



Ócsa Város Főépítésze

2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky u. 2.

Tel.: 29/378-125, Fax: 29/378-067, E-mail: foepitesz@ocsa.hu

TÁJÉKOZTATÁS

A 3125 hrsz.-ú ingatlan településrendezési besorolása

A tárgyi telek a hatályos tervekben

A tárgyi telek az ingatlan-nyilvántartás szerint belterületi, művelésből kivett, beépítetlen terület. A hatályos Szabályozási terv szerint beépítésre nem szánt, Z jelű zöldterületi (közparkok területei) övezetben van.

Az OTÉK [253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről] alapján a zöldterület övezet „*állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.*”



Az övezet előírásait a hatályos HÉSZ 36. §-a tartalmazza:

- (1) A közparkokat úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékekkel és gyermekkocsival is használni lehessen.
- (2) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	A telek	A beépítésnél alkalmazható	
	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m ²)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult (K)	2	3

- (3) Az övezet telkein az OTÉK 27. §. (4) bekezdésének a), és c) pontjában felsorolt létesítmények helyezhetők el.
- (4) Az épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg.
- (5) A közparkokat legalább 85%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
- (6) Az övezet telkein, különösen a gyermek játszószerkezetek esetén a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (7) Haszonállattartó épület nem építhető.

A pirossal kiemelt előírás elavult hivatkozást tartalmaz, de a jogtárban visszakeresve a HÉSZ jóváhagyásakor hatályos OTÉK-ban, az övezetben elhelyezhető építmények:

- pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.),
- a terület fenntartásához szükséges épület.

A fentiek alapján a tárgyi telek hasznosíthatósága erősen korlátozott.

A tárgyi telek a tervezett településrendezési tervekben

Az új – jelenleg készülő - Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat szerint a telek besorolása nem változik. Az új Szabályozási terv szerinti övezet, a Zkk jelű, közkert övezet.

Az övezet előírásait a tervezett HÉSZ 51. §-a tartalmazza:

(1) A Zkk jelű közkert övezet a település állandóan növényzettel fedett jellemzően pihenést, testedzést, játszótéri, rekreációs tevékenységet szolgáló közhasználatú közcélú zöldterületeit foglalja magába.

(2) Az övezeten belül elhelyezhetők:

- a dísz és pihenőkert funkcióhoz, rekreációhoz kapcsolódó építmények (pihenőhely, sétaút, díszkút, dísztó, emlékmű),
- a testedzést szolgáló építmények (játszótér, sportpálya, kutyafuttató),
- a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények.

(3) Az övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 8. pontja tartalmazza.

8. Közkert övezet (Zkk)

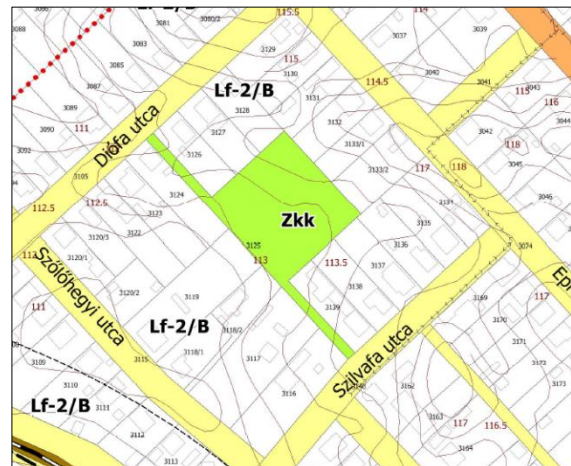
	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek				Az övezetben		
2	Övezet jele	legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(m ²)	(%)	(m)	(%)
4	Zkk	450*	-	SZ	500	3	3,5	60

(4) Az övezet telkei maximum 1,8 m magas áttört kerítéssel bekeríthetők, a terület használata időben korlátozható.

Az új HÉSZ szerinti változások:

- a beépíthetőség 2%-ról 3%-ra nő,
- a megengedett építménymagasság 3 m-ről 3,5 m-re nő,
- a minimális zöldfelület 85%-ról, 60%-ra csökken.

Ugyanakkor az elhelyezhető építmények köre nem bővül, így a telek hasznosíthatósága a tervezett HÉSZ szerint is korlátozott marad.



A telek esetleges jövőbeni átsorolásához szükséges eljárás

Mivel a településrendezési tervek jelenlegi módosításába már nem integrálható ez a feladat, így az átsorolást mindenképpen új eljárás keretében lehetne megtenni, de csak a jelenlegi módosítás lezárását és a tervek jóváhagyását követően.

Az esetleges átsorolás mind a TSZT-t, mind a Szabályozási tervet érintené, így mindkét terv módosítására szükség lenne. A tervmódosítások folyamatát a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet határozza meg. A tapasztalat alapján egy ilyen típusú tervmódosítás esetében a becsült idő nagyjából minimum 8-10 hónap.

Egyéb megállapítások az esetleges átsorolás kapcsán

Említésre érdemes, hogy a tárgyi telek nem minden típusú átsorolása támogatható szakmailag. Jelenleg a telek beépítésre nem szánt terület és amennyiben beépítésre szánt terület kijelölése tervezett a helyén, úgy célszerű a telek környezetéhez illeszkedő lakóövezet kijelölése. Egyéb építési övezetek kijelölése konfliktusforrást eredményezhet a környező lakosok körében.

Másik fontos szempont az átsorolás kapcsán, hogy mivel a telek jelenleg beépítésre nem szánt közkert övezetbe sorolt, így jelentősen magasabb a számított biológiai aktivitásértéke, mint egy tervezett falusias lakóterületnek, így a biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében (jogszabályban előírt feltétel) a településen belül, valahol máshol ki kell azt egyenlíteni.

Ezen megállapítások a Testület elvi döntéséhez, mérlegeléshez is fontosak lehetnek.

Ócsa, 2016. április 19.

Vojnits Csaba Ferenc

Vojnits Csaba Ferenc

főépítész