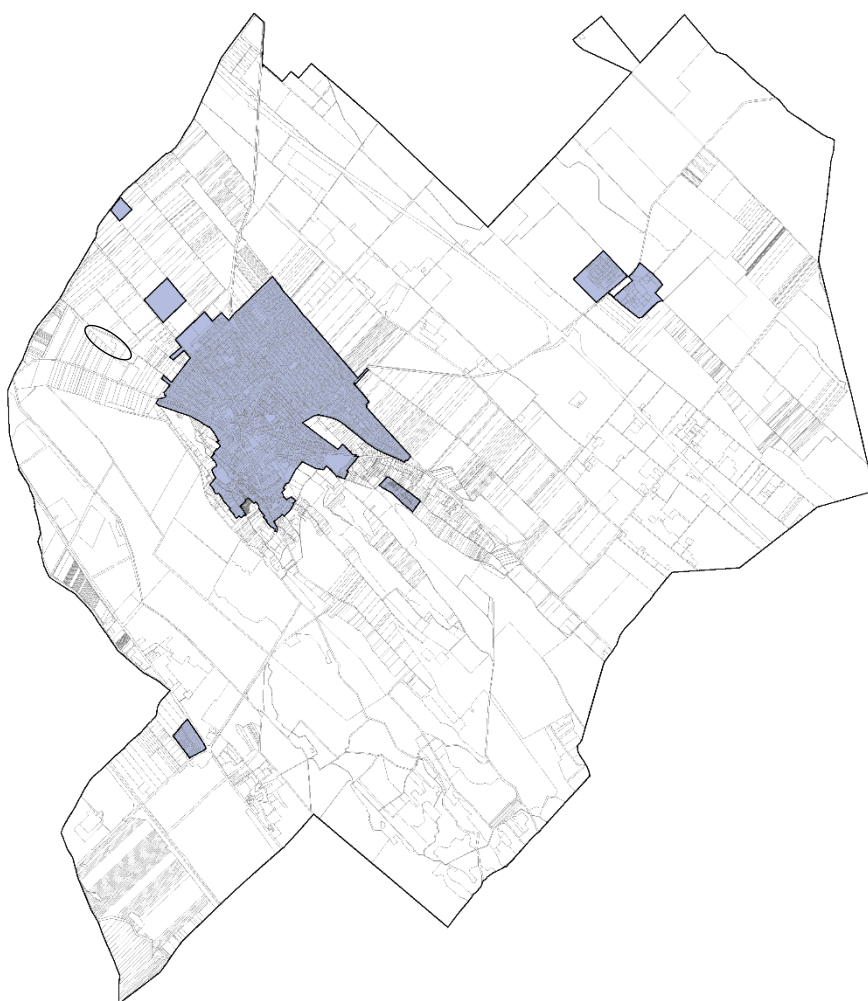


TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A 07/126 hrsz.-ú ingatlanon tervezett gazdasági terület és kiszolgálóútjának
kialakítására vonatkozóan
Ócsa Város településrendezési eszközeinek módosításához



2023. május

TERVEZŐK NÉVSORA

Településtervező:

Beleznai Teodóra

TT 01-6979

okl. településmérnök



*A dokumentáció az adatszolgáltatásként megkapott,
a tervezett fejlesztés műszaki és technológiai leírásának,
illetve beépítési tervének felhasználásával készült.*

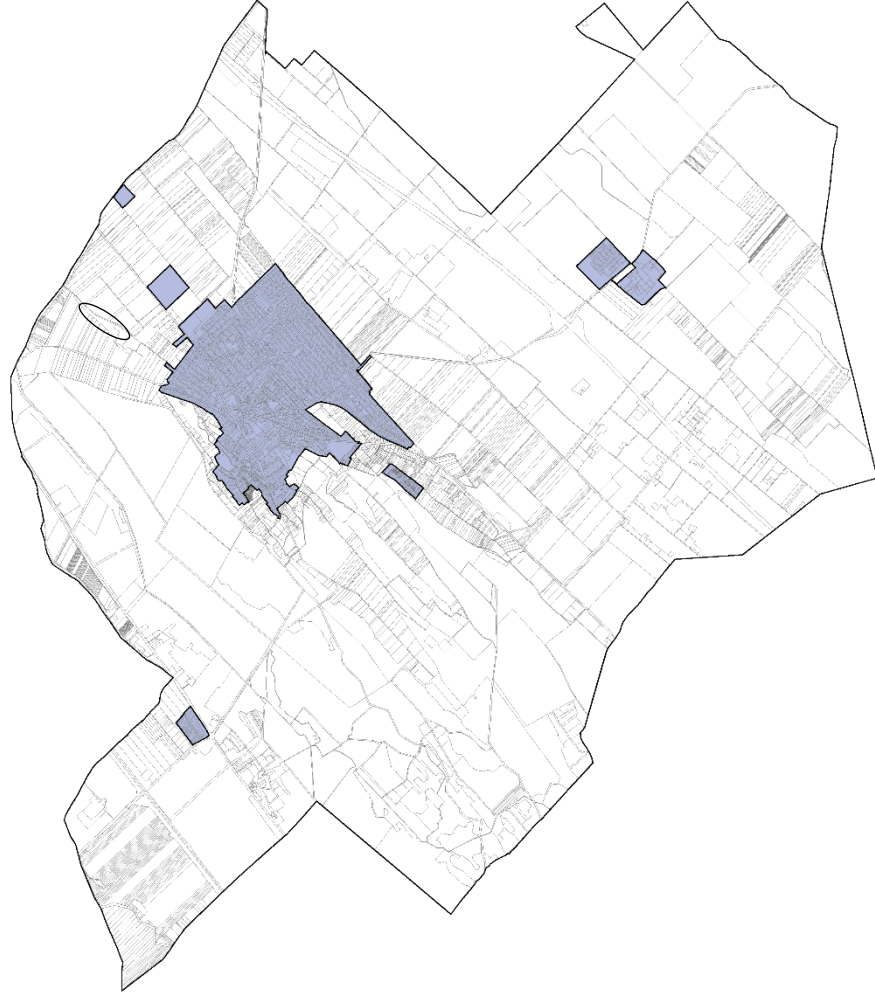
Megbízó

C.S.O. Kft.

TARTALOMJEGYZÉK

.....	1
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	1
Tervezők Névsora	2
Tartalomjegyzék.....	3
BEVEZETŐ	5
1 BEVEZETŐ	6
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	7
2 A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA	8
2.1 Lehatárolás.....	8
3 A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA	9
3.1 Hatályos területrendezési és településrendezési eszközök bemutatása a tervezési terület viszonylatában.....	9
3.1.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény	9
3.1.2 Pest Megye Területrendezési Terve	15
3.1.3 Ócsa Város Településszerkezeti Terve	17
3.1.4 Ócsa Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve	17
3.2 Épített környezet	19
3.3 Értékvédelem	19
3.4 Közlekedés.....	20
3.5 Közművesítés	21
3.6 Környezetvédelem, táji és természeti adottságok	21
3.6.1 Zöldfelületi rendszer.....	21
3.6.2 Felszíni és a felszín alatti vizek.....	21
3.6.3 Levegőtisztaság védelem, zaj- és rezgésterhelés.....	22
3.6.4 Hulladékkezelés	23
3.7 Katasztrófavédelem.....	23
3.7.1 Építésföldtani korlátok.....	23
3.7.2 Árvíz- belvíz veszélyeztetettség	24
3.7.3 Egyéb veszélyeztetettség	24
4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA	25
5 FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK ÉS BEÉPÍTÉSI JAVASLAT	25
6 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	28
6.1 Településszerkezeti Terv tervezett módosítása	28
6.1.1 Biológiai aktivitásérték.....	28
6.1.2 Területi mérleg	29

6.2	Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv tervezett módosítása	30
6.3	Területrendezési tervekkel való összhang.....	30
7	A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYE	34
7.1	Közlekedésfejlesztési igények.....	34
7.2	Közműfejlesztési javaslat	34
8	KÖRNYEZETI HATÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA.....	35
9	A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE	35



BEVEZETŐ

1 BEVEZETŐ

A tervezési területre vonatkozóan a C.S.O. Kft. Ócsa város hatályos településrendezési eszközei módosításának kezdeményezését tervezi.

Jelen tanulmányterv elkészítésének elsődleges célja, hogy a 07/126 hrsz.-ú telek településrendezési tervekben meghatározott besorolása beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági (Má) területből, új beépítésre szánt gazdasági ipari területfelhasználásba (Gip) kerüljön, egy a területen tervezett ipari gazdasági (gumiabroncs feldolgozó) tevékenységhez kapcsolódó fejlesztés megvalósítása érdekében. Ennek érdekében a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) mellékletét képező Szabályozási terv (továbbiakban: SZT) és a Településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT) módosítása szükséges.

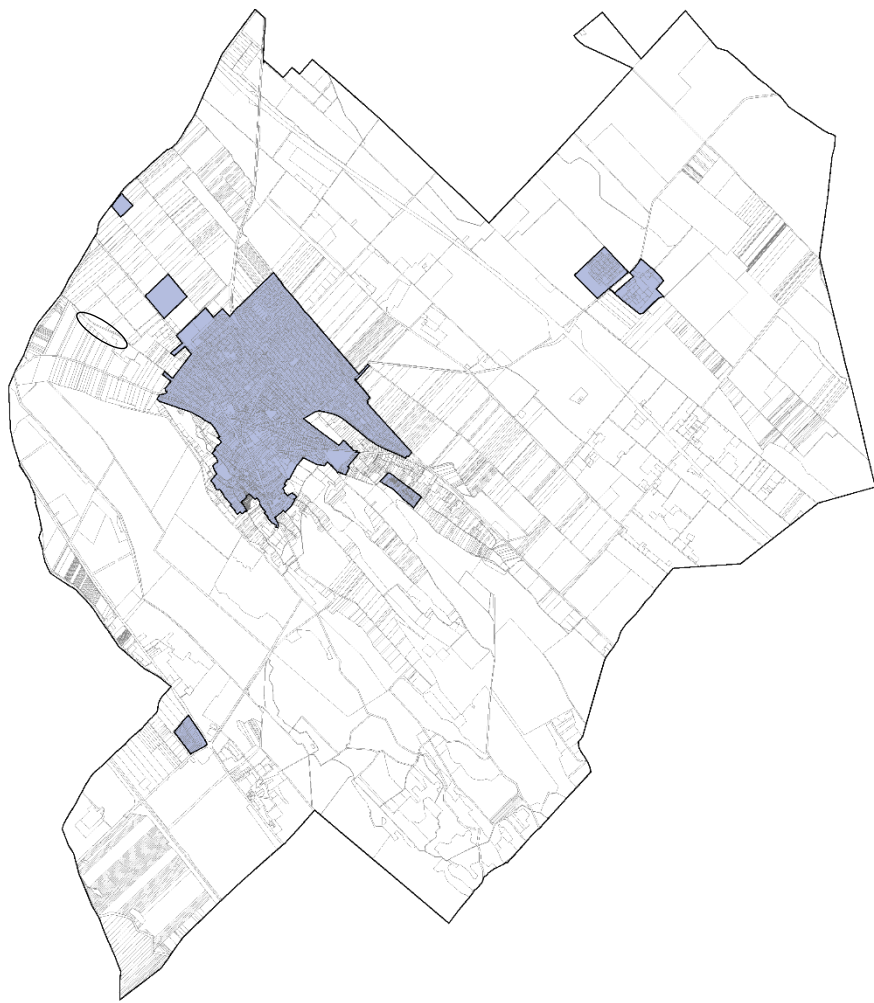
A beruházás keretében a 4617 jelű mellékútról nyíló kiszolgálóút kiépítése is tervezett, mely a létesülő gazdasági telephely közúti megközelítését biztosíthatja. Ehhez kapcsolódóan az SZT módosítása az út területét biztosító szabályozási vonal kis mértékű korrekciójára is kiterjed.

A tervdokumentáció tartalmazza az érintett terület összefoglaló vizsgálatát és bemutatja a tervezett területfelhasználás jelenlegi koncepcióját, az ezzel kapcsolatos településrendezési tervek módosítási javaslatát, ezek várható településrendezési hatásait, illetve a beépítési koncepción túl az egyes szakági munkarészeket a beruházó által átadott dokumentumok szerinti részletességgel, ezzel is segítve a tervmódosítás 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. önkormányzati határozatával elfogadott **Településszerkezeti Terve**
- Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2017. (IV.27.) sz. önkormányzati rendelete Ócsa Város **Helyi Építési Szabályzatáról**

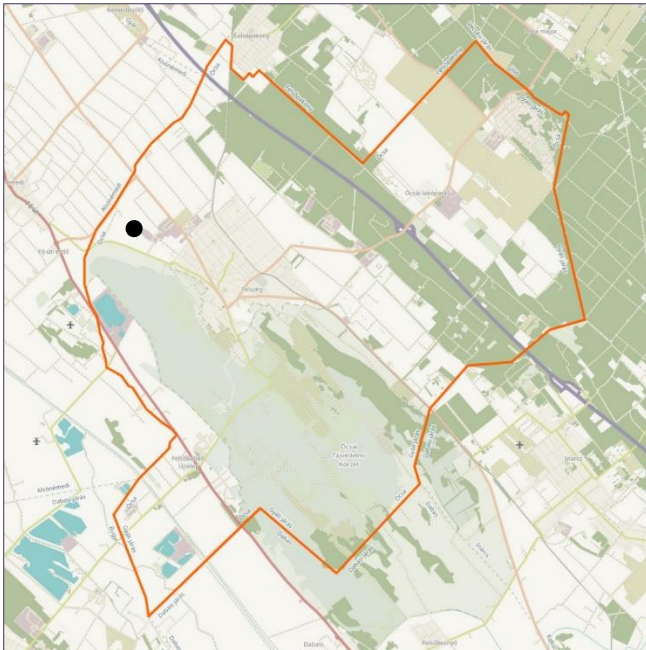
A telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új Trk.) 7. mellékletében rögzített tartalmi követelményeknek megfelelően, és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményeivel összhangban készült, mivel a hatályos településrendezési tervek még ez utóbbi Korm. rendelet alapján készültek.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

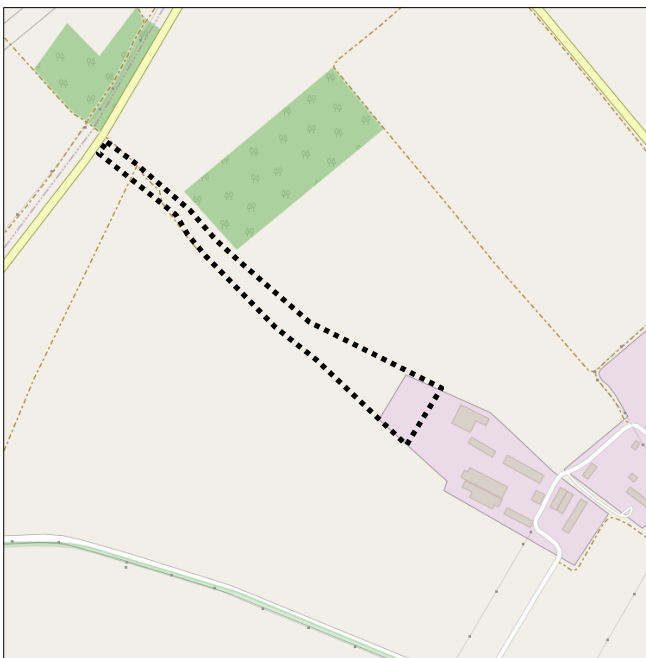
2 A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

2.1 Lehatárolás



A tervezési terület Ócsa Város északnyugati részén, a Némedi úti majorban, a központi belterülethez közel helyezkedik el, a 4617 jelű mellékúttól délre. A tervezési terület a 07/126 hrsz.-ú telekből, a 07/128 hrsz.-ú magánútból és a tervezett kiszolgálóút környezetéből áll.

A jelenleg nagyrészt erdősült telket főként szántóterületek veszik körül, délről gazdasági terület található, amely jelen tanulmánytervet megrendelő cég, a C.S.O. Kft. (rész)tulajdonában van.



A tervezési terület lehatárolása (OpenStreetMap, Légi fotó - Google Earth 2023. március)

3 A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA

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

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

3.1.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény

2018. december 28-án hatályba lépett a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. 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 hatályos településrendezési eszközei még az új MaTrT hatályba lépése előtt készültek, de felülvizsgálatuk a törvénynek való megfeleltetés céljából nemrégiben megtörtént, így jelen tervdokumentációt már a 2023-ban jóváhagyott módosításban szereplő értékek (területi mérleg, megfelelés igazolás stb.) figyelembevételével készítjük.

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 (a továbbiakban: OTrT.) területi hatálya kiterjed **az ország teljes közigazgatási területére**.

(2) A Harmadik Részben foglalt, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BaTrT.) területi hatálya **Budapestre, valamint Pest vármegyének 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. [...]"

3.1.1.1 Az Országos Területrendezési Terv

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

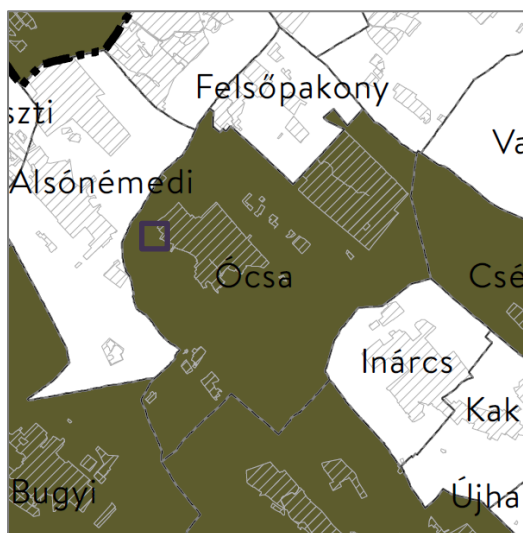
A törvény 2. mellékletét képező **Országos Szerkezeti Terv** négy különböző területfelhasználási kategóriát határoz meg:

- erdőgazdálkodási térség
- mezőgazdasági térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség

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

- 3/1. melléklet: az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének 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

3/5. melléklet: 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.”

Mivel az övezet Ócsa teljes területét lefedi, így a TSZT alapján szükséges az érintettséget vizsgálni, de a TSZT nem jelöl honvédelmi és katonai célú területet a tervezési területen.

A korábban hatályos OTTrT 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 vármegyei övezetek területén a vonatkozó országos övezetek előírásait is alkalmazni kell.”

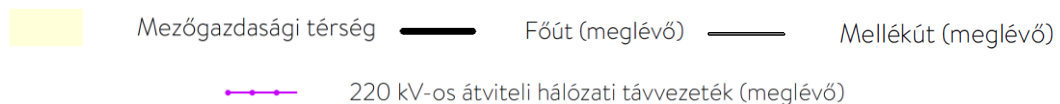
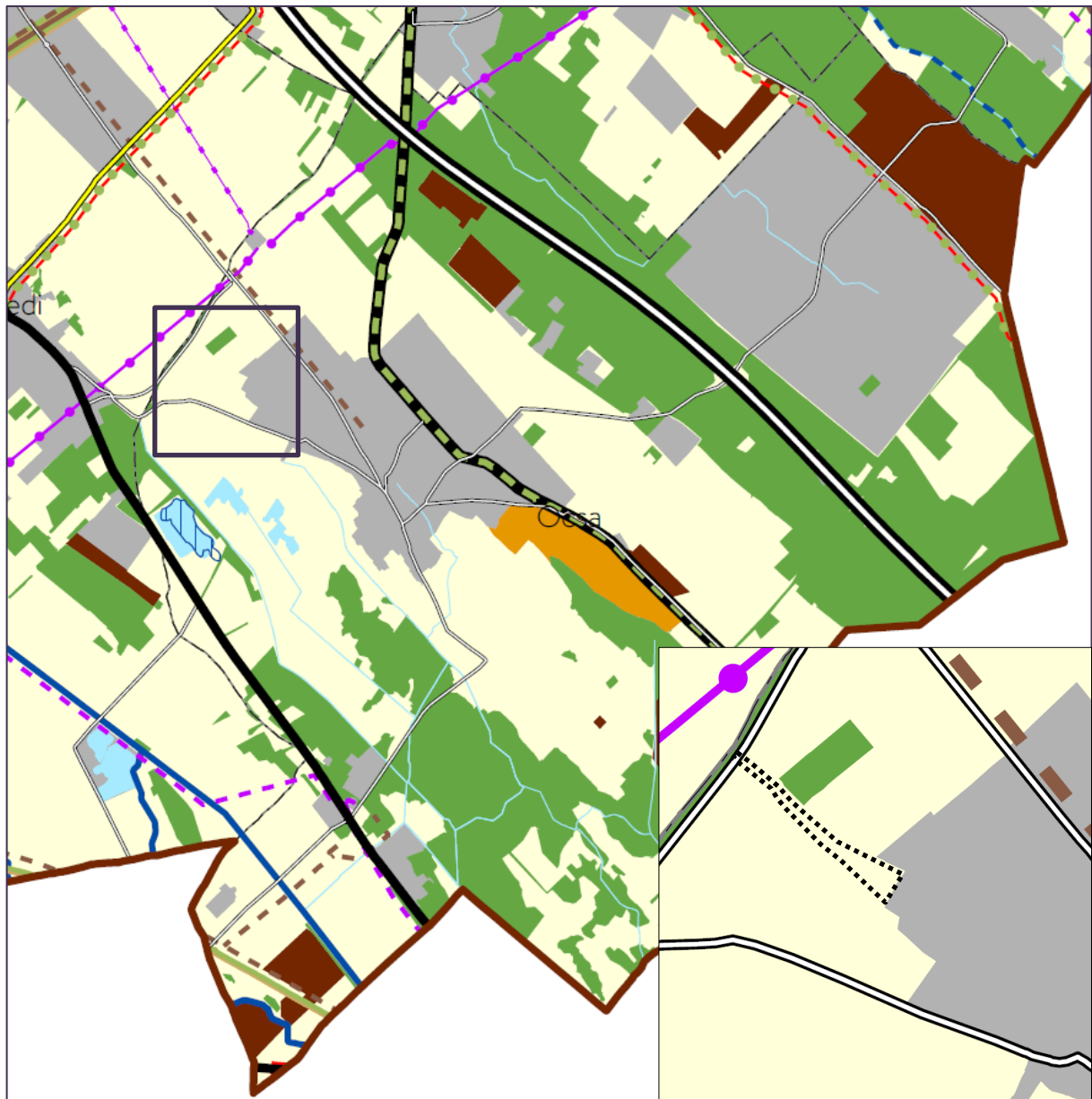
Ezen övezetek közül azonban egyik sem érinti a tervezési területet.

3.1.1.2 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 Tervének kivágata a tervezési terület lehatárolásával

A szerkezeti terven látható, hogy a tervezési terület **mezőgazdasági térségben** helyezkedik el. A területet mezőgazdasági térség és települési térség veszi körül. A tervlap egyéb eleme nem érinti a tervezési területet.

Az MaTrT. területfelhasználásra vonatkozó előírásai:

„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési tervben, [...]”

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

Az MaTrT. egyéb vonatkozó előírásai:

„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,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

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.

(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.”

valamint

23. Új beépítésre szánt terület kijelölése

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

38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve 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.

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

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

(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.

(5) * A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben - új építési övezetként vagy övezetként - csak zöldterület, továbbá - a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területek köréből - sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület építési övezet, övezet jelölhető ki.

(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtovábbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.

(7) Az 5000 m² nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény a meglévő vagy a tervezett jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel is megközelíthető.

39. § (1) * Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.

(2) Az egymással határos, összességében legalább 10 ha-t meghaladó új sportolási célú területet beépítésre nem szánt különleges terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, további átsorolás nem hajtható végre. Az így lehatárolt területen a testedzést szolgáló építmények helyezhetők el, kereskedelmi célú szállásférőhely, lakó- és üdülőépület, valamint lakás nem alakítható ki. A beépítésre nem szánt különleges terület beépítettsége az összterületének 3%-át nem haladhatja meg.

és

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.

(2) Az (1) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményen felül, a kertes mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén, a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területe összességében legfeljebb 1%-ának megfelelő terület beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősíthető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

a) az érintett terület a települési térséggel határos,

b) a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosított,

c) * a tervezett funkció működéséhez szükséges - a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő - közterületek biztosítottak vagy biztosíthatók,

d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak, és

e) * amennyiben indokolt, az a)-d) pontokban foglalt településfejlesztési célok és feladatok biztosításának és megvalósításának érdekében a települési önkormányzat az Étv. 30/A. §-a szerinti településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte.

(3) A kertes mezőgazdasági térségnek az I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez, az ökológiai hálózat magterületéhez vagy az ökológiai hálózat ökológiai folyosójához tartozó területe nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(4) * A kertes mezőgazdasági térség területét - az (1) és (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményének kivételével - a településrendezési tervben beépítésre nem szánt övezetbe kell sorolni.

(5) * A beépítésre szánt terület növekményének mértékéről - a jóváhagyott településrendezési terv alapján - az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak közhiteles és szabadon hozzáférhető nyilvántartást kell vezetni.

(6) * A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal a településrendezési terv egyeztetése során ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi

ütközést észlel, véleményében jelzi. A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal a végső szakmai véleményezése során is ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, akkor annak megszüntetésére szólítja fel az önkormányzatot, és végső szakmai véleményét csak abban az esetben adja ki, ha a jogszabályi ütközés megszűnt.

(7) *

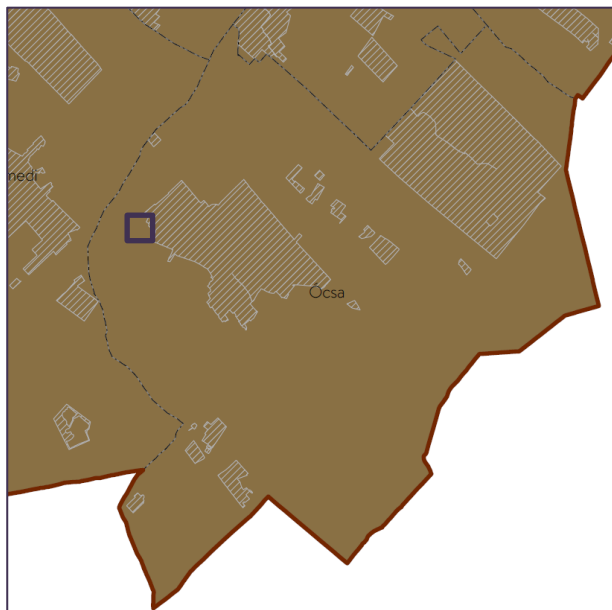
(8) * Az (1) és (2) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján, és legfeljebb olyan mértékben növelhető a beépítésre szánt terület kiterjedése, amilyen mértékben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében rögzítetthez képest a település közigazgatási területén belül máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere során a települési térség területének nagysága nem nőhet. A területcserét táj- és természetvédelmi, termőföldvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembevételével és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket. A területcseréről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja.

(9) * A településrendezési terv készítésekor a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség és minden más térségi területfelhasználás térmértékének a meghatározása során figyelembe kell venni a 92. § (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt területeket, valamint e törvényben meghatározott pontosítási lehetőségek által létrejött területfelhasználási területi változásokat.

A **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 övezet érinti:



Ásványi nyersanyagvagyon övezete

MvM R. 7. melléklet: 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.”

Mivel az övezet Ócsa teljes területét lefedi, így a TSZT alapján szükséges az érintettséget vizsgálni, de a TSZT nem jelöl ásványi nyersanyagvagyon övezetét a tervezési területen.

3.1.2 Pest Megye Területrendezési Terve

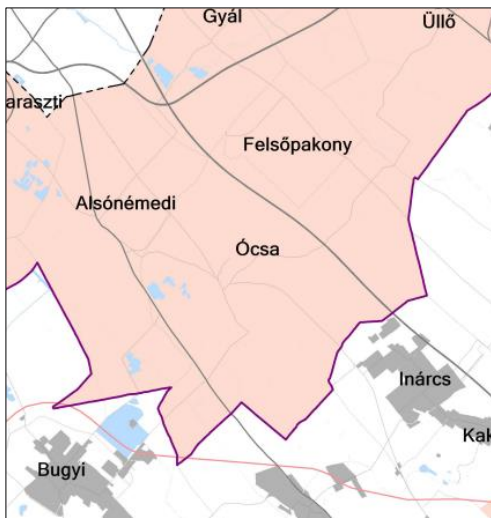
2020 nyarán hatályba lépett Pest Megye új területrendezési terve (PMTrT), melyet Pest Megye Önkormányzatának Képviselő-testülete a 10/2020. (VI.30) sz. önk. rendeletével hagyott jóvá. A rendelet hatálya:

„2. § A rendelet hatálya – az egyedileg meghatározott övezetek kivételével – Pest megye közigazgatási területéből a Budapesti agglomeráció területén kívüli területekre terjed ki. Az egyedileg meghatározott övezetek meghatározása és szabályozása a megye teljes közigazgatási területére kiterjed. A rendelet hatálya alá tartozó települések felsorolását az 1. melléklet 1.1. és 1.2. pontja tartalmazza.”

A 2. § alapján a megyei rendezési terv Ócsa, mint agglomerációs település területét csupán az egyedileg meghatározott övezetek kapcsán érinti. Ezek a PMTrT 7. §-a szerint az alábbiak:

- innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3.13.1. melléklet)
- logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.2. melléklet)
- turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.3. melléklet)
- kertes mezőgazdasági területek övezete (3.13.4. melléklet)
- klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5. melléklet)

Ezek közül Ócsa területét érintő övezetek és a vonatkozó előírások a következők:



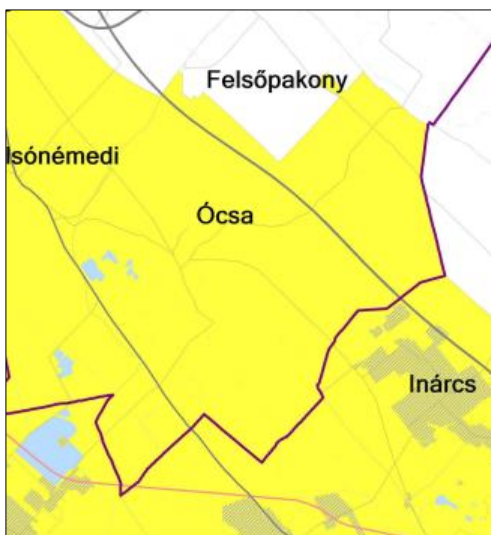
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

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



Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

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



Klimaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete

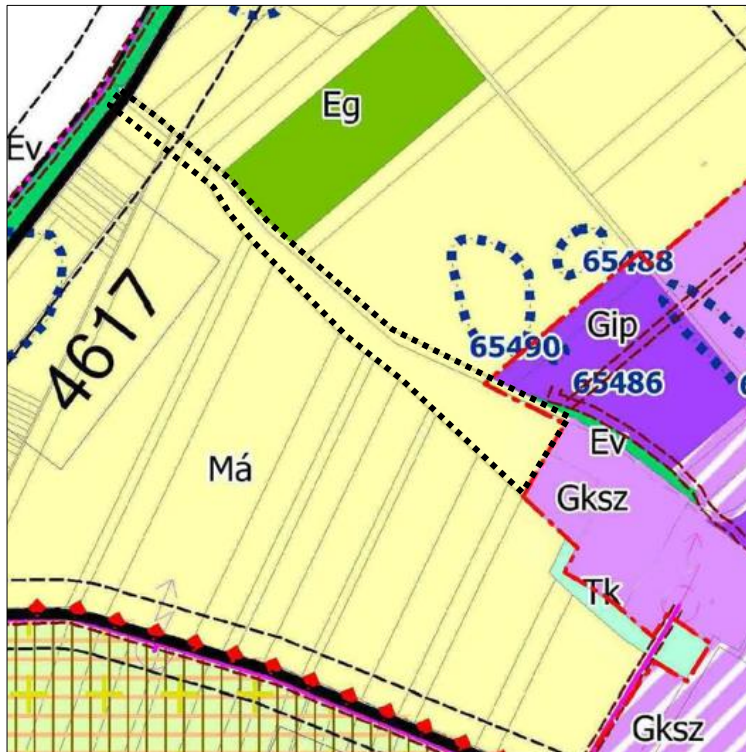
„12. § Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során

- a) a vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására,
- b) a település zöldfelületeinek bővítésére,
- c) a település zöldfelületein és a beépítésre szánt területeken a lombkoronaarány, egyben az árnyékolt felületek növelésére szolgáló előírásokat is meg kell fogalmazni.

- (3) A településrendezési eszközökben a mezővédő erdősávokkal körülvett mezőgazdasági művelés alatt álló legnagyobb táblaméreteket meg kell határozni a) a klímakiegyenlítési, b) a mechanikai védelmi, és c) a benapozottsági szempontok együttes mérlegelése alapján.

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

3.1.3 Ócsa Város Településszerkezeti Terve



Ócsa hatályos Településszerkezeti Terve – részlet

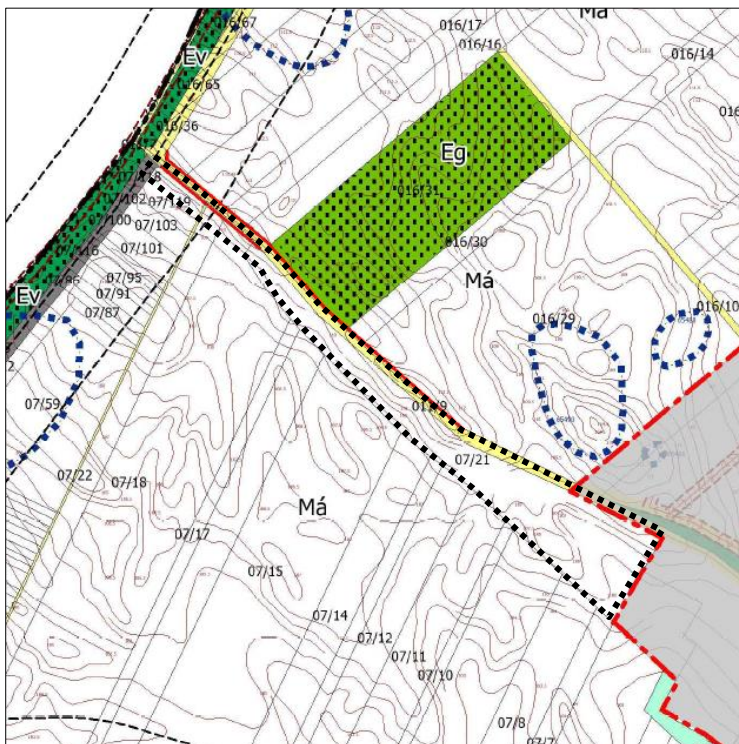
A hatályos Településszerkezeti Terv alapján a tervezési terület Má jelű beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt.

A területet főként mezőgazdasági területek, illetve Eg jelű gazdasági erdőterület, Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató, illetve Gip jelű ipari gazdasági terület veszi körül. A közeli gazdasági területek tervezett belterületi határon belül vannak.

A tervezési területtől északra a 4617 jelű mellékút halad.

A TSZT egyéb eleme nem érinti a tervezési területet.

3.1.4 Ócsa Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve



Ócsa hatályos Szabályozási Terve – részlet

A tervezési terület – a TSZT-vel összhangban - a hatályos Szabályozási Terven **Má** jelű beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági terület övezetébe sorolt.

A tervezési terület északi részén szabályozási vonal halad, amely a 4617 jelű mellékútról nyíló kiszolgálóút szabályozási szélességét 12 méterben határozza meg.

Az övezetre az alábbi előírások vonatkoznak:

„52. Mezőgazdasági területek általános előírásai

52. §

- (1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés, halászat és a saját termék feldolgozása, tárolása céljára szolgáló területei.
- (2) A Szabályozási Terv a település külterületének mezőgazdasági területeit alábbi övezetekbe sorolja:
 - a) Má jelű általános mezőgazdasági terület,
 - b) Mko-1 jelű táj- és természetvédelmi szempontból korlátos mezőgazdasági területek
 - c) Mko-2 jelű távlati településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek
 - d) Mko-3 településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek
 - e) Mk-1 jelű műemléki jelentőségű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági terület,
 - f) Mk-2 jelű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági terület.
- (3) Eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezeteiben az elő-, oldal-, és hátsókert mérete 10-10-10 méter.
- (4) A mezőgazdasági terület övezeteiben a zártkerti művelés alól kivett telkekre is vonatkoznak az övezetekben meghatározott telekalakítási és beépítési paraméterek és egyéb övezeti előírások.
- (5) A telek beépíthetőségét meghaladó, a rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban tanyaként és udvarként nyilvántartott földrészleteken a már meglévő épületek átalakítása (felújítás, korszerűsítés, helyreállítás) megengedett."

„54. Általános mezőgazdasági területek övezeteinek egyedi előírásai

54. §

- (1) Az Má jelű általános mezőgazdasági területek övezetéhez tartoznak a település intenzívebb mezőgazdasági termesztés (szántó), az állattenyésztés, továbbá ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás céljára szolgáló területei.
- (2) Az övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 12. pontja tartalmazza.
- (3) Az Má jelű övezetekben elhelyezhetők:
 - a) az ingatlan művelési ágához kötődő, növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, -tárolása (mezőgazdasági hasznosítás) céljára szolgáló építmények,
 - b) állattenyésztés kapcsolódó építményei.
- (4) Az Má jelű övezet telkein meglévő épület bővítése esetén a kialakult állapot szerinti oldalkert mérete nem csökkenhet.
- (5) Az Má jelű övezet telkein lakóépület elhelyezésének szabályai
 - a) 30 000 m²-t meghaladó telken legfeljebb kétlakásos lakóépület is elhelyezhető amennyiben a mezőgazdasági célú gazdasági építmény korábban már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg. A lakóépület által elfoglalt terület a telek területének 0,5%-a, de legfeljebb 300m² lehet.
 - b) továbbá a rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban kivett tanyaként és udvarként nyilvántartott földrészleteken a 6000 m²-t meghaladó telken is elhelyezhető legfeljebb kétlakásos lakóépület, amennyiben mezőgazdasági célú gazdasági építmény korábban már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg. A lakóépület területe ebben az esetben a telek területének 1,5%-át nem haladhatja meg.
- (6)
- (7) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhetők el:
 - a) növénytermesztéshez kapcsolódó gazdasági építmények védett természeti területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 50 méteren belül,
 - b) állattartáshoz kapcsolódó gazdasági építmények, védett természeti területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 200 méteren belül.

- (8) Az övezetben kerítés létesíthető:
- kivett művelési ágban,
 - birtokközpont területén,
 - terményvédelmi indokból szőlő, gyümölcs és szántó művelési ágban ideiglenes, bontható jelleggel tenyészidőszakban, az illetékes vadásztársaságokkal egyeztetve
 - továbbá állattartás érdekében."

Az övezet szabályozási határértékeit a HÉSZ 1. mellékletének 12. pontja tartalmazza:

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

* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

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

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

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

3.2 Épített környezet

Ócsán ipari, gazdasági területek több helyen is találhatók a település központi belterületéhez közvetlenül csatlakozóan, illetve attól leszakadóan is. A belterületekkel határos gazdasági területek egy része az utóbbi évtizedek során alakult ki jellemzően a városba bevezető utak mentén. A legnagyobb kiterjedésű belterülethez közeli gazdasági terület a városba északról bevezető 4604 jelű út két oldalán fejlődő gazdasági funkciójú térség (ún. Pesti úti major és a Némedi úti major térsége).

A Némedi úti major gazdasági funkciójú térségben fekszik a C.S.O. Kft. meglévő telephelye, amelynek bővítése tervezett a tervezési terület irányában, a 07/126 hrsz-ú telken.

Az érintett telek jelenleg beépítetlen, így a beépítési paraméterekkel kapcsolatos vizsgálatok (szintterületi mutató, beépítési mérték stb.) nem relevánsak.

A termőföld védelméről szóló törvényhez kapcsolódóan fontos kiemelni, hogy a 07/126 hrsz-ú telek művelésből már korábban kivonásra került.

3.3 Értékvédelem

A tervezéssel érintett ingatlanokon országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található, területüket műemléki környezet nem érinti. A tervezési területen belül nincs, azonban attól keletre nyilvántartott régészeti lelőhelyek találhatóak (65490., 65488. és 65486. azonosító számú).

3.4 Közlekedés

A tervezési terület közelében a 4617 jelű, a 4604 jelű és a 46104 jelű mellékutak haladnak. A 4604 jelű Budapest – Dabas összekötő út Ócsa megközelítését az 5. sz. főút mindkét irányából lehetővé teszi. A 46104 jelű út a 4604 jelű és az 5. sz. főutat köti össze, Alsónémedi felé biztosít kapcsolatot. A 4617 jelű összekötő út a település ÉNY-i külterületét érinti, az Alsónémedi körüli nehéz teherforgalom számára kijelölt út része.

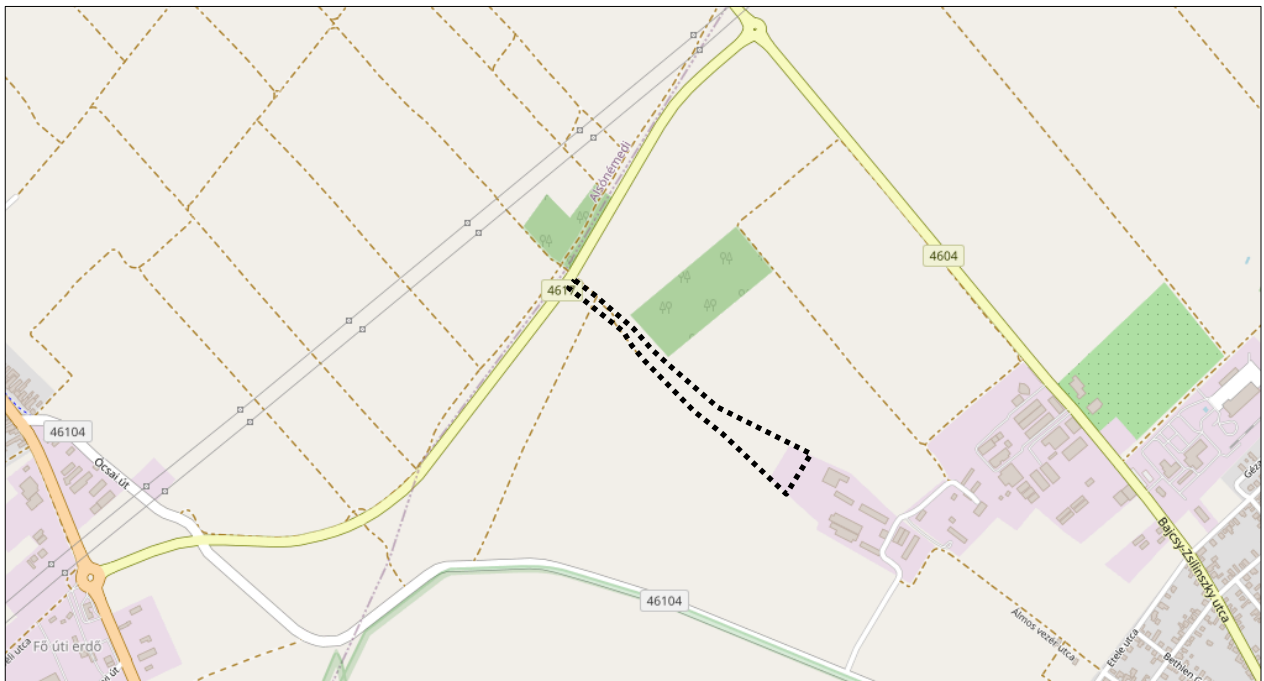
A C.S.O. Kft. már meglévő telephelyének megközelítése jelenleg délről az Álmos vezér utcáról és a 46104 jelű úthoz csatlakozó kiszolgálóútról lehetséges. A tervezési területtől délre magánút telke található, amely jelenleg nem járható.



Bekötő út a 4617 jelű mellékútról a tervezési terület irányába és a meglévő telephely 46104 jelű útról nyíló kiszolgáló útja (forrás: google.maps.com)

A tervezési terület megközelíthetősége gépjárművel jelenleg csak a Némedi úti major felől megoldott, az északra lévő 4617 jelű útról egyelőre kiépítetlen a kapcsolat, de kiszabályozott útszakasz halad a 07/126 hrsz-ú telek északi részéig. Ennek a nyomvonalnak a meghosszabbításában burkolt kiszolgálóút kialakítása tervezett a létesülő gazdasági terület elérésére, amely a hatályos SZT-ben kiszabályozásra is került.

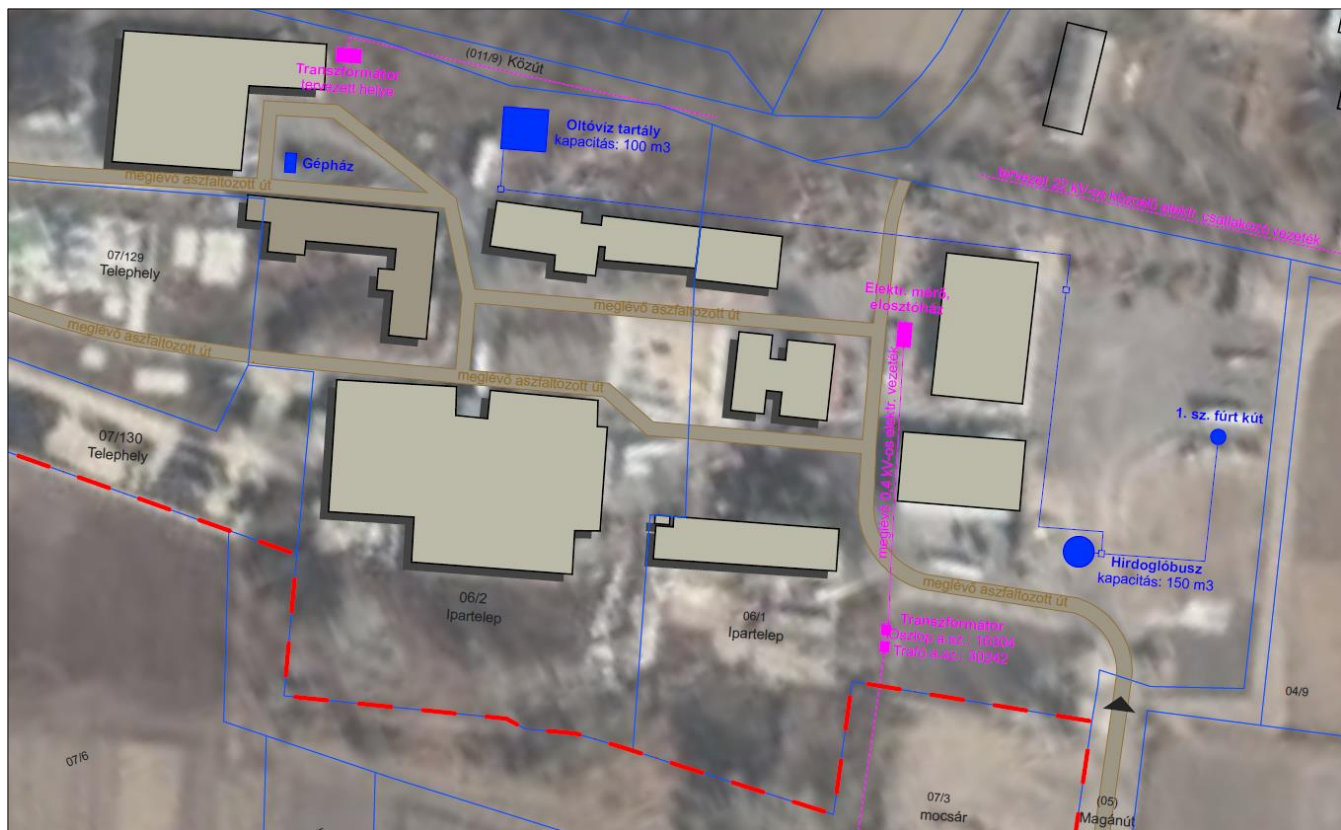
A terület közelében meglévő kerékpárút nem található. A tervezési terület jelenlegi tömegközlekedési viszonylatokkal történő megközelíthetősége a szabványos 500 méteres gyaloglási távolságon belül nem biztosított. A legközelebbi Árpád utca autóbusz megállóhely a tervezési területtől légvonalban kb. 1 km-re található. A tervezési terület környezetében kiépített gyalogos járda nem található.



Közlekedési kapcsolatok a tervezési terület közelében (forrás: OpenStreetMap)

3.5 Közművesítettség

A tervezési terület jelenleg közművesítetlen, azonban az attól délre lévő telephely közműhálózata megfelelően kiépített, így a gazdasági terület fejlesztése és bővítése során keletkező energiafelhasználási többlet ellátására a közművek bővítése a környező hálózatokról feltételezhetően megoldható.



A szomszédos, már meglévő telephely közműhálózatának helyszínrajza
(forrás: saját szerkesztés az adatszolgáltatás alapján)

3.6 Környezetvédelem, táji és természeti adottságok

3.6.1 Zöldfelületi rendszer

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

A tervezéssel érintett, a hatályos tervek alapján mezőgazdasági területen lévő 07/126 hrsz.-ú telek beépítetlen, jelenleg erdősült, csaknem 100 %-os zöldfelületi borítottságú. A tulajdoni lap alapján az ingatlan kivett, gazdasági telephely.

A Nemzeti Földügyi Központ Erdőtérkép adatbázisa alapján a területtől északra magántulajdonban lévő kataszteri erdőterület fekszik. A területen országosan védett természetvédelmi terület, tájképvédelmi körzet területe, illetve egyéb védett természeti érték nem található.

3.6.2 Felszíni és a felszín alatti vizek

A felszín alatti víz szempontjából a települések szennyeződéserősségi besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet határozza meg a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet értelmében. Ez alapján Ócsa a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő település. Ócsa érzékenységi besorolása a beruházások tervezése során is elsődleges szempont.

A fokozottan érzékeny kategóriába sorolt településeken a 219/2004. (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;
 - b) a felszín alatti vízbe veszélyes anyagok közvetett bevezetése. Ezt a követelményt kell alkalmazni az olyan területen levő, vagy olyan területre ráfolyó időszakos vízfolyásba történő bevezetés esetén is, ahol a felszín alatti víz szintje tartósan alacsonyabban van, mint a vízfolyás fenékszintje.

„11. § (1) Tilos szennyező anyagnak mélyinjektálással történő elhelyezése vagy bármilyen módon történő mélybesajtolása, kivéve a (2) bekezdésben foglaltakat.”

Ócsán a vízminőségvédelem tekintetében az elsődleges szempont, hogy a településen kiépült szennyvízcsatorna-hálózatra a rákötések aránya teljeskörű legyen. Ennek következtében megszűnhet az a veszély, melyet a keletkezett szennyvizek derítőkáknakba kerülése jelent, mely egyben potenciális szennyező forrást jelent a talajra és a felszín alatti vizek minőségére.

3.6.3 Levegőtisztaság védelem, zaj- és rezgésterhelés

Levegőminőség-védelmi szempontból a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről, a települést az 1. kategóriába sorolja. Ez Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációját jelenti, amely alapján erősen szennyezett elsősorban NO₂ és PM₁₀ tekintetében. A településen nincs sem állandó, sem időszakos légszennyezettségi mérés, ezért a tervezési területhez legközelebbi Budapesten lévő Gilice téri mérőállomás adatait ismertetjük.

Budapest Gilice tér									
DÁTUM	C ₆ H ₆	CO	NO	NO ₂	NO _x	O ₃	PM ₁₀	PM _{2,5}	SO ₂
Határértékek	10 µg/m ³	- µg/m ³		85 µg/m ³		- µg/m ³	50 µg/m ³	- µg/m ³	125 µg/m ³
2023-03-16 00:00:00	1,2 µg/m ³	327 µg/m ³	4,8 µg/m ³	25,8 µg/m ³	33,1 µg/m ³	57,3 µg/m ³	15 µg/m ³	Nincs adat	3,6 µg/m ³

Légszennyezettségi mérőállomás adatok

(forrás: OMSZ - legszennyezettség.mef.hu/levegominoseg/meresi-adatok/automata-merohalozat)

A település általános levegőtisztasági helyzete elfogadható, elsősorban a közlekedési eredetű lég- és zajszennyezés érinti negatívan a város környezetét. A közúti közlekedés a nitrogén-oxidok, a szén-monoxid,

a benzol és karcinogén szén-hidrogének döntő részéért felelős. A tervezési terület közvetlen közelében jelentős forgalmat lebonyolító út csak a 4617 jelű út, de ez az út sem közvetlenül szomszédos a tervezett fejlesztési területtel, így a forgalomból adódó jelentős mértékű környezeti terheléssel várhatóan nem kell számolni.

Ócsán a közlekedésből fakadó légszennyezésen kívül a kereskedelmi és szolgáltató gazdasági, valamint különleges területek okozta technológiai eredetű szennyezésével lehet jelenleg számolni. Az ilyen jellegű kibocsátás elsősorban attól függ, hogy ezeken a területeken pontosan milyen jellegű tevékenység zajlik. Abban az esetben, ha egy adott tevékenység jelentősebb kibocsátással rendelkezhet, akkor az adott tevékenység engedélyezési folyamatának keretében vizsgálják annak várható környezeti hatásait.

A tervezési terület külterületen, gazdasági területek közelében, a lakóterületektől jelentős távolságban található, mely a fent említett környezeti hatásvizsgálat eredményének függvényében (amennyiben annak elkészítésére szükség van) megfelelhet az itt tervezett gazdasági fejlesztés kialakítására.

3.6.4 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 egyedileg megoldott.

A tervezési területen létesülő gazdasági telephelyen főként gumihulladékok gyűjtése, kezelése és hasznosítása tervezett. A szomszédos telken már működő cég (C.S.O. Kft.) telephelye esetében még nem történt eljárás az egyéb tevékenységből adódó talaj-, talajvíz szennyezések tekintetében az Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer (OKIR) adatai alapján. A gyártáshoz szükséges alapanyag (autógumi) a tervezési területen két depóban kerül majd szükség esetén tárolásra a törvényi előírások betartásával.

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.

3.7 Katasztrófavédelem

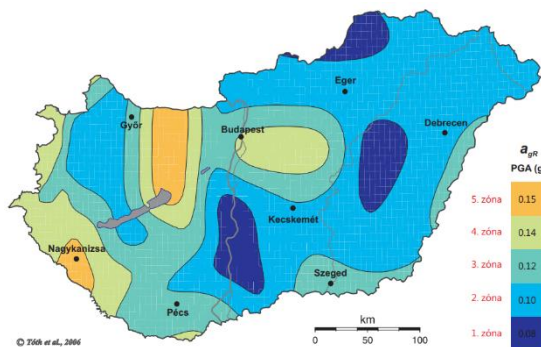
3.7.1 Építéscsökkentési korlátok

Ócsa a 9/2019. (VI. 14.) MVM RENDELET 9. MELLÉKLETBEN földtani veszélyforrás terület övezete által érintett településként nem jelölt.

A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat által kiadott *Magyarország mozgásveszélyes területei* c. térkép alapján a tervezési területet nem érinti pontszerű esemény, valamint felületi és vonalas erózió.

Ócsa Magyarország szeizmikus térképe alapján a 4. zónában helyezkedik el. A település magyarországi viszonylatban sem tartozik a földrengés veszélyeztetett területek közé.

Ócsa a 9/2019. (VI. 14.) MVM RENDELET 7. MELLÉKLETBEN ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett településként jelölt, azonban a tervezési területen nem jelölt ilyen terület a hatályos településrendezési tervek alapján.



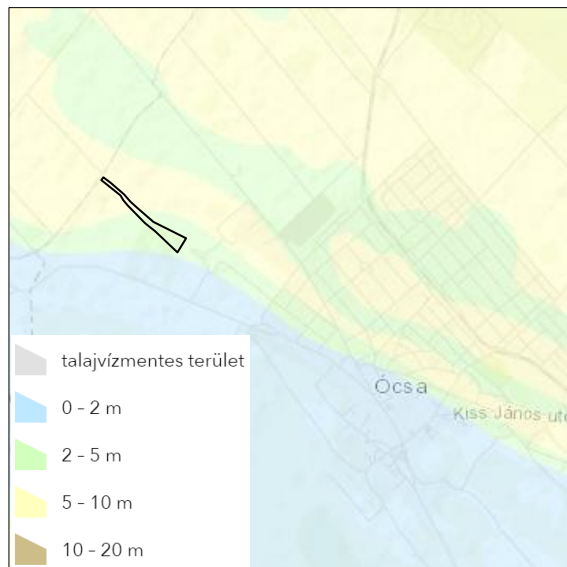
Magyarország szeizmikus zónatérképe
(Forrás: <https://www.georisk.hu/Maps>)

3.7.2 Árvíz- belvíz veszélyeztetettség

A 9/2019. (VI. 14.) MVM RENDELET 8. MELLÉKLETE alapján a tervezési területet nem érinti rendszeresen belvízjárta terület övezete

Ócsa várost a vízügyi ágazat árvízvédelmet igénylő településként nem tartja nyilván, a tervezési terület árvíz szempontjából nem veszélyeztetett. Azonban ez nem zárja ki az egyre gyakrabban előforduló ún. villám-árvíz előfordulását, amely által okozott vízkárok megelőzése érdekében a vízelvezető rendszerek megfelelő kialakítása szükséges.

A belvíz veszélyeztetettségre vonatkozó és a vízügyi igazgatóságok által is használt (Pálfai-féle) index alapján a tervezési terület belvízzel nem veszélyeztetett területen található. Az MBFSZ (Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat) talajvíztérképe alapján a tervezési területen a talajvízszint mélysége a felszín alatt 2-5 m körüli.



Magyarország talajvíztérképének kivágata -
Talajvízszint mélysége a felszín alatt
(Forrás: <https://map.mbfisz.gov.hu/tvz/>)

3.7.3 Egyéb veszélyeztetettség

Ócsa a települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló 44/2021. (XII.16.) BM RENDELET alapján III. besorolási osztályba tartozik, amely alacsony kockázati szintet jelent.

A klímaváltozás okozta súlyosbodó aszályok, a hőséggel párosuló, hosszan tartó csapadékhiány egy új veszélyt jelent a települések és főként a mezőgazdaság számára. Az Országos Vízügyi Főigazgatóság aszályérzékeny-területeket bemutató térképe alapján Ócsa területe a nagyon erősen aszályos területek zónájába esik (forrás: OVF prezentáció, https://www.met.hu/doc/rendezvenyek/metnapok-2016/18_KolossvaryG.pdf).

A tervezési területet nem érinti egyéb tevékenységből adódó korlátozás, közlekedési elemek védőtávolsága és közműszolgáltatással összefüggő korlátozás sem.

4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA

A tervezési területen fekvő 07/126 hrsz.-ú telek tulajdonosa a jelenleg beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt ingatlan fejlesztését tervezi. A terület fejlesztésének célja a már meglévő C.S.O. Kft telephelyének bővítése. A fejlesztés során a beruházó új kiszolgálóút kiépítését is tervezi a 4617 jelű mellékúthoz csatlakozóan, a tervezett gazdasági telephely megközelíthetősége érdekében.

A fejlesztéshez szükség van a településszerkezeti terv módosítására, amely során a 07/126 hrsz.-ú telek és az attól délre lévő magánút telke beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területfelhasználásból (Má) **Gip** jelű beépítésre szánt ipari gazdasági területfelhasználásba kerülne átsorolásra. A hatályos HÉSZ mellékletét képező Szabályozási Terv ezzel összhangban szintén módosulna.

5 FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK ÉS BEÉPÍTÉSI TERV

A C.S.O. Kft. fő profilja a használt teher és gépjármű gumiabroncsok begyűjtése és újrahasznosítása. Az alapanyag az Ócsa, Némedi úti major, külterület 07/126 hrsz.-ú telephelyre érkezik, ahol a közeljövőben autógumi feldolgozására használt ECOTEC 3000 gumifeldolgozó aprító és őrlő gyártósor technológiával napi 25T kapacitással kerül telepítésre egy 1200 m² alapterületű zárt és szigetelt csarnokban. A granulátum gyártás során keletkező késztermék pedig egy mellette lévő 2000 m² alapterületű csarnokban lesz készletezve. A gyártáshoz szükséges alapanyag a területen két depóban kerül szükség esetén tárolásra a törvényi előírások betartásával.

A beépítési terv szerint a 07/126 hrsz.-ú telek három területre osztható a tervezett projektek tekintetében:

- **Granu projekt:** I/A. rész - 1200 m² gyártócsarnok granulátum gépsorral
I/B. rész - 2000 m² késztermék raktárcsarnok
- **Depó projekt:** II. rész - 3000 m² és 2000 m² depó terület (5000 t)
- **Napelem projekt:** III. rész - távlati napelem-park kb. 1 ha területen

A tervezett projektek önálló helyrajzi számmal rendelkező telken kapnának helyet, ezért a beépítési terven a javasolt telekhatárok is feltüntetésre kerültek.

Ezenkívül a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés érdekében egy kb. 0,18 ha területű védelmi célú erdőterület kijelölése szükséges, amely a telek északi részében kapna helyet (a III. rész telkén).

A társaság célja a gépek teljesítményéhez igazodva, hogy jó minőségű granulátumot gyártson termékként hasznosításra. A vállalat tulajdonosai ennek eredményeképpen, a tiszta granulátumból származó gumilap-gyártás széles körének kielégítésére rendezkedik be, a piaci igényeknek megfelelően, kialakítva a változó szemcseméret választékát az ügyfelek megrendelésinek rugalmas kiszolgálására.

Az ECOTEC 3000 gumifeldolgozó aprító és őrlő gyártósor technológia alapvetően három különböző termékre bontja szét az abroncsokat, elsősorban gumiőrlemény készítésére, mindezek mellett tisztított acél és gumis textil előállítására.

A használt gumiabroncsok begyűjtése után az Ócsán megvalósítandó technológiai gyártósoron az első fő ütemmel kezdődik a feldolgozás, aminek első lépése a gumi felületi tisztítása. Második fő ütem során két tengelyen elhelyezkedő tizennégy lépcsős kialakítású kés aprítja a gumit körülbelül 100x100mm terjedő nagyságra (Big Shredder, ECOSS 1500#14 gép). A gumi granulátum gyártásának második előkészítő aprító gépe az ECORS 1200 gumi rasper 14 darab álló és 28 darab mozgó késsel dolgozik azon, hogy még apróbb szemcsékben továbbbíthassa a gumit a rázóasztalra. Itt egy magas teljesítményű elektromágnes a már leválasztott acélszalakat elkülöníti a gumidaraboktól, majd az acél végső tároló helyére kerül további hasznosításra. Ekkor a gumi már 1-3 cm nagyságú, majd innen futószalagon és csigán keresztül a finom granulátorba ECOSP 1200 tudja vezetni. A megérkező gumidara itt tovább aprózódik. A felszabaduló

poliésztert és poliamidot egy vákuumfej segítségével, zárt vákuum pályán keresztül egy külső tároló egységekbe juttatják, majd tartályokba és silókba kerülnek ciklonok segítségével. Ez a folyamat több gépben többször is megismétlődik, hogy a gumi granulátum minden szövettről megtisztulva folytathassa útját. Ezt a mozzanatot segíti még egy elektromágnes és egy elszívó fej, melyek biztosítják, hogy ez után az állomás után már sem acélszálak, sem szövet darabok ne lehessenek a tovább haladó gumiban. Megkezdődik a gumi minőségi osztályozása, ahol az 1-2 mm nagyságú gumiszemcsék egy szita rendszer segítségével kerülnek szétválogatásra. A feláramoltatást végző osztályozó a gumiszemcsék fajsúlya alapján válogat, a könnyebb darabokat lebegtet, majd újra a szitára engedi. Eközben a folyamat közben a méretben és súlyban is megfelelő gumiszemcsék zárt pályán kijutnak a rendszerből. A csővezeték rendszer, ami a gumiőrlemény szállítását végzi egy magas légáramlást biztosító, légi ciklonrendszer, tehát a levegő mozgása biztosítja a gumi áramlását.

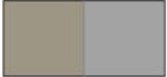
A továbbiakban a gazdasági telephely fejlesztéséhez kapcsolódó beépítési terv kerül bemutatásra:



Jelmagyarázat



Épület - *tervezett*



Burkolt út - *magánút | közút*



Zöldfelület



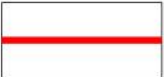
Depó terület



Telekhatár



Javasolt telekhatár



Szabályozási vonal



Belterületi határ - *tervezett*



Tervezési terület határa

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A C.S.O. KFT. GAZDASÁGI TELEPHELYÉNEK BŐVÍTÉSE

A 07/126 HRSZ.-Ú TELKEN

BEÉPÍTÉSI TERV



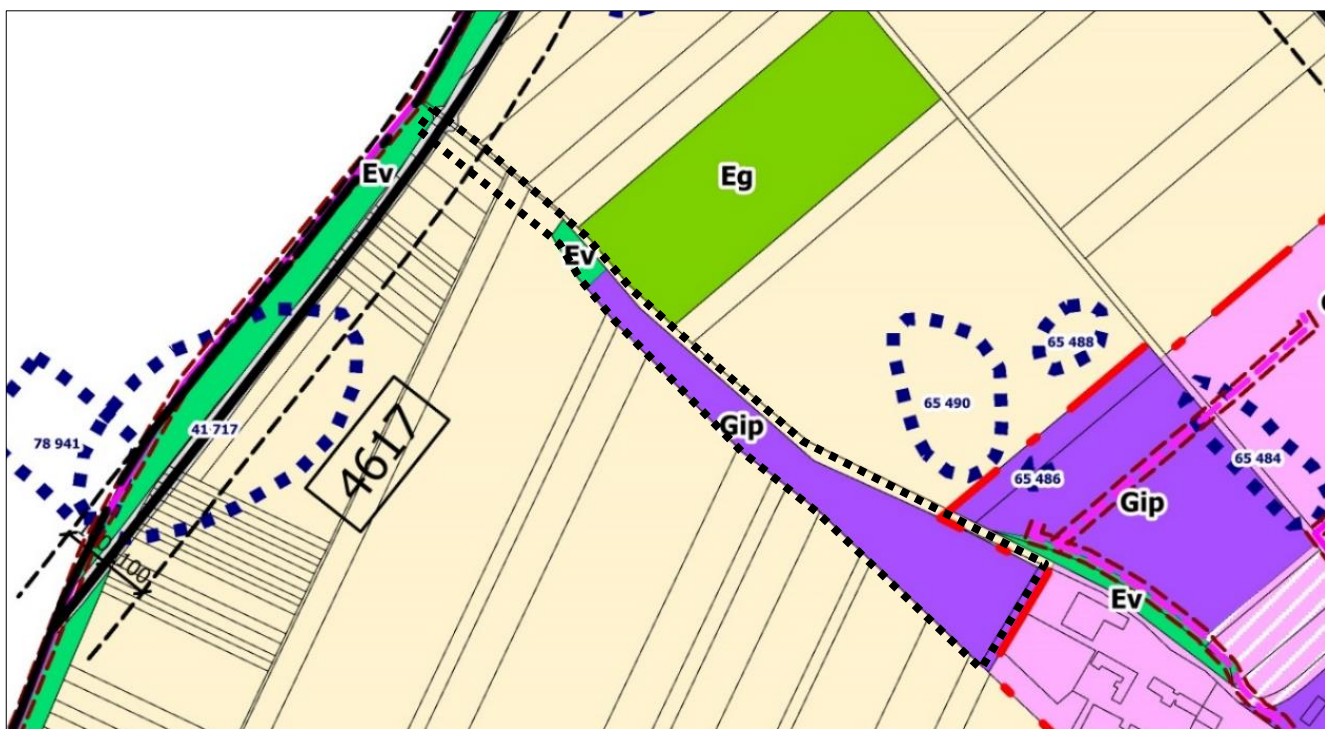
m1:2000

6 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

6.1 Településszerkezeti Terv tervezett módosítása

A fejlesztés megvalósításához szükséges a hatályos TSZT módosítása. Ennek során a 07/126 hrsz.-ú telek és az attól délre lévő, szomszédos magánút Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználásból Gip jelű beépítésre szánt ipari gazdasági területfelhasználásba kerülne, a már meglévő gazdasági területekhez csatlakozóan. A magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés érdekében a tervezési területen az új beépítésre szánt terület minimum 5%-ának megfelelő területet zöldterületbe vagy védelmi célú erdőterületbe kell sorolni, így a telek északi részén Ev jelű védelmi erdőterület is kijelölésre kerülne. Ennek részletesebb leírása a 6.1.3 fejezetben olvasható.

A településszerkezeti terv egyéb elemei nem módosulnak.



TSZT módosítási javaslata

6.1.1 Biológiai aktivitásérték

A módosítással kb. 3,5 hektár új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, így a TSZT-ben rögzített biológiai aktivitásérték számítására is szükség van.

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

„(1) Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv 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 munkarészában kell igazolni, és

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

(3) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti alátámasztó munkarész a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény (a továbbiakban: növekmény) mértékét is tartalmazhatja. A növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településterv elfogadásáig felhasználható, amennyiben a felhasználás módját az alátámasztó javaslat biológiai aktivitásérték számítási eredménye és a helyi építési szabályzat tartalmazza.

(4) Az új beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartása - ideértve a biológiai aktivitásérték pótlását - a település, fővárosban a fővárosi kerület teljes közigazgatási területén történhet.

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

1.	Általános használat típusa	Értékmutató (pont/hektár)	
37.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	jelenlegi
9.	Ipari gazdasági terület	0,2	} tervezett
33.	Védelmi célú erdő	9	

Ezek alapján megállapítható, hogy a kb. 3,5 hektáros terület jelenlegi 12,95-ös BIA értéke (10,71-gyel) 2,24-re csökkenne.

A hatályos TSZT-ben rögzített biológiai aktivitásérték +610,732 BIAÉ. A fentiekben ismertetett jogszabályi előírások alapján az újonnan beépítésre szánt terület kijelölésével létrejött biológiai aktivitásérték csökkenés mértéke a növekményből felhasználható a település teljes közigazgatási területére készülő új településterv elfogadásáig, annak pótlása nem szükséges, csupán az MaTrT-ben előírt mértékig (lásd 6.3 fejezet). Így, a település tartaléka jelen módosítás során **+600,022**-re csökkenne, amely egy arányaiban kismértékű változást jelentene és elegendő további tartalékot is biztosítana további módosítások esetére.

6.1.2 Területi mérleg

Ócsa Város településrendezési eszközei – így a TSZT is - még az új MaTrT hatályba lépése előtt készültek, de felülvizsgálatuk a törvénynek való megfeleltetés céljából nemrégiben megtörtént, így a 2023-ban készült TSZT módosításban szereplő értékek figyelembevételével készült a következő területi mérleg, mely a tervezett változtatásokat mutatja be:

Területfelhasználás	Hatályos TSZT		Tervezett módosítás	
	Terület (ha)	%*	Terület (ha)	%*
Mezőgazdasági terület				
Általános mezőgazdasági terület (Má)	1690,98	20,72	1687,47	20,67
Erdőterület				
Védelmi erdőterület (Ev)	1894,34	23,21	1894,52	23,21
Gazdasági terület				
Ipari gazdasági terület (Gip)	222,42	2,72	225,75	2,77

*A település teljes területéhez (8162,28 ha) viszonyított érték.

A tervezett módosítás következtében a település beépítésre szánt területe 3,33 hektárral növekszik.

6.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv tervezett módosítása

A tervezési területen a fejlesztés megvalósíthatósága okán, a 07/126 hrsz-ú telek egy része **Gip-2** jelű építési övezetbe kerülne a Szabályozási Terven. A hatályos rendeletben nem szerepel ilyen építési övezet, így ennek bevezetése szükséges, de a Gip területek általános előírásai a létesülő gazdasági területre is megfeleltethetők, így az általános előírások módosítására nincs szükség. A Gip-2 építési övezetre vonatkozó tervezett paraméterek a következők:

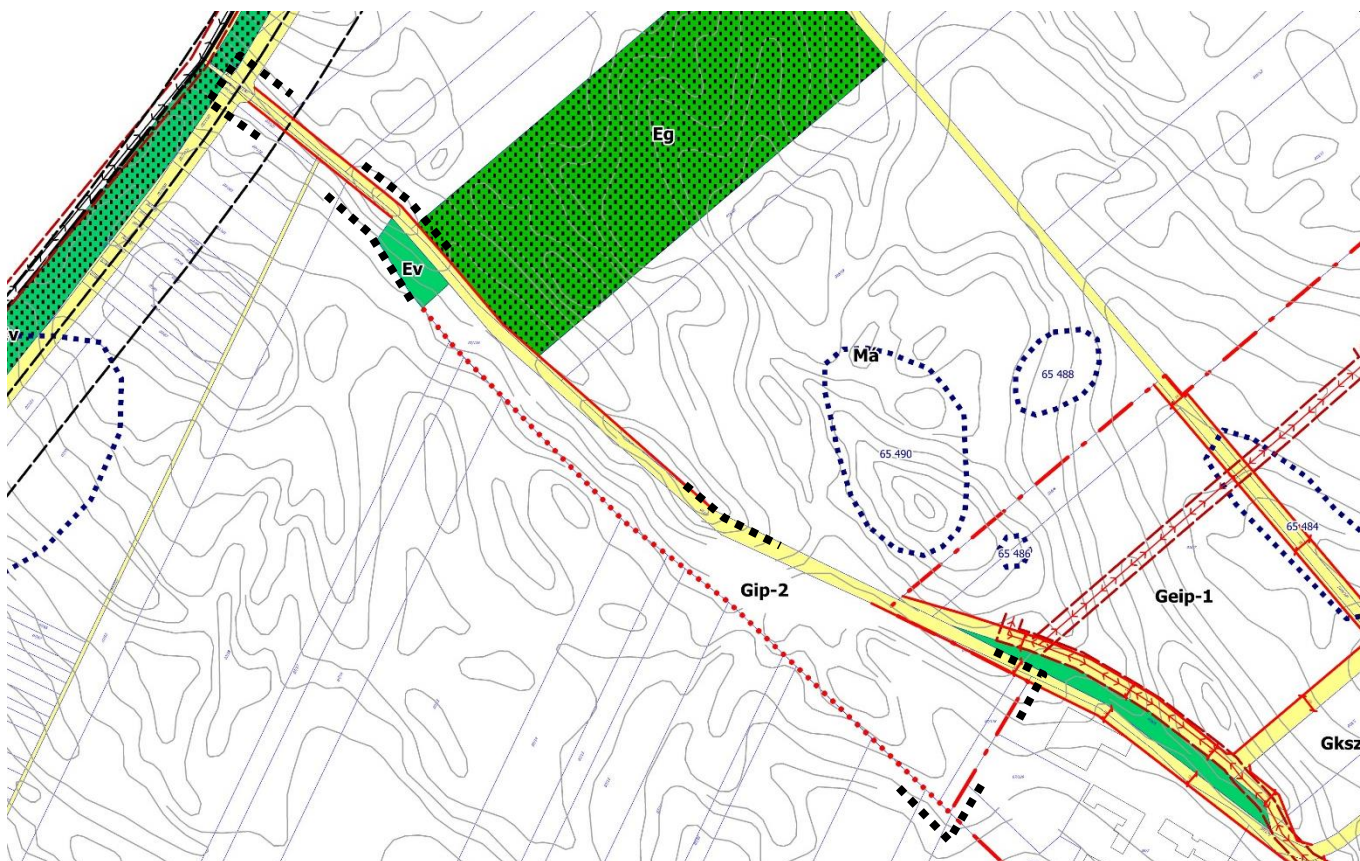
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek- szélessége/ mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Gip-2	5000	-	SZ	30	15	40	30

A fenti táblázaton felül a HÉSZ 43. §-ának kiegészítése is tervezett az alábbi bekezdéssel:

„(6) A Gip-2 jelű építési övezetben

- az előkert mérete 5 m, az oldalkert minimális mérete 10 méter, mely 5 méterig csökkenthető abban az esetben, ha a szomszédos telkeken álló épületek tűztávolsága és egyéb - az építmények telepítésére vonatkozó - szabályok ezt lehetővé teszik, a hátsókert mérete 10 m.
- a (3) bekezdés szerinti melléképítményeken kívül a megújuló energiaforrások építményei is elhelyezhetők.

A Szabályozási Terven a **Gip-2** építési övezet mellett, a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés érdekében egy **Ev** jelű védelmi célú erdőterület is kijelölésre kerül a fejlesztéssel érintett telek északi részében. A 4716 jelű úttal összeköttetést biztosító kiszolgálóút mentén, a hatályos terven is jelölt szabályozási vonalak kis mértékű korrekciója szükséges, igazodva a kialakult jogi telekállapotokhoz, de a 12 méteres szabályozási szélesség továbbra is biztosított marad. A Szabályozási Terv módosítási javaslata a tervezési terület vonatkozásában:



Szabályozási terv módosítási javaslata

6.3 Területrendezési tervekkel való összhang

A tervezett módosítás szerint a településen újonnan 3,33 ha terület kerül gazdasági ipari terület építési övezetébe, 0,17 ha pedig védelmi célú erdőterület övezetébe.

Az országos és agglomerációs területrendezési tervekben szereplő szerkezeti terveken a tervezési terület mezőgazdasági térségbe sorolt. Az MaTrT előírásai alapján „a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át mezőgazdasági terület övezetbe kell sorolni a települési tervekben,” illetve „a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki”.

2023-ban készült Ócsa településrendezési eszközeinek felülvizsgálata alapján a településen kijelölt mezőgazdasági térségen belül 140,9575 ha terület felhasználható a további módosítások kapcsán, tehát ebből a tartalékból a jelenleg tervezett módosítás során 137,4552 ha terület még maradna. Így a tervezett módosítás **megfelel a törvény előírásainak**.

Térségi területfelhasználási kategória	Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	Jogszabály szerinti módosítási lehetőség		Hatályos állapot szerint elhasznált területek	További módosítások kapcsán felhasználható területek
mezőgazdasági térség	3416,87	MATrT 11. § b) szerint		<u>MEGFELEL</u>	
		854,2175 ha	25%	713,26 ha	140,9575 ha

tervezett változás után:

Térségi területfelhasználási kategória	Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	Jogszabály szerinti módosítási lehetőség		Hatályos állapot szerint elhasznált területek	További módosítások kapcsán felhasználható területek
mezőgazdasági térség	3416,87	MATrT 11. § b) szerint		<u>MEGFELEL</u>	
		854,2175 ha	25%	716,76 ha	137,4575 ha

Az MaTrt. ezenkívül tartalmaz előírásokat az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatban is,

„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,
 - b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
 - 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.

(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."

[...]

23. Új beépítésre szánt terület kijelölése

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

38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve 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.

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

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

(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.

(5) [...]

(6) [...]

(7) [...]

39. § (1) * Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.

(2) [...]

Ennek kapcsán megállapítható, hogy a tervezett új beépítésre szánt terület csatlakozni fog a meglévő települési területhez, közvetlenül a Némedi major gazdasági területeihez, a kijelölése nem okozza különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, mivel a közigazgatási határtól 200 méternél távolabb esik és az is megállapítható, hogy Ócsa nem rendelkezik gazdasági ipari területi tartálékkal. A település gazdasági tartalék-területei elsősorban kereskedelmi szolgáltató gazdasági és egyéb ipari gazdasági területként kijelöltek. A tervezett fejlesztési terület már művelésből kivont terület. A terület műszaki-infrastrukturális elláthatósága adott, illetve azok legkésőbb a terület valós igénybevételeig kiépíthetők. A tervezett módosítás során mindezen szempontok figyelembevételre kerültek, így az **megfelel a törvényi előírásnak**.

Továbbá törvényi előírás, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölésével a területnövekmény min. 5%-ának megfelelő kiterjedésű, min. 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet kell kijelölni. Jelen esetben a kijelölésre kerülő 3,33 ha ipari gazdasági területhez kapcsolódóan 0,17 ha védelmi célú erdőterület kerül kijelölésre, ezzel is biztosítva, hogy a kijelölt erdőterületek összterülete nem csökken (sőt növekszik) **a jogszabálynak megfelelően**.

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.

(2) [...]

(3) [...]

(4) [...]

(5) [...]

(6) [...]

(7) *

(8) [...]

(9) * A településrendezési terv készítésekor a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség és minden más térségi területfelhasználás térmértékének a meghatározása során figyelembe kell venni a 92. § (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt területeket, valamint e törvényben meghatározott pontosítási lehetőségek által létrejött területfelhasználási területi változásokat.

A hatályos TSZT szerinti mérleg:

<i>Térségi területfelhasználási kategória</i>	<i>Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)</i>	<i>Jogszabály szerinti módosítási lehetőség</i>		<i>Hatályos állapot szerint elhasznált területek</i>	<i>További módosítások kapcsán felhasználható területek</i>
<i>települési térség</i>	1585,18	<i>MATrT 40. § (1) bek. szerint</i>		<u>MEGFELEL</u>	
		31,7036 ha	2%	1,24 ha	30,4636 ha

tervezett változás után:

<i>Térségi területfelhasználási kategória</i>	<i>Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)</i>	<i>Jogszabály szerinti módosítási lehetőség</i>		<i>Hatályos állapot szerint elhasznált területek</i>	<i>További módosítások kapcsán felhasználható területek</i>
<i>települési térség</i>	1585,18	<i>MATrT 40. § (1) bek. szerint</i>		<u>MEGFELEL</u>	
		31,7036 ha	2%	4,57 ha	27,1336 ha

A táblázatok igazolása alapján a 3,33 ha új beépítésre szánt terület kijelölése **megfelel a törvényi előírásnak**.

A tervezett állapot megfelel Pest Megye Területrendezési Tervében rögzített klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezetére vonatkozó előírásnak is, mivel az új Gip-2 jelű építési övezet jelentős mértékű, 40%-os minimális zöldfelületi arányt tartalmaz.

7 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYE

7.1 Közlekedésfejlesztési igények

A gazdasági terület fejlesztésének részeként kiszolgálóút építése tervezett a létesülő telephely elérése érdekében. Az útszakasz a tervezett gazdasági terület és a 4617 jelű mellékút között teremtené kapcsolatot, így az északi gazdasági területek egy újabb – főként teherforgalmi célú - elérési útvonalát jelentené. A kiszolgálóutat a hatályos Szabályozási Terv 12 méteres szabályozási szélességben már meghatározta, így a koncepció összhangban van a település törekvéseivel.

Önálló kerékpáros infrastruktúra-nyomvonal, gyalogos járdák kialakítása és a tömegközlekedés viszonylatának bővítése nem tervezett, és azt a terület tervezett funkciója sem teszi indokoltá.

7.2 Közműfejlesztési igények

A műszaki leírásban szereplő, technológiai gépsor teljesítményeit bemutató táblázat alapján – amely az alábbiakban kerül bemutatásra - az ipari terület **jelenlegi áramellátása bővítést igényel**, amelynek kivitelezését a terület tulajdonosa vállalta. Az áramellátás bővítése a szomszédos telephely már meglévő hálózatairól megoldható, amelynek rendszere a 3.5 fejezetben már bemutatásra került.

Tételes technológiai gépsor, teljesítmények:		
1.	Abroncshúzó gép: 18,5 KW	kemény acélhuzalok kihúzása teherautó gumiabroncsaiból.
2.	Vályúszalag szállítószalag 1,2 * 8 m: 5,5 KW	teljes gumiabroncsok adagolása abroncsaprítóba (kéttengelyes aprító).
3.	ECOSS 1500- # 14 gumiabroncs-aprító: 2x55KW= 110 KW	az egész gumiabroncsok előzetes zúzása nagy, kb. 100 * 100 mm-es gumitömbökbe.
4.	Elosztószalagok 1 * 4m (2db): 2x3 KW= 6 KW	a nagy gumitömbök elosztása két szalagba a következő zúzáshoz.
5.	Vályúszalag szállítószalagok 0,8 * 8 m (2db): 2x4 KW = 8 KW	gumi raszterek adagolószalagjai, amelyek gumitömböket a gumi raszterekbe szállítják.
6.	Gumi Rasper ECORS 1200 (2db): 2x132KW, 2x5,5 KW= 275 KW	a gumitömbök másodlagos aprítása 10-15 mm-es nagy szemcsékké egyben az acélhuzalok 98% -os elválasztásával.
7.	Vályúszalag szállítószalagok acélhuzalok gyűjtéséhez. 2x3 KW = 6 KW	(szállítószalag 0,5 * 8 méteres huzalok összegyűjtése két gumiraszterből együtt); szállítószalag 0,5 * 6m szállító 2m magas siló)
8.	„U” típusú csavaros elosztók (2db): 2x5,5 KW = 11 KW	nagy granulátum osztályozója négy szoknyás terelőszalagba.
9.	Szoknyás terelőszalagok (4db): 4x4 KW = 16 KW	aprító granulátorok szállítószalagjai, amelyek a nagy szemcséket a gumi granulátorokba szállítják, harmadszori finom zúzás céljából.
10.	Gumigranulátorok ECOSP 1200 (4db): 4x90 KW = 360 KW	Harmadszori finom a nagy szemcsék aprítása apró, 0-1 mm és 1-3 mm vastag szemcsékké.
11.	Rezgő sziták (4db): 4x3 KW = 12 KW	a szükséges gumiszemcsék különböző méretű válogatása
12.	Szoknyás szalagok (Konveyerek) kétféle granulátum gyűjtésére (2db): 2x4 KW = 8 KW	vályúszalag-szállítószalagok 0,5 * 11m (2db): (két gumigranulátor granulátumának összegyűjtése együtt); szoknyás terelő szállítószalagok (2db): (2,5 m magasra szállítva mérlegeléshez és csomagoláshoz)
13.	Szállítószalagok termékgyűjtésre (2db): 2x4 KW = 8 KW	Vályúszalag szállítószalagok 0,5 * 11m Motor teljesítmény: 4kw, Funkció: szemcsék összegyűjtése két méretre
14.	Porgyűjtő rendszer ciklonokkal: 3 egység: 3x8Kw = 24KW	por és szál összegyűjtése
15.	Elektromos szekrény,	PLC vezérlőpanel
Teljesítmény összesen:		868 KW

8 KÖRNYEZETI HATÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA

A tervezési területen tervezett fejlesztések mindenképpen hatással lesznek a jelenlegi környezeti állapotra, mivel a terület jelenleg beépítetlen, erdősült, magas zöldfelületi arányú. A tervezett beruházás keretében a telek egy részének beépítése és azon új gazdasági funkciók kialakítása tervezett.

A tervezett változtatások kapcsán negatív környezeti hatás várható a beépített és burkolt felületek növekedése, illetve a tervezett funkció által generált közúti forgalom minimális növekedése okán.

A jelenlegi fejlesztési program alapján elhelyezendő funkciók (gumifeldolgozó, daráló, osztályozó, tároló) várhatóan nem járnak jelentős károsanyagkibocsátással. Ugyanakkor az ágazati jogszabályok alapján, amennyiben a későbbiekben a környezetre jelentős zavaró hatással bíró funkció is kialakításra kerülne a területen, akkor annak engedélyezési eljárásának keretében szükséges vizsgálni a tervezett funkció várható környezeti hatásait.

Pozitív hatásként érdemes megemlíteni a jelenleg kivett terület településstruktúrához illeszkedő hasznosítását, egy a hatályos tervekben is kijelölt kiszolgálóút megvalósulását, illetve a kijelölésre kerülő védelmi célú erdőterületet.

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.