

ÓCSA VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

.../2025. (....) számú Képviselő-testületi 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 Város Településszerkezeti terve módosításáról** az alábbi döntést hozza:

1. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a 100/2017. (IV.26.) határozatával elfogadott Ócsa Város Településszerkezeti Tervének
 - a) Ócsa Város „Településszerkezeti tervének leírása” érintett részeit a jelen határozat 1. melléklete szerint
 - b) „Településszerkezeti tervlapját” a jelen határozat 2. melléklete szerint, a módosítással érintett terület vonatkozásában, módosítja.
2. Jelen határozat mellékletei az elfogadásukat követő napon lépnek hatályba.
3. A hatályba lépéssel egyidejűleg hatályát veszti Ócsa Város Önkormányzatának 100/2017. (IV.26.) határozatával jóváhagyott Településszerkezeti Tervének jelen határozat melléklete által érintett része.
4. A hatályba lépést követően a város közigazgatási területén készülő építési szabályzatokat és szabályozási terveket, a településen folyó és tervezett fejlesztési, rendezési tevékenységet a módosított Településszerkezeti tervvel összhangban kell végezni.
5. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül Ócsa Város Településszerkezeti terve módosításáról 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,

Felelős: Paul Tamás
polgármester

Paul Tamás
polgármester

dr. Szabó György
jegyző

Kihirdetve: Ócsa, 2025.

dr. Szabó György
jegyző

1. melléklet a .../2025. (...) sz. Képviselő-testületi határozathoz

1. Ócsa Város Településszerkezeti Terve 2. mellékletének „Szerkezeti terv leírása” II. VÁLTOZÁSOK (A területfelhasználási változások adatai és mutatói része az alábbi táblázattal egészül ki:

2025:

<i>Módosítással érintett terület</i>	<i>Jelenlegi állapot</i>		<i>Tervezett állapot</i>	
	<i>Területfelhasználás</i>	<i>Terület (ha)</i>	<i>Területfelhasználás</i>	<i>Terület (ha)</i>
1. sz. módosítás	K-Mü	3,35	Gip	3,35
	Összesen	3,35	=	3,35

2. A 3. fejezet alatt található területi mérleg helyébe az alábbi táblázat lép:

Területi mérleg	
Beépítésre szánt területek	
Területfelhasználási kategória	Terület (ha)
Kisvárosias lakóterület (Lk)	6,79
Falusias lakóterület (Lf)	577,99
Településközponti vegyes terület (Vt)	61,51
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	597,07
Ipari gazdasági terület (Gip)	229,53
Különleges nagyterjedésű szabadidős és rekreációs terület (K-Sz)	2,67
Különleges temető terület (K-T)	9,26
Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)	47,7
Különleges honvédelmet és nemzetbiztonságot szolgáló terület (K-Hon)	17,96
Különleges szennyvízkezelés, szennyvíztisztító és létesítményeinek területe (K-Szv)	48,94
Különleges szenvedélybetegek otthona terület (K-Szo)	2,24
Beépítésre szánt területek összesen	1601,66
Beépítésre nem szánt területek	
Területfelhasználási kategória	Terület (ha)
Közúti közlekedési terület	139,98
Kötőtpályás, vasúti terület	16,93
Gazdasági erdőterület (Eg)	671,05
Védelmi erdőterület (Ev)	1898,30
Egyéb erdőterület (Ee)	105,32
Zöldterület (Z)	1,36
Természetközeli terület (Tk)	427,07
Általános mezőgazdasági terület (Má)	1687,00
Korlátos mezőgazdasági terület (Mko)	1041,24
Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	111,65
Vízgazdálkodási terület (V)	70,53
Vízgazdálkodási üzemi terület (Vü)	7,74
Különleges bányaterület (Kb-B)	127,21
Különleges honvédelmi terület (Kb-Hv)	235,94
Különleges hulladékkezelési terület (Kb-Hull)	10,69
Különleges közmű terület (Kb-Köz)	0,22
Különleges rekreációs terület (Kb-Rek)	8,39
Beépítésre nem szánt területek összesen	6560,62
A település teljes területe	8162,28 ha

2. melléklet a .../2025. (...) sz. Képviselő-testületi határozathoz

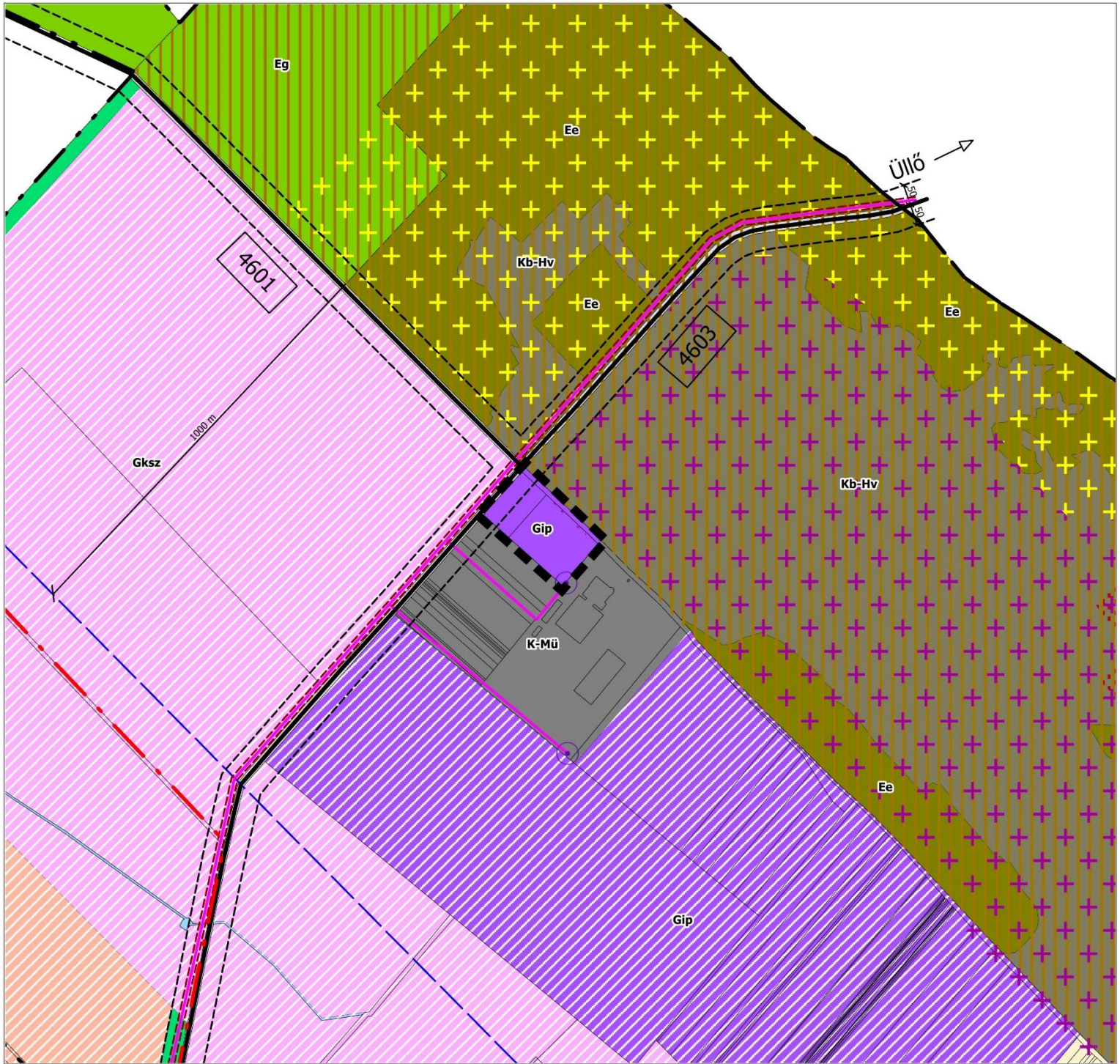
ÓCSA VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE


SZERKEZETI TERVLAP

M = 1 : 13 000

- módosítás -

ÓCSA VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ESETI MÓDOSÍTÁSA



 Módosítással érintett terület határa

 URBANOVUS TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT. 1201 Bp., Vörösmarty u. 8. fsz. 16. +36-30-354-8428 urbanovus@urbanovus.hu	Megrendelő:	Ócsa Város Önkormányzata	Szelvéyszám:
	Munka megnevezése:	Településrendezési tervek eseti módosítása	Lépték:
	Rajz megnevezése:	SZERKEZETI TERV - módosítás -	Kelt:
	Tervezők:	Vojnits Csaba Ferenc TT/1 01-6112, SZTT, TR <i>Vojnits Csaba Ferenc</i>	Komjáti Emőke Csilla <i>Komjáti Emőke</i>
2. melléklet a .../2025. (...) sz. Képviselő-testületi határozathoz			
Készült az állami alapadatok felhasználásával.			

ÓCSA VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI
TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025.(.....) önkormányzati rendelete
Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló
4/2017.(IV.27.) önkormányzati rendelet módosításáról

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 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) bekezdésének 1. pontjában 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 42. §-a az alábbi bekezdéssel egészül ki:

„(5) Geip-4 jelű építési övezetben

- a) az elhelyezhető épület a 41. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül iroda rendeltetést is tartalmazhat;*
- b) a 4603 jelű út 50 méteres védőtávolságán belül*
 - ba) az építési határ az út tengelyétől mért 30 méter,*
 - bb) kerítés 20 méternél közelebb nem létesíthető.*
- c) a 4601 jelű út mentén az előkert mérete 10 m, az oldalkert mérete 7,5 m, a hátsókert mérete 15 m,*
- d) a 4063 jelű út védőterületén belül és az előkertben szabadtéri raktározás nem folytatható, fásított parkoló és zöldfelület létesíthető.”*

2. §

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV.27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete 5. pontjában lévő táblázat helyébe a jelen rendelet 1. melléklete 1. pontja szerinti táblázat lép.

3. §

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV.27.) önkormányzati rendelet a Szabályozási Tervet tartalmazó 2e. melléklete tartalmának helyébe a módosítással érintett terület lehatárolásával érintett terület vonatkozásában jelen rendelet 2. mellékletének tartalma lép.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

4. §

E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

Paul Tamás
polgármester

dr. Szabó György
jegyző

Kihirdetve: 2025.

dr. Szabó György
jegyző

1.

5. Egyéb ipari övezetek (Geip)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek- 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)	(%)	(%)
4	Geip-1	5000	-	SZ	45	15	25	55
5	Geip-2	5000	-	SZ	45	15	25	55
6	Geip-3	5000	-	SZ	50	10	25	60
7	Geip-4	5000	-	SZ	45	15	25	40

SZABÁLYOZÁSI TERV

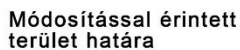
módosítás

M = 1 : 8000

The geological map displays several distinct geological units, each identified by a unique pattern and color:

- Kb-Hv**: A unit in the upper right, characterized by a green background with a pattern of small yellow crosses.
- Ehv**: A unit in the upper right, characterized by a green background with a pattern of small purple crosses.
- Köu-1**: A unit in the upper left, characterized by a green background with a pattern of small yellow crosses.
- Geip-4**: A unit in the center, characterized by a black background with a pattern of small red dots.
- K-Mü**: A unit in the center, characterized by a black background with a pattern of small red dots.
- Ehv**: A unit in the lower right, characterized by a green background with a pattern of small purple crosses.

The map also features topographic contour lines, a dashed line representing a boundary or fault, and a series of red dots with arrows indicating a specific geological feature or process. The map is oriented with North at the top.



1201 Bp., Vörösmarty u. 8. fsz. 16.
+36-30-354-8428
urbanovus@urbanovus.hu

Tervezők:

Vojnits Csaba Ferenc
TT/1 01-6112, SZTT, TR

Komjáti Emőke Csilla

Szelvényszám:

Ócsa Város Önkormányzata

Munka megnevezése:

Településrendezési tervek eseti módosítása

Rajz megnevezése:

SZABÁLYOZÁSI TERV - módosítás -

Lépték:	
---------	--

1:8000

Kelt:	
-------	--

2025.
július



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

INDOKLÁS

Általános indoklás

Ócsa Város 4/2017. (IV.27.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban R.) jelen módosítására vonatkozó eljárás megindítására a módosítással érintett területen tervezett beruházás megvalósíthatóságának építésjogi megalapozása érdekében kerül sor. Jelen módosítás tervezési területe a 0175/103 és 0175/104 helyrajzi számú ingatlanokból áll.

A módosító rendelet (továbbiakban: M.R.) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet, a Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) tartalmi követelményeire vonatkozó rendelkezések figyelembe vételével készült.

A módosító eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (új Trk.), 68.§ (1) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárás szerint történik.

Részletes indoklás

Az 1. §-hoz:

A 42.§ (5) bekezdéssel való kiegészítésére az új építési övezet bevezetése miatt kerül sor.

A 2. §-hoz:

A vonatkozó paraméter táblázat módosítása.

A 3. §-hoz:

A Szabályozási Terv érintett szelvényének módosítása, a módosítással érintett terület vonatkozásában.

A 4. §-hoz:

Hatálybaléptető rendelkezés.