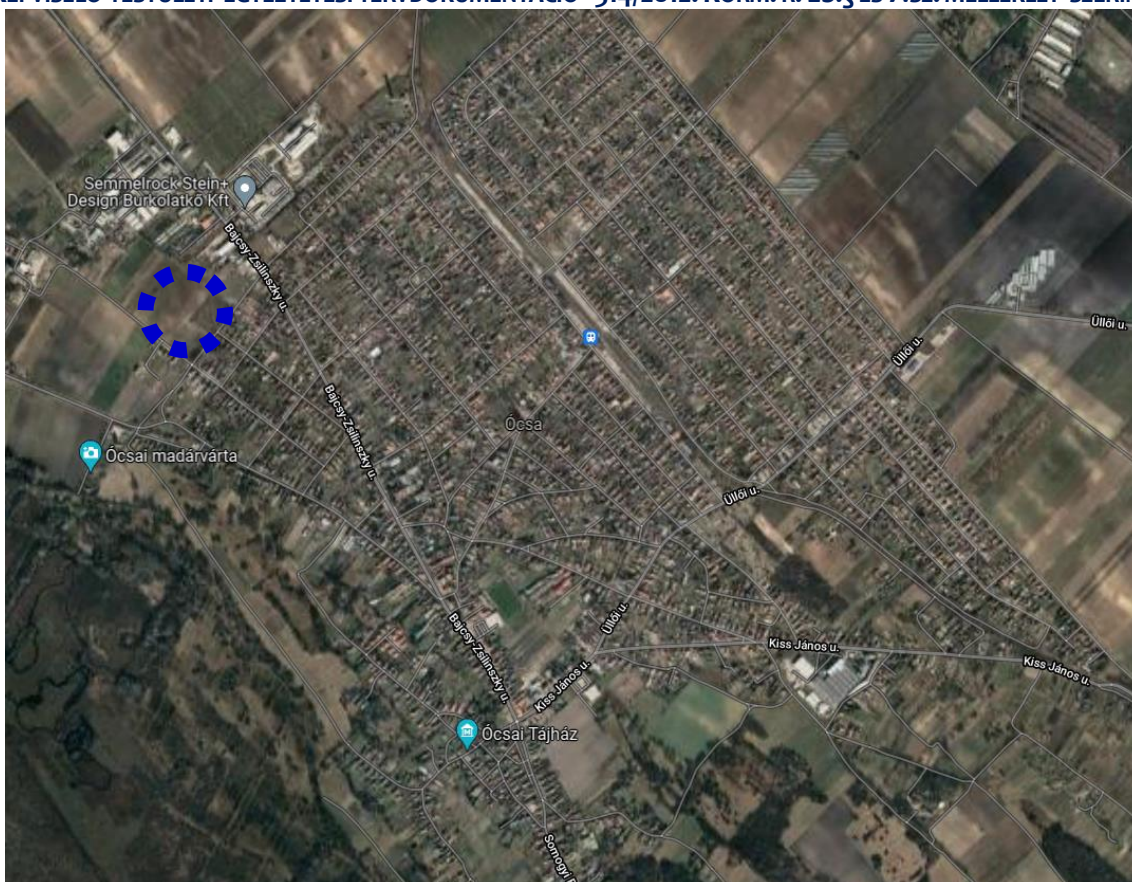


# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

## ÓCSA VÁROS

### 024/12 HRSZ-Ú, 024/13 HRSZ-Ú és a 024/39 HRSZ-Ú TERÜLETEIRE


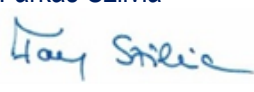
KÉPVISELŐ-TESTÜLETI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ - 314/2012. KORM. R. 15.§ ÉS 7.SZ. MELLÉKLET SZERINT



2021. OKTÓBER HÓ

**Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft.**  
TEL: 06-70/943-62-46 E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

## TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	
Generáltervezés	Z.É. Műhely Kft. Czene Éva 	ügyvezető
Településtervezés	Czene Éva 	vezető településtervező TT/1 12-0160 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
	Farkas Szilvia 	településtervező
Közlekedés	Heckenast Judit 	közlekedésmérnök MMK 01-5295 és K1d-1
Közműtervezés	Bíró Attila 	okl. építőmérnök Mk: 01-2456
Műszaki grafika	Farkas Szilvia 	településtervező

Készült a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 15.§ és a 7.sz. melléklet tartalmi követelményei szerint.

### Z. É. MŰHELY KFT.

Székhely: 3123 Cered, Vörösmarty M. út 4.  
E-mail: ze.muhely@gmail.com  
Tel.: +36-70/943-6246 és +36-20-397-0610

2021. október hó

# TARTALOMJEGYZÉK

Készült a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 15.§ és a 7.sz. melléklet tartalmi követelményei szerint.

Előzmény, a tanulmányterv célja	4
1.1 Az érintett terület rövid bemutatása	5
1.2 A terület és a környezetének vizsgálati bemutatása	6
1.3 Beépítési terv leírása, (a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 7. melléklet 2. pontja szerinti tartalommal) <b>BT</b> Beépítési terv	13
1.4 1.5 A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása Szabályozási koncepció, javaslat a szabályozás módosítására, szöveges és rajzi javaslatok kidolgozása <b>SZT</b> Szabályozási terv-vázlat	13
1.6 A javasolt beépítés várható infrastrukturális igényei, közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztési igénye	16
1.7 A javasolt beépítés várható táji-, környezeti hatásainak részletes kidolgozása	18
1.8 Örökségi és környezeti értékek vizsgálata, javaslat sérülésük elkerülésére	20

## ÖSSZEFOGLALÁS:

A beruházás megvalósítása érdekében a településrendezési eszközök módosításához szükséges elkészítendő tervek/feladatok

## **Előzmény, a tanulmányterv célja**

A tervezési terület - a 024/12 hrsz-ú, 0124/13 hrsz-ú és a 024/39 hrsz-ú telkek - Ócsa Város belterületétől nyugatra találhatók, az Etele utca és az Álmos vezér utca mentén. A terület tulajdonosai, Végh Gáborné, Tóth István, Tóth Istvánné, Szabó Mihályné fenti helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlanokon lakóterületfejlesztést kívánnak megvalósítani.

Az ingatlanok Ócsa Város Településszerkezeti tervében (TSZT), mint tervezett falusias lakóterületként (Lf), Ócsa Város szabályozási tervében Mko-2 jelű távlati településfejlesztési szempontból korlátos, mezőgazdasági terület besorolással szerepelnek. A 2,8712 ha területnagyságú ingatlant a terület tulajdonosai - a vonatkozó településrendezési eszközök módosítását követően -, lakó területként kívánják hasznosítani.

A tervezett fejlesztés, az ingatlanra vonatkozó hatályos előírások szerint nem valósítható meg. A fejlesztés megvalósítása érdekében szükséges:

- a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ), valamint az annak mellékletét képező Szabályozási Terv (SZT) módosítása keretében, az övezet átsorolása falusias lakóterület építési övezetére (Lf), a jelenlegi Mko-2 jelű távlati településfejlesztési szempontból korlátos, mezőgazdasági terület övezetből, a környező területek építési övezeti besorolását alapul véve, Lf-2/B jelű építési övezetbe.

A HÉSZ és az SZT módosítása, Ócsa Város Képviselő-testületének hatásköre. Az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntése alapjául - a településrendezési szerződés megkötése előtt -, a megbízó által elkészített Telepítési tanulmányterv szolgál. Ennek értelmében készült a jelen Telepítési tanulmányterv.

A Telepítési tanulmányterv célja, hogy olyan hasznosítási javaslatot mutasson be, amely a település és a tulajdonosok elképzelésének is megfelel, és ami alapja a később készítendő településrendezési terveknek, a Helyi Építési Szabályzatnak (HÉSZ), valamint annak mellékletét képező Szabályozási Tervnek (SZT).

Jelen Telepítési tanulmányterv a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 15.§ alapján és a 7.sz. melléklet tartalmi követelményei szerint készült. A Telepítési tanulmányterv rögzíti a terület adottságait, a településre készült településrendezési tervi előzményeket, valamint feltárja a településre, és a területre vonatkozó területrendezési tervek előírásait. A tanulmányterven belül el kell készíteni a terület beépítési tervét, valamint meg kell fogalmazni a később készítendő településrendezési tervek rendezési, szabályozási elveit. A tanulmányban tisztázni kell a területen elhelyezhető épületek, létesítmények nagyságát, kapacitását, valamint a fejlesztés következtében várható humán- és műszaki infrastrukturális (közlekedési és közműellátási) fejlesztési igényeket.

A terület tulajdonosainak megbízásából a Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft. készíti jelen Telepítési tanulmánytervet.

## 1.1 Az érintett terület rövid bemutatása

A tanulmányterv tervezési területe, a 024/12, 024/13, 024/39 helyrajzi szám alatti ingatlanok, Ócsa Város belterületétől nyugatra találhatók, az Etele utca és az Álmos vezér utca mentén. Az ingatlanok északról közvetlenül kapcsolódnak a meglévő belterülethez, az Etele utca és az Álmos vezér utca mentén is.

### A tervezett fejlesztéssel érintett, 024/12, 024/13, 024/39 hrsz -ú területek légifotója



## 1.2 A terület (024/12, 024/13, 024/39 hrsz -ú ingatlanok) és környezetének vizsgálati bemutatása

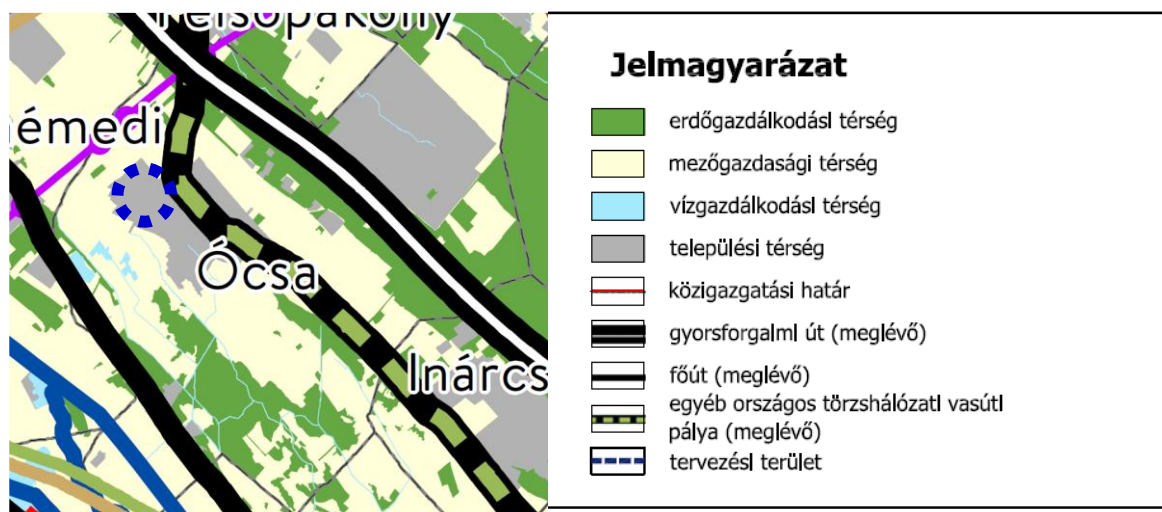
### A telkekre és környezetükre vonatkozó magasabb szintű területrendezési terv

A tervezési területet érintő OTrT övezetek (Térport.hu-ról):

A 2019. március 16-án hatályba lépett, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MTrT) II. fejezete tartalmazza az Országos Területrendezési Tervet (a továbbiakban: OTrT), amely magában foglalja az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat.

Az OTrT Szerkezeti tervlapja szerint, Ócsa közigazgatási területe az erdőgazdasági, a mezőgazdasági és a vízgazdálkodási térség részét képezi, a település belterületi és a külterületi fekvésű beépítésre szánt területei, a **települési térségbe tartoznak. A tervezési terület a települési térségben található.** A településen halad át az M5 autópálya, az 5-ös sz. főút, továbbá egy országos törzshálózati vasútvonal is. A tervezési területet országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózati elem nem érinti.





2018. évi CXXXIX. törvény - Országos Területrendezési terv 2. melléklet: *Az ország szerkezeti terve*

**Ócsa Város közigazgatási területén a 024/12, 024/13, 024/39 hrsz-ú, külterületi ingatlanon tervezett falusias lakóterületet az OTrT 3. mellékletében meghatározott Országos Övezeti Terv alábbi térségi övezetei nem érintik:**

- 3/1. melléklet – Ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffer területének övezete
- 3/2. melléklet – Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- 3/3. melléklet – Erdők övezete
- 3/4. melléklet - Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete

**Ócsa Város közigazgatási területén 024/12, 024/13, 024/39 hrsz -ú külterületi ingatlanon tervezett Kereskedelmi, szolgáltató területet, az OTrT 3. mellékletében meghatározott Országos Övezeti Terv alábbi térségi övezete érinti:**

- 3/5. melléklet – Honvédelmi és katonai célú terület övezete



2018. évi CXXXIX. törvény - Országos Területrendezési terv 3/5. melléklet: *Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések*

Az OTrT rendelkezései a Honvédelmi és katonai célú terület övezetére vonatkozóan:

## 19. Honvédelmi és katonai célú terület övezete

**32. § (1)** A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

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

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

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

(3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

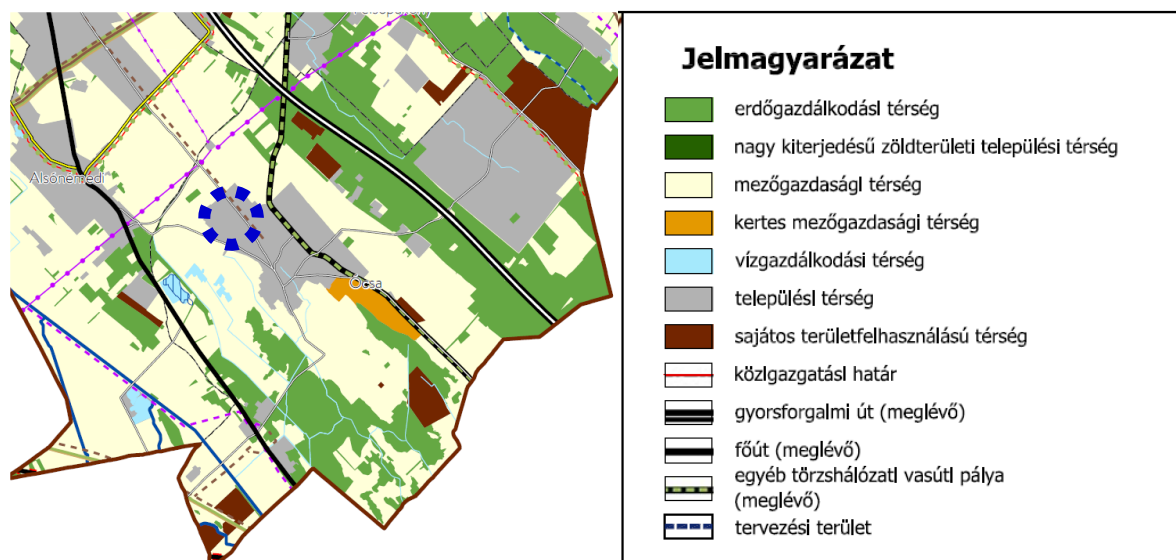
### Budapesti Agglomeráció Területrendezési terv (BATrT) – szerinti besorolása:

A BATrT térségi szerkezeti terve, a település térségi területfelhasználásának és műszaki infrastruktúra-hálózatának térbeli rendjét határozza meg. A BATrT a telket és környezetét „települési térség” területfelhasználási kategóriába sorolja. A BATrT előírása az MTrT 11.§ d) pontja értelmében:

**d) a települési térség területén, bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;**

#### BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE – vonatkozó részlete

7. melléklet: Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve



2018. évi CXXXIX. törvény - Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve 7. melléklet: *Budapesti Agglomeráció szerkezeti terve*

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályairól szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM korm. rend.) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 19. § (4) és a 42. § (1) bekezdésével összhangban, a **Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek érintettsége a következő:**

1. ökológiai hálózat magterületének övezete: a települést érinti, de **a tervezési területet nem** (OTrT szerint),
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete: a települést érinti, de **a tervezési területet nem** (OTrT szerint),
3. ökológiai hálózat puffterületének övezete: a települést érinti, de **a tervezési területet nem** (OTrT szerint),
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete: a települést érinti, de **a tervezési területet nem** (OTrT szerint),
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete: a települést érinti, de **a tervezési területet nem** (miniszteri rendelet szerint),
6. erdők övezete: a települést érinti, de **a tervezési területet nem** (OTrT szerint),
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete: a települést **nem érinti** (miniszteri rendelet szerint),
8. tájképvédelmi terület övezete: a települést érinti, de **a tervezési területet nem** (miniszteri rendelet szerint),
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete: a települést **nem érinti** (OTrT szerint),
10. vízminőség-védelmi terület övezete a települést érinti, de **a tervezési területet nem** (miniszteri rendelet szerint),
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete: a települést **érinti** (miniszteri rendelet szerint),
12. nagyvízi meder övezete: a települést **nem érinti** (miniszteri rendelet szerint),
13. ásványi nyersanyagvagyron övezete által érintett települések: a teljes települést **érinti** (miniszteri rendelet szerint),
14. földtani veszélyforrás terület övezete: a települést **nem érinti** (miniszteri rendelet szerint),
15. honvédelmi és katonai célú terület övezete: a teljes települést **érinti**, (OTrT szerint).



**A telkekre és környezetükre vonatkozó, helyi szintű településrendezési eszközök:**

**A) Ócsa Város hatályos Településszerkezeti terve:**

(100/2017. (IV. 26. ) sz. Ök. határozat)



**Jelmagyarázat**



módosítás tervezési területe

közlekedés

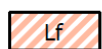


belterületi határ



tervezett kerékpárút útvonal

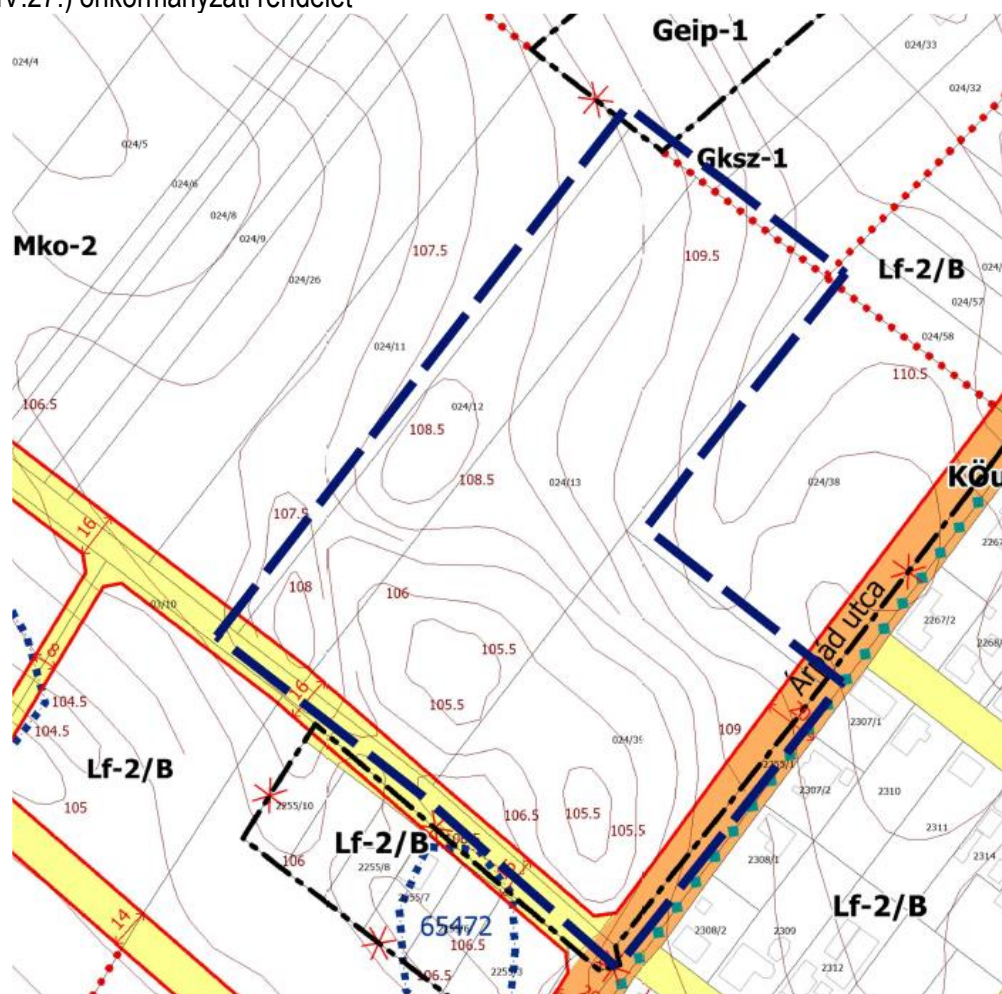
Beépítésre szánt területek



tervezett falusias lakóterület

Az érintett **024/12, 024/13, 024/39 hrsz-ú** ingatlanok Ócsa Város Településszerkezeti tervében, mint tervezett falusias lakóterület (Lf) szerepelnek. A területet északról meglévő gazdasági területek, keletről és délről és falusias lakóterület, nyugatról pedig tervezett falusias lakóterület határolják.

**B) Ócsa hatályos Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervi melléklete:**  
(4/2017.(IV.27.) önkormányzati rendelet)



**Jelmagyarázat**

	módosítás tervezési területe		települési gyűjtőutak övezete
	belterületi határ		települési kiszolgáló és egyéb utak övezete
	szabályozási vonal		beépítésre nem szánt terület
	építési övezet / övezet határ		korlátozott mezőgazdasági terület

A hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSz), valamint az annak mellékletét képező Szabályozási Terv (SZT) a **024/12, 024/13, 024/39 hrsz-ú** területeket, Mko-2 jelű távlati településfejlesztési szempontból korlátozott, mezőgazdasági terület övezetben rögzíti. Ez az övezet vonatkozik a terület környezetében falusias lakóterületként tervezett területrészekre.

**A) 2019. évi földhivatali telekállapot - kivonat 024/12, 024/13, 024/39 hrsz-ú telkekre és környezetükre:**

- **A 024/12, 024/13, 024/39 hrsz-ú telkek** területein jelenleg nincs beépítés. A területtől északra található beépítések gazdasági terület épületei, a területtől keletre és délre kialakult lakóterületek találhatóak.

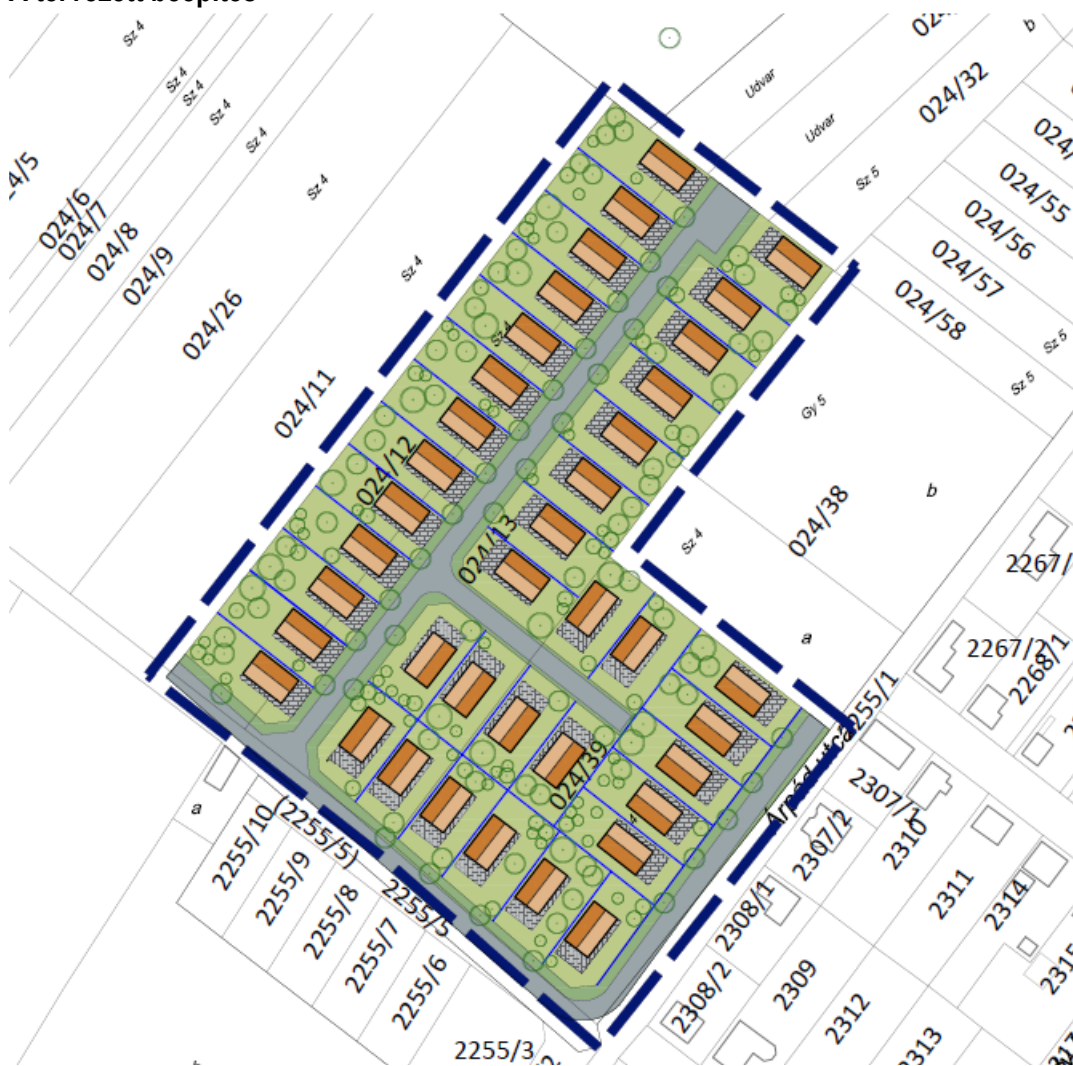


### 1.3 Beépítési terv leírása

A területen a telekmegosztást követően, az 600 m<sup>2</sup> legkisebb alakítható teleknagyság mellett, a területet kiszolgáló utak területigényét, valamint az Etele utca (20 m) és az Álmos vezér utca (16 m) hatályos szabályozási szélességeinek figyelembe vétele után, maximum 38 db falusias lakótelek kerülhet, kialakításra és beépítésre, melyek területe 600 m<sup>2</sup> és 840 m<sup>2</sup> között van a javaslat szerint.

A beépítések kialakításánál szükséges Ócsa Településarculati kézikönyvének és településképi rendeletének alapulvétele.

#### A tervezett beépítés



#### Jelmagyarázat

	módosítás tervezési területe		közterületi zöldfelület
	javasolt telekhatár		közterületi burkolt felület, útburkolat
	tervezett épület/építmény		
	telken belüli burkolt felület		
	telken belüli zöldfelület		



Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

## **1.4, 1.5 A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása, Szabályozási koncepció, javaslat a szabályozás módosítására, szöveges és rajzi javaslatok kidolgozása**

A tanulmányterv szerint, a beruházás megvalósítása érdekében szükséges, a településrendezési eszközök (TSZT, HÉSZ és SZT) módosítása, amely a tanulmányterv Képviselő-testületi elfogadását követően, a jelenleg folyamatban lévő településrendezési eszközök felülvizsgálatának eljárási rendjébe tud beilleszkedni.

- **A Településszerkezeti Tervben (TSZT) módosítás nem szükséges**
- **A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) mellékletét képező, szabályozási terven (SZT) az alábbi módosítások szükségesek:**

a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) mellékletét képező Szabályozási Terv (SZT) módosítása keretében, az övezet átsorolása falusias lakóterület építési övezetére (Lf-2/B), a jelenlegi Mko-2 jelű távlati településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági terület övezetből, a HÉSZ alábbi hatályos előírásával:

### **„36. Falusias lakóövezetek egyedi előírásai 36. §**

- (1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 2. pontja tartalmazza.
- (2) Az **Lf-2/A** és **Lf-2/B** építési övezetekben
  - a) az előírt kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység paramétereket nem teljesítő, már beépült építési telkek megoszthatók, ha a telek telekalakítás előtti utcai telekszélessége min. 24,0 m, mélysége min. 45,0 m, területe min. 580 m<sup>2</sup> és minden kialakuló telek teljes mélységében legalább 12,0 m széles,
  - b) a legalább két utcafrontos telkek megoszthatók abban az esetben is, ha a kialakuló építési telkek legkisebb területe 500 m<sup>2</sup>.
- (3) Az **Lf-1**, **Lf-2/A** és **Lf-2/B** jelű építési övezetben
  - a) új épületet, az f) pontban meghatározott eset kivételével, a kialakult (beépítetlen telkek esetén a szomszédos ingatlanokon kialakult) oldalhatáros beépítésnek megfelelő építési helyet meghatározó telekoldalon és a telek oldalhatárától legfeljebb 1,0 m-re kell elhelyezni;
  - b) az előkert mérete: 0,0 m, az oldalkert mérete: 4,0 m, a hátsókert mérete: 6,0 m, védett épületek esetén az elő-, oldal- és hátsókert a kialakult állapot szerinti;
  - c) a főépítmény közterület felőli homlokzata az előkerti építési határvonaltól legfeljebb 5,0 m-re állhat;
  - d) meglévő főépítménnyel rendelkező telken a főépítmény közterület felőli homlokzata - új épület létesítése esetén is - a kialakult állapotnak megfelelő helyen, de legfeljebb az előkerti építési határvonaltól mért 5,0 m-re állhat;
  - e) főépítménnyel nem rendelkező telek esetén a főépítmény közterület felőli homlokzatát az adott építési övezetbe tartozó utcaszakaszon jellemzően kialakult állapotnak megfelelően, - ha egyértelműen nem határozható meg, akkor a c) pont szerint - kell elhelyezni.
  - f) azon építési telkeken, melyek a beépítésre nem szánt területekhez közvetlenül az őket kiszolgáló közterületre merőleges oldalsó telekhatárukkal kapcsolódnak és az



### Falusias lakóövezetek (Lf)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		legkiseb b területe	kialakíthat ó legkisebb telek- szélessége/ mélysége	a beépítési mód	a beépítettsé g megengedet t legnagyobb mértéke	az épület- magasság megengedet t legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedet t terepszint alatti beépítettsé g
3		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
6	Lf-2/B	600	14/-	0	30	4,5	40	40

## Jelmagyarázat

	módosítás tervezési területe		javasolt megszüntetőjel
	belterületi határ		települési gyűjtőutak övezete
	szabályozási vonal		települési kiszolgáló és egyéb utak övezete
	építési övezet / övezet határ		beéptésre nem szánt terület
	javasolt telekhatár		korlátos mezőgazdasági terület

*Készült az Államtervezési*



14

## **1.6 A javasolt beépítés várható infrastrukturális igényei, közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztési igénye**

### **Közlekedés**

A terület a település nyugati részén, ma még külterületen fekszik. Tőle északra halad a 4604 j. Soroksár-Örkény összekötőút (Bajcsy-Zsilinszky u.), délre pedig a 46104j. Ócsa bekötőút (Némedi út), a terület mindkét úton kapcsolódhat az országos úthálózathoz. Mindkét úton keresztül elérhető az M5-höz vezető 4603j. út (Üllői út), a Némedi úton keresztül pedig közvetlenül az 5sz. főút. Vagyis a terület hálózati kapcsolatai kimondottan jók.

A terület közvetlen megközelítését a Bajcsy-Zsilinszky utcát a Némedi úttal összekötő Etele utca, illetve a rá merőleges Bacsó Béla u.-Álmos vezér utca biztosítja. A hatályos településrendezési eszközök szerint az Etele utca gyűjtőúti szerepet fog betölteni, a tervezett szabályozási szélessége 20m, az Álmos vezér utca szabályozási szélessége 16m. A javasolt beépítés nem érinti a fenti utcák hatályos szabályozását. Ettől függetlenül átgondolásra érdemes az Álmos vezér utca déli oldalának szabályozása. Célszerűnek látszik a déli oldalon a kialakult állapothoz igazítani a szabályozást, mivel feltehetően korábban már történt itt területleadás közterületalakítás céljára.

A terület belső közlekedési feltárása az Álmos vezér utcáról nyíló 12m széles, mintegy 230m hosszú zsákutcáról történhet. Az utca végén kiszélesedő terület biztosítja a visszafordulás lehetőségét. Középtájon egy 100 méternél rövidebb, 8m széles kiágazás további öt telket tár fel. A 12m széles utcában 5.5m széles burkolat javasolt, a 8m széles utcát vegyeshasználatú burkolattal lenne célszerű kialakítani.

A várható forgalom a tervezett lakásszám alapján becsülhető. A beépítési javaslat alapján max. 38 telek alakítható ki. Átlagosan 4 fős családokkal, 2.5utazás/fő/nap fajlagos utazási igénnyel, 70%-os egyéni közlekedési aránnyal számolva kb. 180Ejmű/nap forgalom becsülhető. Ez igen alacsony forgalom, egy lakóutca kapacitásának mintegy a 10%-a, ami biztosan nem terheli túl az érintett úthálózatot.

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

A tervezési területen kerékpárút, gyalogút, gyalogjárda egyelőre nincs. A terület beépülésével, az utcák kiépülésével a járdákat is meg kell építeni.

A parkolást, rakodást az OTÉK és a HÉSZ előírásainak megfelelően kell megoldani.

### **Közműfejlesztés**

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

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

A tervezési területen a következő közműigények fellépése várható:

	vízigény m <sup>3</sup> /nap	csatornaigény m <sup>3</sup> /nap	villamosenergia igény kW	földgáz igény Nm <sup>3</sup> /h
falusias lakóterület	23	20	190	45

Ezek az igények a fent említett közművesítési lehetőségekkel kielégíthetőek.

### Vízellátás

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

### Szennyvízelvezetés

A településen, így a vizsgált fejlesztési területen is elválasztott rendszerű szennyvízelvezetés építendő ki. A fejlesztési területről elvezetendő szennyvíz befogadója a Bajcsy-Zsilinszky utcai szennyvízcsatorna, ahonnan a már meglévő hálózati rendszeren keresztül lehet a szennyvizet a befogadó szennyvíz tisztító telepig szállítani. A fejlesztési terület topográfiai adottság miatt a területen belül gravitációs hálózat építendő.

### Csapadékvíz elvezetés

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

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

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

### Energiaellátás

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

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

A fenntartható fejlődés biztosítására a megújuló energiahordozók alkalmazási igénye sem elhanyagolható. A megújuló energiahordozók közül a nap és a föld energiájának a hasznosítása eredményezhet komolyabb hagyományos energiahordozó megtakarítást. Ezek hasznosításáról elég a továbbtervezés során dönteni.

### **Villamosenergia ellátás**

A vizsgált terület javasolt beépítésének villamosenergia ellátására a tervezés távlatáig 190 kW villamosenergia igény jelentkezése prognosztizálható. Ennek kielégítésére reálisan egy új transzformátor állomás elhelyezési igényével kell számolni, amely betáplálása a fejlesztési területet határoló Álmos vezér út nyomvonalú 20 kV-os vezetékről építendő ki. A szükséges hálózatépítés területtakarékosság érdekében földalatti elhelyezéssel építendő.

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

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

### **Földgázellátás**

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

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

### **Elektronikus hírközlés**

#### **Vezetékes hírközlés**

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

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

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

#### **Vezeték nélküli hírközlés**

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

## Humán infrastruktúra és ennek fejlesztési igénye

A lakásszámra vetített lakosság 3 - 5 fő/lakás értékkel kerül figyelembevételre. A 38 db tervezett lakásszám alapján a tervezett lakosság 114 - 190 fő lesz.

### 1.7 A javasolt beépítés várható táji-, környezeti hatásainak részletes kidolgozása

A tervezett lakó célú területhasználat, beépítés következtében, a területen még jelenlévő mezőgazdasági célú területhasználat megszűnik, fokozatosan, illetve ütemezetten felváltja a beépítéssel járó lakófunkció, aminek következtében a tájhasználat, a településképe is változik.

A hatályos TSZT szerint már évek óta kijelölt, de a HÉSz és az SZT szerint Mko-2 jelű, távlati településfejlesztési szempontból korlátos, mezőgazdasági terület övezetként szabályozott terület, Gksz-5 jelű építési övezetbe kerül.

#### A levegőminőségre vonatkozó hatás

A terület tervezett lakó területhasználatot biztosító beépítésének és használatának következtében, a területen és a környezetében nem várható a határértékeket meghaladó, zavaró mértékű légszennyező hatás, amennyiben az építési és környezetvédelmi engedélyek, valamint a HÉSz előírásai teljesülnek.

A terület beépítését megelőző, területelőkészítés során letermelendő humuszos termőtalajt, Humuszgazdálkodási terv alapján a helyszínen kialakításra kerülő zöldfelületek létesítéséhez kell hasznosítani. A fel nem használt humuszos talaj értékesítéséről, elszállításáról és felhasználásáról az illetékes Növényegészségügyi- és Talajvédelmi Állomás szakvéleménye alapján lehet intézkedni.

#### A talaj- és a vizek minőségére, a víz- és a szélrózsióra, valamint a földtani veszélyforrásokra vonatkozó hatás

A beépítés következtében a terület fedettsége (beépítés, burkolt felületek, parkosított zöldfelületek) nő a jelenlegihez képest. A tervezett változás víz- és szélrózsió, valamint földtani veszélyforrás tekintetében nem okoz kedvezőtlen változást.

A terület előkészítése keretében, **az építés előtt letermelendő humuszos termőtalajt**, Humuszgazdálkodási terv alapján, a helyszínen kialakításra kerülő zöldfelületek létesítéséhez kell hasznosítani. A fel nem használt humuszos talaj értékesítéséről, elszállításáról és felhasználásáról az illetékes Növényegészségügyi- és Talajvédelmi Állomás szakvéleménye alapján lehet intézkedni.

Az új lakóterületen keletkező **kommunális hulladékot**, a kommunális közszolgáltatás keretében a környezet terhelése nélkül gyűjteni kell, amit szolgáltatói szerződés keretében, a Duna-Tisza Közi Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. közszolgáltatóval lehet elszállíttatni.

#### A termőföld mennyiségére vonatkozó hatás

A tervezett falusias lakóterület szabályozásával érintett ingatlanok, mezőgazdasági hasznosítással, szántó művelési ágakban vannak.

A beépítéssel érintett, más célú igénybevételre tervezett terület felhasználását megelőzően, kérni kell az érintett ingatlanok, ingatlanrészek és a termőföld más célú hasznosítási engedélyét.



## **A földtani veszélyforrásra és ásványvagyonra vonatkozó hatás**

Földtani veszélyforrás övezete a területet nem érinti.

## **Az élővilágra (védett természeti területek, Natura 2000 területek, biológiailag aktív felületek aránya, ökológiai hálózat szerkezete és működése, biodiverzitás) gyakorolt hatás**

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

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

## **A várható környezeti következmények alapján megállapítható:**

**A tervezett módosítás megfeleltethető a vonatkozó környezetvédelmi, értékvédelmi jogszabályokban foglalt előírásoknak. A terv megvalósulásának várható környezeti hatása, a szükséges környezetvédelmi intézkedések érvényesítésével, a környezeti határértékeken belül tartható, nem zavaró.**

**A jelenleg még mezőgazdasági művelés alatt álló, de a TSZT-n már kijelölt falusias lakóterület tervezett szabályozása, illetve megvalósítása, az épített környezetre nem okoz kedvezőtlen környezeti hatást. Az építésre és a környezet védelmére vonatkozó előírások betartása esetén, a módosítás, a beépített, védendő településrészek környezetminőségére nem lesz káros hatással. A fentiek alapján a településrendezési eszközök módosításához külön környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálat lefolytatása várhatóan nem lesz szükséges, amely kérdésről a környezet védelméért felelős illetékes államigazgatási szervek is nyilatkoznak majd a tervmódosítás államigazgatási eljárásának megindításához kapcsolódóan.**

## **Biológiai aktivitásérték (BAÉ) egyensúly**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 7.§ (3) b) pontja szerint, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg, a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke, az átminősítés előtti aktivitásértékhez képest nem csökkenhet. A tervek készítésekor, a területek biológiai aktivitásértékét, a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet, mint a törvényben hivatkozott külön jogszabály előírásai szerint kell számítani.

A TSZT-n már kijelölt falusias lakóterület tervezett szabályozása Mko jelű korlátozott hasznosítású, mezőgazdasági övezetből Lf-2/B jelű falusias lakó övezetbe, új beépítésre szánt terület kijelölését nem igényli, **a TSZT nem módosul, így a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása nem szükséges.**

## **1.8 Örökségi és környezeti értékek vizsgálata, javaslat sérülésük elkerülésére**

A területen épített örökségi érték nem található. A területen nyilvántartott régészeti lelőhely nincs.

A terület természetvédelmi szempontból nem áll sem országos, sem helyi oltalom alatt. A terület nem része az országos ökológiai hálózatnak, sem a NATURA 2000 kijelölésű területeknek, természeti értékek nem találhatók rajta.

## **ÖSSZEFOGLALÁS:**

A tanulmányterv szerint, a beruházás megvalósítása érdekében szükséges, a településrendezési eszközök (HÉSz és SZT) módosítása, amely a tanulmányterv Képviselő-testületi elfogadását követően, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rend. 38.§ szerinti, ún. teljes eljárás keretében lefolytatható, az érdekelt államigazgatási egyeztető szervek körében, a jelenleg folyamatban lévő Ócsa Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatának államigazgatási eljárása keretében.

**A 024/12 hrsz-ú, 024/13 hrsz-ú, 024/39 hrsz-ú** telkekre vonatkozóan, Ócsa településrendezési eszközeinek módosítása szükséges:

- a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ), valamint az annak mellékletét képező Szabályozási Terv (SZT) módosítása keretében, az övezet átsorolása falusias lakóterület építési övezetére (Lf-2/B), a jelenlegi Mko-2 jelű távlati településfejlesztési szempontból korlátos, mezőgazdasági terület övezetből.