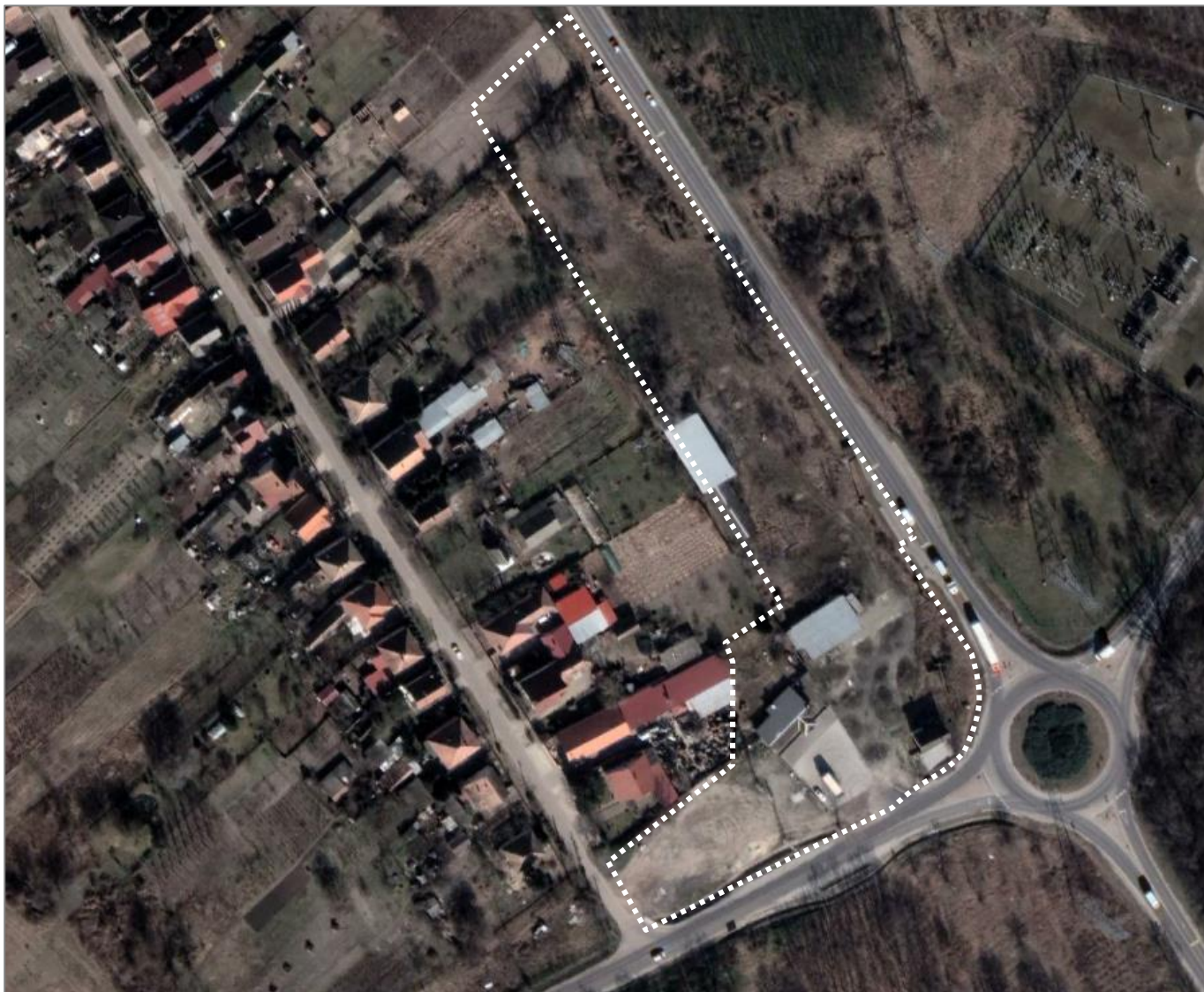


TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Tervezett gazdasági terület kialakítására vonatkozóan
Ócsa Város településrendezési eszközeinek módosításához



TERVEZŐK NÉVSORA

Településtervező:

Beleznai Tedóra

TT 01-6979

okl. településmérnök



**KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI
TERVEZŐ KFT.**

1016 Budapest, Naphegy utca 26.

+361 489-0365

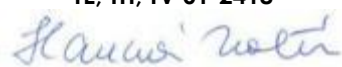
www.kesztervezo.hu

Közműtervező:

Hanczár Zsoltné

okl. gépészmérnök

TE, TH, TV 01-2418



A dokumentáció Zöldfelületi, Környezetvédelmi és Katasztrófavédelmi, valamint Közlekedési fejezetei Ócsa Településfejlesztési Konceptiója, Településszerkezeti Terve és Helyi Építési Szabályzata Megalapozó Vizsgálatának felhasználásával készült (készítette: KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft., 2015.)

Megbízó

PMGO Kft.

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ	4
1 BEVEZETŐ	5
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	6
2 A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA	7
2.1 Lehatárolás	7
3 A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA	8
3.1 A településrendezés jogszabályi környezetének áttekintése	8
3.2 Hatályos területrendezési és településrendezési eszközök bemutatása a tervezési terület viszonylatában	8
3.2.1 Magyarország Területrendezési Tervéről szóló törvény	8
3.2.2 Ócsa Város Településszerkezeti Terve	12
3.2.3 Ócsa Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve	13
3.3 Zöldfelületi rendszer, természeti környezet	15
3.4 Épített környezet	16
3.4.1 Beépítettség, Zöldfelületi arány, szintterületi mutató	16
3.4.2 Értékvédelem	16
3.5 Közlekedés	18
3.6 Közművesítés	19
3.7 Környezetvédelem	20
3.7.1 Felszíni és a felszín alatti vizek	20
3.7.2 Levegőtisztaság védelem, zaj- és rezgésterhelés	20
3.7.3 Hulladékkezelés	21
3.8 Katasztrófavédelem	21
3.8.1 Építésföldtani korlátok	21
3.8.2 Árvíz- belvíz veszélyeztetettség	21
4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA	22
5 BEÉPÍTÉSI JAVASLAT	23
6 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	24
6.1 TSZT módosítás	24
6.1.1 Biológiai aktivitásérték	25
6.1.2 Területi mérleg	25
6.1.3 Területrendezési tervekkel való összhang	25
6.2 HÉSZ módosítás	27
7 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYE	29
7.1 Közlekedésfejlesztési igények	29
7.2 Közműfejlesztési javaslat	29
7.2.1 Vízellátás	30
7.2.2 Szennyvízelvezetés	30
7.2.3 Energiaellátás	31
7.2.4 Elektronikus hírközlés	32
8 KÖRNYEZETI HATÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA	36
9 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE	36

BEVEZETŐ

1 BEVEZETŐ

A tervezési területre vonatkozóan a PMGO Kft. Ócsa város hatályos településrendezési eszközei módosításának kezdeményezését tervezi.

Jelen tanulmányterv elkészítésének elsődleges célja, hogy a tervezési terület településszerkezeti terven meghatározott besorolása különleges beépítésre nem szánt közlekedési területből (KÖu) beépítésre szánt gazdasági területfelhasználásba (Gksz) kerüljön, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv pedig ennek megfelelően módosuljon lehetővé téve a területen tervezett fejlesztés megvalósulását.

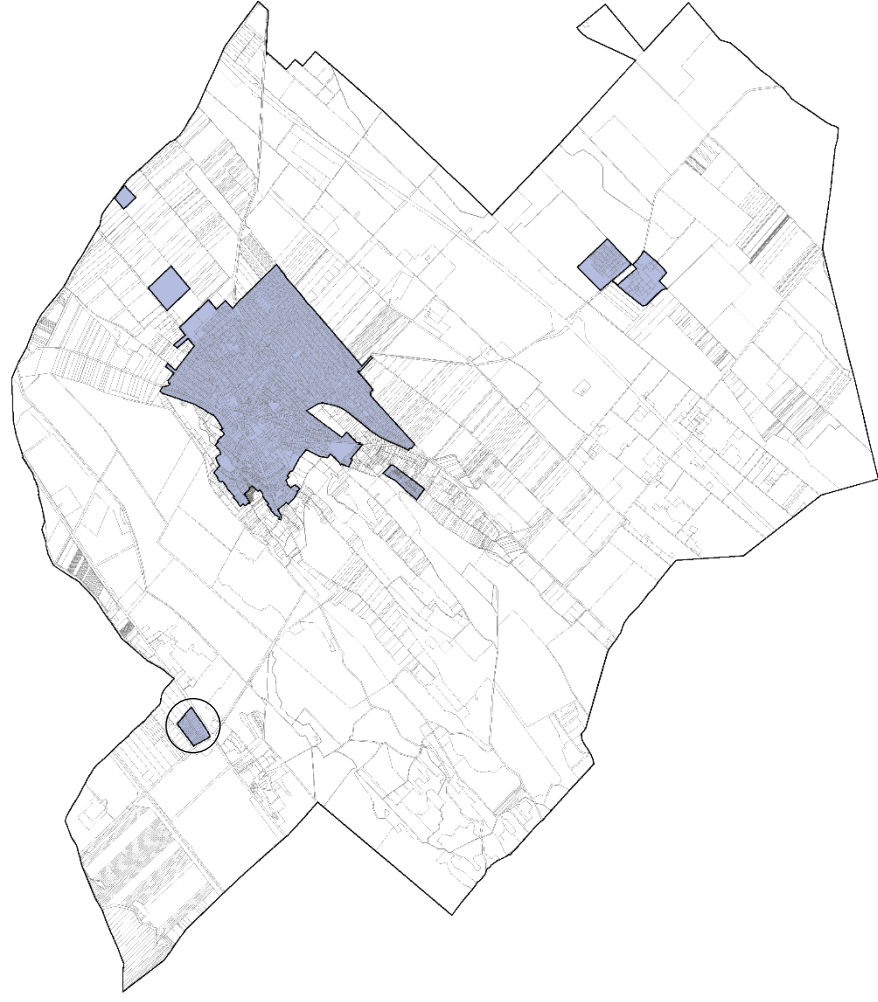
A Megrendelő a területen a meglévő épületállomány bontása után csarnoképületek elhelyezését tervezi, elsődlegesen raktározási funkcióval. Emellett a főutak kereszteződésében létesülne egy kisebb vendéglátóegység is. A Helyi Építési Szabályzatban erre a célra olyan övezet kijelölése szükséges, melyben a megengedett legnagyobb beépíthetőség 40%, a legkisebb zöldfelületi mutató 20%.

A tanulmánytervben vizsgált telkek területén tervezett fejlesztés kapcsán a dokumentáció a beépítési koncepción túl az egyes szakági munkarészeket a szükséges részletességgel mutatja be, ezzel is segítve a KÉSZ módosítás kezdeményezéséhez szükséges önkormányzati döntést.

A tervezési területre vonatkozóan jelenleg az alábbi településrendezési eszközök vannak hatályban:

- Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 100/2017. (IV.26.) sz. ÖK határozatával elfogadott **Településszerkezeti Terve** (továbbiakban: TSZT)
- Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2017.(IV.27.) önkormányzati rendelete Ócsa Város **Helyi Építési Szabályzatáról** (továbbiakban: HÉSZ)

A telepítési tanulmányterv a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) 7. mellékletében rögzített tartalmi követelményeknek megfelelően készült.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

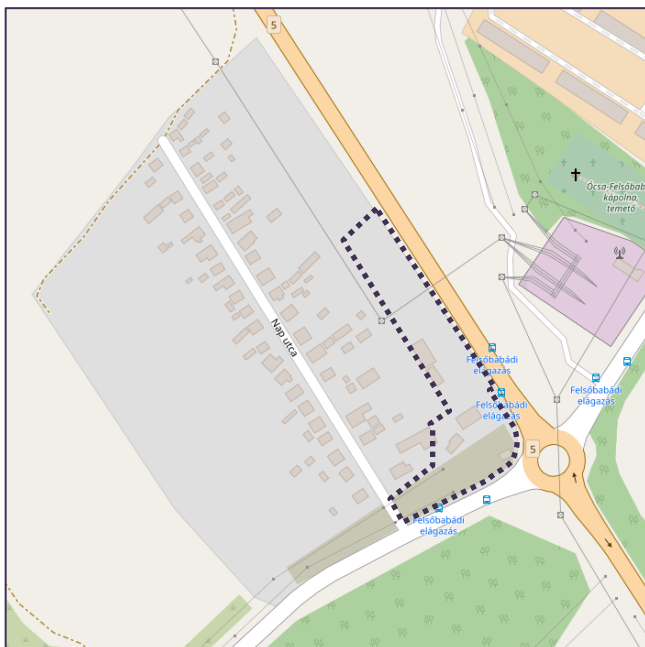
2 A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

2.1 Lehatárolás



A tervezési terület Ócsa Város déli részén, Alsónémedi határához közel helyezkedik el az 52104 jelű mellékút és az 5-ös főút kereszteződésében.

A terület belterületen, Felsőbabád-Újtelep településrészén található, jelenleg két (a 2911/9 és a 2911/3 hrsz.-ú) ingatlanból áll.



Felsőbabád-Újtelep településrész a tervezési terület lehatárolásával | Légifotó - Google Earth 2021. március)

3 A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA

3.1 A településrendezés jogszabályi környezetének áttekintése

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

2019. március 15-én hatályba lépett Magyarország új Területrendezési törvénye (Magyarország Területrendezési Tervéről szóló törvény [továbbiakban: MaTrT]), mely a korábban hatályos három jogszabály (BaTrT, BKÜTrT, OTrT) összevonásával egy jogszabályban határozza meg az ország egészére, valamint az egyes kiemelt térségekre vonatkozó térségi területfelhasználás feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek, honvédelmi érdekek, valamint a hagyományos tájhasználat megőrzésére, védelmére vonatkozó szabályokat.

Ócsa Város településrendezési eszközei még az új MaTrT hatályba lépése előtt készültek, felülvizsgálatuk a törvénynek való megfeleltetés céljából jelenleg zajlik. Az új tervek hatályba lépéséig a meglévők vizsgálata mellett az MaTrT vonatkozó részletei is bemutatásra kerülnek.

3.2 Hatályos területrendezési és településrendezési eszközök bemutatása a tervezési terület viszonylatában

3.2.1 Magyarország Területrendezési Tervéről szóló törvény

Az MaTrT hatálya az alábbi, a törvény Első Részében (Általános rendelkezések), a 2. §-ban meghatározott területekre terjed ki:

„(1) A Második Részben foglalt Országos Területrendezési Terv területi hatálya kiterjed **az ország teljes közigazgatási területére**.

(2) A Harmadik Részben foglalt, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének területi hatálya **Budapestre, valamint Pest megyének az 1/1. mellékletben felsorolt, a budapesti agglomerációhoz tartozó településeire** (a továbbiakban együtt: Budapesti Agglomeráció) terjed ki.

(3) A Negyedik Részben foglalt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BKÜTrT.) területi hatálya **a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeire** terjed ki. [...]

3.2.1.1 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 térség
- mezőgazdasági térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség

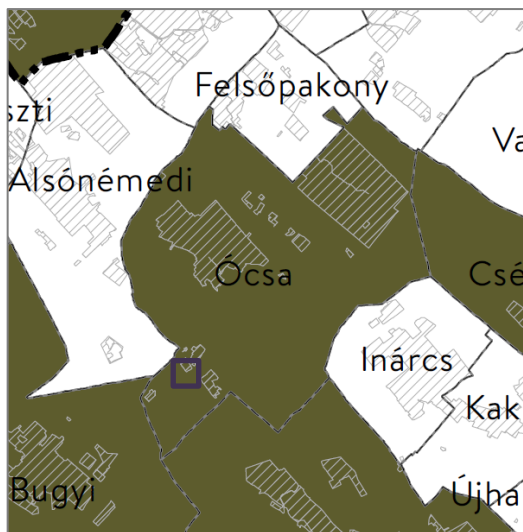
(Tekintve, hogy az Agglomeráció szerkezeti terve az Országos Szerkezeti Tervvel összhangban készült, elég az előbbi bemutatása, ld.: 3.2.1.2. fejezet)

Az Országos Övezeti Terv tervlapjait a 3. melléklet tartalmazza, az alábbiak szerint:

- 3/1. melléklet: az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és puffterületének 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 által érintett települések
- 3/5. melléklet: a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

Ezen övezetek közül a tervezési területet az alábbiak érintik:



Honvédelmi és katonai célú terület övezete
által érintett települések

„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.”

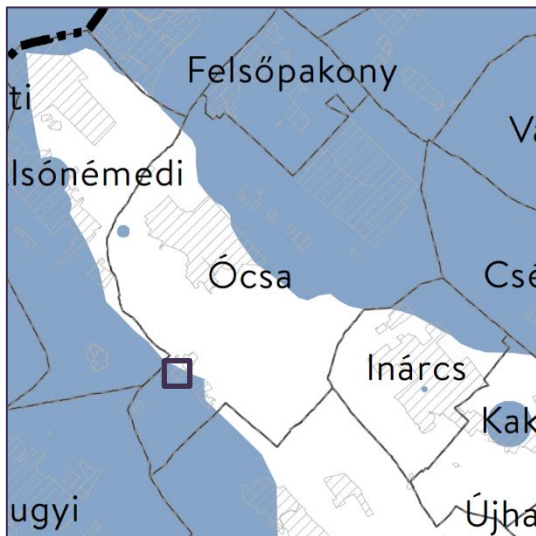
A korábban hatályos OTRT mellékletében szereplő, a

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

bemutató tervlapokat, az MATRT 19. § (4) BEKEZDÉSÉNEK megfelelően, külön Miniszteri rendelet – 9/2019. (VI.14.) MVM RENDELET – tartalmazza. Ezekkel együtt az Országos Övezeti terv összesen 13 különböző térségi övezetet határol le.

„21. § (1) A kiemelt térségi és megyei övezetek területén a vonatkozó országos övezetek előírásait is alkalmazni kell.”

Ezen övezetek közül a tervezési területet az alábbiak érintik:



Vízminőség-védelmi terület övezete

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. **A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.**

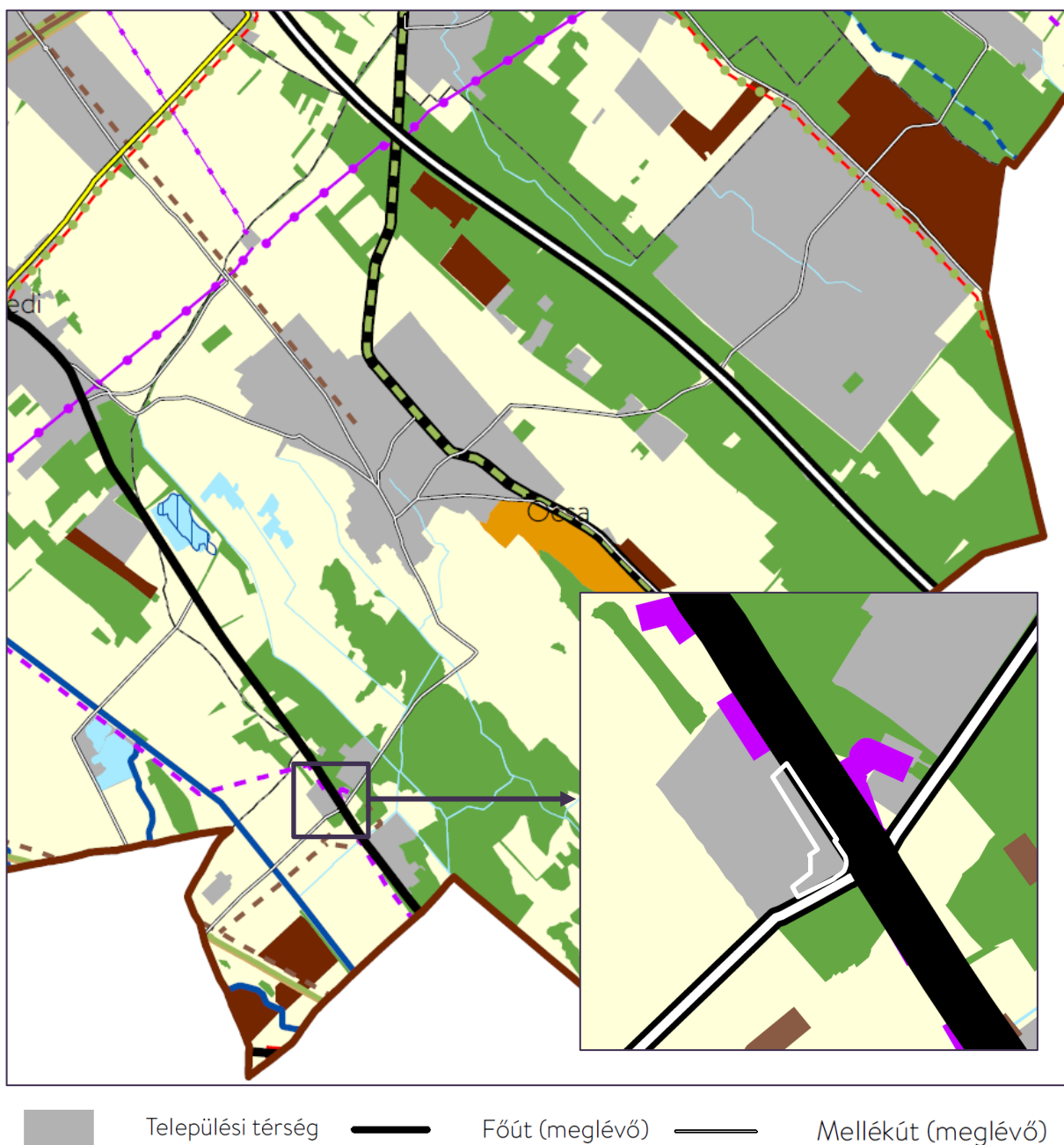
(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. [...]”

3.2.1.2 A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervét, valamint Övezeti Tervét és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.

A **Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervének** tervlapját a törvény 7. melléklete tartalmazza, mely az alábbi területfelhasználási kategóriákat különbözteti meg:

- erdőgazdálkodási térség
- nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- mezőgazdasági térség
- kertes mezőgazdasági térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség
- sajátos területfelhasználású térség



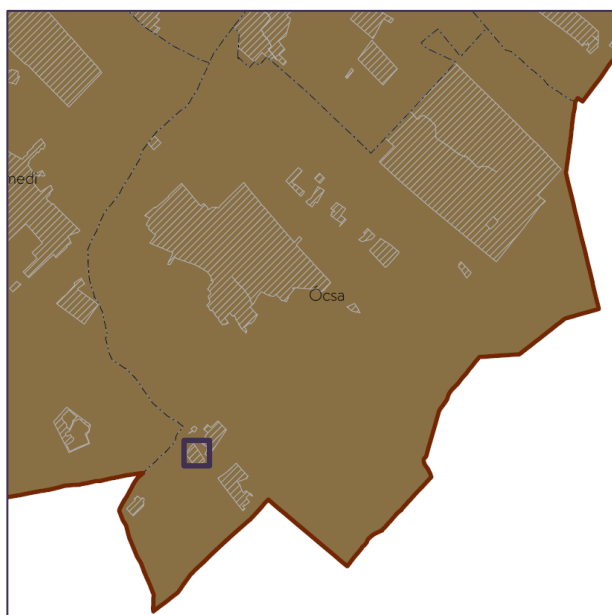
Az Agglomeráció Szerkezeti Terve a tervezési terület lehatárolásával

A fenti szerkezeti terven láthatóan a tervezési terület települési térségben helyezkedik el, melynek területén bármilyen övezet kijelölhető a települési terveken. A területet keleti oldalán országos főútvonal, déli oldalán országos mellékút határolja. A területet ezek mellett térségi ellátást biztosító 132 kV-os meglévő elosztó hálózat nyomvonala érinti.

A **Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében** alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek együttesen a következők:

- ökológiai hálózat magterületének övezete (3/1. melléklet)
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (3/1. melléklet)
- ökológiai hálózat pufferterületének övezete (3/1. melléklet)
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3/2. melléklet)
- jó termőhelyi adottságú szántók övezete (MvM Rendelet 1. melléklet)
- erdők övezete (3/3. melléklet)
- erdőtelepítésre javasolt terület övezete (MvM Rendelet 2. melléklet)
- tájképvédelmi terület övezete (MvM Rendelet 3. melléklet)
- világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (3/4. melléklet)
- vízminőség-védelmi terület övezete (MvM Rendelet 4. melléklet)
- rendszeresen belvízjárta terület övezete (MvM Rendelet 8. melléklet)
- nagyvízi meder övezete (MvM Rendelet 5. melléklet)
- ásványi nyersanyagvagyon övezete (MvM Rendelet 7. melléklet)
- földtani veszélyforrás terület övezete (MvM Rendelet 9. melléklet)
- honvédelmi és katonai célú terület övezete (3/5. melléklet)

Ezek közül a tervezési területet az alábbi övezetek érintik:

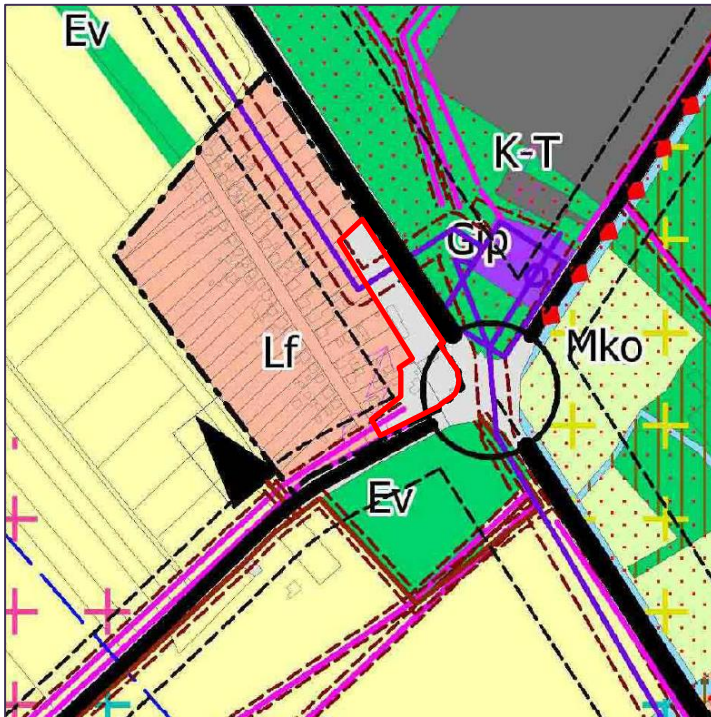


Ásványi nyersanyagvagyon övezete

„8. § (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 távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

3.2.2 Ócsa Város Településszerkezeti Terve



A hatályos településrendezési terv alapján a tervezési terület különleges beépítésre nem szánt közlekedési területfelhasználásba sorolt.

A terület északi részén 132 kV-os villamosenergia átviteli hálózat nyomvonala halad keresztül, melynek védőtávolsága a szerkezeti terven 18-18 méter. (Ez utóbbi védőtávolság az eközmű adatszolgáltatása alapján azóta 16-16 méterre módosult.)

A terület déli részét kis mértékben 22 kV-os villamosenergia gerinc elosztóhálózat nyomvonala érinti.

A tervezési terület egésze a határoló főútvonalak védőtávolságának lehatárolásába esik.

A terület nyugatról falusias lakóterülettel határos.

		FALUSIAS LAKÓTERÜLET
		KÖZÚTI
		ORSZÁGOS FŐÚT
		ORSZÁGOS MELLÉK
		JELENTŐSEBB SZINTBENI CSOMÓPONT
		VASÚT ÉS KÖZÚT VÉDŐTÁVOLSÁGA
		132 kV-OS VILLAMOSENERGIA ÁTVITELI HÁLÓZAT AZ OSZLOP TENGELYÉTŐL MÉRT 18-18 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
		22 kV-OS VILLAMOSENERGIA GERINC ELOSZTÓHÁLÓZAT AZ OSZLOP TENGELYÉTŐL MÉRT 7-7 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL

3.2.3 Ócsa Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve



Felsőbabád-Újtelep szabályozási terve – kivágat . a tervezési terület lehatárolásával

A tervezési terület a hatályos szabályozási terven **KÖU-Sz** jelű közúti szolgáltató területek közlekedési övezetébe sorolt. Az övezetre az alábbi előírások vonatkoznak:

„47. A KÖu-Sz jelű közúti szolgáltató területek közlekedési övezete

47. § (1) Az övezeti paraméterek az alábbiak:

- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 3000 m²,
- b) a beépítési mód szabadon álló,
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 5 %,
- d) az épület-magasságmegengedett legnagyobb mértéke 4,5 m.

(2) Az övezetben **elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybevevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és szállás jellegű, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést** tartalmazhat.

(3) Az övezetben elhelyezhető melléképítmények:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (4) Felsőbabád-Újtelep területén az előkert mérete 10 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 6 m.
- (5) Felsőbabád volt központi major területén
- a) az északi terület esetén:
 - aa) az előkert mérete 5 m, kivéve a KÖu-1 övezet felől, ahol 2 m,
 - ab) az oldalkert mérete 3 m,
 - ac) a hátsókert mérete 20 m.
 - b) a déli terület esetén:
 - ba) az előkert mérete 10 m, kivéve a KÖu-1 övezet felől, ahol 20 m,
 - bb) az oldalkert mérete 5 m,
 - bc) a hátsókert mérete 6 m.
- (6) A területek közlekedési kapcsolatát és parkolását úgy kell megoldani, hogy az 5. sz. főút jelenlegi forgalmi helyzetét ne rontsa."

Egyéb vonatkozó előírások:

„30. Általános beépítési előírások

- 30. §** [...] (2) Telkenként egy, több közterületi kapcsolattal rendelkező telek esetén közterületenként egy-egy gépkocsi behajtó létesíthető.
- (3) A hátsókert előírt legkisebb méretén belül közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály tároló, kerti építmény, jégverem és zöldségverem kivételével építmény, melléképítmény nem helyezhető el. 25 m-nél kisebb átlagos mélységi méretű telken az előírt hátsókertnek a hátsó telekhatártól mért 3,0 m-en kívüli részén a fenti melléképítményeken kívül mosókonyha, nyárikonyha, valamint gépkocsi- és egyéb tárolóépület is elhelyezhető.
- (4) Önálló terepszint alatti építmény – az építési övezeti, övezeti előírások szerint elhelyezhető melléképítmények és a földdel borított pice kivételével – nem létesíthető.
- (5) Tereprendezés esetén a természetes terepfelület megváltoztatása nem eredményezheti a csapadékvíz szomszédos telekre való átjutását. Építményt csak a természetes terepviszonyokhoz illeszkedő módon lehet elhelyezni, feltöltés, illetve bevágás legfeljebb 1,5 m lehet.
- (6) Új épület, épületrész lakó- és településközponti területen a az utcai telekhatártól mérve
- a) 100 méternél nagyobb telekmélységű telkeknél 50 m-nél,
 - b) 60 méternél nagyobb telekmélységű telkeknél 40 m-nél
- távolabb nem állhat.
- (7) A megengedett legnagyobb épületmagassági értékeket – eltérő építési övezeti, illetve övezeti előírás hiányában – a nem épületnek minősülő építmények esetében is alkalmazni kell, kivéve a gazdasági és különleges területeken a technológiához szükséges műtárgyakat.
- (8) Az új épületek legkisebb tényleges épületmagassági értéke az övezetre megengedett legnagyobb épületmagassági érték 50%-a, de legalább 3,0 m lehet, melynek a közterületek felől látható homlokzatokon - az utcafronttól a telek belseje felé számított 15 m telekmélységig mért szakaszokon - teljesülnie kell. Az egyéb homlokzati szakaszokon számított épületmagassági érték 2,2 m-nél kisebb nem lehet. [...]
- (12) Beépítésre szánt, már csatornázott területen a használatbavételi engedély, illetve a hatósági bizonyítvány kiadásáig a teljes közműellátásnak rendelkezésre kell állni. A szennyvíz-közcsonna hálózat kiépítéséig átmenetileg részleges közműellátás alkalmazására is sor kerülhet, de közműpótló csak a 22. § vonatkozó előírásainak a betartásával alkalmazható.
- (13) Építési munka végzése során figyelembe kell venni a szabályozási terven feltüntetett, illetve egyéb jogszabályokban rögzített, továbbá a szakhatóságok által megszabott védőterületet, védőtávolságot,

védősávot. Az érintett szakhatóságot, illetékes szerveket a védőtávolsággal összefüggő kérdésekben meg kell keresni. [...]"

„30/A. Az egyes építmények után elhelyezendő parkolási igények szabályai

30/A. § [...](2) Ingatlanon belül, vagy az ingatlan előtti közterületen 1 darab, nem tárolás célját szolgáló parkolóhelyet, rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell létesíteni legalább a

[...] c) vendéglátó egység fogyasztóterének minden megkezdett 7 m² nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is), [...]

i) egyéb épületek, rendeltetési egységek főhelyiségeinek minden megkezdett 30 m² nettó alapterülete után, raktározási tevékenység és gyártás esetén minden 5 dolgozó után, [...]"

3.3 Zöldfelületi rendszer, természeti környezet

Egy település zöldfelületi rendszerét a közigazgatási területén belül található zöldterületek, erdők, a jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények kertjei, valamint az egyes lakóterületi zöldfelületek (közterületek, parkok, lakókertek) és a mindezen elemeket összekapcsoló fasorok alkotják.

A tervezéssel érintett telkek beépítettsége jelenleg alacsony, csupán néhány épület található rajuk. A terület nagyrésze ennek megfelelően zöldfelület. Értékes növényállomány a területen nem található, a gyeperes területeket kisebb facsoportok szabdalják fel.

Az Agglomeráció Szerkezeti tervén, illetve a hatályos Településszerkezeti terven a területtől délre meglévő kataszteri erdőterület fekszik.

A területen országosan védett természetvédelmi terület, tájképvédelmi körzet területe, illetve egyéb védett természeti érték nem található.



Tervezési terület az 5-ös út és az 52104 jelű mellékút kereszteződésénél lévő buszmegálló felől

*Tervezési terület az 5-ös út felől*

3.4 Épített környezet

A tervezési területen álló földszintes épületállomány a fejlesztés során bontásra kerül. Az épületek jellemzően leromlott állagúak, funkciójukat tekintve jellemzően gazdasági épületek, a 2911/9 hrsz.-ú telken egy vendéglátó épület is található, mely jelenleg nem üzemel.

3.4.1 Beépítettség, Zöldfelületi arány, szintterületi mutató

A 2911/9 hrsz.-ú telek beépítettsége jelenleg 5%. Az ingatlanon egy darab földszintes épület található, mely korábban étteremként működött. A Pesti út menti, 2911/3 hrsz.-ú telken két gazdasági épület áll, az ingatlan területére továbbá átlóg egy a körforgalom mellé telepített bódéépület egy része is. A telek beépítettsége 7%. Az épületek mindegyike földszintes, így a szintterületi mutató a két telek esetén 0,05 és 0,07.

A telkek zöldfelületi aránya az alacsony beépítettség okán viszonylag magas, a kisebb teleké 75%, a nagyobbé 85%.

3.4.2 Értékvédelem

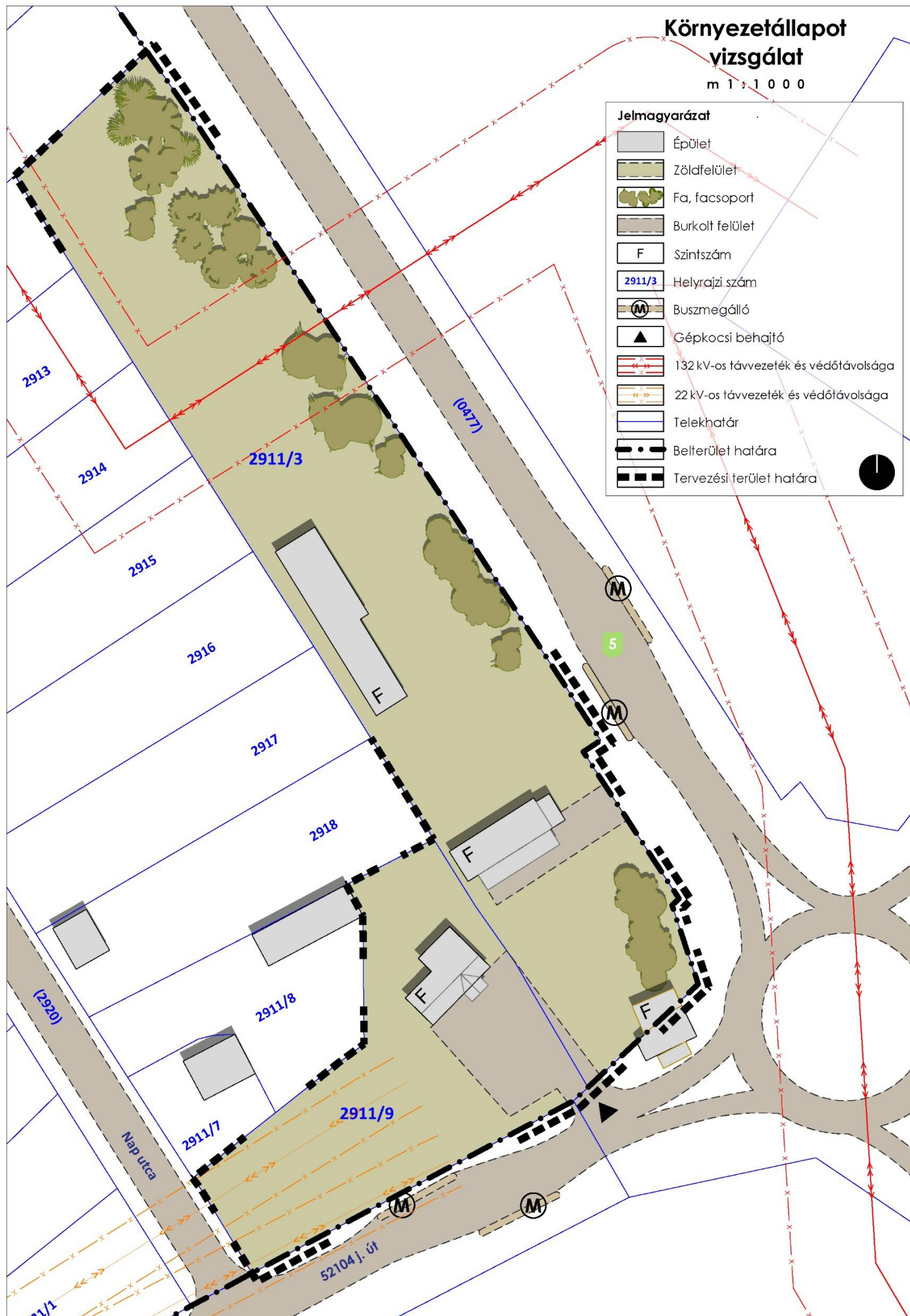
A tervezéssel érintett ingatlanokon országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található, területüket műemléki környezet, illetve régészeti lelőhely lehatárolása nem érinti.

Környezetállapot vizsgálat

m 1 : 1 0 0 0

Jelmagyarázat

- Épület
- Zöldfelület
- Fa, facsoport
- Burkolt felület
- F Színtszám
- 2911/3 Helyrajzi szám
- Buszmegálló
- Gépkocsi behajtó
- 132 kV-os távvezeték és védőtávolsága
- 22 kV-os távvezeték és védőtávolsága
- Telekhatár
- Belterület határa
- Tervezési terület határa

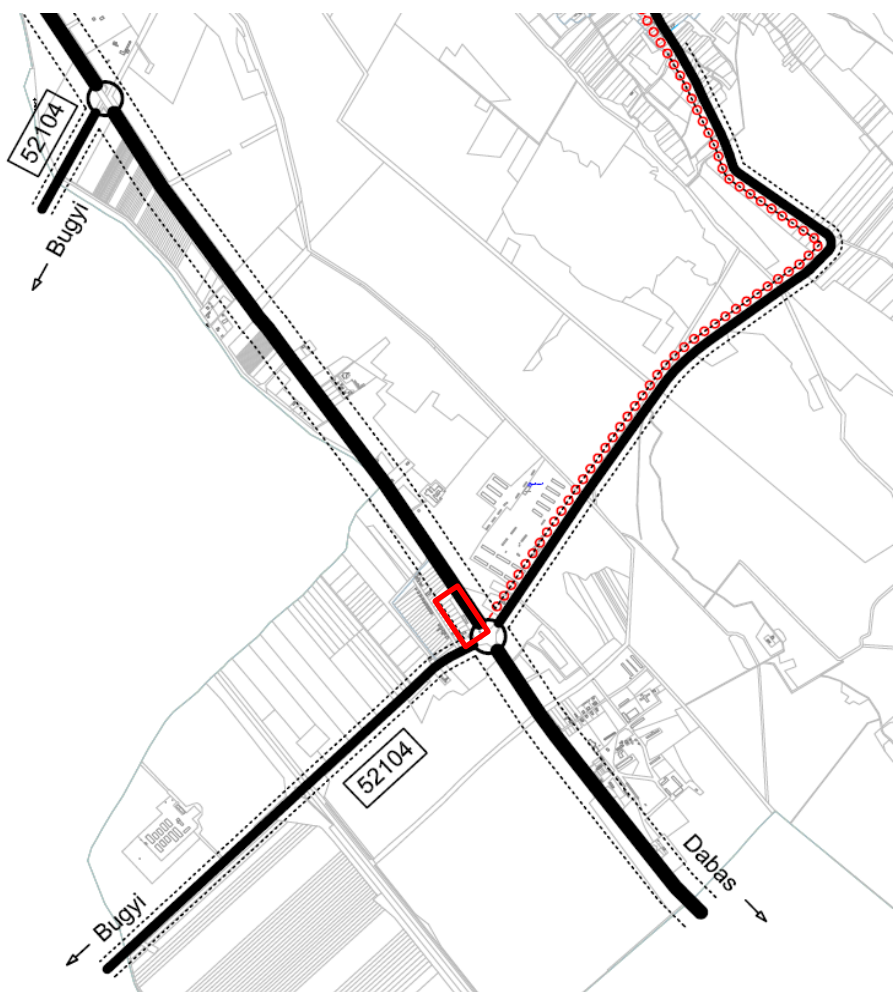


3.5 Közlekedés

A terület az 5-ös számú országos főútvonal és az 52104 jelű országos mellékút kereszteződésében lévő körforgalomtól északnyugatra fekszik. A terület mellett mindkét úton helyközi (VOLÁN) autóbusz megállóhely ('Felsőbabádi elágazás') található.

Az 5-ös főút külterületi jellegű, forgalma ~8400 E/nap, csomópontja a 52104 jelű mellékútnál szintbeni, önálló balra kanyarodó sávokkal kiépítve. Az 52104 jelű út Bugyi felé biztosít kapcsolatot, forgalma ~4500 E/nap.¹

A területen meglévő kerékpárút nem található.



Közlekedési hálózat – kivágat (Forrás: Ócsa Településrendezési eszközök Alátámasztó munkarész – Kasib Kft.)

A tervezési terület megközelíthetőségét tekintve gépkocsi behajtó a két telek határán, az 52104 jelű mellékútról nyílik, közvetlenül a körforgalom mellett. A behajtó forgalma jelenleg igen alacsony, a csomóponti közlekedést így nem akadályozza.



¹ 2015-ös adat

3.6 Közművesítés

A módosításra tervezett terület Ócsa központi belterületétől, a város kiépített vízi- közműhálózati rendszereitől több km-re fekszik, így a területen közüzemű vízi-közmű ellátás nem épült ki. Közüzemű szolgáltatásként a villamosenergia és a földgázellátás áll rendelkezésre. Közművesítés jelenlegi állapotát hiányosan közművesítettként lehet meghatározni. A vízellátásra és a szennyvízelvezetésre-kezelésre egyedi házi közműpótlókat alkalmaznak, illetve a volt államigazdaság rendelkezik saját kúttal, amelyről egyes ingatlanok ellátását biztosítja.

A tervezett új hasznosításhoz szükséges közműellátási lehetőséget feltáró közművizsgálatok az E-közmű nyilvántartása alapján, az előzménytervek és az átfogó településrendezési tervek szakági munkarésének a felhasználásával készült.

A terület közművekkel összefüggő természeti adottsága, hogy vízminőség-védelmi területen fekszik, ahol a felszín alatti vízbázisok védelmére szigorúbb előírások figyelembe vétele szükséges. A vízminőség védelmi területre vonatkozó 9/2019 (VI. 14.) MvM rendelet a szennyvíz elvezetésre-kezelésre és a csapadékvizekre vonatkozóan is szigorú szabályozás előírását írja elő. A megfelelő védelmet a teljes közműellátás kiépítése biztosítaná, de ennek a kiépítési lehetőségét a nagy távolság nem teszi reálissá, így a nagyobb volumenű hálózatfejlesztés megvalósításáig átmenetileg a közműpótlók alkalmazását el kell fogadni. Annak alkalmazására kell olyan szigorú előírásokat rögzíteni, hogy azzal is a felszín alatti vizek védelme biztosítható legyen.

A vizsgált terület közművekkel összefüggő másik természeti adottsága, a térséget jellemző általános magasabb talajvízszint állás, amely a csapadékvíz elvezetéssel szemben igényel gondosabb megoldást.

A vizsgált terület közműves adottsága, hogy a területén több villamosenergia főelosztó hálózati nyomvonal és gerincvezeték hálózati nyomvonal halad keresztül. A vezetékek a területtől keletre, az 5. sz főút keleti oldalán üzemelő 132/22 kV-os alállomásra érkeznek, vagy onnan indulnak. Ezeknek a hálózatoknak a helyben maradásával kell számolni, biztosítva nyomvonaluk és biztonsági övezeteiknek a helyigényét. Elméletileg ezeknek a villamosenergia hálózatoknak, rövidebb-hosszabb szakaszának a kiváltására, nyomvonal korrekciójára a műszaki lehetőség biztosított, azonban annak költségei a kiváltás megvalósítását nem teszik reálissá.

A vizsgált területen van néhány épület jelenleg is, amely a szükségletének megfelelő közműellátással rendelkezik. Az E-közmű nyilvántartásából csak a közüzemű hálózatokról, a villamosenergia hálózatról történő ellátást rögzíti. Egyéb igényeiket közműpótlással oldhatják meg, de ennek műszaki megoldásáról és a hálózatról pontos adatok-helyszínrajz nem áll rendelkezésre.

A vizsgált terület jelenlegi beépítésének és hasznosításának teljes felszámolásával tervezhető az új hasznosítás. A meglevő felépítmények felszámolásával egyidejűleg azok jelenlegi közműellátását is fel kell számolni, funkciót vesztett vezetékeket kibontással kell eltávolítani

.

3.7 Környezetvédelem

3.7.1 Felszíni és a felszín alatti vizek

Ócsa Város a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete szerint felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny település, ezen belül a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen helyezkedik el. A fokozottan érzékeny kategóriába sorolt településeken a 2019/2004. (VII.21.) Korm. rendelet szerint az alábbi tevékenységek tiltottak:

„9. § (4) A felszín alatti víz állapota szempontjából **fokozottan érzékeny területeken** a 41. § (8) bekezdésének c) pontjában foglaltak kivételével tilos

- a) a felszíni vizek pótlása felszín alatti vízből;
- b) olyan tevékenység végzése, amelynek következtében a fedőrétegek eltávolítása révén felszínre kerül a felszín alatti víz;
- c) olyan bányászati tevékenység végzése, amelynek következtében a külszín megbontásával kialakított bányatalp a maximális karsztvízszintet 10 m-en belül megközelíti;
- d) a szén-dioxid geológiai tárolása.”

„10. § (2) Tilos - a (3) és (4) bekezdésekben foglalt kivételektől eltekintve

- a) az 1. számú melléklet szerinti szennyező anyagnak, illetve az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlásuk esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyagnak
 - aa) felszín alatti vízbe történő közvetlen bevezetése,
 - ab) bevezetése minden olyan mesterséges tóba, amely közvetlen kapcsolatban van a felszín alatti vízzel,
 - ac) mélyművelésű bányában történő elhelyezése, kivéve az ideiglenes jelleggel, a műszaki üzemi tervben az adott nyersanyag bányászatához engedélyezett anyagot,
 - ad) a felszín alatti vizek állapota szempontjából **fokozottan érzékeny területen** a felszín alatti vízbe történő közvetett bevezetése, kivéve egyedi szennyvízkezelő berendezésekkel tisztított háztartási szennyvíz bevezetésének a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló kormányrendeletben meghatározott eseteit;...”

Ócsán a vízminőségvédelem tekintetében az elsődleges konfliktust az jelenti, hogy a településen kiépült szennyvízcsatorna-hálózatra a rákötések aránya nem teljes körű. Ennek következtében a keletkezett szennyvizek derítőkáknákba kerülnek, melyek potenciális szennyező forrást jelentenek a talajra és a felszín alatti vizek minőségére. A csatornahálózatra való rákötések jövőbeni növekedése, valamint az illegális szennyvízelvezetések megszüntetése jelentősen javítaná a vízminőséget.

3.7.2 Levegőtisztaság védelem, zaj- és rezgésterhelés

Közlekedési eredetű lég- és zajszennyezés Ócsa területén a jelentős átmenő forgalmat is bonyolító utakon zajló személy- és tehergépjármű forgalom miatt alakul ki. A település két meghatározó közlekedési eleme az M5-ös autópálya, valamint az 5-ös számú elsőrendű országos főút, mely utóbbi közvetlenül a tervezési terület mentén húzódik. Ez utóbbi alapvetően külterületi jellegű, a tervezési terület környékén azonban egy szakaszon belterületi – Felsőbabád-Újtelep – lakóterület mellett halad. Ezen ingatlanok, habár részben közvetlenül határosak az úttal, beépítésük szerencsés, az épületek a földrészletek az úttól legtávolabbi részein kerültek elhelyezésre, így a forgalomból adódó jelentős mértékű környezeti terheléssel itt sem kell számolni.

Ócsán a közlekedésből fakadó légszennyezésen kívül a kereskedelmi és szolgáltató gazdasági, valamint különleges területek okozta technológiai eredetű szennyezéssel kell jelenleg számolni. Az ilyen jellegű kibocsátás az új gazdasági területek megjelenésével növekedhet ugyan, jelen esetben azonban a tervezési területen fejlesztése során tervezett funkció (raktározás, vendéglátás) tekintetében nem várható a kibocsátás növekedése.

3.7.3 Hulladékkezelés

Ócsa teljes területén a keletkező kommunális szilárd hulladék elhelyezéséről és elszállításáról a településen működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer gondoskodik. A veszélyes hulladékok begyűjtése és elszállítása a településen szintén megoldott.

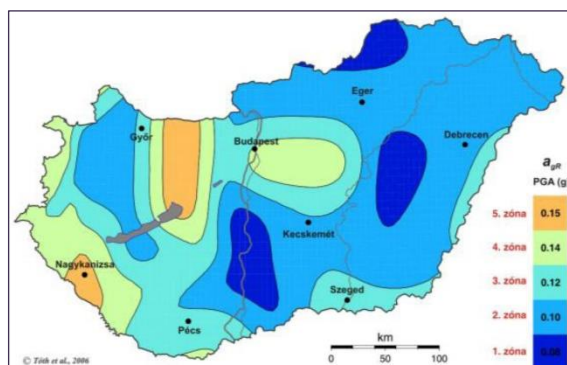
Az egyes építkezések során keletkező hulladékok környezetvédelmi szempontból is megfelelő gyűjtéséről és elszállításáról a beruházóknak kell gondoskodni. A keletkező építési törmelék kezelésére külön figyelmet kell fordítani. A szükségessé váló feltöltések, tereprendezések kizárólag **hulladéknak nem minősülő anyagok felhasználásával** történhetnek.

3.8 Katasztrófavédelem

3.8.1 Építésföldtani korlátok

Ócsa területét az Agglomeráció Településrendezési Terve szerinti földtani veszélyforrás területének övezete nem érinti. Csúszás-, süllyedésveszélyes terület a településen nem található. A település Magyarországi viszonylatban sem tartozik a földrengés veszélyeztetett területek közé.

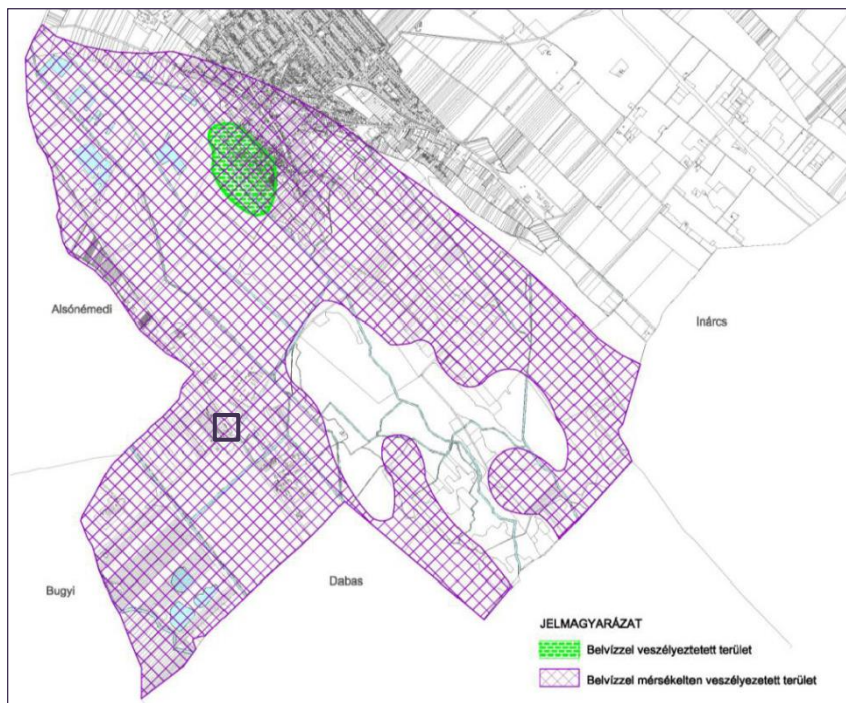
Magyarország szeizmikus zónatérképe
(Forrás: Ócsa Településfejlesztési Konceptió,
Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat –
Megalapozó vizsgálat 2015.)



3.8.2 Árvíz- belvíz veszélyeztetettség

Ócsa árost a vízügyi ágazat árvízvédelmet igénylő településként nem tartja nyilván, a tervezési terület árvíz szempontjából nem veszélyeztetett. A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 8. melléklete a település egy kisebb részén rendszeresen belvízjárta területet jelöl, mely távol esik a tervezési területtől.

A belvíz veszélyeztetettségre vonatkozó és a vízügyi igazgatóságok által is használt (Pálfai-féle) index alapján a település nyugati külterülete és Felsőbabád városrész területe belvízzel mérsékeltен veszélyeztetett területen található. Ez a megyei terven, mint veszélyeztetettségi fokozat nem szerepel, azonban az érintett területen az építmények, műtárgyak kialakításánál és a csapadékvizek elvezetésének megoldására külön figyelmet kell rá fordítani.



Pálfai-féle belvíz veszélyeztetettség
(Forrás: Ócsa Településfejlesztési Konceptió, Településszerkezeti Terv és Helyi
Építési Szabályzat – Megalapozó vizsgálat 2015.)

4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA

A tervezési területen fekvő ingatlanok tulajdonosa a jelenleg alulhasznosított, beépítésre nem szánt közlekedési területfelhasználásba sorolt ingatlanok fejlesztését tervezi. A terület főútvonalak menti elhelyezkedését kihasználva a cél gazdasági, elsősorban logisztikai funkcióval rendelkező épületek elhelyezése a jövőben.

A ~300-700 m² közit méretű raktárépületek az 5-ös út mentén kerülnének elhelyezésre, míg az 52104 sz. mellékút mellett új vendéglátóépület települne a meglévő, leromlott állagú étterem helyett.

A fejlesztéshez szükség van a településszerkezeti terv módosítására, mely során a két telek beépítésre nem szánt közlekedési területfelhasználásból **(KÖu) Gksz** jelű gazdasági területfelhasználásba kerülne átsorolásra. A hatályos HÉSZ és a szabályozási terv ezzel összhangban szintén módosulna.

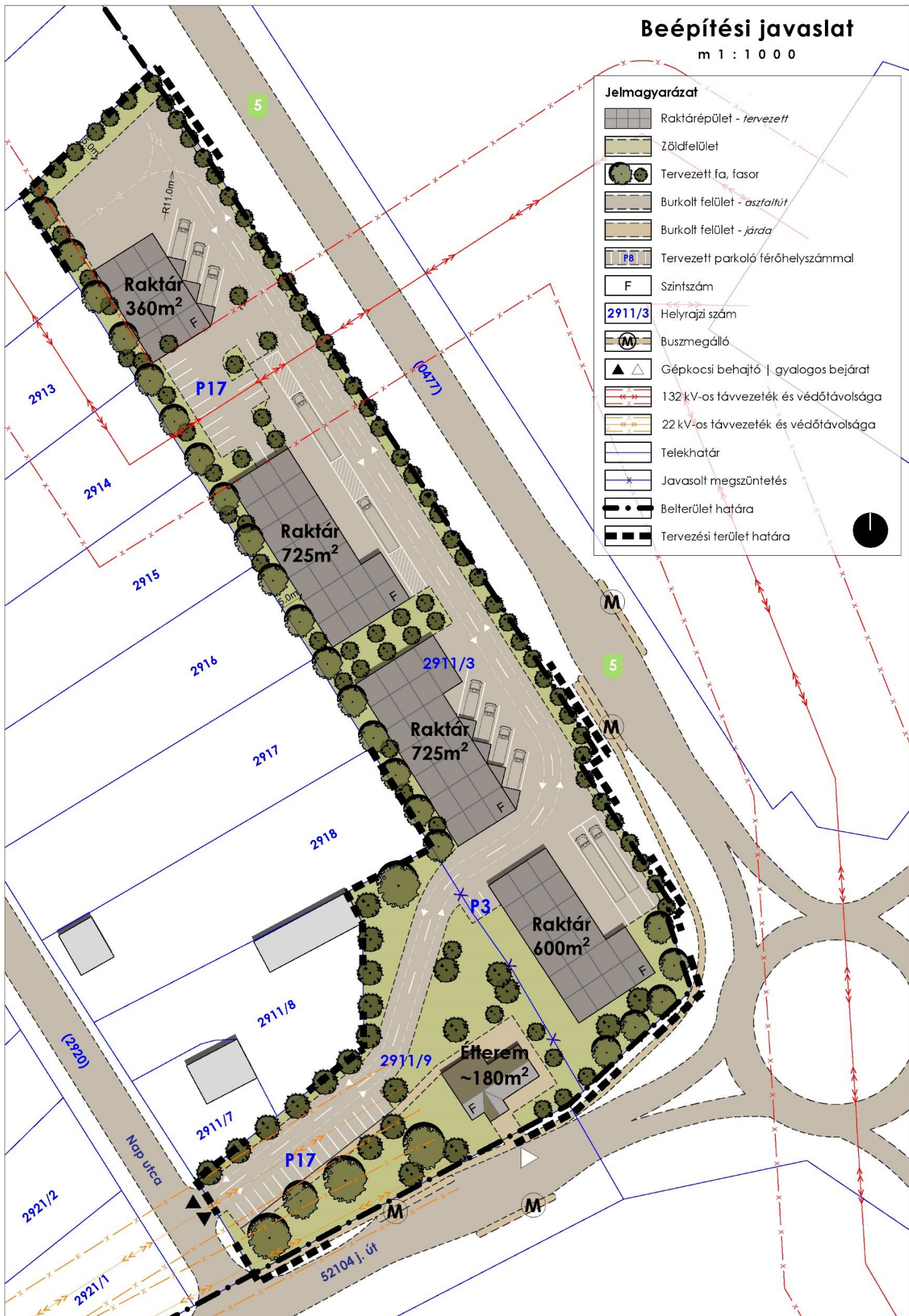
A fejlesztés során a beruházó az 5-ös úton található helyközi buszmegállótól gyalogos járda kiépítését is tervezi a szomszédos lakóterület közepén keresztül haladó Nap utca országos mellékúttal való kereszteződéséig.

Beépítési javaslat

m 1 : 1 0 0 0

Jelmagyarázat

-  Raktárépület - tervezett
-  Zöldfelület
-  Tervezett fa, fasor
-  Burkolt felület - aszfaltút
-  Burkolt felület - járda
-  Tervezett parkoló férőhelyszámmal
-  Szintszám
-  Helyrajzi szám
-  Buszmegálló
-  Gépkocsi behajtó | gyalogos bejárat
-  132 kV-os távvezeték és védőtávolsága
-  22 kV-os távvezeték és védőtávolsága
-  Telekhatár
-  Javasolt megszüntetés
-  Belterület határa
-  Tervezési terület határa

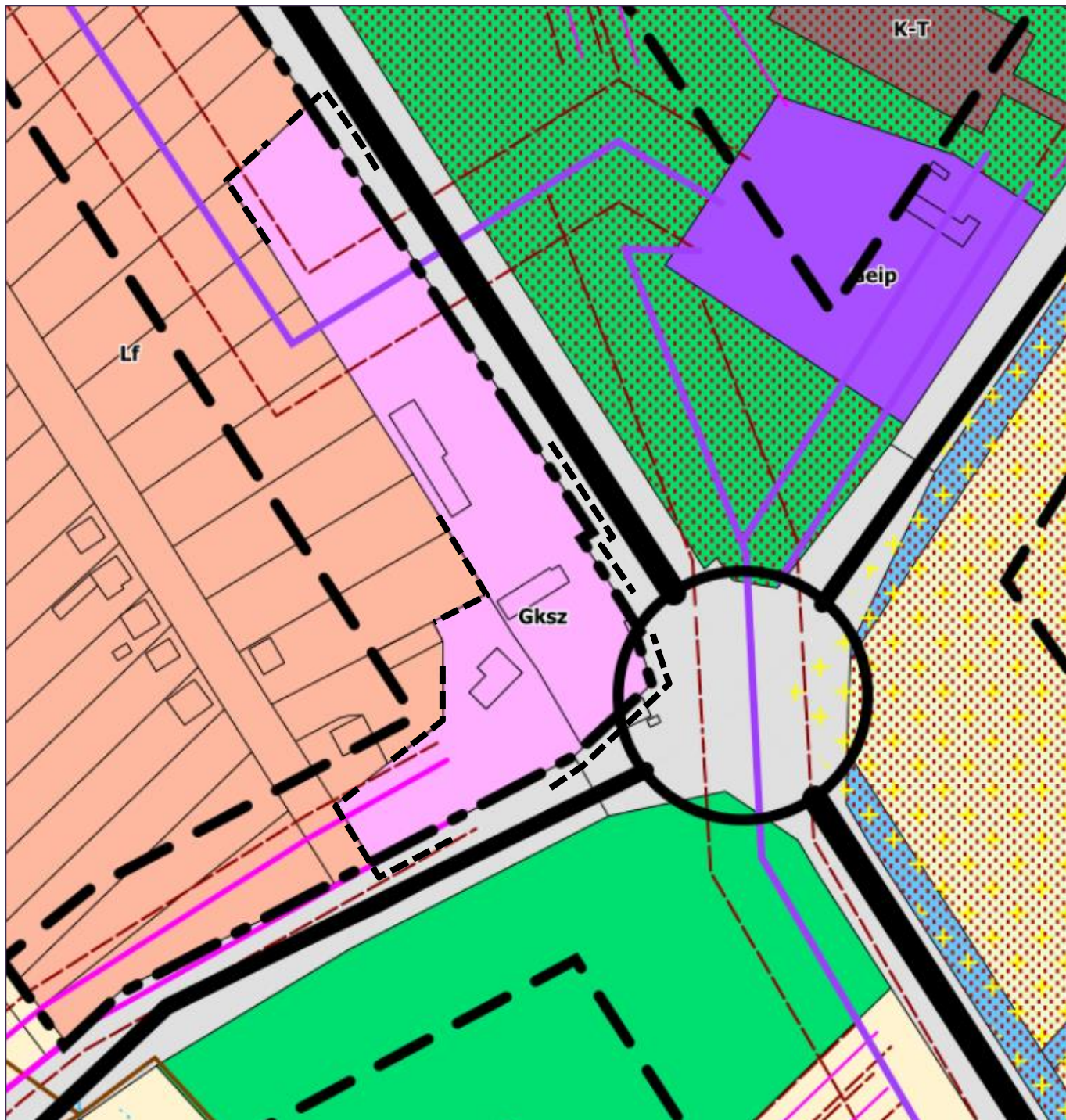


6 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

6.1 TSZT módosítás

A fejlesztés megvalósításához szükséges a hatályos TSZT módosítása. Ennek során a terület **KÖu** jelű közlekedési területfelhasználásból **Gksz** jelű területfelhasználásba kerülne. A szerkezeti terv egyéb elemei nem módosulnak.

A módosítással 1,2 hektár új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, így a TSZT-ben rögzített biológiai aktivitásérték számítására is szükség van.



TSZT szerkezeti tervlapjának módosítási javaslat

6.1.1 Biológiai aktivitásérték

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. §-a szerint

„(1) Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (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.”

A meglévő és tervezett területfelhasználáshoz a rendeletben rögzített biológiai aktivitás pontértékek az alábbiak:

1.	Általános használat típusa	Értékmutató (pont/hektár)
25.	Közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint repülőtér területe	0,5
8.	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4

Ezek alapján megállapítható, hogy az 1,2 hektáros terület jelenlegi 0,6-os BIA értéke (0,12-vel) 0,48-ra csökken.

A jelenleg hatályos TSZT-ben a biológiai aktivitásérték +237,16. Ez a módosítás során 237,04-re változik.

6.1.2 Területi mérleg

A hatályos TSZT-ben rögzített területi mérleg a gazdasági és közlekedési területek vonatkozásában az alábbiak szerint alakul:

Területfelhasználás	hatályos TSZT		Jelenlegi módosítás	
	Terület (ha)	%	Terület (ha)	%
Gazdasági terület				
Kereskedelmi, szolgáltató (Gksz)	599,57	7,35	600,77	7,37
Ipari gazdasági terület (Gip)	220,2	2,7	220,2	2,7
Beépítésre szánt terület összesen:	1596,2	19,56	1597,4	19,57
Közlekedési terület				
Közüti közlekedési terület (Kö)	146,3	1,79	145,1	1,77
Vasúti terület (KÖk)	15,7	0,2	15,7	0,2
Beépítésre nem szánt terület összesen:	6567,5	80,45	6566,3	80,43

6.1.3 Területrendezési tervekkel való összhang

Az országos és agglomerációs területrendezési tervekben szereplő szerkezeti terveken a tervezési terület települési térségbe sorolt, melyen belül a törvény szerint bármilyen területfelhasználás kijelölhető.

Az MaTrT egyéb vonatkozó jogszabályai és az azoknak való megfelelés igazolása

„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- A tervezési területen kijelölt új beépítésre szánt terület települési térségben, belterületen kerül kijelölésre.
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- A tervezési területen kijelölt új beépítésre szánt terület nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

- Az újonnan kijelölésre kerülő Gksz jelű gazdasági terület a meglévő főútvonal mellé települne, ezzel kihasználva a pozíciójából fakadó előnyöket.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni."

- Az újonnan beépítésre szánt terület 1,2 hektár kiterjedésű, melynek 5%-a **600 m²**. Egy ilyen méretű **zöldterület biztosítására lehetőség van** a beruházó részéről **Ócsa Város** valamely a tervezési területhez **nem csatlakozó részén, illetve a szabályozási koncepcióban „beültetési kötelezettséggel” érintett teleksáv területén is**. Ez utóbbi esetben a kijelölt zöldterület (**Zkk**) telken belüli zöldterületként működne, hogy az elő- oldal- és hátsókert szabályai betarthatók legyenek.

„23. Új beépítésre szánt terület kijelölése

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 igénybevételeivel párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek."

- Az új gazdasági terület kijelölése a fenti feltételeknek megfelel.

„24. A települési térség növekménye

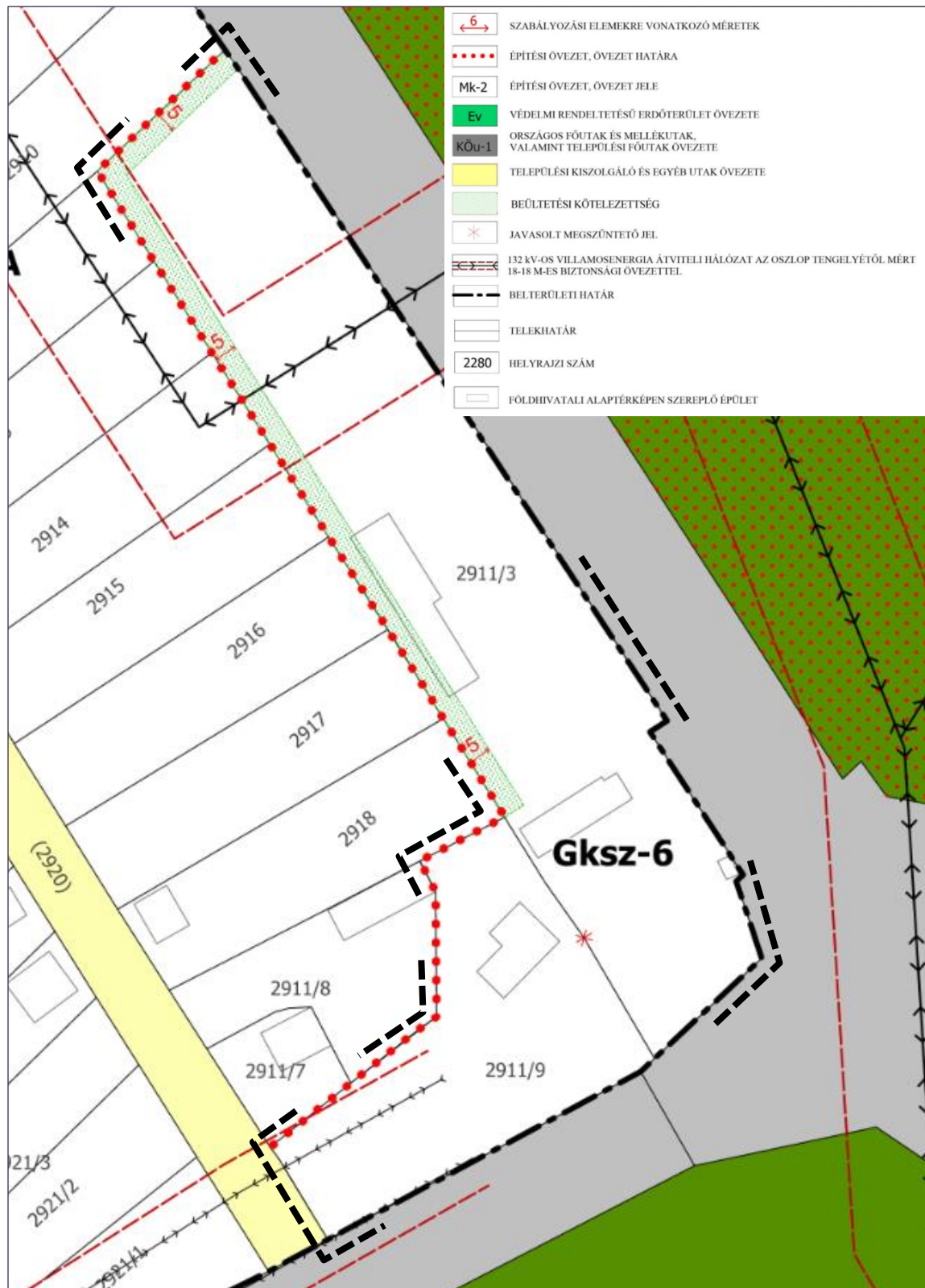
40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell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

- A törvény 8. mellékletében szereplő táblázat alapján Ócsa Város területén 1585,28 hektár kiterjedésű a települési térség. Ennek 2%-a 31,7056 hektár. Az újonnan kijelölendő Gksz terület mérete 1,2 hektár, így a módosítás a jogszabálynak megfelel.

6.2 HÉSZ módosítás

A tervezési területen a fejlesztés megvalósíthatósága okán egy új építési övezet kerülne kijelölésre, Gksz-6 jellel. Az övezetben az előírások az általánosan a gazdasági övezetben megengedett főrendeltetéseken túl engedélyezik a vendéglátó főrendeltetésű épület elhelyezését is.

A szabályozási terven a környező lakóterületek felé 5,0 méter szélességben beültetési kötelezettséget jelöl az SZT, mely új elemként kerülne bevezetésre a terven.



Szabályozási terv módosítási javaslat

A rendelet 1. mellékletében szereplő 4.-es számú övezeti táblázat az alábbiak szerint módosul:

4. Kereskedelmi, szolgáltató övezetek (Gksz)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	A kialakítható telek		Az építési övezetben					
2	Építési övezet jele	legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége / mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
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
9	Gksz-6	3000	-	SZ	40	10	20	50

A HÉSZ előírásai az alábbiakkal egészülnének ki:

„40. Kereskedelmi, szolgáltató övezetek egyedi előírásai

40. §

[...]

(6) A **Gksz-6** jelű építési övezetben

- az elhelyezhető épület a 39. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken **kívül logisztikai, raktározási és vendéglátás rendeltetést** is tartalmazhat,
- az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókeret mérete 10m.."

7 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYE

7.1 Közlekedésfejlesztési igények

A közlekedésfejlesztés kapcsán elsősorban a terület megközelíthetősége változik. A jelenlegi gépjármű behajtó megszüntetése javasolt a tervezett funkcióra való tekintettel. A várhatóan megnövekedő tehergépjármű forgalom nagy valószínűséggel lelassítaná a közeli körforgalom közlekedését, így a teher- és személygépjárművekkel való kiszolgálást más irányból célszerű biztosítani.

A telek összevonása esetén az új be- és kihajtót a szomszédos lakóterületet feltáró Nap utca felől érdemes kialakítani. Ez esetben – a beépítési javaslaton is látható módon – a forgalom az 5-ös út mentén kialakítandó belső úton zajlana, a telek északi végében a megfordulás lehetőségének biztosításával.

Alternatív megoldásként, a két telek össze nem vonása esetén felmerülhet egy új kihajtó kérvényezése az 5-ös út felé. Ennek létesítésére az ad elvi lehetőséget, hogy a jelenleg meglévő gépkocsi behajtó nagyrészt nem a 2911/3 hrsz.-ú telek területén van, így annak valós közterületi kapcsolata jelenleg nincs, azt a közlekedési hatóságnak viszont minden esetben biztosítani kell. Ebben az esetben is javasolt a Nap utca felé történő beközlekedés biztosítása, mivel a meglévő behajtó körforgalomtól való távolsága ezt indokolja.

A területen belül összesen 37 db személygépjárműnek biztosítható parkolóhely – a beépítési javaslat szerint – mely várhatóan több, mint a HÉSZ-ben előírt kötelezően kialakítandó parkolóférőhely (raktározási funkció esetén 1 db/5 dolgozó).

7.2 Közműfejlesztési javaslat

A tervezett új hasznosítás távlati közműellátására a környezethez alkalmazkodó, a természeti adottságokat figyelembe vevő, a hatályos előírásokat kielégítő teljes közműellátás biztosítására lenne szükség, átmeneti megoldásként elfogadva a közműpótlók alkalmazásának szükségességét. Távlatra a teljes közműellátás megoldását biztosítani kell, az ahhoz szükséges közműellátáshoz a következő közműigények prognosztizálhatók:

Vízigény	Keletkező Szennyvíz	Villamosenergia Igény		Termikus Energia Igény		
		köz-hálózat	meg-újuló	villamos-energia	meg-újuló	földgáz
<i>m³/nap</i>	<i>m³/nap</i>	<i>kW</i>	<i>kW</i>	<i>kW</i>	<i>kW</i>	<i>nm³/h</i>
11	11	81	20	117	29	16

Ezek az igények előzetes tájékoztatásul szolgálnak, a szolgáltatók felé csak a továbbtervezés során a már ténylegesen meghatározott épületgépészeti, elektromos igények bejelentése szükséges.

Tudomásul kell venni átmenetileg vízi közművek ellátására a közműpótlók alkalmazását, de készülni kell távlatban a közhálózati kapcsolatok kiépítésének lehetőségére is. A várható energiaigények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok biztosítása, amelyre elsődlegesen a már kiépített csatlakozási helyek hasznosítása a célszerű, azok műszaki állapotának és a paramétereinek felülvizsgálatával, de igény esetén új csatlakozás kiépítésének sincs akadálya. A műszaki kapcsolatok biztosításán kívül a táphálózatokról a kapacitás biztosításához szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzítheti. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a terület jelenleg is rendelkezik lekötött közmű-kontingenssel és közműfejlesztési hozzájárulást, csak a jelenlegi lekötött kontingens feletti igényekre kérhető.

A tervezett új beépítésnél a 7/2006 TNM rendelet előírásának megfelelően, új épületek esetén közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni és a tervezett új épületek összesített energiaigényének legalább 25%-át, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

A továbbtervezés során a beruházónak biztosított az a lehetőség is, hogy a számára legkedvezőbb energia-mixet építse ki termikus energia ellátására. Erre a földgáz és a villamosenergia is rendelkezésre áll, bármelyik kombinálva a megújuló energiahordozó hasznosításával kielégíti a helyi építési szabályzat teljes közműellátásra vonatkozó előírását.

Az energia-mix meghatározásánál célszerű figyelembe venni, hogy a klímaváltozás hatására a nyári hűtési energiaigény meghaladja a téli fűtési hőigényt, amelyet a mai műszaki lehetőségek közül a kedvezőbbben a megújuló energiahordozó és villamosenergia hasznosításával lehet kielégíteni, de a téli hőigény kielégítésére egyéb energiahordozó is igénybe vehető. Ezekről elég a továbbtervezés során dönteni, a környezetterhelés mértékének egyidejű figyelembe vételével.

7.2.1 Vízellátás

Ócsa város, központi belterületén a közüzemű vízszolgáltatást a DPVM Zrt. biztosítja. A kiépített hálózati rendszere a módosítással érintett területtől 3,4-4 km távolságban van. Felsőbabád városrészben a majorságok területén önálló saját fűtő kútról biztosították az egyes üzemi részlegek vízellátását. A vizsgált terület melletti lakótelkek ellátása pedig egyedi házi kútról biztosított. A házi kutak vízminősége bizonytalan, így a térség valamennyi ingatlanja számára a megnyugtató vízellátást a közüzemű vízhálózat kiépítése fogja biztosítani. Ennek megvalósításáig, a helyi vízbeszerzést, a házi kutak használatát fenn lehet tartani.

A tervezett raktároknál a házi kutak használatának nagyobb kockázata nincs, mivel a vízigény ivóvíz minőséget igénylő hányada palackos vízzel is kielégíthető és a szociális vízellátás a vízminőségre kevésbé érzékeny. nagyobb kockázata az étterem vízigényének a kielégítésének van, amelynek a vízminőség megfontosságának fokozottabb ellenőrzése szükséges.

7.2.1.1 Tűzvíz ellátás

A tűzvíz ellátás biztosítását a továbbtervezés során a pontos tűzvíz igény ismeretében lehet megtervezni. A helyi vízbeszerzésről vételezhető mennyiséget meghaladó tűzvíz igény kielégítésére helyben tűzvíz tárolót kell létesíteni.

7.2.2 Szennyvízelvezetés

A településen elválasztott rendszerű vízvezetést építettek ki. Ócsa város, központi belterületén a közüzemű szennyvízgyűjtő hálózatot a DPVM Zrt. üzemelteti. A szennyvizet a településen üzemelő szennyvíztisztító telepen kezelik. A kiépített hálózati rendszere a módosítással érintett területtől 3,4-4 km távolságban van. Felsőbabád városrészben a majorságok területén a keletkező szennyvizet egyedileg gyűjtik és szippantó kocsikkal szállítják a befogadó ürítő helyre. A terület vízminőség védelmi területen fekszik, ami a szennyvizet szigorúbb kezelésének megoldását igényli. A megnyugtató szennyvízkezelést a közüzemű szennyvízgyűjtő hálózat kiépítése fogja biztosítani, amely a szennyvizet a tisztító telepre szállítja. Ennek megvalósításáig, a közműpótló alkalmazását fenn lehet tartani.

Fontos azonban annak szigorú feltételeit rögzíteni. A hatályos HÉSZ 22. § (4) bekezdés és a (6) bekezdés ennek kereteit biztosítja. A (6) bekezdést célszerű lenne kiegészíteni, a vízminőség védelmi területen fekvő területre vonatkozó megjegyzéssel, aminek igényét és szükségességét a 9/2019/(VI.14.) MvM rendelet előírja:

„(6) Amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, és a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül, akkor a beépítésre szánt csatornázatlan, valamint a kiemelt vízminőség védelmi területen fekvő csatornázatlan és beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, ha:

- a) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll (felszín alatti tisztított víz elhelyezés tilos),
- b) az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
- c) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
- d) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
- e) a kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsontra csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet."

7.2.2.1 Csapadékvíz elvezetés

Ócsa kül- és belterületein a felszíni vízrendezés nyílt árkos rendszerrel történik, a talajadottságok miatt a csapadékvizek legnagyobb részben elszikkadnak, illetve a település külterületének déli részén keresztülhúzódnak különböző számú csatornába gravitálnak, amely azokat elszállítja. A végső befogadó a Duna-Tisza csatorna, illetve a Soroksári-Duna.

A településrendezési terv módosítását igénylő terület intenzívebb hasznosításával a burkoltsági aránya jelentősen nő és ezzel nő az elvezetendő csapadékvíz mennyisége is. A településről a vizek elszállítása eddig is okozott nehézségeket, így a jelenleg területről elfolyó víz mennyiségét meghaladó többlet víz továbbszállítását csak fékezett mennyiségben és késleltetve lehet zavarmentesen megoldani, és annak megfelelő helyi víz visszatartást szolgáló záportározó létesítési igényével kell számolni.

Záportározóként figyelembe véve a jellemző magasabb talajvízállást, vízzáró betonmedencét kell a felszín alatti elhelyezéssel építeni, amely a belső út, parkoló, vagy zöldfelület alá is telepíthető.

7.2.3 Energiaellátás

A vizsgált terület jelenlegi energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A villamosenergia a világítás és technológiai energia igények kielégítését szolgálja. A földgáz komplex hasznosításával a termikus energiaigények teljes körű kielégítésére alkalmas.

A funkcióváltásra, új hasznosításra tervezett terület energiaellátására a teljes közműellátásnál előírt vezetékes energiahordozójú termikus energiaellátásra a villamosenergia, földgázellátás lehetősége is rendelkezésre áll, amelynek gazdaságosságát a megújuló energiahordozók hasznosításával javítani lehet.

A továbbtervezés során a beruházó döntheti el, hogy a termikus energiaellátását milyen energiahordozóra, hordozókra támaszkodással tervezi biztosítani. A tervezői javaslat a legoptimálisabb energia-mix kialakításához, hogy a termikus energiaellátásra, a fűtési-hűtési és használati melegvíz termelésre a villamosenergiát vegyék igénybe, megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve.

7.2.3.1 Villamosenergia ellátás

A vizsgált település villamosenergia ellátását az E.ON-ELMŰ Hálózati Kft biztosítja. A terület a szolgáltató 22 kV-os közép feszültségű ellátási területén fekszik. A terület jelenlegi ellátásának bázisa a közelben fekvő 132/22 kV-os alállomás.

A javasolt új beépítés továbbtervezése során már a ténylegesen meghatározott villamosenergia igény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltató a tényleges igénybejelentésre nyilatkozik az ellátás lehetőségéről és feltételeiről.

Előzetesen, a tervezett új beruházásnál világítási és technológiai célú hasznosításra 81 kW villamosenergia igény várható, amelyhez 117 kW többlet igény jelentkezése prognosztizálható, ha a termikus energiaellátásra a beruházó a villamosenergia hasznosítását választja.

Az előzetesen prognosztizált igények alapján új, területen belül történő elhelyezésű transzformátor állomáshely telepítési igénye várható. A létesítendő fogyasztói transzformátorról induló telken belüli

kisfeszültségű elosztóhálózatot földalatti elhelyezéssel kell építeni. Az egyes épületek bekötését is földkábeles csatlakozással kell kiépíteni.

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

7.2.3.2 Földgázellátás

A település földgázellátását az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt biztosítja. A vizsgált terület térségében üzemelő hálózat kiépítése nem Ócsa település, központi belterülete felől történt, hanem Bugyi felől. Ócsa központi belterületétől a központi major területét ugyanis az Ócsai láperdő választja el, amelyen keresztül közművet fektetni korábban a tájvédelmi körzet nem engedélyezett. Ez akadályozta meg eddig is, az egyéb közhálózattal történő közműellátás megoldását is.

Bugyi község gázelosztó hálózatáról épült ki Felsőbabád központi major és környezetének ellátását szolgáló középnyomású vezeték. Az elosztóhálózat középnyomású, így telkenként egyedi nyomáscsökkentők elhelyezése szükséges, amelyről induló kisnyomású elosztóhálózat kiépítésével lehet az egyes épületek csatlakozását megoldani.

7.2.3.3 Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. A megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. A vizsgált térségében a 1900-2000 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybe vétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. A megújuló energiahordozó hasznosítására előírások is kötelezik a beruházót.

Új beépítési területen a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége egyaránt biztosított. Aktív hasznosításra a napkollektorok és a naperőmű panelek alkalmazhatók. A napkollektorok és naperőmű panelek az egyes épületek tetőszerkezetére helyezhetők el. Az épület terhelésének tervezésénél ennek igényét is figyelembe kell venni.

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

7.2.4 Elektronikus hírközlés

7.2.4.1 Vezetékes elektronikus hírközlés

Az Ócsa közigazgatási területén levő volt majorok vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Vodafone Zrt. biztosítja. A Budapesti szekunder központhoz tartozó 35-ös körzetszámú primer központ Ócsa vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A primerközpontoz tartozó települések 29-es hívószámon csatlakoznak az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A vezetékes elektronikus hírközlés (távközlés és műsorelosztás) alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. Az új hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

7.2.4.2 Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

Vezeték nélküli ellátásra a tágabb térségben elhelyezett antennák a jelenlegi igényekre a megfelelő vételi lehetőséget biztosítani tudják. Újabb antenna elhelyezési lehetőségét a hatályos Tkr. szabályozza.



A tervezési terület egész részét érinti a Víznyelőség védelmi terület övezete

JELMAGYARÁZAT:

meglévő	tervezett	
		Nagyközép-nyomású földgázvezeték biztonsági övezettel
		Középnomású földgázvezeték
		Gáznyomáscsökkentő

8 KÖRNYEZETI HATÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA

A fejlesztés megvalósulásával jelentős környezeti károsodás nem várható. A tervezett funkció (raktározás) nem jár érdemi károsanyagkibocsátással, így a levegőminőség romlásával sem. A teherforgalom megemelkedése okán várhatóan minimális mértékben nő a terület zaj- és rezgésterhelése, melyet a zajvédelem HÉSZ-ben történő előírásával, illetve a lakóterület felé történő beültetési kötelezettség előírásával csökkenteni lehet. Emellett az épületek telepítésének módjából adódóan a telken belüli teherforgalom a főút felé bonyolódik majd, távol a lakótelkektől.

Pozitív hatásként érdemes megemlíteni a jelenleg elhanyagolt, szeméttel teli terület rendbetételét, környezetének rendezését a lakóterület közvetlen szomszédságában.

Ezen felül a tervezett állapotban, az 5-ös úti buszmegállótól a meglévő lakóterületek felé kialakítandó burkolt, kivilágított járda is javítja a terület közlekedési-infrastrukturális adottságait.

9 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE

A tervezett módosítás és a tervezési területen tervezett fejlesztés nincs hatással nyilvántartott épített örökségi, vagy környezeti értékekre.