



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00199-2/2017

Ügyintéző: Szutor Zsolt Attila

Telefon: (+36 1) 485 6900

Tárgy: Ócsa településképi rendeletének készítése –  
**vélemény**

Hivatkozási szám: 508-30/2017

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Bukodi Károly polgármester részére**

*Ócsa Város Önkormányzata*

*2364 Ócsa*

*Bajcsy-Zsilinszky u.2.*

Tisztelt Polgármester Úr!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 43/A.§-ában foglaltak alapján az alábbi véleményt adom Ócsa településképi rendeletének tervezetéről.

1. Javaslom a rendelettervezet felülvizsgálatát és módosítását a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: Jszer.) foglaltaknak való teljes mértékű megfelelés érdekében.

Felhívom a figyelmet, hogy a rendelettervezet bevezető része hibás, az önkormányzat nem eredeti jogalkotói hatáskörben alkotja meg a településképi rendeletet.

Kérem, hogy a tervezetben a hivatkozások a Jszer.-ben meghatározott formában szerepeljenek.

Felhívom a figyelmet, hogy a Jat. 2.§ (1) bekezdés értelmében az önkormányzati rendeletnek a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. Kérem, hogy e szempontból alaposan vizsgálják meg a rendelettervezetben szereplő, az illeszkedésre vonatkozó és a kialakult állapotra utaló előírásokat.

2. Javaslom a rendelettervezet felülvizsgálatát és módosítását az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben, a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényben, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben, a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendeletben és az R.-ben foglaltaknak való teljes mértékű megfelelés érdekében.
3. Javaslom a rendelettervezet szövegének ellenőrzését nyelvtani, nyelvhelyességi szempontból.
4. Felhívom a figyelmet, hogy településképi véleményezési eljárást az R. 26.§ (2) bekezdésben foglaltak szerint csak építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokat megelőzően lehet lefolytatni. Kérem a rendelettervezet 36.§ (3) bekezdésének átdolgozását.

Állami Főépítész

1052 Budapest, Városház u. 7. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270

Telefon: (+36 1) 485 6900

E-mail: [allamifoeptesiz@pest.gov.hu](mailto:allamifoeptesiz@pest.gov.hu) Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

5. Felhívom a figyelmet, hogy építési naplót csak az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 22. § (1) és (1a) bekezdése szerinti építőipari kivitelezési tevékenység végzéséről kell kötelezően vezetni. Kérem a rendelettervezet 40.§ (2) bekezdésének törlését.

**Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:**

1. Felhívom a figyelmét, hogy az R. 43/A.§ (6) bekezdés szerint a polgármester a településképi arculati kézikönyv, településképi rendelet elfogadás előtt ismerteti a képviselő-testülettel a beérkezett véleményeket, az el nem fogadott véleményeket és azok indokolását, egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet, illetve az elfogadott vélemények alapján a kézikönyv tervezetében és a településképi rendelet tervezetében javasolt módosításokat.
2. Az R. 43/B.§ (1) bekezdés a) pontja szerint a polgármester az elfogadott kézikönyvet és településképi rendeletet, illetve ezek módosítását az elfogadást követő 15 napon belül rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi az önkormányzati honlapon hirdetményben és az önkormányzati hivatalban nyomtatásban.
3. Kérem, hogy a jóváhagyott településképi arculati kézikönyvet, településképi rendeletet az R. 43/B.§ (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerint küldje el hitelesített pdf és szerkeszthető digitális formátumban az elfogadásról szóló jegyzőkönyvvel együtt az állami főépítési hatáskörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatalnak (a továbbiakban: Hivatal), vagy az R. 43/B.§ (1) bekezdés c) pontja szerint a kézikönyvet és a településképi rendeletet szerkeszthető digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt, mint elektronikus úton hitelesített dokumentumokat tegye elérhetővé a Hivatal számára.
4. Felhívom a szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és az egyeztetési eljárás szabályainak maradéktalan betartását.

Budapest, 2017. szeptember 18.

**Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott**  
nevében és megbízásából:



Kapják:

1. Címzett
2. Irattár - helyben

Építményengedélyezési Osztály

Iktatószám: EE/15838-4/2017

Tárgy: Ócsa Településképi  
Rendelete véleményezés

Ügyintéző: Karóczkainé Auer Ágnes

Tel.: 1 468 0757

E-mail:

[karoczka.auer.agnes@nmhh.hu](mailto:karoczka.auer.agnes@nmhh.hu)

Bukodi Károly polgármester

Ócsa

Bajcsy-Zsilinszky u.2.

2364

Tisztelt Alpolgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: Hatóság) Ócsa Város Önkormányzat Településképi Arculati Kézikönyv és rendelet-tervezet részünkre megküldött véleményezési anyagát megvizsgálta.

*A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Korm. Rendelet.**) 23/F. §

(2) bekezdés c) pontja szerint, az egyedi építészeti követelmény az építési tevékenységgel érintett a településképi szempontból meghatározó, vagy a helyi egyedi védelemmel érintett terület tekintetében a sajátos építményfajták elhelyezésének módjára határozható meg.

(3) Az anyaghasználatra vonatkozó követelmény kiterjedhet az építmény, sajátos építményfajták építőanyagának településkaraktert befolyásoló valamely minőségi jellemzőjére.

A 23/G. § pontja kimondja, hogy a településképi rendeletben a településképi szempontok figyelembevételével meg kell határozni

- a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területeket
- azon területeket, amelyek az a) pont szerinti sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére nem alkalmasak, és
- a helyi védelemmel érintett területeken a sajátos építményekkel, műtárgyakkal kapcsolatos anyaghasználatra vonatkozó követelményeket.



A **rendelet-tervezet 27. § (2) bekezdése** vonatkozásában Hatóság kéri, hogy az elektronikus hírközlés építményeire azok esetleges anyaghasználatára vonatkozó, fentiekre szorítókozó előírásait fogalmazza meg az önkormányzati rendeletében.

A Hatóság felhívja a figyelmet, hogy a Korm Rendelet 26. § és a 26/B. § szerinti településképi véleményezési és bejelentési eljárások a hírközlési építményekre – mint sajátos építmények – nem vonatkoztathatók, így a rendelet-tervezet **45. §-ban (2) bekezdésében előírni tervezett főépítész szakmai konzultáció legfeljebb tájékoztató jellegű lehet.**

A mellékelt rendelet tervezet előírásait a fentiek figyelembevételével felülvizsgálni szíveskedjenek.

A rendelet megalkotásához segítségül a Hatóság az alábbi tájékoztatást adja.

A jó minőségű szolgáltatások elérésének lakossági igénye és a lakóterületeken elhelyezendő bázisállomások kérdése gyakran nehezen összeegyeztethető vitás helyzeteket generál, ezért ilyen esetekben szükséges a hálózatfejlesztésben és a digitális gazdaság fejlődésében érintett valamennyi állami, önkormányzati és társadalmi szervezet segítő és kompromisszum kész együttműködése.

E közérdekű célok elérésének alapvető feltétele a hírközlési infrastruktúra, fejlesztése, továbbá a szolgáltatókat a frekvencia használati szerződés alapján ellátási kötelezettség terheli, amelynek eleget kell tenniük.

Az EU elvárásaival összhangban a jelenlegi jogszabályi környezet is a már meglévő infrastruktúrák, eszközök közös használatát preferálja. A Hatóság és a hírközlési szakma pedig rendelkezik azzal a szaktudással, amelynek segítségével meghatározható, hogy egy-egy antenntartó szerkezet hány darab antennát, bír el illetve, hogy az előírt szintű lefedettség eléréséhez milyen egymáshoz viszonyított távolságra kell elhelyezni egymástól a berendezéseket és tartószerkezeteket.

Egy szolgáltató által lefedett terület ún. cellákra van osztva. Egy cella megfelel egy adótorony vagy ismétlőadók esetén több kisebb adótorony által lefedett területnek. A cella méretét az adó kisugárzott teljesítménye határozza meg és ez fordítva is igaz, adott cellamérethez adott teljesítmény szükséges. A celluláris hálózatok alap gondolata az, hogy alacsony energiaszintű adók használatával lehetővé tegye a hatékony frekvencia-újrafelhasználást. Ugyanis abban az esetben, ha erős adókat használnának, akkor az adott frekvenciát csak több 100 kilométer távolságban lehetne újra felhasználni.

A celluláris mobil hálózathoz lefoglalt frekvenciasáv cellacsoportok között van elosztva. Ez az elosztás a szolgáltató által lefedett területen cellacsoportonként ismétlődik. Az elérhető rádiócsatornák teljes számban használhatóak minden egyes cellacsoportban, és ez alkotja a szolgáltató lefedett területét. Egy frekvencia, amelyet egy cella használ, pár cellával arrébb is használható, de két, ugyanazt a frekvenciát használó cella között megfelelő távolságnak kell lennie az interferencia elkerülése végett. A frekvencia-újrafelhasználás jelentősen megnöveli a hálózaton lévő felhasználók számában mért kapacitást.

A mobiltelefon-szolgáltatás akkor teljesíti az előfizetők által támasztott elvárásokat, ha az ügyfelek bárhol és bármikor, kiváló minőségben tudnak hívást kezdeményezni, vagy fogadni. A mozgó (például autóban utazó) előfizető szempontjából fontos követelmény, hogy a felépített összeköttetés cellahatárok átlépésekor ne szakadjon meg. Mindez csak úgy lehetséges, ha a mobiltelefonokkal kapcsolatot létesítő bázisállomások által kibocsátott rádióhullámok az előfizetők tartózkodási- és mozgási területét hézagmentesen fedik le.

Az új antennák telepítésének legfőbb oka, hogy a mobiltelefon-előfizetők számának növekedésével párhuzamosan növelni kell a hálózat kapacitását is, az új technológiához (pl. LTE) pedig új hálózat kiépítésére van szükség.

Az antennák helyének meghatározása körültekintő mérnöki tervezés eredménye, amelynek lényege, hogy olyan helyekre telepítsék az antennákat, ahol az előfizetők igénybe vehetik azt, hiszen a mobiltelefont használók minden esetben a bázisállomással létesítenek kapcsolatot, és az állomásnak a legcélszerűbb olyan helyen állnia, ahol magas a mobiltelefonálók száma.

Egy-egy bázisállomás telepítése tervezésekor minden esetben szükséges figyelembe venni a terep adottságait, a környezetet (pl. szomszédos házak/objektumok magassága, környező fák/erdők magassága és lombosodottsága, sűrűsége); a helyszín megközelítési lehetőségeit (pl. út, árterület stb.); a helyszín infrastrukturális adottságait; elektromos áram betáplálás megvalósíthatóságát.

Figyelembe kell venni a környező bázisállomások elhelyezkedését is, a bázisállomások egymásra hatása miatt; a meglévő lefedettséget; hogy hol szükséges esetleg javítani a lefedettséget; hogy a társzolgáltatók állomásai hol helyezkednek el.

A mobil bázisállomás akkor tud hatékonyan és optimálisan működni, ha az antenna tipikusan 30-40 méteres magasságban helyezkedik el, de lehetőleg legalább 10m-el a környező tereptárgyak felett helyezkedjen el.

Keresni kell a meglévő objektumok használatának lehetőségét (meglévő torony, víztorony, kémény, templomtorony, magasabb ipari létesítmények, lakóépületek, stb.). Ezeket a településeknek a saját szabályozó eszközeikben (Településképi rendelet, Településképi Arculati Kézikönyv) célszerű biztosítani.

Az előfizetők igénylik az egyre magasabb átviteli sebességet, ami azt eredményezi, hogy egyre közelebb kell hozzájuk elhelyezni a bázisállomást, tehát nem elegendő a település szélére letenni, hanem azt be kell "vinni" a településre.

A szolgáltatók mindig arra törekednek, hogy a szolgáltatás biztosításához optimálisan a legkevesebb bázisállomás építésére és a lehető legkisebb adóteljesítményre legyen szükség.

Az antennákat (bázisállomásokat) a cellás elv alapján – elsősorban a sűrűn lakott területekre kell telepíteni. Ennek oka, hogy itt az előfizetők száma, illetve a mobilhasználat időtartama folyamatosan növekszik.

A bázisállomások vízszintesen, az autók fényszóróihoz hasonlóan bocsátanak ki rádióhullámokat, tehát nagyon kevés energia jut az antenna alatti területre. Az antennák által kibocsátott rádióhullámok vízszintes irányítottságából adódik, hogy közvetlenül az antenna alatti területeken az elektromágneses tér intenzitása rendkívül csekély, és a távolsággal négyzetes arányban csökken. Az ENSZ Egészségügyi Világszervezetének (WHO) egyértelmű állásfoglalásából is tudjuk, hogy a bázisállomások lakosságot érintő elektromágneses hatása elhanyagolható, egészségkárosodással nem kell számolni.

Fenti véleményt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43/A.§ (6) bekezdés b) és c) pontja és (7) bekezdése alapján adta a Hatóság.



A rendelet-tervezet felülvizsgálata után az ismételt véleményezés lehetőségének biztosítására, a Hatóság értesítést kér a módosított tervezet elkészültéről.

Jelen vélemény a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett digitális egyeztetési felületre feltöltésre került.

Budapest, 2017. augusztus 23.

Tisztelettel:

dr. Rajnai Judit  
osztályvezető



Ócsa Polgármesteri Hivatal	
Érkezett	2017-09-28
508-42/2017	V.6.

## PEST MEGYEI FŐÉPÍTÉSZ

1052 BUDAPEST, VÁROSHÁZ U. 7. – TEL: 06 1 233-6861 – FAX: 06 1 233-6884 – MOBIL: 06-20-9369-607  
PANYIZ@PESTMEGYE.HU

### Bukodi Károly

polgármester úr részére

### Ócsa Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal

### 2364 Ócsa

Bajcsy-Zsilinszky utca 2.

Ikt. szám: 304-4/2017

Hiv. szám: 508-42/2017

Ügyintéző: Schindler-Kormos Eleonóra  
településfejlesztési és -rendezési referens

Tel: 06-1-233-68-60

Fax: 06-1-233-68-94

Email: kormose@pestmegye.hu

**Tárgy:** Ócsa város TAK és TKR készítésére  
vonatkozó egyeztetés 314/2012. (XI.8.) Korm.  
rendelet 28. § (1) pontja szerint.

### Tisztelt Polgármester Úr!

Ócsa város Településképi arculati kézikönyvének (TAK) és Településképvédelmi rendeletének egyeztetéséről szóló, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban Településrendezési kódex) 28. § (1) bekezdés szerinti véleménykérő levelét köszönettel megkaptam. A megküldött dokumentáció átnézését követően a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 13/A. § (3) és (5) bekezdésének, valamint a főépítési tevékenységről szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rend. 9. § (1) bekezdés d) pontjának megfelelően az alábbi véleményt fogalmazom meg.

Ócsa fejlődése nem vonatkoztatható el a külkerületek és az agglomeráció fejlődésétől, de Ócsa arculata és imázsa része lesz az agglomerációnak és a megyének is. A TAK és a TKR megfogalmazott gondolatait, előírásait segítenek abban, hogy a település továbbadja mostani örökségét, és új örökséget teremtsen a jövő generációi számára.

A megküldött dokumentáció alapos munkának a bizonyítéka. A TAK-ban leírtak átfogó képet adnak a település arculatában prioritást kapó elemekről, amelyek hangsúlyosak a város imázsának kialakításában, és amelyek jelentősége egyértelmű a városépítészeti, építészeti, táji, környezeti arculat megteremtésében.

A TAK jól szerkesztett, átlátható, a különböző táji, gazdasági és turisztikai jegyek a településrészek karakterének lehatárolásában betöltött szerepe alapján más és más hangsúlyt kap. A település számára az egységes táji és építészeti arculat alakítása érdekében a települési környezet vizuális megjelenését meghatározó jellemzők megfogalmazásához jelentős segítséget ad a véleményezendő dokumentum. Ha ehhez még a települési Értéktárakat is áttanulmányozzák, valamint feltárják az Egyedi tájértékeket amelyek további kulturális, léptékbeli, formai, anyaghasználati és minőségi stílusjegyeket közvetíthetnek, úgy teljes átfogó módon válik felhasználhatóvá a TAK és TKR.

Javasolt a degradált, szlömösödött területekre, illetve a két utcás telkek kertvégeire vonatkozóan – amelyek ronthatják Ócsa arculatát – is javaslatot megfogalmazni a TAK-ban, előírást a TKR-ben, illetve olyan általános elvárásokat, amelyek megakadályozhatják hasonlóak kialakulását.

Talán a későbbi felülvizsgálat során kívánatos lesz – igény merül fel – az ideális utcaszerkezetnek, keresztmetszetnek kialakítására (járdaszélesség, zöldsáv, fasor/növényssáv, parkolósáv, kerékpárút, burkolat, stb.) vonatkozó ajánlás, illetve szabály megfogalmazása is.

Az elkészített Kézikönyvhöz gratulálok, és a dokumentumokban megfogalmazottak végrehajtásához sikeres munkát kívánok!

Budapest, 2017. szeptember 20.

Üdvözlettel:

  
*Pályi Zsuzsanna*  
**Szabóné Pányi Zsuzsanna**





Gyál Város Önkormányzatának Polgármestere  
2360 Gyál, Kőrösi út 112-114.

Telefon: 06 (29) 540-932, 540-930, 340-101, Telefax: 06 (29) 340-028

E-mail: polgarmester@gyal.hu Honlap: www.gyal.hu

Ócsai	
Polgármesteri Hivatal	
Érkezett	2017-10-09
mell.	
Előadó	508-49/2017 Polgm.

Szám: K/13697-2/2017

Ügyintéző: Kiss István

Tárgy: Ócsa város településképi arculati kézikönyve,  
Településképi rendelete és Helyi Építési Szabályzatának  
módosítása. Véleményezési dokumentáció  
Hivatkozási szám: 508-40/2017

Bukodi Károly Úr  
Ócsa Város Polgármestere

Ócsa

Bajcsy-Zsilinszky utca 2.

2364

Tisztelt Polgármester Úr!

**Ócsa város településképi arculati kézikönyve, Településképi rendelete és Helyi Építési Szabályzatának módosítása** véleményezési dokumentáció elkészítéséről szóló tájékoztató levelét köszönettel megkaptam.

*A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően az **Ócsa város településképi arculati kézikönyve, Településképi rendelete és Helyi Építési Szabályzatának módosítása** véleményezési dokumentációját áttanulmányoztam és azzal kapcsolatosan észrevételt, kifogást nem teszek.

Várom további konstruktív együttműködését!

G y á l, 2017. október 4.

Üdvözlettel:





# Bugyi Nagyközség Önkormányzat Polgármesterétől

2347 Bugyi, Beleznay tér 1.

Tel.: 29-547-502, Fax: 29-348-464

e-mail: hivatal@bugyi.hu; Internet: www.bugyi.hu

Ügyfélfogadás: Hétfő: 8<sup>00</sup>-12<sup>00</sup>; Szerda: 8<sup>00</sup>-12<sup>00</sup>; 13<sup>00</sup>-15<sup>00</sup>; Péntek: 8<sup>00</sup>-12<sup>00</sup>

**Szám:** 5952-2/2017

**Ügyintéző:** Mészáros Ernő

**Tárgy:** Véleményezés Ócsa Város Településképi Arculati kézikönyve, Településképi rendelete és Helyi építési Szabályzata módosítására vonatkozóan.

**Bukodi Károly**  
polgármester részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Bugyi Nagyközség Polgármesteri Hivatala nevében köszönettel vettem Ócsa Város Településképi Arculati kézikönyve, Településképi rendelete és Helyi építési Szabályzata módosítására vonatkozó véleményezési anyagaiknak honlapjukon elérhető, megjelölt részeit.

Hivatkozással a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletről, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és a településképpel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 5/2017. (IV. 27.) számú önkormányzati rendeletről, megkeresésükre válaszolva a tárgyi kérdésekben a következő véleményezést adom:

- A hatáskörömbé tartozó kérdésekben, a településünkre vonatkozó jogszabályokon alapuló követelményekben a megjelölt elérési hely szerinti Ócsa Város Településképi Arculati kézikönyve, Településképi rendelete és Helyi építési Szabályzata egész településre vonatkozó módosítására vonatkozóan elvárásokat nem határozok meg, hivatalom nevében azt kikötés és észrevétel nélkül támogatom.
- Nyilatkozok arról, hogy az eljárás további szakaszaiban nem kívánunk részt venni.

Munkájukhoz további munkasikereket kívánok!

Bugyi, 2017. szeptember 08.

Tisztelettel:

  
Somogyi Béla  
polgármester





Üllő Város Önkormányzatának  
Polgármestere  
2225 Üllő, Templom tér 3.  
Tel.: 29/320-011; Fax: 29/521-930;

Ócsai Polgármesteri Hivatal	
Érkezett: 2017-10-12	mell.:
508-51/2017 szám	Előadó: J. J. J.

Ügyiratszám: 55-6/2017.  
Ügyintéző: Skobrák Ferenc

**Tárgy:** Ócsa településrendezési eszközei

Ócsa Város Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala  
2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky. u. 2.

Bukodi Gábor polgármester úr részére

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Ócsa településképi arculati kézikönyve, településképi rendelete miatt szükséges helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatosan mellékelten küldöm Üllő Önkormányzatának 126/2017. (IX. 28.) számú Ö.H. határozatában foglalt tájékoztatását, valamint ezúton is jelzem, hogy Önkormányzatunk a véleményezési eljárás további szakaszában nem kíván részt kíván venni.

Üllő, 2017. október 9.

Tisztelettel:



Kissné Szabó Katalin  
polgármester

Tárgy **Felsőkert utca ingatlan elhelyezés**  
Feladó Szabolcs Nagyiványi <nagyivanyiszabolcs@yahoo.com>  
Címzett foepitesz@ocsa.hu <foepitesz@ocsa.hu>  
Másolat Fodor Katalin <fodork77@gmail.com>  
Dátum 2017-08-17 15:25



Tisztelt Főépítész Úr!

Tegnap egyeztetésünkre hivatkozva fordulunk Önhöz az alábbi kéréssel.

A kérdéses ingatlan a 2364 Ócsa, Felsőkert utca 22. szám alatt található (Ócsa, belterület 2609/1 hrsz.)

Az ingatlan jelenleg kivett, beépítetlen területként van nyilvántartva, területe 1743m<sup>2</sup>, a települési térkép szerint ez az utolsó "építési telek". Az ingatlant a közelmúltban megvásároltuk, és reményeink szerint a jövő év folyamán családi házat szeretnénk rá építeni. Tájékozódunk az építéssel kapcsolatos helyi szabályokról, és ennek alapján az általunk elképzelt épület mindenben megfelelné a helyi szabályozásnak, egyetlen pontot kivéve.

Az ingatlan az LF2/A építési övezetben található, ahol a jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat 36.§ (8) a.) pontja szerint: "új épületet a kialakult (beépítetlen telek esetén a szomszédos ingatlanokon kialakult) oldalhatáros beépítésnek megfelelő építési helyet meghatározó telekoldalon és a telek oldalhatárától legfeljebb 1,0m-re kell elhelyezni."

A Felsőkert utcának a kérdéses oldalán az épületek, - az ingatlanokat szemből nézve - a telkek bal oldali határán kerültek elhelyezésre, tehát ez a "szomszédos ingatlanokon kialakult" helyzet.

A mi problémánk az lenne, hogy az épületet, - szintén szemből, az utcáról nézve - a telek jobb oldali határán szeretnénk elhelyezni.

A telek mérete (1743m<sup>2</sup>) lehetővé teszi, - hogy megfelelő védőtávolságot megtartva (cca 4-5m, illetve amennyi szükséges) a jobb oldali telekhatártól a szomszédos épület miatt - a jobb oldalon helyezzük el az épületet, természetesen minden egyéb szabály, magasság, tetőgerinc iránya, oldalkert, hátsókert, előkert stb. figyelembe vételével.

Az indokaink a következők:

A legfontosabb szempontunk az, hogy a jobb oldali határon történő építés esetén, az épület a bal oldal felé, vagyis a tájvédelmi körzet felé lenne "nyitva". Abba az irányba nézne a terasz, a nappali, a kert stb., és az épület hátsó része fordulna a szomszéd épület hátsó része felé.

Nekünk ez nagyon fontos lenne és reméljük, hogy az utolsó utca, utolsó épülete esetén talán van erre lehetőség.

A telek hátsó része a volt strandfürdővel határos, a bal oldali része pedig már a tájvédelmi körzethez tartozik, így véleményünk szerint nem zavarna senkit, és a településképet sem rontaná, ha így helyeznénk el az épületet.

Ezen kívül a telek bal oldali határán egy fasor és a hozzá tartozó aljnövényzet található, amelyet szinte teljesen ki kellene vágnunk, ha a helyben kialakult építési helyre kellene az épületet felépítenünk.

Tisztelettel kérjük a segítségét abban, hogy az építhetőságnál tájékozódjon arról, hogy a tegnap tárgyalt főépítési vélemény segítségével megvalósítható-e az elképzelésünk.

Segítségét előre is köszönjük, várjuk megtisztelő válaszát!

Üdvözlettel:

dr. Nagyiványiné Fodor Katalin  
dr. Nagyiványi Szabolcs



## J e g y z ő k ö n y v

**Készült** Ócsa Településképi Arculati Kézikönyvének elkészítése tárgyában, 2017. június 21. napján 17:00 órakor tartott lakossági fórumról.

**Ülés helye:** Polgármesteri Hivatal, Tanácsterem

**Jelen vannak:**

Vojnits Csaba Ferenc	főépítész
Prohászka Rita	jegyzőkönyvvezető

**Vojnits Csaba Ferenc főépítész** megállapítja, hogy a jogszabályi előírásoknak megfelelően meghirdetett lakossági fórumra nem jelent meg senki, ezért 17 óra 30 perckor a fórumot bezárja.

k.m.f

*Vojnits Csaba Ferenc*

**Vojnits Csaba Ferenc**  
főépítész

**Prohászka Rita**  
jegyzőkönyvvezető

## J e g y z ő k ö n y v

**Készült** Ócsa Településképi Arculati Kézikönyvének (TAK), Településképi rendeletének (TKR) és a Helyi építési szabályzat (HÉSZ) jogharmonizáció miatt szükséges módosításának elkészítése tárgyában, 2017. augusztus 16. napján 17:00 órakor tartott lakossági fórumról.

**Ülés helye:** Polgármesteri Hivatal, Tanácsterem

**Jelen vannak:**

dr. Molnár Csaba	jegyző
Vojnits Csaba Ferenc	főépítész
Lakosság	mellékelt jelenléti ív szerint

**Vojnits Csaba Ferenc főépítész** 17 óra 00 perckor megnyitja a lakossági fórumot, melyen a Lakosság részéről ketten képviseltetik magukat. Főépítész úr tájékoztatja a jelenlévőket a lakossági fórum okáról és röviden bemutatja a véleményezésre bocsátott anyagokat.

**dr. Nagyványi Szabolcs** konkrét épületelhelyezéssel kapcsolatos kérdéssel élt, mely részben a HÉSZ előírásait, részben településképi szempontokat érint. A konkrét elhelyezéssel kapcsolatban Főépítész úr szóban állást foglal és abban maradnak, hogy az ügyet hivatalosan, írásos beadvány formájában kezelik tovább, jelen eljárástól függetlenül. dr. Nagyványi Szabolcs egyéb észrevételt nem tesz.

**Horváth András** pozitívan értékeli azt a törekvést, ami Ócsa önálló identitásának megtalálása, illetve a meglévő identitás megőrzésének irányába mutat – véleménye szerint ilyen a TAK elkészítése is. Kiemeli, hogy egy agglomerációs település – mint Ócsa – legfontosabb vonzereje, ha a Fővárossal nem összenőve, saját identitását őrzi és azzal csábítja az új betelepülőket, illetve tartja meg a jelenlegi lakosait. Javaslatot tesz közösségi tereket és közlekedési elemeket érintő konkrét fejlesztésekre, melyek nagy része a jelenlegi városvezetés célkitűzései között is szerepel, így egybehangzó vélemény születik a jelenlévők közt ezek fontosságáról.

**Vojnits Csaba Ferenc főépítész** 17 óra 45 perckor – egyéb hozzászólás hiányában - lezárja a lakossági fórumot.

k.m.f

**Vojnits Csaba Ferenc**  
főépítész

**dr. Molnár Csaba**  
jegyző

## J E L E N L É T I   Í V

Készült: Az Egressy Gábor Szabadidőközpont I. emeleti 13-as termében 17:00 órai kezdettel megrendezésre kerülő a „Települési Arculati Kézikönyv és a Településképi rendelet” partnerségi egyeztetés során megrendezésre kerülő lakossági fórumon megjelentekről

Név:

Aláírás:

Vojnits Gábor Ferenc főpolgármester

Nagyvácskányi Szabolcs

Dr. Molnár Csaba

Horváth András

Vojnits Gábor Ferenc

Nagyvácskányi Szabolcs

Dr. Molnár Csaba

Horváth András