



Ócsa Város Polgármestere

2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky u. 2.
Tel.: 29/378-125, Fax: 29/378-067, E-mail: polgarmester@ocsa.hu

ELŐTERJESZTÉS

„Ócsa Város hatályos Helyi Építési Szabályzatának módosítása”
elnevezésű napirendhez

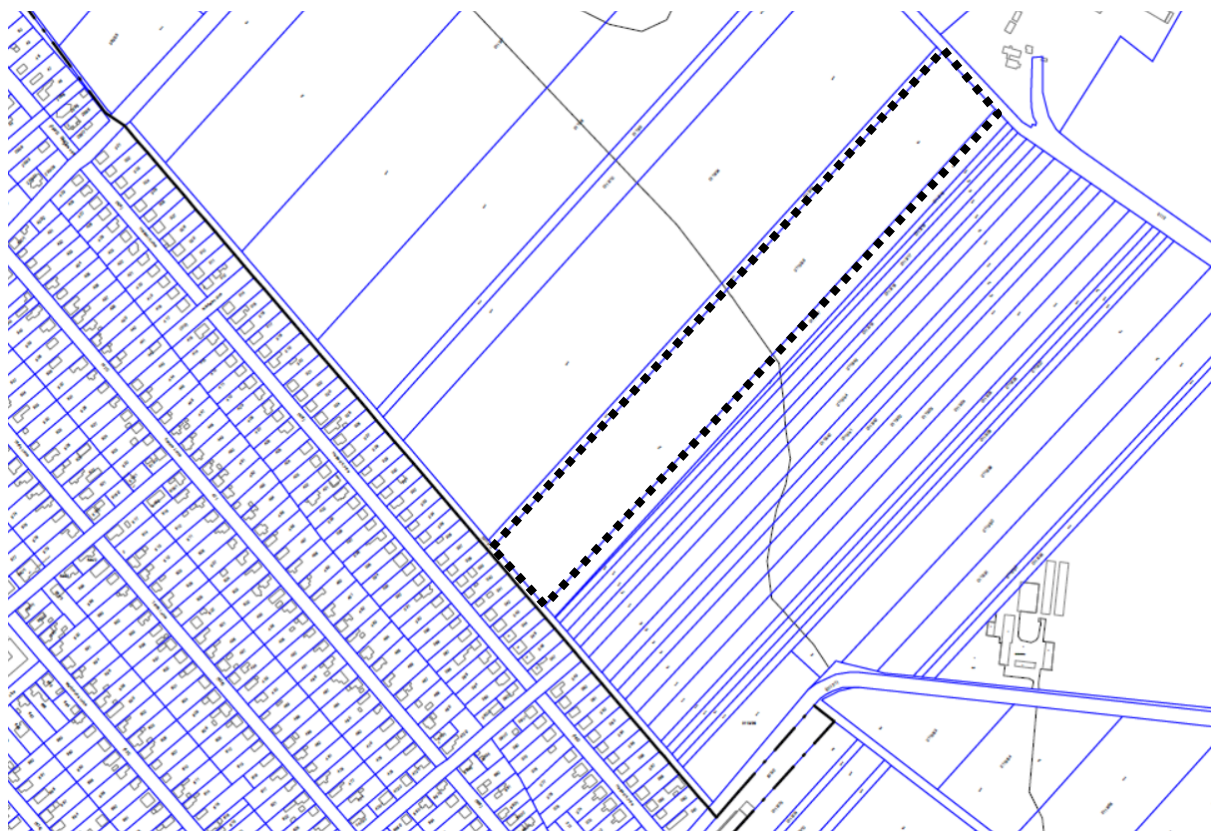
Tisztelt Képviselő-testület!

Ócsa Város Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ) és a mellékletét képező Szabályozási tervet (a továbbiakban: SZT) a 4/2017. (IV.27.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete. A jóváhagyása óta a tervek már többször módosultak, minden esetben egységes dokumentálás mellett.

Ezúttal a hatályos HÉSZ módosításának újabb igénye merült fel, tulajdonosi részről, a HÉSZ 54. § (7) bekezdés b) pontja vonatkozásában, mely szerint:

„Általános mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhetők el növénytermesztéshez kapcsolódó gazdasági építmények védett természeti területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 50 méteren belül.”

A 0113/36 helyrajzi számú ingatlanon, mezőgazdasági területen lakóház és növénytermesztéshez kapcsolódó gazdasági épület és tároló elhelyezését tervezi a terület Tulajdonosa. A gazdasági épületet a szabály szerint 50 méterre helyezhetné el a kialakult lakóterület szélétől, ami a konkrét esetben a 0113/1 helyrajzi számú közterület délnyugati határát jelenti.



A problémát a Tulajdonos számára a természetes terep lejtése jelenti, mely 50 méterre a meglévő lakóterületektől jelentősebb lejtéssel bír, így ezen területrészen a tervezett épületek elhelyezése jelentős terepmunkálatokkal és jelentős többletköltséggel valósítható meg.

A kapcsolódó, beérkezett tulajdonosi kérelem az, hogy a szabály ezen a területen, vagyis a 0113/1 helyrajzi számú úthoz kapcsolódó mezőgazdasági területen az **50 méteres szabály 35 méterre csökkenjen.**

A hatályos szabály helyi hatáskörű, magasabb szintű jogszabály erről a kérdésről nem rendelkezik.

A kérelem esetleges támogatása esetén a feladat kapcsolódhat az Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 111/2023. (V. 3.) ÖK. határozatával támogatott tervezési feladathoz.

A fent bemutatott szempontok alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a napirendet megtárgyalni szíveskedjen.

Bukodi Károly
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

*„Ócsa Város hatályos Helyi Építési Szabályzatának módosítása
pontosítása az 54. § (7) bekezdés b) pontjához kapcsolódóan”
elnevezésű napirendhez*

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) támogatja Ócsa Város hatályos Helyi Építési Szabályzatának módosítását a HÉSz 54. § (7) bekezdés a) pontjának pontosítása kapcsán.
- 2.) megállapítja, hogy a tervezett módosítás keretében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
- 3.) elfogadja a határozat 1. mellékletében olvasható főépítési feljegyzést.
- 4.) környezeti vizsgálat lefolytatását - a tervezett módosítás léptéke és jellege okán - nem tartja szükségesnek.

Határidő: 1.)-4.) azonnal

Felelős: 1.)-4) polgármester

Ócsa, 2023. május 24.

Bukodi Károly sk.
polgármester

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Jelen feljegyzés Ócsa hatályos településrendezési terveinek módosításához készült, a HÉSZ 54. § (7) bekezdésének a) pontjára vonatkozóan.

Az eljárásrendre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (ÚjElj.R) előírásai vonatkoznak. A terv egyeztetése egyszerűsített eljárásban (ÚjElj.R. 68. §) történhet a 68. § (1) bek. b) pont bb) alpontja alapján.

A módosítási eljárás tartalmára azonban, mivel a hatályos HÉSZ a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Elj.R) előírásai alapján készült ezen korábbi rendelet előírásai vonatkoznak az Elj.R 45. § (6) bekezdése szerint.

„A 2021. július 16-át megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszköz – ide nem értve az (1) és (2) bekezdés szerinti településrendezési eszközöket – 2027. június 30-ig történő módosítása e rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.”

Jelen feljegyzés a HÉSZ módosítás indításához szükséges dokumentáció tartalmát és az eljárásrendet határozza meg:

1. A tervezett módosítás/pontosítás csak a hatályos HÉSZ szöveges munkarészét, annak is különösen az 54. § (7) a) pontját érinti.
2. A tervezési dokumentáció tartalmi elemeit alapvetően az Elj.R szerint szükséges kidolgozni, azzal, hogy a tartalmi elemeket kimondottan csak a tervezett módosítás okainak bemutatásával összefüggésben kell elkészíteni, a jogszabályi tartalom szerinti, de a konkrét módosítással összefüggésben nem álló munkarészeket nem szükséges kidolgozni.

Ócsa, 2023. 05. 24.

Vojnits Csaba Ferenc
főépítész