

**Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének az
Ócsa Város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017.(IV.27.) rendelete
módosítása az Ócsa 0175/103 és 0175/104 hrsz-t érintően**



419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. § szerinti rövid eljárás

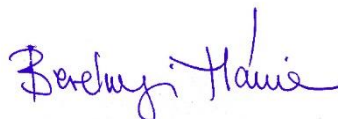
2026. január

ALÁÍRÓLAP

Ócsa Város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017.(IV.27.) rendelete módosításához az Ócsa 0175/103 és 0175/104 hrsz-t érintően

Önkormányzati főépítész:

Berényi Mária
okl. építésmérnök
Terv. jog.: TT/1 01-0654



Településrendezési tervező:

Beleznai Teodóra
okl. településmérnök
Terv. jog.: TT 01-6979



2026. január

SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

Előzmények:

A területre vonatkozóan ez évben volt egy TRT módosítás a terület tulajdonosának Ócsa Város Önkormányzata által támogatott kezdeményezésére, melynek során

- Ócsa Város 100/2017.(IV.26.) határozattal elfogadott Településszerkezeti terve a 213/2025.(IX.24.) határozat szerint módosult és az érintett terület K-Mű jelű különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területfelhasználásból **Gip** jelű ipari gazdasági területfelhasználásba került;
- Ócsa Város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017.(IV.27.) rendelet (továbbiakban: HÉSZ) a 15/2025.(IX.25.) önkormányzati rendelettel módosult, melynek során az érintett területen új, **Geip-4** jelű építési övezet lett kijelölve az erre vonatkozó építési előírásokkal.

A terület tulajdonosa a jóváhagyást követően ismét kezdeményezte a HÉSZ módosítását az építési helyre vonatkozóan, melyet Ócsa Város Képviselő-testülete a 254/2025.(X.29.) határozatával támogatott (mellékelve). A határozat alapján a HÉSZ módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 69.§ szerinti **rövid eljárással** történhet a hivatkozott paragrafus (1) bekezdés cc) pontja alapján.

A tervezési terület:



A módosítás célja:

A támogatott módosítási kezdeményezés alapján a 0175/104 helyrajzi számú, **Geip-4** jelű építési övezetbe sorolt ingatlanokon az építési hely módosulna olyan módon, hogy az oldalkert mérete 7,5 méterről 5 méterre, a hátsókert mérete 15 méterről 10 méterre csökkenne a HÉSZ módosítás jóváhagyásával.

Jogszabályi háttér:

A Korm. rendelet az építési hely módosításához rövid eljárás lefolytatását teszi lehetővé az alábbiak alapján:

8.§ (2) *Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni az (1) bekezdésben foglaltakon túl, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:*

- a) új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,*
- b) a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését,*
- c) a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és*
- d) az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.*

(3) *Ha az (1) és (2) bekezdés szerint nem készül megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, az önkormányzati főépítész – a településtervező által összeállított szakmai összefoglaló alapján – a településterv módosítását szakmai összefoglalóban indokolja. A főépítész szakmai összefoglalója tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, valamint a jogszabályi követelményeknek való megfelelés bemutatását.*

69. § (1) *A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv rövid eljárásban történő módosítása esetén, ha a módosítás*

- a) magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében történik, ide nem értve a területrendezési tervekkel való összhang megteremtését;*
- b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;*
- c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:*

ca) a szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása vagy a szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amelynek következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű, és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a közlekedési és közmű-infrastruktúra főhálózatát nem érinti,

cb) új beépítésre szánt terület vagy új különleges beépítésre nem szánt terület kijelöléssel nem járó, művi értékvédelemmel, környezet-, táj- és természetvédelemmel, vízbázis-védelemmel és földtani veszélyforrással nem érintett övezet, építési övezet határának a módosítása;

cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;

d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása;

e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik, vagy

f) a fejlesztési tervben szereplő cselekvési programra és ezzel összefüggésben a fejlesztési tervlapra, részletes fejlesztési tervlapra terjed ki.

A módosítás célja megfelel a Korm. rendelet 8.§ (2) bekezdésében és a 69.§ (1) bekezdés cc) pontjában rögzítetteknek.

Jelen esetben folyamatban van Ócsa város településrendezési terveinek módosítása, így – a jogszabálynak megfelelően – a szakmai összefoglalót Beleznai Teodóra készítette, amely jelen dokumentációhoz felhasználásra került.

A hatályos HÉSZ előírásainak bemutatása:

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2017.(IV.27.) önkormányzati rendelete Ócsa város helyi építési szabályzatáról 15/2025.(IX.25.) önkormányzati rendelettel történt módosítással a területet Geip-4 jelű új építési övezetbe sorolta az alábbi előírásokkal:

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

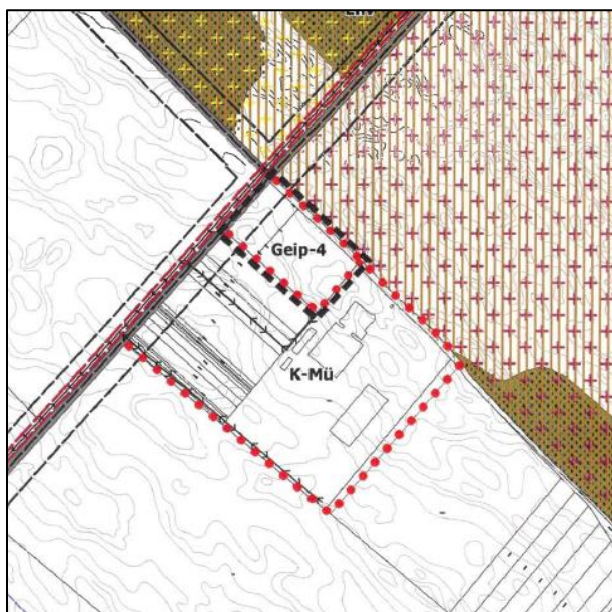
- a) az elhelyezhető épület a 41. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül iroda rendeltetést is tartalmazhat;
- b) a 4603 jelű út 50 méteres védőtávolságán belül
 - ba) az építési határ az út tengelyétől mért 30 méter,
 - bb) kerítés 20 méternél közelebb nem létesíthető.
- c) a 4601 jelű út mentén 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.

A HÉSZ 1. melléklete - **Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékei** – a **Geip-4** jelű építési övezetben az alábbi határértékeket határozta meg:

5. Egyéb ipari övezetek (Geip)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	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

A HÉSZ 2. mellékletének – Külterületi Szabályozási terv - vonatkozó részlete:



A tervezett módosítás és ennek indoklása:

A támogatott módosítási kezdeményezés alapján a 0175/104 helyrajzi számú, **Geip-4** jelű építési övezetbe sorolt ingatlanokon az építési hely módosulna olyan módon, hogy az oldalkert mérete 7,5 méterről 5 méterre, a hátsókert mérete 15 méterről 10 méterre csökkenne a HÉSZ módosítás jóváhagyásával.

Ócsa Város hatályos helyi építési szabályzata 2017. évben lett jóváhagyva, így a Korm. rendelet alapján az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2021. VII. 15. napján hatályos állapotát kell alkalmazni a módosítása során.

Ennek 7.§ (2) bekezdése alapján:

*Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy **az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.** Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelekre vonatkozóan eltérő építési jog is megállapítható.*

Jelen esetben a beépítési mód szabadon álló, így a teljes **Geip-4** jelű építési övezetre - ami jelenleg kettő telekből áll - szükséges azonos építési jogokat megállapítani. Mivel a módosítás az építési jogok enyhítésére irányul, ez nem jár az építési jogok korlátozásával.

A módosítás a HÉSZ rendelet szövegét érinti az alábbiak szerint:

42.§ (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,
- d) az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m,
- e) a 4063 jelű út védőterületén belül és az előkertben szabadtéri raktározás nem folytatható, fásított parkoló és zöldfelület létesíthető.

A módosítás során a c) és d) pontok szövege külön pontokban egyértelműbbé válna és a korábbi d) pont szövege egy új e) pontba kerül. Ténylegesen azonban csak az oldalkert és a hátsókert mérete módosul (kivastagítva.)

A tervezett módosítás jogszabályoknak való megfelelése:

A tervezett módosítás a hatályos országos jogszabályok közül kizárólag az OTÉK-ot érinti. Ennek **35.§-a** tartalmazza az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásokat:

(3) Az oldalkert legkisebb szélességét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb:

- a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén a 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott legkisebb távolság felénél,
- b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén 4 m-nél.
- c) (hatályon kívül)

(4) A hátsókert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb:

– sem 6,0 m-nél,

– sem az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.

(5) A saroktelek elő- és oldalkertnek nem minősülő részén a hátsókertre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

A rendelet alapján az OTÉK mind az oldal-, mind a hátsókert esetében felhatalmazást ad arra, hogy ezek méretét a helyi építési szabályzat határozza meg, tehát **a tervezett módosítás megfelel az OTÉK előírásainak.**

Meg kell jegyezni, hogy mivel a **Geip-4** jelű építési övezetben az épületmagasság értéke 15 m, így az oldalkert esetében a telepítési távolságra is figyelemmel kell lenni.

JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZ

ÓCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Képviselő-testületének .../2026. (.....) önkormányzati rendelete

Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 81. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján,

[2] a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. §-ában az átmeneti rendelkezések között rögzített felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

1. § Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 42. § (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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,
- d) az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m,
- e) a 4063 jelű út védőterületén belül és az előkertben szabadtéri raktározás nem folytatható, fásított parkoló és zöldfelület létesíthető.”

2. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Paul Tamás
polgármester

dr. Szabó György
jegyző

MELLÉKLET

FELJEGYZÉS ÓCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ- TESTÜLETÉNEK RÉSZÉRE

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének a területtulajdonos kezdeményezését támogató határozata alapján a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új Trk.) **69.§ szerinti rövid eljárással a hatályos építési szabályzat 42.§ (5) bekezdésében** az építési helyet meghatározó előírások módosításáról döntött.

Az új Trk. 7.§ (7)-(9) bekezdése az alábbiakat rögzíti:

(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

(9) A településterv módosításánál a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot – a szerkezeti összefüggések egyidejű bemutatásával – a módosítás várható hatásának figyelembevételével meghatározott területre kell elkészíteni. A települési környezeti értékelést a teljes tervezési területre kell elkészíteni.

Jelen esetben megalapozó és alátámasztó munkarész nem szükséges, a tervezett módosítás indoklását és a hatályos jogszabályoknak való megfelelést elegendő bemutatni.

A tervezett módosítás egyeztetési eljárását az új Trk. 69.§ szerinti rövid eljárással kell lefolytatni.

2025. október 20.

Berényi Mária főépítész sk.