

JEGYZŐKÖNYV

„Ócsa város hatályos településrendezési eszközeinek eseti módosítása”

Készült: A partnerségi egyeztetés alatti lakossági fórum a tervdokumentáció megismerhetősége és a szóbeli véleményezés lehetősége érdekében 2025. július 23. napján 13 órakor a Városháza nagytermében.

Jelen vannak: Paul Tamás polgármester

Tyukodi-Bihari Zsuzsanna aljegyző, jegyzőkönyvvezető

Ócsa Város Képviselő-testülete a 140/2025. (V. 28.) önkormányzati határozattal támogatta a Csarnok.hu Kft. által benyújtott telepítési tanulmánytervet tárgyi ingatlanok vonatkozásában, amellyel kezdeményezték Ócsa város hatályos településrendezési terveinek módosítását, illetve az érintett ingatlanok területfelhasználásának módosítását K-Mű jelű különleges beépítésre szánt területről Gip jelű ipari területre, valamint K-Mű jelű építési övezetről Gipe jelű építési övezetre. A határozattal a Képviselő-testület döntött a tervmódosítás tervezési-egyeztetési folyamatának elindításáról a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § szerinti egyszerűsített eljárással.

A tervdokumentáció partnerségi egyeztetési dokumentációját a megkötött háromoldalú tervezési szerződés szerint az URBANOVUS Kft. elkészítette.

A tervdokumentáció az alábbi linkről tölthető le:

[Ócsa város hatályos településrendezési eszközeinek eseti módosítása – 2025. július](#)

A partnerségi egyeztetés időtartama 2025. július 16. napjától július 28. nap 24 óráig.

A lakossági fórumra a Tervező az Összefoglalót csatolta, mely jelen jegyzőkönyv melléklete.

A jelenlévők 13:00 órakor megállapították, hogy a fórumon véleményező, partner, érdeklődő – a várakozás ellenére – nem jelent meg, így 13:10 órakor a fórum lezárásra került.

K.m.f.

.....
Tyukodi-Bihari Zsuzsanna aljegyző
jegyzőkönyvvezető

JELENLÉTI ÍV

„Ócsa város hatályos településrendezési eszközeinek eseti módosítása”

A partnerségi egyeztetés alatti lakossági fórum

a tervdokumentáció megismerhetősége és a szóbeli véleményezés lehetősége érdekében
2025. július 23. napján 13 órakor a Városháza nagytermében.

[illegible]

A partnerségi egyeztetés időtartama 2025. július 16. napjától július 28. nap 24 óráig.

ÓCSA VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA A 0175/103-104 HRSZ.-Ú INGATLANOK VONATKOZÁSÁBAN

- véleményezési szakasz -

ÖSSZEFOGLALÓ

Jelen tervdokumentáció Ócsa Város Önkormányzata megbízásából, a hatályos településrendezési eszközök módosításához készült a 0175/103-104 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában, amelynek elkészítésével az URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft.-t bízta meg.

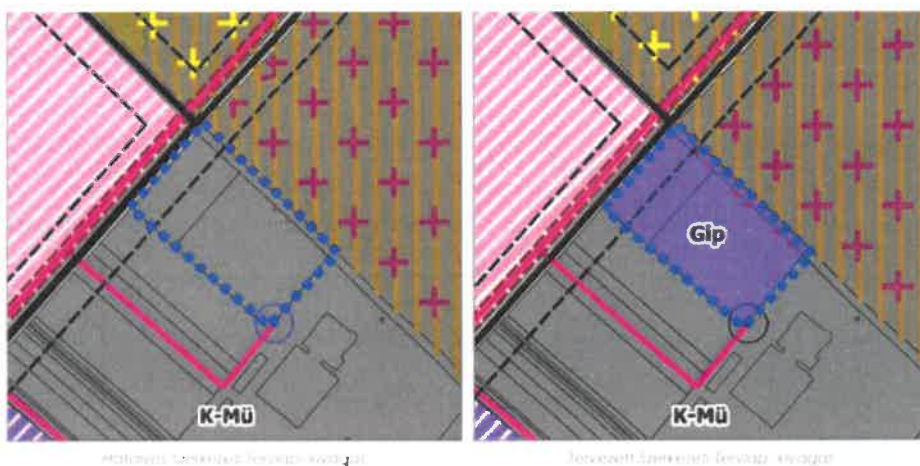
A Csarnok.hu Kft. (1203 Budapest, Közműhelytelep utca 24. B. fsz. 1., Cégjegyzékszám: 01-09-307614) a tárgyi területre előzetesen telepítési tanulmányterv készítését kezdeményezte, melyet Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 140/2025. (V. 28.) sz. önkormányzati határozattal el is fogadott.

A módosítással érintett terület a 0175/103 és 0175/104 hrsz.-ú telkek területét foglalja magába, melyek jelenleg a Csarnok.hu Kft. tulajdonában állnak. A tulajdonos értékesíteni kívánja a 0175/103 hrsz.-ú ingatlant a rajta álló ~2 000 m²-es acélszerkezetű építménnyel együtt, valamint a 0175/104 hrsz.-ú telekből további 9 000 m²-t. Az eladásra szánt telekméret így közel 20 000 m². A vásárló, a Metalex 2001 Kft., az újonnan kialakuló telek területén engedélyezett, hulladékgazdálkodási tevékenységet kíván folytatni. A tervezett beruházás Ócsa város hatályos településrendezési eszközeinek módosítását igényli, hiszen a jelenlegi K-Mű jelű különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területfelhasználás nem teszi lehetővé a kívánt rendeltetés megvalósítását. A két telek területén K- Mű jelű területfelhasználás és építési övezet helyett Gép jelű ipari gazdasági területfelhasználás és Geip jelű építési övezet kijelölése tervezett (a hatályos HÉSZ-hez alkalmazandó 2017-es OTÉK állapotnak megfelelően).

Jelen tervmódosítás elkészítésének célja az érintett területen tervezett beruházás megvalósíthatóságának építészeti megalapozása. Ennek megfelelően a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ), a Szabályozási terv (továbbiakban: SZT) és a Településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT) módosítása szükséges, lehetővé téve a területen tervezett fejlesztés megvalósulását.

Jelen tervmódosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új Trk.) 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás szerint történik.

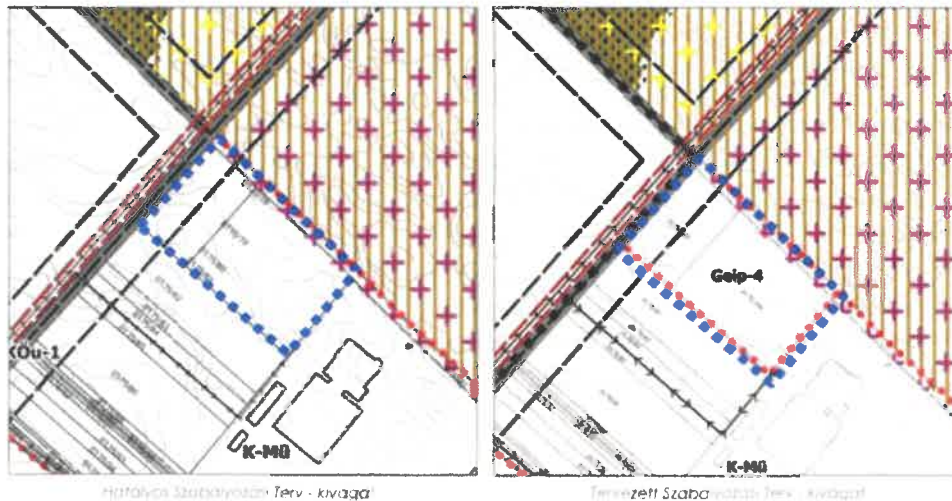
A Településszerkezeti Terv az alábbiak szerint módosul:



Hatályos állapot (ha)			Tervezett állapot (ha)		
Tervezési terület	K-Mű	3,35	Gép		3,35

A Helyi Építési Szabályzat és a Szabályzat az alábbiak szerint módosul:

A hatályos településrendezési tervek esetében megemlíthendő, hogy a hatályos TSZT nem tartalmaz Geip jelű területfelhasználási kategóriát, csak Gip jelű ipari gazdasági területeket. Ennek az az oka, hogy az OTÉK 2017. április 27-i állapota még nem nevesített egyéb ipari gazdasági területeket, mint önálló általános használat szerinti kategóriát, hanem az egyéb ipari területeket is az ipari területek alá sorolta. Így a TSZT-n jelölt Gip területfelhasználás alatt, a szabályozási terven Geip jelű, egyéb ipari területek építési övezetei megfelelnek a HÉSZ jóváhagyásakor hatályban lévő előírásoknak. A HÉSZ és az SZT módosítása során – az építési övezetre vonatkozó egyedi előírások bevezetése miatt – egy új Geip-4 jelű építési övezet kerül kijelölésre a 0715/103-104 hrsz-ú telkek területén. A Geip területek általános előírásai a létesülő gazdasági területre is megfeleltethetők, így az általános előírások módosítására nincs szükség.



Az új építési övezet átvezetése szükséges a hatályos HÉSZ szövegébe és 1. mellékletébe. Az egyéb ipari övezetek egyedi előírásait a hatályos HÉSZ 42. §-a tartalmazza, mely kiegészítése javasolt az alábbi (5) bekezdéssel:

„42.§ (5) Geip-4 jelű építési övezetben

- a) az elhelyezhető épület a 41. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül irodaépület rendeltetést is tartalmazhat;
- b) az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m.”

A tervezési területen kijelölésre kerülő új Geip-4 építési övezet beépítési paramétereit egyrészt az OTÉK (a HÉSZ még OTÉK alapú terv), másrészt a hatályos HÉSZ hasonló építési övezeteinek értékeihez igazodva az alábbiak szerint tervezett meghatározni.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telkek		Az építési övezetben				
2		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telkek- szélessége/ mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
7	Geip-4	5000	-	SZ	45	15	25	40

A tervezett módosítással kapcsolatban összefoglalóan megállapítható, hogy jogszabályi, településrendezési, környezeti vagy egyéb szakági akadálya előreláthatólag nincsen. A magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés igazolása megtörtént, a terv a módosítást követően is megfelel a jogszabályi előírásoknak. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.