

Módosítási igények

I.

Mobil ház vagy kapszulaház, konténer létesítésének lehetővé tétele a HÉSZ-ben - I/10787/2025

Országosan terjednek a mobilházak és a konténerházak. Az építetők – tévesen úgy gondolják, hogy ezekre már szabályok vonatkozhatnak, mint egy hagyományos épületre.

Jelenleg a **HÉSZ 30. §-a** kizárólag szálláshely-szolgáltatásként foglalkozik vele:

- (1) Szálláshely-szolgáltatásként lakókocsi, vagy sátor, illetőleg huzamos tartózkodás célját szolgáló gépjármű, továbbá, konténer nem helyezhető el.

Javaslat: Továbbra sem javasolt megengedőbb szabály fentiek létesítése esetén, de a HÉSZ előírásait ebből a szempontból is szükséges áttekinteni, hogy minden helyzetben alkalmazható legyen.

II.

Vt-2 és Vt-3 jelű építési övezetekben a zárt sorú beépítési módra vonatkozó HÉSZ előírások pontosítása, a kialakult oldalhatáron álló beépítésű tömböknél ennek módosítása, a telekméret csökkentése 1000m²-ről 400 m²-re, hogy több lakás legyen épülhessen - I/10787/2025

Javaslat: Az észrevétel jogos, valóban ellentmondásos és nem konform a kialakult állapottal számos tömbben a zárt sorú beépítési mód. Javasolt ennek felülvizsgálata.

Javaslat: A telekméret csökkentése nem javasolt mivel jelenleg 600 m², nem 1000 m², ami valóban sok lenne.

A létesíthető lakásszám jelenleg sem kevés,

- a Vt-2 építési övezetben 200 telekm²-ként egy lakás, de legfeljebb 6 lakás telkenként,
- a Vt-3 építési övezetben 300 telekm²-ként egy lakás, de legfeljebb 6 lakás telkenként.

III.

Lf-2/A és Lf-2/B jelű építési övezetekben a legkisebb telekszélesség 14 m előírásának módosítása a telek legkisebb **átlagos telekszélességére előírásra a HÉSZ-ben I-/10786/2025**

A 14 m telekszélesség nem sok, de kétségtelenül vannak szabálytalan alakú telkek, ahol ez problémát okozhat. A partnerségi véleményhez mellékelt telekalakításnál is ilyenek vannak, jellemzően a tömbbelsőben.

Javaslat: A kérés szerinti módosítás elképzelhető, azonban ellentmondásban van a HÉSZ több építési övezetre vonatkozó előírásával, miszerint az épületet az utcai telekhatártól legfeljebb 5 m-re kell elhelyezni. Keskeny, a tömbbelsőben kiszélesedő telek esetén ez nem teljesíthető.

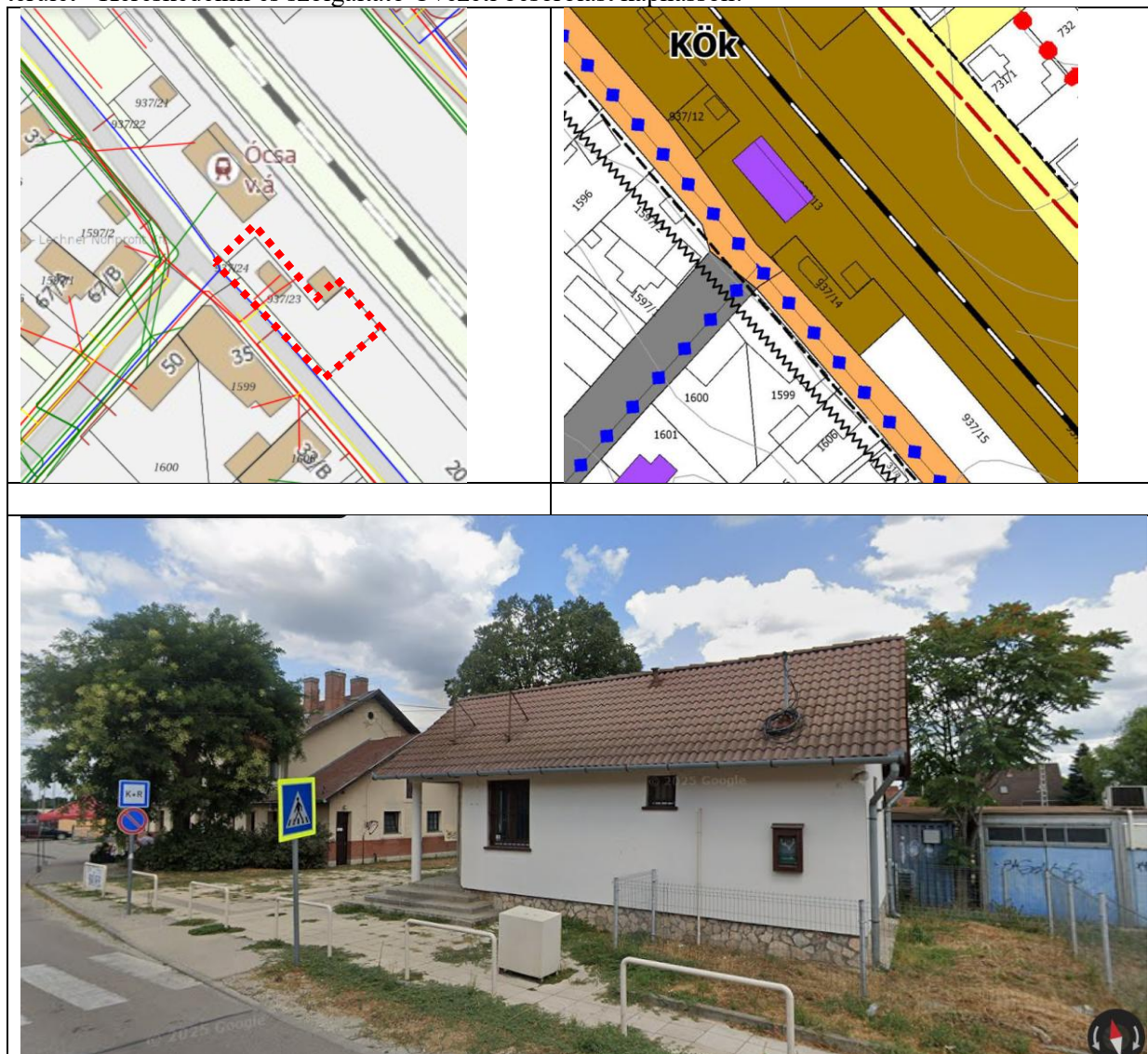
Támogatás esetén a vonatkozó HÉSZ építési vonalról rendelkező előírásait is módosítani szükséges.

IV. Módosítási igény – I/10788/2025

Ócsa 937/14 (jelenleg 937/23) hrsz.-ú, (Damjanich u 22. című) ingatlan besorolása : Közlekedési Övezet.

A rajta lévő épület építéskor a nevezett terület beépíthetősége jóval nagyobb volt, mint az időközben megváltoztatott besorolás után.

Tulajdonosi kérés: A terület további fejlesztése és városias arculat kialakítása okán - szükségszerű lenne a nevezett terület - Kereskedelmi és szolgáltató Övezeti besorolást kaphasson!



Hatályos HÉSZ előírásai:

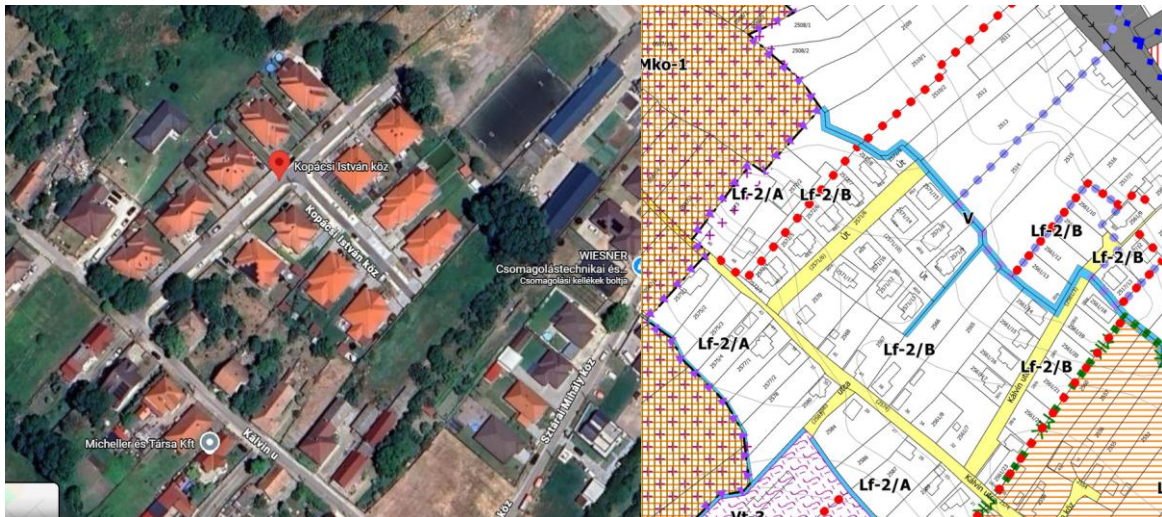
46.§ (4) Kök jelű övezet

Vasúti terület besorolása: a vasúti pálya és a vasútállomás területe

(10) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető épület, építmény.

Javaslat:

A javaslat elvben támogatható, azonban új beépítésre szánt terület jönne létre, amelyre számos más előírás vonatkozik, így a kérés csak telepítési tanulmányterv alapján mérlegelhető, támogatható egy későbbi módosításnál.



A kérelem a hatályos SZT-én jelölt árkok megszüntetésére irányul.

A jelen módosítás nem terjed ki Ócsa vízvezető rendszerének felülvizsgálatára, ezt vízügyi adatszolgáltatás alapján lehet megtenni. Az ócsai vízlevezető rendszer felülvizsgálata pedig meghaladja a rendezési tervek kereteit.

Mivel azonban a környezetben új utcák létesültek, a 2566 hrsz-ú telek hosszanti oldalán előírányzott árok a véleményem szerint megszüntethető, mivel a Kopácsi István köz és a Károli Gáspár köz közterületein elvezethető a csapadékvíz és az ingatlan területén nem látszik jelenleg ároknak nyoma.

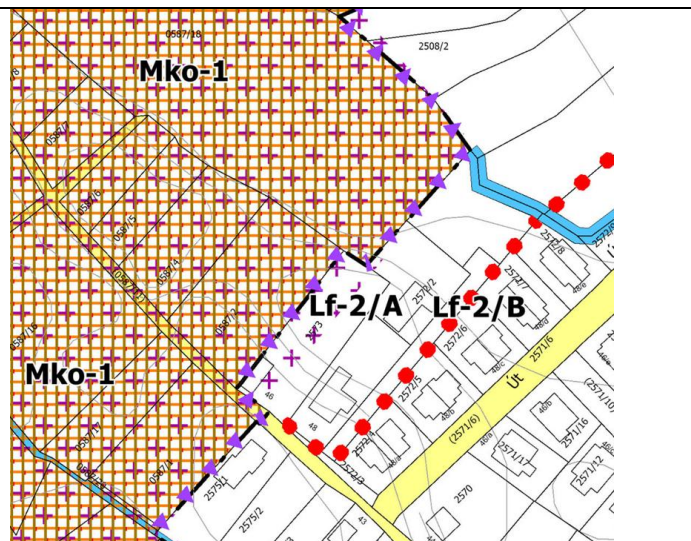
Javaslat

Részen javasolt támogatásra, a 2566 hrsz. hosszanti oldalán lévő árok törlése vonatkozásában



Az 5. sz. főúttól délre lévő, a Felsőbabádhoz tartozó részen található 4001 nm nagyságú földrészlet, amelynek környezetében számos közmű halad. Jelenleg Má jelű általános mezőgazdasági övezetben van. Az utóbbi egy-két év jogszabályváltozásai teszik lehetővé a tanyatelekké való kijelölést az önkormányzatok számára a HÉSZ-ben.

Javaslat: Támogatásra javaslom

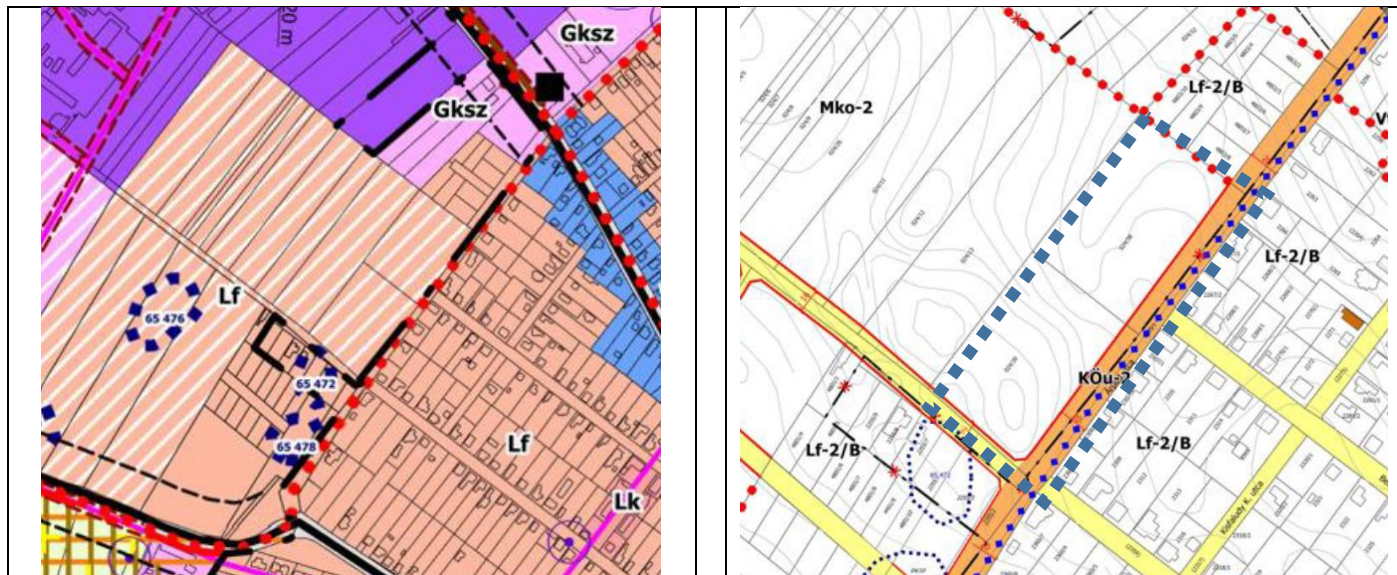


Javaslat: A Kálvin utca végén lévő ingatlan az országos ökológia hálózat magterületének és az Ócsai Tájvédelmi Körzet része, belterületbe vonása, beépítésre előirányzása **nem lehetséges**

VIII. Telepítési tanulmányterv az Ócsa, Etele utca 024/38 és 028/39 hrsz. falusias lakóterületté kijelölése céljából – I/10872-1/2025

A kb. 2 ha nagyságú területen falusias lakóterület kiszabályozását kezdeményezik a hatályos Településszerkezeti tervben előírányzott tervezett lakóterület egy részén.

22 db telket terveznek kialakítani, telkenként egy-egy lakással. A Tulajdonosok a benyújtott kérelmükben vállalják a tervezési költségeket és ütemezetten az útterületek átadását és a közművek kiépítését, valamint településfejlesztési hozzájárulás megfizetését Önkormányzat részére.



A hatályos tervek részlete



Módosítási javaslat

A telepítési tanulmányterv ismerteti, hogy korábban – más formában – már volt a területre vonatkozóan módosítási eljárás, amely a Földhivatal ellenállása miatt nem került jóváhagyásra, ugyanis a felhasználásra szánt terület átlagosnál jobb minőségű szántó, így ezzel megegyező mértékű beépítésre szánt, szintén átlagosnál jobb minőségű terület mezőgazdasági területté visszasorolását igényelte. Az akkor terviratok alapján ezt az Erdősor utca végén lévő, a TSZT-ben falusias lakóterületnek kijelölt részén tervezték visszaminősíteni. Mivel a telepítési tanulmánytervet partnerségi egyeztetésen kell véleményeztetni, ezzel szükséges a tervet kiegészíteni, mert a visszaminősíteni szánt terület is módosítást jelent, amelynek a tulajdonosi köre nem azonos ezzel a területtel.

Javaslat: Mérlegelésre javasolt az intézményhálózat és a közműkapacitás, valamint a csereterület figyelembevételével. A partnerségi egyeztetés után igényel végső, befogadó vagy elutasító döntést.

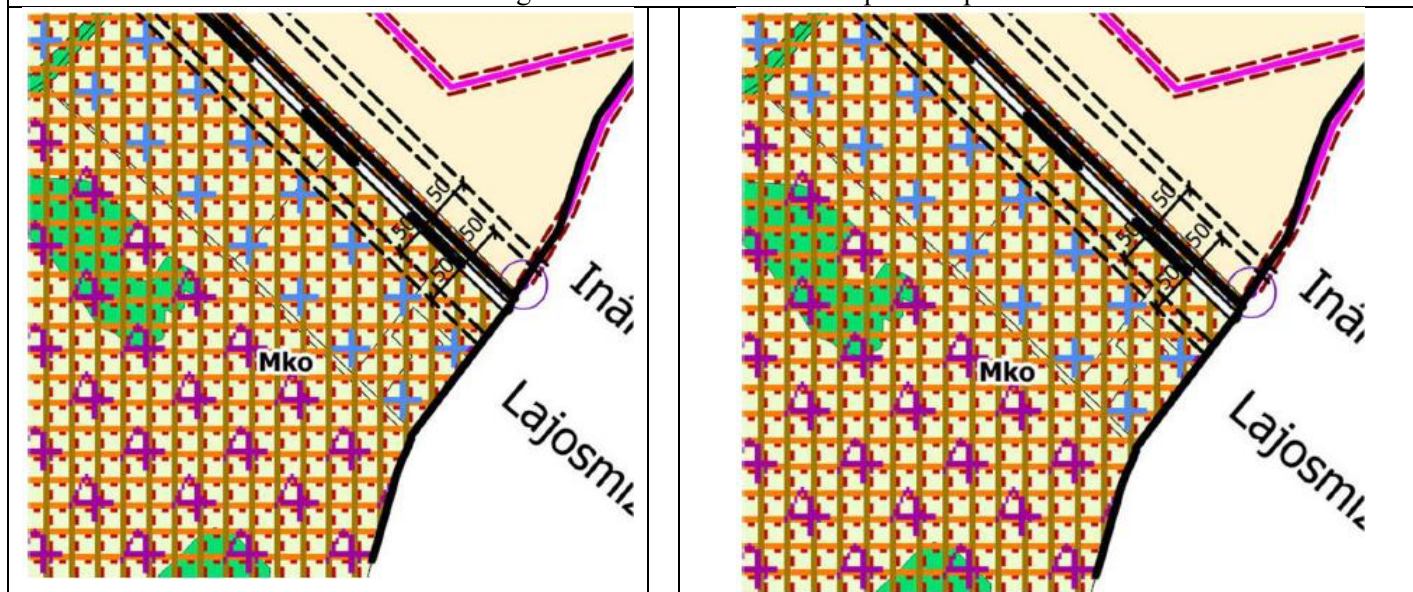
IX. Telepítési tanulmányterv – Czirják-tanya, Ócsa 0326/3, /5 és /6 hrsz. – I/9889/2025

A Czirják-tanya Ócsa közigazgatási területén az Ócsai Tájvédelmi Körzet és az inárcsi napelempark közelében működik, lovassport-telepként. A tulajdonosa kulturált, a tájvédelmi körzethez illeszkedő rendeltetéssel és kialakítással működteti a telepet, amely egy régi tanya felhasználásával jött létre.

Jelenleg Mko jelű korlátozott mezőgazdasági övezetben van, ahol gyakorlatilag tilos bármiféle építési tevékenység. A Telepítési tanulmánytervvel Kb-I jelű beépítésre nem szánt, különleges lovastanya övezetbe javasolják átsorolni, 3%-os beépítési lehetőséggel, ami egy új övezet lenne a HÉSZ-ben.



A meglévő használat szerint lovassport-telep



A hatályos TSZT és SZT részlete

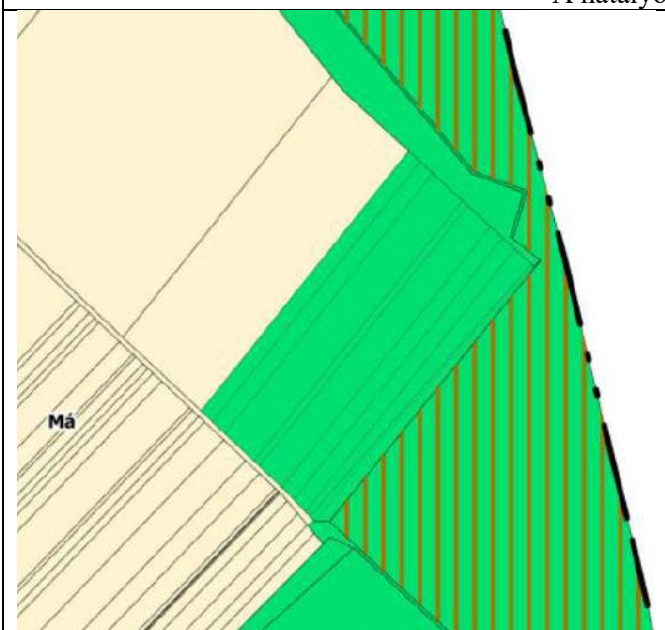
Az Magyar építészetéről szóló törvény és az OTRT alapján az átsorolás feltétele a biológiai aktivitásérték pótlása, valamint a terület 1,25-szörös nagysága mértékben új erdőterület kijelölése, melyre a telepítési tanulmányterv javaslatot tesz a közigazgatási határ közelében, részben szabad felhasználású, részben erdő művelési ágú területek erdőterületi kijelölési javaslatával.



A szabad felhasználású erdő új kijelölésre nem, de erdőpótlásra igénybe vehető az átsorolást követően is.



A hatályos TSZT és SZT



Módosítási javaslat erdő kijelölésre

Javaslat: A Telepítési tanulmányterv szakszerű, a módosítási kérés támogatásra javasolható.

X. Ócsa, Nefelejcs utca 292/74 hrsz-ú terület tervezett, Zkk övezetből Lk jelű kisvárosias lakóterületi építési övezetbe sorolása miatti lakossági kérelem – I/4830-16/2025

A környező utcákban élők (elsősorban, de nem kizárólagosan az érintett ingatlan környezetében lakók) – 56 fő – aláírásával érkezett kérelem a tervezett közkert terület kijelölésének megszüntetése és lakóterületté való átsorolása miatt.

Javasolják, hogy az Önkormányzat minél előbb terveztesse itt meg a közkertet és valósítsa is meg.



A beadvány nem számol azzal, ami a korábbi előterjesztésben szerepelt, hogy a közkert terület helyett a közelben egy másik közkert területet tervez az Önkormányzat kijelölni a vasút közeli átemelő kihasználatlan zöldterületű telkén és a Palást utca mentén a vasút menti sávban az idősebb korosztály számára.

XI. Az Ócsa, Liget lakópark területén tervezett új településközponti vegyes övezet kijelölése a Tölgyfa utca játszótér mellett, valamint a meglévő lakóterület előírányzott tömbfeltárása miatti kérelem - I/4830-15/2025

A Liget lakóparkban élők (elsősorban, de nem kizárólagosan az érintett ingatlanokban vagy annak környezetében lakók) – 28 fő – aláírásával érkezett kérelem a tervezett helyi építési szabályzat módosítása ellen azzal az indoklással, hogy a tervezett módosítást követően a Liget lakópark elveszti falusias lakóterület jellegét.

Az Önkormányzat célja valóban ennek, a ki nem használt jellegnek a megszüntetése lenne, mivel alig van az 1000 m²-es telkek közül olyan, amelyet jelenleg megművelnének. Az elhanyagolt kertek a lakóparki terület hanyatlásához vezet, ami már jelenleg is tetten érhető. A kisebb lakótelkek gondozása – akár díszkertként – kevesebb terhet ró a jellemzően nem mezőgazdaságból élő lakosság számára.

A Tölgyfa utca – Platánfa út sarkán lévő telekkel. az a célja az Önkormányzatnak, hogy ott egy olyan épület létesítését tegye lehetővé üzleti alapon, amelyben a földszinten a lakosság ellátását szolgáló üzletek, az emeleti szintén pedig fiatalok számára szolgálja un. „fecskelakások” létesülhessenek. Mivel a teljes terület önkormányzati tulajdon, így ennek megvalósulása az Önkormányzat szándékai szerint biztosítható.

