



# Ócsa Város Polgármestere

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

---

## ELŐTERJESZTÉS

*A „Döntés Ócsa város hatályos Településszerkezeti tervének módosításáról”  
elnevezésű napirendbe*

### Tisztelt Képviselő-testület!

*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.) előírásai szerint elkészült Ócsa Város Településszerkezeti tervének módosítása, az Ócsa 07/21 hrsz-ú külterületi ingatlan egy részére vonatkozóan.

A Trk. alapján megtörtént a településrendezési eszköz partnerségi és államigazgatási egyeztetése is.

A tervdokumentáció partnerségi egyeztetése lefolytatásra került az országos és helyi szabályoknak megfelelően, de a partnerségi egyeztetés lefolytatását követően nem érkezett be vélemény a témában. A partnerségi egyeztetési folyamat lezárásáról a Képviselő-testületet korábban tájékoztattuk és a Képviselő-testület 18/2018. (I.31.) számú ÖK. határozatában döntött ennek elfogadásáról.

A döntés alapján a tervek megküldésre kerültek a Pest Megyei Állami Főépítész részére, aki összehívta a Trk. szerinti egyeztető tárgyalást és a tárgyalásra előzetesen beérkező vélemények, illetve a tárgyaláson megjelent résztvevőktől elhangzott vélemények alapján, kiadta végső szakmai véleményét, mely a beérkezett egyéb terviratokkal együtt, az előterjesztés mellékletében olvasható.

A záró szakmai vélemény alapján a **jelen előterjesztéshez csatolt határozat-tervezetet elfogadásra javaslom.**

**Bukodi Károly**  
polgármester

## HATÁROZATI JAVASLAT

### Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2018. (.....) ÖK. határozata Ócsa Város Településszerkezeti tervének módosításáról

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 2018. április 1-jén 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. ... ..

1. melléklet a .../2018. (.....) számú ÖK. határozathoz  
**ÓCSA TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE**  
**LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA**

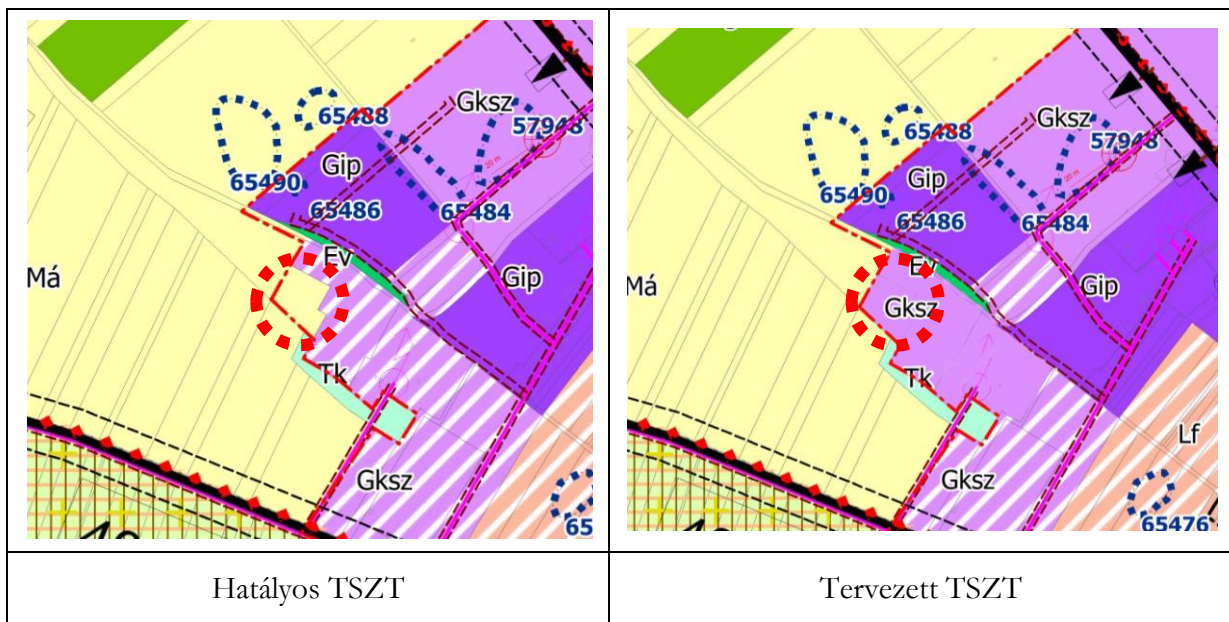
[...]

### 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)         | Kőzig. területen belüli aránya (%) | Terület (ha)  | Kőzig. területen belüli aránya (%) | Terület (ha)    | Kőzig. 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                               |

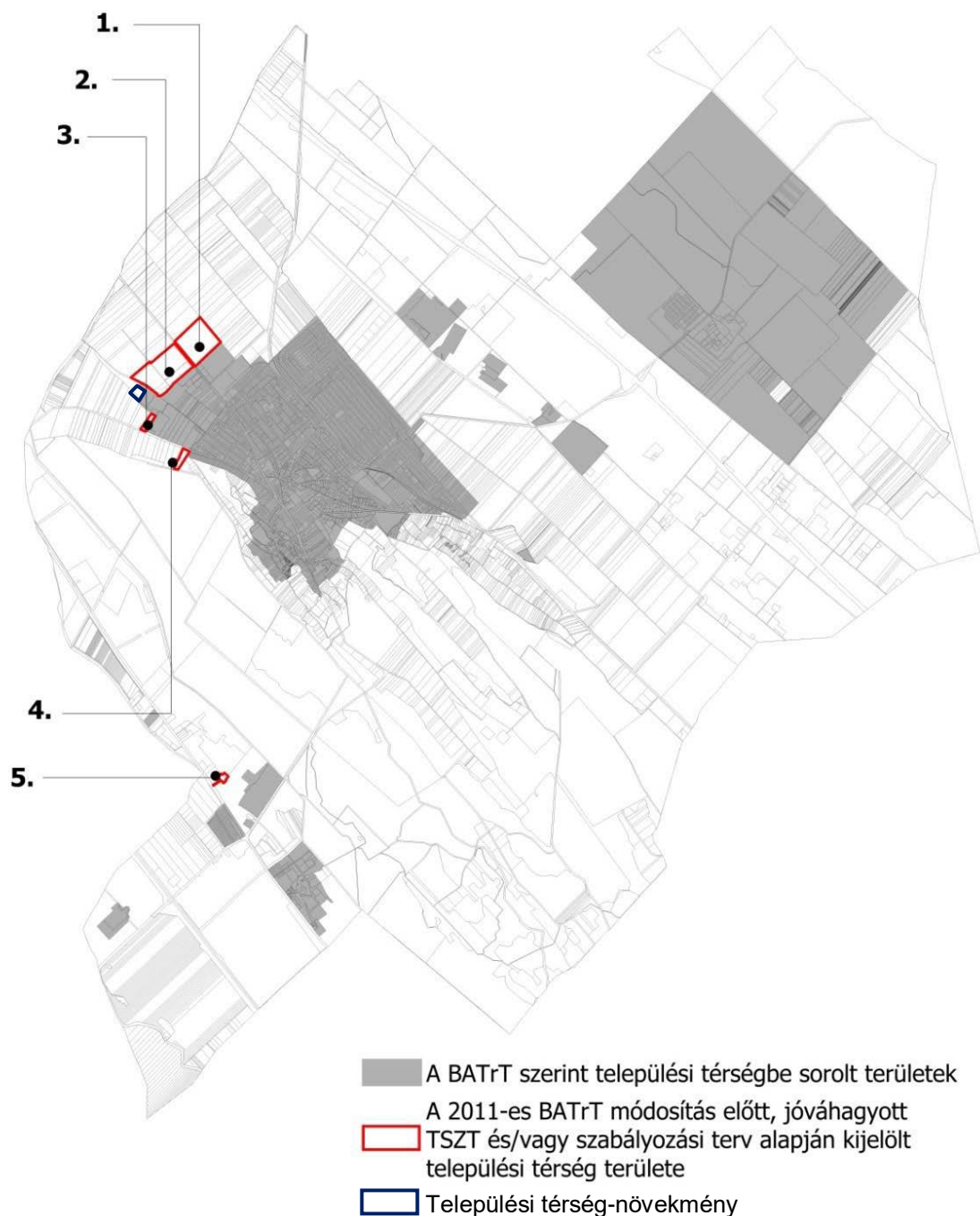
| Területfelhasználás                         | Felülvizsgálati TSZT |      | Javasolt TSZT |       | Változás aránya |       |
|---|----------------------|------|---------------|-------|-----------------|-------|
|   | Terület (ha)         | %    | Terület (ha)  | %     | Terület (ha)    | %     |
| 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**

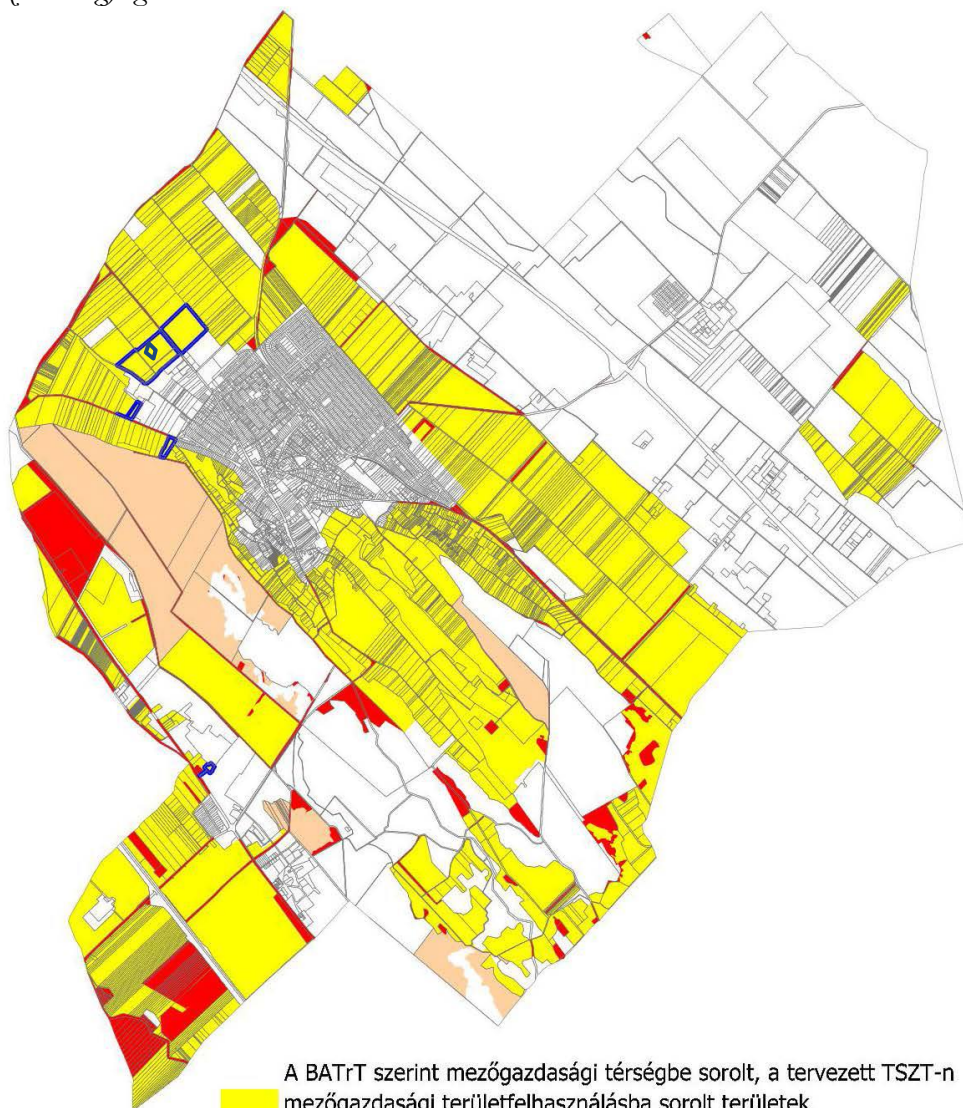
Városias települési térség növekménye: **0,8 ha**

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**

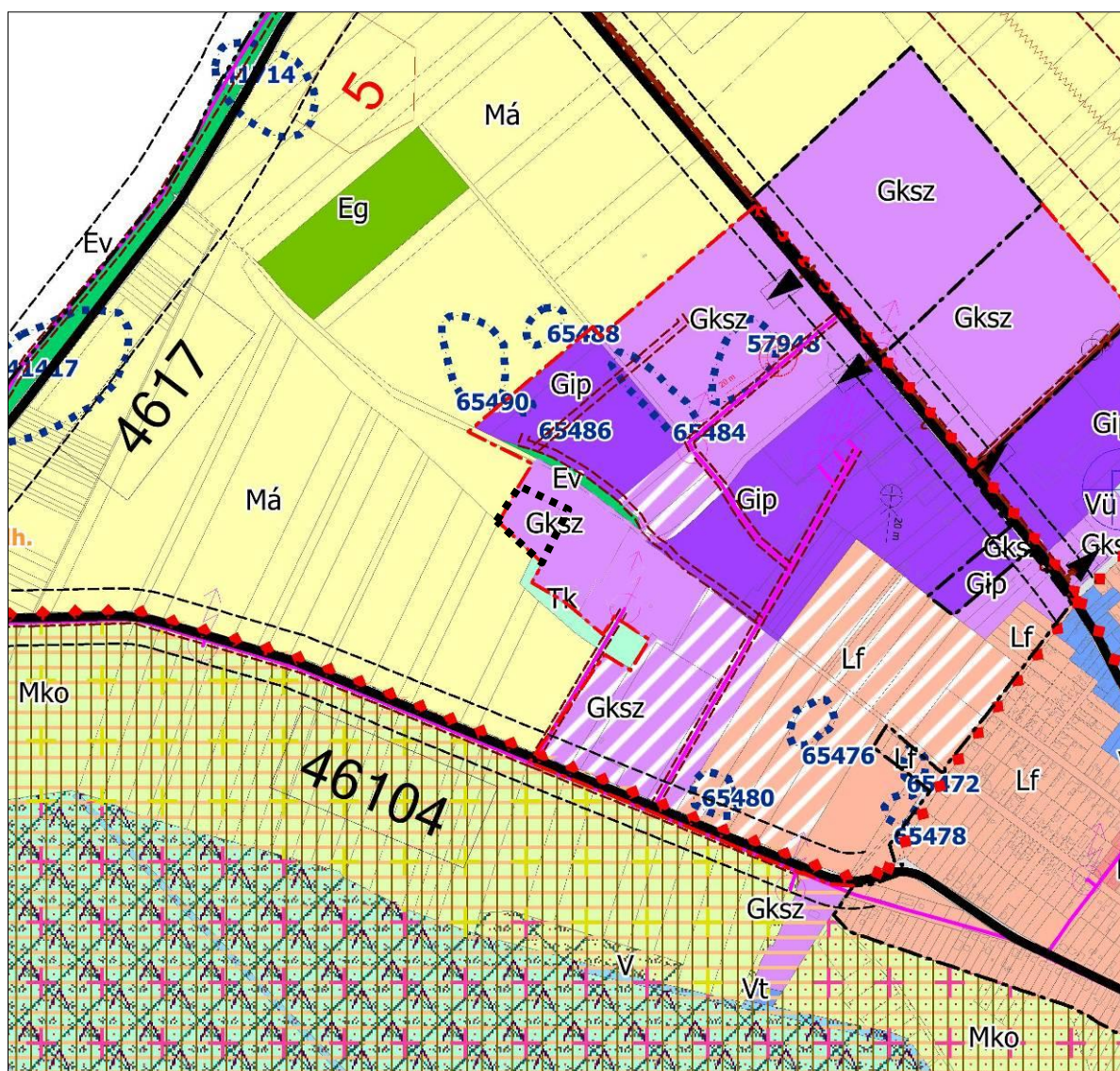
### 2. A jelen módosítás következtében bekövetkező változás:

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



KIVONAT  
J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2017. december 20. napján megtartott üléséről

A döntéshozatalban 8 fő képviselő vett részt.

Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 8 igen (egyhangú) szavazattal a következő határozatot hozta:

**271/2017. (XII. 20.) számú ÖK Határozat**

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az Ócsa 07/21 hrsz-ú külterületi ingatlan, a hatályos Településrendezési eszközök szerint tervezett belterületként jelölt részét.
- 2.) felkéri a polgármestert, hogy *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42. §-a szerint kezdeményezze a hatályos Településrendezési eszközök módosítását a kiemelt fejlesztési terület vonatkozásában.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

**Bukodi Károly sk.**  
polgármester

**dr. Molnár Csaba sk.**  
jegyző

A kivonat hiteles 2017. december 21-én:



K I V O N A T  
J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2018. január 31. napján megtartott üléséről

A döntéshozatalban 8 fő képviselő vett részt.

Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 8 igen (egyhangú) szavazattal a következő határozatot hozta:

**18/2018. (I. 31.) számú ÖK Határozat**

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) a hatályos Településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT), a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és a Szabályozási terv (továbbiakban: SZT), az ócsai 07/21 hrsz-ú külterületi ingatlan érintett részére - kiemelt fejlesztési terület – vonatkozó módosítása kapcsán, *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.) 42. §-ban foglaltak alapján megállapítja, hogy a partnerségi egyeztetés keretében nem érkezett be vélemény és elfogadja a határozat mellékletét képező, a témában tartott lakossági fórumról készült jegyzőkönyvet.*
- 2.) felkéri a polgármestert, hogy a Trk. 42. § (2) bekezdése szerint kezdeményezze a hatályos Településrendezési eszközök végső szakmai véleményezését az állami főépítész hatáskörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatalnál a kiemelt fejlesztési terület vonatkozásában.

Határidő: 1.)-2.) azonnal

Felelős: 1.)---, 2.) polgármester

Bukodi Károly sk.  
polgármester

dr. Molnár Csaba sk.  
jegyző

A kivonat hiteles 2018. február 1.:

  
dr. Molnár Csaba  
jegyző