



Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

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

[1] Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja, valamint magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a 135. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletében megjelölt véleményezésre jogosult szervek, illetve a partnerek véleményének kikérésével,

[2] A településfejlesztési és településrendezési feladat részeként e rendelet célja a helyi településrendezési és építési követelmények meghatározása és kiegészítése az országos építésügyi előírásoknak megfelelően, az egyedi módosítási kérelmek beemelése a helyi építési szabályzatba, az egyes építési övezetek előírásainak módosítása a város élhetőségének biztosítása érdekében a következőket rendeli el:

1. §

Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 2. §-a a következő 7. ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában:)

„7. **Tanya:** Az a külterületen, ezen belül általános vagy kertes mezőgazdasági területen fekvő földrészlet, amely területének nagysága 1500 m² és 10 000 m² közötti, növénytermesztést és állattenyésztést, valamint ezekkel kapcsolatos terménytárolást, termény- vagy termékfeldolgozást végeznek rajta és ezen tevékenységhez kapcsolódóan létesült gazdasági épület, épületcsoport, valamint lakóépület a területén.”

2. §

Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése a következő t) ponttal egészül ki:

(A Szabályozási terv kötelező elemei:)

„t) a telek zöldfelületként fenntartandó része,

u) sajátos jogintézmény – telekcsoport újraosztással érintett ingatlanok,

v) közlekedés terület (út) céljára fenntartott terület.”

(2) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 3. § (3) a) pontja a következő aw)-ax) alponttal egészül ki:

„aw) elővásárlási joggal érintett ingatlanok,

ax) tanyatelek.”

formázott: Behúzás: Bal: 0,63 cm

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Behúzás: Bal: 0,25 cm, Első sor: 0 cm

3. §

Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet VI. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

„19/A. Telekcsoporthoz újraszabványozás

19/A. §

(1) A szabályozási terven „telekcsoporthoz újraszabványozással érintett terület” szabályozóval érintett telekcsoporthoz a 29. § (7) bekezdés szerinti előírásokat kell alkalmazni.

(2) A szabályozási terven „közlekedési terület (út) céljára fenntartott terület” szabályozási jelölés a nagyméretű belső tartalékkal rendelkező telekcsoporthoz feltárását, a telekcsoporthoz telekalakításának megvalósítását biztosítja az alábbiak szerint:

- a) a szabályozási elemmel érintett területen közlekedési célú telek alakítható ki, magánútként vagy közterületként, a szabályozási terv szerinti területen és szélességben;
- b) a közlekedési célú telek ütemezetten is kialakítható,
- c) az a) pont szerint kialakított közlekedési célú telekre a **KÖu-3** jelű övezet előírásai érvényesek;
- d) a szabályozóval érintett területen a telekalakítás akkor is megengedett, ha ezen kötelemmel érintett telekcsoporthoz újraszabványozása ezzel egy időben nem valósul meg;
- e) a telekcsoporthoz kapcsolódó közlekedési és közműfejlesztést, a szabályozóval érintett területen kell megvalósítani.”

4. §

Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 21. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Külterület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területének vízellátása helyi vízbeszerzésről is biztosítható, a hatályos jogszabályok alapján előírt engedély birtokában, ha azt az érintett hatóság ivóvízként elfogadja. A Felsőbabádi belterület kivételével belterületeken az ivóvíz kizárólag vezetékes hálózatról biztosítható.”

5. §

(1) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 23. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A felszíni vizek (vízfolyások vízfelületek, tavak), valamint a szabályozási terven V jelű övezetbe sorolt, nyílt vízelvezető árkok mederkarbantartó parti sávját közterületként kell szabadon hagyni, amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgálmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani. A biztosítandó parti sáv:

- a) a folyók, patakok mentén 6 m-es sáv
- b) a nyílt árkok mentén minimum 3 m-es sáv.”

(2) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 23. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) A telken belül keletkezett csapadékvíz minden esetben telken belül kell megtartani és lehetőség szerint elszikkasztani.

(4) Ha a telek beépítése, vagy burkoltságának mértéke hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége a telek területén belül nem szikkasztható el, úgy a csapadékvíz helyi visszatartására telken belül helyi záportárolót kell létesíteni. A záportároló méretét úgy kell meghatározni, hogy minden új megkezdett 50 m² burkolt felület után minimum 1,0 m³ helyi záportároló térfogatot kell kialakítani, amelyből a csapadékvizet kizárólag a felszíni vízelvezető-hálózat kezelőjének engedélyével, az általa meghatározott feltételek szerint, késleltetve lehet a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni. Vízgazdálkodási célú víztárolóként telken belül külön tároló létesítendő.”

(3) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 23. § (5) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy)

„b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető a 30. § (2) bekezdésben meghatározott kivétellel,”

6. §

Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 29. §-a a következő (5)–(8) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Közműlétesítmények számára az adott építési övezetben/övezetben meghatározott minimális telekméretnél kisebb önálló telek is kialakítható.

(6) A szabályozási terven feltüntetett „javasolt telekhatár” jelölés esetén e rendelet 1. mellékletében található, az építési övezetek és övezetek beépítési határértékeit tartalmazó táblázatokban szereplő „kialakítandó legkisebb telekszélessége/ mélysége(m)” értéktől el lehet térni, amennyiben a telekalakítás a javasolt telekalakítás szerint valósul meg.

(7) A szabályozási terven „sajátos jogintézmény - telekcsoporthoz újraosztással érintett ingatlan” szabályozóval érintett területen

- a) a telekcsoporthoz újraosztása ütemezetten is megvalósítható;
- b) közvetlen közterület kapcsolattal rendelkező, „közlekedési terület céljára fenntartott terület” szabályozási jelöléssel érintett telek a jelölt területsáv figyelembevételével beépíthető, de csak a közlekedési terület célú telek kialakulása után, vagy azzal egyidőben osztható meg;
- c) a „közlekedési terület (út) céljára fenntartott terület” kialakítása érdekében történő telekalakítás akkor is megengedett, ha ezen kötelemmel érintett telekcsoporthoz újraosztása ezzel egy időben nem valósul meg, ez esetben azonban a közterületi vagy magánúti határrendezés nem jelenti egyben építési telek kialakulását;
- d) a szabályozóval érintett területen új közút vagy magánút, és ezek meghosszabbítása csak a csatlakozó közterület kezelőjének hozzájárulásával létesíthető.

(8) Nyílt árkok V jelű vízgazdálkodási területsávján út vagy közterület alakítható ki, amennyiben az árok önálló helyrajzi számon nyilvántartott és kapcsolata önkormányzati tulajdonú úttal, magánúttal vagy közterülettel biztosított. Ebben az esetben a csapadékvíz-elvezetése szakaszosan – a közlekedő felület kialakítását követően – felszín alatt/fedetten is történhet.”

7. §

(1) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A település területén huzamos tartózkodás céljából, illetve szálláshely-szolgáltatás céljára lakókocsi, huzamos tartózkodás célját szolgáló gépjármű, sátor, továbbá, konténer nem helyezhető el.”

(2) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 30. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A település területén a késztermékként az építés helyszínre szállított vagy a helyszínen összeszerelt moduláris építmények (mobil- és konténerházak) elhelyezése kizárólag abban az esetben engedélyezett, ha azok az adott övezeti előírásoknak, valamint a településképvédelméről szóló helyi jogszabályban foglaltaknak maradéktalanul megfelelnek.”

(3) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Telkenként egy, több közterületi kapcsolattal rendelkező telek esetén közterületenként egy-egy gépkocsi behajtó létesíthető. Amennyiben a telek nem saroktelek és közterületi szélessége eléri, vagy meghaladja az adott építési övezetben előírt minimális telekszélesség dupláját, akkor maximum két gépkocsi behajtó létesíthető az adott telekhez.”

8. §

Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 34. §-a a következő (8) és (9) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Az **Lk-6** jelű övezet kisebb telkes, zártosorú beépítésű, sortársasházias jellegű épületek elhelyezésére szolgál, melyekben

- a) telkenként legfeljebb egy épületben két db lakás helyezhető el,
- b) egynél több lakás elhelyezése esetén (is) épületenként egy db személybejárat és egy db gépjárműbejárat létesíthető a közterület felé néző homlokzaton, a lakások megközelítése kizárólag belső közlekedőterületen (lépcsőházon) keresztül történhet,
- c) a szabályozási terven jelölt építési hely közterületek felé eső határvonala kötelező építési vonalnak minősül.

(9) Az **Lk-7** jelű övezetben

- a) telkenként legfeljebb két önálló épület helyezhető el,
- b) telkenként legfeljebb összesen hat lakás helyezhető el,
- c) egynél több lakás elhelyezése esetén épületenként legfeljebb két db személybejárat és egy db gépjárműbejárat létesíthető, a lakások megközelítése kizárólag belső közlekedőterületen (lépcsőházon) keresztül történhet,
- d) a szabályozási terven jelölt építési hely közterületek felé eső határvonala kötelező építési vonalnak minősül.”

9. §

Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 35. § (3) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az építési övezetben elhelyezhető épület - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:)

„a) 600 telek m²-enként 1 db lakás létesíthető, lefelé kerekítéssel;”

10. §

Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 36. §-a a következő (12) bekezdéssel egészül ki:

„(12) Az **Lf-2/C** jelű építési övezet telkein:

- a) telkenként egy darab egylakásos lakóépület helyezhető el,
- b) az előkert mérete 5,0 méter, határa egyben eltérési lehetőséggel szabályozott építési vonal is,
- c) az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50 %-a kötelezően az építési hely előkert határvonalára kell kerülnie.”

11. §

(1) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 38. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A **Vt-3** jelű építési övezetben

- a) legfeljebb 6 lakásos lakóépület, de 300 telek-négyszetméterenként legfeljebb egy lakás létesíthető, lefelé való kerekítéssel;
- b) az előkert mérete: 0,0 m, a hátsókert mérete: 6,0 m, védett épületek esetén az elő- és hátsókert a kialakult állapot szerinti;
- c) amennyiben az adott utcaszakaszon azonos oldalon az ingatlanok többségén már utcafronti, előkert nélküli beépítés valósult meg, úgy az új főépület közterület felőli homlokzatát legalább hosszának 50%-ban az előkert építési határvonalra kell elhelyezni, a fennmaradó homlokzatrész legfeljebb 5,0 m-re hátrahúzható;
- d) a Kiss János utca Bajcsy-Zsilinszky utca-Malom köz közötti mindkét oldalára, valamint az Üllői út vasút-belterületi határ közötti szakaszára a b), c), d), e) pont nem vonatkozik, az előkert mérete: 5,0 m, a hátsókert mérete: 6,0 m, kivéve a Kiss János utca-Bajcsy-Zsilinszky utca, valamint az Üllői út- Kiss János utca által közrezárt saroktelket, ahol az előkert: 0,0 m és a főépítmény közterület felőli homlokzata a kialakult állapotnak megfelelően helyezendő el.
- e) Ha a c) pont szerinti utcafronti beépítés még nem valósult meg, úgy a főépület homlokzata az utcaszakaszon kialakult állapotnak megfelelő mértékben, de legfeljebb 5,0 méterrel hátra húzható az előkert építési vonaltól.”

(2) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 38. §-a a következő (7)–(9) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A **Vt-6** jelű építési övezetben

- a) elsősorban közösségi szórakoztató és sport rendeltetést szolgáló épületek, építmények, valamint igazgatási, iroda, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, kiskereskedelmi és vendéglátó épületek, építmények helyezhetők el, melyekben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is kialakítható.
- b) a sportpálya speciális helyzete miatt, a minimálisan megtartandó előkert és hátsókert mérete egyaránt 0,0 m, az oldalkert minimum 0,1 méter.

(8) A **Vt-7** jelű építési övezetben

- a) telkenként egy, legfeljebb 6 lakásos lakóépület, valamint
- b) a környező lakóterületeket kiszolgáló, a lakosságot nem zavaró – a 37. § (3) bekezdésben felsoroltakon túl – kézműipari és kisipari gyártó rendeltetési egység is elhelyezhető önállóan, vagy a lakóépületen belül vegyesen.

(9) A **Vt-8** jelű építési övezetben

- a) 150 telek m²-enként egy lakás létesíthető, lefelé való kerekítéssel,
- b) új épület építése és meglévő bővítése esetén is a telek zártan építendő be, az épület közterület felőli homlokzata az előkert építési határvonalon helyezendő el,
- c) az épület földszintjén az utcafronttal határolt lakórendeltetés nem helyezhető el, a földszinten kizárólag kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés létesíthető.”

12. §

Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 40. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A **Gksz-6** jelű építési övezetben

- a) az elhelyezhető épület a 39. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül logisztikai, raktározási és vendéglátás rendeltetést is tartalmazhat,
- b) az elő-, oldal- és hátsókert mérete 5 m.”

13. §

(1) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 42. § (2) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

(A **Geip-1** jelű építési övezetben)

„f) Az e) pontban meghatározott szabály, a pontban meghatározott kivétellel, csak az új építmények elhelyezése esetén alkalmazandó, az elő-, oldal, vagy hátsókertbe eső meglévő építmények megtarthatók.”

(2) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 42. §-a a következő (5) és (6) 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,
- 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.

(6) A **Geip-5** jelű építési övezetek olyan tartalék, távlati ipari fejlesztési célokat szolgáló területek, melyeken az ipari-gazdasági jellegű fejlesztések megvalósítása feltételeként a 18. § szerint településrendezési szerződés kötendő az 1. melléklet 5. táblázatban szereplő övezeti paraméterek telekérték-növelő megváltoztatásával és az egyéb, a fejlesztés kapcsán szükséges rendeletmódosítással összhangban.”

14. §

Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 43. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A Gip-2 jelű építési övezetben

- a) az előkert mérete 5 m, az oldalkert minimális mérete 10 méter, mely 5 méterig csökkenthető abban az esetben, ha a szomszédos telkeken álló épületek távolsága és egyéb - az építmények telepítésére vonatkozó - szabályok ezt lehetővé teszik, a hátsókert mérete 10 m.
- b) a (3) bekezdés szerinti melléképítményeken kívül a megújuló energiaforrások építményei is elhelyezhetők.”

15. §

Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 45. §-a a következő (27) bekezdéssel egészül ki:

„(27) A **K-Sp** jelű sport- és rekreációs célú terület övezetében a lakosságot kiszolgáló kültéri és beltéri sportolást, testedzést kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.”

16. §

(1) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 47. § (1) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az övezeti paraméterek az alábbiak:)

„d) az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke 4,5 m.”

(2) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 47. § (5) bekezdés b) pont bb) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Felsőbabád volt központi major területén

a déli terület esetén:)

„bb) az oldalkert mérete 5 m, ”

(3) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 47. § (5) bekezdés b) pontja a következő bc) alponttal egészül ki:

(Felsőbabád volt központi major területén

a déli terület esetén:)

„bc) a hátsókert mérete 6 m.”

17. §

(1) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 54. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhetők el:

- a) növénytermesztéshez kapcsolódó gazdasági építmények védett természeti területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 50 méteren belül, kivéve a 0113/1 helyrajzi számú közterülethez (vagy a jövőben telekalakítással ebből a telekből létrejövő telkekhez) kapcsolódó mezőgazdasági területeket, ahol a lakóterülettől mért érték, a kialakult terepadottság miatt 35 méterre csökkenthető azzal a feltétellel, hogy a területen tervezett a növénytermesztéshez kapcsolódó gazdasági építményben kialakított funkciókból eredő környezeti hatások mértéke a közeli lakóterületekre nézve nem haladhatja meg a magasabb szintű jogszabályokban rögzített lakóterületi normákat.

b) állattartáshoz kapcsolódó gazdasági építmények, védett természeti területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 200 méteren belül.”

(2) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 54. § (12) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(12) Újonnan kialakítandó birtokközpont telkén az építményeknek legalább 500 m-re kell lennie a belterületi határtól.”

(3) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 54. §-a a következő (14)–(25) bekezdéssel egészül ki:

„(14) Az **Má-K** jelű különleges általános mezőgazdasági területek övezetéhez tartoznak a település hosszú távon megőrzendő intenzív mezőgazdasági termelés (szántó, gyümölcsös, legelő), az állattenyésztés, továbbá ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás céljára szolgáló területei.

(15) Az övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 12. pontja tartalmazza.

(16) Az **Má-K** jelű övezetekben elhelyezhetők:

- a) az ingatlan művelési ágához kötődő, növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, tárolása (mezőgazdasági hasznosítás) céljára szolgáló építmények,
- b) állattenyésztés kapcsolódó építményei.

(17) Az **Má-K** jelű övezet telkein lakóépület elhelyezésének szabályai 20 000 m²-t meghaladó telken legfeljebb kétlakásos lakóépület is elhelyezhető amennyiben a mezőgazdasági célú gazdasági építmény korábban már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg. A lakóépület által elfoglalt terület a telek területének 0,5%-a, de legfeljebb 200 m² lehet.

(18) Az **Má-K** jelű övezet területén nem létesíthető/helyezhető el:

- a) növénytermesztéshez kapcsolódó gazdasági építmény védett természeti területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 50 méteren belül,
- b) állattartáshoz kapcsolódó gazdasági építmény, védett természeti területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 200 méteren belül,
- c) a terület jelenlegi funkcióját korlátozó, a tájkép jellegét megváltoztató, a tájhasználat hagyományos karakterét megbontó létesítmény, területhasználat, építmény, épület,
- d) távközlési magasépítmény (antenna, adótorony stb.), magasfeszültségű légvezeték,
- e) nyersanyag-kitermelés, nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló létesítmény, építmény,
- f) megújuló energiaforrások (szélturbina, napelempark, naperőmű) céljára szolgáló létesítmény, építmény.

(19) Az **Má-K** övezetben kerítés létesíthető:

- a) kivett művelési ágban,
- b) birtokközpont területén,
- c) terményvédelmi indokból szőlő, gyümölcs és szántó művelési ágban ideiglenes, bontható jelleggel tenyésztőszakban, az illetékes vadásztársaságokkal egyeztetve,
- d) állattartás érdekében.

(20) Az **Má-K** övezetek területén mezőgazdasági birtoktest, birtokközpont kialakítható, a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 13. pontja tartalmazza.

(21) A (20) bekezdés szerinti mezőgazdasági birtokközpont telkén az (14) és (16) bekezdés építményein felül lakóépület elhelyezhető, amennyiben a mezőgazdasági célú építmény(ek) a lakóépület használatbavételi engedélyének megkéréséig már megépült(tek), vagy a lakóépület ezekkel egyidejűleg létesül. A lakóépület a telek beépíthető alapterületének maximum 10%-át veheti igénybe. Az övezetben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két szolgálati lakás létesíthető.

(22) Újonnan kialakítandó birtokközpont telkén az építményeknek legalább 500 m-re kell lennie a belterületi határtól.

(23) A birtokközpont kialakításának feltétele, hogy az ahhoz tartozó birtoktest legalább 50 %-a a település közigazgatási területén helyezkedjen el.

(24) A szabályozási terven „T” jellel és a hozzá tartozó sraffozással érintett ingatlanok az ingatlan-nyilvántartásban az alábbi feltételekkel tanyatelekke minősíthetők:

- a) a földrészleten növénytermesztést és állattenyésztést, valamint ezekkel kapcsolatos terménytárolást, termény- vagy termékfeldolgozást végeznek,
- b) a földrészleten van gazdasági épület, épülethely, valamint lakóépület, amely az a) pont szerinti feladatellátáshoz kapcsolódik.

(25) A tanyatelekke minősített ingatlanok(on):

- a) megengedett legnagyobb beépíthetősége 30%,
- b) legfeljebb 2 db lakórendeltetést tartalmazó épület, épületrész helyezhető el oly módon, hogy a lakórendeltetést tartalmazó épület vagy épületrész bruttó alapterülete nem haladhatja meg a tanyán lévő gazdasági épület vagy épületrész, épülethely bruttó alapterületét, és kizárólag gazdasági épület, épülethely, épülethely megépítésével, vagy azok létesítésével egyidejűleg épülhet.
- c) a lakóépület legnagyobb megengedett párkánymagassága legfeljebb 4,50 méter.
- d) a lakórendeltetést tartalmazó épület nagysága
 - da) 2000 m²-es telekméretig a b) pont szerinti beépíthetőség 45 százalékát,
 - db) 2001 és 6000 m²-es telekméret között a b) pont szerinti beépíthetőség 35 százalékát,
 - dc) 6000 m²-es telekméret felett a b) pont szerinti beépíthetőség 25 százalékát nem haladhatja meg,
- e) területe legalább 60%-ának általános vagy kertes mezőgazdasági területnek megfelelő művelési ágban kell szerepelnie az ingatlan-nyilvántartásban,
- f) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület is elhelyezhető.”

18. §

Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 55. § (3) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az övezetben kizárólag a szőlőgazdálkodáshoz és saját termék feldolgozáshoz kapcsolódó)

„b) prérházak helyezhetők el.”

19. §

(1) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 56. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 15. pontja tartalmazza.”

(2) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 56. § (5) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az övezetben nem helyezhetők el:)

„b) állattartáshoz szükséges gazdasági építmények,”

20. §

(1) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 58. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Az (1) bekezdés c) szerinti csapadékvíz elvezető árkok telke a 29. § (8) szerint közlekedő területté (közterületté vagy úttá) alakítható, amennyiben a csapadékvíz elvezetése ezt követően is megoldható.”

(2) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 58. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az (5) bekezdésben meghatározott parti sávban állandó építmény, épület nem helyezhető el, valamint ezen területsáv művelése és hasznosítása csak a mindenkor hatályos jogszabályokban meghatározottak szerint történhet.”

21. §

Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet X. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

„65. Különleges beépítésre nem szánt lovassport terület

64/B. §

(1) A **Kb-L** jelű övezetben a telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 20. pontja tartalmazza.

(2) Az övezet területe a lovas sport és az ahhoz kapcsolódó szállás és egyéb kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál. Az övezetben elhelyezhető továbbá egy darab a tulajdonos lakhatását szolgáló vagy szolgálati lakás.”

22. §

(1) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

(3) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

(4) Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet a 3. melléklet szerinti 4. melléklettel egészül ki.

23. §

Hatályát veszti az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 23. § (2) bekezdése.

24. §

Hatályát veszti az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017.(IV.27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 7/2021. (II. 26.) önkormányzati rendelet.

25. §

Hatályát veszti az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017.(IV.27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 9/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet.

26. §

Hatályát veszti az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017.(IV.27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 26/2023. (X. 2.) önkormányzati rendelet.

27. §

Hatályát veszti az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017.(IV.27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 14/2024. (VIII. 15.) önkormányzati rendelet.

28. §

Hatályát veszti az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 15/2025. (IX. 25.) önkormányzati rendelet.

29. §

Hatályát veszti az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 6/2026. (II. 26.) önkormányzati rendelet.

30. §

Ez a rendelet 2026. december 31-én lép hatályba.

1. melléklet az .../... (...) önkormányzati rendelethez

1. Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1–6. pontja helyébe a következő pontok lépnek:

„1. Kisvárosias lakóövezetek (Lk)

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>	<i>H</i>
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		legkisebb terület	kialakítható legkisebb telek-szélesség e/ mélysége	a beépítési mód	a beépített ép megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépített ép
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Lk-1	600	16/35	Z	30	K	40	40
5	Lk-2	2000	-	Z	30	K	40	40
6	Lk-3	600	-	SZ	30	K	40	40
7	Lk-4	400	20/20	SZ	35	4,5	30	45
8	Lk-5	2200		SZ	30	K	40	40
9	Lk - 6	400	16/-	Z	45	4,5	30	45
10	Lk - 7	900	-	SZ	45	4,5	30	45

1.1. Z=zárt sorú,

1.2. SZ= szabadon álló

1.3. K=kialakult: beépített telek esetén a kialakult épületmagasság, beépítetlen telek esetén a szomszédos ingatlanokon álló épületek átlagos épületmagassága

2. Falusias lakóövezetek (Lf)86

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>	<i>H</i>
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		legkisebb terület	kialakítható legkisebb telek-szélesség e/ mélysége	a beépítési mód	a beépített ép megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépített ép
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Lf-1	K	-	O	30	K (max. 3,5)	40	40
5	Lf-2/A	600	14/-	O	30	4,5	40	40
6	Lf-2/B	600	14/-	O	30	4,5	40	40
7	Lf-3	600	18/40	O	30	5,5	40	40
8	Lf-4	2500	-	SZ	30	4,5	40	40
9	Lf-2/C	600	14/-	O	30	4,5	40	40

2.1. *O*= oldalhatáron álló

2.2. *SZ*= szabadon álló

86 Módosította a 7/2021. (II. 26.) önkormányzati rendelet 24. §-a, hatályos 2021. március 26-tól.

3. Településközpont vegyes övezetek (Vt)

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>	<i>H</i>
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		legkisebb terület e	kialakítható legkisebb telek- szélesség e/ mélysége	a beépítési mód	a beépítettsé- g megengedett legnagyobb b mértéke	az épület- magasság megengedett legnagyobb b mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb b megengedett terepszint alatti beépítettsé- g
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Vt-1	600	-	SZ	40	7,5*	30	50
5	Vt-2	600	10/-	Z	40**	7,5	30	50
6	Vt-3	600	16/-	Z	40**	7,5	30	50
7	Vt-4	1500	20/50	SZ	40	7,5	30	50
8	Vt-5	900	20/24	SZ	45	4,5	30	55
9	Vt-6	600	-	SZ	40	7,5	30	50
10	Vt-7	1.000	-	SZ	50	7,5	30	50
11	Vt-8	1.000	16/-	Z	40	7,5	30	50

3.1. * *Templom esetén kialakult*

3.2. ** *1000m²-nél kisebb saroktelek esetén 50%*

3.3. *SZ*= szabadon álló

3.4. *Z*=zárt sorú

4. Kereskedelmi, szolgáltató övezetek (Gksz)

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>	<i>H</i>
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 b mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Gksz-1	3000	-	O	45	10	20	50
5	Gksz-2	1500	-	O	45	7,5	20	60
6	Gksz-3	3000	-	SZ	45	10	20	60
7	Gksz-4	2000	-	O	45	10	20	50

8	Gksz-5	5000	-	SZ	35	10	20	40
9	Gksz-6	3000	-	SZ	40	10	20	50

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
8	Geip-5	5000	-	SZ	10	3,0	90	10

6. Környezetére jelentős hatást gyakorló ipari övezetek (Gip)

	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	Gip-1	5000	-	SZ	30	15	40	50
5	Gip-2	5000	-	SZ	30	15	40	30

2. Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 7. pontjában foglalt táblázat helyébe a következő rendelkezés lép:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		legkisebb terület	kialakítható legkisebb telek-szélesség e/ 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	K-Sz	10.000	-	SZ	10	4,5	60	20

5	K-T	3000	-	SZ	10	4,5	40	20
6	K-Szo	10.000	-	SZ	20	7,5	50	30
7	K-Hon	20.000	-	SZ	10	7,5	40	20
8	K-Szv	5000	-	SZ	10	4,5	40	20
9	K-Mü	10.000		SZ	30	10	40	40
10	K-Mü-1	5.000		SZ	40	10	40	40
11	K-Sp	2.000		SZ	30	4,5	50	30

„

3. Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete a következő 10a. ponttal egészül ki:

„10a. Honvédelmi erdőterület övezete (Ehv)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	A kialakítható telek		Az övezetben				
2		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége / mélysége	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépített megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(m ²)	(%)	(m)	(%)
4	Ehv	-	-	SZ	100 000	-	-	-

„

4. Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 12. és 13. pontja helyébe a következő pontok lépnek:

„12. Általános mezőgazdasági terület övezete (Má)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Övezet jele	A	Az övezetben						
		kialakítható telek							
2		legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépíthető legkisebb telek-szélesség	a beépített megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)	
4	Má	10 000*	SZ	30 000**	50***	3	4,5****	4,5	-
5	Má-K	10 000*	SZ	30 000**	50***	3	4,5****	4,5	-

12.1. * kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

12.2. ** a rendelet hatálya lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban kivett tanya, udvar művelési ág esetén 2500m²

12.3. ***kivéve a rendelet hatálya lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban kivett tanya, udvar művelési ág esetén

12.4. **** gazdasági épületbe telepített szükséges technológia esetén 7,5 méter

13. Birtoktest, birtokközpont az Má és Má-K övezet területén

1	A	B	C	D	E	F	G	H	I
2	A kialakítható		A birtoktest telkeinek összterület e alapján alkalmazható beépíthetőség	A beépítendő legkisebb birtok-központ terület telek-szélessége		A birtokközpont területén			
5	legkisebb birtoktest terület	legkisebb birtok-központ terület		terület	telek-szélessége	a beépítési mód	a beépített megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
6	(m ²)	(m ²)	(%)	(m ²)	(m)	rövidítés és	(%)	(m)	(%)
7	100 000*	10 000	3,0	10 000	100	SZ	45	7,5*	40
8	100 000*	10 000	3,0	10 000	100	SZ	45	7,5*	40

* gazdasági épületbe telepített technológia esetén 15 méter

5. Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete a következő 20. ponttal egészül ki:

„20. Különleges beépítésre nem szánt lovassport terület övezete (Kb-L)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2	jele	legkisebb terület	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	Kb-L	-	SZ	-	10	6,0	6,0	50

2. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

1. Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a következő 9. ponttal egészül ki:

„9. önkormányzati tulajdonú iparterület fejlesztése”

2. Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a következő 10. ponttal egészül ki:

„10. szociális tűzifa biztosítás”

3. Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a következő 11. ponttal egészül ki:

„11. környezetvédelmi célok”

4. Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a következő 12. ponttal egészül ki:

„12. tájház/intézmény fejlesztése

Elővásárlási joggal érintett ingatlanok helyrajz számai

092/3	0110/13
092/4	0121/13
0102/1	1899/4
0104/4	2638
0104/6	2650
0108/1	2774
0110/8	2806/1
0110/11	2816/1
0533/4	0533/15
0533/5	0533/7
0533/8	0533/9
0528	0530
0531	2624/2
2625	2626

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

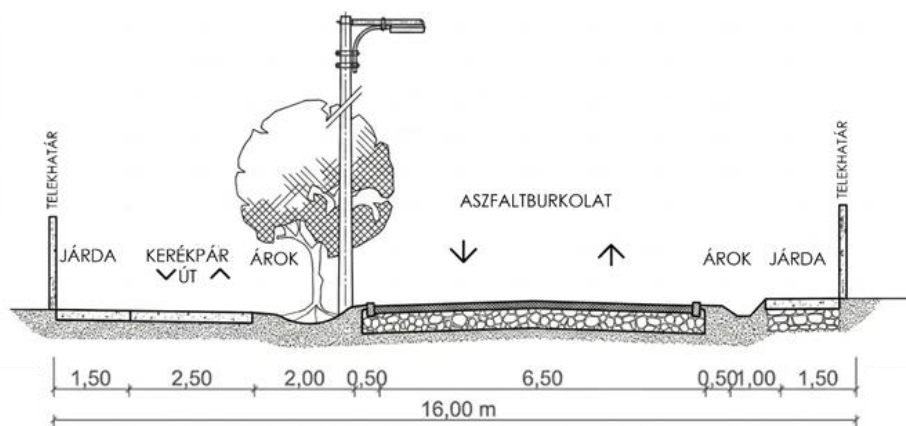
formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

3. melléklet az .../.../... (....) önkormányzati rendelethez

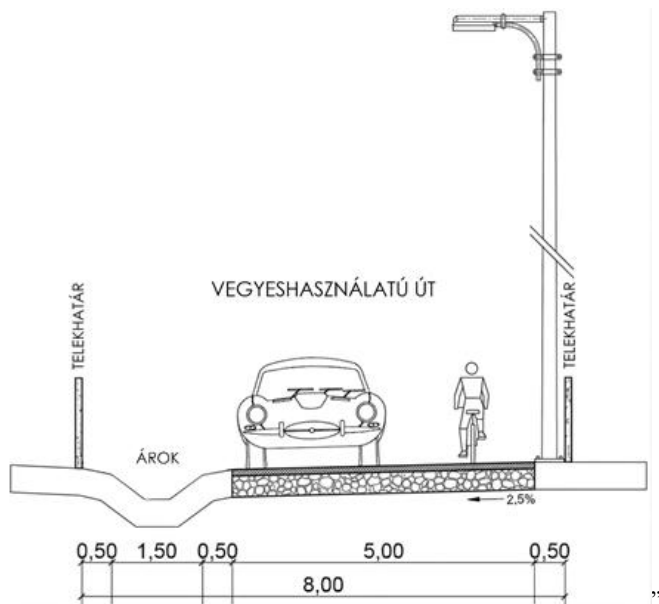
„4. melléklet a 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelethez

Mintakeresztmetszvények

1. 16,0 szabályozási szélességű települési gyűjtőút (Etele utca)



2. 8,0 szabályozási szélességű vegyes forgalmú (kiszolgáló) út



formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

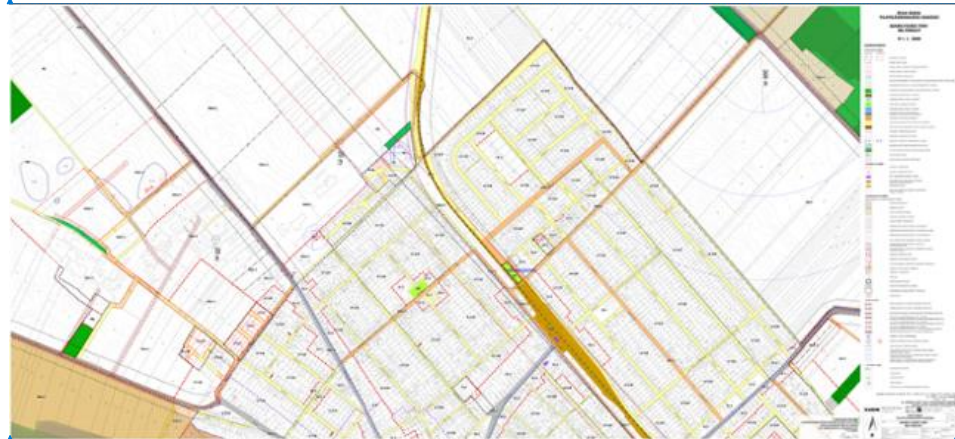
„2. melléklet

Szabályozási terv

1. Szabályozási terv

2a. melléklet	SZT-1/A	Belterület északi rész	M=1:2000
2b. melléklet	SZT-1/B	Belterület déli rész	M=1:2000
2c. melléklet	SZT-1/C	Alsópakony	M=1:2000
2d. melléklet	SZT-1/D	Felsőbabád	M=1:2000
2e. melléklet	SZT-2/A	Külterület északi rész	M=1:8000
2f. melléklet	SZT-2/B	Külterület déli rész	M=1:8000

2. 2a. melléklet



3. 2b. melléklet



formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

4. 2c. melléklet



formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

5. 2d. melléklet



formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

6. 2e. melléklet



formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

7. 2e. melléklet



formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

Általános indokolás

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman

A helyi építési szabályzatról szóló rendelet módosítására az Önkormányzat és egyes külsős beruházók, tulajdonosok kérelmeinek átvezetése miatt van szükség.

Az 1-17. számú eseti módosítással érintett terület kapcsán módosul a rendelet és módosulnak mellékletei.

Indokolt továbbá a helyi építési szabályzat korábbi módosításainak beillesztése a rendeletbe, hogy a Jat. szerinti egységes szerkezet elérhető legyen.

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében történik több korábban elfogadott módosító rendelet kapcsán, mely rendeleteket megalkotta az Önkormányzat, a rendeletek kihirdetésre kerültek a helyben szokásos módon, de az NJT -ben mint önálló rendeletek jelennek meg. Ezen rendeletek a mai napig is hatályos rendeleteként szerepelnek az NJT-ben. Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet módosításával, a részletes indokolás alapján, az egységes szerkezetű rendelet tud megjelenni az NJT-ben.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Tanya fogalom bevezetése a 12. számú eseti módosítással érintett terület kapcsán.

A 2. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. Módosult a 9/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet 1. §-a alapján, hatályos 2023. április 30-tól. Új szabályozási elem bevezetése.

A 3. §-hoz

Új sajátos jogintézmény – a telekcsoport újraosztás kerül bevezetésre a HÉSZ-be és ehhez kapcsolódóan közlekedési célú területsávnak fenntartandó jelölés kerül feltüntetésre a szabályozási terven a nagyméretű, nagy belső tartalékkal rendelkező tömbök későbbi felosztásának biztosítása céljából.

A 4. §-hoz

A belterületi vízellátás biztosítására vonatkozóan kötelezővé válik a vezetékes ivóvízhálózatra való rácsatlakozás Felsőbabád településrész kivételével.

Az 5. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. Az (5) bekezdés b) pontja módosult a 9/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet 2. §-a alapján, hatályos 2023. április 30-tól. A telkenként létesíthető kocsibehajtók számának pontosítása.

Módosulnak az (1), (3)-(4) bekezdésekben a felszíni csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírások, hogy azok a jelenlegi települési, illetve klímaviszonyokhoz jobban illeszkedjenek. A cél a helyben keletkező csapadékvizek helyben történő megtartása és elszikkasztása, ennek hiányában záportározók létesítése.

A 6. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. Az (5) bekezdés módosult a 9/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet 3. §-a alapján, hatályos 2023. április 30-tól. A telekalakítás általános szabályainak kiegészítése a közmű létesítmények számára kialakítandó telkek szabályaival.

A (6)-(8) bekezdéssel a telekalakítás általános előírásai több ponttal egészülnek ki: a javasolt telekhatár jelölés esetén eltérési lehetőséget biztosítana a HÉSZ a normatív telekméret előírásoktól, a 2. §-ban említett telekcsoporthoz újraosztásra vonatkozó telekalakítási előírások is rögzítésre kerülnek, valamint rögzítésre kerül, hogy az önkormányzati tulajdonú, önálló földrészlettel rendelkező V jelű árkok telkén út/közlekedő terület is kialakításra kerülhessen, amennyiben a csapadékvízvezetés (pl. felszín alatti folyókákkal) megoldható. Több ingatlannak is van „árok” megnevezésű ingatlannal kapcsolata, az Önkormányzat jelenleg azonban külön előírás hiányában ezeken nem tud utat létesíteni, ingatlannyilvántartási besorolásukat ekként módosítani.

A 7. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. A (2) bekezdés módosult a 9/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet 4. §-a alapján, hatályos 2023. április 30-tól. A gépkocsibehajtók létesítésének általános szabályainak kiegészítése.

Módosult az (1) bekezdés és kiegészült az (1a) bekezdéssel a átrakra, konténerekre, mobilházakra vonatkozó előírások kibővítése.

A 8. §-hoz

Lk-6 és **Lk-7** jelű új kisvárosias lakóövezetekre vonatkozó előírások rögzítése az 1. és 3. számú eseti módosítással érintett terület kapcsán.

A 9. §-hoz

Falusias lakóövezet általános rendeltetésszám-korlátozásának - 600 m²-enként 1 db lakás előírásnak a bevezetése.

A 10. §-hoz

Lf-2/C jelű új falusias lakóövezetekre vonatkozó előírások rögzítése a 10. számú eseti módosítással érintett terület kapcsán.

A 11. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. A (7) bekezdéssel új **Vt-6** jelű építési övezet és szabályainak bevezetése. Kiegészítette a 26/2023. (X. 2.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2023. október 3-tól.

A (4) bekezdés módosításával a **Vt-3** jelű, településközponti zárt sorú övezet építési helyére vonatkozó előírások módosítása, ellentmondásosság megszüntetése, utcafronti beépítés kialakulásának elősegítése céljából. A (8)-(9) bekezdésekkel a **Vt-7** és **Vt-8** jelű új településközponti vegyes övezetekre vonatkozó előírások rögzítése a 7. és 14. számú eseti módosítással érintett terület kapcsán.

A 12. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. Új **Gksz-6** jelű építési övezet és szabályainak bevezetése. Kiegészítette a 9/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet 5. §-a alapján, hatályos 2023. április 30-tól.

A 13. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. A (2) bekezdés f) pontja az elő-, oldal- és hátsókerti szabályok pontosítása, meglévő gazdasági területeken. Kiegészítette a 9/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet 6. §-a alapján, hatályos 2023. április 30-tól.

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. Az (5) bekezdés új Geip-4 jelű építési övezet létrehozása és módosítása. Kiegészítette a 15/2025. (IX. 25.) önkormányzati rendelet 1. §-a, módosította a 6/2026. (II. 26.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2026. március 3-tól.

A (6) bekezdés a 9.számú eseti módosítással érintett terület kapcsán létrehozott **Geip-5** jelű építési övezetek előírásainak rögzítése. Az övezet tartalék fejlesztési területként funkcionál, beépítése csak a HÉSZ-ben rögzített településrendezési szerződés megkötése esetén lehetséges.

A 14. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. az a) pont bevezetését az indokolja, hogy az új építési övezet a már meglévő, szomszédos telephelyre vonatkozó előírásokkal összhangban legyen, a környezetében lévő beépítéshez hasonló struktúra létesüljön. A b) pont bevezetése pedig a fejlesztés távlati napelem-park létesítésének lehetővé tételét célozza. Kiegészítette a 14/2024. (VIII. 15.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2024. augusztus 16-tól.

A 15. §-hoz

K-Sp jelű sport- és rekreációs célú terület övezetére vonatkozó előírások rögzítése a 4. számú eseti módosítással érintett területen tervezett edzőterem és kültéri edzőpályák kapcsán.

A 16. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. Az (1) és (5) bekezdésekben a kihirdetett rendelethez képest az NJT rendszerben lévő elírások javítása.

A 17. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. A (7) bekezdés a) pontja a mezőgazdasági területen a növénytermesztéshez kapcsolódó gazdasági építmények elhelyezésének helyi körülményeit módosító javaslat. Módosult a 26/2023. (X. 2.) önkormányzati rendelet 2. §-a alapján, hatályos 2023. október 3-tól.

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. A (7) bekezdés b) pontja a kihirdetett rendelethez képest az NJT rendszerben lévő elírás javítása.

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. A (12) bekezdés a kihirdetett rendelethez képest az NJT rendszerben lévő elírás javítása.

A (14)-(25) bekezdések a 8. számú eseti módosítással érintett terület kapcsán új **Má-K** jelű különleges általános mezőgazdasági területek övezetéhez tartozó előírások rögzítése. az övezet a jelenlegi területhasználatot védi, többek között a napelemparkok és a hozzájuk kapcsolódóan létesülő nagyfeszültségű vezetékek megépülésétől.

Az ingatlan-nyilvántartásban „tanyatelek” bejegyzését lehetővé tevő rendelkezések és vonatkozó szabályok rögzítése az új magasabb szintű jogszabállyal (TÉKA) összhangban (12. számú eseti módosítással érintett terület kapcsán).

A 18. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. Az 55. § (3) bekezdés b) pontja a kihirdetett rendelethez képest az NJT rendszerben lévő elírás javítása.

A 19. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. A (2) bekezdés és az (5) bekezdés b) pontja a kihirdetett rendelethez képest az NJT rendszerben lévő elírás javítása.

A 20. §-hoz

Az (1a) bekezdés a *V* jelű vízelvezető árkokra vonatkozó telekalakítási előírások ismétlése az övezetre vonatkozó előírások között.

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. A (6) bekezdésben elírás javítása, az „A” helyett „Az”, a „savban” helyett „sávban”.

A 21. §-hoz

A **Kb-L** jelű övezetre vonatkozó előírások rögzítése a 11. számú eseti módosítással érintett terület (Czirják-tanya) kapcsán.

A 22. §-hoz

Mellékletek módosítására vonatkozó rendelkezések.

Az (1) bekezdésben az egyes építési övezetek, övezetek szabályozási határértékeinek módosítása, új övezetek beemelése a módosító rendelet 1. melléklete szerint.

A (2) bekezdésben a szabályozási terv egyes tervlapjai módosulnak a 4. melléklet szerint.

A (3) bekezdésben a településrendezési célok egészülnek ki új célokkal, valamint kiegészül az elővásárlási joggal érintett ingatlanok helyrajzi számaival a 2. melléklet szerint.

A (4) bekezdés szerinti melléklet a mintakeresztelvényeket tartalmazza a 16 méter és a 8 méter széles utakra.

A 23. §-hoz

Hatályon kívül helyező rendelkezés, a csapadékvizek elvezetésének pontosítása érdekében.

A 24. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 7/2021. (II. 26.) önkormányzati rendelet hatályos 2021. március 28-tól, rendelkezéseivel már egységes szerkezetben található az NJT-ben a 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet. A 7/2021. (II. 26.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezése indokolt.

A 25. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 9/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet hatályos 2023. április 30-tól, rendelkezései jelen módosító rendeletben, egységes szerkezetben találhatók. Jelen módosító rendelettel a 9/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezése indokolt.

A 26. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 26/2023. (X. 2.)

önkormányzati rendelet hatályos 2023. október 3-tól, rendelkezései jelen módosító rendeletben, egységes szerkezetben találhatók. Jelen módosító rendelettel a 26/2023. (X. 2.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezése indokolt.

A 27. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 14/2024. (VIII. 15.) önkormányzati rendelet hatályos 2024. augusztus 16-tól, rendelkezései jelen módosító rendeletben, egységes szerkezetben találhatók. Jelen módosító rendelettel a 14/2024. (VIII. 15.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezése indokolt.

A 28. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 15/2025. (IX. 25.) önkormányzati rendelet hatályos 2025. szeptember 26-tól, rendelkezései jelen módosító rendeletben, egységes szerkezetben találhatók. Jelen módosító rendelettel a 15/2025. (IX. 25.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezése indokolt.

A 29. §-hoz

Hibajavítás az NJT rendszerben egységes rendelet érdekében. Az Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 6/2026. (II. 26.) önkormányzati rendelet hatályos 2026. március 3-tól, rendelkezései jelen módosító rendeletben, egységes szerkezetben találhatók. Jelen módosító rendelettel a 6/2026. (II. 26.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezése indokolt.

A 30. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezés, mely a kihirdetést követő napon lesz.

Az 1. melléklethez

Mellékletek módosítására vonatkozó rendelkezések.

A 2. melléklethez

Mellékletek módosítására vonatkozó rendelkezések.

A 3. melléklethez

Mellékletek módosítására vonatkozó rendelkezések, 4. melléklet megalkotása.

A 4. melléklethez

A szabályozási tervlapok módosítással egységes szerkezetben.