



MOCSA KÖZSÉG



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

012/15hrsz, 014/4hrsz, és 0501/1 hrsz kapcsán

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
JÓVÁHAGYANDÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ (314/2012. (XI.8.) KORM. RENDELET 42.§ SZERINT)

Az OTÉK 2012. augusztus 6.-i és 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet
tartalmi követelményei alapján

2018. JÚLIUS

MOCSA KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
012/15HRSZ, 014/4HRSZ, ÉS 0501/1 HRSZ KAPCSÁN
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ - TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS

KÉSZÍTETTÉK:

Településrendezés: TÉR-T-REND Kft.

Cseri Gabriella
településmérnök, terület-és településfejlesztő szociológus
településtervező: TT-01-4867

Wolf Beáta
okl. építészmérnök, városgazdálkodási mérnök
vezető településtervező: TT/1É-01-2384

Révész László
településmérnök

Tájrendezés, Adorján Anna
környezetalakítás: okl. tájépítészmérnök, településmérnök
településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező, TK 13-1263

Közlekedés: TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.

Tóth Attila Gábor
okl. építőmérnök, településmérnök
településtervezési közlekedési tervező, Tkö-01-10559

Közművek, hírközlés: Felhős Koppány
okl. építőmérnök
településtervezési vízi közmű tervező, TV-01-7609

Csereklyei Tibor
okl. villamosmérnök
településtervezési energia-közmű tervező, TE-T-01-5838

Molnár Attila
építőmérnök
településtervezési hírközlési tervező, TH-01-6341

2018. AUGUSZTUS

TARTALOM:

1. ELŐZMÉNYEK	2
2. TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA	3
3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	4
3.1. MÓDOSÍTÁS CÉLJA, INDOKLÁSA, AZ IGÉNY ÖSSZEFOGLALÁSA	4
3.2. ÖSSZHANG A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL	5
3.2.1. Országos Területrendezési Terv	5
3.2.2. Komárom-Esztergom megye területrendezési terve (KEMTrT)	8
3.3. ÖSSZHANG TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL	13
3.4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK RENDSZERE	13
3.5. TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP	14
3.6. TÉRSÉGI- ÉS TELEPÜLÉSSZINTŰ ÖSSZEFÜGGÉSEK	14
4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	15
4.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK- TERVEZETT VÁLTOZÁSOK, JAVASLATOK	15
4.2. TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENSÚLY VÁLTOZÁSA	23
4.3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA	23
5. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	23
5.1. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT	23
5.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	23
5.3. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT	24
5.4. VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK	24
5.5. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY	24

1. ELŐZMÉNYEK

Mocsa Község Önkormányzata Képviselő-testülete településfejlesztési elképzelései és az érvényben lévő településrendezési eszközeiben rögzítettek alapján, az érintett területekre vonatkozóan **módosítani kívánja a hatályos településszerkezeti tervét, helyi építési szabályzatát és ennek mellékleteit képező szabályozási terveit** 3 részterületet érintően a következőkben részletezettek szerint.

Mocsa közigazgatási területének egészére 2005-ben készültek el a településrendezési eszközök, melyeket 2006-ban és 2008-ban módosítottak. A tervezés alapjának a 2005-ben jóváhagyott Településfejlesztési koncepciót (18/2005. (IV.18) önkormányzati határozat), Mocsa hatályos Településszerkezeti tervét (19/2005.(IV.18) képviselő-testületi határozat) és a Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási tervet (7/2005(IV.18.) önkormányzati rendelet) tekintjük a tervezés alapjának (László Tibor, LT-PLAN Bt.), mert ezek a tervek jelenleg még hatályban vannak.

Mivel a hatályos tervek 2012. augusztus 6. előtt készültek, így azok módosítási dokumentációja a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 45.§ (2) bekezdés a) pontja értelmében az **OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével** készülhet. Jelen dokumentáció tartalmazza a **jóváhagyandó munkarészeket**, így az építési szabályzat módosítását és ennek mellékleteként a szabályozási terv módosítását. Az OTÉK 3.§ (3) bekezdése szerint meghatározott kötelező alátámasztó szakági munkarészek azon részei kerülnek kidolgozásra, melyeket az új szabályozás érint (az OTÉK 2.§ (6) bekezdése szerint). Jelen módosítás keretében nem kerül sor a szabályozási tervek egységes összeszerkesztésére. Egységes megjelenítésre, a teljes településre kiterjedő felülvizsgálat részeként kerülhet majd sor. (A hatályos tervi állapot egy 13 évvel korábbi jogszabályi környezetet tükröz, az egységes szerkezetbe illesztést ez nem teszi lehetővé.) A teljes közigazgatási területet lefedő tervet az elfogadástól számított eltelt időben kétszer módosították. **2006-ban Boldogasszony puszta területén módosult a területhasználat** (jóváhagyva: a 59/2006.(X.30.) képviselőtestületi határozattal a Településszerkezeti terv módosításáról, és a 12/2006 (X.30.) önkormányzati rendelettel a HÉSZ módosításáról. **2008-ban szintén a Boldogasszony pusztai terület kisebb módosítására került sor és gazdasági besorolásra került sor a 012/8,9hrs-ú telken** (jóváhagyva a 45/2008.(VIII.26.) képviselőtestületi határozattal a Településszerkezeti terv, és a 9/2008 (IX.1.) önkormányzati rendelettel fogadták el a HÉSZ és szabályozási terv (továbbiakban: SZT) részmodosítását, majd az utóbbit 2013-ban is módosították.

Mocsa Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 20/2018. (III. 14.) határozatával a 3 tervi módosítás által lehatárolt területet **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja** a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés a) pontja értelmében, így a **településrendezési eszköz módosításának egyeztetése történhet tárgyalásos eljárás szerint**.

A tervezési feladat elkészítésével Mocsa Község Önkormányzata a TÉR-t-REND Terület- és Településtervezési, Építészeti Kft-t bízta meg.

A 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet szerinti **előzetes adatszolgáltatás kérés** a 3 részterületre vonatkozóan lezajlott, a rendelkezésre bocsátott, meghatározó adatok jelen módosításba beépülnek. A településrendezési eszközök készítésével egyidejűleg zajlik a véleményeztetés a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel (lakosság, civil és érdekképviseleti szervek, valamint gazdálkodó szervezetek) A **partnerségi egyeztetés** szabályairól a képviselő-testület a 7/2017. (VIII. 25.) rendeletével döntött.

A településrendezési eszközök módosítási dokumentációja a **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi előírásainak és 6. melléklet szerinti jelmagyarázatának** megfelelően, valamint az OTÉK 2012. augusztus. 6-án hatályos állapota szerint, a településrendezési követelményekre és építmények elhelyezésére vonatkozó előírások figyelembe vételével készült. Jelen dokumentáció tartalmazza a **jóváhagyandó munkarészeket**, így településszerkezeti terv módosítását és a módosítás leírását, a területi mérleg változását az érintett területek kapcsán, az építési szabályzat módosítását és annak mellékleteként a szabályozási terv módosítását a részterületeken, valamint ezekhez készült közös **alátámasztó munkarészeket**. A 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (települési kódex) értelmében a megalapozó vizsgálatot a módosítás várható hatása szerinti területre kell elkészíteni. A 2005-ben készített és elfogadott településrendezési eszközökhöz nem készült a 7 évvel későbbi jogszabály szerinti megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész, így az nem aktualizálható.

oldalán van a LI Pack Kft nyugati szomszédságában működik állattartó tanyaként. A 2 és 3 telket északról és délről volt, vagy működő külszíni művelésű bányaterületek határolják. Délnyugatról és északkeletről mezőgazdasági hasznosítású és besorolású területek keretezik a bányaművelésből visszamaradt tavakat.

3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

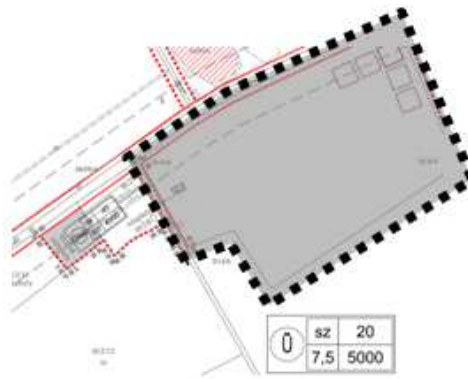
3.1. MÓDOSÍTÁS CÉLJA, INDOKLÁSA, AZ IGÉNY ÖSSZEFOGLALÁSA

A település külterületén három helyen merült fel az önkormányzat és a tulajdonosok részéről a hatályos településrendezési eszközök jelenlegi besorolásának módosítása, valamint a HÉSZ rendelkezésének pontosítása.



1. A hatályos szabályozási terven a 0501/14 helyrajzi számú telek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe tartozik a hatályos terv szerint. Építési övezeti besorolása 9,0m építménymagassági felsőhatárt rögzít az épületekre, tárolókra és színekre, valamint a technológiai építményekre, terményszárítókra, terményszállító berendezésekre annak ellenére, hogy ezekre az építménymagasság nem értelmezhető nem számítható. A fejlesztési szándék egy újabb terményszárító elhelyezése, ami magasabb, mint a HÉSZ-ben szereplő 9,0m-es építménymagasság. Az építés hatósággal történt beruházói egyeztetés alapján merült fel a módosítás szükségessége.

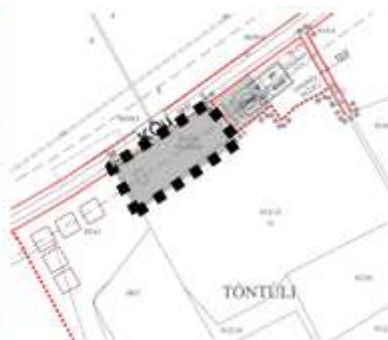
Kivágot a hatályos szabályozási tervből



2. A LI Pack Kft. Fűrész üzemét működtet a 2. helyszínen.

Fejlesztési elképzeléseinek megfelelően a már meglévő gazdasági területhez kapcsolódóan kívánnak bővíteni új területek

gazdasági területi átsorolásával. A bővítés megközelítően 1ha-os területet venne igénybe a 014/4 helyrajzi számú telekből a kiszolgáló út északkeleti oldalán. A hatályos településszerkezeti terv a külterületi telket üdülő fejlesztési terület-felhasználásba sorolta a meglévő és fejlesztésre jelölt gazdasági területet keretezően. A szabályozási terv építési övezetet nem határozott meg csak üdülő keretövezetet rögzít „üdülőházas” hasznosításhoz tartozó paramétersorral. Építési jogot csak a szabályozási terv elkészítése és elfogadása keletkeztet. Ennek megfelelően a módosítás nélkül a gazdasági célú kisüzemi fűrészüzemi hasznosítás nem valósítható meg. A célzott területfelhasználás és építési övezet a kereskedelmi szolgáltató építési övezet.



3. A 012/15 helyrajzi számú telken terápiás célú állatsimogató létesítését tervezi a tulajdonos. A területen jelenleg is gazdálkodás állattartás zajlik szabadidős tevékenységet kiegészítő céllal. A hatályos település-szerkezeti terv a telket üdülő fejlesztési terület-felhasználásba sorolja, építési övezeti, vagy

övezeti besorolás nélkül. A beruházói célok megvalósíthatósága érdekében a célzott területfelhasználás és övezeti besorolás egy a településen már létező beépítésre szánt különleges tájgazdálkodási központ

területfelhasználás, valamint építési övezet és övezet.

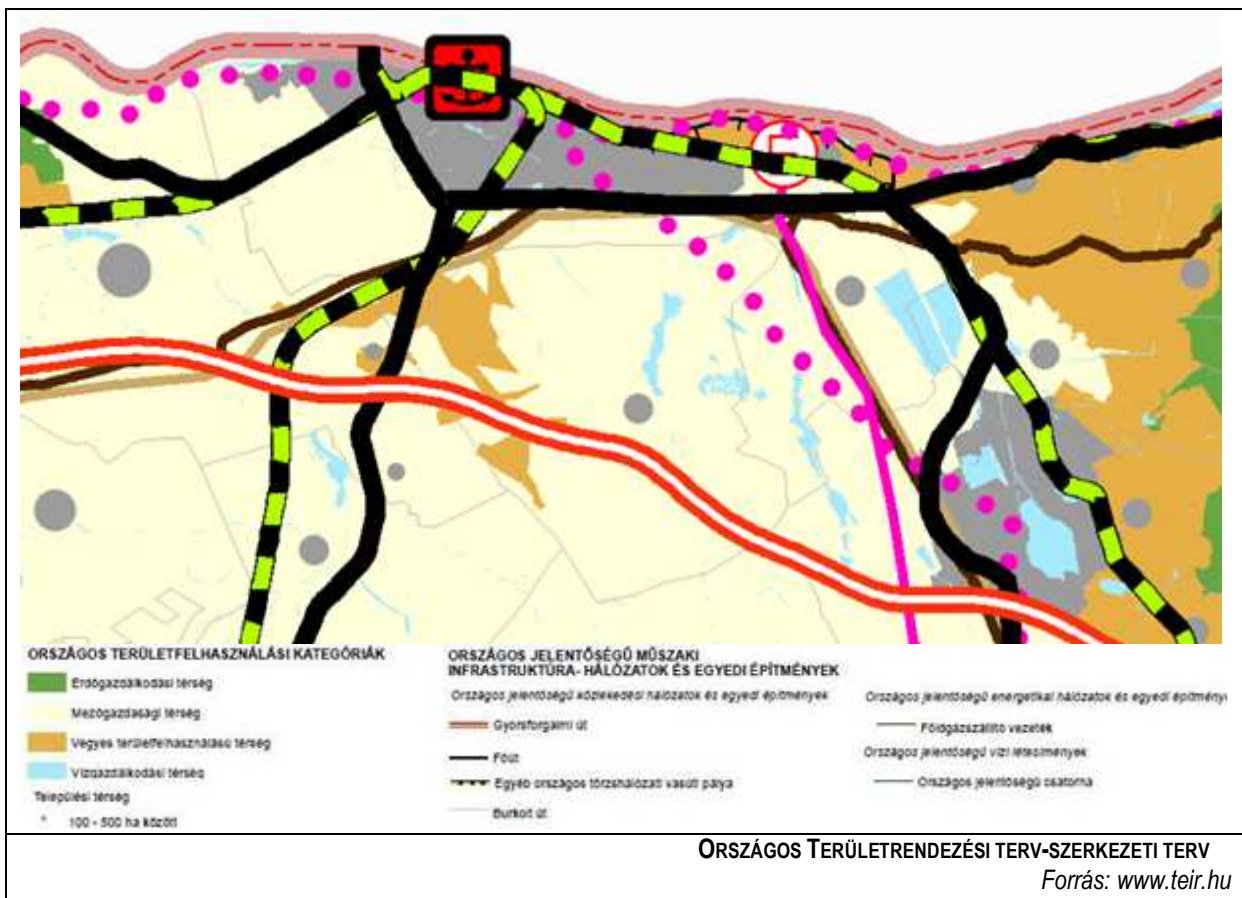
3.2. ÖSSZHANG A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL

Az országos szinten, illetve országos érdekből meghatározott terület-felhasználási és övezeti szabályok megszabják a kiemelt térségek és megyék területrendezési terveit, és így közvetve, a településrendezési eszközök mozgásterét is. Az összhang megteremtése érdekében **a különböző szintű (országos, megyei, települési) rendezési tervek egymásra épülő rendszert alkotnak**. Az országos terület-felhasználási kategóriák területén kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriákat, a kiemelt térségi és megyei terület-felhasználási kategóriák területén az OTÉK-ban meghatározott települési terület-felhasználásokat lehet kijelölni, az országos és térségi övezetek területi lehatárolásának figyelembevételével, pontosításával. Mocsa esetében az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvénnyel (OTrT) és a Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Tervvel¹ (KEMTrT) az összhangot a településszintű településszerkezeti terv biztosítja.

Jelen módosítás keretében a területhasználat 2 esetben változik a településen. A 2 és a 3 helyszín a 8141 jelű úttól délre található a már meglévő és működő fűrészüzem szomszédságában. A hatályos TSzT szerint az érintett földrészletek beépítésre szánt üdülő fejlesztési terület-felhasználásba és hagyományosan vidéki települési térségbe tartoznak. **A módosítás beépítésre szánt területek közötti átsorolást jelent a települési térségen belül.** Így az összhang nem vállalkozik, a területi térségi lehatárolások változatlanok maradnak.

3.2.1. Országos Területrendezési Terv

Az OTrT mellékletei tartalmazzák az országos jelentőségű közlekedési infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését, az országos terület-felhasználási kategóriák területi lehatárolását, valamint az országos övezetek rendszerét, melyeket a megyei területrendezési tervekben, valamint az érintett települések településszerkezeti tervében kell meghatározni, pontosítani.



¹ Komárom-Esztergom Megye Közgyűlésének a 22/2005. (IX. 29.) számú önkormányzati rendelete Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Szabályzatáról módosítva: 25/2011. (XII. 15.) KEM ÖR-el

Az OTrT szerkezeti tervlapja **országos jelentőségű szerkezeti elemként Mocsa közigazgatási területére vonatkozóan** a következőket tartalmazza:

- A közigazgatási területet kettéválasztva halad keresztül délkelet - északnyugati irányú vonalvezetéssel az **M1-es autópálya gyorsforgalmi útja**, mely Budapest - Győr - Ausztria között teremt közlekedési kapcsolatot. Mocsa belterületétől délre halad a gyorsforgalmi út, a külterület közel 1/5-ét választja le.
- A közigazgatási terület nyugati határánál halad az **13. számú Országhatár – Komárom - Kisbér másodrendű főút**, a településszerkezeti terv meglévő hálózati elemként jeleníti meg, mint országos főút, Mocsa közigazgatási területén kívül a 13. számú főútnak és az M1 autópályának közvetlen csomópontja van, Csém területén éri el az M1-est és Komárom területén 1. számú elsőrendű főutat.
- A szerkezeti terv jelöli az **5. sz. Székesfehérvár - Komárom** egyéb országos törzshálózati **vasútvonalat**, amely a települést csak megközelíti, közigazgatási területét nem érinti.
- Százhalombatta - Rajka (Szlovákia) termékvezeték két helyen érinti a település területét észak-keleten és észak-nyugaton, a KEMTrT alapján a közigazgatási területet nem érinti, csak a közelében halad a nyomvonal, a Településszerkezeti terven nem jelenik meg.
- Országos kerékpárút törzshálózat eleme Komárom Tata közötti szakasza a közigazgatási terület észak-keleti csücskét szeli át. A Településszerkezeti terven a kerékpárút nyomvonala nem került jelölésre.
- közigazgatási területtől keletre halad az Almásfüzitő-Dad 400 kW-os átviteli hálózat eleme.


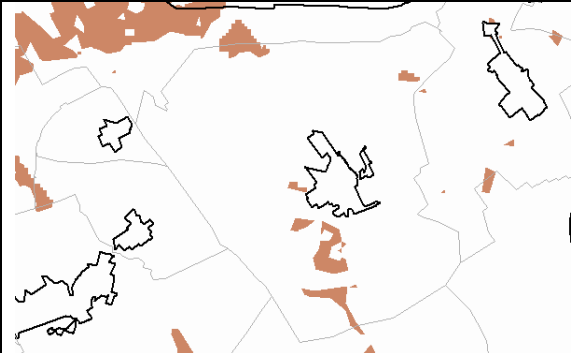

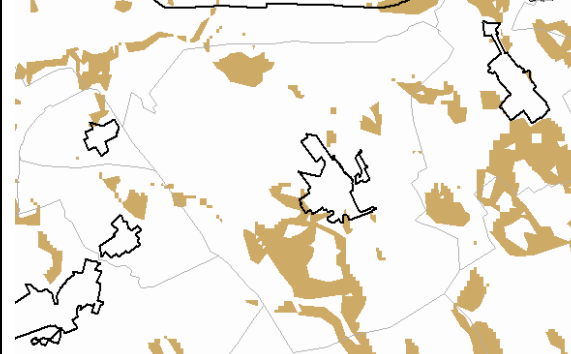




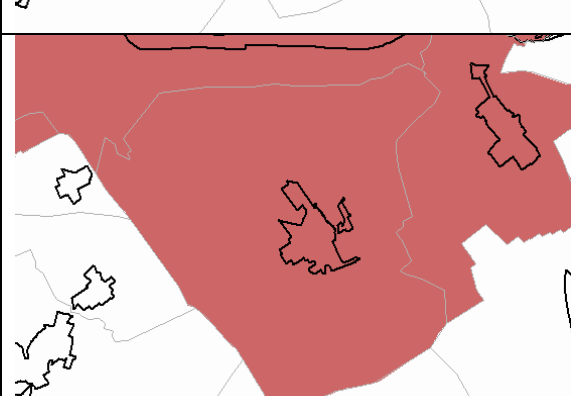
Az országos terület-felhasználási kategóriák szerint a közigazgatási terület jellemzően mezőgazdasági térségbe tartozik, a nyugati területek két foltban **vegyes terület-felhasználású térségbe** kerültek (a lehatároláson belül vannak a szélérőmű-park területei). Erdőterület a terv a településen nem jelöl. A településen nagy vízfelületek, tavak és vízfolyások találhatóak, amik az OTrT-ben is vízgazdálkodási térségbe kerültek.

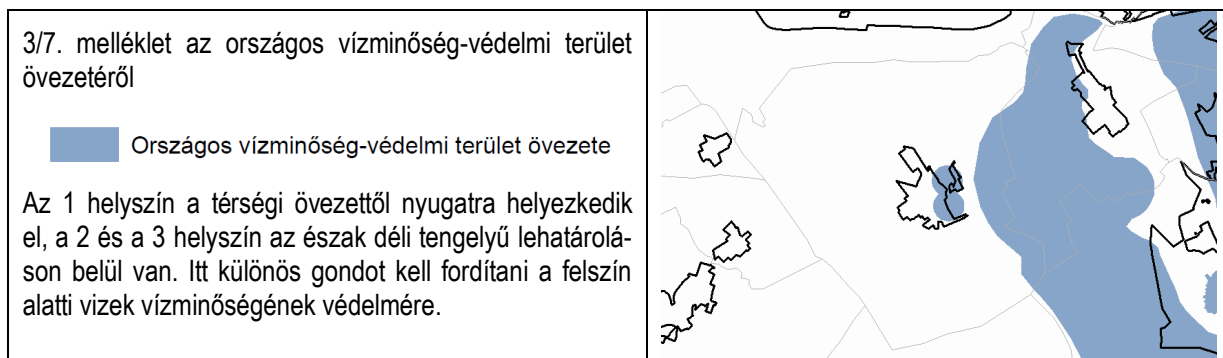
Az OTrT besorolása szerint a **települési térsége** mérete alapján a "100-500ha" közötti települések közé tartozik.

Az OTrT-ben meghatározott **országos övezetek** területi lehatárolását a megyei területrendezési terv, és a településszerkezeti terv pontosíthatja a jogszabályban meghatározott keretek között, az adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján. Pontosításra jelen módosításnál nincs szükség.

A közigazgatási terület, országos övezetekkel történő érintettségét az alábbi kivágatok, mutatják be:



<p>3/2. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetéről</p> <p> Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete</p> <p>A tervezett módosítások az országos övezetet nem érintik. Az 1. helyszín a belterületől északra van. Itt csak a HÉSZ egészül ki a technológiai építményekre vonatkozó rendelkezéssel. A 2 és 3 helyszín a belterületől keletre van, nem része a térségi övezetnek.</p>	
<p>3/3. melléklet a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetéről</p> <p> Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete</p> <p>Az 1. helyszín a belterületől északra van. Itt csak a HÉSZ egészül ki a technológiai építményekre vonatkozó rendelkezéssel. A 2 és 3 helyszín a belterületől keletre van, a 8141 jelű összekötő út déli oldalán.</p> <p>Nem része a térségi övezetnek.</p>	
<p>3/4. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetéről</p> <p> Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete</p> <p>A tervezett módosítások az országos övezetet nem érintik.</p>	
<p>3/5. melléklet a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetéről</p> <p> Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete</p> <p>A tervezett módosítások az országos övezetet nem érintik.</p>	
<p>3/5. melléklet a világörökség és világörökség várományos terület övezetéről</p> <p>A lehatárolás közigazgatási terület szintű.</p> <p>Érintettség a központi belterületnél lehet, a műemléki templomnál a faluház – tájháznál.</p> <p>A módosításnak a jelentősége jellege miatt nincsen kedvezőtlen hatása.</p>	



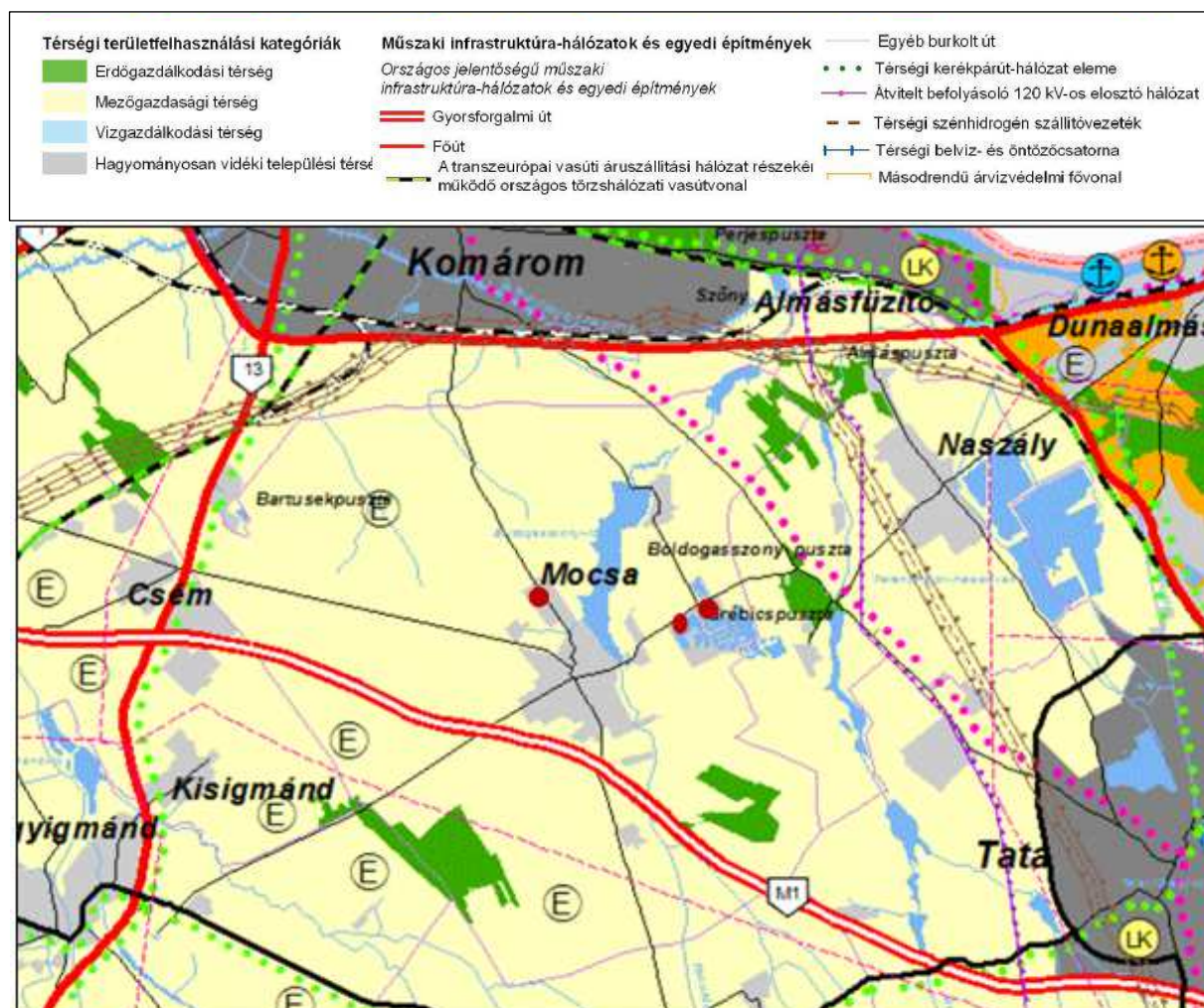
3.2.2. Komárom-Esztergom megye területrendezési terve (KEMTrT)

A KEMTrT felülvizsgálata 2010-ben történt meg, összhangban az akkor hatályos OTrT rendelkezéseivel. 2013-ban az OTrT ismét módosult. A KEMTrT és az OTrT összhangba hozataláig az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat az OTrT-ben szereplő nyomvonal és előírások szerint kell figyelembe venni, ezért itt csak a **térségi jelentőségű szerkezeti elemek** ismertetésére szorítkozunk, melyek a hatályos KEMTrT Szerkezeti Terv szerint a következők:

- térségi kerékpárút, a közigazgatási terület nyugati határánál a 13. számú II. rendű főutat kísérően.
- a szerkezeti terv mellékútként jelöli a 8139 jelű Tata - Komárom összekötő utat, a 8141 jelű Mocsá összekötő utat, 8142 jelű Komárom - Kocs összekötő utat.

Az országos fő és gyorsforgalmi úthálózati elemek, valamint az országos kerékpárút hálózati nyomvonal az OTrT Szerkezeti tervével megegyező.

KOMÁROM - ESZTERGOM MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE, SZERKEZETI TERV
 Forrás: www.teir.hu



A megyei szerkezeti terv **térségi terület-felhasználási kategóriák szerint** a jelenlegi beépített és beépítésre szánt területeket, így a központi belterületet és Boldogasszony pusztát, valamint az Oázis horgásztó környezetét **hagyományosan vidéki települési térségként** kezeli. A nagyobb, összefüggő erdőgazdálkodási térségbe sorolt területek a közigazgatási terület déli részén Kisigmánd közigazgatási határánál és Tata közelében, Naszály északi részéhez közel található. A közigazgatási terület túlnyomó része **mezőgazdasági térségbe tartozik**. Vízgazdálkodási térségbe kerültek a Boldogasszony tó, a Kocs – Mocsai vízfolyás, a Szila - völgyi patak és a felhagyott, rekultivált bányatavak a Mocsai Oázis horgásztavak. **A tervezett módosítások** a hagyományosan vidéki települési térség területi lehatárolásán belül jelennek meg.

Mocsai katasztrófa védelmi besorolása: IV. csoport a megyei terv szerint.

A **KEMTrT területi mérlege** terület-felhasználási kategóriák szerint tartalmazza Mocsai közigazgatási területére vonatkozó térségi terület-felhasználási kategóriák területét és százalékos arányát.

Település	Területfelhasználás	Terület (ha)	Arány (%)
Mocsai	hagyományosan vidéki települési térség	393,36	5,9
	erdőgazdálkodási térség	290,93	4,3
	mezőgazdasági térség	5830,68	86,7
	vízgazdálkodási térség	206,7	3,1
	Összesen:		6721,67

Az OTrT előírásai szerint az erdőgazdasági térség legalább 75%-át, a mezőgazdasági és a vízgazdálkodási térség legalább 85%-át a megfelelő települési terület-felhasználási egységbe kell sorolni, a települési térség bármely települési terület-felhasználási egységbe sorolható. Ennek megfelelően a települési területi mérlegben legalább a következő minimális területeket kell biztosítani:

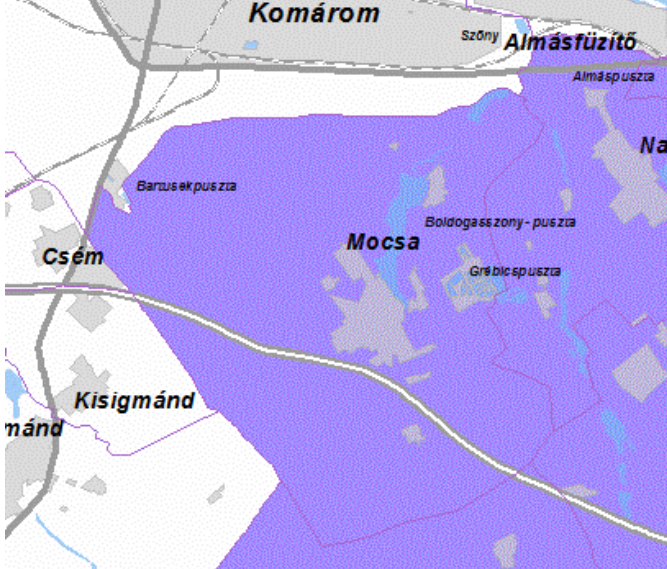
térségi területfelhasználási kategória	KEMTrT szerinti terület (ha)	Legalább azonos területhasználatba sorolandó	Települési terület-felhasználási egységek
hagyományosan vidéki települési térség	393,36	-	Bármely települési terület-felhasználási egységbe sorolható
erdőgazdálkodási térség (75%)	290,93	218,2	Erdőterületbe sorolandó
mezőgazdasági térség (85%)	5830,68	4956,1	mezőgazdasági terület, birtokközpont, természetközeli terület a jellemzők
vízgazdálkodási térség (85%)	206,7	175,7	vízgazdálkodási terület

Jelen módosítás a települési térségen belül jelent terület-felhasználási és építési övezeti átsorolást, a kijelölt lehatároláson belül. Így a korábbi lehatárolások nem változnak a hagyományosan vidéki települési térség, a mezőgazdasági, az erdőgazdálkodási, a vízgazdálkodási térség szintjén. A 15%-15% és a 25%-os másba sorolható területnagyság megmarad.

Mocsa közigazgatási területét a következő megyei övezetek érintik:



	<p>3/2 melléklet</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Kiváló termőhelyi adottságú szántó <p>A közigazgatási terület nyugati része tartozik a térségi övezetbe a belterületől és a mezőgazdasági üzemtől nyugatra.</p> <p>A térségi övezet nem fedi le a mezőgazdasági üzem területét és nem fedi le a 2 és 3 helyszín Grébics pusztai területét.</p> <p>Az összhang biztosított.</p>
	<p>3/3 melléklet</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Kiváló termőhelyi adottságú erdő ■ Erdőtelepítésre alkalmas terület <p>A térségi övezetek pontszerűen és vonal mentén érintik a közigazgatási területet a Boldogasszon-tó környezetében, az északi közigazgatási területen, egy-egy kis felületen Grébics puszta nyugati sarkánál a 8141 jelű összekötő út északi oldalán.</p> <p>A módosítás 3 területe nem tartozik a térségi övezetbe.</p> <p>Az összhang biztosított.</p>
	<p>3/4. melléklet OTrT felül írta</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Országos komplex tájrehabilitációt ■ Térségi komplex tájrehabilitációt <p>A hatályos OTrT hatályaon kívül helyezte a „térségi komplex tájrehabilitáció” térségi övezetét. A térségi övezet a külszíni művelésű bányaterületek felhagyott részeit, vízfelületeit partrészeit fedi le. A 2-3 területet részben érintik. Az övezet része az állatsimogató tanya és a Li Pack Kft. működő fűrészüzeme. Egyik sem igényel komplex tájrehabilitációt, tájsebként egyik sem jelenik meg. A tanya beépítettsége rendkívül alacsony 3% alatti. A fűrészüzem beépítettsége az építési övezeti besorolás szerinti</p>

	<p>3/9 melléklet</p> <p>■ Ásványi nyersanyag gazdálkodási terület</p> <p>Az övezeti lehatárolás közigazgatási határosan történt meg.</p> <p>Nyilvánvalóan a használatba vett beépített telkeken a nyersanyag kitermelés a külszíni bányaművelés nem tervezett.</p> <p>A hagyományosan vidéki települési térség nem része az ásványi nyersanyaggazdálkodás térségi övezetének. Mind a 3 módosítási helyszín a települési térségen belül van.</p> <p>Az összhang biztosított.</p>
	<p>3/13 melléklet</p> <p>■ Földtani veszélyforrás területe</p> <p>A térségi övezeti lehatárolást a melléklet közigazgatási határosan tünteti fel.</p> <p>A beépítéseknel az érintettségre való tekintettel célszerű geotechnikai szakvéleményre alapozni az építészeti és szerkezeti terveket az épületeknél is és az építményeknél is.</p> <p>Az érintettség az építést hasznosítást nem zárja ki.</p> <p>Az összhang biztosított.</p>
	<p>3/15 melléklet</p> <p>■ Szélerózióknak kitett terület</p> <p>Az övezetben bármilyen települési területfelhasználás kijelölhető.</p> <p>A közigazgatási területen kevés az erdő és kevés a tájfásítás ezért, valamint a mezőgazdasági használat és a domborzati adottságok miatt jelentős a szélerózió.</p> <p>A lehatárolásba a teljes közigazgatási terület beletartozik.</p> <p>A beépített részekben, az utak mentén és az eltérő használatú területek, telkek határain fásítással lehet csökkenteni a szélerózió kedvezőtlen hatásait.</p>

A 3/5 melléklet az országos és térségi jelentőségű tájképvédelmi területek övezeti lehatárolása,
a 3/6 melléklet a világörökség és a világörökség várományos, történeti település területe övezete,
a 3/7 melléklet a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi terület övezete
a 3/8 melléklet a felszíni vizek vízminőség védelmi vízgyűjtő területe övezete
a 3/10 melléklet fejlesztési alközpont és az együtt tervezhető térségek övezete
a 3/11 melléklet a kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete
a 3/12 melléklet a nagyvízi meder övezete
a 3/14 melléklet a vízerózióknak kitett terület övezete
nem érinti a közigazgatási területet, így a módosítási területeket sem.

3.3. ÖSSZHANG TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL

Mocsa Község Önkormányzat képviselő-testülete a 18/2005. (IV.18) önkormányzati határozatával jóváhagyta a község településfejlesztési koncepcióját.

A módosítás célja összhangban van a község településfejlesztési koncepciójával, a település gazdasági fejlődését, munkahelyteremtést, munkahely megőrzést szolgálja a módosítás mind a három részterületen.

3.4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK RENDSZERE

Településszerkezeti tervek

18/2005. (IV. 18) önkormányzati határozat a Településfejlesztési koncepció módosításáról,

19/2005.(IV. 18) képviselő-testületi határozat melléklete a Településszerkezeti tervről a 46/1999. (X. 25.) önkormányzati határozatnak és a 19/2005. (IV. 18.) önkormányzati határozatnak megfelelő tartalommal, (László Tibor TT-1/11-0086, Lázár Tibor TT1 01-5041/02) *rajzsám nélküli a terv*

59/2006.(X. 30.) képviselő-testületi határozat Boldogasszony puszta Településszerkezeti tervi módosítása.

45/2008.(VIII. 26.) képviselő-testületi határozat Településszerkezeti terv rész módosítása a 012/8,9 hrsz-ú földrészletet érintő gazdasági területi kijelölés kapcsán, Boldogasszony puszta módosításaként.

103/2013. (XII. 20.) képviselő testületi határozat a 012/8hrsz-ú, 012/9hrsz-ú 012/14hrsz-ú telkek kereskedelmi szolgáltató gazdasági területi átsorolása kapcsán

Helyi építési szabályzat és rajzi mellékletei:

7/2005. (IV.18.) önkormányzati rendelet a Helyi építési szabályzat (HÉSZ) jóváhagyásáról, *rajzsám nélküli szabályozási terv a belterületre M = 1:4 000*

12/2006 (X. 30.) önkormányzati rendelet a HÉSZ módosításáról Boldogasszony puszta kapcsán.

9/2008 (IX. 1.) önkormányzati rendelet a HÉSZ módosításáról a 012/8,9 hrsz-ú földrészletet érintő gazdasági területi kijelölés kapcsán, Boldogasszony puszta módosításaként.

12/2013. (XII. 21.) önkormányzati rendelet a 012/8hrsz-ú, 012/9hrsz-ú 012/14hrsz-ú telkekre vonatkozó szabályozási tervi módosításról.

Mocsa közigazgatási területére a tervek a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet hatályba lépése előtt léptek hatályba, így „Megalapozó vizsgálatok” nem készültek a jogszabály melléklete szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően. A módosítás jellege nem is teszi szükségessé azok elkészítését. A meglévő működő tevékenységek bővíthetőségét teszik lehetővé a módosítások a környezethez illeszkedően. A térségi lehatárolások nem változnak, új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

A működő külszíni anyagkinyerés szomszédságában a gazdasági besorolás keleti irányú kiterjesztése kedvezőbb területhasználatot jelent, mint a távlati üdülőházak fejlesztési cél.

Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti külön **Környezeti vizsgálat és értékelés nem készül a rész módosítások kapcsán, csak ha jelentős a módosítás hatása.**

Mind a három módosítás hatása csekély a hatályos tervekhez képest. Az egyes területnél sem a terület-felhasználási besorolás sem az építési övezet nem változik. A terményszárító megvalósíthatósága a termény és takarmány eltarthatóságát szolgálja környezetbarát módon. A telken folyó tevékenységet teszi teljessé környezeti, környezetalakítási terhelés nélkül.

A 2 és 3 területnél a környezetalakítás és a beépítés intenzívebbé válik a jelenlegi használathoz képest. Változást viszont nem jelent a tervi állapothoz képest. Az üdülő területre vonatkozóan építésjogot adó szabályozás nincsen, a javasolt célzott beépítési mérték a teljes területre vetítetten 20% (a beépíthető területek és a be nem építhető vízfelületek együttesén). A működő fűrészsüzem Gksz övezetében a beépítési mérték 40%. A tervezett gazdasági fejlesztési területeken is ez a célzott beépítési mérték az országos mellékút mentén. Az üdülő hasznosítás a tavak közvetlen környezetében kedvezőbb, 1-1 napos tartózkodást kínál a bányatavak utóhasznosítása a horgászat. A környezetalakítás út menti sűrűsödése és a tavak körüli ritkulás településhálózati szinten kedvező. Az út menti telkek gazdaságot szolgáló átsorolása környezeti hatását tekintve nem jelentős.

3.5. TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP

A **tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült**, a tervező részére adatszolgáltatásként átadott digitális ingatlan-nyilvántartási alaptérkép felhasználásával. Az alaptérkép topográfiai térkép alapján egészült ki magassági adatokkal, szintvonalakkal.

3.6. TÉRSÉGI- ÉS TELEPÜLÉSSZINTŰ ÖSSZEFÜGGÉSEK

Mocsa Komárom - Esztergom megyében, a megye északnyugati területének közepén helyezkedik el. A település a Közép-Dunántúli Régióhoz, azon belül a Komáromi járáshoz tartozik. A Kisalföld keleti szegletében fekszik, a *Bársonyos-dombsor* lábánál. Határában található a *Boldogasszonyi-tó*. Komáromtól és Almásfüzitőtől 11-11km-re, Tatától 12km-re, Kocstól országos mellékúton 7 km távolságra érhető el. A település közelében majdnem minden irányból városok helyezkednek el. Intézményi közösségi szolgáltatási kereskedelmi ellátása biztosított. Közigazgatási területe 6722 ha, belterület: 172 ha, külterülete 6550 ha, népessége: 2351- 2131 fő

Legközelebbi vasútállomás Komáromban 12 km-re van. A közigazgatási területet délről átszeli az M1-es autópálya, ami az ország egyik legjelentősebb gyorsforgalmi útja. Autóbusz közlekedés köti össze Komárommal és Tatával.

Közigazgatásilag határos: Komárom, Naszály, Tata, Kocs, Nagyigmánd, Kisigmánd, Csém. Két pusztát tartozik hozzá, Tömörd-pusztát és Boldogasszony-pusztát.

A település **térségi szerepét** a 2 jelentős város Komárom és Tata közelsége határozza meg. A helyben rendelkezésre nem álló szolgáltatások kielégítése szempontjából mind a két város elérhető közelségben van. **Megközelíthetőség** és térségi kapcsolatok szempontjából előnyt jelent, hogy a közigazgatási területén halad keresztül az M1-es autópálya, ami kapcsolatot teremt a közeli városokkal és ipari-parkokkal, gazdasági területekkel. A mezőgazdasági üzem megközelíthető nyugat felől a mezőgazdasági területeket feltáró utakon keresztül a belterület lakóterület zavarása nélkül. A 2 és 3 terület a belterülettől keletre van szintén a mezőgazdasági területek a működő és a horgásztóként hasznosuló volt bányatavak környezetében Grébics pusztától nyugatra. A terület a 8141 jelű útról szolgálható ki, ami Mocsa belterülete között és a 8139 jelű összekötőút között teremt kapcsolatot.

Tengerszint feletti magassága 134 m, domborzata inkább sík az autópályától északra enyhén emelkedő. Talaja zömmel vályogtalaj, mezőgazdasági termelésre rendkívül alkalmas. A külterületek nagy része mezőgazdasági művelés alatt áll. A település Kocs – Mocsa vízfolyás vízgyűjtő területéhez tartozik, a vizek lefolyását biztosítja.

A **településszerkezetet és terület-felhasználást** alapvetően meghatározzák a természeti, vízrajzi és domborzati adottságok, valamint település- és tájszerkezetet adó nyomvonalas műszaki létesítmények, a természetes határok, vízfolyások. A művi vonalas elemek közül meghatározók a közlekedési infrastruktúra elemei, melyek a települést és a tájat egyaránt tagolják. Mocsa esetében legmeghatározóbb az autópálya térmegosztó szerepe. Az összekötő utak az út menti fásítások hiánya miatt nem meghatározók a településszerkezetben a mindent uraló nagyüzemi mezőgazdasági területek tagolásában. **Grébics pusztától nyugatra** jelentős volt a külszíni bányaműveléssel érintett területek aránya. A külszíni művelésű bányaterület a 3 helyszíntől északra kapcsolódik a 8141

jelű úthoz közel 50m-es mezőgazdasági sávot elhagyva. A településszerkezetben a mezőgazdasági területek mellett meghatározók a Boldogasszony tó és a bányaművelésből visszamaradt horgásztavak. A központi belterület kis felületet foglal el. A belterületől északra és keletre a tavak környezetében jelennek meg beépített sűrűsödések mezőgazdasági üzemként, gazdasági funkcióval, és tájgazdálkodási rendeltetéssel.

A **módosítási igénnyel érintett területek** elhelyezkedésük miatt nem gyakorolnak igazán jelentős hatást a tájszerkezetre, településszerkezetre.

Jelen településrendezési tervi módosítások a **szomszédos települések** településrendezési terveit és fejlesztési lehetőségeit egyáltalán nem befolyásolják.

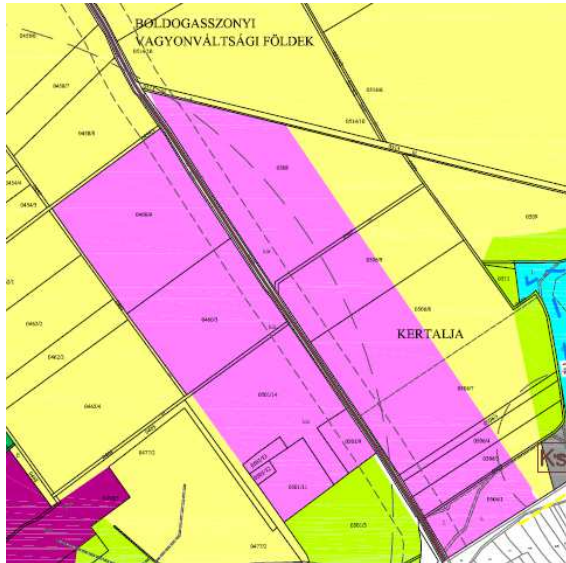

4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

4.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK- TERVEZETT VÁLTOZÁSOK, JAVASLATOK

A tervezési területek a közigazgatási terület **3 részterületét érintik**, az egymáshoz közvetlenül nem kapcsolódó részterületek elhelyezkedését a bemutatott, számozott tervezési feladatokhoz köthető lehatárolások jelölik.

Az egyes tervezési feladatok konkrét területi lehatárolását az egyes részfeladatok ismertetésénél jelöljük. A kivágatok egy része az érvényben lévő településszerkezeti és szabályozási tervből készültek. Az egyes képkivágatok mindig az adott változás bemutatására fókuszálnak, sok esetben nem a tervezési terület egészére, a könnyebb értelmezhetőség és láthatóság érdekében.

1.	Terület: Mocsa külterületén a 0501/14hrs-ú földrészlet a belterületől északra, a 8142 jelű összekötőút nyugati oldalán	szerkezeti terv: HATÁLYBAN MARAD NEM VÁLTOZIK	szabályozási terv: HATÁLYBAN MARAD NEM VÁLTOZIK
	Tervezési feladat: Az építési övezeten belül a technológiai építményekre vonatkozó építménymagassági határ növelése, meghatározása.		
		<p>A Mocsa Búzakalász szövetkezet mezőgazdasági üzeme a belterületől északra a 8142 jelű összekötő út délnyugati oldalán helyezkedik el. Terepe síknak tekinthető. A jellemzően földszintes épületek telepítését a rendeltetés határozta meg, a technológiából adódó távolságra kerültek az egyes épületek egymástól. A csarnok jellegű, hosszú, áthajtós épületek mellett nagy belmagasságú magastetős egyterű tárolók, valamint terményszárítók technológiai építményei is jellemzők. Az épületek építmények az úttengelytől biztosítandó 50m-es védőtávolság figyelembe vételével települtek. A mezőgazdasági üzem kiszolgálására 3 kapubehajtó létesült az összekötő útról. Hidroglóbusz biztosítja a telep önálló vízellátását. A beépítési intenzitása lehetővé teszi újabb terményszárító felállítását a HÉSZ</p>	

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
	
<p>A 8142 jelű út mindkét oldalán a telkek területfelhasználási besorolása kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület. Az országos mellékút besorolása közlekedési terület gyűjtőúti szereppel. A beépítést az út két oldalán az 50m-es védőtávolság korlátozza. Ugyancsak korlátozást jelent a hígrágya derítő 1000m-es védőtávolsága. A mezőgazdasági üzem rendeltetése összefér a korlátozással.</p> <p>A mezőgazdasági üzemtől északra termelő gazdasági tevékenység folyik, keletre és nyugatra az általános mezőgazdasági besorolás a meghatározó.</p>	<p>Az 1 helyszín Gksz kereskedelmi szolgáltató építési övezetbe tartozik. Az övezeti lehatárolás nem változik, az országos mellékút kiszabályozása az érintett szakaszon megmarad annak ellenére, hogy a forgalom nem indokolja és az állam nem kívánja a földhivatali nyilvántartás szerinti szélességet növelni. Gksz területhez délről kapcsolódó mezőgazdasági övezet az Mko-0 jelű övezet. A nyugatra és északra lévő területek az Má-II jelű övezet részei. Az építési övezetre korlátozó tényezőként hat a hígrágya derítő 1000m-es védőgyűrűje és az országos mellékút tengelytől számított 50m-es védőtávolsága.</p>

Hatályos településrendezési eszközök előírásai

A szabályozási terven a telkek Gksz-SZ-30%-9m-10000m² jelű és paraméterű övezetbe tartoznak. A **helyi építési szabályzat** szerint a beépítési mód szabadon álló, a beépítési mérték felső határa 30%. A 9m-es építménymagassági határ az OTÉK-ban rögzített számítási szabályok szerint épületre vonatkozik, de az építéshatósági gyakorlatban előszeretettel alkalmazzák technológiai építményekre is, így a terményszárítóra, silókra akkor is, ha nincs emberi tartózkodásra alkalmas belső tér, nincsenek födémek, nincsen hasznos és legfelső szint, stb. A szabályzat rendelkezik még a 30%-os megtartandó zöldfelületi mértékről, a telekhatárok menti fásításról és a 10m-es elő-, oldal-, és hátsókertről. A kialakítható legkisebb telekterület változatlanul 1ha marad.

Módosítási javaslat és annak várható hatása

A módosítással érintett terület közlekedési kapcsolatai jók, jelentős közlekedésfejlesztést nem igényel, a fő közlekedéshálózati elemekre nincs hatása. A 8142 jelű összekötő út mellett alakult ki, több évtizede működik a mezőgazdasági üzem. A termény beszállítás a mezőgazdasági üzemtől nyugatra lévő mezőgazdasági külterületi utak révén biztosított. A terményszárító felállítása a tevékenység megmaradását, gazdaságosságát segíti. A módosítás változást nem keletkeztet sem a településszerkezeti tervben sem a szabályozási terven. A HÉSZ módosítása az építéshatósági félreértéseket kiszűri annak révén, hogy az épületnek nem minősíthető technológiai építményekre külön meghatároz építménymagassági felső határt. A beazonosíthatósághoz, az egyértelmű alkalmazhatósághoz az építési paramétersor kiegészül a szabályozási terven is a 20m-es értékkel. A HÉSZ 6.§ (2) bekezdése kiegészül a b) pontja az alábbi bd) alpontra változik:

„bd) az **épületek** építménymagassága legfeljebb 9m, a **technológiai építmények, berendezések legmagasabb pontja legfeljebb 20m lehet.**”

Az építési övezetre korábban meghatározott egyéb paraméterek nem változnak. Vagyis a mezőgazdasági üzemi tevékenység kiteljesítését teszi lehetővé a módosítás.



Zöldfelületek és környezetalakítás



Az évtizedek óta működő gazdasági építési övezetbe tartozó telkek zöldfelületi mértéke kialakult. Az épületek és a burkolt felületek mellett megmaradó telekrészeket alakították ki zöldfelületként. A terményszárító elhelyezésénél vizsgálni kell a megmaradó zöldfelületi hányad mértékét.

Közlekedés és közművesítés

A gazdasági telkek kiszolgálását változatlanul a 8142 jelű országos mellékút biztosítja. Mindegyik telek önálló behajtóval rendelkezik. A terményszárítónak közlekedés fejlesztési igénye nincsen. A termények területre szállítását a határoló mezőgazdasági utak biztosítják. A telken belül is kiépítettek a parkolók és a belső utak gazdasági és a hivatás forgalomnak is.

2.	Terület: Mocsa belterületétől keletre a 014/4hrsz-ú szántóföld	szerkezeti terv:	szabályozási terv:
Tervezési feladat: Üdülő fejlesztési terület-felhasználásból kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület-felhasználásba történő átsorolás		TSZTM-2018	KSzTM-2018
		<p>A 014/4hrsz-ú telek a központi belterülettől keletre helyezkedik el a 8141 jelű út délkeleti oldalán. A terület sík, beépítetlen. Mezőgazdaságilag szántó területként használt, így növényborítottsága időszakos. A területet részben külszíni fejtésből visszamaradt tavak keretezik. A létrejött kialakult nagy vízfelületek utóhasznosítása horgász-tavi rendeltetés. Az összekötő úthoz délnyugatról az elmúlt 10 évben létrehozott fűrészüzem kapcsolódik. A meglévő üzem kiszolgálását az összekötő útra merőleges feltáró út biztosítja. A feltáró úthoz is kapcsolódik egy forduló és a belső út is teherautó-kamion számára alkalmas fordulóval létesült. A működő külszíni fejtés és az összekötőút között a mezőgazdasági sáv puffer területként működik.</p>	

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
	

<p>13/2013. (XII. 20.) képviselő testületi határozattal elfogadott TSzT tekinthető kiindulási állapotnak. Az összekötő úttól északnyugatra lévő területeket általános mezőgazdasági területbe sorolta. A horgásztavak és a vízfelületek közötti szárazulatok egységesen üdülő fejlesztési terület-felhasználásba kerültek. Az üdülő területen belüli megkülönböztetésre nem került sor. A megkülönböztetést és az építési jogot a TSzT szabályozási terv készítéséhez köti. Az üdülő fejlesztési terület feltáró útjához délről kapcsolódik az elmúlt 10 évben kialakított fűrészüzemi kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület-felhasználásba sorolt telke.</p>	<p>A már besorolt Gksz jelű fűrészüzem északkeleti folytatásaként 10,14ha nagyságú telek kerül át üdülő fejlesztési területből Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató területbe. Az átsorolásra a 8141 jelű összekötő út és a horgásztavak által határolt telkek között kerül sor.</p> <p>A terület kiszolgálása az országos mellékútról és a határoló kiszolgáló feltáró külterületi utakról megoldható kiszabályozás és kiépítést követően.</p> <p>A gazdasági terület településszintű növelése a térszerkezetet hátrányosan nem befolyásolja. A meglévő közlekedéshálózat fejlesztését az átsorolás nem teszi szükségessé.</p>
<p>HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV</p>	<p>TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV</p>
	
<p>12/2013. (XII. 21.) önkormányzati rendelettel elfogadott szabályozási terv melléklet tekinthető a módosítás kiinduló alapjának. Eszerint a 8141 jelű összekötőút van kiszabályozva 30m-es szélességre. Az összekötő útra északnyugat délkeleti tengellyel kiköt 12m-es szélességre kiszabályozott kiszolgáló út, ami a LI Pack Kft. területét is kiszolgálja és bevezet a tavak száraz partrészeire. A tavak telkeire és a 014/4 hrsz-ú telekre is a szabályozási terv készítési kötelezettség vonatkozik, vagyis nincsen övezeti és nincsen építési övezeti besorolása.</p>	<p>Az országos mellékút szabályozása lekerül a tervről az érintett szakaszon, mivel a kiszabályozás adta lehetőséggel az állam nem élt a fűrészüzem létrejöttkor és a szabadidős telephely megvalósulásakor.</p> <p>A gazdasági terület feltárása a kialakult rendszerhez, hálózathoz igazodik. A közúthálózati kapcsolathoz 14m szélességű közterület javasolt. A meglévő és a bővítésként használni kívánt fűrészüzem gazdasági be és kiszállítása napi 2-2 teher és kamion forgalmat igényel. A kialakult fordulási lehetőséget a szabályozás meg kívánja tartani.</p>

A helyi építési szabályzat szerint a meglévő és működő LI Pack Kft. fűrész üzeme a 8141 jelű összekötő út déli oldalán Gksz-sz-40%-9,0m – 4000m² jelű építési övezetben tartozik. Vagyis a telkek 40%-kal építhetők be. Az épületeket és a technológiai berendezéseket szabadon álló építési helyen belül lehet elhelyezni, külön - külön. Az épületre vonatkozó építménymagasság legfeljebb 9m lehet. A technológiai építmények magasságilag nincsenek korlátozva. A kialakítandó legkisebb zöldfelületi arány a telkek 40%. A telekhatárok menti fásítást rögzíti a rendelet. Ennek ellenére az elő oldal és hátsókert mindössze 5m-ben lett meghatározva. Az országút felőli 50m-es védőtávolság ellenére a földhivatali nyilvántartás szerinti telekhatártól 5m-re épült a nagyobb belmagasságú földszintes csarnokszerkezet. Feltételezhetően a közútkezelő hozzájárulásával. A tevékenységnek nagy a szabadtéri manipulációs tér igénye, vagyis a zajos tevékenységet a zárt csarnokban végzik. Az üzem teljes telekterületére vetítetten a beépítési mérték kihasználására nem került sor. Az építési övezetben a kialakítandó zöldfelületi mérték 40%-ban lett meghatározva, aminek a teljesítését a rendeltetés nem teszi lehetővé. A rönkök beszállítása és a késztermékek elszállításának teherforgalma jelentős felületű belső úthálózatot tesz szükségessé. ugyancsak jelentős a szabadtéri manipulációs és a szabadtéri fedett, vagy nyitott raktározási tárolási igény is. ennek következtében 40%-os zöldfelület létrehozására nem kerülhetett sor.

A közművesítési igény részleges közművesítés, de erre a HÉSZ nem kér ki.

A 012/8hrsz-ú és a 012/9hrsz-ú telkek környezetére, vagyis a tavakra, a tavak közötti földnyelvekre, és a mezőgazdaságilag használt földrészekre nincs építési jogot adó építési övezet meghatározva a hatályos külterületi szabályozási terven. Csak a hasznosítás elvét, célzott irányát szerepelteti a terv, a tényleges besorolást szabályozási terv készítéséhez köti. Ez a kialakult állapot, kialakult használat fenntartását rögzíti, építési tilalmat jelent a tavakkal, keskeny partszakaszokkal szabdaltnál felhagyott bányaterületen.

Módosítási javaslat

Fűrészüzem bővítésének távlati terve

A meglévő fafeldolgozási tevékenység északkeleti irányú bővítése a körvonalazódott fejlesztési igény. Az új kisüzem 15 000 m³/év rönkfá feldolgozásával foglalkozna. Az igényei:

- Fűrészüzemi csarnok 600 m²-es hasznos alapterülettel, legalább 6 m-es belmagassággal. Ehhez kapcsolódna a szociális blokk és a kazán 120-150m²-rel. Az épületigény bruttó alapterületben is csak 900m² első ütemben. A rönkhasítást, a darabolást, a sorozatvágást épületen belül kívánják végezni.
- A szabadtéri manipulációs telekrész igénye rönk tárolására és a készárú tárolásra 5500m², zúzott, köves talajon, nem vízzáró burkolaton.
- + 500m² az apríték, a melléktermék tárolási igénye szintén szabad területen.
- A telken belüli szilád burkolatú közlekedési felület igénye 900m².
- A foglalkoztatottak száma 10 főt jelentene. A dolgozói parkoló telken belül az előkertben alakulhat ki.

A 014/4hrsz-ú telkek többi részén a feltáró útra felfűzött további telkek kiosztása tervezett, változási vázrajz alapján, a jelentkező gazdasági igényekhez igazítottan.

Településszerkezeti terv módosítása: A meglévő üdülő fejlesztési területfelhasználás csak a 014/4hrsz-ú telken Gksz jelű kereskedelmi gazdasági terület-felhasználásba kerül át. A többi területrészen megmarad az általános mezőgazdasági és az üdülő fejlesztési terület-felhasználási, valamint a közlekedési terület-felhasználási besorolás. A 8141 jelű út külterületi szakaszán a védőtávolsági igény változatlanul 50-50m az út tengelyétől számítottan.

Szabályozási terv módosítása: A szabályozási terv rögzíti az országos mellékút a 8141 jelű összekötőút földhivatali nyilvántartás szerinti telekszélességét. Az átlagos napi forgalom és az állami területszélesítés igény hiánya feleslegessé teszi a korábbi kiszabályozást. A kiszolgáló utak szabályozási szélessége 14m-re változik, az átsorolni kívánt telkek jobb és baloldalán is. A 013hrsz-ú út mellett kialakult forduló a szabályozás révén az út részévé válik. A forduló a kamionok biztonságos mozgását teszi lehetővé. Ennek köszönhetően a fejlesztési szándékok megvalósítása időben teljes mértékben elkülöníthető.

A szabályozási terv csak javaslati szinten telekhatárral rögzíti a tömb feltárását és kisebb telkekre történő osztását. A jelentkező igényekhez igazodó rugalmasabb területfelhasználást, ezáltal lehetővé válik. A rendeltetés és a telekalakítási igények építés jogi kereteit a 2 Gksz építési övezet teremti meg. A Gksz-SZ/1 jelű övezethez nagyobb telekterületi igény, és kisebb kialakítandó zöldfelületi igény kapcsolódik. A fűrészüzem esetében a zárt csarnoktér és a jelentős szabadtéri raktározó felületi igényhez csak a minimális, OTÉK által meghatározott zöldfelületi igény társítható.

Várható hatása

A módosítással érintett terület közlekedési kapcsolatai jók, jelentős közlekedésfejlesztést nem igényel, a fő közlekedéshálózati elemekre nincs hatása. Az országos mellékúthálózat mellett alakult ki és jól működik a LI Pack Kft. Az összekötő útról indul a 013hrsz-ú külterületet feltáró út. Erre a feltáró útra rákapcsolható a szántó mezőgazdasági területből átalakuló új gazdasági terület. A gazdasági terület működtetése összeegyeztethető a környezetére jellemző anyagkitermelő külszíni bányászati és mezőgazdasági tevékenységgel, valamint összeegyeztethető a tavak horgászati hasznosításával is. A zajosabb tevékenységek tere a zárt csarnok, a tárolások helye a telkek szabad beépítetlen felülete. A korábban célzott üdülő fejlesztési területfelhasználás és besorolás viszont teljesen ellentmondásban van a meglévő környezeti állapottal. Olyan parti részek a tavak között nem nagyon alakultak ki, amelyek be tudnák fogadni a hétvégi házas telekcsoportokat, vagy üdülő házas telkeket és azok kiszolgáló

útjait. Munkahelyteremtés szempontjából is kedvezőbb a kereskedelmi szolgáltató tevékenység, mint a településen hagyományokkal nem rendelkező egyedi rekreáció üdülés.

Zöldfelületek és környezetalakítás



Az érintett szakaszon az 8141 jelű országos összekötő utat fasor szegélyezi a gazdasági céllal használt telkek mentén. A fák lombtömege a környezetbe, tájba illeszti a kialakuló és kialakult beépítéseket, gazdasági épületeket, építményeket. Ahol hiányos a fasor annak kiegészítése javasolt.

Az átsorolt gazdasági terület és az eltérő területhasználatok határain, vagyis a délkeleti telekhatároknál, az összekötőút felőli előkertekben és az északkeleti határoknál környezeti állapotot javító kettős fasor telepítése javasolt a mezőgazdasági területek felől jelentkező porterhelés, a külszíni bányászati tevékenység okozta kiporzás kiszűrésére, valamint az újonnan létrejövő nagy burkolt felületek okozta környezetterhelő hatások ellensúlyozására. A javaslat a HÉSZ-be nem tud beépülni, mivel az új jogszabályi környezet a tájba és környezetbe illesztés szabályait már nem engedi befogadni. A szabályozási terv fasor telepítés jelölésével utalni tud a környezetalakítási igényre az elő oldal és hátsókertekben.

Közlekedés és közművesítés

8141 jelű Mocsa és a 8139 jelű Komárom – Tata összekötő út közötti összekötő út a két szomszédos várossal teremt hálózati kapcsolatot. Az összekötőút átlagos napi forgalma 1173 jármű, ebből 73 a nehézgépjármű. Az úton Komárom – Szőnyre, kelet felé Naszályra, és dél felé Tata irányába lehet eljutni.

A módosítás nem igényel közlekedéshálózati fejlesztést. Az összekötő út szabályozási szélességének növelése sem igény. A 2x1 forgalmi sáv a betelepülést követően keletkező közlekedési igényeket is ki tudja elégíteni. A gazdasági telkek forgalma a keleti határban és a nyugati határban lévő kiszabályozott külterületi kiszolgáló út révén kapcsolódhat az összekötő útra.

A meglévő átlagos forgalmat növeli rendkívül kis mértékben a fűrészüzem bővítés várható 10 dolgozói létszám, ha mindenki külön – külön kocsival érkezik és távozik, valamint ha senki nem használ kerékpárt. A telephely működtetése napi 2 kamionnyi alapanyag beszállítását feltételezi és 2 kamion készáru elszállítását. A meglévő és az új telephely közötti anyagmozgatásnál az összekötő útnak nincsen szerepe. A távlati fejlesztéshez a csatorna, víz és elektromos hálózat fejlesztése szükséges. A telepnek gázigénye nincsen. Az épület fűtésére 100 kW-os teljesítményű faelgázosító kazán - a hozzá tartozó kéménnyel - szükséges. Vagyis a fűtési energiát környezetkímélő módon kívánják biztosítani. A tevékenység során káros anyag nem keletkezik.

A telkek többi részén a kisebb kialakítható telekterületű építési övezetben az építésjogi peremfeltételek hasonlóak, a közlekedés kiszolgálási igény és a közműellátási igény a fűrészüzemi bővítéshez igazodó. A megújuló energia források használata itt is kívánatos. Az új kereskedelmi szolgáltató építési övezetben a talaj, talajvíz nem szennyezhető. A keletkező szociális szennyvizek és a technológiai vizek jogszabályi előírásoknak megfelelő gyűjtéséről és kezeléséről gondoskodni kell. Szennyezett vizek szikkasztása tilos az országos vízminőség védelmi területen.

3.	Terület: Mocsa 012/15 hrsz-ú ingatlan a 8141jelű összekötőút déli oldalán	szerkezeti terv:	szabályozási terv:
	Tervezési feladat: A kialakult szabadidős terület, terápiás szolgáltatást nyújtó tanya fejlesztetősége érdekében terület-felhasználási átsorolás	TSZTM-2018	SzTM-2018

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV	TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV

Hatályos településrendezési eszközök előírásai

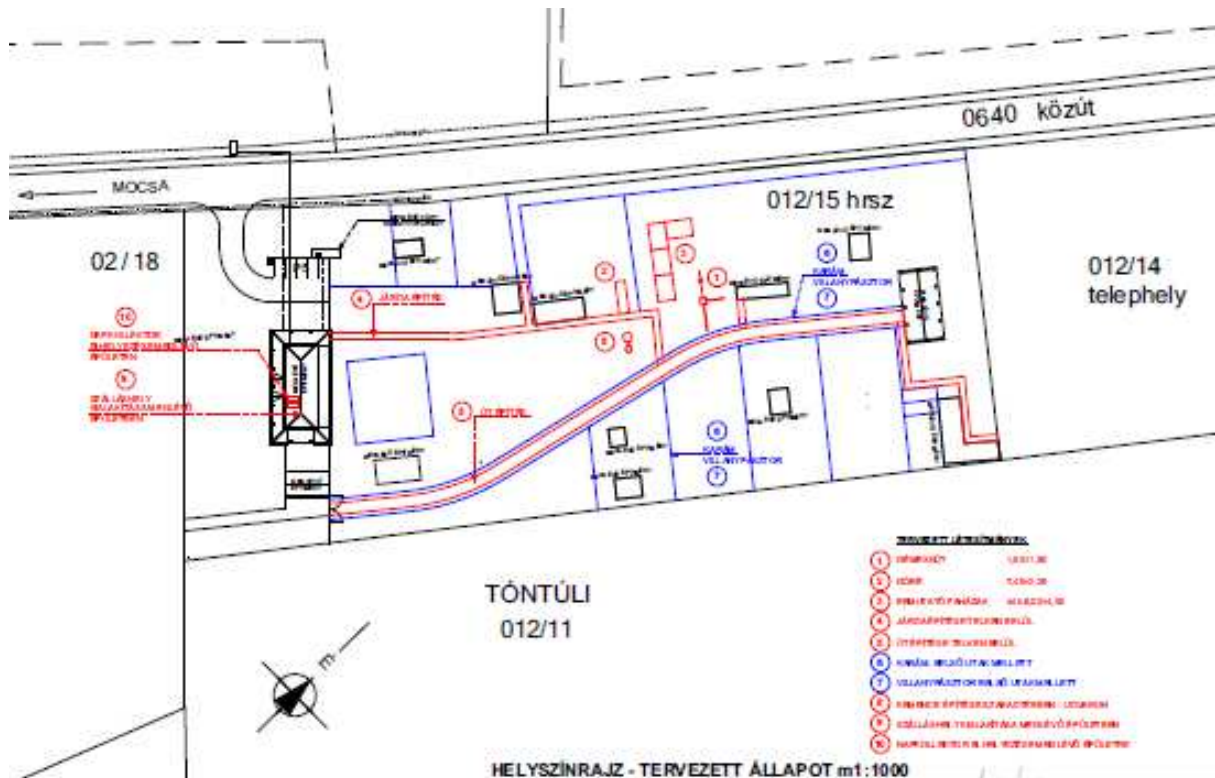
A **hatályos településszerkezeti terv** a területet üdülő fejlesztési területbe sorolta, szabályozási tervi kötelezéssel. A besorolás a 8141 jelű utat kíséri délről. Az országos mellékút közlekedési terület-felhasználásba tartozik gyűjtőúti szereppel. Az országos mellékút mentén az 50m-es védőtávolság jelölésre került a településszerkezeti terven. Egyéb korlátozást a terv nem tartalmaz.

A **hatályos szabályozási terv** a telekre építési övezeti besorolást nem ad. Kötelezővé teszi a szabályozási terv készítését. Az országos összekötő utat viszont 30m-es szélességgel kiszabályozza, amit a gyűjtőúti besorolás nem tesz indokoltá. A telekalakítási kényszert és az előkert értelmezésének bizonytalansága fennáll. A közút külterületi szakaszán az 50m-es védőtávolság korlátozását szerepelteti a szabályozási terv.

A **helyi építési szabályzat** a területfelhasználás területére határoz meg keret szabályokat, célokat. A telekre vonatkozó építési szabály létrehozását a szabályozási terv készítésére bizza.

Módosítási javaslat

A meglévő külterületi, 012/15 hrsz-ú telken szabadidő központ, tanyagazdaság működik. Szálláshely vendégház a bejárathoz kapcsolódik, egy emeletes, visszalépcsőzött tetővel lezárt épületben. Az épület a terápiás állattartást is szolgálja és a teletől délre lévő horgászati tevékenységhez is kapcsolódik.



(tervező: Markos Anikó É1 11-0066)

A telken már állnak a melléképületek, melléképítmények, színek, tárolók. Ezek sorát kívánják bővíteni oktató bemutató jelleggel egy fa szerkezetű görével, valamint 4 egységes, szintén fa szerkezetű bemutató térrel.

A telek részleges közműellátása biztosított. A telek előtt van a közüzemi víz- és gázvezeték. A telek bejárata közelében van a meglévő zárt szennyvíztartó. Az ingatlan fölött halad a 20kV-os szabadvezeték. A tervezett fejlesztés a meglévő közműellátás fejlesztését nem teszi szükségessé.

Településszerkezeti terv módosítása: A meglévő üdülőfejlesztési besorolásból a 012/15 hrsz-ú telek különleges tájgazdasági központ terület-felhasználásba kerül át. Egyebekben a településszerkezeti terv nem változik.

A **szabályozási terven** a telek építési övezeti besorolást kap.

A HÉSZ-ben a funkciók közre szélesedik a turisztikához és a terápiás állattartáshoz kapcsolódóan. A kialakítható legkisebb telekterület nagysága 4000m²-re változik.

A beépíthetőség 30%-os mértéke, az épület 7,5m-es építménymagassága, a 40%-os minimális zöldfelületi arány és a 10m-es elő-, oldal- és hátsókerület méret nem változik.

Közlekedés

A telek környezetében a közlekedési rendszer besorolása nem változik. A terápiás állattartás mindössze a telken belüli belső úthálózat fejlesztését igényli. Parkolói többlet igénye nincsen, a 4 egységes faházaz foglalkoztatói zárt tér és az emeleti szobamegosztás parkoló kapacitás igény növekedéssel nem jár.

Közművesítés

A változásokat a kiépített közművesítettség ki tudja elégíteni.

4.2. TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENSÚLY VÁLTOZÁSA

A módosítások érintik ugyan a terület-felhasználási besorolásokat, de az átalakulás révén nem változik a korábban beépítésre szánt területi lehatárolás nagysága és nem változik a hagyományosan vidéki települési térség nagysága sem. Az üdülő fejlesztési területből 115271m² kerül át Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató és különleges tájgazdálkodási központ terület-felhasználásba.

Területi mérleg változása

Terület-felhasználási egység	tervezett területfelhasználás	területi változás (ha)
2. helyszín Üdülő, építési jogot adó besorolása nincsen	Gksz	+10,14
közlekedési övezet	KÖu	
3. helyszín Ü jelű üdülő építési jogot adó besorolása nincsen	Ktg	+ 1,39
Összesen:		11,53

A biológiai aktivitás érték egyensúlyának igazolása

A biológiai aktivitásérték számításánál a területek biológiai aktivitásértékének (továbbiakban BIA) számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet (továbbiakban Rendelet) előírásait vettük alapul.

A módosítás részeként nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére, így a biológiai aktivitásérték egyensúlyának számítása nem válik szükségessé.

A módosítást követően is a biológiai aktivitás érték egyensúly változatlan marad!

4.3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

Az országos és térségi övezetek lehatárolása nem változik. A terveken szereplő hagyományosan vidéki települési térségen belül kerül sor a terület-felhasználási átsorolásra. Így összhang van a térségi tervek és a módosítás között.

5. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

5.1. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT

Az építési övezetekben a telekhez rendelt minimális zöldfelületet létre kell hozni. Kívánatos az eltérő terület-használatok határán a 1 vagy 2 soros fasort telepíteni a klimatikus viszonyok fenntartása érdekében és a környezetbe, tájba illesztés érdekében. A 8141 jelű összekötő út mentén kijelölt különleges tájgazdálkodási központ építési övezetében és a Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetekben különös gondot kell fordítani a talaj, a felszíni és felszín alatti vizek védelmének biztosítására a keletkező szennyvizek és a tájgazdálkodási tevékenységhez kapcsolódó terápiai állattartás kapcsán.

Zajos tevékenység csak csarnokon épületen belül végezhető, az eltérő használatú telekhatárokon a jogszabály által meghatározott zajhatárértékeknek teljesülniük kell.

5.2 KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A parkolást minden építési telek esetében telken belül kell megoldani 100%-an a gazdasági be és kiszállítás kapcsán és a hivatásforgalom kapcsán is. A telken belül az épületeket, építményeket úgy kell elhelyezni, hogy a belső utak kialakíthatósága, a tehergépjárművek, kamionok fordulási sugarai, a tűzoltási igények felvonulási utak biztosíthatók legyenek.

Egyebekben közlekedésfejlesztési igény nem merül fel.

5.3 KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

A Gksz jelű terület-felhasználásba tartozó működő területek és a Ktg jelű övezetbe sorolt telkek közműellátása kiépített. Biztosított a vezetékes vízellátás, a zártrendszerű szivárgás mentes szennyvíz gyűjtése, tárolása, és az energia ellátás (villamos és gáz). A fejlesztésre kijelölt új területeken a részleges közműellátás érdekében a meglévő hálózatokra való rácsatlakozással új vezetékek kiépítése szükséges a víziközművek és az energia közművek kapcsán is.

5.4. VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

Mocsa környezetében a hírközlési hálózat kiépült, az átalakulás jelentős fejlesztési igényt nem keletkeztet. A korábbi funkciókhoz kiépített rendszerek az új igényeket is ki tudják elégíteni. A fejlesztés igényét a konkrét tevékenység ismeretében kell meghatározni, várhatóan a vezetékes hálózat fejlesztése nem szükséges. A területen az esetleges fejlesztés csak földalatti elhelyezéssel valósítható meg, egyénileg megkötött szerződések alapján. A vezetékek elhelyezéséhez a tényleges és kiszabályozott közterületek rendelkezésre állnak. A vezetékes műsor-szórás hálózata is kiépített. A tervezési területen a mikrohullámú hálózatok elérhetőségei jók, új közcélú vezeték nélküli hírközlési létesítmény elhelyezése nem tervezett, nem szükséges. A telepítéseket tájképi és településképi szempontból kiemelten kell vizsgálni. A tervezési területen közcélú vezeték nélküli hírközlési létesítmény elhelyezése nem tervezett, de nem tiltott.

5.5. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

A településre vonatkozó kért és kapott adatszolgáltatásból kiderül, hogy örökségvédelmi szempontú érintettsége egyik módosítási területnek sincsen. Régészeti lelőhely egyik területet sem érinti. A mezőgazdasági üzem területe évtizedek óta beépített, de történeti értékkel bíró épülete építménye nincsen. A LI Pack fűrészüzem és a terápiás állattartó gazdaság telke is csak az elmúlt 10-15 évben épült be épülettel, építménnyel.

Örökségvédelmi hatástanulmány készítése a módosítás kapcsán nem indokolt.

**HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓMUNKARÉSZEK
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA A 012/15HRSZ-Ú ÉS A 014/4 HRSZ-Ú TELKEKRE
VONATKOZÓAN**

TARTALOMJEGYZÉK

Mocsa Község Önkormányzati képviselő-testületének .../2018. (... ...) önkormányzati határozata Mocsa településszerkezeti tervének módosításáról a 012/15hrsz-ú és a 014/4hrsz-ú telkekre vonatkozóan.

1. melléklet: a településszerkezeti terv módosítása a KTSZTm-2018 jelű tervvel
2. melléklet: a településszerkezeti tervi módosítás leírása

KIVONAT

Mocsa község Önkormányzat képviselő testülete 2018. -án órakor megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

A Mocsa Község Képviselő-testület igen szavazattal, nem szavazattal, tartózkodással a következő határozatot hozta a külterületi településszerkezeti terv módosításáról:

Mocsa Község Önkormányzata Képviselő-testülete.../2018. (... ..) önkormányzati határozata a 012/15hrsz-ú és a 014/4hrsz-ú telkeket érintően:

1. A többször módosított 19/2005. (IV. 18.) önkormányzati határozattal elfogadott településszerkezeti terv részmodosításához a határozat mellékletét képező tervben foglaltak szerint hozzájárul.
2. Jelen határozat 1. melléklete a KTSZTm-2018 jelű módosító terv a 012/15hrsz-ú és a 014/4hrsz-ú telkekre vonatkozóan. Jelen határozat 2. melléklete a településszerkezeti terv módosításának leírása.
3. A településszerkezeti tervnek jelen módosítással érintett területén a korábbi beépítésre szánt terület-felhasználási besorolások hatályukat veszítik

Felelős: Marschall Ferenc polgármester

Határidő: azonnal és folyamatos

Rátvainé Szöllősi Edit sk.
jegyző

Marschall Ferenc sk.
polgármester

Mocsa, 2018.

A kivonat hitelül:

Jegyzőkönyvvezető

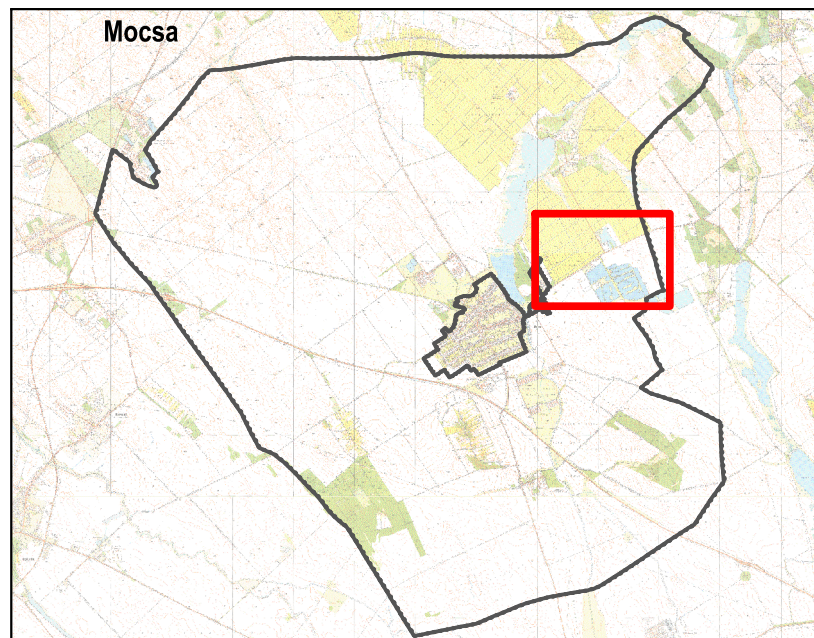
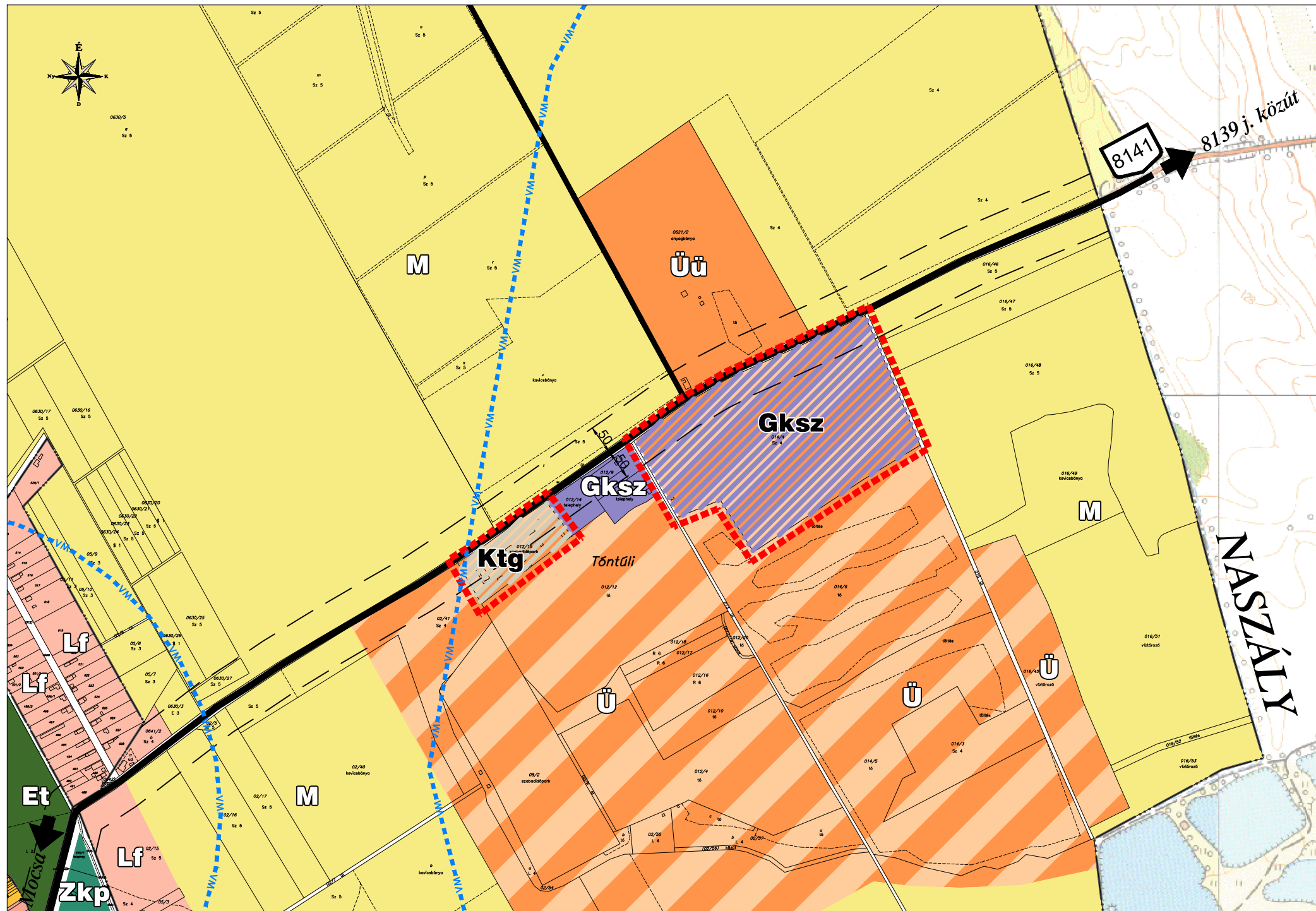
MOCSA

a 014/4 és a 012/15 hrsz-ú földrészletek
Településrendezési eszközök
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

M = 1 : 8.000

Jelmagyarázat

meglévő tervezett	
ALAPTÉRKÉPI ELEMEK	
	település közigazgatási határa
	belterület határ
	földrészlet határ
	alrészlet határ
	épület
TERVI ELEMEK	
	módosítással érintett tervezési terület határa
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK	
	Gksz gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
	Ü üdülőterület
	Ktg különleges terület - tájgazdálkodási központ
	hatályban lévő területfelhasználási jel
KÖRNYEZETVÉDELLEM	
	kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület határa
	védőterület, védőtávolság, védősáv határa
KÖZLEKEDÉS	
	országos mellékút



1. melléklet a .../2018. (.....) önkormányzati határozathoz.

Készült az állami alapadatok felhasználásával. Magassági adatok az 1:10 000-es léptékű topográfiai térkép alapján.

	Tér-T-Rend Kft. Cím: 1016. Budapest, Gellérthegy u. 16. Iroda: 1027. Budapest, Margit krt. 26. Telefon / Fax: +36 1 488 0202 / +36 1 488 0199 Web: www.tertrend.hu E-mail: tertrend@tertrend.hu	Felelős tervező: Wolf Beáta településtervező TT-1 01-0284 <i>Wolf Beáta</i>	Tervezők: Cseri Gabriella Révész László Németh Gyula településtervező	Megbízó: Mocsá Község Önkormányzata 2911 Mocsá, Hősök tere 1.	Rajz megnevezése: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA
	Munka megnevezése: Mocsá a 014/4 és a 012/15 hrsz-ú földrészletek Településrendezési eszközök				Dátum: 2018. 08. Rajzsám: KTSZTm-2018
Adorján Anna településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező TK 13-1263 <i>Adorján Anna</i>	Tóth Attila Gábor településrendezési közlekedési tervező TK6-01-10559 <i>Tóth Attila Gábor</i>	Felhős Koppány településrendezési vízi közmű tervező TV-01-7609 <i>Felhős Koppány</i>	Cserekyei Tibor településrendezési energia-közmű tervező TE-01-5838 <i>Cserekyei Tibor</i>	Molnár Attila településrendezési hírközlési tervező TH-01-6341 <i>Molnár Attila</i>	

MOCSA TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE RÉSZMÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA

A terület-felhasználási változás, átsorolás a közigazgatási terület keleti részét érinti, a 8141 jelű összekötő úttól délre. A 2013-as módosítás részeként a korábban kijelölt üdülő-fejlesztési terület összekötő út felőli középső része gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület-felhasználásba került át. A gazdasági célú használat további kiteljesítését teszi lehetővé jelen átsorolás a 014/4hrsz-ú telek kapcsán. A telek az összekötő út és a horgászati céllal használt vízfelületek és szárazulatok között helyezkedik el. A központi belterülettől keletre megindult gazdasági átalakulás gazdasági célú területhasználat elhelyezkedése a közigazgatási területen belül kedvező. Az összekötő útról történő kiszolgálás révén a gazdasági forgalom a központi belterületet és a Boldogasszony pusztai belterületet sem terheli.

A mezőgazdasági céllal használt földrészlet 200-250m-es mélysége a jelenlegi fűrészüzemi hasznosítás mellett egyéb változó teleknagyságú gazdasági célú hasznosításra alkalmas.

A működő fűrészüzemhez délnyugatról kapcsolódó 012/15hrsz-ú telek jelenlegi hasznosíthatóságának szélesítése az igény. A telek üdülő fejlesztési terület-felhasználásból különleges terület tájgazdálkodási központ terület-felhasználásba kerül át. Az átsorolás a horgásztavakhoz kapcsolódó szabadidős szolgáltatásokat kiegészítheti terápiás állattartáshoz kapcsolódó tevékenységekkel. Ez szintén igazodik a szomszédos telkek használatához az egész szűkebb külterületi környezethez.

I. Területfelhasználás besorolásának változásai:

1. Üdülő fejlesztési terület-felhasználás (építési jogot nem adó) → Gksz jelű gazdasági tevékenység részére
A változás a 014/4hrsz-ú telken jelenik meg, a telek egésze átkerül kereskedelmi szolgáltató terület-felhasználásba a közlekedéshálózat és a kapcsolódó csatlakozó terület-felhasználások megtartásával.
2. Üdülő fejlesztési terület-felhasználás (építési jogot nem adó) → Ktg jelű különleges terület tájgazdálkodási központra változik. A jelenlegi használat kiteljesedését szolgálóan a szabadidőpark kivett területe (012/15hrsz-ú telek) átkerül Ktg jelű terület-felhasználásba. A területfelhasználás 1,39ha-ral nő.

II. Területi mérleg változása

Változással érintett terület-felhasználási egység	Változás mértéke (m²)
Beépítésre szánt területek:	
építési jogot nem adó üdülő fejlesztési terület.....Ü	-115 271
kereskedelmi szolgáltató terület.....Gksz	+101 400
különleges terület, tájgazdálkodási központ.....Ktg	+13 871

III. Korlátozások

A terület változatlanul kiszolgálható a 8141 jelű összekötő útról. A kiszolgáló útnak a védőtávolsági igénye az úttengelytől számítottan 50-50m.

Az országos vízminőség védelmi terület övezetébe tartozik a 012/15hrsz-ú és a 014/4hrsz-ú telek. A talajvíz és a felszín alatti vizek védelme biztosítandó a szociális szennyvíz gyűjtése kezelése és a terápiás állattartás trágyakezelése kapcsán.

A zajvédelmi határérték követelményeknek a horgász tavi telekhatárokon teljesülniük kell.

IV. Területrendezési tervvel való összhang igazolása

Hagyományosan vidéki települési térségbe tartozik mindkét átsorolt terület Az összhang tehát biztosított. mivel a térségi lehatárolások és a térségi övezeti határok nem változnak.

V. Biológiai aktivitásérték változásának eredménye

A település szerkezeti módosítások kapcsán a biológiai aktivitás érték a közigazgatási terület egészére vetítve nem csökken, nem változik. Beépítésre szánt területbe tartozó területfelhasználás kerül át beépítésre szánt terület-felhasználásba. Nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére.

RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS MELLÉKLETE

TARTALOMJEGYZÉK

**MOCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2018. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ TÖBBSZÖR MÓDOSÍTOTT 7/2005. (IV. 25.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET
MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA –RENDELET-TERVEZET

MELLÉKLET:

1. MELLÉKLETE KSZTM-2018 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERVI MÓDOSÍTÁS A 0014/4HRSZ-Ú ÉS A 012/15HRSZ-Ú TELEKRE,
A 7/2005. (IV. 25.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET 5. MELLÉKLETE

**Mocsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2018. (... ..) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló 7/2005. (IV. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Mocsa község Önkormányzat képviselő-testülete, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és a településkép alakításával összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2017. (VIII. 25.) önkormányzati rendelet szerinti véleményezési eljárásban részt vevő partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1.§ Mocsa község Önkormányzat képviselő-testülete helyi építési szabályzatáról szóló 7/2005. (IV. 25.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) 1.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„1.§ (2) A rendeletet együtt kell alkalmazni a rendelet mellékleteit képező szabályozási tervekkel, amik a következők:

- 1 melléklet: Mocsa szabályozási terve a belterületre, **(SzTB – M=1: 4000)**
2. melléklet: Mocsa külterületi szabályozási terv módosítása, **(KSzTm – M=1: 20 000)**
3. melléklet: Boldogasszony – pusztai szabályozási terve **(BpSzT – M=1:4 000)**
4. melléklet: szabályozási tervi módosítás a 012/8-9, 012/14hrsz-ú külterületi telkekre **(KSzTm-2013)**
- 5. melléklet: szabályozási tervi módosítás a 012/15, 014/14, 0501/14hrsz-ú külterületi telkekre (KSzTm-2018)”**

2.§ A HÉSZ 6.§ (2) bekezdés b) pont bd) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„bd) az **épületek** építménymagassága legfeljebb 9m, a **technológiai építmények, berendezések legmagasabb pontja legfeljebb 20m lehet.**”

3.§ A HÉSZ 6.§ (2) bekezdése kiegészül a d) és e) ponttal:

„d) **A Gksz-SZ/1 jelű építési övezet beépítési paraméterei:**

- da) **Kialakítható legkisebb telekterület 4000m²,**
- db) **beépítési mód: szabadon álló építési hely 10m-es elő-, oldal- és hátsókerttel,**
- dc) **beépítési mérték felső határa: 40%,**
- dd) **épület építménymagassága: legfeljebb 9m, technológiai építményekre az építménymagasság nem számítandó,**
- de) **a telek kialakítandó legkisebb zöldfelülete: 20%, az eltérő területhasználatú telekhatárok menti fásítással, legalább 8m-es mélységben,**
- df) **közműellátási igény: részlegesen közművesített**

„e) **A Gksz-SZ/2 jelű építési övezet beépítési paraméterei:**

- ea) **Kialakítható legkisebb telekterület 2500m², kialakítható legkisebb telekszélesség 30m,**
- eb) **beépítési mód: szabadon álló építési hely 10m-es elő-, hátsókerttel és legalább 6m-es oldalkerttel,**
- ec) **beépítési mérték felső határa: 40%,**
- ed) **épület építménymagassága: legfeljebb 9m, technológiai építményekre az építménymagasság nem számítandó,**

ee) a telek kialakítandó legkisebb zöldfelülete: 20%, az eltérő területhasználatú telekhatárok menti fásítással,

ef) közműellátási igény: részlegesen közművesített ”

4.§ A HÉSZ 9.§ (6) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Tájgazdálkodási központ Ktg **jelű építési övezetében** a mezőgazdasági termeléssel, **a hagyományos és terápiás állattartással**, a természeti területek fenntartásával, a tájfenntartással, a környezetkímélő gazdálkodással, az ismeretterjesztéssel, a génmegőrzéssel, továbbá a mezőgazdasági turizmust szolgáló **szálláshellyel, szolgáltatással, kereskedelemmel, terápiás foglalkoztatással** összefüggő **épületek építmények építhetők.**

a) beépíthető és kialakítható telek:

aa) **mezőgazdasági termeléshez, környezetkímélő tájgazdálkodáshoz kapcsolódóan** 10000 m²,

ab) **turizmust szolgáló szálláshoz, szabadidős tevékenységhez, terápiás állattartáshoz kapcsolódóan** 4000m².

b) beépítési mód: szabadon álló,

c) beépítettség: maximum 30%.

d) épület építménymagassága maximum 7,5m,

e) zöldfelület aránya **telekre vetítetten legalább 40%**,

f) **új épület elhelyezésénél** az előkert, oldalkert, hátsókert minimum 10m,

g) a vízfolyással párhuzamos telekhatár **mentén, vagy eltérő terület-felhasználású közös telekhatárok mentén** a szabályozási terven jelölt **szélességben, zöldfelület alakítandó ki, tartandó meg.**”

5.§ A HÉSZ 10.§ (2) bekezdés második mondata helyébe a következő rendelkezés lép

„(2) az M1 autópálya szabályozási szélessége 60m, az országos mellékutaké **a földhivatali nyilvántartás szerinti szélesség, vagy a szabályozási terven kiszabályozott szélesség.**”

Záró rendelkezések

6.§ (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti a rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a Mocsa külterületi szabályozási terv módosítása, **(KSzTm – M=1: 20 000)** jelű és a szabályozási tervi módosítás a 012/8-9, 012/14hrs-ú külterületi telkekre **(KSzTm-2013)** jelű szabályozási terv jelen KSZTm-2018 jelű szabályozási tervi módosítással érintett és lehatárolt területére vonatkozóan.

Rátvainé Szöllősi Edit
jegyző

Marschall Ferenc
polgármester

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetve: 2018. napján

.....
Rátvainé Szöllősi Edit
jegyző

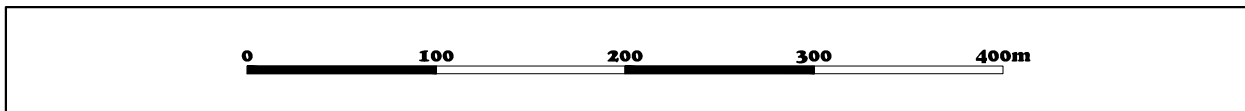
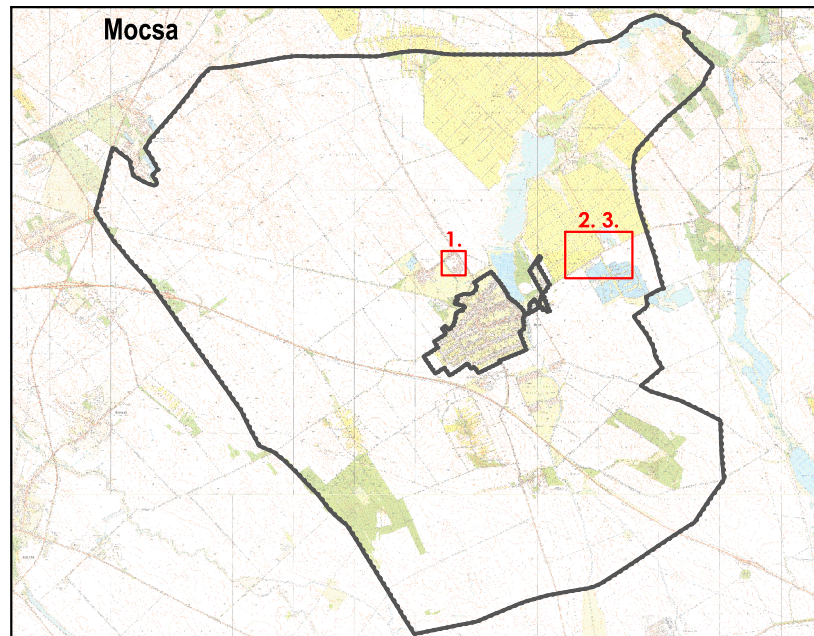
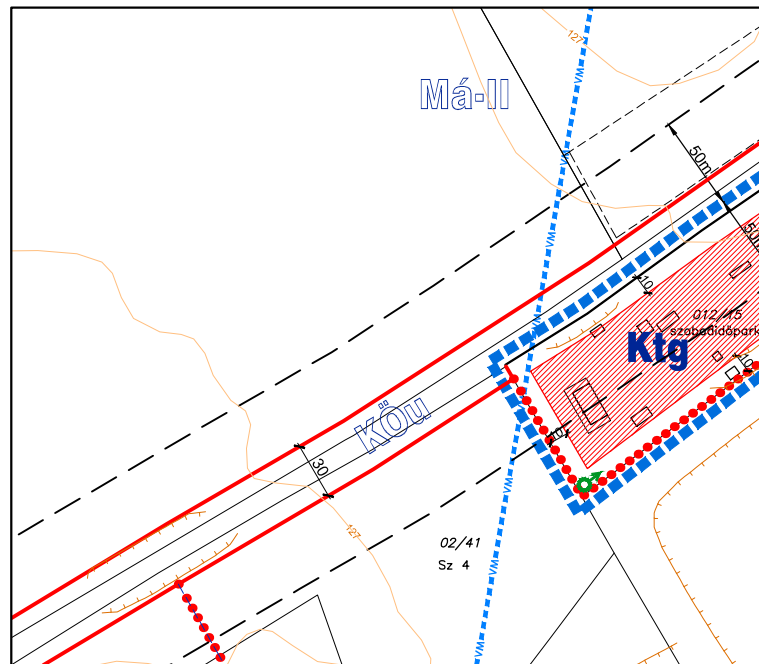
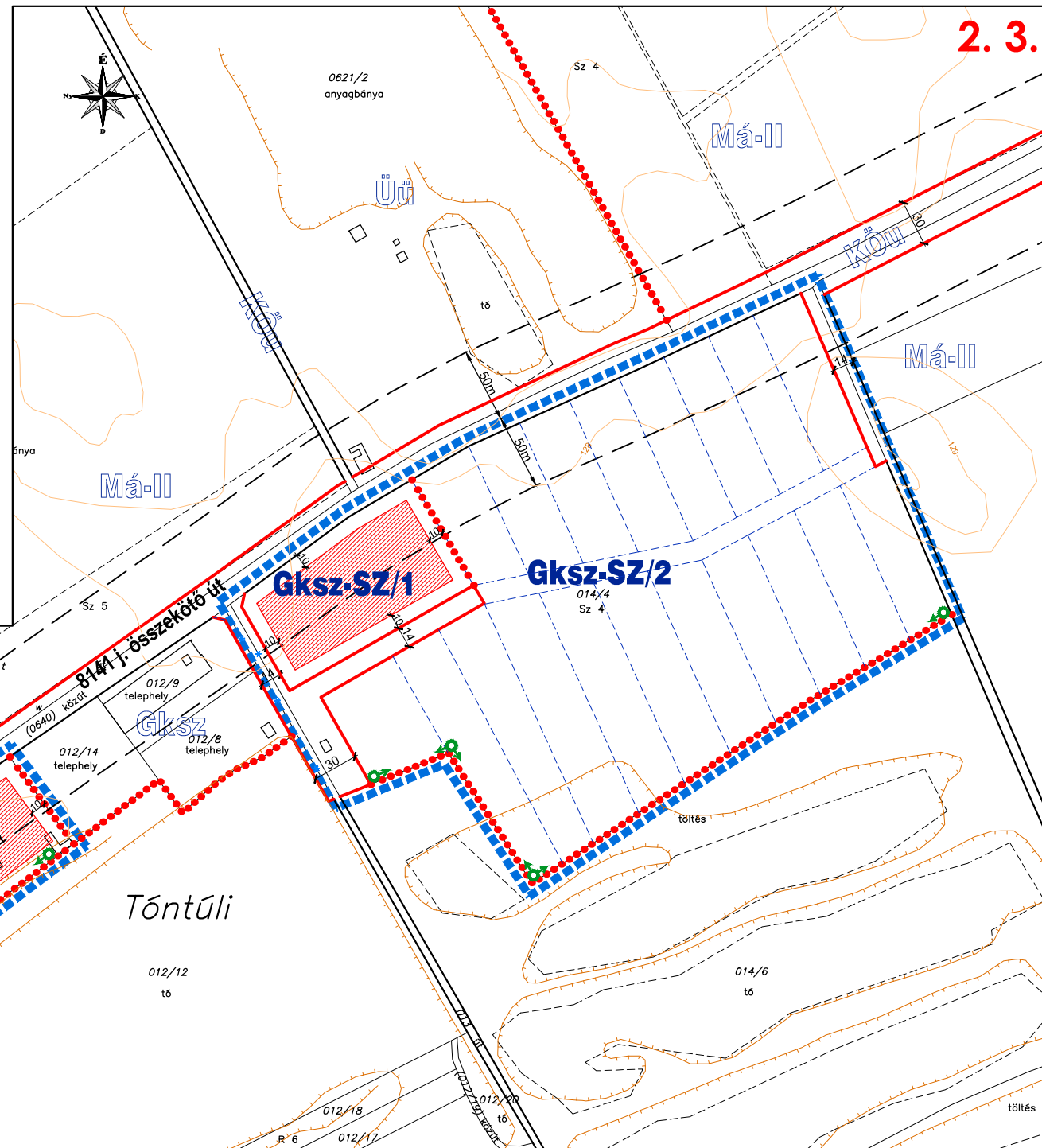
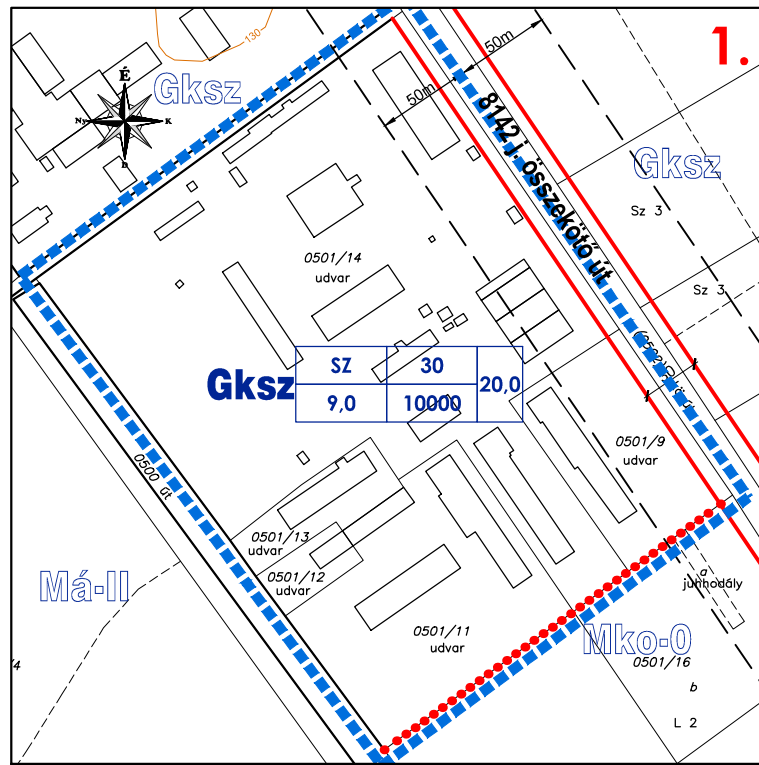
MOCSA

a 0501/14, a 014/4 és a 012/15 hrsz-ú földrészletek
Településrendezési eszközök
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA
M = 1 : 4.000

Jelmagyarázat

meglévő	tervezett	KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK
		módosítással érintett tervezési terület határa
		közterületi telekhatár
		szabályozási vonal
		szabályozási szélesség
		építési övezet, övezet határa
		Gksz-SZ/1 építési övezet, övezet jele
		építési hely
		telepítendő fasor
MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK		
		kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület határa
		védőterület, védőtávolság, védősáv határa
JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK		
		javasolt telekhatár
		javasolt megszüntető jel
TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK		
		hatályban lévő építési övezet, övezet jele
ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK		
		település közigazgatási határa
		belterület határ
		földrészlet határ
		alrészlet határ
		épület
		szintvonal
ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK		

Gksz-SZ/1-2 gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
Ktg különleges terület - tájgazdálkodási központ



1. melléklet a/2018. (.....) önkormányzati rendelethez.

Készült az állami alapadatok felhasználásával. Magassági adatok az 1:10 000-es léptékű topográfiai térkép alapján.

	Tér-T-Rend Kft. Cím: 1016. Budapest, Gellérthegy u. 16. Iroda: 1027. Budapest, Margit krt. 26. Telefon / Fax: +36 1 488 0202 / +36 1 488 0199 Web: www.tertrend.hu E-mail: tertrend@tertrend.hu	Felelős tervező: Wolf Beáta településtervező TT-1 01-0284 	Tervezők: Cseri Gabriella Révész László Németh Gyula településtervező	Megbízó: Mocsá Község Önkormányzata 2911 Mocsá, Hősök tere 1.	Rajz megnevezése: SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA
	Adorján Anna településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező TK 13-1263 	Tóth Attila Gábor településrendezési közlekedési tervező TK6-01-10559 	Felhős Koppány településrendezési vízi közmű tervező TV-01-7609 	Cserekyei Tibor településrendezési energia-közmű tervező TE-01-5838 	Munka megnevezése: Mocsá a 0501/14, a 014/4 és a 012/15 hrsz-ú földrészletek Településrendezési eszközök