

**ÓCSA VÁROS HATÁLYOS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK  
MÓDOSÍTÁSA  
A 07/21 HRSZ-Ú INGATLAN VONATKOZÁSÁBAN**  
- a hatályos terveken hibásan szereplő besorolás korrigálása -



**A Trk. 42. § (2) bekezdés szerinti  
végső szakmai véleményezési dokumentáció**

2017. december

# **ÓCSA VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA A 07/21 HRSZ-Ú INGATLAN VONATKOZÁSÁBAN**

- a hatályos terveken hibásan szereplő besorolás korrigálása -

## **KÉSZÍTETTE**

---

### **Ócsa Város Önkormányzata**

2364 Ócsa, Bajcsy-Zs. u. 2.

06-29-378-125

polghiv@ocsa.hu

Felelős tervező:

*Vojnits Csaba Ferenc*

**Vojnits Csaba Ferenc - főépítész**

okl. településmérnök

Terv. jog.: TT 01-6112

A vizsgálati és alátámasztó munkarészek elkészítéséhez felhasználásra kerültek a 2017-ben elfogadott hatályos településrendezési eszközök vizsgálati és alátámasztó munkarészei, melyeket a KASIB Kft. készített.

## **TARTALOMJEGYZÉK**

---

### **BEVEZETŐ**

Bevezető

### **ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLAT**

#### **1. ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLAT**

- 1.1. A tervezési terület rövid bemutatása
- 1.2. A településrendezési tervi környezet bemutatása
- 1.3. A területrendezési tervek tartalmának vizsgálata a tervezett módosítás vonatkozásában
- 1.4. Épített- és természeti környezet, valamint a szakági vonatkozások összefoglaló vizsgálata

#### **2. ÖSSZEFOGLALÓ HELYZETÉRTÉKELES**

### **ÖSSZEFOGLALÓ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

#### **3. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA**

- 3.1. A hatályos településszerkezeti tervet érintő módosítások
- 3.2. A hatályos helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet érintő módosítások

#### **4. A FELSŐBB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA**

- 4.1. Az otrt és batrt előírásainak való megfelelés igazolása
- 4.2. Biológiai aktivitásérték számítás

#### **5. A SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK ÖSSZEFOGLALÁSA**

### **JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

A Településszerkezeti terv módosítása

A Helyi Építési Szabályzat módosítása

## **BEVEZETŐ**

---

## BEVEZETŐ

---

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a város hatályos Településrendezési eszközeit az alábbi döntéseivel fogadta el 2017-ben:

- Ócsa Településszerkezeti Terve: 100/2017. (IV.26.) számú ÖK. határozat
- Ócsa Helyi Építési Szabályzata: 4/2017. (IV.27.) önkormányzati rendelet

Az új Településrendezési eszközök elfogadását megelőzően részben digitális, részben papír alapú tervei voltak még a városnak, melyeket az idén elfogadott módosítás/átdolgozás keretében digitalizált egységesen a megbízott Tervező.

Mind a Tervező, mind az önkormányzati véleményező és koordinálók legjobb szándéka ellenére, a tervek jóváhagyását követően - idén decemberben – felfedeztünk egy hibát a bedigitalizált tervekben, melynek eredményeként a hatályos terveken egy korábban beépítésre szánt Gksz jelű, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet (07/21 hrsz. kb. 0,8 ha része) beépítésre nem szánt Má jelű, mezőgazdasági területként került feltüntetésre.

A hiba felfedezésekor egyből jeleztük ezt a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészének, aki miután ismertettük a problémát úgy gondolta, hogy mivel a hiba a tervek digitalizálásakor történ, így a hatályos tervek alátámasztó és jóváhagyandó munkarészein szisztematikusan végig lett görgetve, így nehezen indokolható a „hiba” státusz. Figyelembe véve, hogy az Önkormányzatnak sürgős a módosítás, mivel egy tervezett fejlesztés keretében derült fény a hibára, az Állami Főépítész azt javasolta ne a „hibajavításra” vonatkozó eljárással indítsuk meg tervezett visszazorolást, mert annak elbírálása kérdéses lehet, hanem kezdeményezzen az Önkormányzat egy egyszerű módosítást az érintett területre.

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a módosítással érintett területet 271/2017. (XII.20.) számú ÖK. határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, mivel a területen az Environ-Energie Kft. által tervezett és előkészített HEPP-ÓCSA projekt a megvalósítási szakaszához ért. A megvalósításához Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elvi hozzájárulást adott az 59/2011 (III.30.) sz. önk. határozatában. A megvalósításhoz szükséges a projekt területének tehermentes és önálló helyrajzi számon való leválasztása a 07/21 hrsz. külterületi ingatlanról. A beruházás előkészítése és engedélyeztetése csak ezt követően indulhat el.

A bemutatott körülmények alapján Ócsa Város Önkormányzata *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (Továbbiakban Trk.) 32. § (6) bek. c) pontja alapján kezdeményezi a hatályos Településrendezési terveinek Trk. 42. §-a szerinti tárgyalásos eljárásban történő módosítását.

## **ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLAT**

---

## 1. ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLAT

### 1.1. A TERVEZÉSI TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

A tervezési terület Ócsa északnyugati részén, a Budapest irányába tartó Bajcsy-Zsilinszky utca és az Alsónémedi irányába tartó Némedi út által közrefogott területen, a Némedi úti major területén található.



forrás: maps.google.com

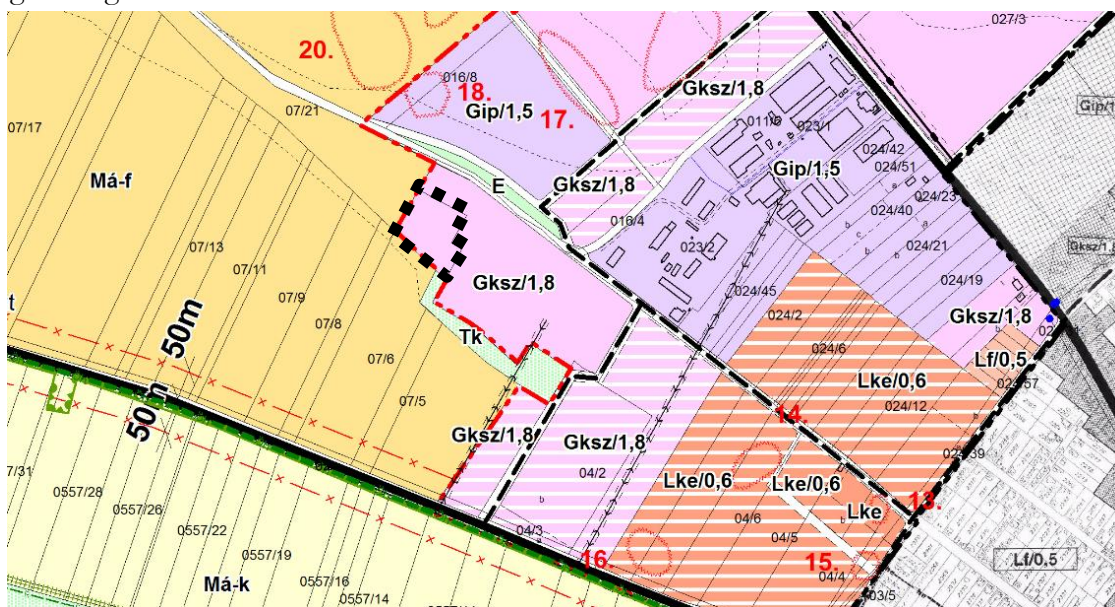
A 07/21 hrsz-ú telek tervezett módosítással érintett része (sárgával jelölt) jelenleg beépítetlen, alulhasznosított terület, de szorosan kapcsolódik már meglévő kereskedelmi, szolgáltató területhez. Megközelíthetősége mind a pesti út, mind a Némedi út felől biztosított, utóbbi irányból szilárd burkolatú úton is.

A tervezési területet tehát keleti és északi irányból meglévő gazdasági területek határolják, a többi irányból beépítésre nem szánt mezőgazdasági területek veszik körbe, melyek egy részén fás (erdős) területek is találhatók.

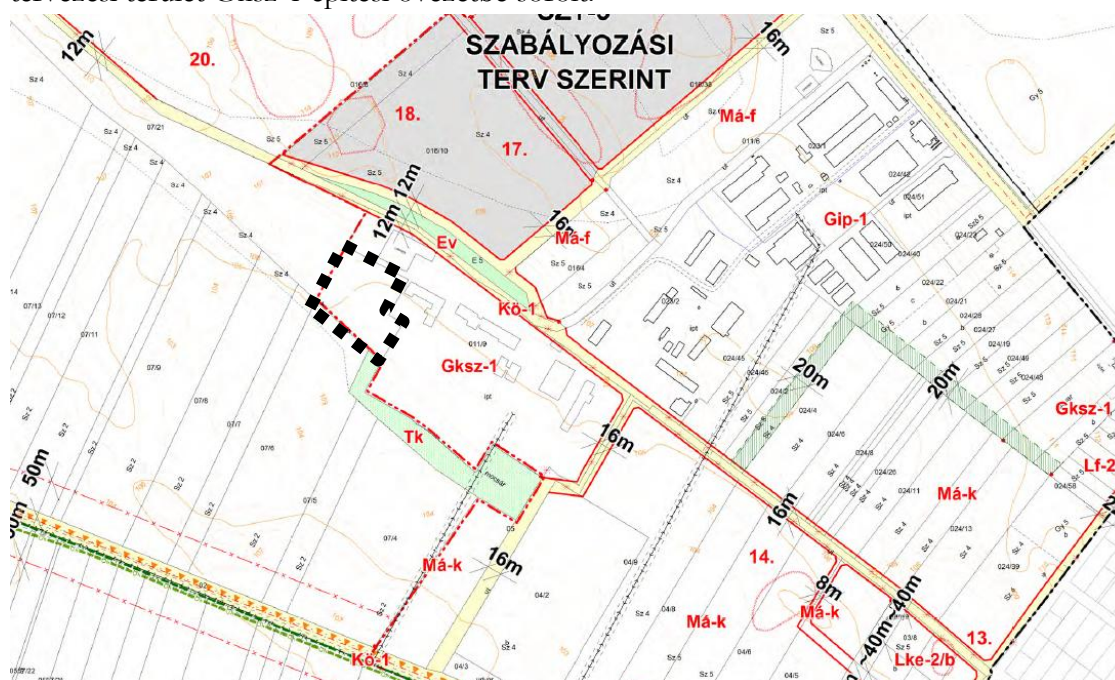


**A tervezési területet érintő korábbi Településrendezési tervek tartalma:**

- A korábban hatályos településszerkezeti terv tartalma (belterület: 2004, Pestterv Kft.; külterület: 2011, Urbanitás Kft.): A tervezési terület Gksz/1,8 jelű, beépítésre szánt gazdasági területfelhasználásba sorolt.

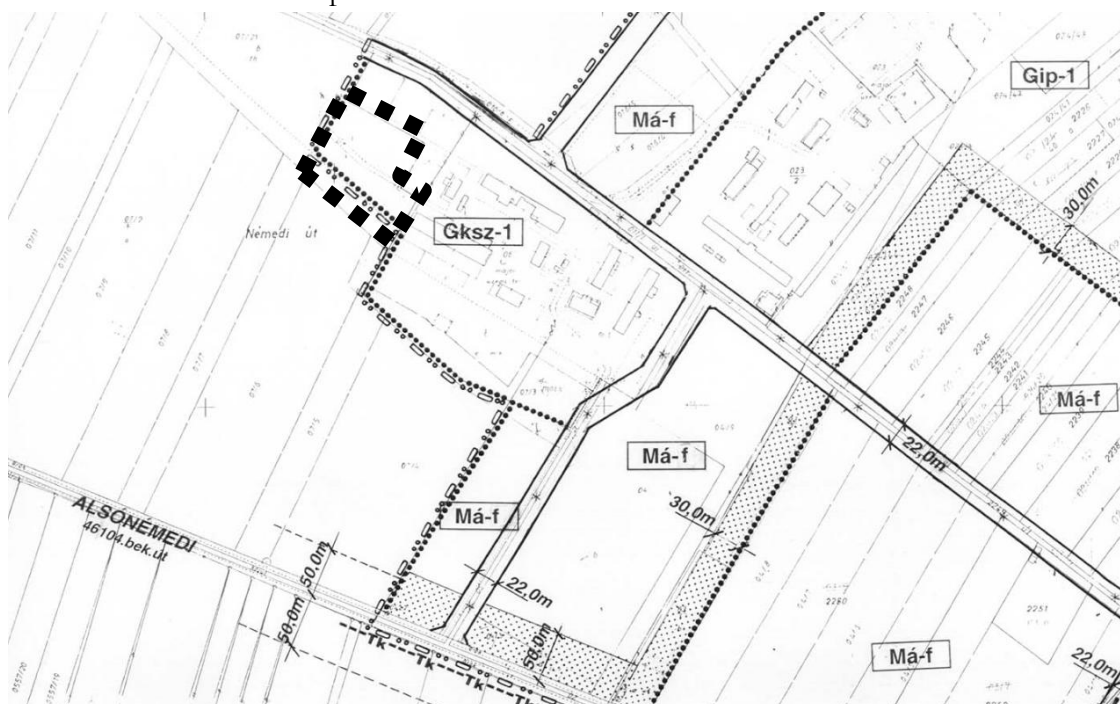


- A korábban hatályos külterületi szabályozási terv tartalma (2011, Urbanitás Kft.): A tervezési terület Gksz-1 építési övezetbe sorolt.



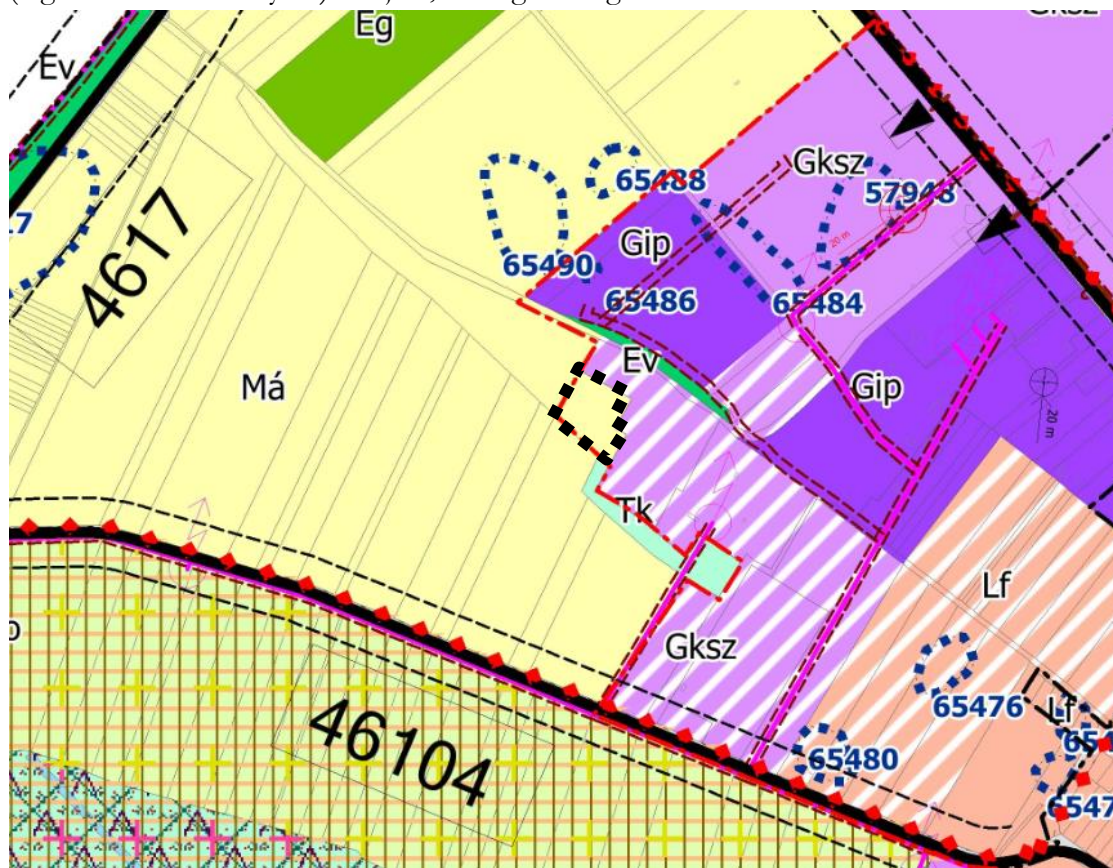


- A korábban hatályos belterületi szabályozási terv tartalma (2004, Pestterv Kft.): A tervezési terület Gksz-1 építési övezetbe sorolt.



**A tervezési területet érintő hatályos Településrendezési tervek tartalma:**

- A hatályos településszerkezeti terv tartalma (2017, KASIB Kft.): A tervezési terület (digitalizálási hiba folytán) Má jelű, mezőgazdasági területfelhasználásba került.





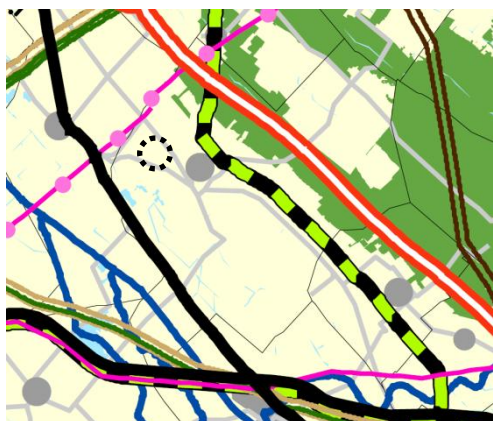
- A hatályos szabályozási terv tartalma (2017, KASIB Kft.): A tervezési terület (digitalizálási hiba folytán) Má jelű, általános mezőgazdasági övezetbe került.



A hibát feltehetően az okozta, hogy a 07/21 hrsz-ú telek egy nagyobb, összesen 4,37 ha méretű telek, melynek csak egy kis része - a tervezett belterülethatáron belül eső része – volt beépítésre szánt területként kijelölve. A digitalizáláskor a telek egy övezetként került kijelölésre és elmaradt a keleti csücskének a leválasztása és differenciálása, mely a korábbi tervek szerint már megtörtént. A jelenlegi módosítást ezt a hibát hivatott korrigálni.

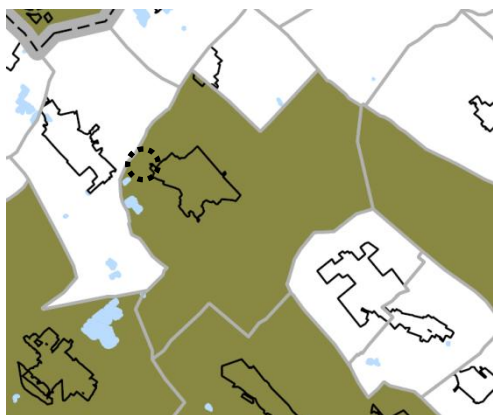
### 1.3. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK TARTALMÁNAK VIZSGÁLATA A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS VONATKOZÁSÁBAN

**Az Országos Területrendezési Terv - 2003. évi XXVI. törvény (OTrT)**



Az **OTrT 2. sz. melléklete – Az Ország Szerkezeti Terve** – tervlap alapján a módosítással érintett terület a mezőgazdasági térség része. A területet nem érintik az országos területfelhasználási, valamint infrastruktúra-hálózati elemek.

Az **OTrT 12. § (1)** bekezdésben felsorolt országos övezetek közül a tervezési területet kizárólag az i) pont szerinti kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete érinti, mivel ez az övezet a teljes települést lefedi.



#### Az OTrT 16/C. § szerint:

„A kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni, és a településszerkezeti tervben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

**A tervezési területet nem érinti honvédelmi terület.**

#### A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve - 2005. évi LXIV. törvény (BATrT)



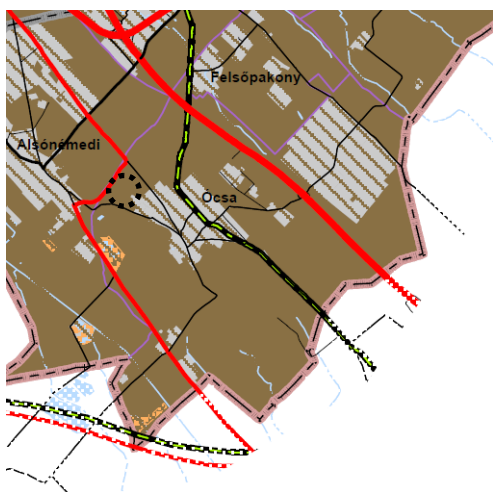
A BATrT 2. sz. melléklete – Szerkezeti terv – tervlap alapján a módosítással érintett terület a mezőgazdasági térség része.

A BATrT 22. § (3) bekezdése szerint:

„Az olyan beépítésre szánt területet, amelyet az elfogadott településrendezési eszköz a BATrTMód. hatálybalépése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított, továbbra is ilyen területnek kell tekinteni, kivéve ha ez a terület az OTrT 2. mellékletét képező Országos Szerkezeti Terv és az OTrT 1/1-11. melléklete által kijelölt országos jelentőségű műszaki

infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények, vagy e törvény 2. számú (térképi) mellékletében meghatározott Szerkezeti Terv szerinti térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények területére esik.”

Vagyis a jelenleg hatályos terv készítésekor a területet – mivel az már jóval korábban beépítésre szánt területként volt kijelölve – lehetett volna a városias települési térség részeként kezelni, ám a digitalizálási hiba miatt beépítésre nem szánt területként szerepelt az alátámasztó munkarészekben is, így ezt a lehetőséget a terület a hatályos tervek jóváhagyásával sajnos „elvesztette”.



Az OTrT 12. § (2) bekezdésben felsorolt kiemelt térségi és megyei övezetek közül a tervezési területet kizárólag az e) pont szerinti ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete érinti, mivel ez az övezet a teljes települést lefedti.

#### Az OTrT 19/B. § szerint:

„(1) Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

**A tervezési területet nem érinti ásványi nyersanyagvagyon-terület.**

## 1.4. ÉPÍTETT- ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET, VALAMINT A SZAKÁGI VONATKOZÁSOK ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLATA

A tervezési terület jelenleg beépítetlen, de a korábban bemutatott körülményeknek megfelelően, a tervezett módosítás jóváhagyását követően a területen megindításra kerül egy telekalakítási és azt követően egy építési engedélyezési eljárás is.

A tervezett telekalakítás és beépítés a korábban már alkalmazott Gksz-1 építési övezet előírásai szerint történik majd, így a területen a beépítés maximális mértéke 45%-ban, a kialakítandó minimális zöldfelület 20%-ban, a legnagyobb épületmagasság 7,5 m-ben kerül meghatározásra (ahogy ez korábban volt).

A tervezett beépítés kiszolgálása és közúti kapcsolata a Némedi majoron keresztül, szilárd burkolatú úton biztosított. Az út közvetlenül az Ócsát és Alsónémedit összekötő országos mellékútra csatlakozik. A Budapest irányába tartó (szintén) országos mellékút földúton közelíthető meg közvetlenül, vagy közvetve a települések között futó, a belterületeket elkerülő utak használatával.

A tervezett fejlesztéshez szükséges közmű feltételek a Némedi majoron keresztül rendelkezésre állnak. A szükséges fejlesztéseket/csatlakozásokat a kivitelezéssel egy időben ki kell építeni, mivel a hatályos HÉSZ 30. § (12) bekezdése szerint:

*„Beépítésre szánt, már csatornázott területen a használatbavételi engedély, illetve a hatósági bizonyítvány kiadásáig a teljes közműellátásnak rendelkezésre kell állni. A szennyvíz-közcsonna hálózat kiépítéséig átmenetileg részleges közműellátás alkalmazására is sor kerülhet, de közműpótló csak a 23. § vonatkozó előírásainak a betartásával alkalmazható.”*

A tervezett módosításnak – mivel az valójában egy korábbi állapot visszaállítását célozza – nincs jelentős társadalmi, vagy humán infrastrukturális vonzata, viszont a „visszasorolás” elmaradása komoly gazdasági problémát is eredményezhet, ami kihathat mind a fejlesztő, mind a tulajdonosok, mind az Önkormányzat gazdasági érdekeire, ezért a terület helyes besorolásának visszaállítása a szereplők közös érdeke.

## 2. ÖSSZEFOGLALÓ HELYZETÉRTÉKELES

A vizsgálati fejezetben bemutatott állapot és kialakult helyzet megoldása kiemelt fontossággal bír, mind az Önkormányzat, mind a területen tervezett beruházás érintettjei számára.

A módosítással érintett terület valójában már hosszú ideje (legalább 2004 óta) beépítésre szánt gazdasági területként volt nyilvántartva és építési jogokkal is rendelkezett, ami a legutóbbi településrendezési módosítások kapcsán szűnt meg, egy digitális feldolgozási hiba folytán. A jelenlegi módosítás a korábbi állapot visszaállítását (a hiba javítását) célozza, melyhez minden feltétel adott és mely egyéb érdekeket nem sért.

A tervezett módosítás kapcsán felmerülő előírásoknak, követelményeknek való megfelelés az alátámasztó munkarészben kerül bemutatásra.

## **ÖSSZEFOGLALÓ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

---

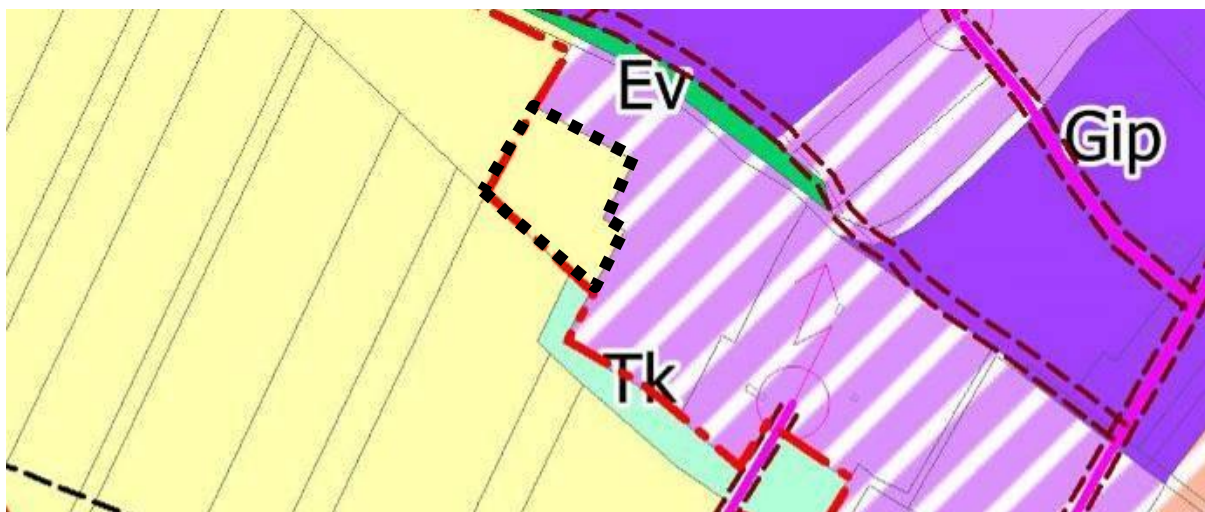


### 3. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

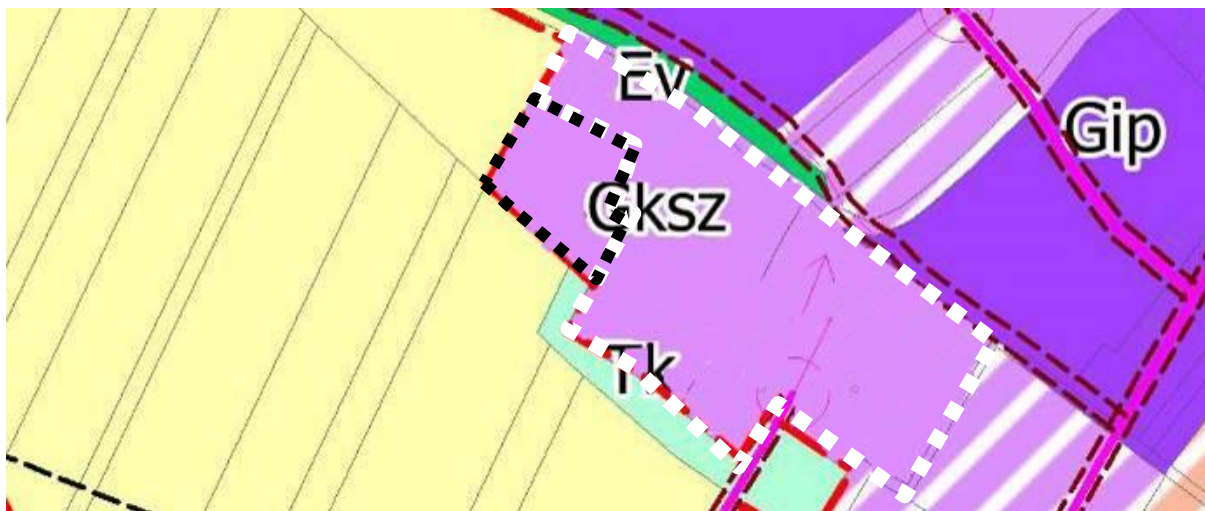
#### 3.1. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

A tervezett módosítás keretében - a hatályos településrendezési tervek készítésekor elkövetett digitalizációs hiba javítása okán – a 07/21 hrsz-ú telek keleti végének, 0,8 ha területű része, mely a tervezett belterületi határon belülre lóg, átsorolásra kerül Má jelű mezőgazdasági területből, beépítésre szánt Gksz jelű, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe, visszaállítva ezzel a terület korábbi (jogos) besorolását.

A hatályos TSZT kivonata:



A tervezett TSZT kivonata:



A hatályos terven látható fehér sraffozásnak csak tájékoztató szerepe van a terven, de azt is korrigáljuk az érintett területen.

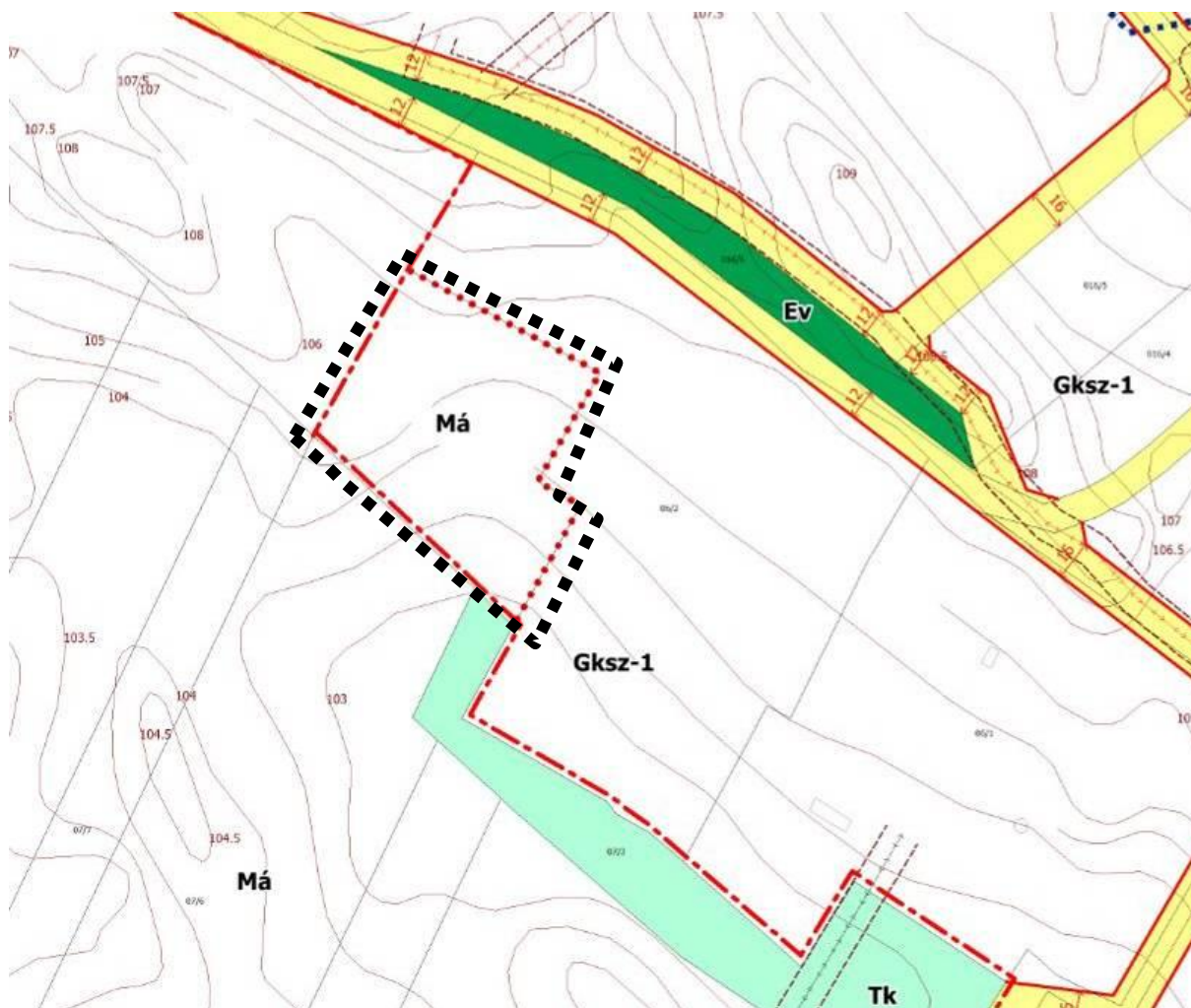
#### A tervezett módosítás területi mérlege:

Területi mérleg			
Jelenlegi állapot		Tervezett állapot	
Területfelhasználás	Terület	Területfelhasználás	Terület
Má	0,8 ha	Gksz	0,8 ha
<b>Összesen:</b>	<b>0,8 ha</b>	<b>Összesen:</b>	<b>0,8 ha</b>

### 3.2. A HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

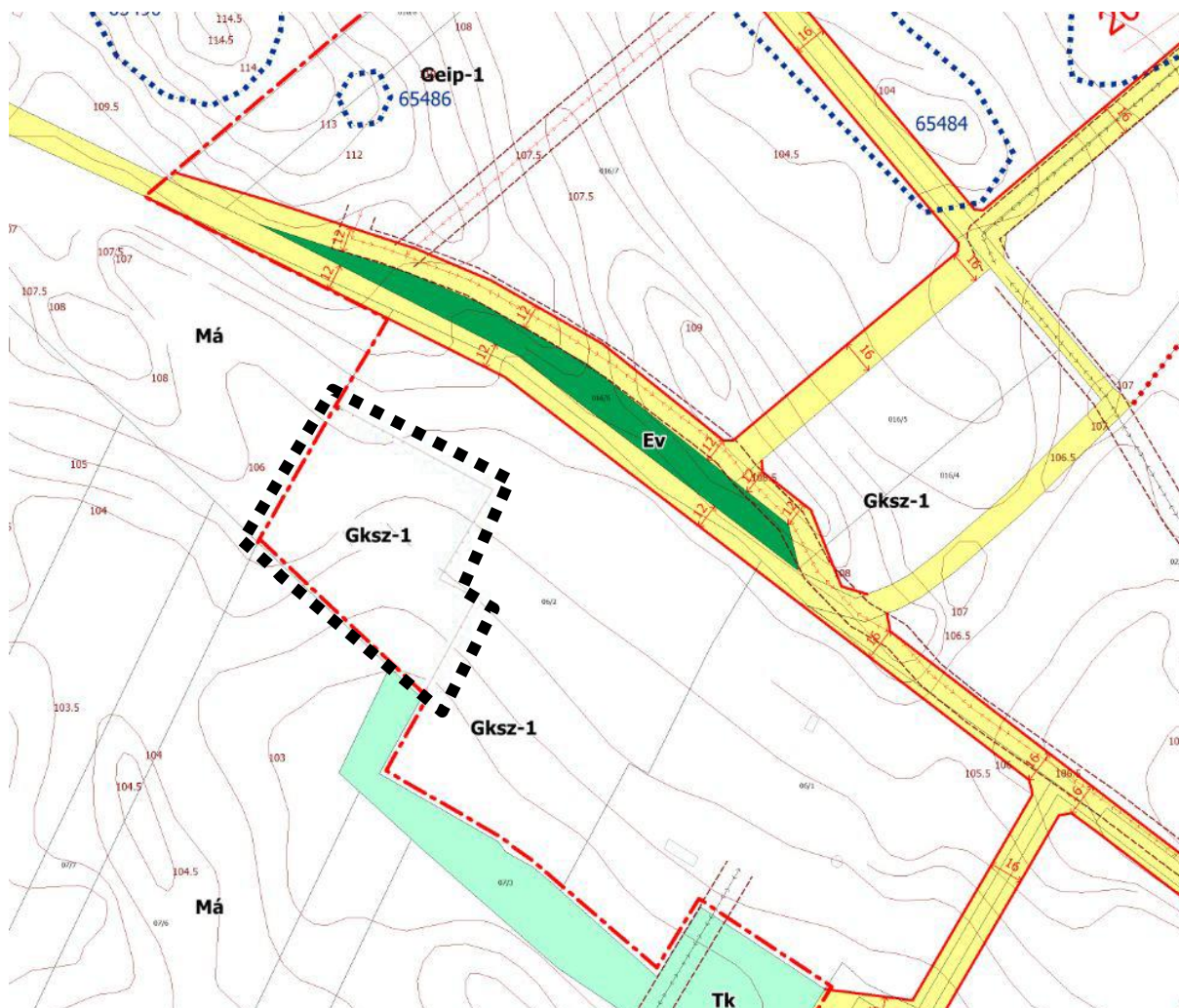
A tervezett módosítás keretében - a tervezett Településszerkezeti tervhez igazodóan - a tervezési területen újra a korábbi beépítésre szánt, Gksz-1 jelű, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet kerül kijelölésre. Az övezet nem új szabályozási elem, mivel az már szerepel a hatályos Helyi Építési Szabályzatban.

#### A hatályos SZT kivonata:





## A tervezett SZT kivonata:



A Helyi Építési Szabályzatban, kihasználva a bemutatott hibából fakadó szükséges módosítást, pontosítást teszünk a tervezési területre vonatkozó elő-, oldal- és hátsókert részletes szabályainak vonatkozásában, az alábbiak szerint:

HÉSZ 40. § (2) b) pont:

*„szabályozási terv eltérő ábrázolása hiányában az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 10 m, a hátsókert mérete 10 m,”*

A HÉSZ 40. § (2) b) pontjának tervezett kiegészítése:

*„szabályozási terv eltérő ábrázolása hiányában az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 10 m, a hátsókert mérete 10 m, kivéve a Némedi major területén elhelyezkedő gazdasági területeket, ahol az oldalkert minimális mérete 5 m is lehet, ha a szomszédos telkeken álló épületek tűztávolsága és egyéb - az építmények telepítésére vonatkozó - szabályok ezt lehetővé teszik,”*

## 4. A FELSŐBB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

---

### 4.1. AZ OTRT ÉS BATRT ELŐÍRÁSAINAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

#### **Előírás:**

A módosítással érintett terület - ahogy Ócsa város teljes közigazgatási területe is - a kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetébe esik.

Az OTrT vonatkozó előírása szerint:

*„16/C. § A kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni, és a településszerkezeti tervben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.”*

#### **Megfelelés:**

A hatályos településrendezési eszközök alapján a módosítással érintett területet honvédelmi terület nem érinti. A tervezett módosítás **megfelel az előírásnak.**

#### **Előírás:**

A módosítással érintett terület - ahogy Ócsa város teljes közigazgatási területe is - az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetébe esik.

Az OTrT vonatkozó előírása szerint:

*„19/B. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

*(2) Az (1) bekezdés szerint kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon tárlati kitermelését nem lehetetleníti el.”*

#### **Megfelelés:**

A hatályos településrendezési eszközök alapján a módosítással érintett területet bányászati, vagy nyersanyagvagyon-kitermeléshez kapcsolódó terület nem érinti. A tervezett módosítás **megfelel az előírásnak.**

#### **Előírás:**

A BATrT 7. § (1) bekezdése értelmében:

*„A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.”*

#### **Megfelelés:**

A hatályos Településszerkezeti terv legutóbbi módosításakor - a 2011. előtt jóváhagyott beépítésre szánt területként kijelölt területekkel csökkentett - mezőgazdasági térség 3607 ha méretben került meghatározásra. A jelenlegi módosítás területe ~0,8 ha, mely a teljes települési mezőgazdasági térséghez képest ~ 0,02%, így a tervezett módosításnak a tervezési terület méretéből fakadóan nincs %-ban kimutatható érdemi hatása az előírt mérlegre. A mérleg a hatályos Településszerkezeti terv jóváhagyásakor és most is **megfelel az előírásnak.**



### **Előírás:**

#### **A BATrT 7. § (2) bekezdése értelmében:**

*„A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a városias települési térség vagy hagyományosan vidéki települési térség növekménye nem haladhatja meg az 1/3. számú mellékletben található területi mérleg szerinti városias települési térség és hagyományosan vidéki települési térség területének 2%-át. [...]”*

### **Megfelelés:**

A hatályos Településszerkezeti terv legutóbbi módosításakor újonnan beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, ezért akkor települési térség növekmény sem keletkezett, így a BATrT 1/3. mellékletében meghatározott városias települési térség 1573,91 ha maradt. Ennek 2%-a 31,48 ha, melyből ha levonjuk a jelenlegi módosítás ~0,8 ha területét, akkor 30,68 ha marad, így a módosítás ennek **az előírásnak megfelel.**

## **4.2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS**

*Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bek. b) pontja alapján „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékéhez képest nem csökkenhet”*

Ezen felül a *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. § (9) bekezdése szerint:

*„A településszerkezeti terv részét képező biológiai aktivitásérték számítási eredményben, a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény mértéke rögzíthető.”*

Továbbá szintén a Trk. 16. § (8)-(9) bekezdései szerint:

*„(8) A biológiai aktivitásérték szinten tartásának biztosítása érdekében, új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településszerkezeti terv módosítása során a 9. § (9) bekezdés szerinti biológiai aktivitásérték növekmény (a továbbiakban: növekmény) a teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti terv elfogadásáig felhasználható, amennyiben a módosítással a településszerkezeti terv biológiai aktivitásérték számítási eredménye kiegészül a (9) bekezdésben foglaltak szerint.*

*(9) A településszerkezeti terv biológiai aktivitásérték számítási eredmény (8) bekezdés szerinti kiegészítése tartalmazza legalább*

- a) az újonnan beépítésre szánt terület lehatárolását, területét, a változás előtti és változással meghatározott területfelhasználást, a beépítési sűrűséget, a vonatkozó biológiai aktivitásérték mutatókat,*
- b) az újonnan beépítésre szánt terület kijelölésével létrejött biológiai aktivitásérték csökkenés mértékét, a (8) bekezdés szerinti növekményből ezzel összefüggésben felhasznált mértéket és a felhasználás módját,*
- c) a (8) bekezdés szerinti növekmény b) pont szerinti felhasználással csökkentett mértékét, továbbá*
- d) az új beépítésre szánt terület kijelölést tartalmazó településszerkezeti terv módosítását megállapító önkormányzati döntés számát”*

Ócsa hatályos Településszerkezeti terve 6. fejezetében tartalmazza a legutóbbi módosítás biológiai aktivitásérték-egyenlegét, mely jelentős biológiai aktivitásérték-növekedést eredményezett:

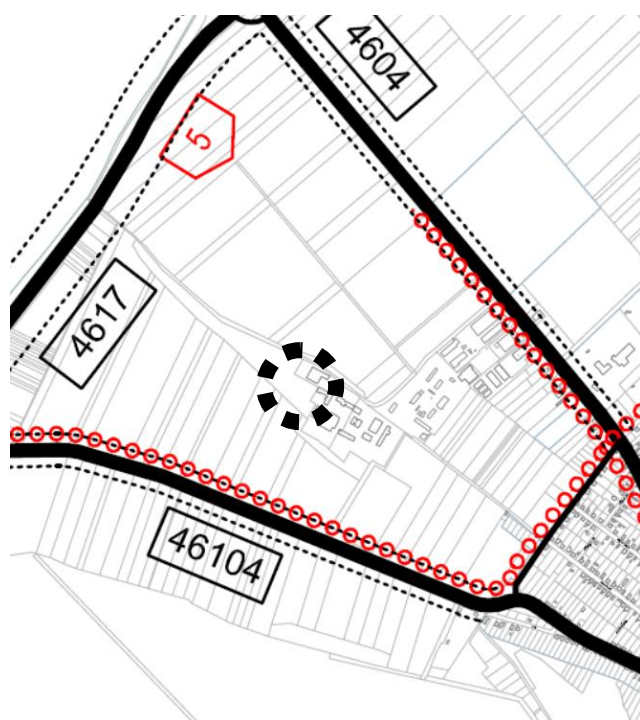
A település területének BIA értéke a korábbi TSZT szerint:	40 533,9
A település területének BIA értéke a jelen TSZT szerint:	40 774,3
BIA érték különbözet:	+240,4

Jelen módosítás keretében a biológiai aktivitásérték az alábbiak szerint változik:

A tervezet módosítások területi mérlege alapján számított biológiai aktivitásérték-változás			
Jelenlegi állapot			
Területfelhasználási kategória	Terület (ha)	BIA szorzó	BIA érték
Má	0,8	3,7	2,96
A tervezet módosítások területi mérlege alapján számított biológiai aktivitásérték-változás			
Tervezett állapot			
Területfelhasználási kategória	Terület (ha)	BIA szorzó	BIA érték
Gksz	0,8	0,4	0,32

A fenti táblázat alapján a település közigazgatási területére számított **BIAé 2,64 ponttal csökken** a tervezett módosítás eredményeként. A Trk. fent idézett előírásai alapján és mivel jelen eljárás keretében nem készül a teljes közigazgatási területre új településszerkezeti terv, így a legutóbbi teljes közigazgatási területre készült településszerkezeti terv elkészítésekor keletkezett +240,4 BIAé tartalékból a fenti érték levonható. Így a teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti terv elfogadásáig **a BIAé tartalék jelen módosítást követően 237,16-ra módosul**, amit az előírásnak megfelelően a TSZT leíró mellékletében is rögzíteni kell.

## 5. A SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK ÖSSZEFOGLALÁSA



Részlet Ócsa tervezett közúthálózati rendszerének tervéből

Ahogy az már korábban bemutatásra került, a tervezési terület valójában jó ideje beépítésre szánt területként volt kijelölve, a Némédi majorhoz csatlakozó területként. Ennek megfelelően közúti kapcsolatai és közmű rácsatlakozási lehetőségei a meglévő gazdasági területeken keresztül biztosítottak.

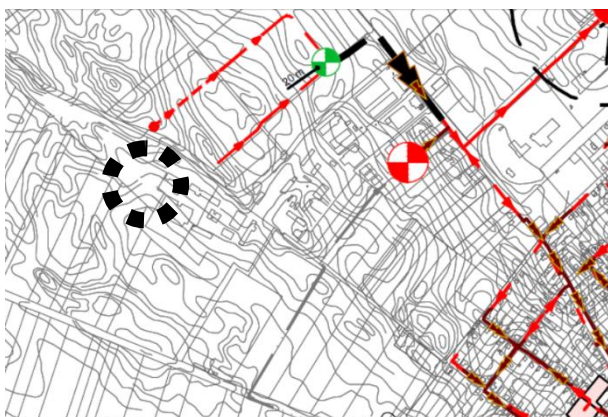
A tervezési területen tervezett telekalakítás kapcsán - a jogszabályi előírás szerinti - közterületi, vagy közhasználat számára átadott magánúton történő megközelítés is biztosítható, északi irányból.

A tervezési terület zöldfelülete jelenleg hiányos, gyeppel, melynek minőségi javulása várható a tervezett beruházáshoz kapcsolódóan.

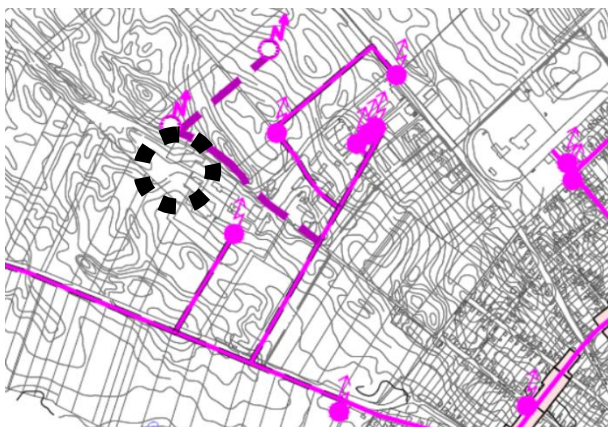
A „gazdasági területen” tervezett gazdasági jellegű fejlesztésnek negatív környezeti hatásai nem várhatóak.



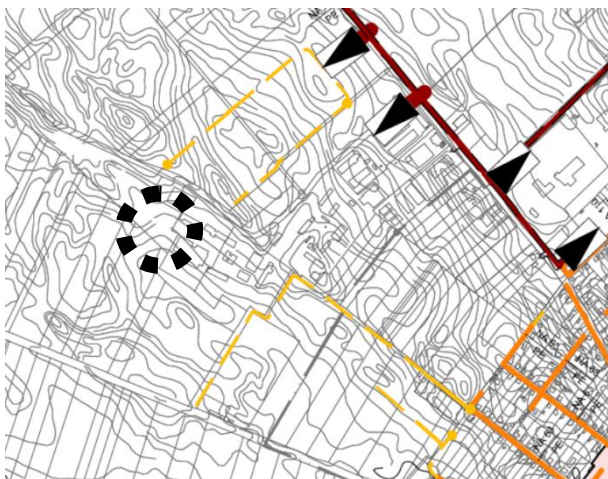
Részlet Ócsa tervezett vízellátást  
biztosító rendszerének tervéből



Részlet Ócsa tervezett szennyvíz-ellátást  
biztosító rendszerének tervéből



Részlet Ócsa tervezett villamosenergia-ellátást  
biztosító rendszerének tervéből



Részlet Ócsa tervezett földgáz-ellátást  
biztosító rendszerének tervéből

## **JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

---





**.../2018. (.....) számú ÖK. határozat**

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban Trk.) településrendezési tartalmi követelményei alkalmazásával Ócsa Településszerkezeti terve módosításáról – az alábbi döntést hozza:

1. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy módosítja a 100/2017. (IV.26.) számú ÖK. határozatával elfogadott Ócsa Településszerkezeti Tervének
  - a) „Ócsa Településszerkezeti tervének leírása” érintett részeit a jelen határozat 1. mellékletét képező tartalommal,
  - b) 2. mellékletét képező „Településszerkezeti tervet” (M=1:13.000) a jelen határozat 2. mellékletét képező tartalommal,
2. Jelen határozat mellékletei az elfogadásukat követő napon lépnek hatályba.
3. A hatályba lépéssel egyidejűleg hatályát veszti Ócsa Város Önkormányzatának 100/2017. (IV.26.) számú ÖK. határozatával jóváhagyott Településszerkezeti Tervének, jelen határozat mellékletei által érintett részei.
4. A hatályba lépést követően a város közigazgatási területén készülő szabályozási terveket, a településen folyó és tervezett fejlesztési, rendezési tevékenységet a Településszerkezeti tervvel összhangban kell végezni.
5. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül Ócsa Településszerkezeti terve elfogadásáról a lakosságot tájékoztassa és küldje meg az elfogadott tervet az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek a Trk. 43 § (2) bekezdése szerint.

Határidő: azonnal,  
az intézkedés megkezdésére 15 nap

Felelős: polgármester

**Bukodi Károly sk.**  
**polgármester**

**dr. Molnár Csaba sk.**  
**jegyző**

**A kivonat hiteles:**

**Ócsa, 2018. ... ..**

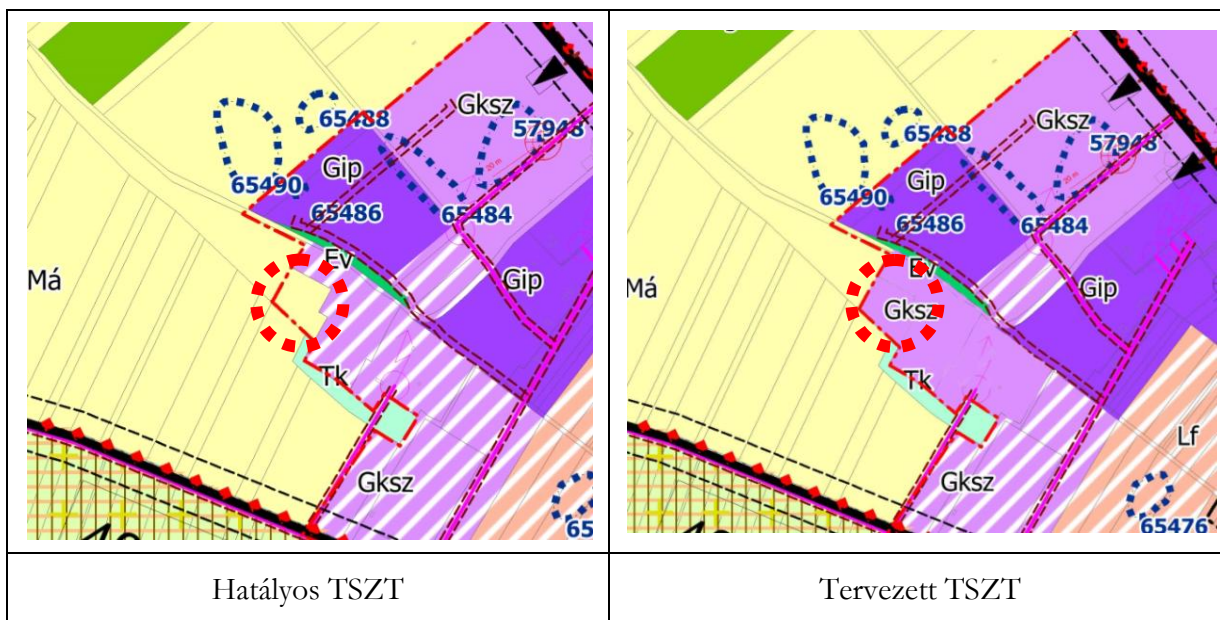
[...]

### 3. VÁLTOZÁSOK

#### 3.1. Beépítésre szánt területek

##### 3.1.1. Beépítésre szánt terület kijelölése

Új beépítésre szánt terület kijelölése - Ócsa közigazgatási területén - egyetlen helyen vált szükségessé az alábbi ábrák szerint. Az átsorolást az indokolja, hogy az érintett terület már korábban is beépítésre szánt terület volt, de a korábbi településszerkezeti módosítás kapcsán – egy digitalizálási hiba miatt – tévesen átsorolásra került, beépítésre nem szánt területbe, melyet korrigálni volt szükséges.



[...]

#### 4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

A település területi mérlege az érintett elemek tekintetében, az alábbiak szerint módosul:

Területfelhasználás	Felülvizsgálati TSZT		Javasolt TSZT		Változás aránya	
	Terület (ha)	Közig. területen belüli aránya (%)	Terület (ha)	Közig. területen belüli aránya (%)	Terület (ha)	Közig. területen belüli aránya (%)
Beépítésre szánt terület:						
Gazdasági területek összesen:	822,8	10,08	820,1	10,05	-2,7	-0,33
Beépítésre nem szánt terület:						
Mezőgazdasági területek összesen:	2945,6	36,08	2850,4	34,92	-95,2	-3,2

Területfelhasználás	Felülvizsgálati TSZT		Javasolt TSZT		Változás aránya	
	Terület (ha)	%	Terület (ha)	%	Terület (ha)	%
Beépítésre szánt terület:						
Gazdasági terület:						
Kereskedelmi, szolgáltató gazd. ter. (Gksz)	602,6	7,38	599,9	7,35	-2,7	-0,45
Beépítésre nem szánt terület:						
Mezőgazdasági terület:						
Általános mezőgazdasági terület (Má)	0	0	1697,7	20,80	+1697,7	+100

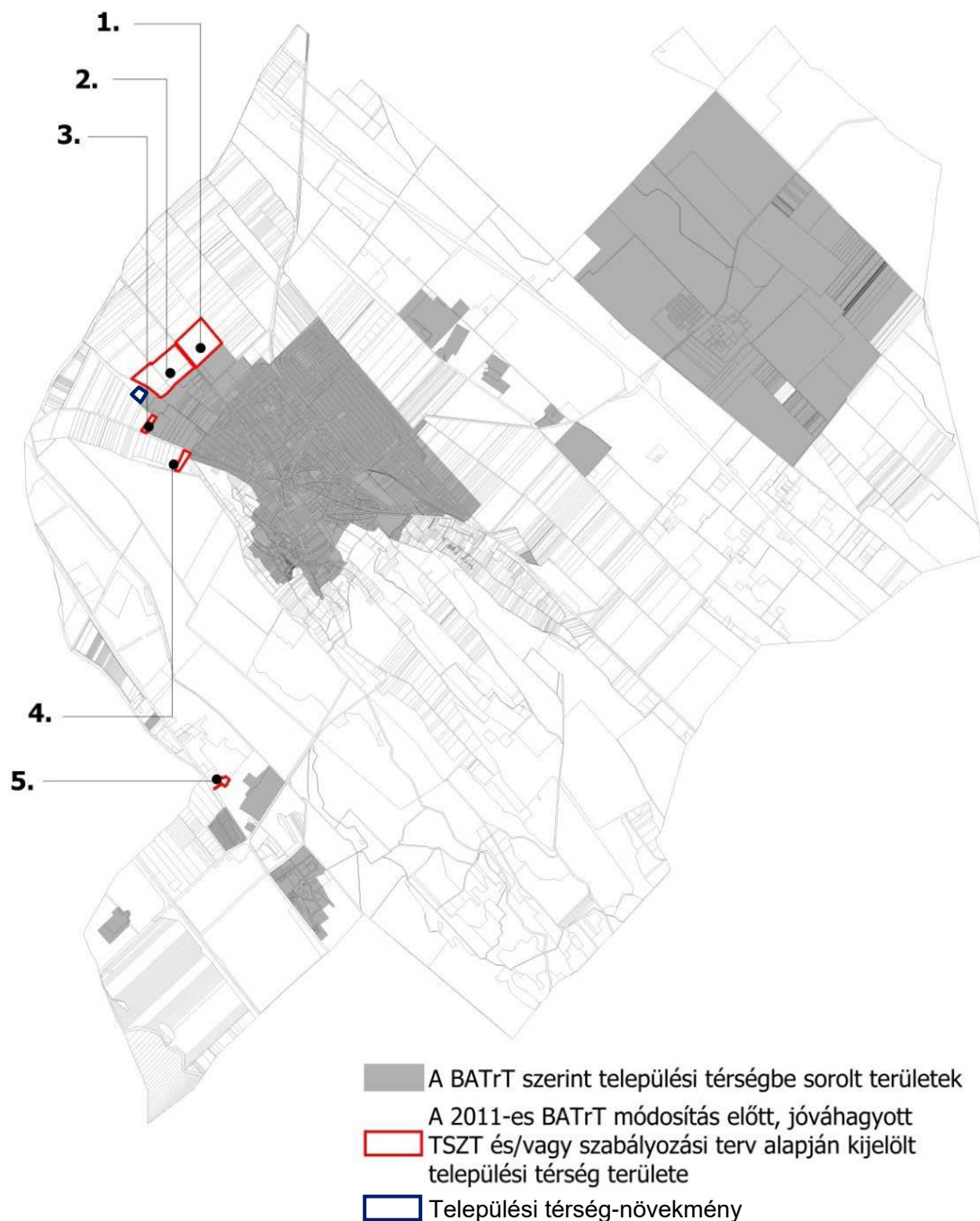


[...]

## 5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Városias települési térség

A BATrT 7. § (2) bekezdésben szabályzott települési térség növekmény:



A BATrT 1/3. mellékletében meghatározott városias települési térség: **1573,91 ha**

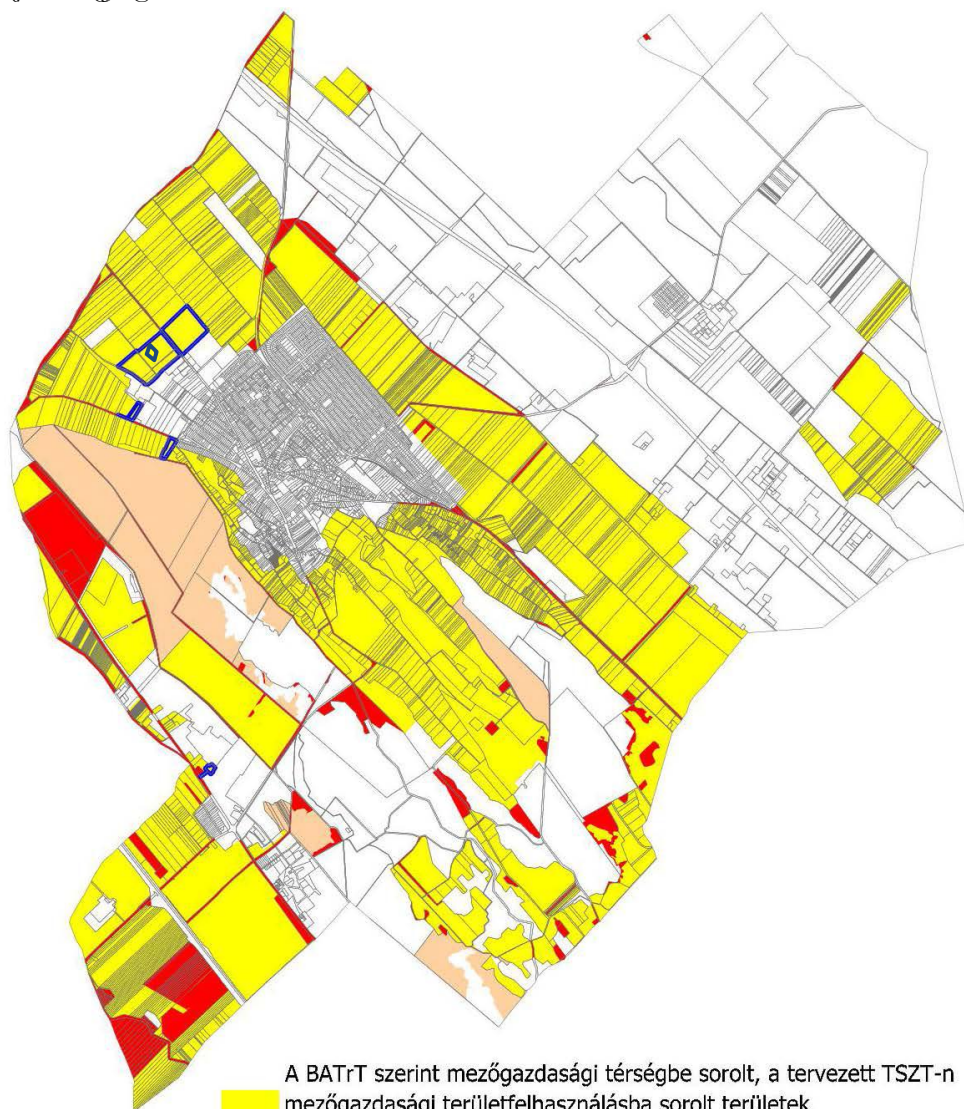
Ennek 2%-a: **31,48 ha**

Városias települési térség növekménye: **0,8 ha**

A levonást követően is **30,68 ha marad, további növekmények kijelölésére, így a javaslat MEGFELEL** az előírásnak.

## Mezőgazdasági térség

**BATrT 7. § (1)** *A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.*



- A BATrT szerint mezőgazdasági térségbe sorolt, a tervezett TSZT-n  
mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területek
- természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek
- A BATrT mezőgazdasági térségébe tartozó, a tervezett TSZT-n  
nem mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területek
- A 2011. évi BATrT módosítása előtt, jóváhagyott TSZT  
és/vagy szabályozási terv alapján kijelölt települési térség területe

BATrT Mezőgazdasági térség területe: **3645,75 ha**

BATrT Mezőgazdasági térség a 2011. előtt jóváhagyott területekkel csökkentett értéke: **3606,2 ha**

A BATrT mezőgazdasági térségébe eső, a TSZT javaslaton mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területek: **2826,2 ha**

A BATrT mezőgazdasági térségébe eső, a TSZT javaslaton természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek: **419,4 ha**

A BATrT mezőgazdasági térségébe eső, a TSZT javaslaton mezőgazdasági és természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek: **3245,6 ha**

Mezőgazdasági térség területének 90%-a: **3245,58 ha**

**3245,6 ha (90%) > 3245,58 ha (90%), azaz a TSZT javaslat MEGFELEL az előírásnak!**

[...]

## 6. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

A korábbi módosítás számítási eredménye az alábbiak szerint változik:

### 1. A jelen módosítás előtti – a hatályos TSZT-ben rögzített – állapot:

A település területének BIA értéke a korábbi TSZT szerint: 40 533,9

A település területének BIA értéke a javasolt (hatályos) TSZT szerint: 40 774,3

BIA érték különbség: **+240,4**

### 2. A jelen módosítás következtében bekövetkező változás:

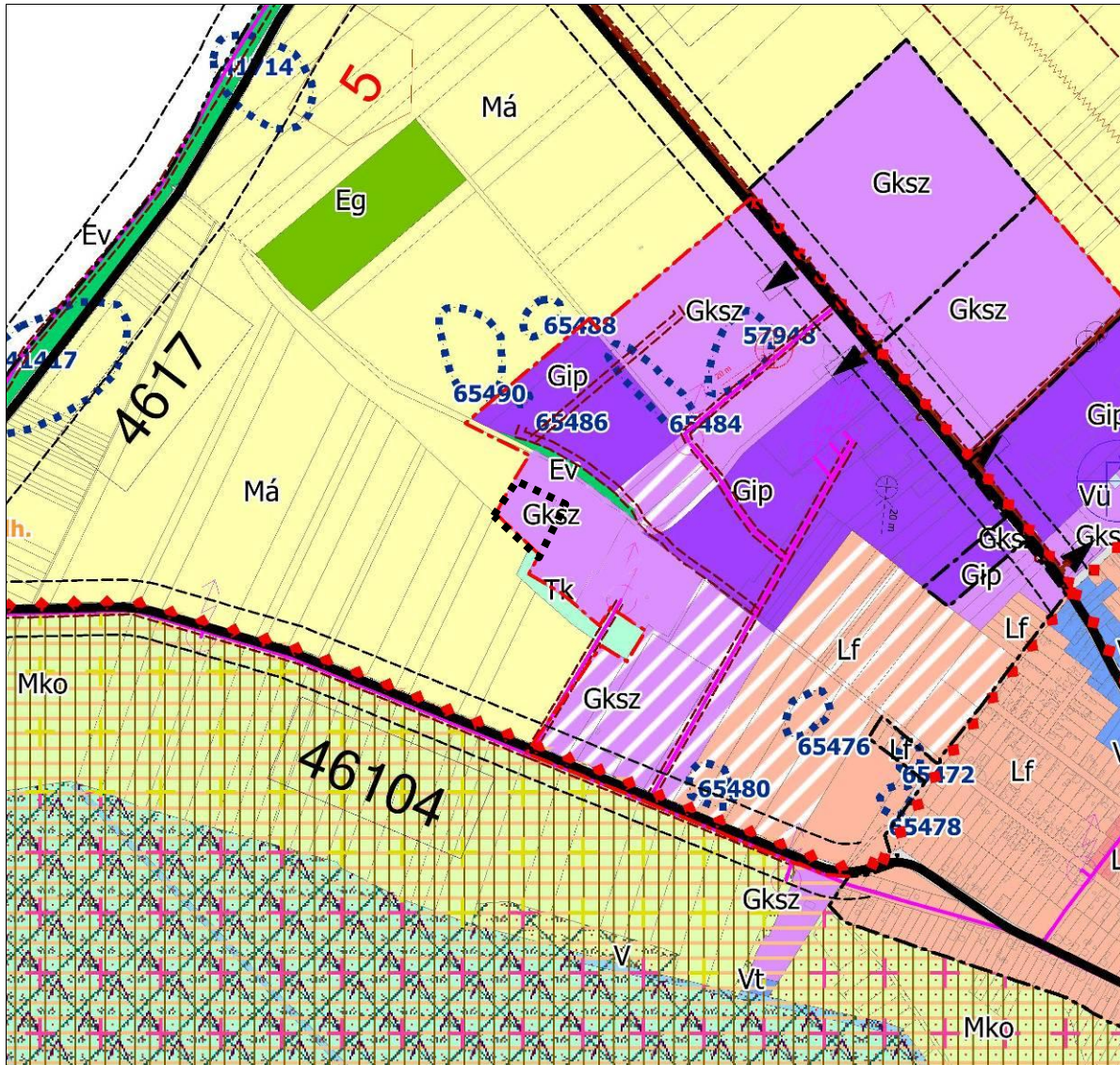
A tervezet módosítások területi mérlege alapján számított biológiai aktivitásérték-változás			
Jelenlegi állapot			
Területfelhasználási kategória	Terület (ha)	BIA szorzó	BIA érték
Má	0,8	3,7	2,96
A tervezet módosítások területi mérlege alapján számított biológiai aktivitásérték-változás			
Tervezett állapot			
Területfelhasználási kategória	Terület (ha)	BIA szorzó	BIA érték
Gksz	0,8	0,4	0,32
A tervezet módosítás mérlege: -2,64			

A legutóbbi teljes közigazgatási területre készült településszerkezeti terv elkészítésekor keletkezett +240,4 BIAé tartalékból a fenti érték levonható. Így a teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti terv elfogadásáig a BIAé tartalék jelen módosítást követően **237,16-ra** módosul.



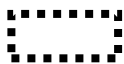
Ócsa Településszerkezeti tervének módosítása

M = 1:13.000



*Az állami alapadatok felhasználásával készült.*

**Jelmagyarázat:**



Módosítással érintett terület

Felelős tervező:

*Vojnits Csaba Ferenc*

**Vojnits Csaba Ferenc**

Terv. jog.: TT 01-6112



**Ócsa Helyi Építési Szabályzatának és  
Szabályozási tervének módosítása**

**Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2018. (.....) önkormányzati rendelete**

**Ócsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló  
4/2017. (IV.27.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikkének (2) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. számú mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Ócsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2017. (IV.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 40. § (2) bekezdésének b) pontja helyébe az alábbi pont lép:

*b) szabályozási terv eltérő ábrázolása hiányában az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 10 m, a hátsókert mérete 10 m, kivéve a Némédi major területén elhelyezkedő gazdasági területeket, ahol az oldalkert minimális mérete 5 m is lehet, ha a szomszédos telkeken álló épületek tűztávolsága és egyéb - az építmények telepítésére vonatkozó - szabályok ezt lehetővé teszik,*

**2. §**

A HÉSZ belterületi Szabályozási Tervét M=1:2000 méretarányban tartalmazó 2/a. melléklete jelen rendelet 1. melléklete szerint, a Jelmagyarázat alapján a „Módosítással érintett terület határa” jellel körülhatárolt terület tekintetében módosul.

**3. §**

E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

**Bukodi Károly sk.  
polgármester**

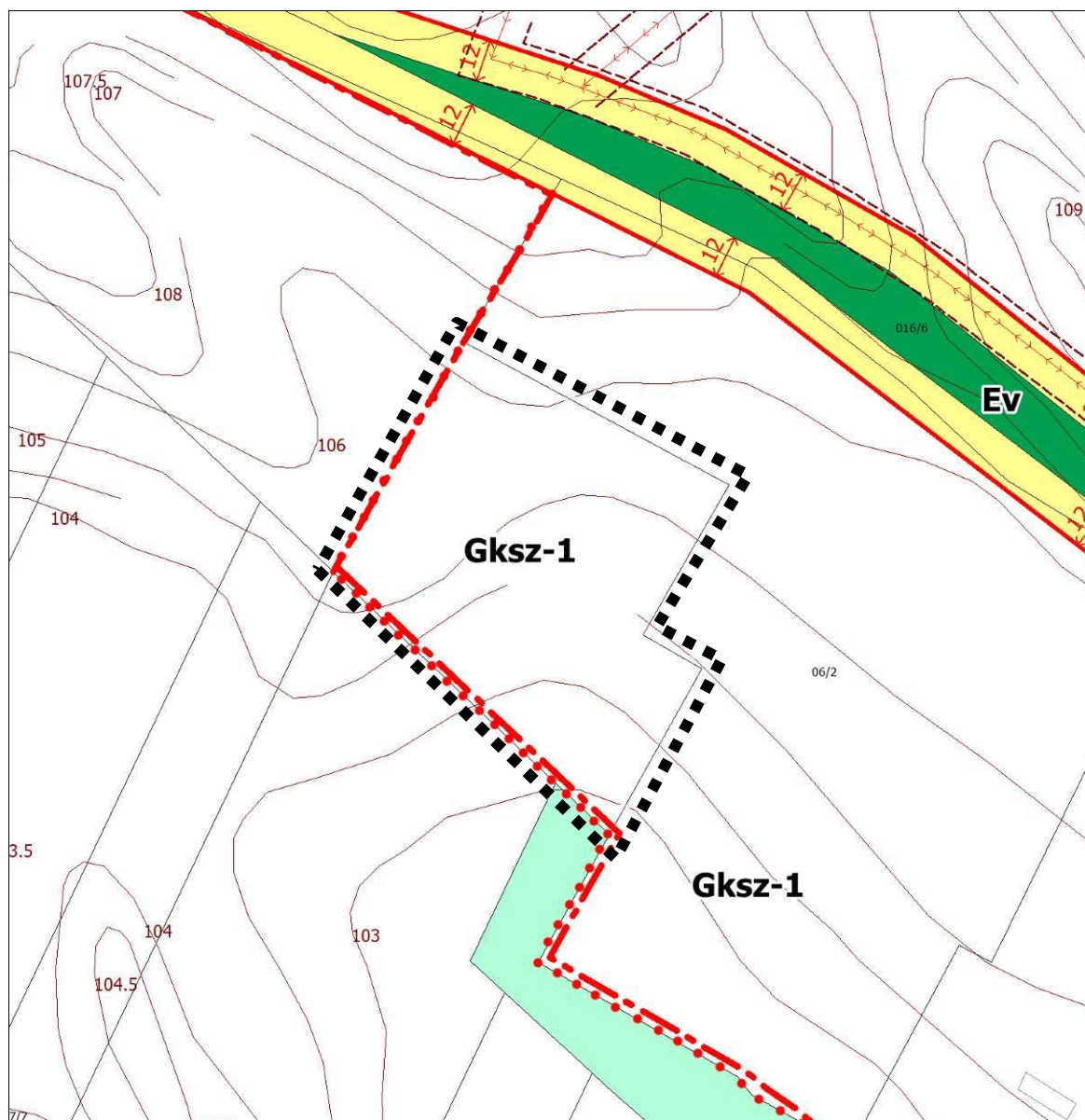
**dr. Molnár Csaba sk.  
jegyző**

**A rendelet kihirdetve: 2018...**

**dr. Molnár Csaba sk.  
jegyző**

**Ócsa belterületi Szabályozási tervének módosítása**

**M = 1:2000**



*Az állami alapadatok felhasználásával készült.*

**Jelmagyarázat:**



Módosítással érintett terület

Felelős tervező:

*Vojnits Csaba Ferenc*

**Vojnits Csaba Ferenc**

Terv. jog.: TT 01-6112