



MOCSA KÖZSÉG



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT FELÜLVIZSGÁLATÁHOZ
314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§ szerinti véleményezési dokumentáció alátámasztására



2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. melléklet tartalmi követelményei alapján

2021. NOVEMBER

9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

1. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSI FOLYAMATÁNAK ISMERTETÉSE

Mocsa község képviselő-testülete határozatban döntött arra vonatkozóan, hogy **felülvizsgálja** településfejlesztési koncepcióját és településrendezési eszközeit, igazodva az új országos jogszabályi környezethez, az eltelt időszakban bekövetkezett társadalmi-gazdasági változásokhoz, a településfejlesztési célokhoz, valamint az egyedi kérelemként érkezett tulajdonosi fejlesztési igényekhez.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján, a település égészére készülő településrendezési eszközök esetén a környezeti vizsgálat szükséges.

A környezeti értékelés a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. számú melléklete alapján került összeállításra. A tematika véglegesítése során figyelembe vételre került az az általános elv, miszerint a környezeti értékelést az adott terv vonatkozásában értelmezhető pontok tekintetében kell elkészíteni. A tematika a tartalomjegyzék alapján, a módosítások és környezeti hatásoknak megfelelő léptékben került kidolgozásra.

A környezeti vizsgálat tartalmának és tematikájának egyeztetésére az előzetes megkereséssel egy időben került sor. A szakhatóságok közül a környezeti vizsgálat tematikájával kapcsolatban kifogást nem emeltek.

A környezeti értékelés vizsgálja a településrendezési eszközök környezeti vonatkozásait, a terv megvalósulásával várható környezeti hatásokat. Az értékelés nem tér ki a település természeti adottságainak vizsgálatára, ismertetésére, azt a településrendezési eszközök alátámasztó munkarészének vonatkozó fejezete ismerteti.

Az értékelés során kapott környezeti szempontú javaslatok beépítésre kerültek a tervbe. A településrendezési eszközök tervezői és a környezeti értékelés készítői között folyamatos egyeztetés történt, amelynek eredményeképpen, konzultációk alapján kerültek a környezeti szempontok érvényesítésre.

A környezeti értékelés során használt adatok forrása:

- vonatkozó jogszabályok,
- térségi tervek,
- illetékes szakhatóságok adatszolgáltatása,
- önkormányzati adatszolgáltatás,
- készülő településrendezési eszközök,
- beépítési javaslatok, építészeti vázlattervek, műszaki leírások,
- helyszínelések eredményei,
- katonai felmérések, légifotók,
- földhivatali alaptérkép és földhivatali változási vázrajzok.

A tervezők adatszolgáltatási kérelemmel fordultak az érintett államigazgatási szervek felé, így a terven naprakész adatállomány ismeretében kerültek feltüntetésre az egyes elemek

2. A TERV (ÉS VÁLTOZATAINAK) RÖVID ISMERTETÉSE:

2.1. A terv célja, tartalma, a környezeti értékelés szempontjából fontos elemei, jellemzői;

A településen környezeti szempontból kiemelkedő módosítások nem tervezettek, a felmerülő módosításokat alábbiakban értékeljük.

A jelenlegi állapotnak, használatnak megfelelő, azt legalizáló területhasználat kijelölésének környezeti hatása nincs, nem jelentős. Ezek a következők:

- 1. sz.: az ÉLTEX meglévő telepének valós használat szerinti átsorolása egyéb ipari gazdasági területbe
- 2. sz.: a belterületől északra található Tökös major különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolása
- 5. sz.: Boldogasszonypusztán található állattartó telep a tulajdonosi igényeknek megfelelően különleges mezőgazdasági üzemi területbe kerülnek
- 7. sz.: keleten a Li-Pack telephelyének általános gazdasági területbe sorolása
- 8. sz.: a központi belterület nagy kiterjedésű és beépítettségű telkeinek átsorolása falusias lakóterületbe
- 9. sz.: a volt lőtér – jelenleg gépjármű-tároló – területének köztertből kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolása
- 10. sz.: vízműterületek telekigényes közműterületbe sorolása
- 13. sz.: a belterületől északra a Fiorács Kft. és a környező állattartó telepek különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolása, valós kiterjedésében
- 14. sz.: a belterület északi határában található állattartó telepek és legelők valós kiterjedésben és használatnak megfelelően különleges mezőgazdasági üzemi területbe kerülnek
- 19. sz.: a sportpálya valós kiterjedésének megfelelő kijelölése különleges beépítésre nem szánt sportterületként
- 20. sz.: a központi belterület északi határában – részben az egykori Erzsébet-kert egykori területe – közpark kijelölése
- 21. sz.: Döglődpuszta környéki mezőgazdasági- és erdőterületek valóságnak megfelelő kijelölése
- 32. sz.: keleten a felhagyott bányatavak körüli üdülőterület turisztikai-rekreációs területbe sorolása
- 35. sz.: a rekultivált boldogasszonypusztai szennyvíztisztító mezőgazdasági területbe sorolása

Területhasználat változások, amelyek új beépítésre szánt terület kijelölésével nem járnak és környezeti konfliktust nem okoznak:

- 6. sz.: a különleges beépítésre nem szánt tájgazdálkodási, illetve természetvédelmi központ területének egységsítése
- 33. sz.: a Kocs-Mocsai-patak menti, lakóterületbe sorolt, távlatban nem beépíthető, vagy kertként nem használható vízenyős gyepek mezőgazdasági területbe sorolása
- 34. sz.: az M1 autópálya védőtávolságával érintett, a központi belterület határán található, távlatban lakótelekként nem hasznosítható „hátsókerterek” kertes mezőgazdasági területbe sorolása

Területhasználat változások, amelyek új beépítésre szánt terület kijelölésével nem járnak, de várhatóan környezeti konfliktust okoznak:

- 3. sz.: a Mocsai Búzakalász Szövetkezet szarvasmarhatelepének bővítése
- 3. sz.: csincsilla telep kijelölése a déli gazdasági területeken
- 4. sz.: lakóterület kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolása, gépjármű-tároló kialakítása érdekében, a jelenlegi belterületi telephely helyett
- 11. sz.: a belterület keleti határában meglévő és bővíteni tervezett házi műhely bővítése
- 22. sz.: az Öreg-hegyen tervezett vendéglátó, irodai és egészségügyi jellegű szolgáltató tevékenység lehetővé tételére
- 23. sz.: turisztikai területek kijelölése a Boldogasszonyi-tó környezetében
- 24-25. sz.: napelemparkok a külterület északnyugati részén
- 27-30. sz.: a Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztályának adatszolgáltatásában kapott nyilvántartott bányaterületek átsorolása

Fejlesztési területek, új beépítésre szánt terület kijelölésével, új funkcióval, várható környezeti terheléssel:

- 12. sz.: ÉLTEX Kft. telephelyének bővítésével egyéb ipari gazdasági területe kijelölése általános mezőgazdasági területen
- 15. sz.: csincsillatelep kijelölése történik a délnyugati határban
- 16. sz.: Boldogasszonypuszta központjában a köztertek és településközpont vegyes területek „átrendezése”
- 17-18. sz.: lakóterületi fejlesztések területei a központi belterülethez kapcsolódóan
- 23. sz.: Boldogasszonypusztán a tóparton természet- és tájvédelmi központ besorolású terület kijelölése

A területhasználatok változása a térségi terveknek való megfelelés érdekében illetve erdészeti adatszolgáltatás alapján:

- 12, 13, 17, 18. sz.: újonnan kijelölt beépítésre szánt területekhez kötelező erdők, illetve zöldterületek kijelölése: a mezőgazdasági üzemeknél és a lakóterületeken
- 26. sz.: vízgazdálkodási területek KEMTrT-nek megfelelő kijelölése
- 31. sz.: erdőtervezett erdők Komárom-Esztergom megyei Kormányhivatal adatszolgáltatásának megfelelő kijelölése.

A területhasználat változtatásokat a következő táblázat részletezi – kiemelve a későbbiekben is tárgyalt, várhatóan környezeti terheléssel járó változásokat:

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 (Szőny) – 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.			
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 csincilla-telep kialakítása tervezett. Elhelyezésénél figyelembe vettük az uralkodó északnyugati szélirányt, a központi belterülettől való minél nagyobb távolságot, a nevelni tervezett csincilla 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 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 továbbra is természeti-ökológiai, illetve a gazdálkodási módokkal összefüggő ismeretterjesztő, szolgáltató funkciók kapnak helyet. Fontos megjegyezni, hogy új beépítésre szánt 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.			

8.	2.1	109, 110/1, 110/2, 114	1,16 ha
Területfelhasználási változás: kertvárosias lakóterület → falusias lakóterület			
Indoklás: A telekterület, illetve az állattartó, vállalkozás jellegű épületek, építmények kiterjedése indokolja az átsorolást.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: 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 lőtérén 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 Mocσαι 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.			
12.	5.1	0462/1, 0462/2, 0462/3, 0462/4	14,61 ha
Területfelhasználási változás: általános mezőgazdasági → egyéb ipari-gazdasági terület			
Indoklás: A területen helyi vállalkozó beruházásával – az Önkormányzat támogatásával – a szomszédos ÉLTEX Kft. telephelyének bővítése tervezett.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: A fejlesztési terület délen közvetlenül határos a Mocσαι ürgés legelő Natura 2000 területtel, mely egyben az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója is. A fejlesztési terület 0462/1 és 0462/2 telkeinek délnyugati sarkát érinti a Fiorács Kft. sertéstelepeinek védőtávolsága.			
Területrendezési tervek előírásai: mezőgazdasági térség részét képezi.			

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 Mocσαι 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 Mocσαι 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..			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: Az MKTV. 12.§ (1) bek. értelmében a területtel határosan zöldterület vagy véderdő kellene $1,00 \cdot 0,05 = 0,05$ ha → 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 → településközpont vegyes			
10.1 különleges beépítésre szánt tájgazdálkodási központ → 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 kejlölésre 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 → 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 → 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 feszültségszintű légvezetéke, és annak 5 méteres védőtávolsága. Északi részét lefedi, a 7. sz. Naszályi úti híd régészeti lelőhely.			
Területrendezési tervek előírásai: mezőgazdasági térség részét képezi.			
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: kertes 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	vízgyűjtőterület → 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. Mocsa összekötő út 50 m-es védőtávolsága. Teljes egészében lefedi a vízminőségvédelmi terület övezete.			
Területrendezési tervek előírásai: települési térség, erdőgazdálkodási térség, mezőgazdasági térség, vízgyűjtőterület 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 0406/8, 0408/11, 0408/12, 0408/13, 0408/14	75,58 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.	15.1-3., 15.9, 15.10-12, 15.24, 15.25	adatszolgáltatás szerint	61,46 ha
Területfelhasználási változás:			
általános mezőgazdasági → vízgazdálkodási terület			21,09 ha
üdülőlázas 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 vízminőségvédelmi 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. sertéstelepének védőtávolsága.			
15.24. 15.25. vízminőségvédelmi terület teljes egészében lefedi.			
Területrendezési tervek előírásai: vízgazdálkodási térség részét képezi.			
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 Mocsá III., Mocsá IV. és Mocsá V. kavics, illetve Mocsá 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: Mocsá 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 bányatelek: felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetével érintett. Északi részét északkelet-délnyugati irányban átszeli a villamosenergia hálózat 22 kV-os középvezetékű 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 bányatelek: felszín alatti vízminőség-védelmi 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 bányatelek: villamosenergia hálózat 22 kV-os középvezetékű 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 – erdőterületfelhasználásba. 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.			
Területrendezési tervek előírásai: erdőgazdálkodási térség, illetve mezőgazdasági térség képezi			
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, horgásházak, esőbeálló, 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: Vízminőség-védelmi területhez tartozik. A 02/41 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. 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 → kertés 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 kertés 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.			

A környezeti vizsgálat készítése során tehát az alábbi tervezett módosítások hatásainak elemzésével foglalkozunk:

- 3. sz.: állattartó telepek kijelölése és bővítése délen **4,81 ha**
- 4. sz.: lakóterület kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolása, gépjármű-tároló kialakítása érdekében, a jelenlegi belterületi telephely helyett **3,59 ha**
- 11. sz.: a belterület keleti határában meglévő és bővíteni tervezett házi műhely bővítése **0,19 ha**
- 12. sz.: ÉLTEX Kft. telephelyének bővítésével egyéb ipari gazdasági területe kijelölése általános mezőgazdasági területen **14,61 ha**
- 15. sz.: csincsilatelep kijelölése történik a délnyugati határban **1,00 ha**
- 16. sz.: Boldogasszonypuszta központjában a közterek és településközpont vegyes területek „átrendezése”
- 17-18. sz.: lakóterületi fejlesztések területei a központi belterülethez kapcsolódóan **9,04 ha és 6,52 ha**
- 22. sz. az Óreg-hegyen tervezett vendéglátó, irodai és egészségügyi jellegű szolgáltató tevékenység lehetővé tételére **0,60 ha**
- 23. sz.: turisztikai területek kijelölése a Boldogasszonyi-tó környezetében **11,21 ha**
- 24-25. sz.: napelemparkok a külterület északnyugati részén **9,3 ha és 75,58 ha**
- 27-30. sz.: a Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztályának adatszolgáltatásában kapott nyilvántartott bányaterületek átsorolása **95,51 ha**

2.2. A terv kidolgozásakor vizsgált változatok és a választás indokainak rövid ismertetése

A tervjavaslatok kidolgozása során a helyi érdekek és a szakmai szempontok figyelembe vételével konszenzusos megoldások születtek. A nagyobb beavatkozásokat külön vizsgálatok és egyeztetések alapozták meg.

2.3. A terv összefüggései más releváns tervekkel, illetve programokkal

A terv készítése során a jóváhagyott, érvényben lévő Településrendezési terv felülvizsgálatát végezzük el, az országos, megyei szintű Területrendezési tervek és törvényi előírások figyelembe vételével. A terv aktualitását az Önkormányzat saját fejlesztési szándékai és a támogatott gazdasági, turisztikai tevékenységek fejlesztési lehetőségeinek támogatása. Emellett a kialakult állapotnak megfelelően módosulnak kisebb területek besorolásai a térségi tervekkel összhangban.

3. A TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖVETKEZMÉNYEI

3.1-2. A terv céljainak összhangja a terv szempontjából releváns nemzetközi, közösségi, országos, vagy helyi szinten meghatározott környezet- és természetvédelmi célokkal, illetve a terv céljainak összhangja a releváns tervek, programok környezetvédelmi szempontjaival, a környezeti konfliktusok kezelésének értékelése

A településrendezési terv felülvizsgálatának készítése során az OTrT, a KEMTrT, a kistérségi Környezetvédelmi Program és a hatályos nemzetközi és országos természet-és környezetvédelmi rendelkezéseknek megfelelően jártunk el. A tervben kiemelten kerültek beillesztésre az Erdészeti nyilvántartásban szereplő erdőterületek és a védelmi kategóriák digitális lehatárolása.

3.4. A jelenlegi környezeti helyzet releváns, a tervvel, illetve programmal összefüggésben lévő elemeinek ismertetése; várható hatásterületek, a környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása, fennálló környezeti konfliktusok

Mocsán a környezeti állapotra a közlekedés-szállítás, jelentős mezőgazdasági tevékenységek, az állattartás, hulladékkezelés van a legjelentősebb hatással. A település jelenlegi környezeti állapota jó, jelentős szennyezés nem érinti. A jövőben jelentős környezetvédelmi beruházás nem várható.

Meglévő országos jelentőségű infrastruktúra-elem az **M1 autópálya**, melynek közvetlen üzemelési hatásterülete a település déli részét és az Öreg-hegy teljes területét érinti. Bővítése kapcsán a 8142 j. úttal csomópont épül, Mocska központi lakóterületei, az Öreg-hegy menti és a Tömörpusztához közeli szakaszán zajvédő fal telepítése tervezett.

Általánosan jelen lévő, környezeti hatásokkal bíró tevékenységek a – jellemzően nagytáblás intenzív – **mezőgazdasági művelés és az állattartás** (szabadban, illetve zárt telepeken). A zárt telepeken történő állattartás miatt a környező földeken a takarmánytermesztés jellemző az egykori legelők helyén. A telepek környékén – technológiától, az épületállomány korától függően különböző mértékű – bűz- és zajhatás jellemző, a felszín alatti és felszíni vizek szennyezése is előfordulhat. A takarmány lefejtése és adagolása során porszennyezés várható. A termőföldeken és a szállítási útvonalakon a zaj- és porhatás és a gépek esetleges talaj – közvetve talajvíz – szennyezése jellemző. A nem megfelelő hígtrágya-tárolás, a szivárgás, a termőföldek túlzott trágyázása a jó áteresztő képességű homokos talajú területen a felszíni és felszín alatti vizeket és a hozzájuk kapcsolódó élővilágot különösképp veszélyezteti. A hígtrágya mezőgazdasági földeken történő felhasználása bejelentés- és nyilvántartásköteles, ehhez részletes talajvédelmi terv (HG-02/2016) is készül, a területileg illetékes Komárom-Esztergom megyei Kormányhivatal adja a működési engedélyt.

Környezetvédelmi engedélyköteles tevékenységek a településen található állattartó telepek: a belterülettől északra a Fiorács Kft. sertéstelepe, délen a Kövesi Kft. pulykatelepei. A terv készítésének idején mindegyik rendelkezik érvényes környezetvédelmi működési és egységes környezethasználati engedéllyel.

A **Fiorács Kft.** környezetvédelmi engedélyében a (Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal H-5231/2010. sz. határozata) **az alábbi védő (hatás-) területek kerültek kijelölésre**, külön a telephelyre (súlyponti középpontjától EOv: x:259532, y:584108) és a hígtrágyatárolóra (súlyponti középpontjától EOv x:259633, y:583987):

- **bűz és szaghatásra** vonatkozóan:

Telep védőtávolsága 230 m, a hígtrágyatárolóé 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 hígtrágyatároló 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 belterület északi szomszédságában található a **Mocsai Búzakalász Szövetkezet Központi Major** és géptelepe, ahol a szemestermény tisztításából eredő légszennyező anyagok hatásterülete **565 m**. A hatásterületet az Észak-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 4220-14/2012 sz. levegőtisztaság-védelmi engedélyében állapította meg.

A **Kövesi Kft.** három pulykatelepének környezetvédelmi engedélyében védőtávolság kijelölése nem történik.

Mocsán legnagyobb arányban **homoki üledékes talajok** vannak jelen – talajjavítás, trágyázás mellett – mezőgazdasági művelésre alkalmasak, jó vízáteresztő és gyenge vízmegtartó-képességűek. A jó vízáteresztő-képességnek köszönhetően a potenciális szennyezések könnyen bejuthatnak a talaj akár mélyebb rétegeibe, ezért a földtani közeg védelme érdekében minden lehetséges szennyezést kerülni kell (pl. legszükségesebb mértékű trágyázás, munkagépek olajszenyezései). A terület síkvidéki, a MePAR rendszer alapján erózióveszélyeztetettek – 12-17%-nál magasabb lejtési viszonyok jellemzik – az Öreg-hegy és a déli délnyugati külterületen néhány erősebb domborzatú területek. Ezek nagy része mezőgazdasági, kisebb részben kertes művelés alatt áll – a szőlőhegyen is egybeszántott, búzával bevetett parcellák jellemzőek -, egyedül a burkolattal nem rendelkező dűlőutakon fordul elő nagymértékű porzás.

A térségre jellemző a Duna irányába – Mocsca esetében északi – északnyugati irányba – vezető időszakos és állandó **vízfolyások** jelenléte. Mocsát több vízfolyás érinti, ezek közül jelentősebbek a Kocs-Mocsai-vízfolyás vagy Boldogasszony-patak és a Szilas-völgyi-patak. A település területén jelentős vízfelületek a Boldogasszonyi-tó és a bányatavak a külterület keleti, Naszály felőli részén.

A vízfolyások közül a Boldogasszony-patak közvetlen környezetében található, potenciális szennyezőforrásnak tekinthető állattartó telepek lehetnek Tömördpuszta sertéstelepe és a belterületől délre elhelyezkedő baromfi- ill. pulykatelep. A VGT vonatkozó adatai alapján a patak állapota megfelelő, jelentős terhelés nem éri.

A Mocsai Szennyvíztisztítótelep a nitrogén és foszfor eltávolítása után a Kocs-Mocsai-vízfolyásba engedi a tisztított vizet. A VGT vonatkozó adatai szerint a vízfolyás szennyvízbevezetéséből származó diffúz terhelése Mocsától a torkolatig nem jelentős. Ugyanígyen tisztított szennyvizet vezetnek be Kocsra is, melynek diffúz terhelése jelentős.

A belterületen a csapadékvizet felszíni árkokban vezetik el, melyek a településközpontban kiépítettek, azon kívül gyeperősítéssel. Külterületen vízelvezető árkok gyűjtik az utakról lefolyó csapadékvizet. A felszíni vizeket befogadó élővizekbe csak a hatályos jogszabály, a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet előírásainak megfelelő minőségben és módon lehet

A felülvizsgálat során a felszíni vizek állapotára kedvezőtlen hatást gyakorló tevékenység területkijelölése nem történik.

Mocsca a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet a **felszín alatti víz** állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról érzékeny felszín alatti területű települések közé tartozik. A 43/2007. (VI.1.) FVM. rendelet értelmében a település területe nem nitrát érzékeny, azonban a Vízügyi Gazdálkodási Terv a Kocs-Mocsai-vízfolyás és a Boldogasszonyi-tó környezetét a 2006-ban és 2013-ban végzett felülvizsgálat során nitrátérzékenynek minősítette. A kijelölt nitrátérzékeny területeken az 59/2008. (IV.29.) FVM rendelet szerinti Helyes Mezőgazdasági Gyakorlat előírásait kell alkalmazni.

Mocsca területét a vízminőség-védelmi terület övezete a település keleti határában érinti. A vízminőség-védelmi terület övezete lehatárolását és övezeti szabályait az MKTv. 19.§ (4) bekezdése szerint a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg. Az övezet térképi lehatárolását a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. melléklete tartalmazza, a vonatkozó övezeti szabályokat ugyanezen rendelet 5. §-a rögzíti. Az övezet Mocsát érintő része a településrendezési eszközök módosítása kapcsán a településszerkezeti és szabályozási tervlapon is feltüntetésre került. A Kocs-Mocsai-patak közelében található a Kövesi Kft. pulykatelepe, mely nem megfelelő trágyatárolás, munkagépek szivárgása mellett a felszíni és felszín alatti vizeket veszélyeztetheti. A telephelyek újabb építésűek, zárt, szigetelt felszín alatti vezetékekkel, trágyaülepítőkkal, egyéb tárolókkal rendelkeznek, potenciális szennyezőforrásnak – ha havária nem történik – nem tekinthetők.

Levegőtisztaság szempontjából előnyös a vidéki elhelyezkedés, egyedüli potenciális szennyezőforrások az állattartó telepek és az M1 autópálya. A nagylétszámú állattartó telephelyek: a belterületől délre található baromfi (Kövesi Kft.), valamint szarvasmarhatelep (Mocsai Búzakalász Szövetkezet), az északi határban elhelyezkedő sertéstelep (Fiorács Kft.) és a Mocsai Búzakalász Szövetkezet központi majorja. 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 (12. sz. módosítás). A lakóterület legközelebbi pontja kb. 650 m-re található. A Mocsai Búzakalász Szövetkezet központi majorjának meghatározott védőtávolsága védendő területhasználatot nem érint.

Az M1 autópálya Tatabánya-Kertváros és Győr (M19 csomópont) közötti szakaszának 2x3 sávra bővítése kapcsán készült 2019-es Környezeti Hatástanulmány szerint az M1 autópálya **zajterhelésének** közvetlen üzemelési hatásterülete a lakott terület déli részét, az itt található mezőgazdasági üzemeket, állattartó telepeket (Mocsai Búzakalász Szövetkezet és Kövesi Kft.) és az Öreg-hegy teljes egészét és a Haraszi szőlők nagy részét érinti. Az autópálya bővítése kapcsán a lakóterület

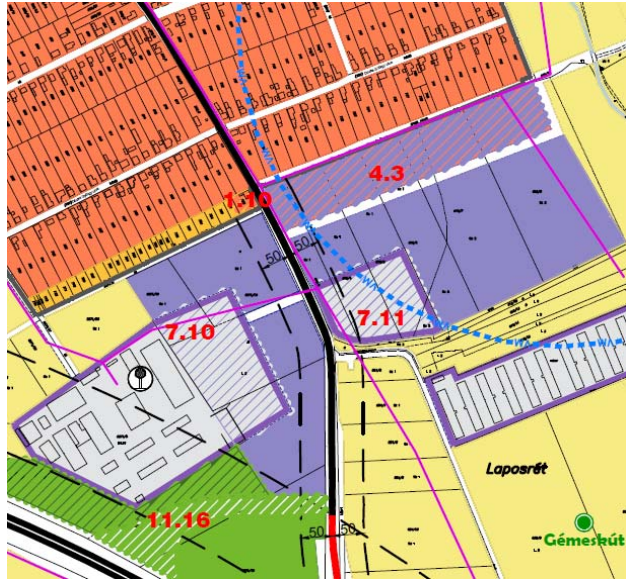
mentén visszahajló, a mezőgazdasági területek mentén egyenes zajárnyékoló fal létesítése tervezett. A lakóterületen védelme érdekében fontos feladat lenne az autópálya menti véderdő-sáv telepítése – mely erdőtervezett erdőterület is.

Üzemi eredetű zajterhelésre vonatkozó lakossági panasz a terület közelében lévő védendő lakóterületről nem ismert. A belterületen zajló forgalom több lakót is zavar, a konfliktusok feloldására a gépjárműtárolókat külterületen vagy a belterület határában jelöltük ki. A Mocsai Búzakalász Szövetkezet megközelítéséhez, a belterület elkerülésével, az M1 autópályával párhuzamos, 8,0 m szabályozási szélességű út kijelölése történt. A közigazgatási határ északkeleti határában napelemparkok (24. és 25. sz. módosítás) létesítése tervezett, melynek zajkibocsátása a lakott területeket nem érinti. Lakóterületen, illetve a közelében jelentős zajkibocsátású ipari-gazdasági telephely nem működik. Alkalmi és szezonális forrásnak minősül a fű- és sövénynyírás, a kör-, a szalag- és a motoros fűrészek határérték feletti zaja közvetlenül a zajforrás közelében.

Mocsa területén kisvízfolyások találhatók, ezek közül egyetlen, a Kocs-Mocsai-vízfolyás érinti a lakóterületeket. A települést árvízveszély nem érinti. A településen elsőrendű, vagy másodrendű **árvízvédelmi** vonal nem található.

A tervezett módosítások és a meglévő tevékenységek a település környezeti állapotában visszafordíthatatlan konfliktust nem idéznek elő.

3.5. A terv megvalósulásával közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők, okok feltárása

ssz.	ábrán szereplő sorszám	hrs.:	terület:
3	7.10	0271/18, 0271/19	2,76 ha
	7.11	019/3, 019/4, 019/5	2,05 ha
4	4.3	019/3, 019/4, 019/5, 019/6, 019/7, 019/8	3,59 ha
<p>Területfelhasználási változás:</p> <p>7.10 kereskedelmi-szolgáltató gazdasági → beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület</p> <p>7.11 kereskedelmi-szolgáltató gazdasági → beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület</p> <p>4.3 kertvárosias lakó → kereskedelmi-szolgáltató gazdasági</p>			
<p>Indoklás:</p> <p>7.10: A szomszédos állattartó telep bővítése tervezett.</p> <p>7.11: A területen, jelenleg a központi belterületen található csincsilla-telep kialakítása tervezett. Elhelyezésénél figyelembe vettük az uralkodó északnyugati szélirányt, a központi belterületről való minél nagyobb távolságot, a nevelni tervezett csincsilla és a környékbeli telepeken tartott baromfi és szarvasmarhák közötti vagy köztesgazda betegségeket.</p> <p>4.3: 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.</p>			
<p>Területhasználatot befolyásoló tényezők:</p> <p>A telkeket érinti a 8142 j. Komárom (Szőny) – Kocs összekötő út 50 m-es védőtávolsága.</p> <p>A 7.10 területet kelet-nyugati irányban szeli át, a 4.3 és 7.11 területek határán halad a települési villamosenergia elosztóhálózat 22 kV-os feszültség-szintű légvezetéke, és annak 5 méteres védőtávolsága.</p> <p>A 4.3 és 7.11 helyszíneket felszín alatti vízminőségvédelmi terület övezetével érintett.</p> <p>A lakóterületet a tevékenységek hatásaitól védeni kell a szabályozás során.</p>			
<p>Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezik</p>			
<p>Területrendezési tervek előírásai: települési térség</p>			

Környezeti hatások: A gazdasági és állattartó telepek és fejlesztésükre kijelölt terület a központi belterület déli határában, a lakótelkek szomszédságában helyezkednek el, az uralkodó északnyugati szélirány a védendő lakóterülettől távolítja a szennyezett levegőt vagy bűzt. A korábban gazdasági fejlesztésre kijelölt területek szántóföldi művelés alatt állnak.

A gépjármű tároló és a csincilla-telep vízminőségvédelmi területtel érintett, utóbbinál a szennyvíz elvezetése, zárt tárolóban elhelyezése fontos, szennyvízcsatorna-hálózatba vezetés előtt előtisztítása szükséges.

A gépjármű-tároló kialakításánál az eddig lakóterületen elhelyezett, beszámlolók alapján jelentős por- és zajhatással, konfliktussal járó tevékenység kerülhet külterületre, a lakóterület kikerülésével elérve a szántóföldeket.

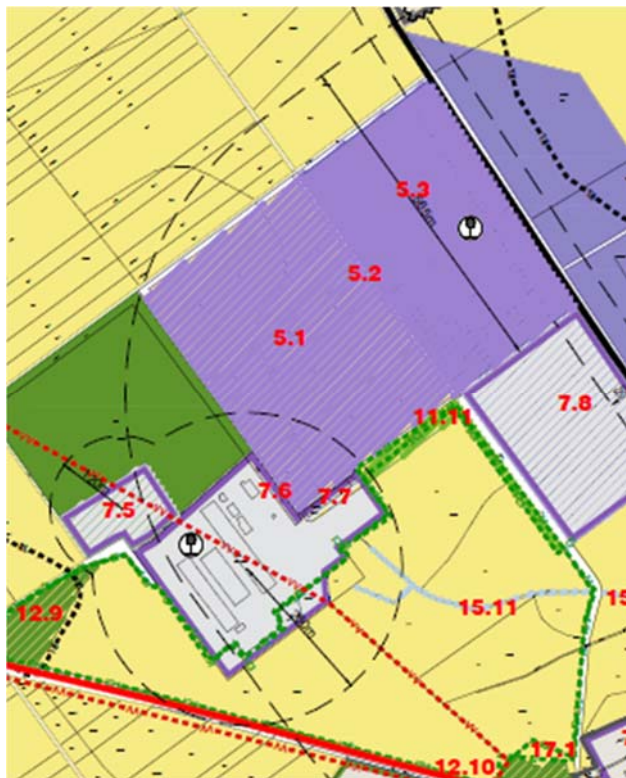
A részletes szabályozás alapján a telken belül a telekhatáron védő zöld kialakítása kötelező. Az M1 autópálya mentén tervezett 8,0 m szabályozási szélességű út megvalósulásával a területnek a belterületet elkerülő megközelítése lesz biztosítható, így a szállításból adódó terhelés a védendő területeken csökken.

A módosítás során új beépítés, a termőföld más célú hasznosítása, burkolt területek kialakítása várható, jelentős környezeti hatást, változást nem jelent.

ssz.	ábrán szereplő sorszám	hrsz.:	terület:
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 befolyásoló tényezők: A telket érinti a 8141 j. Mocsa összekötő út 50 m-es védőtávolsága.			
Területrendezési tervek előírásai: települési térség			

Környezeti hatások: A terület teljes egészében vízminőségvédelmi területhez tartozik, jelenleg falusias lakóterület. A tervezett vállalkozási jellegű tevékenység (lakatosműhely) meghaladja a lakóterületen megengedett 5%-ot, ezért átsorolása szükséges. A műhely jelenleg a belterület központjában működik, lakossági panasz eddig sem érkezett, mégis előnyösebb a határmenti elhelyezés. A tervezett módosítás hatására a telkeken rendezett üzemi terület működhet. A módosítás során új beépítés, a termőföld más célú hasznosítása, burkolt területek kialakítása várható, jelentős környezeti hatást, változást nem jelent.

A közvetlenül határos, ökológiai folyosó és tájképvédelmi terület, illetve helyi jelentőségű védett természeti terület Boldogasszonyi-tó védelme érdekében, az építési övezetben meghatározottak szerinti teljes közművesítettség, különösen a szennyvízelvezetés kiépítése szükséges. Fontos megjegyezni, hogy a szennyvízcsatorna hálózatban csak kommunális szennyvíz, vagy kommunális jellegű szennyvíz (a szennyvíz paramétereinek kommunális szennyvíz paraméterűnek kell lennie) engedhető, ezért amennyiben az előzőek nem teljesülnek, úgy az ingatlanon belül a szennyvizet elő kell tisztítani. A szennyvíz csak előtisztítást követően engedhető a szennyvízcsatornába.

ssz.	ábrán szereplő sorszám	hrs.:	terület:
12	ÉLTEX Kft. 5.1	0462/1, 0462/2, 0462/3, 0462/4	14,61 ha
	védelmi erdő 11.11	0465, 0476/4 (részben)	0,83 ha
<p>Területfelhasználási változás: általános mezőgazdasági → egyéb ipari-gazdasági terület általános mezőgazdasági → védelmi erdő</p>			
<p>Indoklás: A területen a szomszédos ÉLTEX Kft. telephelyének bővítése tervezett.– az Önkormányzat támogatásával.</p>			
<p>Területhasználatot befolyásoló tényezők:</p> <p>A fejlesztési terület délen közvetlenül határos a Mocspai ürgés legelő Natura 2000 területtel, mely egyben az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója is. Mindkettőt érinti a Mocspai Búzakalász Szövetkezet Központi Majorjának 565 m-es védőtávolsága.</p> <p>Az bővítési terület 0462/1 és 0462/2 telkeinek délnyugati sarkát érinti a Fiorács Kft. sertéstelepeinek védőtávolsága</p> <p>A telephely fejlesztésekhez (a Fiorács Kft. valós kiterjedésének lehatárolásával együtt) kapcsolódóan kötelező zöld- vagy erdőterületet kijelölni (11.11 mód.):</p> <p>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.</p> <p>Az itt jelölt védelmi erdő az alábbi újonnan kijelölt beépítésre szánt területekhez kapcsolódik:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ a most kijelölt egyéb ipari-gazdasági terület 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 <p>Mindkét fejlesztéshez és az ipari, ill. mezőgazdasági tevékenység során jelentkező környezeti hatásoktól védendő lakóterület felé is kapcsolódik a terület.</p>			
<p>Területrendezési tervek előírásai: mezőgazdasági térség</p>			

Környezeti hatások: A terület védelem alatt nem áll, jelenleg általános mezőgazdasági területbe sorolt szántóterület. A telephely bővítés egyéb, korábban, a 8142 j. út túloldalán kijelölt gazdasági területek felé nem lehetséges, az út elválasztó hatása, a nagymértékű régészeti területi érintettség, és a Boldogasszonyi-tó közelsége miatt. Az ÉLTEX Kft. nem veszélyes hulladék tárolásával, ártalmatlanításával foglalkozik, környezetében por- és zajszennyezés lehetséges.

A módosítás során jelentős új beépítés, a termőföld más célú hasznosítása, burkolt területek kialakítása várható, a környezeti hatást a védendő lakóterületek felé kijelölt erdősáv, az attól való kb. 600 m-es távolság, és a jelenleg kijelölt további zöldfelületek mérsékelhetik. A területen védett vagy védendő természeti, táji elem nem található.

ssz.	ábrán szereplő sorszám	hrs.:	terület:
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:

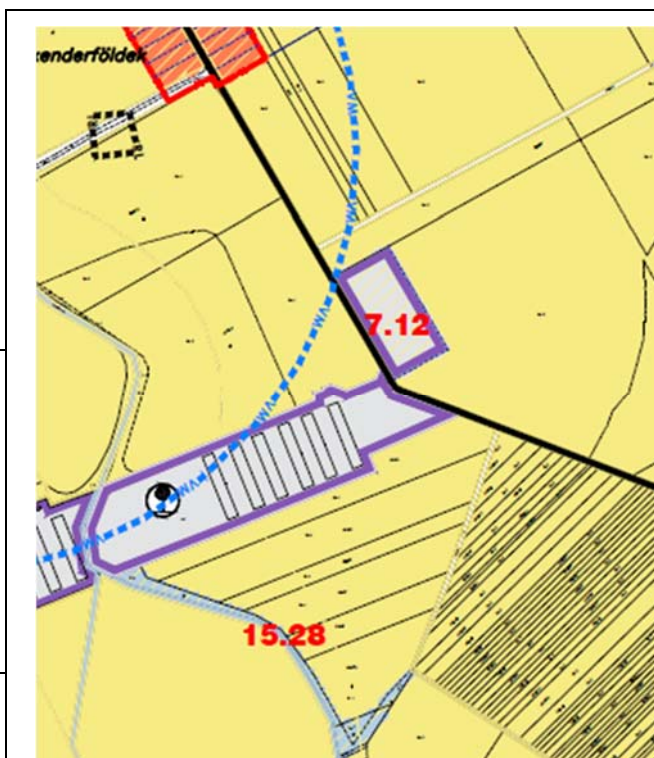
- az uralkodó északnyugati szélirányt (legelőnyösebb a lakóterületektől déli-keleti-délkeleti irány),
- a meglévő lakó, vagy gazdasági fejlesztési területek a településközpontot teljesen körbeveszik,
- a nevelni tervezett (csincilla vagy baromfi), és a közelben tartott állatfajok (baromfi és szarvasmarha) között terjedő vagy köztesgazda betegségek átadásának lehetősége minimális legyen,
- útról megközelíthető legyen.

Területhasználatot befolyásoló tényezők:

Az MKTV. 12.§ (1) bek. értelmében a területtel határosan zöldterület vagy véderdő kellene $1,00 \cdot 0,05 = 0,05$ ha → 500 m² területen. A telek lakóterülethez közlelbi 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



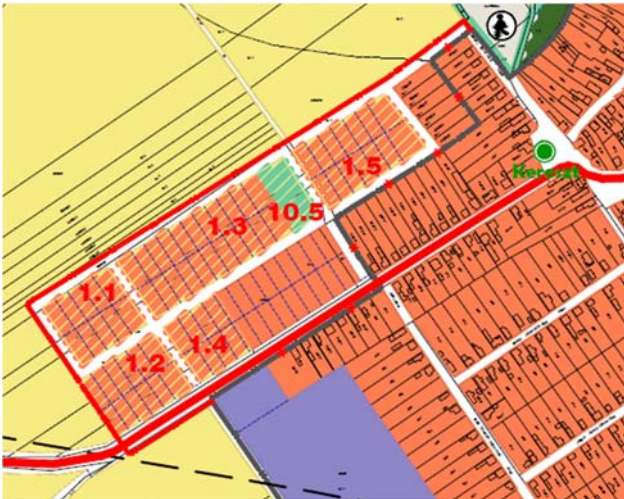
Környezeti hatások: A terület védelem alatt nem áll, jelenleg általános mezőgazdasági területbe sorolt szántóterület. Egy jelenleg a központi belterületen lévő csincilla-telep külterületre telepítése történik, megszüntetve a lakóterületi konfliktusokat, és lehetőséget adva helyi vállalkozás fenntartására. A szennyvíz elvezetése, zárt tárolóban elhelyezése fontos, szennyvízcsatorna-hálózatba vezetés előtt előtisztítása szükséges.

A módosítás során új beépítés, a termőföld más célú hasznosítása, burkolt területek kialakítása várható, jelentős környezeti hatást, változást nem jelent.

ssz.	ábrán szereplő sorszám	hrs.:	terület:
16	3.1	0609/62	0,34 ha
	10.1	0609/52 (részben)	0,36 ha
Területfelhasználási változás:			
3.1 zöldterület, közkert → településközpont vegyes			
10.1 különleges beépítésre szánt tájgazdálkodási központ → 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			

Környezeti hatások: A terület védelem alatt nem áll, beépítetlen fejlesztési terület. A zöldterület pótlására egyéb területen sor kerül.

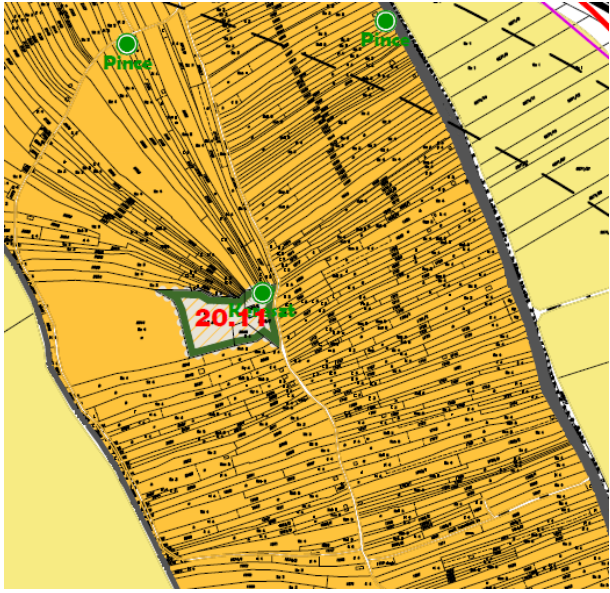
A módosítás során új beépítés, burkolt területek kialakítása várható, jelentős környezeti hatást, változást nem jelent.

ssz.	ábrán szereplő sorszám	hrs.:	terület:
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 → 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			

ssz.	ábrán szereplő sorszám	hrs.:	terület:
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
<p>Területfelhasználási változás: általános mezőgazdasági → kertvárosias lakóterület</p> <p>Indoklás: Az Önkormányzat támogatta fejlesztés tartalék lakóterületeket jelöl ki.</p> <p>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 feszültségszintű légvezetéke, és annak 5 méteres védőtávolsága. Északi részét lefedi, a 7. sz. Naszályi úti híd régészeti lelőhely.</p> <p>Területrendezési tervek előírásai: mezőgazdasági térség</p>			

Környezeti hatások: A terület védelem alatt nem áll, jelenleg általános mezőgazdasági területbe sorolt szántóterület. A területen védett vagy védendő természeti, táji elem nem található.

A módosítás során új beépítés, a termőföld más célú hasznosítása, burkolt területek kialakítása várható, jelentős környezeti hatást, változást nem jelent. A környező lakóterületeket nem zavarja, az újak ellátására zöldterület kijelölése is történik. A közművek kiépítése a kötelező.

ssz.	ábrán szereplő sorszám	hrs.:	terület:
22	20.11	2044 (részben), 2045, 2046/1, 2046/2	0,60 ha
<p>Területfelhasználási változás: kertes mezőgazdasági terület → különleges beépítésre nem szánt turisztikai-rekreációs terület</p>			
<p>Indoklás: A területen található épület felújítása megtörtént, a tervek szerint vendéglátó, irodai, és egészségügyi jellegű szolgáltató tevékenység folyik majd a hegytetőn.</p>			
<p>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.</p>			
<p>Területrendezési tervek előírásai: mezőgazdasági térség</p>			

Környezeti hatások: A jelenleg kertes mezőgazdasági területbe sorolt, kertművelés alatt nem áll, egy felújított épület és díszkert található itt. A területen védett vagy védendő természeti, táji elem egy itt található kereszt, mely az egykori Öreg-hegyi kálvária utolsó darabja.

A módosítás során új beépítés, a termőföld más célú hasznosítása, burkolt területek kialakítása, kismértékű forgalomnövekedés várható, jelentős környezeti hatást, változást nem jelent.

23	20.1	0609/52 (részben)	1,24 ha
	20.2	0609/52 (részben)	3,13 ha
	20.3	0630/6, 0630/7, 0630/8	3,11 ha
	20.5	0512/1	2,83 ha
	20.10	0512/2	0,90 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.

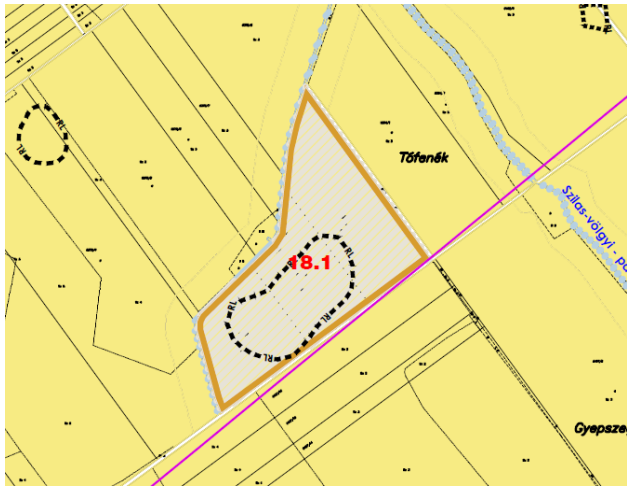
Területrendezési tervek előírásai:

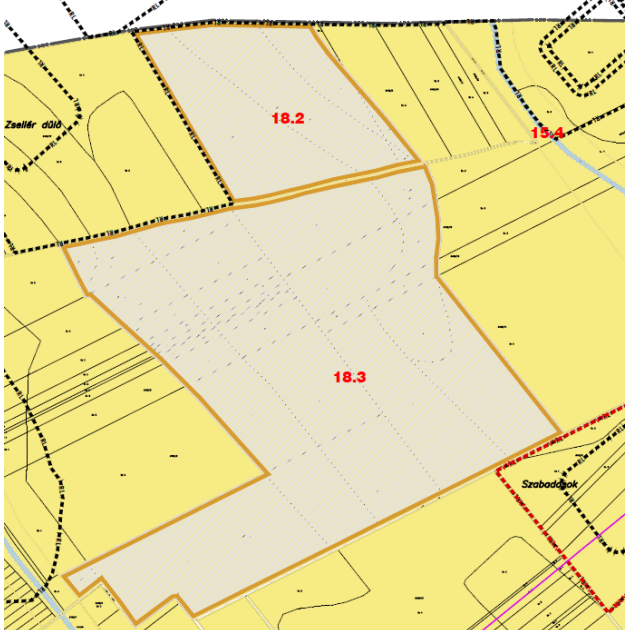
települési térség, erdőgazdálkodási térség, mezőgazdasági térség, vízgazdálkodási térség



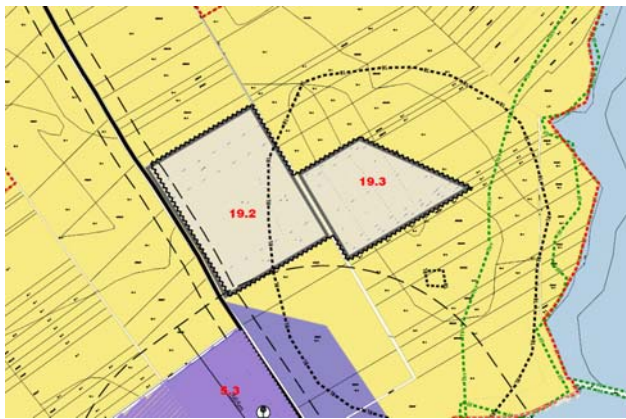

Környezeti hatások: a Boldogasszonyi-tó körüli kisebb fejlesztési területek jelenleg gyepes, nádas borította természetes élőhelyek. A fejlesztések nyomán a tó turisztikai hasznosítása valósulhat meg, minimális beépítettséggel, az ökoturizmus igényeit szolgálva: fogadó- és szállásépületek, vizesblokk, esőbeálló, parkoló, sétaút.

A módosítás során új beépítés, a termőföld más célú hasznosítása, burkolt területek kialakítása, forgalomnövekedés várható, jelentős környezeti hatást, változást nem jelent. A tó és környezete tájképvédelmi terület, ökológiai folyosó övezetéhez tartozik, illetve helyi jelentőségű védett természeti terület, a kivitelezés és használat során az értékek maximális védelme kiemelten fontos (talajszenyezés, porterhelés mérséklése), tervezésnél kisléptékű, tájbaillő épületek kialakítása javasolt, környezetrendezésnél a természetközeli hangulat megteremtése, tájidegen fajok mellőzése, a fenntartás során kezelésük (irtásuk) indokolt.

ssz.	ábrán szereplő sorszám	hrs.:	terület:
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			
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 0406/8, 0408/11, 0408/12, 0408/13, 0408/14	30,59 ha 44,99 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.			

ssz.	ábrán szereplő sorszám	hrsz.:	terület:
	<p>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 belterülettől 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.</p> <p>Területrendezési tervek előírásai: mezőgazdasági térség erdőgazdálkodási térség</p>		

Környezeti hatások: A terület jelenleg mezőgazdasági szántó. A módosítás során a termőföld más célú hasznosítása szükségeszerű, azonban jelentős mértékű burkolat, épület nem jelenik meg, közlekedési terhelés, szállítási forgalom nem várható. A területen védett vagy védendő természeti, táji érték nem található. A beruházás tájba illesztése a megfelelő benapozás korlátozása nélkül csak korlátozottan lehetséges.ú

Nyilvántartott és megállapított bányatelkek		Σ 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			
ssz.	ábrán szereplő sorszám	hrs.:	terület:
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 Jó termőhelyi adottságú szántóterület részben lefedi.			
28	19.5	02/34 02/35 02/40	19,95 ha
	19.6	02/35 (részben)	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 középfeszültségű eleme.			
Területrendezési tervek előírásai: mezőgazdasági térség			

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 bányatelek: felszín alatti vízminőségvédelmi terület övezetével érintett. Borszőlő termőhelyi kataszteri területhez tartozik.			
Területrendezési tervek előírásai: mezőgazdasági térség			
ssz.	ábrán szereplő sorszám	hrs.:	terület:
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 bányatelek: villamosenergia hálózat 22 kV-os középvezetési eleme északkelet-délnyugati irányban keresztezi.			
Területrendezési tervek előírásai: mezőgazdasági térség			

Környezeti hatások: A terület jelenleg mezőgazdasági szántó. A módosítás során a termőföld más célú hasznosítása szükségesszerű, azonban jelentős mértékű burkolat, épület nem jelenik meg, közlekedési terhelés, szállítási forgalom várható. A területen védett vagy védendő természeti, táji érték nem található. A bányákat nagytáblás szántóterületek határolják, a terület és környezete beépítetlen, az épített környezetre gyakorolt kedvezőtlen hatások ebből kifolyólag nem várhatók. **Az anyagkitermelés folytatásának védendő területhasználatokra kedvezőtlen hatása nincsen.** A kavicsbánya működése során is szempont a szomszédos területekkel való konfliktusok elkerülése. Jelen esetben ennek hatása elviselhető.

A bányauzem diffúz **légszennyező forrásnak** minősül. A kitermelés földnedves, illetve vizes állapotban történik, így kiporzás esetleg a kiszáradó depóniák felületén keletkezhet ideiglenesen. A tervezett bánya környezetében az uralkodó szélirány észak - északnyugat. A porkiülepedési hatásterület a közvetlen szomszédos mezőgazdasági területeken jelentkezik. Mocsa V. kavicsbánya Újteleptől 200 m-re található, védő növényzóna telepítése a kitermelés idején is javasolt.

A kitermelés idejében a szállításhoz adódó **környezeti terhelés** szálló por és légszennyezés, közlekedési zaj a szállításra használt utak közvetlen közelében (5-15 m-es hatástávolsággal) várható. A környezeti terhelés várhatóan a védett vagy védendő létesítményeket nem zavarja, lakóterületet kismértékben érint, a szállítás útvonala azt elkerülheti.

A bánya területén a települési szilárd hulladékot, a kommunális szennyvíziszapot, a veszélyes hulladékot külön üzemi gyűjtőhelyen zárt tárolóban gyűjteni és elszállítani szükséges.

A tevékenység során végleges, vissza nem fordítható változások történnek, azonban a keletkező bányatavakkal új élőhelyek keletkezhetnek, távlatban turisztikai-rekreációs hasznosításuk is lehetséges.

3.6. A terv megvalósulása esetén a környezetet érő várható közvetlen és közvetett hatások, következmények előrejelzése

A terv megvalósításának hatásai időben eltolódva válhatnak érezhetővé, mivel a tervezett beruházások megvalósulása (lakó, turisztikai-rekreációs területek) ütemezetten, 10-20 év alatt várhatók.

A jelen tervben az aktuális célok megvalósítására törekszünk. Az újonnan beépítésre szánt vagy funkcióváltó területeken jelentős környezeti terhelés nem jelenik meg.

A bányaterületek jelentik a legnagyobb környezeti terhelést, azonban a bányatavakkal új élőhelyek jelennek meg, a felhagyás után turisztikai-rekreációs hasznosításuk is lehetséges.

A napelempark a legnagyobb területigényű módosítás melynek során a termőföld más célú hasznosítása szükségszerű, azonban jelentős mértékű burkolat, épület nem jelenik meg, közlekedési terhelés, szállítási forgalom nem várható. A területen védett vagy védendő természeti, táji érték nem található. A beruházás tájba illesztése a megfelelő benapozás korlátozása nélkül csak korlátozottan lehetséges.

A fejlesztés a termőföld más célú hasznosítása, beépítése mellett várhatóan kis értékű forgalomnövekedést, a belső területek sűrűsödését fogja okozni a meglévő közúton.

3.7. a környezeti következmények alapján a terv értékelése

A tervben a változatok nem kerültek kialakításra, a javasolt módosításokat előzetes szakmai egyeztetések illetve vizsgálatok előzték meg. A közölt tervjavaslatok ezek alapján környezeti szempontból elfogadhatók.

4. A TERV, ILLETVE PROGRAM MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN FELLÉPŐ KÖRNYEZETRE KÁROS HATÁSOK ELKERÜLÉSÉRE, CSÖKKENTÉSÉRE VAGY ELLENTÉTELEZÉSÉRE VONATKOZÓ, A TERVBEN, ILLETVE PROGRAMBAN SZEREPLŐ INTÉZKEDÉSEK KÖRNYEZETI HATÉKONYSÁGÁNAK ÉRTÉKELÉSE, JAVASLATOK EGYÉB SZÜKSÉGES INTÉZKEDÉSEKRE.

A környezeti hatások csökkentésére vonatkozó javaslatok az egyes módosítások kapcsán meghatározásra kerülnek, azonban általánosságban a megvalósulás ütemezettsége, a környezetvédelmi szempontok figyelembevétele, legjobb elérhető technológia alkalmazása a hatások csökkentését okozhatja.

5. JAVASLAT OLYAN KÖRNYEZETI SZEMPONTÚ INTÉZKEDÉSEKRE, ELŐÍRÁSOKRA, FELTÉTELEKRE, SZEMPONTOKRA, AMELYEKET A TERV, ILLETVE PROGRAM ÁLTAL BEFOLYÁSOLT MÁS TERVBEN, ILLETVE PROGRAMBAN FIGYELEMBE KELL VENNİ.

A gazdasági és lakóterületi fejlesztések megvalósításával a fokozatosságot és a termőföld gazdaságos hasznosítását kell szem előtt tartani.

6. A TERV MEGVALÓSULÁSA KÖVETKEZTÉBEN FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA VONATKOZÓ MONITOROZÁSI JAVASLATOK ÉRTÉKELÉSE

A tervben javasolt területhasználat változások következtében új beruházások valósulhatnak meg, amelyek egyedi engedélyeket igényelnek. Az egyes beruházások megvalósulása során az illetékes szakhatóságok szakmai állásfoglalása alapján a konkrét projektek környezeti hatásai kontrollálhatók, ez monitorozási lehetőséget jelent.

7. KÖZÉRTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ

Mocsa község képviselő-testülete határozatban döntött arra vonatkozóan, hogy **felülvizsgálja** településfejlesztési koncepcióját és településrendezési eszközeit, igazodva az új országos jogszabályi környezethez, az eltelt időszakban bekövetkezett társadalmi-gazdasági változásokhoz, a településfejlesztési célokhoz, valamint az egyedi kérelemként érkezett tulajdonosi fejlesztési igényekhez.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) kormányrendelet alapján, a település észére készülő településrendezési eszközök esetén a környezeti vizsgálat szükséges.

A tervben 35 területhasználati módosítás fogalmazódott meg, amelyből 16 került kiemelésre, amelyek a környezeti állapotra jelentősebb hatással bírnak. A kiemelhető módosítások:

ssz.	ábrán szereplő sorszám:	érintett hrsz.:	terület:
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 belterülettől 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.			
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. Mocsai összekötő út 50 m-es védőtávolsága.			
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi.			
12.	5.1	0462/1, 0462/2, 0462/3, 0462/4	14,61 ha
Területfelhasználási változás: általános mezőgazdasági → egyéb ipari-gazdasági terület			
Indoklás: A területen helyi vállalkozó beruházásával – az Önkormányzat támogatásával – a szomszédos ÉLTEX Kft. telephelyének bővítése tervezett.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: A fejlesztési terület délen közvetlenül határos a Mocsai ürgés legelő Natura 2000 területtel, mely egyben az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója is. A fejlesztési terület 0462/1 és 0462/2 telkeinek délnyugati sarkát érinti a Fiorács Kft. sertéstelepeinek védőtávolsága.			
Területrendezési tervek előírásai: mezőgazdasági térség részét képezi.			

15.	7.12	02/42 (részben)	1,00 ha
Területfelhasználási változás: általános mezőgazdasági terület → különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület			
<p>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.</p> <p>A területkijelölés során figyelembe vettük:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 (csincsilla vagy baromfi), és a közelben tartott állatfajok (baromfi és szarvasmarha) között terjedő vagy köztesgazda betegségek átadásának lehetősége minimális legyen, útról megközelíthető legyen.. 			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: Az MKTV. 12.§ (1) bek. értelmében a területtel határosan zöldterület vagy véderdő kellene $1,00 \cdot 0,05 = 0,05$ ha → 500 m ² területen. A telek lakóterülethez közelebbi mélysége 75,0 m, így a véderdőknek 6,0 m szélesnek kellene lennie. A csincsilla-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:			
<p>3.1 zöldterület, közkert → településközpont vegyes</p> <p>10.1 különleges beépítésre szánt tájgazdálkodási központ → zöldterület, közpark</p>			
<p>Indoklás: A tulajdonos a településközpont vegyes terület bővítését tervezi.</p> <p>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 kijelölésre kerül.</p>			
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 → kertvárosias lakóterület			
Indoklás: Az Önkormányzat támogatta fejlesztés tartalék lakóterületeket jelöl ki.			
<p>Területhasználatot befolyásoló tényezők:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>			
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 → 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.			
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	vízgyűjtőterület → 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.			
Területrendezési tervek előírásai: települési térség, erdőgazdálkodási térség, mezőgazdasági térség, vízgyűjtőterület 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 0408/8, 0408/11, 0408/12, 0408/13, 0408/14	75,58 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]. Mocsa-n 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.			
Nyilvántartott és megállapított bányatelkek			Σ 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 középfeszültségű 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 területéhez 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 bányatelek: villamosenergia hálózat 22 kV-os közép feszültségű eleme északkelet-délnyugati irányban keresztezi.			
Területrendezési tervek előírásai: mezőgazdasági térség részét képezi			

A környezeti hatások csökkentésére vonatkozó javaslatok az egyes módosítások kapcsán meghatározásra kerülnek, azonban általánosságban a megvalósulás ütemezettsége, a környezetvédelmi szempontok figyelembevétele, legjobb elérhető technológia alkalmazása a hatások csökkentését okozhatja.

A terv megvalósításának hatásai időben eltolódva válhatnak érezhetővé, mivel a tervezett beruházások megvalósulása (elsősorban az egy új gazdasági terület beépítése) ütemezetten várhatók. A tervezett módosítások egyenként és összességében sem jelentenek túlzott terhelést a település környezeti állapotára.