

**Mocsa Község Önkormányzatának Képviselő-testületének 63 /2022.(VII. 13.) HATÁROZATA
A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVRŐL**

TARTALOMJEGYZÉK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV -

1. MELLÉKLET: MOCSA KÖZSÉG TSZT JELŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
2. MELLÉKLET: MOCSA TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK LEÍRÁSA
3. MELLÉKLET: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)
4. MELLÉKLET: A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE
5. MELLÉKLET: TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA
6. MELLÉKLET: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV -


**Mocsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének
63/2022.(VII. 13.) önkormányzati határozata****A Településszerkezeti Tervről**

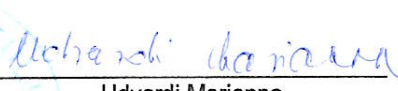
1. Mocsa Község Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul Mocsa teljes közigazgatási területére kiterjedő településszerkezeti terv elfogadásához, összhangban a hatályos jogszabályokkal.
2. Jelen határozat mellékletét képezik:
 1. melléklet: TSZT rajzszámú Településszerkezeti Terve,
 2. melléklet: településszerkezeti terv leírása,
 3. melléklet: Változások (beavatkozások és ütemezések),
 4. melléklet: A település területi mérlege,
 5. melléklet: Területrendezési tervvel való összhang igazolása,
 6. melléklet: A biológiai aktivitásérték számítás eredménye.
3. A határozat és a mellékletei az elfogadástól számított 30. napon válnak hatályossá.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos.

K.m.f.


Sárközi-Hajnal Márta
jegyző


Udvardi Marianna
polgármester

2. MELLÉKLET A 63/2022. (VII. 13.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATHOZ A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

A településszerkezeti terv határozza meg **Mocsa térszerkezeti alakításának, védelmének lehetőségeit és a megőrzés, fejlesztés térbeli irányait** elsősorban az önkormányzat, de a területfejlesztők, terület használók számára is. A településszerkezeti terv, jellemzően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges szerkezetet alakító infrastruktúra elemeknek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését rögzíti, rajzi és szöveges formában. Az országos és térségi érdek, a szomszédos települések rendezési terveinek figyelembe vételével a környezet állapotának javítása, vagy legalábbis szinten tartásának figyelembe vételével.

Mocsa településszerkezeti tervének alapját 19/2005.(IV. 18.) önkormányzati határozatával elfogadott és több alkalommal, 2008-ban, 2013-ban, 2018-ban és 2020-ban módosított településszerkezeti terve adja, ehhez képest jelennek meg jelen településszerkezeti tervben feltüntetett, illetve az egyes leírásokban és számításokban szereplő változások.

A településszerkezeti terv az **egyes területfelhasználási egységeket** beépítésre szánt területekbe, és beépítésre nem szánt területekbe sorolva határozza meg, függetlenül attól, hogy a belterülethez tartoznak, vagy a külterület részei. A besorolás indokoltságát a hatályos településszerkezeti és szabályozási terv elhatározásai, önkormányzati fejlesztési szándékok, a gazdasági szereplők és a jogos magánérdek fejlesztési szándékai, valamint a 2005-ben elkészített településfejlesztési koncepció stratégia határozta meg. Hatottak a besorolásra a jogszabályi környezet változásai, valamint Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (a továbbiakban: MTrTv) és a Komárom-Esztergom Megye Területrendezési tervében (továbbiakban: KEMTrT)¹ meghatározott követelmények, a térségi területfelhasználási kategóriákra és térségi övezetekre vonatkozó szabályok.

A **település szerkezetét meghatározó hálózati elemek** jellemzően önálló közúti közlekedési, elemként, egyéb területfelhasználási egységekben megjelenő tervezett nyomvonalként, valamint önálló korlátozó közmű elemként kerülnek megjelenítésre. A területfelhasználás részeként, vagy önálló vízgazdálkodási térségként jelennek meg a vízgazdálkodás hálózati elemei, a csatornák, árkok, valamint az egyéb vízfolyások.

A területi mérleg és beépítési sűrűség számítása során a területfelhasználási egység területét a településszerkezetet nem meghatározó, **területfelhasználási kategóriába önállóan nem sorolt közterületek** területével növelt területtel kell számítani. Az eltérő területfelhasználási egységek találkozásánál az önálló kategóriába nem sorolt közterület (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utat) annak felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani. Az önálló kategóriába nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) megszüntetése, valamint új utak kialakítása esetén a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

A településszerkezeti terv tartalmazza az egyes területekre vonatkozó **védelemmel** (védőterületek, védősávok) és **korlátozással érintett területeket**, meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is.

A településszerkezeti terv a tervezett területfelhasználásnak megfelelően jelöli a **fejlesztési területeket** az értelmezhetőséget és a változások követését segítő.

¹ Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlés 6/2020. (VI.25.) Önkormányzati Rendelete a Komárom-Esztergom megyei Területrendezési Tervről

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZET

A település területfelhasználását alapvetően meghatározzák a település- és tájszerkezetét adó nyomvonalas műszaki létesítmények, a természetes határok, vízfolyások, természeti és domborzati adottságok. A **művi vonalas elemek** közül meghatározók a közlekedési infrastruktúra elemei, különös tekintettel az országos utakra. A villamoshálózatok, a szénhidrogén szállítóvezetékek szintén jelentősen korlátozzák a területhasználatot, a beépíthetőséget és az erdőgazdálkodást.

A település jelenlegi szerkezetének és további fejlődésének **meghatározóbb művi vonalas elemei:**

- országos közúthálózati **gyorsforgalmi út az M1 Budapest – Győr – Hegyeshalom – Ausztria autópálya**, a település területét délkelet-északnyugati irányban szeli át
- **országos főút** az északnyugati közigazgatási határt egy rövid szakaszon érintő a **13. sz. Országhatár – Komárom – Kisbér másodrendű főút**
 - az **országos mellékúthálózat**hoz tartozó utak:
 - 8139 j. Tata – Komárom (Szőny) összekötő út az északkeleti határt érintően,
 - 8141 j. Mocsai összekötő út, kelet, Naszály felől érkezik a településre,
 - 8142 j. Komárom (Szőny) – Kocs összekötő út észak-déli irányban szeli át a települést.
 - **települési jelentőségű utak, gyűjtőutak:**
 - a Kocsi utca (8142 j. út belterületi szakasza), a település északnyugat-délkeleti irányú főútja,
 - a Csillag utca (8141 j. út belterületi szakasza), keleti irányból, Naszály felől érkeve csatlakozik a Kocsi utcához a belterületen.
 - **jelentősebb vonalas közművek:**
 - az E.ON 120 kV-os a Tatabánya Ipari Park – Kisigmánd II. – Bánhida nagyfeszültségű elosztóhálózat, délnyugaton az M1 autópályával szinte párhuzamos vonalvezetéssel a Harasztiszőlők déli határát érintve.

A településszerkezeti és területfelhasználás szempontjából a jelentős a **természetes határként** megjelenő **vízfolyás** Kocs-Mocsai-vízfolyás és a Szilas-völgyi-patak.

Mocsai szerkezetét, területfelhasználását leginkább természetföldrajzi adottságok és a vonalas műszaki infrastruktúra elemek határozzák meg. A **természeti tényezők** közül meghatározó a síkvidéki jelleg, a **mezőgazdasági művelésre alkalmas területek túlsúlya**, melyeket a mélyfekvésű, vizenyős területek, erdők, erősebb domborzatú, kiemelkedő részek tagolnak. Az adottságok a településszerkezetre és területfelhasználásra is hatással vannak: a szántóföldi területekbe ékelődő vízfolyások és környezetük, a vizenyős területek művelésre alkalmatlanok, itt természetes növényzet, az erősebb domborzatú részekben **szőlőtermesztés, kiskerti művelés** jellemző. **Külterületen** a mezőgazdasági területek között elszórtan **lakott területek, állattartó telepek** találhatóak pl. Döglődpusztá, Tömördpusztá és Boldogasszony-pusztá. A főbb **településközi közlekedési útvonalak** találkozásánál alakult ki a **központi belterület**, a minden irányba szétfutó utak mentén vagy ahhoz csatlakozó mellékutakon közelíthetők meg a külterületi lakott területek („puszták”), állattartó telepek, egykori zártkertek és a bányatavak. Nagy kiterjedésű és szerkezetét meghatározó **állóvíz** és az azt övező mocsaras terület a Kocs-Mocsai-vízfolyás mentén kialakult **Boldogasszonyi-tó**, illetve a felszínközeli kavicsréteg kitermelése után maradt **bányatavak rendszere** a keleti határban. A **központi belterület** jellemzően **homogén lakóterület**, a szolgáltatási és intézményi funkciókat befogadó vegyes területekkel, továbbá a sajátos funkció befogadására alkalmas különleges területekkel.

1.2. BELTERÜLET ÉS BELTERÜLETI FEJLESZTÉS

A település közigazgatási területe belterületre és külterületre tagolódik. A belterületet beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek alkotják, beépítésre szánt területi dominanciával. A **meglévő belterület bővítése**, a belterületi határ módosítása a településszerkezeti terven jelöltek szerint, **ütemezetten javasolható**.

A 2004-ben elfogadott településszerkezeti terv belterületbe tervezte vonni az Újteleptől délre, a Kocs-Mocsai-patak keleti partján tervezett lakó fejlesztési területeket, ezek beépítése és belterületbe vonása nem történt meg. Ezek jelentős részét a településszerkezeti terv továbbra is fejlesztési területként, egyben tervezett belterületként kezeli. A fejlesztési szándékot a megyei területrendezési terv figyelembe vette és települési térségként határolta le. Önkormányzati döntés szerint a belterület északi határában és Újteleptől délre további tartalék-területek kijelölése tervezett jelen felülvizsgálatban, ezek nem képezik települési térség részét.

A mezőgazdasági vagy erdőművelési céllal használt telkek, telekrészek **tényleges lakócélu igénybevételéhez** javasolt elkészíttetni a közterületi és telekszerkezeti szabályozást, valamint a fejlesztéshez szükséges infrastrukturális ellátás hálózati rendszerét, a szükséges telekrészek leadását külön önkormányzati döntés alapján meghatározni. Termőterület végleges más célú hasznosításához, belterületbe vonásához az önkormányzat döntése szükséges, mely bizonyos feltételek meglétéhez köthető. A belterületbe vonás ütemezésének szempontja, a köz és magánérdek egyezésétől az, hogy a bevonni kívánt terület szervesen kapcsolódjon a meglévő belterülethez, úttal és közművekkel való feltárása megvalósítható legyen.

A **gazdasági területek fejlesztésénél** a belterületbe vonás lehetséges, de nem szükséges. A fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása érdekében a fejlesztéshez, a tervben szereplő területfelhasználás megvalósításához el kell készíttetni a közterületi és telekszerkezeti szabályozást, valamint biztosítani szükséges a fejlesztéshez a tér és településszerkezeti szinten jelentkező infrastrukturális ellátást, amennyiben a hasznosítás kapcsán felvetődik a meglévő telekszerkezet átalakítása, átrendezése, továbbosztatása.

A beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglévő és tervezett belterületen belül helyezkednek el. **Külterületen**, a településszerkezeti terven jelöltek szerint található **beépítésre szánt területek**, illetve végleges más célú hasznosításhoz köthető területek. A területek fejlesztésénél a belterületbe vonás lehetséges, de nem szükséges (pl. gazdasági területek, különleges területek).

A településszerkezeti terv a következő területeket javasolja belterületbe vonásra:

- a belterület északi határában az Igmándi utca mellett tervezett kertvárosias lakóterületek 9,04 ha-on, a lakóterület további bővítése északnyugati irányban. A KEMTrT mezőgazdasági térséghez sorolja.
- Újteleptől és a Boldogasszony – tótól délre a korábban kijelölt lakóterületi fejlesztésekhez kapcsolódóan további kertvárosias lakóterületi bővítés 6,52 ha. A korábban kijelölt terület némi csökkentésére kerül sor egyrészt a Kocs-Mocsa vízfolyáshoz kapcsolódó vizes élőhelyek védelme okán. További csökkenést eredményez az országos jogszabályban meghatározott zöldterületi kijelölés kötelezése. A KEMTrT-ben mezőgazdasági térség részét képezi a lakóterületi fejlesztés.

1.3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE

A **beépítésre szánt területek** Mocsa területén belül, az építési használat általános jellege, valamint a sajátos építési használata szerint, a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:

Általános használat szerint	Sajátos használat szerint	Jele	Beépítési sűrűség	Közművesítettség mértéke
lakó	kertvárosias	Lke	0,6	teljes
	falusias	Lf	0,5	teljes
vegyes	településközpont	Vt	1,8	teljes
gazdasági	kereskedelmi, szolgáltató	Gksz	1,2	részleges
	egyéb ipari gazdasági	Gipe	1,2	részleges
	általános gazdasági	Gá	1,2	részleges
különleges	mezőgazdasági üzemi	Kmü	0,5	részleges
	természet- és tájvédelmi központ	Ktv	0,5	részleges
	szennyvíztisztító telep	Ksz	0,5	részleges

A **beépítésre nem szánt területek** a használat általános jellege, valamint a sajátos építési használata szerint a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:

Általános használat szerint	Sajátos használat szerint	Jele	Beépítési sűrűség	Közművesítettség mértéke
közlekedési és közmű, hírközlési	közúti közlekedési terület	KÖu	-	a feltárt telkek közművesítettség mértékével azonos
	telekigényes közmű	KÖkm	-	közmű-technológia igény szintje szerint
zöld	közpark	Zkk	-	hiányos
	közpark	Zkp	-	-
erdő	védelmi	Ev	-	-
	gazdasági	Eg	-	-
	közjóléti	Ek	-	-
mezőgazdasági	általános	Má	-	-
	kertes	Mk	-	-
vízgazdálkodási	vízfolyás, horgásztó	V	-	-
különleges beépítésre nem szánt	sport	Kbsp	0,1	hiányos
	temető	Kbte	0,1	hiányos
	napelem-park	Kbnp	0,05	hiányos
	bánya	Kbba	-	hiányos
	turisztikai-rekreációs	Kbtu	0,2	részleges

A beépítésre szánt területeken belüli építési övezetekben az építési telkek **megengedett beépítettsége** legalább 10%, a beépítésre nem szánt területeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10%.

A területfelhasználáshoz kapcsolódik a **beépítési-sűrűség**, ami nem telekre lebontva, hanem a területfelhasználási egységekre (építési telkek és a hozzájuk tartozó kiszolgáló utak együttes területe) határozza meg a beépítés intenzitását. A beépítésre nem szánt területfelhasználásnál a beépítési sűrűség jellemzően nem értelmezhető, csak ott kerül meghatározásra, ahol megengedett a korlátozott beépítés.

Az egyes területfelhasználási egységek minimális **közüzemi közművesítettségének mértékét** a fenti táblázatok rögzítik. A területfelhasználási egységekben, építési övezetekben, övezetekben az építés során a közzölt minimális, vagy annál magasabb szintű közművesítettség mértéknek megfelelő feltételeket kell alkalmazni. A közműellátás közüzemi szolgáltatással, vagy környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel egyedi módon teljesíthetők, az övezetre előírt teljes, részleges, hiányos közművesítettség esetében is. A közművesítési szinteket és feltételeket külön jogszabály határozza meg (OTÉK 8.§ és a 33.§).

1.4. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI BESOROLÁSA ÉS VÁLTOZÁSAI

A beépítésre szánt területek igénybevétele, a kialakult és már beépített tömbökhöz szervesen kapcsolódóan történhet meg. Az ütemezhetőség alapfeltétele, hogy a környezeti és infrastrukturális ellátás létrehozása a fejlesztésben érdekelt finanszírozásában valósuljon meg.

1.4.1. Lakóterület

A jelenlegi belterület és beépítésre szánt terület nagyrésze családi házas beépítésű lakóterület, ezeket sajátos használatuknak megfelelően a településszerkezeti terv kertvárosias és falusias lakóterületbe sorolja. A meglévő lakóterületeket a meglévő jó minőségben kell megőrizni, megújítani. Az önkormányzat szándéka a település népességmegtartó képességének növelése, ennek érdekében a beépíthető lakóterületek telekkínálatát és beépítési lehetőségeit szeretné biztosítani.

Mocsa meglévő lakóterületei nagyrészt **kertvárosias lakóterület** területfelhasználási egységhez tartoznak. A területen egyalakos családi házak épültek, ahol a lakófunkció mellett ma is megengedett a mezőgazdasági gazdálkodáshoz kapcsolódó portahasználat, intenzív kerthasználattal, az ahhoz kapcsolódó építményekkel.

Tervezett kertvárosias lakóterületeket jelöl ki a településszerkezeti terv a belterület északi határában az Igmándi út mentén (9,04 ha) és Újteleptől délre, a Kocs-Mocsai-patak partján (6,52 ha). Mindkettő közvetlenül kapcsolódik a belterülethez, infrastrukturális fejlesztése megvalósítható. A területek jelenleg mezőgazdasági művelés alatt állnak.

Mocsán egyedül Újtelep, egy tőle délre eső kisebb rész sorolt **falusias lakóterületbe**. Kertes családházak területek, ahol a lakófunkció mellett ma is megengedett a mezőgazdasági gazdálkodáshoz kapcsolódó portahasználat, intenzív kerthasználattal, az ahhoz kapcsolódó építményekkel.

1.4.2. Vegyes terület

A településszerkezeti terv a fejlesztési elképzelésekkel összhangban **településközpont vegyes** területfelhasználási kategóriába sorolja a település közösségi tereit, intézményeinek telkeit, távlati közösségi fejlesztési területeit. A központi belterületen településközponti vegyes területbe soroltak a Hősök tere környéki intézmények és intenzív beépítésű, vegyes használatú telkek, illetve a Kocsi utca mentén a Posta és környéke és az Általános Iskola telke. Boldogasszonypusztán a környezetbarát idegenforgalmi-üdülési funkciók megjelenésének támogatására a jövőbeli fejlesztéseknek jelöltek ki településközpont vegyes területet.

A terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, mely nincs zavaró hatással a lakófunkcióra. Így a lakófunkció mellett az ellátásban szerepet játszó közösségi kulturális, szakrális, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális ellátási, kereskedelmi szolgáltatói, vendéglátói, egyéb gazdasági rendeltetések is helyet kaphatnak. A helyi építési szabályzat egységesen egy építési övezetbe sorolja a településközponti vegyes területeket.

Tervezett településközpont vegyes területet két helyen jelöl a településszerkezeti terv: a központi belterületen a Szőlő utcában és Boldogasszonypusztán. A Szőlő utcai lakótelken jelenleg is cukrászda üzemel, az előkertben tervezett terasz építéséhez szükséges az átsorolás. Boldogasszonypusztán a tulajdonos a településközpont vegyes

terület bővítését tervezi. A szomszédos, szintén saját tulajdonú – 0609/52 hrsz. – telken közkert kijelölését tervezi, pótolva az így elvett közterületet.

1.4.3. Gazdasági terület

A településszerkezeti terv **kereskedelmi szolgáltató gazdasági területet** jelöli ki azon a területen, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Meglévő, beépített és jövőbeli fejlesztésekre lehetőséget adó gazdasági területek a belterülettől északra és délre, illetve a közigazgatási terület keleti határában, a 8141 j. Mocska összekötő út mentén található.

Az **ipari gazdasági terület**, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, mely más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. A kijelölt területen belül termelő tevékenységen túl elsődleges elérendő cél a megfelelő környezeti minőség biztosítása, az infrastrukturális ellátottság javítása, környezeti szempontok érvényesítése. Jelen felülvizsgálatban ipari gazdasági terület kerül kijelölésre, ott, ahol a környezetükre jelentős hatást gyakorló gazdasági tevékenységek tervezettek. A belterülettől északra az Éltex Kft. – hulladékkezeléssel, -feldolgozással és – ártalmatlanítással foglalkozó –, meglévő telephelye, illetve annak bővítési területe kerül ipari gazdasági területbe. A település keleti részén, a 8141 j. Mocska összekötő út menti kereskedelmi szolgáltató területen belül 1 ha ipari gazdasági területfelhasználásba kerül, ahol csincsilla-telep építése tervezett.

1.4.4. Különleges beépítésre szánt területek

A településszerkezeti terv beépítésre szánt **különleges mezőgazdasági üzemi területbe** sorolja a belterülettől északra, délre elhelyezkedő állattartó telepeket, és Tömörpuszta beépített területeit. A területen a növénytermesztés, állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és –tárolás üzemi építményei helyezhetők el, illetve az ezekkel közegészségügyi és környezetvédelmi szempontból összeegyeztethető kereskedelmi, szolgáltató létesítmények és szolgálati lakás is.

Különleges beépítésre szánt természeti ismeretterjesztő központ területbe soroltak az ökológiai ismeretterjesztést, oktatást, a természeti értékek bemutatását, kézműves foglalkozást szolgáló építmények és ezekhez kapcsolódó szálláshelyek, turisztikai, kereskedelmi, szolgáltatói célú épületek. Boldogasszonypuszta nyugati, tóparti részén található különleges természeti ismeretterjesztő központ.

Különleges beépítésre szánt tájgazdálkodási központ területhez tartoznak mezőgazdasági termeléssel, a hagyományos és terápiás állattartással, a természeti területek fenntartásával, a tájfenntartással, a környezetkímélő gazdálkodással, az ismeretterjesztéssel, a génmegőréssel, továbbá a mezőgazdasági turizmust szolgáló szálláshellyel, szolgáltatóssal, kereskedelemmel, terápiás foglalkoztatással összefüggő épületek építmények építhetők.

A hatályos terv 2004-es elfogadása óta többször módosított településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv a beépítésre szánt különleges tájgazdálkodási központ és természeti ismeretterjesztő központ területein elhelyezhető funkciókat – főként a 2018-as módosítással – egyre bővítette. A két területfelhasználás (és építési övezetben) meghatározott tevékenységek között **több átfedés keletkezett**, ezeket egyszerűsítve beépítésre szánt különleges **természet- és tájvédelmi központ területfelhasználásba kerülnek**. A területen a természet- és tájvédelemmel, környezetkímélő gazdálkodással, hagyományos terápiás állattartással, génmegőréssel, a természeti és táji értékek fenntartásával és bemutatásával, ismeretterjesztéssel, továbbá az öko- és mezőgazdasági turizmust szolgáló szálláshellyel, szolgáltatóssal, kereskedelemmel, terápiás foglalkoztatással összefüggő épületek építmények építhetők. A területen továbbra is természeti-ökológiai, illetve a gazdálkodási módokkal összefüggő ismeretterjesztő, szolgáltató funkciók kapnak helyet.

Ilyen területfelhasználásba kerül a Boldogasszonypusztai állattartó telep, illetve a Boldogasszonyi-tó északkelet partszakaszán egy korábban kijelölt fejlesztési terület.

Beépítésre szánt különleges **szennyvíztisztító telep** területfelhasználásba tartoznak a szennyvíztisztítók a központi belterület keleti határában és Boldogasszonypusztán.

1.5. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI BESOROLÁSA ÉS VÁLTOZÁSAI

1.5.1. Közlekedési és közműterületek

Mocsa közigazgatási területén közlekedési területfelhasználásba, **közúti közlekedési területbe** kerülnek az országos közúthálózat elemei, valamint a helyi gyűjtőutak. A településszerkezeti terv szerint a következő utak telkei kerülnek közlekedési területfelhasználásba:

- a közigazgatási területet északnyugat-délkeleti irányban átszelő az **M1 Budapest – Győr – Hegyeshalom – Ausztria gyorsforgalmi út**, és (tervezett) csomópontjai,
- az északnyugati közigazgatási határt egy rövid szakaszon érintő a **13. sz. Országhatár – Komárom – Kisbér másodrendű főút**,
- a települést észak-déli irányban átszelő **8142 j. Komárom (Szöny) – Kocs összekötő út** (belterületen belül Kocsi utca települési gyűjtőút); a Naszály felől érkező **8141 j. Mocsa összekötő út** (belterületen belül Csillag utca települési gyűjtőút); az északkeleti határt átszelő **8139 j. Tata – Komárom (Szöny) összekötő út országos mellékúthálózat elemei**.

A helyi kiszolgáló, feltáró utak (lakóutak, mezőgazdasági utak) az általuk feltárt területfelhasználási egység részei a területi mérleg számításánál. Az igénybe vett terület kiszabályozása a pontos nyomvonal ismeretében, a kisajátítási terv alapján történhet.

A nem vonalas jellegű közüzemi közmű létesítmények telekigényes területeit a településszerkezeti terv önálló **telekigényes közmű terület** területfelhasználási egységbe sorolja (elektromos alállomás, gázfogadó, gáznyomás szabályozó, vezetékes hírközlési központ, vezeték nélküli hírközlési adótorony telke, szennyvíz átemelő telke, stb.). A jelenleg még nem ismert és nem besorolt, de az ellátáshoz szükségessé váló új közműtelek bármely területfelhasználásban létrehozható.

1.5.2. Zöldterület

A zöldterület állandóan növényzettel fedett, közútról megközelíthető közterület, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja. Zöldterület **közkert** besorolásba kerülnek az 1 ha alatti közterületek. Nem kerülnek zöldterületbe a szélesebb közlekedési célú közterületeket kísérő közlekedési zöldfelületek. Mocsan jelenleg közkertbe sorolt a központi belterületen az Ady Endre utca – Szűk utca kereszteződésétől kezdődő 0,9 ha kiterjedésű zöldfelület. Boldogasszonypusztán közkertbe sorolt a buszforduló környéki központi rész.

Tervezett zöldterületek a lakóterületi fejlesztésekhez kapcsolódva jelennek meg, a feltáró úthálózat kereszteződésében, könnyen elérhető, napi testmozgást és rekreációt szolgáló kisléptékű közösségi terek. Az északi, Igmándi út menti lakóterületen 0,59 ha, az Újteleptől délre, a Kocs-Mocsai-patak menti lakóterületen 0,43 ha kiterjedésben.

Közpark területfelhasználásba sorolt a korábban kijelölt, Újteleptől délre található, lakóterületi fejlesztésekhez kapcsolódó 1,15 ha kiterjedésű zöldterület, fejlesztés hiányában jelenleg nem hasznosított.

1.5.3. Erdő területek

A település erdőterületeinek lehatárolására az erdőtervezett erdőkre és azok elsődleges rendeltetés szerinti besorolására kapott adatszolgáltatás alapján került sor. Az erdő területfelhasználás a településszerkezeti terv szintjén szétválasztottan jelenik meg. A terv megkülönbözteti a **gazdasági** és **védelmi erdőket**, figyelembe véve azok adatszolgáltatásként kapott elsődleges rendeltetését. A terv a hagyományos tájhasználat szempontjából meghatározó erdőterületek védelmét, fennmaradását biztosítja a megfelelő területfelhasználási besorolás által. **Közjóléti célú** területfelhasználás azon a területen jelenik meg, ahol a rekreációs cél az elsődleges (pl. erdei iskola, tanösvény).

1.5.4. Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozás, tárolás és árusítás építményei elhelyezésére szolgáló területek. A település területének legjelentősebb részét, kb. 70%-át mezőgazdasági területek teszik ki. A mezőgazdasági területek **általános vagy kertes mezőgazdasági területbe** soroltak.

Az elsősorban szántóföldi termesztésű, rét vagy legelő művelésű mezőgazdasági területek **egységiesen általános mezőgazdasági területbe** soroltak. A helyi építési szabályzat az általános mezőgazdasági területeket a művelés intenzitása, a területi adottságok, elhelyezkedés, tájképi és környezetvédelmi érzékenység alapján két övezetre különíti el:

- Má-1 jelű övezet az általános használatú mezőgazdasági övezet, elsődlegesen az intenzív kultúrás növénytermesztés céljára szolgál, legfeljebb 3%-on beépíthető.
- Má-2 jelű övezet korlátozott használatú mezőgazdasági övezetben a felszíni vizek védelme, a természet- és tájképvédelem az elsődleges cél, a gyepterületek fenntartásával, hagyományos gazdálkodási módok előnyben részesítésével. /korábbi Mko – korlátozott mezőgazdasági területek/

A **kertes mezőgazdasági terület** a volt zártkerteket foglalja magában, azaz az Öreg-hegyet, a Harasztiszőlőket és az északi határban található kisebb kertes tömböt.

1.5.5. Vízgazdálkodási terület

Vízgazdálkodási területbe kerül a közcélú nyílt csatornák, tavak medre és parti sávja, valamint a csatornához kapcsolódó vízi létesítmények területei. A belvíz- és öntözőcsatornák mentén a parti sáv kiterjedése a mederéltól számított 3 m széles területsáv, melyet a fenntartás érdekében a vízfolyással közvetlenül határos építési telkeken belül is szabadon kell hagyni. E területek hasznosítása a vízügyi jogszabályoknak megfelelően és a vízügyi hatóság által meghatározott feltételek szerint történhet.

Vízgazdálkodási területbe tartoznak a települést érintő vízfolyások, mellékágaik és a vízfelületek: a Kocs-Mocsai-vízfolyás, a Szilas-völgyi-patak, illetve a Boldogasszonyi-tó és az északi határban kiterjedt vízenyős terület.

A vízfolyások medreinek karbantartása érdekében a patakkal, illetve vízmosással határos telkeken egy 6 m széles területsávot szabadon kell hagyni. E területek hasznosítása a vízügyi jogszabályoknak megfelelően és a vízügyi hatóság által meghatározott feltételek szerint történhet

1.5.6. Különleges beépítésre nem szánt területek

A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt **jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek.**

Különleges beépítésre nem szánt temető területbe tartozik a központi belterület temetője és fejlesztési területe a belterület északi határában, illetve Boldogasszonypuszta temetője, mely a Boldogasszonyi-tó keleti partját kísérő erdőszáv kiöblösödő tömbjében helyezkedik el.

Különleges beépítésre nem szánt kegyeleti park területbe tartozik Tömördpuszta volt temetője. A kegyeleti park területén építmények nem alakíthatók ki.

Különleges beépítésre nem szánt sportterületbe sorolt a település sportpályája, a belterület északi határában, a temető szomszédjában.

Különleges beépítésre nem szánt napelempark területfelhasználásba soroltak az északnyugati külterületen kijelölt napelemparkok.

Különleges beépítésre nem szánt bányaterületbe kerülnek a Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztálya adatszolgáltatása alapján nyilvántartott vagy megállapított Mocsa III., Mocsa IV. és Mocsa V. kavics, illetve Mocsa VI. kavicsos homok bányatelkek.

Különleges beépítésre nem szánt turisztikai-rekreációs területhez tartoznak a település területén elszórta megjelenő, ökológiai ismeretterjesztést, oktatást, a természeti értékek bemutatását horgászati hasznosítást, turizmust és rekreációt, ehhez kapcsolódóan kézműves foglalkozást szolgáló építmények és ezekhez kapcsolódó szállásépületek, **turisztikai, kereskedelmi, szolgáltatási célú épületek elhelyezésére szolgáló területek.** Ilyen területfelhasználásba kerülnek üdülõházas üdülõterületbõl a Naszályi út mentén a bányatavak környezete. A Boldogasszonyi-tó partján elszórta új turisztikai-rekreációs területek kijelölése történik, a tervezett horgászati hasznosítással összhangban: nyugaton a belterület határában egy keskeny parti sáv, délen, a Naszályi út mentén, illetve keleten Újtelep északi szomszédságában

2. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A jelenlegi tájhasználatról elmondható hogy nagyrészt a területi adottságoknak megfelelően kialakult, beállt rendszerben mûködik. A külterületek terület felhasználásában a hagyományosan kialakult tájszerkezetnek megfelelően a **mezõgazdasági tájhasználat domináns.**

A tervi módosítások kisebb léptékûek, jellemzõen a meglévõ területhasználatok bővítéseit illetve **a jelenlegi állapotnak megfelelő területhasználatba** sorolást jelentik. Az egyéb, elsõsorban belterületet érintõ kisebb léptékû módosítások, jellemzõen a meglévõ területhasználatok bővítéseit illetve **a jelenlegi állapotnak megfelelő területhasználatba** sorolást jelentik. A meglévõ és üzemtervezett erdõterületek erdõ területfelhasználási kategóriába kerülnek, kiegészülve a csereerdõsítésre kijelölt területekkel, ezzel a településen az erdõsültségi arány fenntartása biztosított.

A külterületen nem jellemzõek a mezõgyék, mezõgazdasági utak fásítása, pedig ezek esztétikai és termelési szempontból is hasznos elemei tájnak. A **tájfásítási javaslat** területfelhasználási módosításként nem jelenik meg, de mezõgazdasági szempontból is indokolt.

A település közigazgatási területét az **Országos ökológiai hálózat, Natura 2000 hálózat** érinti. Négy helyi jelentõségû védett természeti területet jelöltek ki a településen.

A természetvédelmi oltalom alatt nem álló védett természetes és természetközeli élõhelyek fennmaradását, megõrzését a **Nemzeti Ökológiai Hálózat** biztosítja. Az ökológiai hálózat funkcionális elemeinek, a kiemelten védendõ magterületek, az ezeket összekötõ ökológiai folyosók, a pufferterületek, rehabilitációs területek hálózatának kiemelkedõ jelentõségû szerepük van az élõhelyek folytonosságának biztosításában, mely a megfelelő életteret biztosítanak a növény- és állatvilág számára. Mocsa közigazgatási területének észak-keleti részén elsõsorban a Boldogasszony tó és a Kocs-Mocsai vízfolyást kísérõ vegetáció és a temetõ környezete az ökológiai hálózat **ökológiai folyosó** területének övezetéhez tartozik.

Tájképvédelmi terület övezetéhez tartozik a Boldogasszonyi-tó és a Kocs-Mocsai-patak környezete, beleértve az északi hatáiban csatlakozó vizenyõs, mélyfekvésû területeket.

Mocsán négy helyi jelentõségû védett természeti terület található:

- a Boldogasszony-tó (hrsz. 0543, 0632): az északi tó és partja, az erdõsávokkal és nádassal,
- a Mocsai-tó (hrsz. 0512): déli tófelület, fõként nádas borítja
- az Erzsébet kert a temetõtõl délre (hrsz. 0588/1, 0486, 0541/2, 0587): értékes idõs egyedekbõl álló facsoport, mellette közepes természetességû nyárrassal, és a megye második vetési varjú költõtelepével. Hozzá tartozó részterület a Grósz-erdõ, a Boldogasszonyi-tó és a Kocs-Mocsai-patak északi partján.
- 6, 7- es tó melletti terület (hrsz. 0595/1-15.): az északkeleti hatáiban (topográfiai térképeken Béla-pusztá vagy Dzsindzsa), dombos, gyepes terület. Az egykori lösztölgyes erdõsztyepek utolsó maradványai találhatóak a területen.

Jelen felülvizsgálatban a helyi építési szabályzatban Grósz-erdőt külön javasoljuk választani az Erzsébet-ligettől, tekintve, hogy egymástól távol elhelyezkedő és eltérő természeti értékeket felvonultató helyszínek.

Mocsa közigazgatási területén egyedi tájérték nincs nyilvántartva a Duna Ipoly Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján, a TÉKA adatbázis szerint Mocsán 16 egyedi tájérték található, a tervlapokra feltüntetésre kerültek. Ezek főként kereszttek, emlékművek, szobrok.

3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A településrendezési eszközökben gondoskodni kell a közigazgatási területen a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes és összefüggő rendszer kialakításáról. Ennek figyelembe vételével a zöldfelületi rendszer szerkezeti kapcsolatait a településszerkezeti terv ábrázolja.

A település zöldfelületi rendszerének meglévő fő elemei: a közhasználatú (közpark, közkert, játszókert, közjóléti erdőterület, sétányok, út- és térfásítások, kondicionáló és védőültetvények), a korlátozott közhasználatú (zöldfelületű, zöldfelület jellegű intézményterületek: bölcsőde, óvoda, iskola, közintézmények: temető, fürdő, strand, sportlétesítmények, kempingek) és a közhasználat elől elzárt (magánkertek, zártintézményi, vállalati területek, véderdők, védőterületek) zöldfelületek együttesen alkotják a település zöldfelületi rendszerét. Ezek a területi elemek és vonalas jellegű elemek hálózata jelenti Mocsa zöldfelületi rendszerét. A zöldfelületek között egyaránt találhatóak közcélú, közforgalom elől elzárt és részlegesen megnyitott zöldfelületek. A beépített terület laza családi házas beépítésű, falusias és kertvárosias karakterű, a nagy kertek mellett a széles zöldsávok tovább lazítják a település szerkezetét. A település zöldterületi adottságain javít, hogy a településre jellemző családirházas beépítés miatt a rekreációs igények nagyobb része saját telken belül is megoldható.

A zöldterületi ellátottság javítására elsősorban **a meglévő közterületek rendezése, funkcionális bővítése és jó állapotuk folyamatos szinten tartása szükséges.** A zöldfelületi rendszer fejlesztésére, az összekötő elemek kialakítására a meglévő közterületeken van lehetőség, fásítással, minőségi fejlesztéssel.

A **központi belterület legnagyobb zöldfelülete** az Ady Endre utca menti, különféle zöldfelületekből összeálló egység. Az Arany János Általános Iskola előtt, a buszforduló mellett áll két emlékmű (Trianoni és '56-os), nagy zöldfelülettel övezve. Az emlékművek körül nagy felületeket borít be a boróka (*Juniperus sp.*), elszórva lombos fák találhatóak. Kelet felé folytatódik az iskola kertjével, utána a Szűk utca után kijelölt kb. 0,9 ha kiterjedésű közkert. Néhány lombos fa található a területen, ülőfelület, játszószer nincsen, közparki funkciót nem tölt be. A terület kiterjedése minőségi park közkert kialakítását tenné lehetővé.

A legnagyobb zöldterületi besorolású terület az Újtelep felé a 8141 sz. út kanyarjánál, a Naszályi utca – Újtelep utca által határolt területen található. Ez a terület is funkcióhiányos, valódi közparki funkciót nem tölt be, nagysága 1,1 ha.

A zöldfelületi rendszer **korlátozottan közhasználatú** elemei közé sorolható a temető, az intézmények (pl. iskola) kertjei, sportpályák, temető.

Mocsa zöldfelületi rendszerében funkcionális, kondicionáló és vizuális szempontból is fontos szerepet foglalnak el a **közutak bővületében** - gyakran emlékművek, kereszttek, szobrok körül - kialakult kisebb-nagyobb zöldfelületek, utóbbiak kulturális jelentősége sem elhanyagolható. Ezek közül kiemelkedő a 2019-2020-ban igényesen felújított Hősök tere, az emlékművet a Polgármesteri Hivatal előtti térhez csatolva egy utat megszüntettek, gyalogos, várakozó- és gyülekezőfelületeket hoztak létre. A tagoló nagy, összefogott zöldfelületeket tágtúrású talajtakaró cserje borítja, 4 facsemeteét is ültettek.

A településszerkezeti tervben jelölt, a jelenlegi zöldfelületeken zöldterületi fejlesztéssel érintett közparkok és közkertek:

- A Kocsi utcából nyíló **Szőlő utca bővületében** kialakult zöldfelület szabad gyepes tér, néhány lombos fával és egy korábban hasznosított épülettel. Itt helyi szabadtéri piacot terveznek, ehhez területfelhasználás módosítása nem szükséges.

- **Újonnan kijelölt zöldterületek** a lakóterületi fejlesztésekhez kapcsolódnak a belterület északi határán (17. módosítás), illetve délen a Kocs-Mocsai-patak közelében (18. módosítás). A feltárási utak kereszteződésében könnyen elérhető, mindennapi mozgást szolgáló hangulatos közösségi terek lehetnek. Funkcionális kialakításuknál a lakossági igény figyelembe vétele elsődleges, anyag- és növényhasználatukban ökológiai elvek érvényesítése is cél.
- A Boldogasszonyi-tó partján tervezett **turisztikai-rekreációs területek** magas zöldfelületi aránnyal rendelkeznek, ezek igényes építészeti és tájépítészeti kialakítása a funkciót erősítve jelentős vonzóerőt képviselhetnek, végső soron munkalehetőséget jelentenek.

Mocsán az utcák szélesek, a lakóházak az utcai fronttól 2-3-5 m-re visszahúzódtak, így mindkét oldalt kialakul az autópályát és a kerítések tövében haladó járdák között egy-egy széles zöldsáv. A zöldsávokban vízelvezető árok és szoliter fák, illetve fasorok, néhol évelő, illetve egynyári kiültetések is helyet kapnak. A fasorok változatosak, többnyire gyümölcsfák, dió, lombhullató díszfák mellett kiemelkedő arányban vannak jelen örökzöldek. A zöldsávba ültetett cserjék is többségükben örökzöldek, jellemző fajok a kisebb termetű tuják, borókák bokortermetű tiszafa-fajták. Az évelők között a hagyományos kiskerti dísznövényeket alkalmazzák. A lakóterületek előkertjeiben az előbb felsorolt növényeken kívül jellegzetes a szerb luc (*Picea omorika*), mely jellegzetes habitusával a településkép szempontjából meghatározó elem. Az előkertek és utcai zöldsávok példásan ápoltak.

A fasorok és út menti zöldsávok (illetve házikertek, veteményesek) gondozottsága és megbecsültsége példaértékű. Az örökzöldek állandóan magas aránya, a visszatérő fajok egységes arculatot adnak a településnek.

Vízfolyás menti zöldsávok csak külterületen találhatóak a csatornák mentén. Ezek az év nagy részében szárazak, bozótosok, nádas, facsoportok kísérik őket.

Az M1 autópálya településközelében szakaszát környezetvédelmi célú fásítás kíséri, jelenleg szántóterületként hasznosított, be nem ültetett erdőtervezett erdőterület.

Össességében elmondható, hogy Mocsán – a tervezett zöldfelületi fejlesztéseket beleértve – a zöldfelületi ellátottság megfelelő, egyedül a fasorok és az útmenti zöldsávok hiányosak kissé.

4. ÖRÖKSÉGVÉDELME

A településszerkezeti terv biztosítja a meglévő értékek hosszú távú megőrzését. Megőrzi a település közterületi közlekedéshálózati rendszerét, vonalvezetését, szélességét, a történetileg kialakult légtérarányokat, valamint a kialakult és jellemző területfelhasználási besorolásokat, telekszerkezeti rendszereket.

Mocsát érinti A római birodalom határai – A dunai limes magyarországi szakasza **világörökségi várományos terület**. A világörökségi területekhez a belterülettől északra-északnyugatra elhelyezkedő Brigetio római kori településhez tartozó légiótáborok maradványai tartoznak. A 2011. évi LXXVII. tv. 2. § 6. pontja értelmében a **világörökségi várományos helyszín** kiemelkedő kulturális örökségi, illetve természeti értékei révén, a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékében szereplő helyszín, amelyet a kulturális örökség, illetve a természet védelméről szóló jogszabályok alapján nyilvánítottak védetté, és ekként kulturális örökségi védelmet élvező terület, illetve védett természeti terület. A Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékét a **27/2015. (VI.2.) MvM rendelet** melléklete tartalmazza.

A régészeti lelőhelyek jelölésére az adatszolgáltatás alapján került sor. A terv készítése idején nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a településszerkezeti tervlap tartalmazza. Összesen **30 db ismert régészeti lelőhely** található Mocska közigazgatási területén. A régészeti lelőhelyek a vonatkozó törvény hatálya szerint védettek, védelmüket a hatályos jogszabályok szerint kell biztosítani. Az érintett ingatlanra nézve az érintettség korlátozást jelent. Előzetes feltárást, kutatást kell végezni az adott telken a fejlesztési beruházás megkezdése előtt, ami befolyásolhatja a későbbi beépíthetőséget, vagy legalábbis az épület és létesítmény elhelyezés telken belüli helyzetét.

Mocska közigazgatási területén **országos védelem alatt áll a római katolikus templom** műemléképülete és a Szentháromság szobor 1824-ben, a település központjában épült országos védelem alatt álló plasztika. A közvetlen

környezetükben lévő telkek műemléki környezetbe tartoznak. Műemlék együttes, történeti kert, temető és temetkezési emlékhely, műemléki terület illetve nemzeti emlékhely nem található. Mindennemű beavatkozásnál korlátozó elem a műemléki szempontok érvényesülése, figyelembevétele, betartása.

A napelemparkok közül az északi határhoz közelebbi – 25. sz. – területének kijelölése A római birodalom határai A dunai limes világörökségi várományos területtel összhangban történt. A fejlesztéshez Előzetes régészeti dokumentáció készült, eszerint a beruházás során az építkezés alatt a földmunkákat régész irányítása mellett kell végezni, olyan munkagépekkel, melyek a régészeti tükörfelület kialakítására alkalmasak. A Solarcell Kft. napelemparkja – a terv készítésének idején – építési engedéllyel rendelkezik, a kivitelezés során az itt található 19. sz. lelőhely anyagát sérelem nem éri, régész felügyeletével végzik.

Az egyedi védelem a kiemelt helytörténeti, építészeti értékek megőrzésére irányul. A helyi építészeti értékvédelemhez kapcsolódó szabályokat a **településképi arculati kézikönyvre** alapozott **településképi rendelet** határozza meg.

5. KÖZLEKEDÉS

5.1. Közúti közlekedés

A településszerkezeti terv ábrázolja a **közúti közlekedési rendszert**, illetve a közúthálózat hierarchiájának meghatározását, mely a következők szerint alakul:

- országos közúthálózati **gyorsforgalmi út** az **M1 Budapest – Győr – Hegyeshalom – Ausztria autópálya**, a település területét délkelet-északnyugati irányban szeli át
- **országos főút** az északnyugati közigazgatási határt egy rövid szakaszon érintő a **13. sz. Országhatár – Komárom – Kisbér másodrendű főút**
- az **országos mellékúthálózathoz** tartozó utak:
 - 8142 j. Komárom (Szőny) – Kocs összekötő út: észak-déli irányban szeli át a települést, belterületen Kocsi utca, útkategória tervezési osztályba sorolás: K.V. B.;
 - 8141 j. Mocska összekötő út: keleti irányból érkezve csatlakozik a Kocsi utcába útkategória, tervezési osztályba sorolás: K.VI. B., B.V.c-B.
 - 8139 j. Tata – Komárom (Szőny) összekötő út a település északkeleti határában, útkategória, tervezési osztályba sorolás: K.VI. B.;
- **települési jelentőségű utak, gyűjtőutak:**
 - az alábbi országos mellékutak belterületi szakaszai: a 8142 j. út Kocsi utca és a 8141 j. út Csillag utca néven.
- **egyéb kiszolgáló utak** (területfelhasználás szempontjából nem a közlekedési területhez, hanem az általuk kiszolgált területfelhasználási egységhez tartoznak): útkategória, tervezési osztályba sorolás: B.VI.d-B.
- lényeges **tervezett közúthálózati fejlesztés** az M1 gyorsforgalmi út 2x3 sávra bővítése, ehhez kapcsolódóan a 8142 j. összekötő úttal való külön szintű csomópont kiépítése Mocsán.

A többi jelentősebb csomópont szintbeni kiépítésű. A csomópontok a forgalmat megfelelően bonyolítják, a csomópontok megfelelő kapacitástartalékkal rendelkeznek.

5.2. Kötőpályás közlekedés

Mocska közigazgatási területét nem érinti az országos vasúti hálózat.

6. KÖZMŰELLÁTÁS

A település közműhálózatokkal ellátott, a használt és igénybe vett, belterületi határon belüli területeken csaknem teljes kiépítettségű valamennyi közműhálózat. A központi belterülettől távolabb eső részek, valamint az ipari gazdasági területek csatornázása, közművesítése ugyan nem teljes, a területek közműfejlesztése fontos cél és folyamatosan zajlik a területek igénybevételével párhuzamosan. A kábel TV és internetes kapcsolatok a meglévő hálózatok (elektromos, gyenge áramú) nyomvonalát, részben azok kiépített infrastruktúráját használva szintén elérhetők a település egészén. Ez utóbbit illetően a mobil kommunikációs eszközök térhódításával a település teljes bel és külterületei lefedettek telekommunikációs hálózatokkal.

A központi belterülethez csatlakozó beépítésre szánt területhasznosításhoz a teljes közműellátás részben közvetlenül a már kiépített hálózatokról biztosítható, illetve azok továbbépítésével megoldható. A belterülethez közvetlenül nem kapcsolódó beépítésre szánt területek részleges közművesítése a fejlesztésnek megfelelő közművek kiépítésével történhet. A beépítésre nem szánt területen javasolt funkcióváltás megvalósításához általában közhálózati közműellátás nem szükséges. Ahol állandó emberi tartózkodás is várható, ott közüzemi szolgáltatásként a villamosenergia ellátás kiépítése szükséges, a többi közműigény helyi pótlással, közműpótló műtárgyakkal megoldható, ha az egyéb ágazati előírásokba (döntően környezetvédelmi előírásokkal) nem ütközik.

A közművezetékek átépítéskor és új vezeték létesítésekor a gazdaságos, racionálisabb területhasználatra figyelmet kell fordítani. Az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A 12 m-nél nagyobb szabályozási szélességű utak esetén helyett kell biztosítani legalább egyoldali fásított zöldsáv létesítésére, vagy fasor telepítésére.

A közművezetékeket és közműlétesítményeket közterületen, vagy közműterületen kell elhelyezni, azok ágazati előírásai szerinti biztonsági övezetének a helyigényét is köz-, vagy közműterületként kell szabályozni, ettől eltérő esetben a közmű, vagy a biztonsági övezetének szolgalmi jogi bejegyzéssel kell helyet biztosítani. Szolgalmi joggal terhelt területen mindennemű építési tevékenység csak a kedvezményezett hozzájárulásával engedélyezhető.

A meglévő és tervezett közművezetékek védőtávolságait (szénhidrogén szállítóvezeték, villamosenergia átviteli hálózat elemei) a szakági előírásoknak megfelelően biztosítani kell.

6.1. Víziközművek

A vízellátás kapcsán az összefüggő új beépítések és a lakó, valamint a gazdasági fejlesztések ellátatlanok, átlagos vízigény esetén a helyi hálózatról kiszolgálható, speciális igények esetén saját vízmű-telep építése is szükséges lehet. Mocsa a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területbe tartozik.

A fejlesztési területek bekapcsolása a kiépült szennyvízelvezető hálózatba a meglévő vezetékek továbbépítésével, kiegészítésével megoldható. A szennyvízhálózat méretezésénél a használati ivóvíz igényeket kell figyelembe venni, a tervezett fejlesztési igényeket a közműszolgáltatóval le kell egyeztetni.

Mocsa nem tartozik a magas talajvízállású belvízveszélyes területek közé. A csapadékvíz elvezetését a meglévő árkok biztosítják, jobbra szikkasztással. Ezek jelenleg megfelelően megoldják a területek víztelenítését.

6.2. Energiaközművek

A település és főként a belterületen földgáz energiaellátása megoldott. A hálózat középnyomású hálózat, a fogyasztóknál egyéni nyomáscsökkentőkkel. A gázfogadó nagyobb tartalékkapacitással rendelkezik. A település fejlesztési területeinek kiépítésekor a meglévő elágazó vezetékek továbbvezetése, esetleges összekötése révén távlatban is biztonságos hálózat alakítható ki.

A külterületen a villamosenergiaa gazdaságosan kiépíthető vezetékes energiahordozó, e mellett azonban a környezetbarát alternatív energia hordozók (biomassza, geotermikus, szolár) is alkalmazhatók a különleges és gazdasági területeken, a volt majorságokban.

6.3. Hírközlés

Mocsa területe mobil távközlési ellátás szempontjából lefedettnek tekinthető.

7. KÖRNYEZETVÉDELEM

A településen a környezeti állapotra a közlekedés-szállítás, jelentős ipari tevékenységek, hulladékkezelés van a legjelentősebb hatással. A téli időszakban emellett a fűtésből származó légszennyezés lehet jelentős, ez azonban visszaszorul a korszerű fűtési rendszerek elterjedésével.

A közlekedési útvonalak a belterület határában haladnak, a véderdő-sávok kijelölésre kerültek. A gazdasági- és iparterületeket közlekedési útvonalak és védőfásítás választja el a lakóterülettől, illetve erdőbe ékelődnek.

7.1. Talaj védelme

A talaj védelme keretében a településen a termőföld besorolására az átlag feletti minőségi osztályba tartozás jellemző. Ezért a fejlesztési területek hasznosítására csak ütemezetten kerülhet sor.

Az erózió és defláció elleni védelem érdekében a mezőgazdasági és erdőterületeken környezetkímélő (talajvédő) gazdálkodást kell folytatni, biztosítva a földfelszín minél nagyobb arányú és minél állandóbb jellegű zöldfelületi fedettségét és a lehető legkedvezőbb talajnedvességi állapotot. A területen akkumulálódott talajszennyezés nem ismert.

7.2. A felszíni és felszín alatti vizek védelme

Mocsa a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján **érzékeny felszín alatti** területű települések közé tartozik. A 43/2007. (VI.1.) FVM. rendelet értelmében a település területe **nitrát érzékenynek** mondható.

A település vizek szempontjából meghatározott szennyeződéserzékenysége miatt minden beépítéssel járó fejlesztéshez szükséges a szennyvizek és a szennyezett csapadékvizek körültekintő kezelése. Tisztítatlan, illetve nem megfelelő minőségben tisztított szennyvíz talajba, vagy felszíni vízbe kerülését minden lehetséges műszaki eszközzel meg kell akadályozni.

7.3. Levegőtisztaság-védelem

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet szerint Mocsa a 10 számú légszennyezettségi zónába tartozik, valamennyi szennyezőanyag esetében a terheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg. A területen lévő légszennyezőanyag-kibocsátók pontforrásaira vonatkozó egyes kibocsátási határértékeket a környezetvédelmi hatóság a légszennyezettségi zóna határértékeinek megfelelően írja elő.

Mocsa településen a vezetékes gázellátás a belterület nagyrészen biztosítva van. A közlekedési eredetű légszennyezés terhelés csökkentése érdekében belterületen alapvetően a forgalomszabályozás eszközeit kell alkalmazni, míg külterületen a védő fásításokat meg kell őrizni, ahol szükséges telepíteni kell.

Környezeti hatásvizsgálat vagy környezethasználati engedély köteles tevékenység esetén a bűz kibocsátójának védelmi övezetet kell biztosítani, melynek mértéke a hatóság, megyei kormányhivatal engedélyében meghatározott 300-1000 m-es védőtávolság.

A nagylétszámú állattartó telephelyek: a belterülettől délre található baromfi (Kövesi Kft.) és az északi határban elhelyezkedő sertéstelep (Fiorács Kft.). A Fiorács Kft. sertéstelepének Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal által kibocsátott egységes környezethasználati és környezetvédelmi engedélyében (KE-06/KTO/00014-21/2020.) a telep levegővédelmi övezetét a telekhatártól mért 300 m-es területként állapította meg. A kijelölt védőterület délkeleten érinti az északkeletről szomszédos ÉLTEX Kft. fejlesztési területét (2. sz. módosítás). A lakóterület legközelebbi pontja kb. 650 m-re található.

A Kövesi Kft.-nek három baromfitartó telephelye található a településen:

	hrsz.	környezetvédelmi engedély	férőhely
Mocsa I. sz. telephely	030/1	KE-06/KTO/03596-19/2020	59.400
Mocsa II. sz. telephely	030/4	KE-06/KTO/03597-19/2020	59.400
Mocsa III. sz. telephely	033/2	KE-06/KTO/03598-19/2020	11.000

A telephelyek a belterülettől délre, az M1 autópályáig terjedő területen helyezkednek el, mezőgazdasági területekkel elválasztva két tömbben húzódnak délnyugat-északkeleti tájolásban. A lakóterületekhez közelebb fekvő egységek legközelebb 484 m-re találhatóak. A telephelyek légszennyezése és bűzhatása a nevelés során keletkező ammóniából, a telephely fűtéséből származó szén-monoxid, nitrogén-oxidok és vízpára kibocsátásból származik. A bűzkibocsátás és légszennyezés hatásterülete lakott területet nem érint. **A környezetvédelmi engedélyek védőtávolságot nem állapítanak meg.**

7.4. Zaj- és rezgés elleni védelem

Mocsa közlekedési zajterhelésére vonatkozó legfrissebb adatokat az M1 nyomvonalára 2019-ben az autópálya Tatabánya-Kertváros és Győr (M19 csomópont) közötti szakaszának 2x3 sávra bővítése kapcsán elkészült Környezeti Hatástanulmány szolgáltatja. Az autópálya **zajterhelésének** közvetlen üzemelési hatásterülete a lakott terület déli részét, az itt található mezőgazdasági üzemeket, állattartó telepet (Kövesi Kft.) és az Öreg-hegy teljes egészét és a Haraszi szőlők nagy részét érinti. Az autópálya bővítése kapcsán a lakóterület mentén visszahajló, a mezőgazdasági területek mentén egyenes zajárnyékoló fal létesítése tervezett. A lakóterületen védelme érdekében fontos feladat lenne az autópálya menti véderdő-sáv telepítése – mely erdőtervezett erdőterület is.

7.5. Hulladékgazdálkodás

Mocsán a hulladékgyűjtés korszerű és megoldott. A szolgáltatás része a szelektív hulladékgyűjtés, zöldhulladék gyűjtése és az évenkénti lomtalanítása lebonyolítása.

8. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

A tervlapon lehatárolásra kerültek azok a természeti adottságok, építészeti környezetből adódó sajátosságok és egyéb műszaki tényezők, amelyek építést befolyásoló vagy korlátozó elemet jelentenek, és építési, valamint övezeti előírásokhoz nem köthetők (védőterületek, védősávok és korlátozással érintett területek, meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket).

A védőterület a káros hatások elleni védelmet vagy biztonságot szolgáló terület, amely lehet védőterület (biztonsági terület), vagy nyomvonal jellegű építmény esetén védősáv (biztonsági övezet). A védőterület kiterjedését, felhasználásának és beépítésének lehetőségét, módját és feltételeit a vonatkozó jogszabályok – ennek hiányában az illetékes hatóságok előírásai – alapján kell meghatározni. Ezek jelentős része országos jogszabályi előírásokon alapul, ezért a településszerkezeti terven ezek feltüntetése, mint más jogszabályon alapuló elem szerepel, ezek módosítása ez eredeti jogszabály módosításának függvénye.

Mocsa közigazgatási területén a következő - településrendezési és területhasználati szempontból korlátozó - védőterületekkel és védősávokkal kell számolni:

Közlekedési nyomvonalak védősávjai:

- Az országos közutak külterületi szakasza mentén az út tengelyétől mért 100-100 m védősáv biztosítandó, ahol minden építési munkához a közútkezelő hozzájárulása szükséges. (Kkt. 42/A §. (1) a) pont). Országos közutak Mocsán a délkelet-északnyugati irányú M1 autópálya és a 13. sz. másodrendű főút az északnyugati határban.
- Az országos mellékutak külterületi szakasza mentén az út tengelyétől mért 50-50 m védősáv biztosítandó, ahol minden építési munkához a közútkezelő hozzájárulása szükséges. (Kkt. 42/A §. (1) a) pont). Mocsát az

alábbi, országos mellékutak érintik: 8142 j. Komárom (Szöny) – Kocs összekötő út, 8141 j. Mocsá összekötő út, 8139 j. Tata – Komárom (Szöny) összekötő út.

Közmű- és hírközlési létesítmények védőterülete és védősávja:

Villamos energia elosztóhálózat biztonsági övezete: A villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló 2/2013. (I.22.) NGM rendelet alapján szabadvezetékek esetében a biztonsági övezet a vezeték névleges feszültségétől függően, a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő áramvezetőktől vízszintesen és nyomvonalukra merőlegesen mért, következő távolságokra lévő függőleges síkorig terjed:

- 35 kV felett 200 kV névleges feszültségig 13 méter: délnyugaton szinte az M1 autópályával párhuzamos vonalvezetéssel a Harasztiszőlők déli határát érintve fut az E.ON 120 kV-os a Tatabánya Ipari Park – Kisigmánd II. – Bánhida nagyfeszültségű felosztóhálózata.
- 1 kV felett 35 kV névleges feszültségig 5 méter, de a vezeték azon szakaszán, amely a belterületre és a fokozott biztonságra vonatkozó előírásainak megtartásával létesült, 2,5 méter
- legfeljebb 1 kV névleges feszültségig 1 méter, a vezeték tartószerkezetén (oszlopán) elhelyezett átalakító és kapcsoló berendezés esetében 2,5 méter,

Gázvezetékek és kapcsolódó létesítmények biztonsági övezete: A földgáz szállító és elosztóvezetékek, az egyéb gáz és gáztermék vezetékek, valamint a bányászati létesítmények, célvezetékek és mindezek környezetének védelme, zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és üzemzavar-elhárítás biztosítására jogszabályok szerinti méretű biztonsági övezet kerül megállapításra, mely a bányafelügyelet határozata alapján kerül bejegyzésre az ingatlanra. A biztonsági övezeten belül építési tilalom van. Legjelentősebb kapcsolódó létesítmények a gázátadó és nyomásszabályzó állomások, fáklázók területei.

- A nagyközépnomású földgáz elosztóvezetékek biztonsági övezete Mocsá területén 9-9 méter széles sáv.
- A településen kiépült középnomású földgáz elosztóhálózat biztonsági övezete 4-4 méter bel- és külterület esetében egyaránt.
- A **szennyvízátelő mőtárgy** védőtávolság igénye:
 - hatóság által egyedileg megállapított és rögzített mérettel,
 - vagy előzetes megállapítás nélkül búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett mőtárgy esetén 20 m, búzzár és zajvédelem nélküli mőtárgy esetén 150m. A védőtávolságon belül új beépítésre szánt területen lakó-, üdülő-, vegyes rendeltetésű épület nem létesíthető.

Felszíni vizek, vízfolyások, vízbázisok védőterülete, védősávja, korlátozás:

- Állattartó telepet, a családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet – a lovasturizmus céljait szolgáló épület kivételével – egyéb felszíni vizektől legkevesebb 200 méter távolságra lehet elhelyezni. (43/2007. (VI.1.) FVM. rendelet).
- Tavak, vízfolyások, felszíni víz levezető árkok 3 m széles parti sávját szabadon, átjárhatóan kell hagyni vízgazdálkodási szakfeladatok ellátására (83/2014. Korm. rendelet).

Természet, élőhely és tájvédelemhez kapcsolódó védőterület, védősáv, korlátozás:

- **Természetvédelemmel érintett területek** (Natura2000) és az országos ökológiai hálózat- magterület, ökológiai folyosó, pufferterület- esetében az elsődleges cél a természetes élőhelyek megőrzése, bármely építési tevékenység az illetékes hatóság beleegyezésével végezhető. Mocsán a **Mocsai ürgés legelő** (HUDI20032) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület tartozik a Natura 2000 hálózathoz. Az országos ökológiai hálózat célja az országos természetvédelmi oltalom alatt nem álló természetes és természetközeli élőhelyek fennmaradásának, megőrzésének biztosítása. Mocsá közigazgatási területének északkeleti részén a Boldogasszonyi-tó és a Kocs-Mocsai-vízfolyás környezete **ökológiai folyosó**.
- **Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek** jellemzően beépítésre nem szánt mezőgazdasági és erdőterületeket érint, a kialakult területhasználat továbbra is megőrzendő. A Boldogasszonyi-tó környezete tartozik az övezetbe

- **Természeti területen** (olyan terület, melyet természetközeli állapotok jellemeznek)- a jogszerűen beépített területek, valamint vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével - tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren, tavak partjától számított 100 méteren belül, valamint a vízfolyások hullámterében új építmények elhelyezése. (Ttv.)
- **Tájérték:** Mocsán 17 db egyedi tájérték található megőrzésük a tájkarakter szempontjából fontos települési cél (tajterktar.hu nyilvántartása alapján), védelmi és korlátozó hozzárendelést nem jelent.
- **Helyi jelentőségű természetvédelmi terület:** összesen 4 db található Mocsán: Boldogasszonyi-tó, Mocσαι-tó, Erzsébet-kert, 6, 7-es tó melletti terület.

Kulturális örökségvédelmi elemek

- Mocsá külterületének északi-északnyugati részén elszórt helyszínek – főként régészeti lelőhelyek – A dunai limes magyarországi szakasza **világörökségi várományos helyszínhez tartoznak**. A Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékét a 27/2015. (VI.2.) MvM rendelet 2. melléklete tartalmazza. A világörökségi és világörökségi várományos területekre vonatkozó szabályokról rendelkezik továbbá a világörökségekről szóló **2011. évi LXXVII. törvény**, a világörökségi kezelési tervről, a világörökségi komplex hatásvizsgálati dokumentációról és a világörökségi várományos helyszínekről szóló **315/2011. (XII. 27.) Korm. rendelet**, a világörökségi területen működő egyes vendéglátó üzletek nyitva tartásának engedélyezésével összefüggő szakhatósági közreműködés szabályairól szóló **47/2013. (VIII. 21.) BM rendelet**, a világörökségi gondnokságról szóló **32/2012. (V. 8.) NEFMI rendelet**.
- A terv készítése idején nyilvántartott és beazonosítható régészeti lelőhelyeket a településszerkezeti és szabályozási tervlap tartalmazza. Összesen **30 db** ismert **régészeti lelőhely** található Mocsá közigazgatási területén. Minden nagyobb régészeti korszak emlékműve megtalálható, melyek különféle védettségeket élveznek. A védett és nyilvántartott régészeti lelőhelyek jellemzően a belterületől északi-északnyugati irányban helyezkednek el. Kiemelkedő értéket képviselnek a római kori leletek, melyek a szomszédos Szőny római kori Brigetio városához köthető időszakos légiótáborok nyomait rejtik.
- Mocsán **két** országos védelem alatt álló **műemlék** található, mindkettő a településközpontban: a római katolikus templom (hrs. 1) és a Szentháromság szobor (hrs. 639, 216). A két műemlék közvetlen környezetében lévő telkek műemléki környezethez tartoznak. Műemlék együttes, történeti kert, temető és temetkezési emlékhely, műemléki terület, illetve nemzeti emlékhely nem található. Mindennemű beavatkozásnál korlátozó elem a műemléki szempontok érvényesülése, figyelembevétele, betartása. A 2001. évi LXIV. törvény 39.§ (2) bekezdése a műemléki környezet lehatárolását kormányrendelettel köti. Jelen szabályozási terv az adatszolgáltatásként kapott műemléki környezeti lehatárolást rögzíti. Jelen lehatárolás azokat a telkeket foglalja magában, amelyeknél jelentős szempont a műemlékhez való igazodás az átépítésekénél, bővítésekénél.
- **Helyi védelemben** részesülhetnek a kiemelt helytörténeti, építészeti értékek, a kapcsolódó szabályokat a településképi arculati kézikönyvre alapozott településképi rendeletben kell meghatározni. Mocsá 2019-ben készítette települési arculati kézikönyvét, helyi védett értékeiről a településképi védelméről szóló 7/2019. (XI. 22.) önkormányzati rendelete rendelkezik, a védett értékeket a rendelet 2. melléklete tartalmazza. Helyi egyedi védelem alatt állnak:
 - a református templom,
 - a bencés szerzetesrend maradványai Tömördpusztán: egy istálló és egy magtár
 - Magyar Hősi Emlékmű
 - Emlékház
 - Kókeretsztek a falu szélén és a temetőben, összesen 9 db
- **Helyi régészeti védelem** alatt áll két lelőhely: Mocsá-Öregcsém (hrs. 0364/2) és Mocsá-Haraszt (hrs. 1429).

Egyes eltérő területhasználatok konfliktusából adódó védőterület, védősáv:

- **Bűz kibocsátással járó** környezeti hatásvizsgálat köteles vagy egységes környezethasználati engedély köteles tevékenységek (pl: nagylétszámú állattartás), illetve létesítmények esetében a bűzterhelőnek védelmi övezetet kell kialakítania. A környezetvédelmi hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a szerinti védelmi övezet nagyságát - a környezetvédelmi engedélyben, egységes környezethasználati engedélyben a legnagyobb teljesítmény-kihasználás és kedvezőtlen terjedési viszonyok (különösen az uralkodó szélirány, időjárási viszonyok) mellett, a domborzat, a védőelemek és a védendő területek, építmények figyelembevételével - a légszennyező forrás határától számított, legalább 300, legfeljebb 1000 méter távolságban lehatárolt területben határozza meg. A védelmi övezet területén nem lehet lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási épület, kivéve a telepítésre kerülő, illetve a más működő légszennyező források működésével összefüggő építményt. (306/2010. Korm. rendelet).
- A **Fiorács Kft.** nagy létszámú – 8679 férőhelyes – sertéstelepe környezethasználati és környezetvédelmi működési engedély köteles. A telep **központi belterületől északra található**, legkisebb távolsága a lakóterülettől kb. 700 m. A telep a 0467, 0498/3 hrsz.-ú telkeken helyezkedik el, északon hígrágyatároló kapcsolódik hozzá a 0471 hrsz.-on. A Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal H-5231/2010. sz. határozattal kiadott és 9692-9/2014. sz. határozattal módosított egységes környezethasználati és működési engedélyben **az alábbi védő (hatás-) területeket állapította meg**, külön a telephelyre (súlyponti középpontjától EOV: x:259532, y:584108) és a hígrágyatárolóra (súlyponti középpontjától EOV x:259633, y:583987):
 - **bűz és szaghatásra** vonatkozóan:
Telep védőtávolsága 230 m, a hígrágyatárolóé 90 m sugarú kör.
Érintett hrsz: 0462/1, 0462/2, 0467, 0471, 0476/2, 0477/1, /4, 0498/3. A hatásterület lakóingatlant közvetlenül nem érint.
 - **ammónia légszennyező anyagra** vonatkozóan:
Telep védőtávolsága 260 m, a hígrágyatároló 120 m sugarú kör.
Érintett hrsz: 0462/1, 0462/2, 0465, 0468, 0474/2, 0477/4, 0470, 0476/1, 0476/2, 0477/1. A hatásterület lakóingatlant közvetlenül nem érint.

A településrendezési eszközökben és a tervlapokon a nagyobb lehatárolás kerül feltüntetésre.

- A **Kövesi Kft.-nek három baromfitartó telephelye** található a településen:

	hrsz.	környezetvédelmi engedély	férőhely
Mocsa I. sz. telephely	030/1	KE-06/KTO/03596-19/2020	59.400
Mocsa II. sz. telephely	030/4	KE-06/KTO/03597-19/2020	59.400
Mocsa III. sz. telephely	033/2	KE-06/KTO/03598-19/2020	11.000

A telephelyek a belterülettől délre, az M1 autópályáig terjedő területen helyezkednek el, mezőgazdasági területekkel elválasztva két tömbben húzódnak délnyugat-északkeleti tájolásban. A lakóterületekhez közelebb fekvő egységek legközelebb 484 m-re találhatóak. A telephelyek légszennyezése és bűzhatása a nevelés során keletkező ammóniából, a telephely fűtéséből származó szén-monoxid, nitrogén-oxidok és vízpára kibocsátásból származik. A bűzkibocsátás és légszennyezés hatásterülete lakott területet nem érint.

A környezetvédelmi engedélyek védőtávolságot nem állapítanak meg.

Fejlesztési területeket érintő korlátozások:

- Közművel ellátatlan, csatornázandó területek a területfelhasználás szintjén **kijelölt, de igénybe nem vett gazdasági és lakóterületek**. Ezek **beépítésének feltétele a feltáró úthálózat és közművek kiépítése**, melyhez szükség lehet külön megállapodásokra a terület fejlesztője és az önkormányzat között: pl. településrendezési szerződés, útépítési együttműködés, vagy kapcsolódó önkormányzati döntésekre pl. Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés, Útépítési és közművesítési hozzájárulás, termőföld belterületbe vonása.
- A településszerkezeti terven kijelölt fejlesztési területek egy részére átmeneti, mezőgazdasági övezeti szabályozás továbbra is fenntartandó, azok igénybe vétele, csak ütemezetten történhet. A terület

igénybevételéig a feltárási lehetőségeket biztosítani szükséges, a területen jelentős értéknövelő beruházás nem végezhető, a jelenlegi területhasználat azonban nem korlátozott.

3. MELLÉKLET A 63./2022. (VII. 13.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATHOZ VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

Mocsa településszerkezeti tervének alapját a 19/2005. (IV. 8.) Kt. sz. határozatával elfogadott, majd 2008-ban, 2013-ban, 2018-ban és 2020-ban módosított településszerkezeti terve adja, ehhez képest jelennek meg jelen településszerkezeti tervben feltüntetett, illetve az egyes leírásokban és számításokban szereplő változások. Ezek a területek és területfelhasználási változások adják a biológiai aktivitásérték számítás alapját is.

Az egyes területek elhelyezkedését a területfelhasználási változások ábra, indoklását, méretét a mellékelt táblázat mutatja be.

1. TELEPÜLÉSSZERKEZETET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ELEMETEK ÉRINTŐ VÁLTOZÁSOK

A településfejlesztési döntésekkel, és a területrendezési tervekben szereplő közlekedéshálózati elemekkel összhangban a településszerkezeti terv a következő közlekedés hálózati fejlesztésekre vonatkozó javaslatokat tartalmazza:

- az M1 Budapest – Győr – Hegyeshalom – Ausztria autópálya 8142 j. úttal tervezett külön szintű csomópontja. Az autópálya és kapcsolódó úthálózatai tervét a beruházó NIF Zrt. bocsátotta rendelkezésünkre.
- tervezett országos mellékutak az Ács – Mocsa és Mocsa – Nagyigmánd utak, kijelölésük a meglévő önkormányzati tulajdonú nyomvonal figyelembe vételével történt.
- tervezett térségi kerékpárút-hálózat eleme halad a 13. sz. Komárom-Kisbér másodrendű főút mentén az északnyugati határban, és északkeleten 8139 j. Tata-Komárom (Szöny) összekötő út nyomvonalán.

2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK

A 2005-ben elfogadott, többször módosított településszerkezeti tervhez képest bekövetkező területfelhasználási változásokat, illetve ezek indoklását a következő, területfelhasználások módosítására vonatkozó táblázat, a település közigazgatási területén történő elhelyezkedését pedig a területfelhasználási változásokról szóló ábra mutatja be.

2.1 Települési térségen, illetve beépítésre szánt területen belüli területfelhasználási változások:

ssz.	ábrán szereplő sorszám:	érintett hrsz.:	terület:
1.	5.2, 5.3	0460/5, 0460/6, (0460/4 megosztásából)	6,55 ha
Területfelhasználási változás: kereskedelmi-szolgáltató gazdasági → egyéb ipari-gazdasági terület			
Indoklás: A területen az ÉLTEX Kft. telephelye és annak bővítési területe található. A cég nem veszélyes hulladékfeldolgozással, -ártalmatlanítással, -újrahasznosítással foglalkozik, mely a környezetre jelentős hatást nem gyakorló – bűzzel vagy nagy zajjal nem járó – ipari jellegű tevékenység. A meglévő tevékenység egyéb ipari gazdasági területen helyezhető el, és fejlesztés megvalósítása érdekében a területfelhasználás változása szükséges.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: A telek északkeleti határát érinti a 8142 j. Komárom (Szöny) – Kocs összekötő út 50 m-es védőtávolsága.			
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi.			
2.	7.8	0501/13, 0501/14	7,25 ha
Területfelhasználási változás: kereskedelmi-szolgáltató gazdasági → beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület			
Indoklás: A területen végzett tevékenység – magtár, állattartó-telep – mezőgazdasági jellege indokolja az átsorolást.			

ssz.	ábrán szereplő sorszám:	érintett hrsz.:	terület:
Területhasználatot befolyásoló tényezők: A telek északkeleti határát érinti a 8142 j. Komárom (Szőny) – Kocs összekötő út 50 m-es védőtávolsága.			
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi.			
3.	7.10, 7.11	0271/18, 0271/19, 019/3, 019/4, 019/5	4,81 ha
Területfelhasználási változás: kereskedelmi-szolgáltató gazdasági → beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület			
Indoklás: 7.10: A szomszédos állattartó telep bővítése tervezett. 7.11: A területen, jelenleg a központi belterületen található csincsilla-telep kialakítása tervezett. Elhelyezésénél figyelembe vettük az uralkodó északnyugati szélirányt, a központi belterülettel való minél nagyobb távolságot, a nevelni tervezett csincsilla és a környékbeli telepeken tartott baromfi és szarvasmarhák közötti vagy köztesgazda betegségeket.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: A telkeket érinti a 8142 j. Komárom (Szőny) – Kocs összekötő út 50 m-es védőtávolsága. A 7.10 területet kelet-nyugati irányban szeli át, a 7.11 terület határán halad a települési villamosenergia elosztóhálózat 22 kV-os feszültségű légvezetéke, és annak 5 méteres védőtávolsága. A 7.11 helyszíneket felszín alatti vízminőségvédelmi terület övezetével érintett. A lakóterületet a tevékenységek hatásaitól védeni kell a szabályozás során.			
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi.			
4.	4.3	019/3, 019/4, 019/5, 019/6, 019/7, 019/8	3,59 ha
Területfelhasználási változás: kertvárosias lakó → kereskedelmi-szolgáltató gazdasági			
Indoklás: A területen gépjármű-tároló telephely létesítése tervezett – ezek elhelyezése jelenleg a központi belterületen található lakótelken történik. A korábban is tervezett lakóterületi bővítés az állattartó telepek miatt déli irányban nem előnyös.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: A terület felszín alatti vízminőségvédelmi terület övezetével érintett. A telek nyugati határát érinti a 8142 j. Komárom (Szőny) – Kocs összekötő út 50 m-es védőtávolsága. A lakóterületet a tevékenység hatásaitól védeni kell a szabályozás során			
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi.			
5.	7.1	0609/5	8,04 ha
Területfelhasználási változás: beépítésre szánt különleges tájgazdálkodási központ → beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület			
Indoklás: A területen állattartó telep működik, melynek további fejlesztése tervezett – a tulajdonosok turisztikai tevékenységet folytatni nem terveznek.			
Területhasználatot, beépítést befolyásoló tényezők: A terület tájképvédelmi terület övezetével érintett. Észak-déli és kelet-nyugati irányban szeli át a területet a települési villamosenergia elosztóhálózat 22 kV-os feszültségű légvezetéke, és annak 5 méteres védőtávolsága.			
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi.			
6.	8.1 (3,48 ha), 8.2 (1,39ha)	0609/52, 0609/53, 012/15	4,87 ha
Területfelhasználási változás: 8.1. beépítésre szánt különleges természeti-ismeretterjesztő központ → beépítésre szánt különleges természet- és tájvédelmi központ 8.2. beépítésre szánt különleges tájgazdálkodási központ → beépítésre szánt különleges természet- és tájvédelmi központ			
Indoklás: A hatályos 2004-es elfogadása óta többször módosított településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv a beépítésre szánt különleges tájgazdálkodási központ és természeti ismeretterjesztő központ területein elhelyezhető funkciókat – főként a 2018-as módosítással – egyre bővítette. A két területfelhasználás (és építési övezetben) meghatározott tevékenységek között több átfedés keletkezett, ezeket egyszerűsítve beépítésre szánt különleges természet- és tájvédelmi központ területfelhasználásba kerülnek. A területen továbbra is természeti-ökológiai, illetve a gazdálkodási módokkal összefüggő ismeretterjesztő, szolgáltató funkciók kapnak helyet. Fontos megjegyezni, hogy új beépítésre szánt			

ssz.	ábrán szereplő sorszám:	érintett hrsz.:	terület:
terület kijelölése nem történik, kizárólag a területfelhasználások ésszerű egységesítése.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: 8.1. Tájképvédelmi terület övezetével érintett. 8.2. A telek északkeleti határát érinti a 8141 j. Mocsa összekötő út 50 m-es védőtávolsága. Az út nyomvonalán haladó nagyközépnomású földgáz elosztóvezeték biztonsági övezete: 9-9 méter széles sáv. A terület vízminőségvédelmi terület övezetével érintett.			
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezik			
7.	6.1	012/9, 012/14	0,96 ha
Területfelhasználási változás: ipari gazdasági terület → általános gazdasági terület			
Indoklás: A meglévő, környezetet nagymértékben nem károsító tevékenység, az ipari gazdasági területben megengedett beépítettségénél magasabb állapot (~40%) és tulajdonosi kéréshez igazodva történik az átsorolás.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: A telek északkeleti határát érinti a 8141 j. Mocsa összekötő út 50 m-es védőtávolsága. Az út nyomvonalán haladó nagyközépnomású földgáz elosztóvezeték biztonsági övezete: 9-9 méter széles sáv. A terület vízminőségvédelmi terület övezetével érintett			
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi.			
9.	4.1 (0,34 ha), 4.2 (0,62 ha)	84/2, 88	0,96 ha
Területfelhasználási változás: 4.1 kertvárosias lakóterület → kereskedelmi-szolgáltató gazdasági 0,34 ha 4.2 zöldterület közkert → kereskedelmi-szolgáltató gazdasági 0,62 ha			
Indoklás: Az egykori lőtér jelenleg mezőgazdasági gépek tárolása történik, távlatban is hasonló hasznosítás tervezett.			
Területhasználatot, beépítést befolyásoló tényezők: A gazdasági területeket teljes egészében lefedi a szennyvíztisztító telep 50 m-es védőtávolsága.			
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi.			
10.	9.1 (0,38 ha), 9.2 (0,40 ha)	1170/6, 397/1	0,78 ha
Területfelhasználási változás: 9.1 általános mezőgazdasági → telekigényes közműterület 9.2 kertvárosias lakóterület → telekigényes közműterület			
Indoklás: A település északi és déli határában álló vízmű valós használatnak megfelelő átsorolása.			
Területhasználatot, beépítést befolyásoló tényezők: A délen található vízműtelep telkének déli határát érinti a 8141 j. Mocsa összekötő út 50 m-es védőtávolsága. Az északi vízműtelepet teljes egészében lefedi a Moccai Búzakalász Szövetkezet majorjának 565 m-es levegővédelmi távolsága.			
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi.			
11.	3.3	250, 251, 253, 254	0,19 ha
Területfelhasználási változás: kertvárosias lakóterület → településközpont vegyes terület			
Indoklás: A kertvárosias lakóterületen a lakó mellett megengedett a vállalkozásjellegű funkció és építmények elhelyezése, azonban a telken meglévő tevékenység és a hozzá tartozó beépítettség ezt meghaladja, így a valós állapotnak megfelelően településközpont vegyes területbe sorolódik át.			
Területhasználatot, beépítést befolyásoló tényezők: A telket érinti a 8141 j. Mocsa összekötő út 50 m-es védőtávolsága.			
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi.			

2.2 Beépítésre szánt területi növekménnyel járó területhasználati változások:

SSZ.	ábrán szereplő sorszám:	érintett hrsz.:	terület:
13.	7.5, 7.6, 7.7	0471 (részben), 0463, 0498/4	2,12 ha
Területfelhasználási változás:			
7.5	gazdasági erdő → különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület		1,62 ha
7.6, 7.7	általános mezőgazdasági terület → különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület		0,50 ha
Indoklás: A Fiorács Kft. telephelye jelenleg különféle területfelhasználású területeken helyezkedik el, a valóságnak megfelelő területfelhasználás kialakítása a cél. A 0468 és 0498/4 hrsz. telkeken is a sertéstelep épületei találhatóak. A 0471 hrsz. területen található a délről szomszédos sertéstelep hígrágyatárolója és –ülepítője. A terület a meglévő – több, mint 20 éve fennálló – használatnak megfelelően a telephez hasonlóan különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe kerül.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők:			
A fejlesztési terület délen közvetlenül határos a Moccai ürgés legelő Natura 2000 területtel, mely egyben az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója is.			
A terület nagy része A Dunai limes magyarországi szakasza világörökségi várományos területtel érintett.			
A 12. – 13. telephely fejlesztésekhez kapcsolódóan kötelező zöld- vagy erdőterületet kijelölni (11.11 mód.):			
Az MKTV. 12.§ (1) bek. értelmében 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 véderdőt – kell kijelölni.			
Az itt jelölt védelmi erdő az alábbi újonnan kijelölt beépítésre szánt területekhez kapcsolódik:			
▪ az ÉLTEX Kft. ipari-gazdasági területe 14,61 ha 5%-a → $14,61 \cdot 0,05 = 0,73$ ha			
▪ a Fiorács Kft. telephelyének beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület 0,50 ha 5%-a → $0,50 \cdot 0,05 = 0,025$ ha			
Mindkét fejlesztéshez és az ipari, ill. mezőgazdasági tevékenység során jelentkező környezeti hatásoktól védendő lakóterület felé is kapcsolódik a terület.			
Területrendezési tervek előírásai: települési térség (0468 hrsz.) vízgazdálkodási térség (0471), mezőgazdasági térség (0471 és 0498/4) részét képezi.			
14.	7.9	1170/4, 1171/1, 1171/3, 1171/4	1,68 ha
Területfelhasználási változás: általános mezőgazdasági terület → különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület			
Indoklás: A belterület északi határában található állattartó telep és legelők területét a valóságnak megfelelő kiterjedésben határoltuk le.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: Teljes egészében lefedi a Moccai Búzakalász Szövetkezet Központi Majorjának 565 m-es védőtávja. Az MKTV. 12.§ (1) bek. értelmében a területtel határosan zöldterület kijelölése történik.			
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi.			
15.	7.12	02/42 (részben)	1,00 ha
Területfelhasználási változás: általános mezőgazdasági terület → különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület			
Indoklás: A területen meglévő kérelem alapján és az állattartó telepek távlati helybiztosítása érdekében történik a különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése. Ezáltal a településközpontban jelenleg megtalálható, a lakókat zavaró, nagyobb léptékű állattartó tevékenységek kiköltözhetnek.			
A területkijelölés során figyelembe vettük:			
▪ az uralkodó északnyugati szélirányt (legelőnyösebb a lakóterületektől déli-keleti-délkeleti irány),			
▪ a meglévő lakó, vagy gazdasági fejlesztési területek a településközpontot teljesen körbeveszik,			
▪ a nevelni tervezett (csincilla vagy baromfi), és a közelben tartott állatfajok (baromfi és szarvasmarha) között terjedő vagy köztesgazda betegségek átadásának lehetősége minimális legyen, útról megközelíthető legyen..			

SSZ.	ábrán szereplő sorszám:	érintett hrsz.:	terület:
Területhasználatot befolyásoló tényezők: Az MKTV. 12.§ (1) bek. értelmében a területtel határosan zöldterület vagy véderdő kellene $1,00 \cdot 0,05 = 0,05$ ha \rightarrow 500 m ² területen. A telek lakóterülethez közelebbi mélysége 75,0 m, így a véderdőnek 6,0 m szélesnek kellene lennie. A csincilla-telep a lakóterülettől 270 m-re helyezkedik majd el. Figyelembe véve az uralkodó szélirányt, a védendő lakóterületekre hatással nem lesz, így az előírt erdő pótlása máshol valósul meg.			
Területrendezési tervek előírásai: mezőgazdasági térség részét képezi			
16.	3.1	0609/62	0,34 ha
	10.1	0609/52 (részben)	0,36 ha
Területfelhasználási változás: 3.1 zöldterület, közkert \rightarrow településközpont vegyes 10.1 különleges beépítésre szánt tájgazdálkodási központ \rightarrow zöldterület, közpark			
Indoklás: A tulajdonos a településközpont vegyes terület bővítését tervezi. A szomszédos, szintén saját tulajdonú – 0609/52 hrsz. – telken közkert kijelölését tervezi, így pótolva az elvett közterületet. Az új zöldterület településrészen belüli elhelyezkedése, kapcsolatai, buszfordulóhoz és központi funkciókhoz való közelsége a megszüntetett zöldterülethez hasonlóan kedvezők. Így az Mktv 12.§ (1) bek.-ben meghatározott 5% zöldterület is fejlődésre kerül.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: A tájképvédelmi terület övezetével érintett.			
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi.			
17.	1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5	0290/1, 0290/2, 0290/3, 0290/4, 0290/27, 0288/19 (részben)	9,04 ha
	10.5	0290/27, 0290/3, 0290/4	0,59 ha
Területfelhasználási változás: általános mezőgazdasági \rightarrow kertvárosias lakóterület			
Indoklás: Az Önkormányzat támogatta fejlesztés tartalék lakóterületeket jelöl ki.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: Az MKTV. 12.§ (1) bek. értelmében 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 kell kijelölni. A 9,04 ha (5%-a: 0,45 ha) kiterjedésű lakóterületen a feltáró utak kereszteződésében 0,59 ha zöldterület kijelölése történik, mely beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználási változások között valósul meg.			
Területrendezési tervek előírásai: mezőgazdasági térség részét képezi.			
18.	1.6, 1.7, 1.8, 1.9	033/12, 033/13, 033/14, 033/15, 033/16 (részben) 02/1,02/7 (út), 02/58, 018 (út)	6,52 ha
	10.6	0290/27, 0290/3, 0290/4	0,43 ha
Területfelhasználási változás: általános mezőgazdasági \rightarrow kertvárosias lakóterület			
Indoklás: Az Önkormányzat támogatta fejlesztés tartalék lakóterületeket jelöl ki.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: Az MKTV. 12.§ (1) bek. értelmében a kijelölt 6,52 ha (5%-a 0,32 ha) kiterjedésű lakóterületen a feltáró utak kereszteződésében 0,43 ha zöldterület kijelölése történik. vízminőségvédelmi terület teljes egészében lefedi – korábban használt felszín alatti vízműkút védőterülete. Kelet-nyugati irányban, az feltáró út mentén szeli át a területet a települési villamosenergia elosztóhálózat 22 kV-os feszültségű légvezetéke, és annak 5 méteres védőtávolsága. Északi részét lefedi, a 7. sz. Naszályi úti híd régészeti lelőhely.			
Területrendezési tervek előírásai: mezőgazdasági térség részét képezi.			

2.3. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználási változások

ssz.	ábrán szereplő sorszám:	érintett hrsz.:	terület:
19.	16.1	0486, 0487, 0488/1, 0488/2	0,41 ha
Területfelhasználási változás: természetvédelmi erdő → beépítésre nem szánt különleges sport terület			
Indoklás: A sportpálya területét a valóságnak megfelelő kiterjedésben határoltuk le.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: A terület szomszédos az Erzsébet-kert helyi jelentőségű védett természeti területtel			
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi.			
20.	10.2, 10.3, 10.4	(0504/2), 1170/1, 1170/6	1,39 ha
Területfelhasználási változás: általános mezőgazdasági → zöldterület közpark			
Indoklás: A település északi határában önkormányzati tulajdonú, mezőgazdasági hasznosítás alatt nem álló belterületi telek közpark területfelhasználásba kerül.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: A telek önkormányzati tulajdonban áll.			
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi.			
21.	14.1, 14.2	0563/1	0,86 ha
Területfelhasználási változás: gazdasági erdő → általános mezőgazdasági			
Indoklás: Döglődpuszta melletti szántóterület valós használatnak megfelelő átsorolása.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: -			
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi.			
22.	20.11	2044 (részben), 2045, 2046/1, 2046/2	0,60 ha
Területfelhasználási változás: kertés mezőgazdasági terület → különleges beépítésre nem szánt turisztikai-rekreációs terület			
Indoklás: A területen található épület felújítása megtörtént, a tervek szerint vendéglátó, irodai, és egészségügyi jellegű szolgáltató tevékenység folyik majd a hegytetőn.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: Az Öreg-hegy teljes egészében borszőlő termőhelyi kataszteri területhez tartozik. Az MKTV. 13.§ (1) bek. értelmében borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.			
Területrendezési tervek előírásai: mezőgazdasági térség részét képezi.			
23.	20.1, 20.2, 20.3, 20.5, 20.10	0609/52 (részben), 0609/52 (részben), 0630/6, 0630/7, 0630/8, 0512/1, 0512/2	11,21 ha
Területfelhasználási változás:			
20.1	közjóléti erdőterület → beépítésre nem szánt különleges turisztikai-rekreációs terület		1,24 ha
20.2, 20.3	általános mezőgazdasági → beépítésre nem szánt különleges turisztikai-rekreációs terület		6,24 ha
20.5, 20.10	vízgazdálkodási → beépítésre nem szánt különleges turisztikai-rekreációs terület		3,73 ha
Indoklás: A területeken a Boldogasszonyi-tó turisztikai-horgászati hasznosításához kapcsolódó fogadóközpont létesítése tervezett.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők:			
20.1, 20.3, 20.5, A területek a Boldogasszonyi-tavat és környezetét lefedő tájképvédelmi terület övezetével érintettek.			
20.1, 20.2, 20.5, 20.10: Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetével érintett.			
20.2: Borszőlő termőhelyi kataszteri terület.			
20.5: A terület déli részét lefedi a szomszédos szennyvíztisztító telep 50 m-es védőtávolsága.			
20.10: A telek déli határát érinti a 8141 j. Mocsá összekötő út 50 m-es védőtávolsága. Teljes egészében lefedi a vízminőségvédelmi terület övezete.			

SSZ.	ábrán szereplő sorszám:	érintett hrsz.:	terület:
Területrendezési tervek előírásai: települési térség, erdőgazdálkodási térség, mezőgazdasági térség, vízgazdálkodási térség részét képezi.			
24.	18.1	0385/1, 0385/4, 0385/5	9,3 ha
Területfelhasználási változás: általános mezőgazdasági → beépítésre nem szánt különleges napelempark terület			
Indoklás: A területen az áramszolgáltató hálózatba visszatápláló napelempark létesítése tervezett. Az E.ON Áramhálózati Zrt. az előzetes igénybejelentés alapján megadta hozzájáruló nyilatkozatát, meghatározta a csatlakozás műszaki és gazdasági feltételeit. A fejlesztés építési engedéllyel rendelkezik.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: A terület érintett a 19. számú Árpád-kori leleteket bemutató Diófás régészeti lelőhellyel. Leletek alacsony intenzitással kerültek elő, évtizedek óta intenzív szántóföldi művelés alatt áll. A kivitelezést régész felügyelete mellett végzik, az előkerülő leletek vizsgálata és megóvása érdekében.			
Területrendezési tervek előírásai: erdőgazdálkodási térség, mezőgazdasági térség részét képezi.			
25.	18.2, 18.3	0408/1, 0408/2, 0408/3, 0408/4, 0408/5, 0408/6, 0408/7, 0408/8, 0408/9, 0408/10	30,60 ha
Területfelhasználási változás: általános mezőgazdasági → beépítésre nem szánt különleges napelempark terület			
Indoklás: A területen a Komáromi Ipari Park áramellátásának egy részét biztosító napelempark létesítése tervezett. A fejlesztés rendelkezik hosszútávú földhasználati szerződéssel, végleges más célú hasznosítási engedéllyel, csatlakozási tervvel, a Duna-Ipoly Nemzeti Park engedélyével, előzetes régészeti dokumentációval, mely a kivitelezés során esetlegesen előkerülő leletek megóvását biztosítja. Az Ipari Park energiaellátásának részbeni megújuló energiával biztosítása hosszú távon a térség környezetvédelmét, az életminőség javítását eredményezi.			
A beruházás első ütemében a kisebb – 30,59 ha – kiterjedésű terület hasznosítása történik, a nagyobb terület távlatban kerül hasznosításra.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: A terület „A római birodalom határai – A dunai limes magyarországi szakasza” Világörökségi Várományos helyszínével határos [a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékét a 27/2018. (VI.2.) MvM rendelet tartalmazza]. Mocsán a világörökségi területekhez a belterületől északra-északnyugatra elhelyezkedő Brigetio római kori településhez tartozó légiótáborok maradványai tartoznak. Ezek egyben régészeti lelőhelyek is, határos: 22. sz. Brigetio XXIV. tábor védőövezete, 56. sz. Brigetio XIX., XX. és XXI. tábor védőövezete. Bár világörökségi és régészeti területet közvetlenül nem érint, az előzetes régészeti dokumentációban rögzítetteknek megfelelően a kivitelezést régész felügyelete mellett végzik, az előkerülő leletek vizsgálata és megóvása érdekében. A terület kijelölésénél elsődleges szempont volt a világörökségi várományos és a régészeti területek sértetlensége.			
Területrendezési tervek előírásai: mezőgazdasági térség erdőgazdálkodási térség részét képezi.			
26.	15.1, 15.2, 15.3, 15.9, 15.10, 15.11, 15.12, 15.24, 15.25	adatszolgáltatás szerint	61,46 ha
Területfelhasználási változás:			
általános mezőgazdasági → vízgazdálkodási terület			21,09 ha
üdülőházas üdülőterület → vízgazdálkodási terület			35,76 ha
védelmi erdő → vízgazdálkodási terület			4,61 ha
Indoklás: A vízgazdálkodási területek lehatárolása a KEMTrT-nek megfelelően, biztosítva a területrendezési tervekkel való összhangot a hatályos településrendezési eszközök készítése óta eltelt többszöri megyei tervi módosítások miatt			
Területhasználatot befolyásoló tényezők:			
15.1-15.3 A terület részben érintett az 1. sz. Szilas-patak-völgye régészeti területtel.			
15.9 Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetéhez tartozik. A terület északi részét tájképvédelmi terület érinti. Borszőlő termőhelyi kataszteri terület.			
15.10 Vízhinőségvédelmi terület övezete teljes egészében lefedi. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetéhez tartozik. Borszőlő termőhelyi kataszteri terület.			
15.11, 15.12. A vízfolyás 0499/1 telkének északi szakaszát érinti a Fiorács Kft. sertéstelepeinek védőtávolsága.			
15.24. 15.25. Vízhinőségvédelmi terület teljes egészében lefedi.			
Területrendezési tervek előírásai: vízgazdálkodási térség részét képezi.			

ssz.	ábrán szereplő sorszám:	érintett hrsz.:	terület:
Nyilvántartott és megállapított bányatelkek		∑ terület:	95,51 ha
Területfelhasználási változás: általános mezőgazdasági → különleges beépítésre nem szánt bányaterület			
Indoklás: A helyszínek a Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztálya adatszolgáltatása alapján megállapított vagy nyilvántartott bányatelkek. A lehetővé tett bányászati tevékenység megkezdéséhez a területek átsorolása szükséges. Ennek megfelelően Mocsa III., Mocsa IV. és Mocsa V. kavics, illetve Mocsa VI. kavicsos homok bányatelkek átsorolásra kerül.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: Az egyes módosításoknál emeljük ki.			
Területrendezési tervek előírásai: mezőgazdasági térség			
27.	19.2., 19.3	0507/9, 0507/10, 0507/39, 0507/40, 507/41 0507/44, 0507/45, 0507/46, 0507/47, 0507/48, (0515/2) út	25,65 ha
Területfelhasználási változás: általános mezőgazdasági → különleges beépítésre nem szánt bányaterület			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: Mocsa III. kavics bányatelkek: 2. sz. Boldogasszony-dűlő és 8. sz. Asszony-tó régészeti lelőhely a bányatelkek keleti felét lefedi.			
Területrendezési tervek előírásai: mezőgazdasági térség részét képezi.			
28.	19.5, 19.6	02/34 02/35 02/40 02/35 (részben)	19,95 ha 2,25 ha
Területfelhasználási változás: 19.5 általános mezőgazdasági → különleges beépítésre nem szánt bányaterület Beépítésre szánt terület visszaminősítésével járó változás: 19.6 üdülőházas üdülőterület → különleges beépítésre nem szánt bányaterület			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: Mocsa IV. kavics bányatelkek: felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetével érintett. Északi részét északkelet-délnyugati irányban átszeli a villamosenergia hálózat 22 kV-os középvezetési eleme.			
Területrendezési tervek előírásai: mezőgazdasági térség részét képezi.			
29.	19.4	0630/5, 0630/29	24,91 ha
Területfelhasználási változás: általános mezőgazdasági → különleges beépítésre nem szánt bányaterület			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: Mocsa V. kavics bányatelkek: felszín alatti vízminőségvédelmi terület övezetével érintett. Borszőlő termőhelyi kataszteri területhez tartozik			
Területrendezési tervek előírásai: mezőgazdasági térség részét képezi			
30.	19.1	0357/2 (egy része)	25,00 ha
Területfelhasználási változás: általános mezőgazdasági → különleges beépítésre nem szánt bányaterület			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: Mocsa VI. kavicsos homok bányatelkek: villamosenergia hálózat 22 kV-os középvezetési eleme északkelet-délnyugati irányban keresztezi.			
Területrendezési tervek előírásai: mezőgazdasági térség részét képezi			
31.	11.1 – 11.10, 12.1 – 12.19	digitális adatszolgáltatás szerint	68,20 ha
Területfelhasználási változás: 11.1 – 11.10 általános mezőgazdasági → védelmi erdő 17,54 ha 12.1 – 12.19 általános mezőgazdasági → gazdasági erdő 50,66 ha			
Indoklás: A helyszínek a Komárom-Esztergom megyei Kormányhivatal erdészeti adatszolgáltatása alapján erdőtervezett erdőterületek, melyek az erdészeti rendeltetés szerint kerülnek a megfelelő – gazdasági, védelmi, közjóléti – erdő területfelhasználásba. A gazdasági és turisztikai fejlesztések, a nyilvántartott bányaterületek és a napelemparkok által igénybe vett területek csereerdősítése, a biológiai aktivitásérték egyensúlyban tartására, a meglévő vagy beruházásokkal járó esetleges kedvezőtlen környezeti, tájképi hatások mérséklésére.			

SSZ.	ábrán szereplő sorszám:	érintett hrsz.:	terület:
Területrendezési tervek előírásai: erdőgazdálkodási térség, illetve mezőgazdasági térség képezi			

2.4. Beépítésre szánt terület visszaminősítésével járó területfelhasználási változások:

SSZ.	ábrán szereplő sorszám:	érintett hrsz.:	terület:
32.	15.13 – 15.23, 15.26 – 27., 15.24, 15.25	012/4, 8-10, 12, 14-20, 013, 014/1, 3-6, 015, 016/45, 49, 51-53, 02/9, 35, 36, 41, 54-57, 08/2, 0621/2, 2044 (részben), 2045, 2046/1, 2046/2, 016/49, 016/51	46,92 ha
	20.4, 20.6, 20.7, 20.8, 20.9		48,86 ha
Területfelhasználási változás:			
15.13-15.23, 15.26, 15.27 üdülőházas üdülőterület → vízgazdálkodási			35,76 ha
20.4, 20.6 üdülőházas üdülőterület → beépítésre nem szánt különleges turisztikai-rekreációs terület			44,58 ha
Beépítésre nem szánt területek közötti átminősítés:			
20.7, 20.8, 20.9 általános mezőgazdasági → beépítésre nem szánt különleges turisztikai-rekreációs terület			4,28 ha
15.24, 15.25 általános mezőgazdasági → vízgazdálkodási			11,16 ha
Indoklás: A területen a Horgászegyesület a turisztikai szolgáltatás kiépítése érdekében tervez fejlesztéseket: fogadóépület, horgászházak, esőbeállók, illetve a szükséges infrastruktúra.			
A vízgazdálkodási területek lehatárolása a KEMTrT-nek megfelelően, biztosítva a területrendezési tervekkel való összhangot a hatályos településrendezési eszközök készítése óta eltelt többszöri megyei tervi módosítások miatt			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: Vízminőségvédelmi területhez tartozik. A 02/41 telek északkeleti határát érinti a 8141 j. Mocska összekötő út 50 m-es védőtávolsága. Az út nyomvonalán haladó nagyközépnomású földgáz elosztóvezeték biztonsági övezete: 9-9 méter széles sáv. Ugyanezt a telket keresztezi a települési villamosenergia elosztóhálózat 22 kV-os feszültségű légvezetéke, és annak 5 méteres védőtávolsága.			
Területrendezési tervek előírásai: települési térség, mezőgazdasági térség, vízgazdálkodási térség részét képezi			
33.	14.5	033/12	0,18 ha
Területfelhasználási változás: kertvárosias lakóterület → általános mezőgazdasági terület			
Indoklás: A Kocs-Mocsai-patak melletti vizenyős területek beépítésre és kerthasználatra távlatban is alkalmatlanok			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: -			
Területrendezési tervek előírásai: települési térség, mezőgazdasági térség részét képezi.			
34.	13.1	950/17 - 25	0,54 ha
Területfelhasználási változás: kertvárosias lakóterület → kertes mezőgazdasági terület			
Indoklás: A belterület nyugati határában beépítetlen, fel nem tárt, építési teleknek nem minősülő, az M1 autópálya 250 m-es védőtávolsága által érintett telkek kertes mezőgazdasági területfelhasználásba sorolódnak.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: A telkeket az M1 autópálya 250 m-es védőtávolsága teljesen lefedi.			
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi.			
35.	14.3	0608/13 (részben)	0,29 ha
Területfelhasználási változás: különleges beépítésre szánt szennyvíztisztító terület → általános mezőgazdasági terület			
Indoklás: A rekultivált boldogasszonypusztai szennyvíztisztító a valós használatának megfelelő általános mezőgazdasági területfelhasználásba kerül.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: -			
Területrendezési tervek előírásai: mezőgazdasági térség részét képezi.			

3. AZ EGYES FEJLESZTÉSI TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÜTEMEZÉSEK

A településszerkezeti terv a korábbi településrendezési tervek figyelembe vételével jelöli ki az egyes fejlesztési területeket. Azon fejlesztési területek vonatkozásában, melyek feltárása, közművesítése, beépítése nem időszerű, a településszerkezeti terv megtartja a beépítésre szánt területi besorolást (falusias lakóterület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület), de szabályozási tervi szinten ezek beépítésre nem szánt területként kezeltek. Ezek igénybevétele ütemezetten történhet.

I. ütem, 1-10 év várható változásai:

Az I. ütemben igénybe veendő fejlesztési területeket a szabályozási terv építési övezetekbe sorolja, ezzel ezek a területek építési joggal rendelkeznek.

II. ütem 10-20 év várható változásai:

A településszerkezeti terven kijelölt fejlesztési területek egy része (lakóterületi fejlesztés, gazdasági területi fejlesztés) a fejlesztés időszerűségének megfelelő igénybevétele. Az igénybevételt megelőzően az építési jogot adó szabályozási tervet szükséges módosítani, ezek csak átmeneti szabályozással kezeltek.

4. MELLÉKLET A 63/2022. (VII. 13.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATHOZ
A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

A területi mérleg számítása során a terület-felhasználási egység területét a településszerkezetet nem meghatározó, **terület-felhasználási kategóriába önállóan nem sorolt közterületek** területével növelt területtel kell számítani. Az eltérő terület-felhasználási egységek találkozásánál az önálló kategóriába nem sorolt közterületet (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utat) annak felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani. Az önálló kategóriába nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) megszüntetése, valamint új utak kialakítása esetén a településszerkezeti terv módosítása nem válik szükségessé.

Területfelhasználási egység		Jele	Terület (ha)	%
Általános használat	Sajátos használat			
Beépítésre szánt területek				
lakó	kertvárosias	Lke	143,59	2,14
	falusias	Lf	12,59	0,19
vegyes	településközpont	Vt	13,66	0,20
gazdasági	kereskedelmi, szolgáltató	Gksz	55,03	0,82
	egyéb ipari	Geip	11,93	0,18
	általános	Gá	0,97	0,01
különleges	mezőgazdasági üzemi	Kmű	66,48	0,99
	szennyvíztisztító	Kszt	0,54	0,01
	természet- és tájvédelmi központ	Ktv	6,24	0,09
Beépítésre nem szánt területek				
közlekedési és közmű, hírközlési	közúti közlekedési terület	KÖu	136,74	2,03
	telekigényes közmű	KÖkm	0,73	0,01
zöld	közpark	Zkp	1,15	0,02
	közkert	Zkk	5,23	0,08
erdő	védelmi	Ev	49,20	0,73
	gazdasági	Eg	444,52	6,61
	közjóléti	Ek	52,68	0,78
mezőgazdasági	kertes	Mk	131,41	1,96
	általános	Má	5167,85	76,90
vízgazdálkodási	vízfolyás, horgásztó	V	223,89	3,33
különleges beépítésre nem szánt	temető	Kbte	7,88	0,12
	sport	Kbsp	1,69	0,3
	turisztikai-rekreációs	Kbtr	62,00	0,92
	napelempark	KbNp	41,03	0,61
	bánya	Kbba	101,66	1,51
Közigazgatási terület összesen:			6720,53	100,00

5. MELLÉKLET A 63/2022 (VII. 13.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATHOZ A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A területrendezési tervek és ezeken keresztül a területrendezés célja az országra, illetve térségeire kiterjedően a **területfelhasználás rendjének és a területhasználat szabályainak** megállapítása, amely biztosítja a területi adottságok és erőforrások hosszú távú, illetve nagy távú hasznosítását és védelmét, az ökológiai elvek érvényesítését, a műszaki-infrastrukturális hálózatok összehangolt elhelyezését és a területfelhasználás rendszerét, optimális hosszú távú területi szerkezetét.

Az országos szinten, illetve országos érdekből meghatározott területfelhasználási és övezeti szabályok megszabják a kiemelt térségek és megyék területrendezési tervei, és így közvetve a településrendezési eszközök mozgásterét is, mivel az összhang megteremtése érdekében a **különböző szintű (országos, kiemelt térségi, megyei, települési) rendezési tervek egymásra épülő rendszert alkotnak**, az alacsonyabb szintű tervnek meg kell felelnie a magasabb szintű terv előírásainak. Így az országos területfelhasználási kategóriák területén kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriákat, a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriák területén települési területfelhasználási egységeket² lehet kijelölni, az országos és térségi övezetek területi lehatárolásának figyelembevételével, pontosításával.

A település területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálatánál Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvény** 2021. 07. 01-től hatályos állapotát (továbbiakban: Trtv.) vettük alapul. Gyermely község területére a Trtv. részét képező Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTrT) és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet**³ övezeti szabályai mellett, **Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Terve** (a továbbiakban: KEMTrT) előírásait is figyelembe kell venni, amit a Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlés 6/2020. (VI. 25.) önkormányzati rendeletével fogadott el. Ez utóbbi határozza meg Mocsá településrendezési eszközei készítése során figyelembe veendő műszaki infrastruktúra hálózatok térbeli rendjét, a területfelhasználási kategóriákat, az egyes térségi és megyei övezetek, illetve egyedileg meghatározott megyei övezetek lehatárolását. Amennyiben indokolt, bizonyos eltérési lehetőségekre a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet ad lehetőséget.

1. MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATI ELEMELK

Az OTrT 2. melléklete, az Ország Szerkezeti Terve tartalmazza az országos jelentőségű közlekedési infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét. Az OTrT szerkezeti tervlapja **országos jelentőségű szerkezeti elemként Mocsá közigazgatási területét érintően** a következőket jelöli:

- a Budapest – Győr – Hegyeshalom – (Ausztria) térsége (M1) **gyorsforgalmi út** nyomvonala, északnyugat-délkeleti irányban szeli át a települést,
- északnyugati közigazgatási határt egy rövid szakaszon érintő a **13. sz.** (Szlovákia) – Komárom – Kisbér **másodrendű főút**
- Komárom – Győr – (Rajka) – (Szlovákia) **termékvezeték** az északi, komáromi határban nyugat-keleti irányba halad.

A Trtv. 15.§ -a rögzíti az országos műszaki infrastruktúra hálózatok vonatkozásában, hogy a településrendezési eszközökben a nyomvonalat a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni. Azaz a KEMTrT szerkezeti tervén jelölt nyomvonalal kell az összhangot igazolni a településrendezési eszközök felülvizsgálatánál.

A **KEMTrT szerkezeti tervén jelölt műszaki infrastruktúra-hálózati szerkezeti elemek** és ezek ábrázolása a településrendezési eszközökön:

²Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20) Korm. rendeletben (OTÉK) meghatározottak szerint

³ hatályos: 2019. június 22-től

1. a Budapest – Győr – Hegyeshalom – (Ausztria) térsége (M1) **gyorsforgalmi út** jelenlegi nyomvonalával rögzítve, a más jogszabályban meghatározott 100 m, ill. 250 m-es védőtávolság feltüntetésével.
2. 13. sz. (Szlovákia) – Komárom – Kisbér **másodrendű főút** az északnyugaton, a Komárommal közös közigazgatási határon, a településrendezési terv országos főútként jelölve, külön jogszabályban meghatározott védőtávolságával.
3. a KEMTrT, **egyéb mellékútként kezeli** a 8141 j. Mocsa összekötő utat, a 8142 j. Komárom – Szöny – Kocs összekötő utat meglévő, a településrendezési eszközök országos mellékútként kezelve, jogszabályban meghatározott védőtávolságával tüntetik fel.
4. **tervezett, egyéb mellékutak** az Ács – Mocsa és Mocsa – Nagyigmánd utak, településszerkezeti tervi szinten tervezett országos mellékútként jelölt a meglévő önkormányzati tulajdonú nyomvonal figyelembe vételével.
5. a **térségi kerékpárútvonal tervezett eleme** a Komárom – Kisigmánd – Kisbér – (Mór – Székesfehérvár) nyomvonal, mely a 13. sz. országos főút mentén kíséri a közigazgatási határt, ezen a nyomvonalon jelöli a településszerkezeti terv is.
6. Komárom – Győr – (Rajka) – (Szlovákia) **termékvezeték** az északi, komáromi határban nyugat-keleti irányba halad. A MOL Nyrt. üzemeltetői nyilatkozata szerint Mocsa területét nem érintik nagynyomású kőolaj- és termékszállító távvezetékek, sem biztonsági övezetük, így a településszerkezeti terv sem tartalmazza.
7. a KEMTrT tervlapján három térségi jelentőségű **földgáz elosztóvezeték-szakasz** érinti a település területét: Mocsa földgáz elosztóvezeték a belterületől északra található üzemi területeken, a Naszály – Mocsa vezeték északkeletről érkezve, Boldogasszonypusztát érintve, 8141 j. Mocsa összekötő út nyomvonalán halad, Komárom – Csém vezeték a 13. (Szlovákia) – Komárom – Kisbér **másodrendű főút** mentén az északnyugati közigazgatási határ mentén. A településszerkezeti terv az NKM Észak-Dél Földgázhálózati Zrt. adatszolgáltatása alapján tünteti fel a Naszály-Mocsa és Komárom-Csém nagy-középnomású földgáz elosztó gerincvezetékek nyomvonalát és védőtávolságát. Az adatszolgáltatásban nem szerepel a „Mocsa” vezeték, így nyomvonala a településszerkezeti terven sem tüntethető fel.
8. **térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat** meglévő eleme a külterület délnyugati határában a Tatabánya Ipari Park – Kisigmánd II. – Bánhida nagyfeszültségű elosztóhálózat, nyomvonalát és védőtávolságával jelöli a településszerkezeti terv.

2. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK ÉS A TELEPÜLÉSI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK KÖZÖTTI ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Mocsa közigazgatási területére vonatkozó **térségi területfelhasználási kategóriák területét és százalékos arányát** bemutató táblázat adatai a megyei főépítész digitális adatszolgáltatása szerinti, hatályos KEMTrT szerkezeti tervén **jelölt területfelhasználási kategóriák** lehatárolása alapján mért adatok:

Település	Terület-felhasználás	Terület (ha)	Arány (%)
Mocsa	Települési térség	404,17	6,01
	Mezőgazdasági térség	4720,64	70,24
	Erdőgazdálkodási térség	1395,13	20,76
	Vízgazdálkodási térség	200,95	2,99
	Összesen:	6720,89	100

A jelen felülvizsgálat keretében tehát ezeket a területfelhasználási adatokat tekintjük kiindulásnak a megfelelés igazolásához:

Térségi területfelhasználási kategóriára vonatkozó rendelkezés	Településrendezési eszközök megfelelősége
Erdőgazdálkodási térség	
<p>Az erdőgazdálkodási térségbe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdő és erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek, valamint erdőtelepítésre javasolt területek tartoznak, amelyek erdőgazdálkodásra hosszú távon és fenntartható módon alkalmasak, vagy amelyeken a jövőben az erdőtelepítés a termőhelyi adottságok és a környezetvédelmi szempontok alapján kedvező, illetve javasolt;</p> <p>Az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni. [Trtv 11.§ a) pontja].</p> <p>Az erdők övezetébe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak. Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia, kivéve az Trtv területrendezési terv szerkezeti terveiben települési térségként lehatárolt területeket. [Trtv 29.§].</p> <p>Az erdőtelepítésre javasolt területek övezetébe olyan területek tartoznak, amelyeknek erdőgazdálkodásra való alkalmassága termőhelyi viszonyaik alapján kedvező és az erdőtelepítés környezetvédelmi szempontból szükséges vagy indokolt. A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni. [9/2019. (VI. 14.) MvM. rendelet 3.§ (1) bek].</p>	<p>A településszerkezeti terv 546,40 ha területet sorol védelmi, gazdasági és közjóléti erdő területfelhasználásba. Ennek nagyrésze egyben erdőgazdálkodási térség is, kisebb része települési térség, illetve mezőgazdasági térség erdőterületi besorolását jelenti.</p> <p>Az erdészeti adatszolgáltatás alapján Mocsa közigazgatási területén 344,47 ha szerepel a nyilvántartásban, mint erdő, illetve erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló terület. Ennek 5%-a, azaz az eltérési lehetőség a településrendezési eszközök készítésénél 17,22 ha. Eltérő területhasználat korábban kijelölt, elfogadott boldogasszonypusztai fejlesztési területek, meglévő utak esetében van, melyek a településszerkezeti terv szerint településközpont vegyes, beépítésre szánt különleges természet- és tájvédelmi központ, közlekedési területbe soroltak, és összesen 2,5 ha-os területet jelentenek. Az eltérésnél figyelembe veendő területhasználat nem éri el a jogszabályban rögzített értéket, tehát az összhang biztosított.</p> <p>A településrendezési eszközök készítésénél az erdőtervezett erdőkhöz képest további 201,93 ha erdőterületi kijelölés történik. A megyei területrendezési terv 3.3 melléklete jelöli az erdőtelepítésre javasolt területek övezetét, mely területi lehatárolását a tervezett erdőterületek kijelölésénél a településszerkezeti terv figyelembe vett.</p>
Mezőgazdasági térség	
<p>A mezőgazdasági térségbe elsősorban szántó, gyeperdő, ingatlan-nyilvántartás szerint rét, legelő művelési ágba sorolt területek –, szőlő, gyümölcsös és kert területek tartoznak, ahol a mezőgazdasági funkció hosszú távú fenntartása</p>	<p>A településszerkezeti terv 5167,85 ha területet sorol mezőgazdasági területbe.</p>

<p>indokolt. 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; [Trtv. 11.§ b) pontja], azaz: $4720,64 \text{ ha} * 0,75 = 3540,48 \text{ ha}$ eltérési lehetőség: 1180,16 ha</p>	<p>A mezőgazdasági térség területén eltérő területhasználat a közlekedési, vízgazdálkodási, erdőterület, egyéb ipari gazdasági, kertvárosias lakóterület, a megállapított vagy nyilvántartott bányák, különleges beépítésre nem szánt különleges bányaterületbe sorolva, ill. napelempark, turisztikai-rekreációs terület területhasználatából adódik. Az eltérés összesen 312,77 ha, azaz kevesebb az eltérési lehetőségnél.</p>
Települési térség	
<p>Az országos és a megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak. [Trtv. 5.§ (2) bekezdés 3. pont]. A települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység, illetve építési övezet, övezet kijelölhető [Trtv. 11.§ d) pontja]; Települési térség kiterjedése: 404,17 ha</p>	<p>A településrendezési eszközök beépítésre szánt területeket jellemzően a települési térségként kezelt területeken jelöltek ki. A településrendezési eszközök szerint ez a terület összesen 325,42 ha-t jelent. Települési térségen kívül nem történik beépítésre szánt terület kijelölés.</p>
Vízgazdálkodási térség	
<p>Vízgazdálkodási térséghez tartoznak a vízfolyások, állóvizek, illetve azok parti sávjai; A vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani. [Trtv. 11.§ c) pont].</p>	<p>A településszerkezeti terv a vízfolyásokat és állóvizeket vízgazdálkodási területbe sorolja, összesen 223,89 ha-t.</p>

3. EGYÉB, TERÜLETHASZNÁLATOT MEGHATÁROZÓ ELŐÍRÁSOK

Területfelhasználásra vonatkozó rendelkezés	Településrendezési eszközök megfelelése
Új beépítésre szánt terület kijelölése	
<p>Új beépítésre szánt terület kijelölésénél figyelembe veendő szempontok [MKTv. 12.§ (1) bek.]</p> <p>a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,</p> <p>b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és</p> <p>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 olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne és annak igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt</p> <p>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 véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni. [MKTv. 12.§ (1) bek.]</p> <p>Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté [MKTv. 13.§ (1) bek.]</p>	<p>Új beépítésre szánt terület kijelölése történik az északi és déli határban, a lakóterületek bővítésével (17. módosítás 9,04 ha-on, 18. módosítás 6,52 ha kiterjedésben). Északon a gazdasági és különleges mezőgazdasági üzemi terület bővítése történik (16,73 ha).</p> <p>A bővítések a központi belterületen történnek, a közigazgatási határtól – és a szomszédos települések beépítésre szánt területeitől – távol.</p> <p>A lakóterületi bővítések célja további tartalék-területek kijelölése, a települési térségben nincs foghíjtelek, beépítetlen, használaton kívüli, lakófunkcióra alkalmas terület.</p> <p>További új beépítésre szánt területi kijelölés az északi határban az ipari-gazdasági terület. Az Éltex Kft. telephelyének bővítését jelenti, ez a „szomszédos” 8142 j. Komárom (Szöny) – Kocs összekötő út ellentétes oldalán található hasznosítás alatt nem álló gazdasági területeken az út elválasztó hatása miatt nem lehetséges, illetve régészeti területet is érintene nagy kiterjedésben.</p> <p>A kijelölt lakóterületek mindegyikéhez zöldterület is tartozik a jogszabályban meghatározottaknak megfelelően:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 17. módosítás: a belterület északi részén 9,04 ha kiterjedésű lakóterület kijelölés. Ehhez min. $9,04 \cdot 0,05 = 0,45$ ha zöldterület kijelölése szükséges. A feltároló utak kereszteződésében 0,59 ha zöldterület kijelölése történik (18.1 sz. módosítás). ▪ 18. módosítás: Újteleptől délre, a Kocs-Mocsai-patak keleti partján történik 6,52 ha-on lakóterület kijelölés. Ehhez min. $6,52 \cdot 0,05 = 0,32$ ha zöldterület kijelölése szükséges. A feltároló utak kereszteződésében 0,43 ha zöldterület kijelölése történik. ▪ 12.-13. módosítás: 14,61 ha egyéb ipari-gazdasági, 2,12 ha különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése történik. Ehhez min. 0,83 ha zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése szükséges. A véderdők kijelölésénél fontos elkerülni a régészeti, illetve világhörökségi várományos területeken történő kijelölést. <p>Mocsán a borszőlő termőhelyi kataszter pontos lehatároláshoz a Nemzeti Földügyi Központ Agrár-Vidékfejlesztési Térképezési Főosztálya adatszolgáltatást nyújtott. A területen beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület</p>

<p>Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté. [MKTv. 13.§ (2) bek.]</p> <p>Zártkertben, kertés területen beépítésre szánt terület csak az alábbi feltételek mellett jelölhető ki:</p> <p>a) az érintett terület a beépítésre szánt területtel közvetlen településszerkezeti kapcsolatban áll,</p> <p>b) a településrendezési eszközök biztosítják a terület megfelelő feltárását, kedvező területszerkezeti kialakítását, valamint az út- és közműépítés feltételeit, és</p> <p>c) az érintett terület nem része a borszőlő termőhelyi kataszternek. [KEMTrT (2020) 3.§ (5) bek.]</p>	<p>kijelölése történik a Boldogasszony-tó keleti partján (23. módosítás) és az Öreg-hegyen (22. mód.). Komárom-Esztergom megye Területrendezési tervével való összhang megteremtéséhez több vízgazdálkodási terület kijelölés is történik szőlőkataszteri területen (26. sz. módosításcsoport). A Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztálya adatszolgáltatása szerinti nyilvántartott és megállapított bányatelkek különleges beépítésre nem szánt bánya terület terület-felhasználásba kerülnek, Mocsa V. kavics bányatelek érintett borszőlő termőhelyi kataszterrel (29. mód.). A Komárom-Esztergom megyei Kormányhivatal erdészeti adatszolgáltatása alapján erdőtervezett erdőterületek átvezetése is megtörténik (31. sz. módosításcsoport) – néhány szőlőkataszteri területet érint –, melyek az erdészeti rendeltetés szerint kerülnek a megfelelő – gazdasági, védelmi, közjóléti – erdő területfelhasználásba.</p> <p>Összegezve, borszőlő termőhelyi kataszteri területen beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.</p> <p>A borszőlő termőhelyi kataszterrel érintett területeken szőlőtermesztés nem folyik, sőt 2011-ben az Európai Unió vissza nem térítendő szőlőültetvény-kivágási támogatása keretében az összes szőlőtőkét kiirtották a határban.</p> <p>A NÉBIH adatai alapján Mocsan Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályához tartozó földrészlet nincs.</p> <p>A településszerkezeti terv korábbi zártkerti területeket jellemzően kertés mezőgazdasági területbe Az Öreg-hegyen tervezett turisztikai-rekreációs területen beépítésre nem szánt területfelhasználás.</p>
--	--

4. ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

Országos és megyei övezetek:	Településszerkezeti terv megfelelése:
<p>Országos ökológiai hálózat országos övezete, ökológiai folyosó megyei övezete</p>	<p>Az országos ökológiai hálózat célja a természetes és természetközeli területek megőrzése, közöttük a biológiai kapcsolatok biztosítása.</p> <p>Mocsa közigazgatási területének észak-keleti részén elsősorban a Boldogasszony tó és a Kocs-Mocsai vízfolyást kísérő vegetáció és a temető környezete az ökológiai folyosó övezetéhez tartozik. Az országos övezetek pontos lehatárolásához a Duna-Ipoly Nemzeti Park térképi állományt biztosított, a településrendezési eszközökben ennek megfelelően történt a védett területek feltüntetése. Az övezetekre vonatkozó előírásokat a Trtv. 25-26. § tartalmazza.</p> <p>A településrendezési eszközökben a magterület és az ökológiai folyosó övezetében csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat</p>

	<p>magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti. Ettől eltérni az Ország Szerkezeti Terve (OTrT) által kijelölt települési térség esetén lehet. A központi belterület keleti része, a naszályi út menti vízmű és környezete, a Fiorács Kft. déli határa, a boldogasszonypusztai egykori Komáromi Mezőgazdasági Kombinát és a tóparti temető települési térség részét képezi, és ökológiai folyosóhoz tartozik.</p> <p>A Trtv. előírásai szerint az övezetekben új beépítésre szánt terület csak kivételes esetben jelölhető ki, abban az esetben, ha a települési térséget az ökológiai hálózat magterülete/ökológiai folyosója vagy az ökológiai hálózat magterülete és ökológiai folyosója együttesen körülzárja, a kijelölést más jogszabály nem tiltja, és ehhez az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és a megyei kormányhivatal területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedély alapján hozzájárul. [Trtv. 25.§ (2) és (3) bek., ill. 26.§ (2) és (3) bek.].</p> <p>Az ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala és az erőművek az övezet természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el. A bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető. A magterület övezetében erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve. [Trtv. 25.§ (4) és (5) bek., ill. 26.§ (4) és (5) bek.].</p> <p>A településszerkezeti terv az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület, valamint külszíni művelésű bányatelek létesítését, bővítését lehetővé tevő területfelhasználási egység kijelölésére nem tesz javaslatot. Új közlekedés hálózati elem nem jelenik meg az övezetben. Az érintett területek a települési térség területébe sorolt területek kivételével a településszerkezeti terven vízgazdálkodási, erdő és mezőgazdasági, beépítésre nem szánt turisztikai-rekreációs területfelhasználási egységbe kerültek</p>
<p>Kiváló termőhelyi adottságú szántók országos övezete</p>	<p>Mocsa területén két kisebb terület került a kiváló termőhelyi adottságú terület övezetébe.</p> <p>Az övezetre vonatkozó előírásokat a Trtv 28. § tartalmazza.</p> <p>A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ettől eltérni az Ország Szerkezeti Terve (OTrT) által kijelölt települési térség esetén lehet. [Trtv 28. § (1)]. Az övezetben beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.</p> <p>Új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. [Trtv 28. § (2)]. Új bányatelek kijelölése nem történik, a megállapított vagy nyilvántartott bányatelek rögzítése a Bányafelügyelet adatszolgáltatása alapján történt.</p>
<p>Jó termőhelyi adottságú szántók országos övezete</p>	<p>A jó termőhelyi adottságú szántók övezetének lehatárolását a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 1. melléklete és a KEMTrT 3/2. melléklete, az övezetre vonatkozó szabályokat az MvM rendelet 2. §-a tartalmazza.</p> <p>Mezőgazdasági területet elsősorban az övezet területén javasolt kijelölni. Új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető [(1)-(2) bek.].</p>

	<p>A településszerkezeti terv övezet területét jellemzően általános mezőgazdasági területbe sorolja. A belterülettől északra található Mocsa III.-kavics megállapított bányatelek keleti felére az övezet ráfed, megállapított bányatelekként beépítésre nem szánt különleges bányaterületbe sorolása (a bányászati tevékenység megkezdésének feltétele) a területrendezési tervekkel nem ellentétes, az összhang biztosított.</p>
<p>Erdők övezete</p>	<p>Az erdők övezetéhez az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak. Az övezet pontos lehatárolásához a Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztálya térképi állományt biztosított, a településrendezési eszközökben ennek megfelelően történhet az erdőterületek lehatárolása és erdőterületi besorolása.</p> <p>Az KEMTrT szerint övezetébe tartozó területeket az adott település településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az OTrT Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. Az adatszolgáltatás alapján Mocspán 344,47 ha szerepel a nyilvántartásban, mint erdő, illetve erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló terület. Ennek 5%-a, azaz az eltérési ehetség: 17,22 ha</p> <p>A település külterületén mozaikosan vannak erdőterületek, melyek a mezőgazdasági területekbe ékelődve illetve a vízfelületek mellett található.</p> <p>A településszerkezeti terv az erdők övezetéhez tartozó területeket jellemzően gazdasági vagy védelmi erdőterületbe sorolja, figyelembe véve az adatszolgáltatásként kapott elsődleges rendeltetést is. Eltérő területhasználat korábban kijelölt, elfogadott boldogasszonypusztai fejlesztési területek, meglévő utak esetében van, melyek a településszerkezeti terv szerint településközpont vegyes, beépítésre szánt különleges természet- és tájvédelmi központ, közlekedési területbe soroltak, és összesen 2,5 ha-os területet jelentenek. Az eltérésnél figyelembe veendő területhasználat nem éri el a jogszabályban rögzített értéket, tehát az összhang biztosított.</p>
<p>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</p>	<p>Az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének lehatárolását a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 2. melléklete és a KEMTrT 3/3 melléklete, az övezetre vonatkozó szabályokat az MvM rendelet 3. §-a tartalmazza.</p> <p>A rendelet értelmében a településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.</p> <p>Mocspán az erdőtelepítésre javasolt területek, az erdők övezetén kívül a Szerkezeti terven jelölt erdőgazdálkodási térséget fedik le: nagyterjedésű tömböt jelöl az északkeleti külterületen, illetve a délkeleti, tatai határban. Északkeleten nagyrészt régészeti lelőhelyek és világörökségi várományos területek szabdalják, illetve építési engedéllyel rendelkező napelempark létesítése is tervezett, délkeleten pedig átlagosnál jobb minőségű osztályú szántóterületeket is érint. A felülvizsgálatban kijelölt csereerdők, a jogszabályban rögzített természeti és kulturális értékek és az előbbieken említett szempontokon túl, a beruházói igényeket, tulajdonviszonyokat és a meglévő vagy tervezett, zavaró tevékenységek és védendő területhasználatok elhelyezkedését vettük figyelembe.</p>
<p>Tájképvédelmi terület övezete</p>	<p>A tájképvédelmi terület övezetébe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és</p>

	<p>megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak.</p> <p>A tájképvédelmi terület övezete lehatárolását a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet melléklete és KEMTrT 3.4 melléklete, az övezetre vonatkozó szabályokat az MvM rendelet 4. §-a tartalmazza. Az övezetben cél a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradásának elősegítése, a tájba illesztés biztosítása. A településrendezési eszköz megalapozó vizsgálatának keretében kell meghatározni a tájjelleg megőrzendő elemeit és elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. A településrendezési eszközökben meg kell határozni a területfelhasználás és az építés helyi rendjének szabályait.</p> <p>Mocsa ökológiai folyosó övezetbe is sorolt Boldogasszonyi tavak és a Kocs-Mocsai vízfolyás menti térség, a Mocsai tó területe tájképvédelmi terület övezetéhez tartozik. A tájjelleg megőrzendő elemei és elemegyüttesei is a vízhez kapcsolódnak: a szabad és nádassal borított vízfelület, illetve vízpart, a vizenyős gyepek, a szárazabb térszíneken tenyésző fásszárú növényzet, és az itt végzett legeltetés, az ebből adódó mozaikos tájkép.</p> <p>A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. A közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.</p> <p>A településszerkezeti terv a területfelhasználási egységeket jellemzően a tényleges, hagyományosan kialakult területhasználatnak megfelelően jelöli ki. Új beépítésre szánt terület kijelölése az övezettel érintett területen nem történik, építmény elhelyezése az övezeti besorolásból adódóan korlátozott.</p>
<p>Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete</p>	<p>Az övezet szabályait a Trtv 31. § rögzíti, területi lehatárolását a 27/2015. (VI. 2.) MvM rendelet 1. melléklete, és a KEMTrT 3/5. melléklete tartalmazza. Az övezetbe a világörökségi listára felvett területek, a világörökségi helyszínek szakmai feltételeinek megfelelő azon területek tartoznak, melyek a Világörökségi Várományos Helyszínek jegyzékében (27/2015. (VI. 2.) MvM rendelet) szerepelnek. Mocsa „A római birodalom határai - A dunai limes magyarországi szakasza” világörökségi várományos területhez tartozik.</p> <p>A 27/2015. (VI. 2.) MvM rendelet 1. melléklete szerint lehatárolt világörökségi várományos terület övezetén a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal. Új külfejtési bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtési bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető, a felszíni tájsebeket rendezni kell. A közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.</p> <p>Településszerkezeti szinten az érintett területek általános mezőgazdasági területbe soroltak, kivéve a Fiorács Kft. meglévő telephelye és erdőtervezett erdőterületek esetében. Az északkeleten tervezett napelemparkok közül a 25. számúhoz, és bővítési területének kijelölése a világörökségi várományos és régészeti területek figyelembe vételével történt. A fejlesztéshez Előzetes régészeti dokumentáció készült, eszerint a beruházás során az építkezés alatt a földmunkákat régész irányítása mellett kell végezni, olyan munkagépekkel, melyek a régészeti tükörfelület kialakítására alkalmasak.</p>
<p>Vízminőség-védelmi terület övezete</p>	<p>A vízminőség-védelmi terület övezetébe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi</p>

	<p>fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak.</p> <p>Az övezet térképi lehatárolását 9/2019. (VI. 4.) MvM rendelet 4. melléklete és a KEMTrT 3.6 melléklete tartalmazza, a vonatkozó övezeti szabályokat az MvM rendelet 5. §-a rögzíti.</p> <p>A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési terve rendelkezik. A településrendezési eszközök készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. Az övezetben bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>Az övezet érinti Mocsa IV. kavics és Mocsa V. kavics megállapított bányateleket, megállapított bányatelekként beépítésre nem szánt különleges bányaterületbe sorolása (a bányászati tevékenység megkezdésének feltétele) a területrendezési tervekkel nem ellentétes, az összhang biztosított.</p> <p>Az övezet Mocsa-t érintő része a településrendezési eszközök módosítása kapcsán a településszerkezeti és szabályozási tervlapon is feltüntetésre került.</p>
<p>Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei</p>	<p>Az övezettel érintett településeknek a településrendezési eszközei készítése során biztosítani kell az 1550/2017. (VIII. 18.) Korm. határozatban és a megyei fejlesztési dokumentumokban szereplő célkitűzések megvalósítását szolgáló turisztikai fejlesztések elhelyezését. [KEMTrT 9.§ (2)-(3). bek]</p> <p>Az Által-ér menti komplex turisztikai térség övezetével érintett településeken az Által-ér menti 150-150 méter széles területen új, környezetére jelentős hatást gyakorló gazdasági terület nem jelölhető ki. [KEMTrT 9.§ (4) bek]</p> <p>A megyei területfejlesztési koncepció II. prioritásának 2.2. intézkedése az Által-ér térségi komplex turisztikai kínálat fejlesztése. A programban vezérelme az Esterházy örökség (Tatai Esterházy kastély, Majki remeteség, kisebb kúriák, birtokközpontok, tórendszer) és a Bánhidai erőmű turisztikai célú újrahasznosítása.</p> <p>A megyei programmenedzsmenst elsődleges feladata a térségi hálózati rendszerek kialakítása: az Által-ér menti kerékpárút és a ráhordó hálózat kiépítése. Kapcsolódó, Mocsa-t is érinthető kiemelt projekt a „Várvilág – Római castrumtól az újkori várrendszerig”, Brigetio légiótábor emlékeinek feltárása, a római légió életét bemutató témapark.</p> <p>Kisebb programelem a halastavak turisztikai – rekreációs fejlesztése, mely a bányatavak jobb hasznosítását teheti lehetővé.</p> <p>Mocsa-t az Által-ér vízfolyás és az azt kísérő 150 méter széles sáv nem érinti.</p> <p>A Dunakanyar kiemelt fejlesztési térség meghatározásáról, valamint a térségben megvalósítandó egyes fejlesztésekről szóló 1550/2017. (VIII. 18) Korm. határozat mellékletei alapján a Dunakanyar kiemelt turisztikai térség nem érinti Mocsa-t.</p> <p>A településrendezési eszközökben az Által-ér és a római örökség védelme, így a megyei övezeti előírásokkal való összhang biztosított. Az Által-érbe torkolló Kocs-Mocsai-patak környezeti állapota jó, nagymértékű szennyezés nem éri, a településrendezési eszközök felülvizsgálata során a közelében a környezetére jelentős hatást gyakorló gazdasági terület kijelölése nem történik. Brigetio római kori légiótábor területének Mocsa-t érintő részét a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékét tartalmazó 27/2015. (VI.2.) MvM rendelet</p>

	<p>melléklete alapján a felülvizsgálat során lehatároltuk, a későbbi hasznosítást és a történeti értékek megőrzését és bemutatását akadályozó területhasználat (pl. gazdasági terület, napelempark) kijelölése itt nem történt.</p>
Majorsági táj övezete	<p>Az övezet előírásait a KEMTrT 11. § (1)-(5) bekezdése tartalmazza.</p> <p>Az övezet által érintett településeken a településfejlesztési koncepció készítése során meg kell határozni a majorok fejlesztési irányait, melyet a területfelhasználás kijelölése során is érvényesíteni kell. Felszámolási szándék esetén a jövőbeni felhasználás, rekultiváció és kármentesítés kiemelten vizsgálandó.</p> <p>A településrendezési eszközök készítése során kiemelt figyelemmel kell lenni a termőföld védelmére, a szabályozás eszközeivel is támogatni kell a majorok hasznosítását. Meg kell vizsgálni a mezőgazdasági majorokban az autonóm infrastruktúra kiépítésének lehetőségét és irányelveit, legfontosabb követelményei.</p> <p>Új birtokközpont vagy új mezőgazdasági üzemi terület csak akkor jelölhető ki, ha a megalapozó vizsgálatok területfelhasználás fejezete alapján ez indokolt.</p> <p>A külterületi majorok – Boldogasszonypuszta, Tömördpuszta, Döglődpuszta – jelenleg hasznosítás alatt állnak, többnyire állattartó telepek működnek, a kapcsolódó lakóépületekben is élnek. A felülvizsgálat során a termőföld védelme biztosított, a kiemelkedő minőségű termőföldek mezőgazdasági területbe soroltak. Új mezőgazdasági üzemi terület kijelölése nem történik</p>
Szőlőkataszteri területtel érintett települések övezete	<p>A kertes vegyes használatú területek övezetét a terv két részre bontja: a borszőlő termőhelyi kataszteri területtel érintett települések övezetére (3.15.1. melléklet) és a zsugorodó kertes területek övezetére (3.15.2. melléklet). Az övezet előírásait a KEMTrT 12. § (1)-(4) bekezdése tartalmazza, az összesített „kertes vegyes használatú övezetekre” együttesen és a két külön meghatározott övezetre is megfogalmaz szabályokat.</p> <p>Mocsát a 3.15.1. mellékletben lehatárolt borszőlő termőhelyi kataszteri területtel érintett települések övezet érinti, a pontos lehatároláshoz Nemzeti Földügyi Központ Agrár-Vidékfejlesztési Térképezési Főosztálya adatszolgáltatást nyújtott.</p> <p>A kertes vegyes használatú területek övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek kidolgozása során részletes vizsgálatok alapján kell lehatárolni és elemezni a kertes területek (zártkertek) jellegzetes egységeit (használat, funkciók, fenntartás szintje, parlagosodás, erdősülés, településkép). [KEMTrT 12. § (2)]</p> <p>A településrendezési eszközökben beépítésre szánt területbe sorolt, borszőlő termőhelyi kataszteri területek esetében a településrendezési eszközök készítése során a valós területhasználat, az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ág és a meglévő építmények rendeltetése alapján meg kell vizsgálni a kataszteri területek részleges vagy teljes, beépítésre nem szánt területbe való visszasorolásának lehetőségét.. [KEMTrT 12. § (3)]</p> <p>A kertes területek – zártkertek jellegzetes egységeit a Megalapozó vizsgálat 1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet, tájtörténet c. fejezetben határoltuk le, vizsgáltuk és jellemeztük.</p> <p>Mocsán a borszőlő termőhelyi kataszteri területek nagyrészt mezőgazdasági területbe soroltak, északon a kertek és a „szőlőhegyek” kertes mezőgazdasági területhez tartoznak, a Boldogasszonyi-tó északi partja természetközeli terület. Döglődpuszta beépítésre nem szánt különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolt. A kataszteri területek teljes egészében beépítésre nem szánt területbe soroltak, az övezettel az összhang biztosított.</p>

6. MELLÉKLET A 63/2022. (VII.13.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATHOZ
A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

1. Területi mérleg és biológiai aktivitásérték számítás meghatározása:

területfelhasználási egység	jele	érték- mutató	településszerkezeti terv				érték- változás
			2005-ben elfogadott		2022-es felülvizsgálat		
			terület (ha)	érték	terület (ha)	érték	
kertvárosias lakó	Lke	2,7	137,29	370,68	143,59	387,69	+17,01
falusias lakó	Lf	2,4	12,52	30,05	12,52	32,93	0,00
településközpont vegyes	Vt	0,5	12,78	6,39	13,55	6,78	+0,39
kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	Gksz	0,4	76,02	30,41	55,64	22,26	-8,15
egyéb ipari gazdasági	Geip	0,4	0,00	0,00	11,93	4,77	+4,77
általános gazdasági	Gá	0,4	0,00	0,00	0,97	0,39	+0,39
üdülőházas üdülő	Üü	2,7	85,40	230,59	0,00	0,00	-230,59
különleges mezőgazdasági üzemi	Kmű	0,7	44,94	31,46	67,45	47,22	+15,76
különleges szennyvíztisztító	Kszt	0,1	0,84	0,08	0,55	0,06	-0,02
különleges tájgondozási központ	Ktg	1,5	9,67	14,51	0,00	0,00	-14,51
különleges természeti ismeretterjesztő központ	Ktk	1,5	3,94	5,91	0,00	0,00	-5,91
különleges természet-és tájvédelmi központ	Ktv	3,0	0,00	0,00	6,26	18,78	+18,78
közúti közlekedési terület	KÖu	0,5	110,54	55,27	110,54	55,27	0,00
telekigényes közműterület	KÖkm	0,6	0,00	0,00	0,73	0,44	+0,44
közkert	Zkk	6,0	3,41	20,47	6,40	38,40	+17,93
közpark	Zkp	6,0	0,00	0,00	1,16	6,96	+6,96
védelmi erdő	Ev	9,0	21,30	191,69	49,36	444,25	+252,56
gazdasági erdő	Eg	9,0	396,98	3572,79	445,96	4013,65	+440,86
közzélzeti erdő	Ek	9,0	72,49	652,40	52,89	476,00	-176,40
kertes mezőgazdasági	Mk	5,0	138,09	690,45	131,98	659,91	-30,54
általános mezőgazdasági	Má	3,7	5419,06	20050,52	5167,85	19121,05	-929,47
vízgondozási	V	6,0	166,16	996,98	224,57	1347,41	+350,43
különleges sport	Kbsp	6,0	1,28	7,66	1,70	10,18	+2,52
különleges temető	Kbte	6,0	7,82	46,91	7,99	47,94	+1,03
különleges napelen-park	Kbnp	3,2	0,00	0,00	41,03	131,31	+131,31
különleges bánya	Kbba	0,2	0,00	0,00	101,99	20,40	+20,40
különleges turisztikai rekreációs	Kbtu	3,2	0,00	0,00	62,20	199,04	+199,03
Összesen:			6720,53	27005,22	6720,53	27093,09	+87,87

2. A változásokból adódó biológiai aktivitásérték alakulása:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7.§ (3) bekezdés b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A településszerkezeti terv készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet, mint a törvényben hivatkozott külön jogszabály előírásai szerint kell számítani.

A településszerkezeti terv területfelhasználás változásából adódó módosításai a település közigazgatási területére vetített biológiai aktivitásérték egyenlegére nézve pozitív.

A biológiai aktivitásérték számításánál 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. melléklete szerint az egyes területfelhasználási egységek biológiai aktivitásérték mutatóinak értékét vettük alapul.

A változásokból adódó biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény értéke:

+87,87 BAÉ

A biológiai aktivitásérték növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti terv elfogadásáig felhasználható.

