	0,2	1,1	-48,40
Má – Általános mezőgazdasági terület	11,4	3,7	42,2	→	Gip – Ipari gazdasági terület	11,4	0,2	2,3	-39,90
Má – Általános mezőgazdasági terület	18,2	3,7	67,3	→	Gksz – Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	18,2	0,4	7,3	-60,06
<i>BIA érték különbözet összesen</i>									-148,36

A tervezési területen erdő- és mezőgazdasági területek megszűnésével, tervezetten gazdasági területek kijelölésével -148,36 BIA érték csökkenés keletkezik, melynek pótlása szükséges. A korábbiakban bemutatott 4 lehetséges csereterületen, általános használatról függően különböző mértékben szükséges kijelölni erdő- és mezőgazdasági területeket, melyek az alábbi táblázatokban láthatók. Összességében megállapítható, hogy mind a 4 javasolt csereterületen biztosítható a település biológiai aktivitásértékének fenntartása.

1. CSERETERÜLET									
Hatályos általános használat	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték		Tervezett általános használat	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték	BIA különbözet
Lf – Falusias lakóterület	36	2,4	86,4	→	Eg - Gazdasági erdőterület	20	9	180,0	152,8
					Má – Általános mezőgazdasági terület	16	3,7	59,2	

2-3. CSERETERÜLET									
Hatályos általános használat	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték		Tervezett általános használat	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték	BIA különbözet
Gksz – Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	36	0,4	14,4	→	Eg - Gazdasági erdőterület	6	9	54,0	150,6
					Má – Általános mezőgazdasági terület	30	3,7	111,0	

4. CSERETERÜLET									
Hatályos általános használat	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték		Tervezett általános használat	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték	BIA különbözet
Gip – Ipari gazdasági terület	36	0,2	7,2	→	Eg - Gazdasági erdőterület	6	9	54,0	157,8
					Má – Általános mezőgazdasági terület	30	3,7	111,0	

7. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK VÁRHTÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYE

7.1. Közlekedésfejlesztési igények

A terület fejlesztésére részletes tervek nem állnak rendelkezésre, így a várható közúti fogalom nagyságát a tervezett beépítés funkcióiból és a terület nagyságából becsültük meg. Személygépjárműforgalom és tehergépjárműforgalom egyaránt várható. Személygépjárművek esetében a dolgozói forgalom és ügyfél forgalom várható, ez 240-300 jármű/nap. Tehergépjárműforgalom jelentősen függ a tényleges tevékenységektől, jelentősebb logisztikai, szállítmányozási telephelyhez nagyobb tehergépjármű forgalom tartozik, mint egy termelő tevékenységhez. Mindenfajta tevékenységet feltételezve 200 tehergépjármű/nap prognosztizáltunk, melynek a negyedét nehézgépjárműnek vettük. Azaz összesen 1150 egységjármű/nap kétirányú átlagos napi forgalmat feltételeztünk.

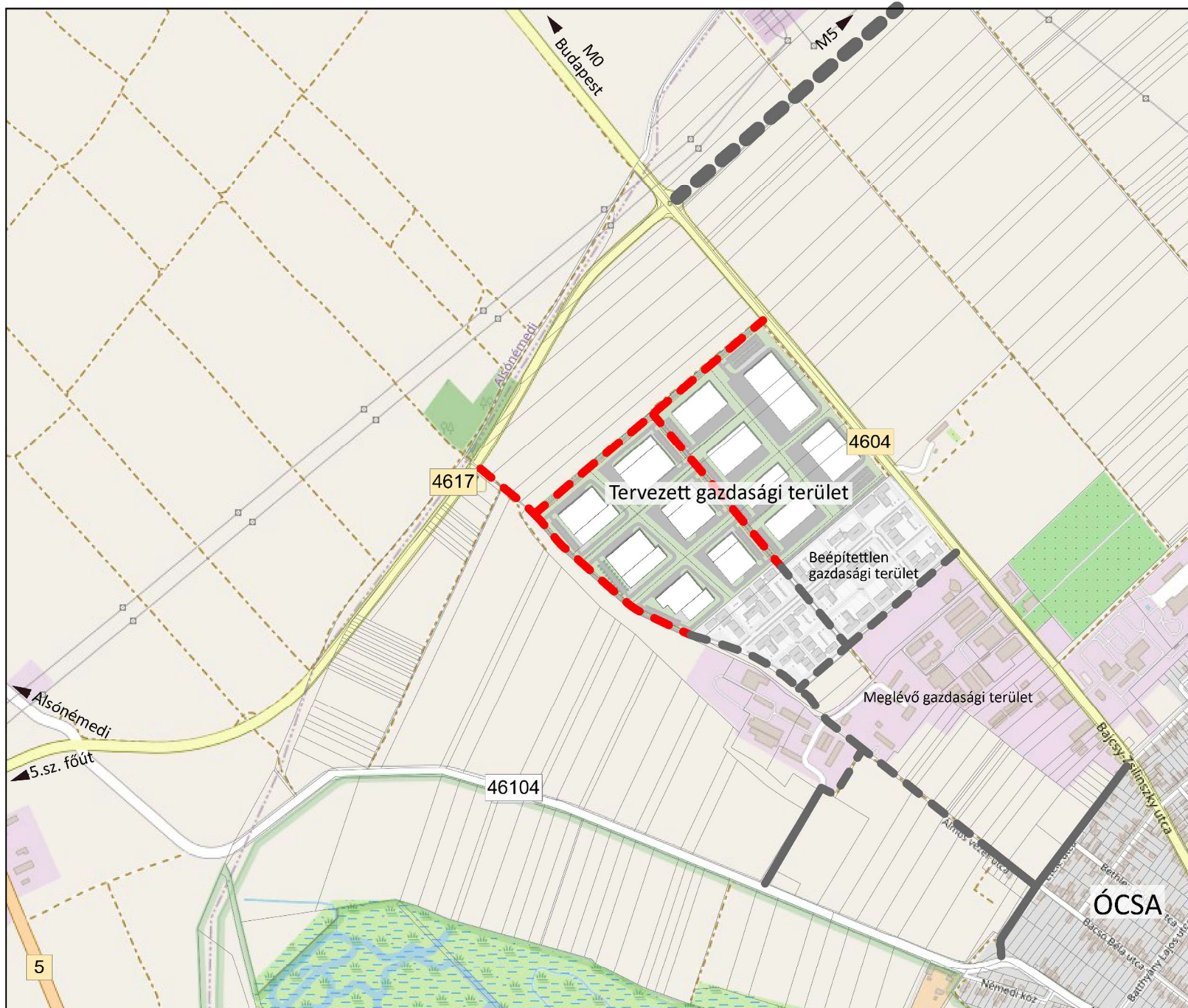
A tervezett gazdasági terület fő megközelítése a 4617 j. Alsónémedit tehermentesítő összekötő országos mellékút (elkerülőút) tervezett. A fejlesztési területtől 180 m hosszú meglévő földút vezet az úthoz és kiépült csomóponttal rendelkezik. Ennek a földútnak a fejlesztése biztosíthatja a legkedvezőbbben a terület feltárását. Mivel a terület közvetlenül határos a 4604. j. úttal is javasolt erre az irányba is kiépíteni a közúti kapcsolatot a terület jobb feltárása érdekében. A szabályozási terven szereplő tervezett utak megvalósulásával nem számolva a terület megközelítést ez a két út fogja biztosítani.

A 4617 j. út jelenlegi forgalma 5591 Ej/nap, a 4604 j. út jelenlegi forgalma 4840 Ej/nap. Tervezetten a fő megközelítés a 4617 j. útról tervezett, ezért a gerjesztett forgalmat 70-30% arányában osztottuk meg a két irány között. Azaz a fejlesztések határa a teljes kiépítettséggel a 4617 j. út várható forgalma 6400 Ej/nap, a 4604 j. úté 5200 Ej/nap. Mindkét út esetében ez megfelelő forgalmi szintet jelent.

A 4617 j. úti csomópont esetében a terület irányába a várható csúcsórai forgalom 80-90 Ej/óra, a 4604 j. út esetében 30-40 Ej/nap. Tekintve az utak jelenlegi forgalmát, ezek a forgalmak nem teszik feltétlen szükségessé kanyarodó sávok kiépítést a csomópontokban, de a további tervezések során vizsgálandó mindkét út esetében a balra kanyarodó sávok esetleges indokoltsága.

A beruházás szempontjából szükséges közlekedésfejlesztési igény a területet feltáró 670 fm úthálózat kiépítése, valamint a 4604 j. úti 1 db egyszerű csomópont kiépítése.

Mindazonáltal jelen tervezett fejlesztéstől független javasolt a beépített/beépítésre szánt területek határánál településkaput kialakítani a 4604 j. úton. Valamint a településszerkezeti terven is jelölt tervezett kerékpáros infrastruktúrát javasolt legalább eddig a pontig önálló kerékpárútként kiépíteni.







ÓCSA, 016/11, 016/12, 016/29, 016/30,
016/31, 016/77, 016/78 helyrajzi számú
ingatlanokra vonatkozó

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KÖZÚTHÁLÓZAT JAVASLAT



JELMAGYARÁZAT

-  Meglévő lakó- és kiszolgáló út
-  Hatályos szabályozási terven jelölt tervezett országos mellékút
-  Hatályos szabályozási terven jelölt tervezett lakó- és kiszolgáló út
-  Javasút kiszolgáló út

7.2. Közműfejlesztési igények

A vizsgált fejlesztési terület korábban beépítésre nem szánt, mezőgazdasági hasznosítású területként funkcionált, ennek megfelelően közműellátással nem rendelkezik. A tervezési területtel közvetlenül határos gazdasági területek nem beépültek, szántó művelési ágba soroltak. Keletre és délre kissé távolabb lévő beépült gazdasági területeken több vállalkozás is működik. A területtől DK-i irányban ~400 méterre már kereskedelmi, szolgáltató gazdasági célú hasznosítású terület található, ami funkciójának megfelelően teljes közműellátottsággal bír. Ennek keretében az ivóvízellátás, a közcsontrós szennyvízelvezetés, a földgázellátás, valamint a villamosenergia-ellátás hálózatai egyaránt kiépítésre kerültek. A szomszédos területen meglévő közműhálózatok kedvező alapot biztosítanak a tárgyi fejlesztési terület közműellátásának kialakításához. A fejlesztés megvalósítása során a meglévő közműhálózatok bővítése és továbbvezetése válik szükségessé a fejlesztési terület irányába, biztosítva ezzel a terület közüzemi ellátását.

Az új gazdasági terület ingatlanai jelenleg nem rendelkeznek kiépített közmű hálózattal az e-közműn elérhető adatok alapján. Legközelebb 400 m-en belül, a tervezési területtel délkeletről szomszédos gazdasági területen biztosított víz-, földgáz- és villamos-energia ellátás. A tervezett beépítés alapján több telephely elhelyezése tervezett, amelyekhez új közműhálózati elemek létesítése, valamint a meglévő települési infrastruktúrához történő csatlakozás szükséges. A fejlesztés során törekedni kell arra, hogy a kialakítandó közműrendszerek a települési hálózathoz illeszkedve, annak kapacitáit figyelembe véve kerüljenek kialakításra.

A beruházás megvalósítása előtt javasolt a kialakuló ingatlanok közműellátást biztosító közműterveket elkészíttetni és a közműszolgáltatókkal egyeztetni.

Konkrét tervezett gazdasági tevékenységek jelenleg még nem ismertek, így pontos közműigények sem számíthatóak, mivel az egyes tevékenységtípusok energia és víziközmű igénye jelentősen eltérhet. Az alábbi adatok átlagos igényeket figyelembe vételével kerültek meghatározásra.

A tervezett beépítés közműellátására a következő közműigények prognosztizálhatók:

- Vízigény: 30 m³/nap
- Legnagyobb tűzvíz igény:
Külső: 6000 l/perc
Belső: 600 l/perc
- Elvezetendő szennyvíz mennyisége: 30 m³/nap
- Villamosenergia igény: 3-4 MW
- Földgáz igény: 200-300 Nm³/h

Vízigény	Tűzvíz igény	Keletkező szennyvíz	Villamos-energia igény (kW)		Termikus energia igény (kW)		Földgáz igény
	l/perc 2 óra		közhálózatról	megújulóval	közhálózatról	megújulóval	
m ³ /nap		m ³ /nap					Nm ³ /h
30	6000	30	3000	1000	2250	750	300

Víziközművek

Vízellátás

A vizsgált fejlesztési területet közvetlenül kiépített vízellátó hálózat jelenleg nem érinti, az ingatlanok vízbekötéssel nem rendelkeznek. A legközelebbi rákötéssel rendelkező ingatlanok a 400 m-re keletre található telephelyek. Idáig DN160-as gerincvezeték vezet a kb. 1 km-re lévő ócsai víztoronytól.

A hatályos helyi építési szabályzat külterületen, beépítésre szánt területek esetében – az illetékes hatóságok engedélyével – lehetőséget biztosít a vízellátás helyi vízbeszerzésből történő megoldására is, amennyiben az ivóvíz minősége megfelel a vonatkozó előírásoknak. Ugyanakkor fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a helyi vízbeszerzés esetén az ivóvíz-minőség biztosítása jelentős vízkezelési technológia és folyamatos ellenőrzés alkalmazását igényli, amelynek beruházási és üzemeltetési költsége rendszerint meghaladja a közüzemi hálózatra történő csatlakozás költségeit.

A fentiek alapján a tervezett fejlesztés vízellátásának biztosítására célszerű a közüzemi ivóvízhálózatra történő csatlakozás lehetőségét vizsgálni, és a szükséges hálózatbővítés megvalósításával a közüzemi vízellátás kiépítését előirányozni.

A fejlesztési terület várható vízigénye a jelenlegi beépítési elképzelések alapján előzetesen mintegy 30 m³/nap nagyságrendűre becsülhető, ami a Bajcsy-Zsilinszky utcában már meglévő DN160 KPE vízvezeték továbbépítésével, illetve bekötés kiépítésével – a szolgáltató hozzájárulása esetén – várhatóan biztosítható. A csatlakozás műszaki feltételeiről és a rendelkezésre álló kapacitásról a szolgáltató részéről külön nyilatkozat beszerzése szükséges.

A terület vízellátására tervezett DN160 átmérőjű ivóvízvezeték a szociális vízigények ellátására megfelelő, valamint kedvező hálózati adottságok esetén a tűzvíz-igény részbeni vagy teljes biztosítására is alkalmas lehet. A ténylegesen igénybe vehető tűzvíz mennyiség a hálózati nyomásviszonyok és a szolgáltatói kapacitás függvényében határozható meg, ezért annak igazolásához a szolgáltató nyilatkozatának beszerzése szükséges. Amennyiben a közhálózatról biztosítható tűzvíz mennyisége nem elegendő, a hiányzó tűzvíz igényt helyi tűzvíz-tárolók létesítésével szükséges biztosítani.

Szennyvízelvezetés

A vizsgált fejlesztési területet jelenleg kiépített szennyvízcsatorna-hálózat közvetlenül nem érinti, az ingatlanok rákötéssel nem rendelkeznek. A 4604 j. úton a tervezési területtől 400 m-re délre található a legközelebbi gyűjtővezeték. Itt DN 200-as gravitációs szennyvízcsatorna épült ki.

A tervezett gazdasági fejlesztés szennyvízelvezetése a meglévő települési csatornahálózathoz történő csatlakozással, új gravitációs gyűjtővezeték, illetve szükség esetén átemelő műtárgy létesítésével biztosítható.

A fejlesztési terület várható szennyvíz kibocsátása a jelenlegi beépítési elképzelések alapján előzetesen mintegy 30 m³/nap nagyságrendűre becsülhető.

A fejlesztési terület szennyvízelvezetési rendszerének kialakítását a további tervezési fázisban, a várható szennyvízterhelés és a befogadó hálózat kapacitásának vizsgálata alapján lehet pontosan meghatározni. A csatlakozás műszaki feltételeiről és a rendelkezésre álló kapacitásról a szolgáltató nyilatkozatának beszerzése szükséges.

Csapadékvíz-elvezetés, felszíni vízrendezés

A fejlesztési területen jelenleg csak földutak találhatóak, amelyek mentén csapadékvízlevezető árkok nincsenek, a csapadékvíz elsősorban természetes úton, a talajba történő beszivárgással, illetve a környező területek felé történő felszíni lefolyással kerül elvezetésre. A tervezési területet határoló 4604 j. út mentén földmedrű, szikkasztóárkok találhatóak. Kiépített csapadékvíz-elvezető hálózat a terület közvetlen környezetében korlátozott mértékben áll rendelkezésre.

A javasolt beépítés megvalósulása esetén a burkolt felületek aránya jelentősen megnő (kb. 7,8 ha-on tervezett beépítés), a burkolt felületekre hulló csapadékvizek gyorsan és csaknem teljes mértékben lefolynak. A tervezett beépítés esetén, tekintettel a terület jelenlegi beépítettségére jelentős többlet csapadékvíz elvezetéséről kell gondoskodni.

A csapadékvíz-kezelés kialakítása során kiemelt szempont a fenntartható vízgazdálkodási elvek érvényesítése. Ennek megfelelően törekedni kell arra, hogy a területen keletkező csapadékvizek minél nagyobb arányban helyben kerüljenek visszatartásra, hasznosításra és elszikkasztásra, csökkentve ezzel a befogadó hálózatok terhelését. Ezt a vízmennyiséget elsősorban a telkeken belül kell visszatartani, esetleg a késleltetett továbbvezetéséről gondoskodni kell.

A fejlesztési területen javasolt a csapadékvizek telken belüli gyűjtése és ideiglenes tározása, valamint – a talaj- és talajvíz adottságok függvényében – szikkasztó létesítmények (szikkasztó árkok, földalatti szikkasztók) alkalmazása. A tetőfelületekről összegyűjtött csapadékvíz másodlagos felhasználása (pl. zöldfelületek öntözése) szintén hozzájárul a fenntartható vízhasználathoz.

A szennyeződés kockázatának kitett burkolt felületekről lefolyó csapadékvizek esetében – különösen parkolók és közlekedési felületek esetén – a szikkasztást megelőzően előtisztítás (olaj- és hordalékfogó műtárgy) alkalmazása szükséges a környezetvédelmi előírások betartása érdekében.

A fenti megoldások alkalmazásával biztosítható, hogy a fejlesztés eredményeként a területről elvezetett csapadékvíz mennyisége és lefolyási intenzitása ne haladja meg a jelenlegi, természetes állapothoz közeli viszonyokat.

Energiagazdálkodás és energiaellátás

A vizsgált fejlesztéssel érintett terület energiaellátására elérhető közelségben a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgázellátás is áll rendelkezésre áll.

A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A beruházó döntése esetén az új tervezett gazdasági funkciók termikus célú energiaellátására is igényelhető a villamosenergia. De a beruházó döntése esetén a termikus energiaellátásra a földgáz is igénybe vehető.

Az energiaellátás fenntartási költségeit jelentősen csökkentheti a megújuló energiahordozók kiegészítő hasznosítása.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy új beépítés közműellátásánál a vonatkozó 9/2023 (V.25.) ÉKM rendelet előírásait is teljesíteni kell, amely előírja, hogy az új épületek összesített energia igényének legalább 25%-át, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani.

Villamosenergia-ellátás

A vizsgált terület javasolt beépítésének villamosenergia ellátására a tervezés távlatáig 3-4 MW villamosenergia igény jelentkezése prognosztizálható. Amelynek biztosítására a meglévő középvezetési elosztóhálózat továbbbepítése és lecsatlakozás kiépítése, valamint a fejlesztési területen új transzformátorállomás(ok) létesítése szükséges. A terület ellátására várhatóan egy vagy több 20/0,4 kV-os transzformátorállomás telepítése válik szükségessé, amelyek pontos száma és teljesítménye a későbbi tervezési fázisban, a tényleges villamosenergia-igények ismeretében határozható meg.

A transzformátorállomások elhelyezését a területen belül úgy célszerű meghatározni, hogy azok a később kialakuló telekstruktúra és közlekedési hálózat figyelembevételével a lehető legkedvezőbb hálózati kialakítást tegyék lehetővé.

A fejlesztési területen belül a villamosenergia-ellátást földkábeles elosztóhálózattal javasolt kialakítani. Az új feltáró utak mentén a villamosenergia-hálózattal együtt közvilágítási hálózat kiépítése is szükséges.

A csatlakozás pontos műszaki feltételeit, a rendelkezésre álló hálózati kapacitást, valamint a szükséges hálózatfejlesztések mértékét az elosztóhálózati engedélyes által kiadott csatlakozási nyilatkozat és műszaki-gazdasági tájékoztató alapján lehet meghatározni.

A közép feszültségű villamosenergia vezeték nyomvonalakat és azok biztonsági övezetének helyfoglalását, mint a területhasznosítást korlátozó adottságot kell kezelni. A villamosenergia hálózat biztonsági övezetében való építés és területhasználati korlátozásokat a 2/2013 (I.22.) NGM rendelet rögzíti, az abban előírtak betartása szükséges.

A továbbtervezés során, az igények tényleges ismerete alapján lehet a szolgáltatóval egyeztetve a megfelelő műszaki megoldást megtervezni

Földgáz ellátottság

A Bajcsy-Zsilinszky utca (4604 j. mellékút) mentén húzódó nagyközép-nyomású gázvezeték lehetőséget biztosít a fejlesztési terület közvetlen gázellátásának kiépítésére. A vezetékről létesítendő csatlakozás a fejlesztési területen belül elhelyezendő házi nyomáscsökkentő berendezést táplálhatja. A nyomáscsökkentőt követően a területen belüli gázellátás közép- vagy kisnyomású elosztóhálózattal alakítható ki, a tervezett létesítmények igényeinek megfelelően.

A fejlesztési területen belül létesítendő kis, vagy középnyomású elosztóhálózatot földalatti elhelyezéssel kell kivitelezni.

A fejlesztéssel érintett területen a tervezett beépítések megvalósítása esetén, a prognosztizált földgázigény 200-300 Nm³/h.

A várható igények kielégítéséről, annak műszaki-gazdasági feltételeiről a tényleges igénybejelentéskor nyilatkozik majd a szolgáltató.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes hírközlési létesítmények

A vezetékes hírközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. Azt is meg kell jegyezni, hogy a szolgáltatási jogot a piaci verseny szabályai szerint egy-egy területen belül több szolgáltató is kaphat.

Az új hálózatfejlesztés már csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

A fejlesztéssel érintett terület vezetékes elektronikus hírközlés ellátásának biztosítására a tervezési területek közvetlen környezetében oszlopsoron haladó *2Connect Távközlési Infrastruktúra és Hálózati Szolgáltatások Kft.* kiépített légvezetékes hírközlési hálózat igénybevételével van lehetőség.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

Amennyiben a fejlesztési területen a kedvező vezeték nélküli hírközlési vételezés biztosítására antenna elhelyezési igénye is várható, a megfelelő környezetbe illeszkedése esetén, épület tetejére szerelt elhelyezésének akadálya nincs.

Összefoglalás

A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a tervezett fejlesztési terület közműellátása a település meglévő közműhálózataihoz történő csatlakozással, valamint a szükséges hálózatbővítések és új közműlétesítmények kiépítésével műszakilag biztosítható.

Ócsa település térségében a közműhálózatok alapvető elemei rendelkezésre állnak, azonban a vizsgált fejlesztési terület jelenleg közvetlen közműkapcsolatokkal nem rendelkezik. A terület beépítésének megvalósítása érdekében a közműhálózatok bővítése, valamint új belső közműhálózatok kiépítése szükséges.

A villamosenergia-ellátás a közép feszültségű elosztóhálózatról történő csatlakozással és a fejlesztési területen létesítendő transzformátorállomások telepítésével biztosítható. Az ivóvízellátás a térségben meglévő vízellátó hálózatra történő csatlakozással, szükség esetén új gerincvezeték kiépítésével megoldható.

A szennyvízelvezetés a települési csatornahálózatra történő csatlakozással, illetve a szükséges gyűjtővezetékek és esetleges átemelő műtárgyak létesítésével biztosítható. A csapadékvizek kezelése során a területen keletkező többlet lefolyás mérséklése érdekében helyben történő visszatartás és késleltetett elvezetés alkalmazása javasolt, például záportározó vagy szikkasztó létesítésével.

A földgázellátás és az elektronikus hírközlési infrastruktúra a térségben meglévő hálózatokhoz történő csatlakozással biztosítható, a szükséges hálózatbővítések megvalósításával.

A közműellátás részletes műszaki megoldásai a későbbi tervezési fázisban, a közműszolgáltatók által kiadott műszaki-gazdasági tájékoztatók, csatlakozási feltételek és kapacitásnyilatkozatok figyelembevételével határozhatók meg.

Összességében megállapítható, hogy a tervezett gazdasági terület fejlesztése közműellátási szempontból megvalósítható, a szükséges közműfejlesztések és hálózatbővítések mellett.

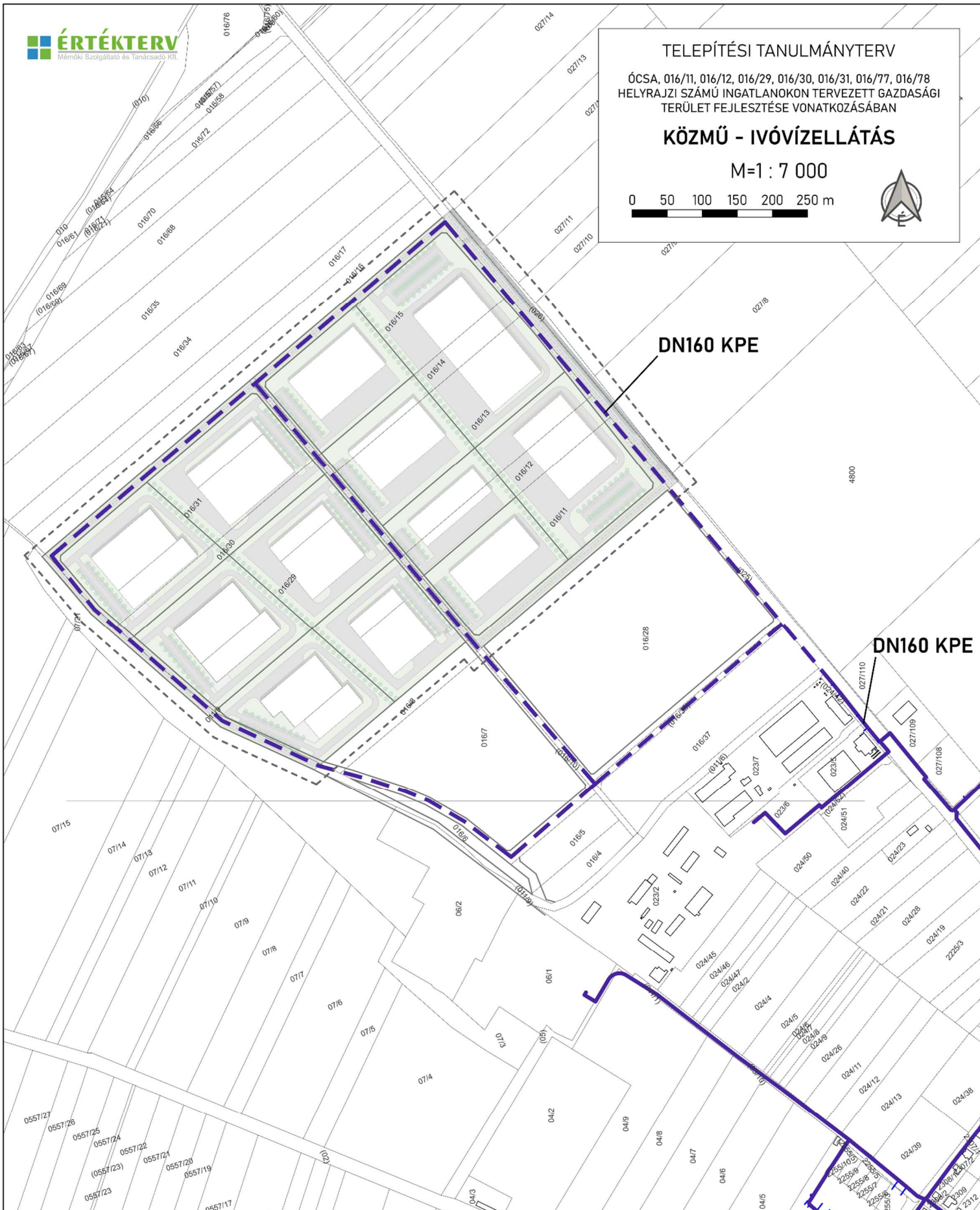
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ÓCSA, 016/11, 016/12, 016/29, 016/30, 016/31, 016/77, 016/78
HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOKON TERVEZETT GAZDASÁGI
TERÜLET FEJLESZTÉSE VONATKOZÁSÁBAN

KÖZMŰ - IVÓVÍZELLÁTÁS

M=1 : 7 000

0 50 100 150 200 250 m



JELMAGYARÁZAT

- Távezeték
- Gerincvezeték
- Bekötővezeték
- Tervezési terület
- - - - Tervezett ivóvíz gerincvezeték

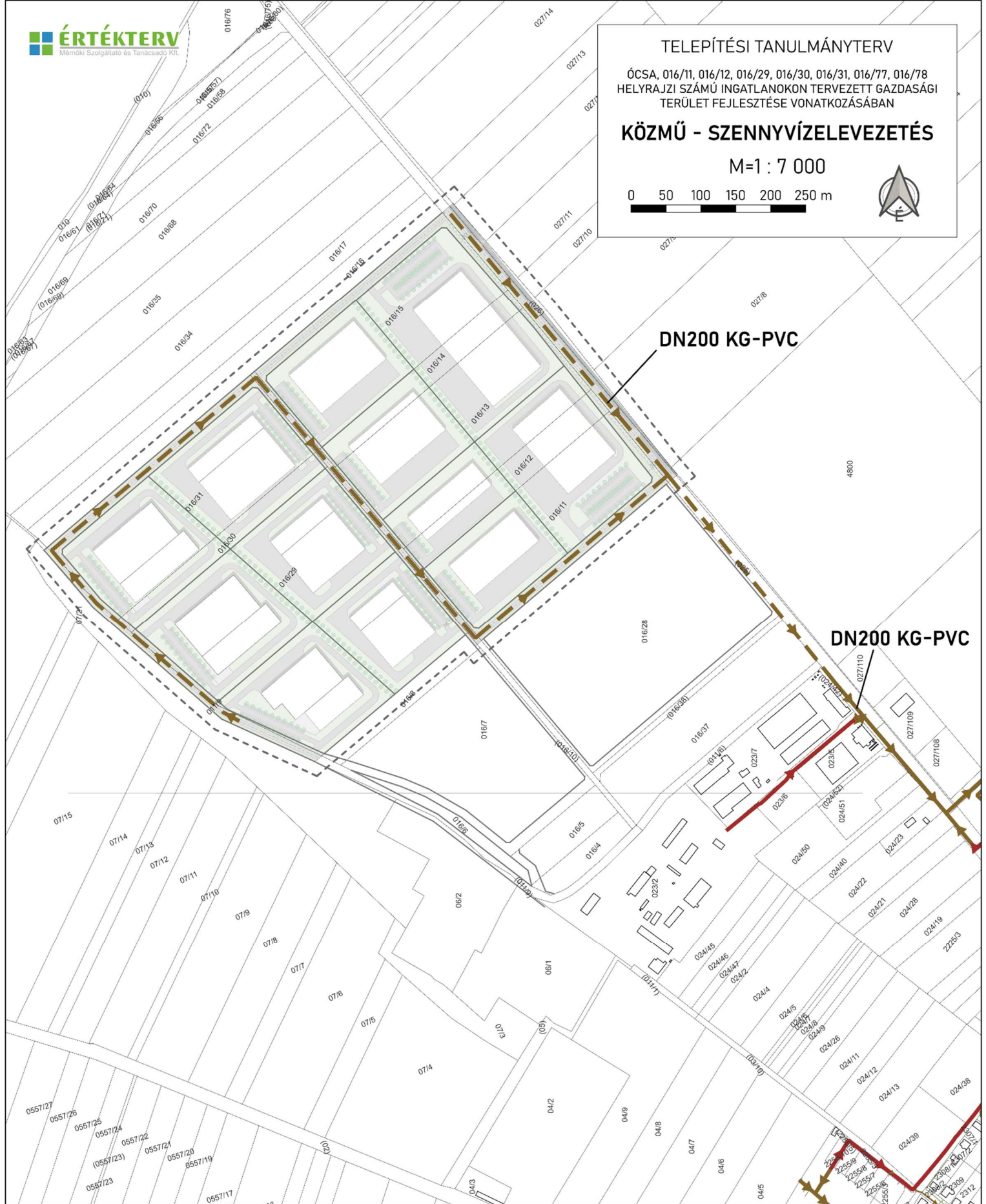
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ÓCSA, 016/11, 016/12, 016/29, 016/30, 016/31, 016/77, 016/78
HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOKON TERVEZETT GAZDASÁGI
TERÜLET FEJLESZTÉSE VONATKOZÁSÁBAN

KÖZMŰ - SZENNYVÍZELEVEZETÉS

M=1 : 7 000

0 50 100 150 200 250 m



JELMAGYARÁZAT

Hálózati funkció

- Bekötővezeték
- Gyűjtővezeték

Szállítás módja

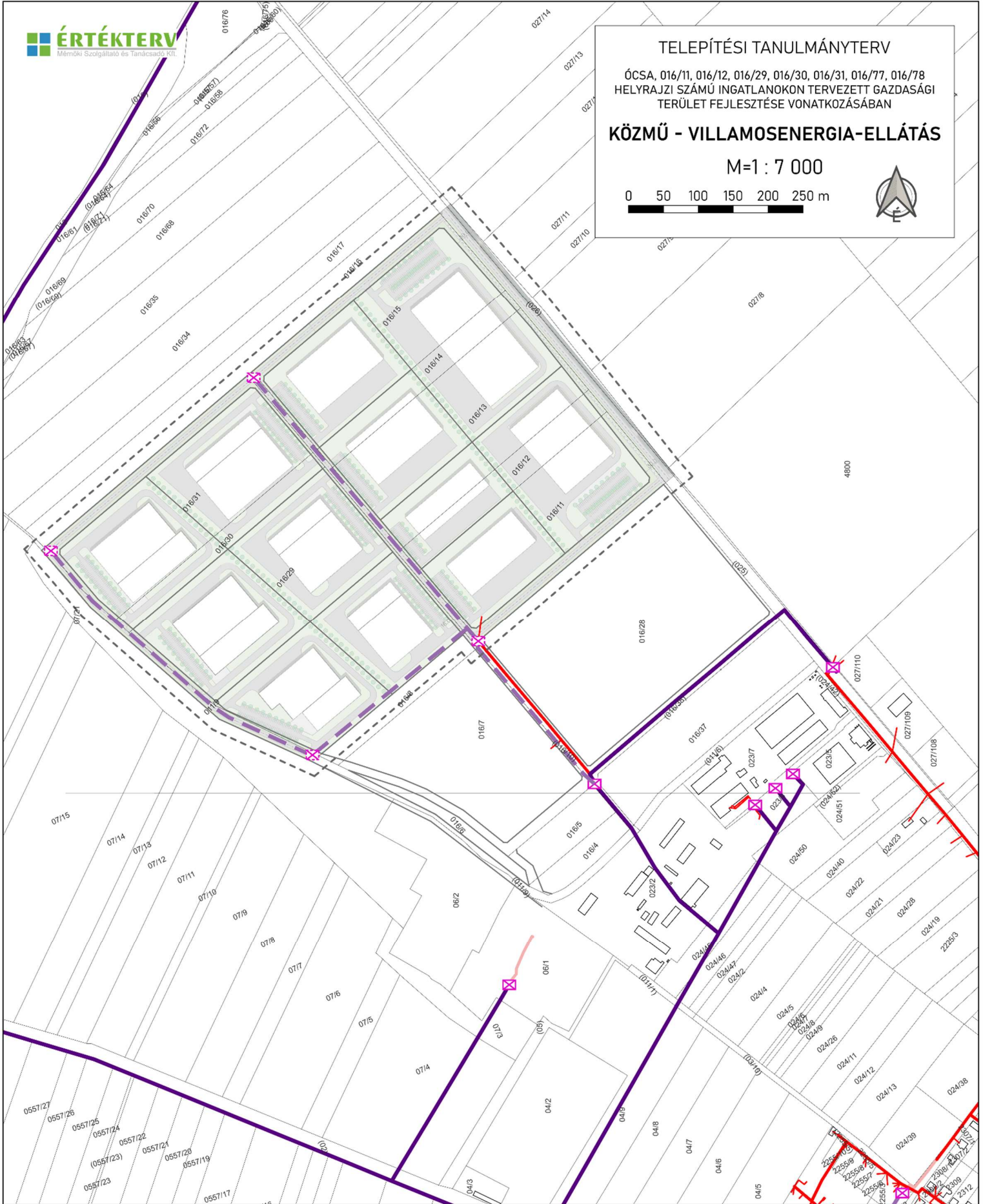
- Gravitációs
- Nyomás alatti
- Vákuumos

⋮ Tervezési terület

➤ Tervezett gravitációs gyűjtővezeték

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
 ÓCSA, 016/11, 016/12, 016/29, 016/30, 016/31, 016/77, 016/78
 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOKON TERVEZETT GAZDASÁGI
 TERÜLET FEJLESZTÉSE VONATKOZÁSÁBAN
KÖZMŰ - VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS
 M=1 : 7 000

0 50 100 150 200 250 m



JELMAGYARÁZAT

- Középfeszültségű villamosenergia szabadvezeték
- Középfeszültségű villamosenergia földkábel
- Kisfeszültségű villamosenergia szabadvezeték
- Kisfeszültségű villamosenergia földkábel
- Villamosenergia bekötés
- ⊠ Transzformátor
- Tervezési terület
- ⊠ Tervezett transzformátor
- Tervezett középfeszültségű villamosenergia földkábel

8. KÖRNYEZETI HATÁSOK

A tervezett gazdasági terület kijelölése révén csak kismértékű hatás várható a jelenlegi környezeti állapotra. A terület természetvédelmi szempontból nem értékes. A fejlesztés során a mezőgazdasági művelés megszűnik. A beépítési terv alapján a tervezett épületek elhelyezkedése és paraméterei igazodnak a már meglévő gazdasági területek arculatához.

A környezeti változás elsősorban a mezőgazdasági és erdőterület megszüntetéséből adódik. Az új beépítés révén helyben ugyan csökken a termőterület és a növényzettel fedett földfelszín. Ez azonban csak az érintett fejlesztési területre igaz, mivel a jogszabályok által előírt kompenzációs intézkedések révén a település közigazgatási területének más részén szükséges beépítésre szánt terület visszavonások és biológiai aktivitásérték megtartás révén összességében kedvezőbb környezeti hatás várható.

A tervezett beruházások által várható közúti forgalomnövekedés az érintett úthálózatok meglévő forgalmához képest jelenetős változást nem eredményez. A létesülő telephelyek működéséhez kapcsolódó nehézgépjárműforgalom lakott területek érintése nélkül is tud csatlakozni az országos főúthálózathoz, így lakó- és üdülőterületeket érintően sem várhatóak kedvezőtlen környezeti hatások.

9. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE

A tervezett módosítás területén nincs meglévő értékeket képviselő környezeti elem.

A módosítással érintett területen műemlékileg védett objektum vagy műemléki terület nincs nyilvántartva. Helyi védelem alatt álló épület vagy műtárgy sem található.

A módosítással érintett területen több **nyilvántartott régészeti lelőhely** található. Amennyiben ezeket a területeket, illetve környezetüket földmunkával járó beruházás érinti többek között a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.), a *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet és a *régészeti lelőhely és a műemléki érték védetté nyilvánításáról, nyilvántartásáról és a régészeti feltárás részletes szabályairól* szóló 80/2012. (XII. 28.) BM rendelet előírásai szerint kell eljárni.

A Kötv. alkalmazásában a tervezett beruházási cél nagyberuházásnak minősül¹, mivel várhatóan a tervezett beruházások bekerülési költsége meghaladja a bruttó 500 millió forintot. Így a tervezés, az engedélyezés és a megvalósítás során az ezekre vonatkozó szabályozás szerint kell eljárni. Nagyberuházás esetén előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni. Az előzetes régészeti dokumentáció záródokumentuma a feltárási projektterv. A feltárási projektterv meghatározza a nagyberuházáshoz kapcsolódó valamennyi régészeti feladatellátást, annak módját, az érintett területet és annak régészeti jellemzőit, a várható kockázatokat. A feltárási projektterv tartalmazza továbbá a feltárássra jogosult intézményt. A jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv a projekttervben határozza meg a nagyberuházás régészeti területi jellemzői és előkészítettsége alapján a régészeti feladatellátás területi szakaszait és a szakaszolás indokait.

Az előzetes régészeti dokumentációt a földmunkával járó tevékenység engedélyezésére vagy a földterület megszerzésére irányuló azon első hatósági eljárás megindítására irányuló kérelemhez kell mellékelni, amelyben a hatóság eljár vagy szakhatóságként vagy a szakkérdés vizsgálatával

¹ Kötv. 7. § 20.: Nagyberuházás: az alábbi, földmunkával járó beavatkozás, fejlesztés, beruházás:

a) a bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás,

c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás,

d) a védmű-, töltés- és a 2500 hektár alapterületet meghaladó árapasztó- vagy árapasztó tározó-építés, vagy

e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek.

közreműködik. Ezen első hatósági eljárás jelen fejlesztési terület esetében vagy a terület(ek) beruházó általi megszerzése vagy a közút és közműhálózatok engedélyköteles építményeire vonatkozó építési engedélyezési eljárások. Majd ezeket követik az egyes telephelyek magas- és mélyépítési engedélyezési eljárásai.

10. A BERUHÁZÁSSAL ÉRINTETT KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE ÉS KÖLTSÉGBECSLÉSE /MÉPTV. 92.§ (3)/, SZÜKSÉGES FELADATOK

A telepítési tanulmánytervben bemutatott tervezett fejlesztésekhez kapcsolódóan felmerülnek közfejlesztés. A tervezett új gazdasági területhez kapcsolódóan felmerülő közfeladatok:

- A hatályos településrendezési tervek módosítása (ennek keretében területrendezési hatósági eljárás, esetlegesen környezeti értékelés).
- A gazdasági terület megközelítést biztosító útterületek közterületként való megszerzése, lealakítása,
- Új közúthálózat kiépítése, valamint esetlegesen közvilágítás kiépítése. Új kiszolgáló úthálózat teljes hossza: 670 m.
- A tervezett gazdasági telephelyek közműellátásnak biztosítása (energiaellátás, víziközművek)
- Csereterület kijelölése a település közigazgatási területén belül a 6.4. és 6.7. fejezetekben részletesen bemutatottak szerint (be nem épített beépítésre szánt terület visszasorolása, biológiai aktivitásérték megtartás, zöldterület kijelölés)
- Csereerdősítés megvalósítása az erdőtörvény szerint

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 magántókból kívánja finanszírozni, így Ócsa Város Önkormányzatának költségvetését nem terhelik.

A Beruházó és az Önkormányzat között kötetendő településrendezési szerződésben javasolt rögzíteni, hogy a szükséges közlekedési- és közműinfrastruktúra fejlesztéseket a Beruházónak saját költségén, magának szükséges megvalósítania és csak a megvalósítást követően a megállapodás mértékében kerülnek átadásra más kezelőknek és leendő tulajdonosoknak, így az Önkormányzat részéről közfejlesztési költség nem merül fel.

A tanulmánytervben bemutatott tervezett módosítás a humáninfrastrukturális szolgáltatások érdemi módosítást, vagy fejlesztését közvetlenül nem igényli. Esetleges közvetett hatás lehetséges. Jelentős munkahelyteremtő beruházások megvalósulása pozitív hatással lehet a környék települései és Ócsa lakónépességére is, amely változás érintheti a közszolgáltatások igénybevételének növekedést is.

Melléklet

- Főépítési nyilatkozat a telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMÁNAK MEGHATÁROZÁSA
a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) 19.§ (4) bekezdés felhatalmazása és 7. melléklete szerint

Tárgy: Ócsa, Bajcsy Zsilinszky u. mellett lévő 016/11 – /12 hrsz., 016/29 – /30 - /31 hrsz. és 016/78 – /79 hrsz., valamint a 016/10 hrsz-ú utat érintő telepítési tanulmány készítése

Az előzetes tájékoztatás szerint a tárgyi telepítési tanulmányterv új beépítésre szánt Gksz és Gip jelű gazdasági terület kijelölésének kezdeményezésére irányul Ócsa Város hatályos településrendezési terveiben, a jelenleg Má jelű általános mezőgazdasági és gazdasági erdő területfelhasználású és övezetű területen új ipari-gazdasági telephelyek létesítése céljából.

I. A Trk. 7. mellékletében rögzített tartalom alapján a következőket tartom szükségesnek kidolgozni:

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

- a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
- c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
- e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

- a) a beépítés javaslatát,
- b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
- c) a zöldfelületek kialakításának módját,
- d) a közlekedési és parkolási rendet,
- e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

II. Az érintett terület Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT) Szerkezeti tervén mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térségben van.

Fentiek miatt Ócsa város hatályos településrendezési terveinek módosításához számos jogszabályi előírásnak kell megfelelni, az OTrT-én kívül a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvénynek (továbbiakban: Mép. tv.) és egyéb ágazati jogszabályoknak is.

A telepítési tanulmányterv mutassa be valamennyi, hogy a módosítási kezdeményezéshez szükséges megfelelést, különös tekintettel azokra, amelyek a kezdeményezett gazdasági terület kijelölés mellett Ócsa város hatályos településrendezési terveinek további módosítását is igénylik. (pl. csereterületek, átlagosnál jobb mezőgazdasági területek, biológiai aktivitásérték, stb.)

III. Tájékoztatom, hogy az MaTrT 40.§ (1) bekezdésének való megfeleltetés csak a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009.(IV.8.) Kormányrendelet 1.§ d) pontja szerinti területcserére vonatkozó eredményes hatósági engedély esetén biztosítható, mivel a város közigazgatási területén már nincs lehetőség a beépítésre szánt terület növelésére:

- hatályos TSZT szerint a további módosítások kapcsán felhasználható: 26,7036 ha

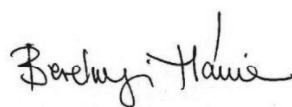
- ebből a 0121/6 és 0121/16 helyrajzi számú ingatlanokon kialakítani tervezett gazdasági területre benyújtott telepítési tanulmányterv szerinti módosítás felhasználni tervezett –19,8200 ha-t,
- a 07/3 hrsz-ú ingatlanon tervezett új gazdasági területre benyújtott telepítési tanulmányterv – 0,9 ha-t

tervez igénybe venni, de folyamatban van Ócsa város hatályos településrendezési terveinek módosítása, amelyben szintén több újonnan beépítésre szánt terület kijelölésnek kezdeményezéséről döntött a Képviselő-testület.

Kérem, hogy a telepítési tanulmányterv mutassa be, hogy a tervezett új beépítésre szánt terület kijelöléséhez milyen további tervezési munkák, milyen ütemezéssel szükségesek.

IV. A Mép. tv. 92.§ (3) bekezdésére tekintettel a telepítési tanulmányterv tartalmazza azon tervezési, infrastruktúra fejlesztési és egyéb költségeknek a becslését, amelyek a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozások miatt válnak szükségessé.

2026. 02. 20.



Berényi Mária főépítész