

KOCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE:

Szám: 16/2025.

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Kocs Község Önkormányzata képviselő-testületének 2025. szeptember 25-én 7.30 órakor megtartott képviselő-testületi ülésén Kocsi Polgármesteri Hivatal helységében.

Jelen vannak:

Nagy Árpád polgármester
Dr. László Kálmán Csongor alpolgármester
Bódis Mónika képviselő
Süle-Barina Stella képviselő
Varga Zoltán képviselő

Igazoltan távol maradt:

Bottlik Bálint
Hatvan Zoltán

Tanácskozási joggal meghívottak közül megjelent

Molnár Erzsébet jegyző

Nagy Árpád polgármester köszönti a képviselő-testületi ülésen megjelenteket. Megállapítja, hogy az ülés határozatképes, 2 képviselő igazoltan van távol. Az ülés jegyzőkönyvének vezetésére felkéri Molnár Erzsébet jegyzőt.

Napirendi pont:

1.Napirendi pont: A Helyi építési szabályzattal kapcsolatos döntéshozatalok
Előadó: Nagy Árpád polgármester

A szavazásban 5 fő vett részt. A képviselő-testület a napirendet 5 igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül elfogadta:

**Kocs Község Önkormányzata Képviselő-testülete 110/2025.(IX. 25.)
számú határozata a napirend elfogadásáról:**

Kocs Község Önkormányzata képviselő-testületének 2025. szeptember 25-i rendkívüli ülésének napirendjét a meghívó szerint elfogadja.

Felelős: Nagy Árpád polgármester
Határidő: Folyamatos

1. Napirendi pont: A Helyi építési szabályzattal kapcsolatos döntéshozatalok

Nagy Árpád polgármester elmondja, hogy a Helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatos egyeztetés lezajlott, az állami főépítész záróvéleményét megkaptuk. Ez alapján a településszerkezeti tervről szóló határozat és a helyi építési szabályzat módosítható, javasolja a határozat és a rendeletmódosítás elfogadását.

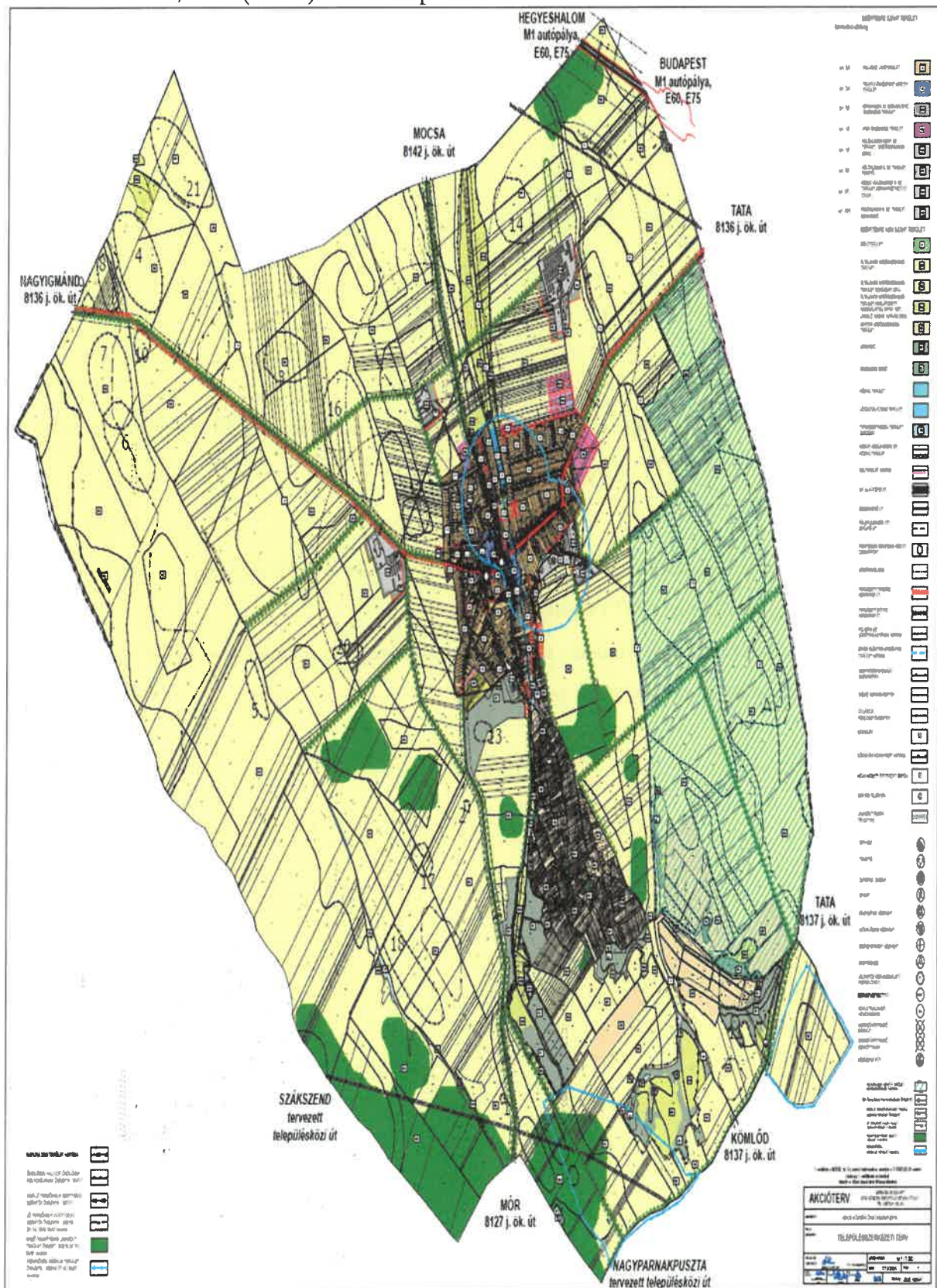
A szavazásban 5 fő vett részt. A képviselő-testület 5 igen, tartózkodás és ellenszavazat nélkül a következő rendeletet alkotta:

Kocs Község Önkormányzata Képviselő-testülete 111/2025.(IX. 25.) számú határozata: Helyi építési szabályzattal kapcsolatos döntéshozatal

Kocs Község Önkormányzata Képviselő-testülete Kocs község településszerkezeti tervéről szóló 49/2022. (VI.10.) számú képviselő-testületi határozatát (továbbiakban: Határozat) a 54/2024.(IX.17.), az 55/2024.(IX.17.) és a 112/2024. (XII.12.) számú képviselő-testületi határozatok, mint településfejlesztési döntések figyelembe vételével a véleményezési eljárás lefolytatását követően, az Állami Főépítész KE/8/186-19/2025. számon kiadott, 2025.09.19-én kelt záró szakmai véleményében megadott hozzájárulásával a kihirdetést követő napi hatállyal az alábbiak szerint módosítja:

1. A Határozat 1. melléklete (településszerkezeti tervlap) helyébe jelen határozat 1. melléklete lép.
2. A Határozat 2. melléklete (szerkezeti terv leírása) jelen határozat 2. melléklete szerint kiegészítéssel módosul.
3. A Határozat 3. melléklete (változások ütemezése) jelen határozat 3. melléklete szerint kiegészítéssel módosul.
4. A Határozat 4. melléklete (területi mérleg változása) jelen határozat 4. melléklete szerint kiegészítéssel módosul.
5. A Határozat 5. melléklete (területrendezési tervvel való összhang igazolása) jelen határozat 5. melléklete szerint kiegészítéssel módosul.
6. A Határozat 6. melléklete (biológiai aktivitásérték számítása) jelen határozat 6. melléklete szerint kiegészítéssel módosul.

1. melléklet a 111/2025.(IX.25.) számú Képviselő-testületi határozathoz



2. melléklet 111/2025.(IX.25.) számú Képviselő-testületi határozathoz

2. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

Területhasználati változások

1.) Beépítésre szánt területek

Területfelhasználás változások:

Beépítésre szánt terület

- a) Általános mezőgazdasági területből különleges üzemi terület kerül kijelölésre a 0181/36 hrsz ingatlanon 0,9273 ha nagyságban.

Beépítésre nem szánt terület

- b) Falusias lakóterületből általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre a 0270/51, 0270/2-4 hrsz ingatlanokon 0,9273 ha nagyságban.
- c) Közlekedési területből általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre a 0270/51, 0270/2-4 hrsz ingatlanokon 0,0666 ha nagyságban.

3. melléklet a 111/2025.(IX.25.) számú Képviselő-testületi határozathoz

3. VÁLTOZÁSOK ÜTEMEZÉSE

Rövidtávon megvalósuló változások:

A szerkezeti terv és a helyi építési szabályozás elfogadása lehetőséget teremt a koncepcióban kijelölt célok építési szabályozási előírások mentén történő megvalósítására.

Folyamatos jogalkalmazás során érvényesülő változások:

Országos és helyi értékvédelem során kijelölt épületek és építmények, lelőhelyek megőrzése, fejlesztése, megújítása.


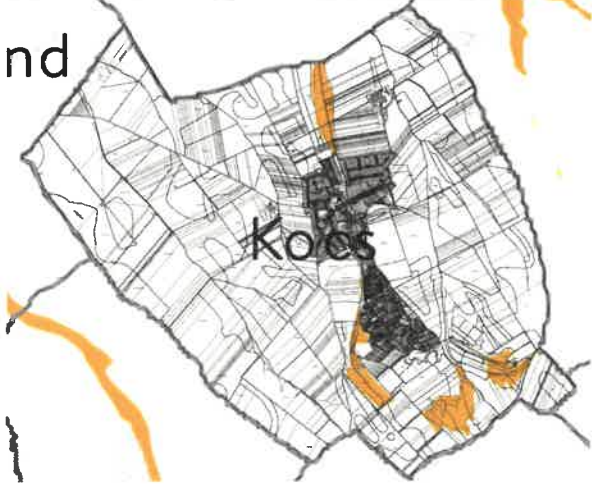
4. TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE



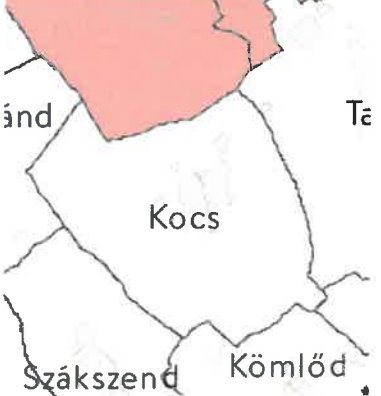

Területfelhasználás	Terület (ha)
Lf	189,1532
Vt	12,6
Gksz	8,9013
Gip	12,395
Kmü	45,91
KT	6,09 ha
KSp	2,3 ha
KKm	0,4 ha
Közlekedési és közmű terület	153,7517
Z	4,277
Eg	6,74
Ev	148,5
Má	4601,214
Mák	654,37
Mk	277,65
V	7,814
Tk	7,147
Összesen	5831,71 ha

5. TERÜLETI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

a.) Országos Területrendezési Tervvel

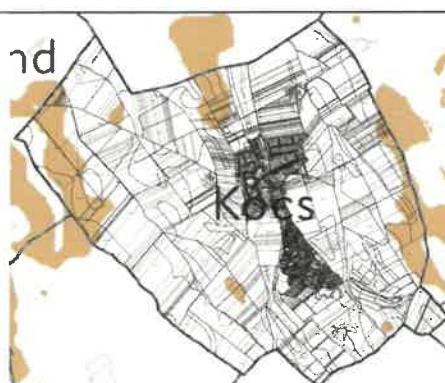
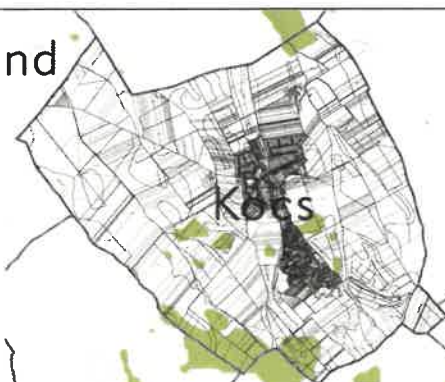
Az Országos Területrendezési Tervről (MaTrT) szóló törvény több vonatkozásban is érinti Kocsot.

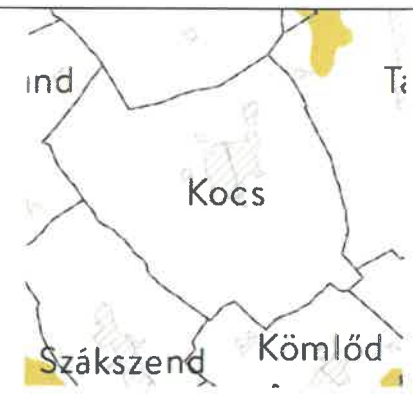
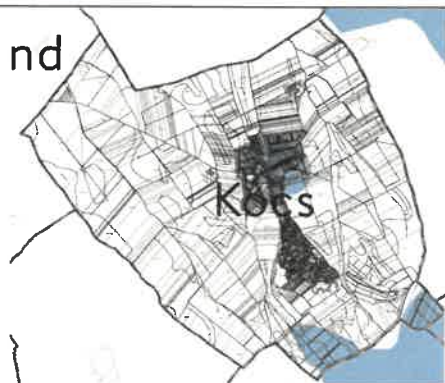
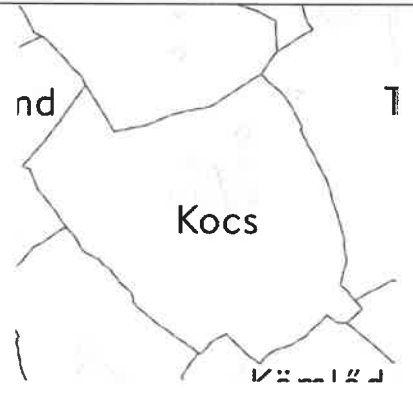
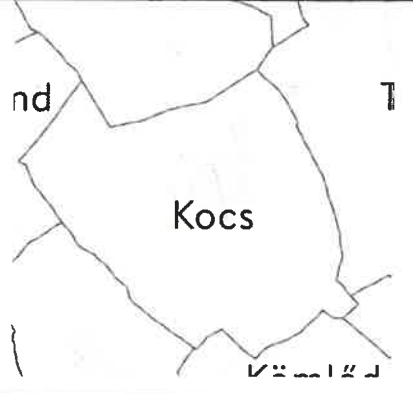
MaTrT	Érintettség	Területe
<p>Ország szerkezeti terve</p> <p>A térségi szerkezeti terv szerint a 0188 hrsz ingatlan települési térségben fekszik, a 0181/36 hrsz érintett része mezőgazdasági térségben található.</p> <p>Csereterület a 0270/51, 0270/2-4 hrsz-ú ingatlan települési térségben fekszik</p>		
<p>Országos ökológiai hálózat övezete</p> <p>Ökológiai hálózat magterületének övezete: - ha</p> <p>Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete: 196,187 ha</p> <p>Ökológiai hálózat puffterületének övezete: -</p>	<p>Nem érinti</p> <p>Nem érinti</p> <p>Nem érinti</p>	

<p>Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete:</p> <p>67,029 ha</p>	<p>Nem érinti.</p>	
<p>Erdők övezete:</p> <p>108,61 ha</p>	<p>Nem érinti.</p>	
<p>Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések</p>	<p>Nem érinti</p>	
<p>Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések</p>	<p>Nem érinti</p>	

Az adatokat a teir .hu adatbázisból

Térségi területfelhasználás neve	MaTrT szerkezeti terv	Kocs község hatályos településszerkezeti terve	Aránya	Javasolt településszerkezeti terv	
	ha	ha	%	ha	%
Települési térség	332,19	309 ha	93 %	309 ha	93 %
Erdőgazdálkodási térség	491,7	155,24 ha	(Erdők övezete: 108,61 ha) 31,57 %	155,24 ha	(Erdők övezete: 108,61 ha) 31,57 %
Mezőgazdasági térség	5000	5359,656 ha	107,1 %	5359,656 ha	107,1 %
Vízgazdálkodási térség	7,81 ha	7,814 ha	100 %	7,814 ha	100 %
Téir adat:	5831,71	5831,71 ha			

Térségi övezet megnevezése 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet alapján	Érintettség, hatályosság a tervezési terület vonatkozásában	Területe (ha)	Térségi övezet
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti.	568,42 ha	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem érinti	383,65 ha	

Tájképvédelmi terület övezete	Nem érinti.	-	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Érinti a falusias lakóterületből általános mezőgazdasági területbe sorolandó a 0270/51, 0270/2-4 hrsz-ú csereterületet.	361,699 ha	
Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	-	
VTT-tározók övezete	Nem érinti	-	






b.) Komárom-Esztergom megye területrendezési tervének térségi lehatárolása

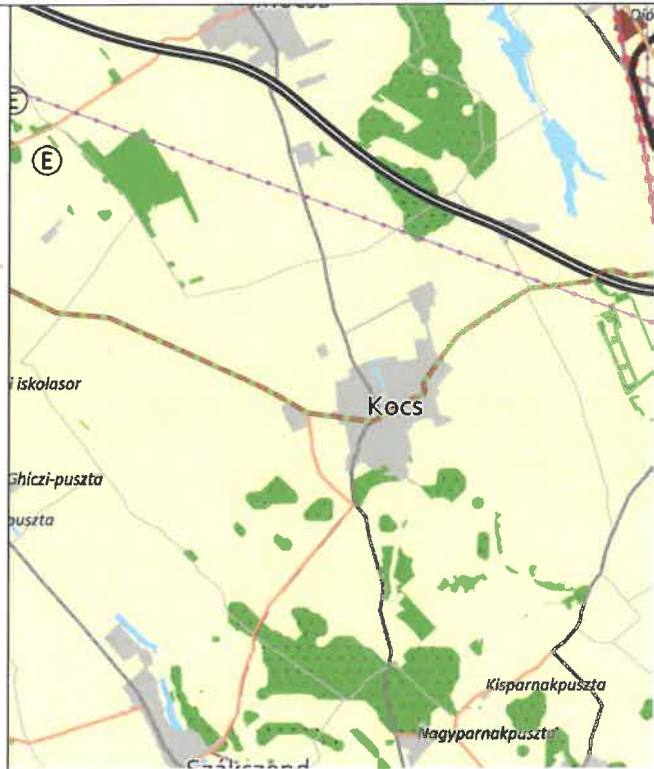
KEMTrT
társégi
szerkezeti
terve
8/2019.
(IX.27)
rendelet
szerint

A társégi szerkezeti terv szerint a
0188 hrsz ingatlan települési
társégben fekszik, a 0181/36 hrsz
érintett része mezőgazdasági
társégben található.


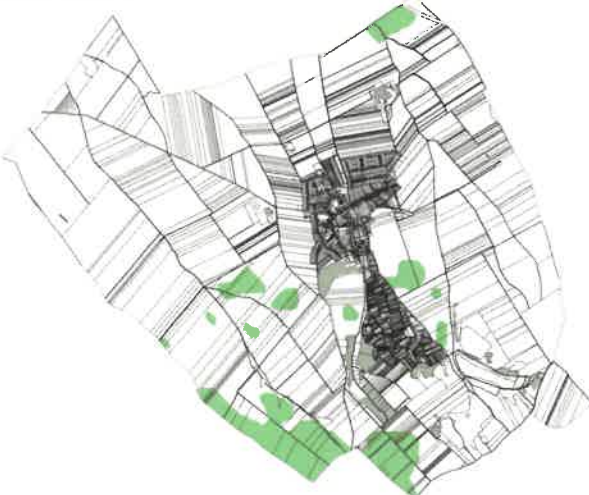
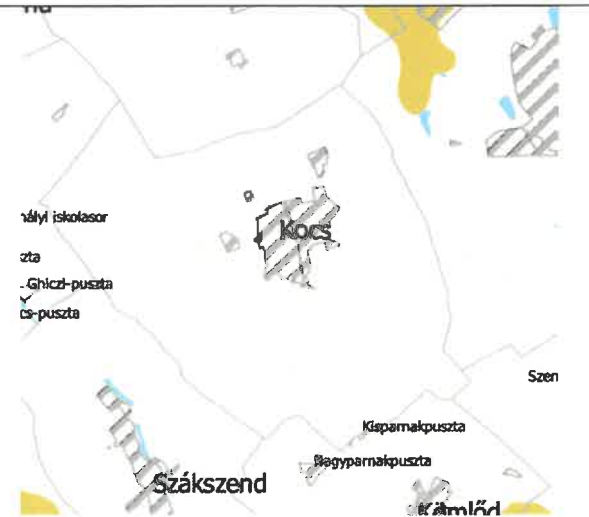
Csereterület a 0270/51, 0270/2-4
hrsz-ú ingatlan települési
társégben fekszik.


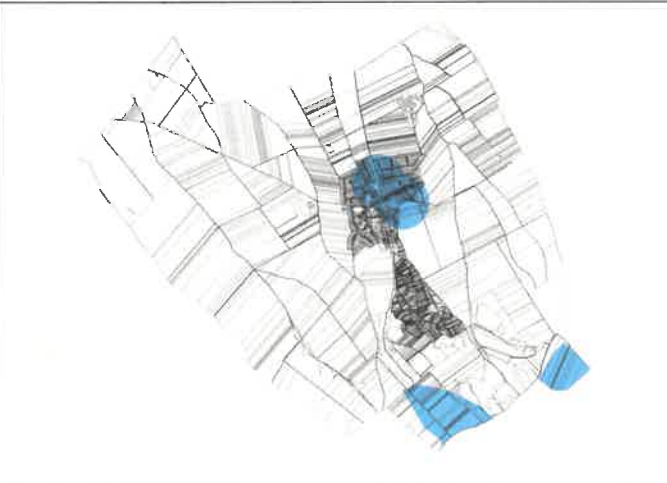
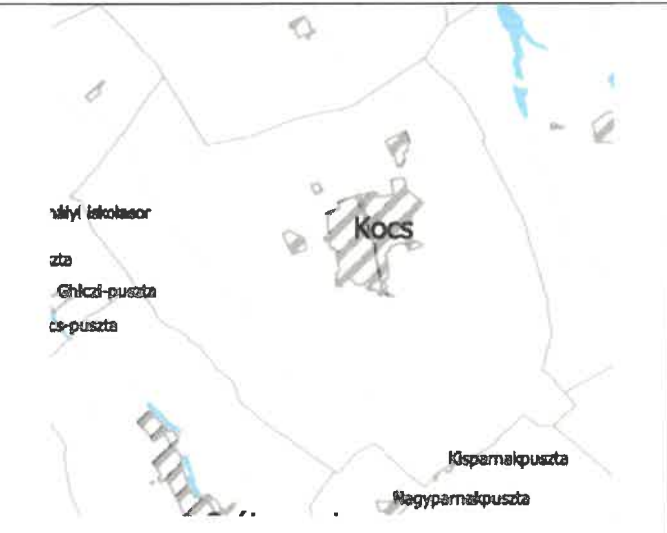
Társégi területfelhasználási kategóriák

-  Erdőgazdálkodási társég
-  Mezőgazdasági társég
-  Sajátos területfelhasználású társég
-  Települési társég
-  Vízgazdálkodási társég



c.) Komárom-Esztergom vármegye területrendezési tervének övezeti előírásai

Térségi övezet megnevezése	Érintettség, hatályosság a tervezési terület vonatkozásában	Területe (ha)	Térségi övezet (ETÉR téradatok alapján)
Jó termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	Nem érinti	568,42 ha	
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	Nem érinti	67,03 ha	
Erdők övezete	Nem érinti	108,61 ha	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem érinti	383,65 ha	
Tájképvédelmi terület övezete	Nem érinti	-	 <p> Kocs Szákszend Kispárnakpuszta Begypárnakpuszta Szentkámél Szent Gálly iskolasor zta Gálly-puszta cs-puszta </p>

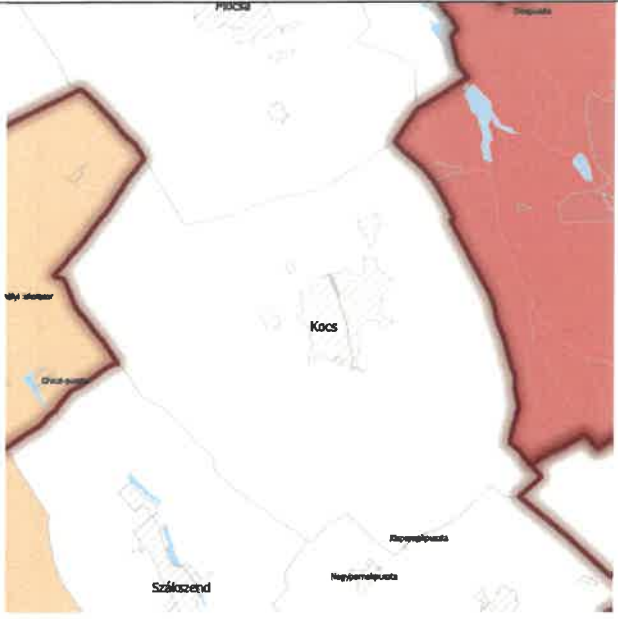

<p>Világörökség várományos terület övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	<p>-</p>	
<p>Vízminőség-védelmi terület övezete</p>	<p>Érinti a falusias lakóterületből általános mezőgazdasági területbe sorolandó a 0270/51, 0270/2-4 hrsz-ű csereterületet.</p>	<p>361,7 ha</p>	
<p>Nagyvízi meder övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	<p>-</p>	

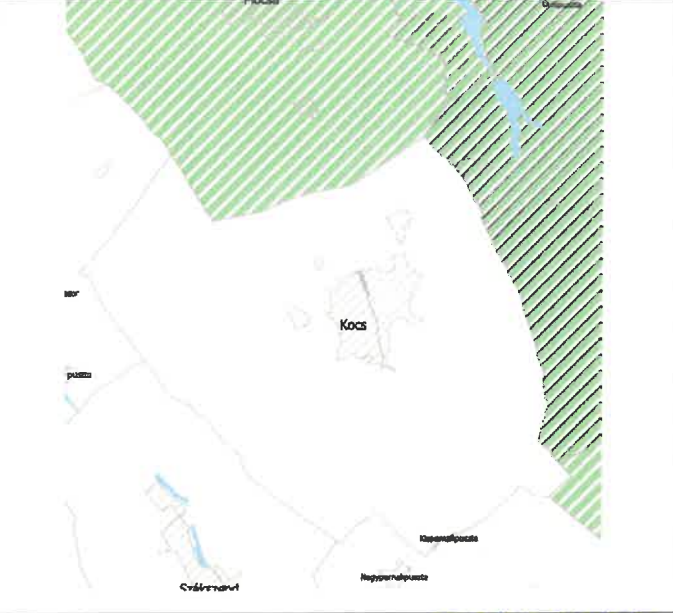
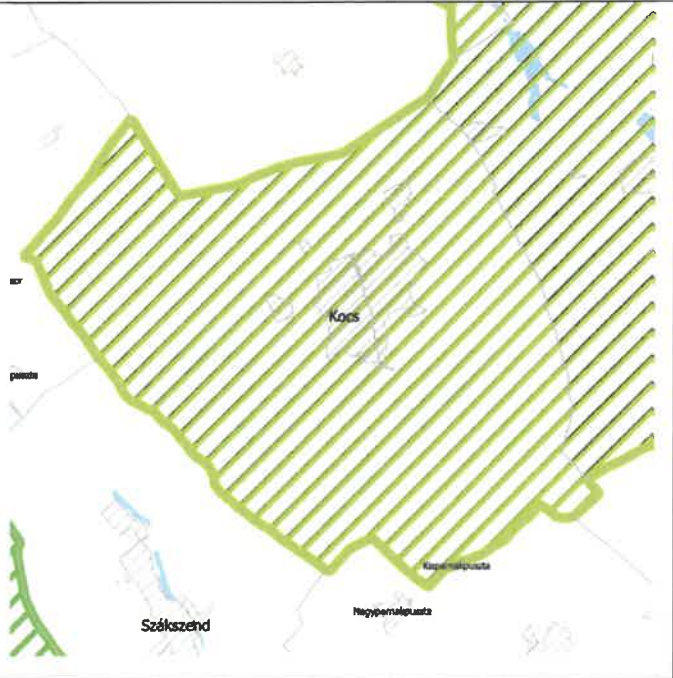
<p>Honvédelmi és katonai célú terület</p>	<p>Nem érinti</p>	<p>-</p>	<p>The map displays a region with several labeled locations: Kocs, Székesfehérvár, Hégyeshalom, and Hégyeshalom. A large area in the upper right is shaded in dark green, indicating a military or defense zone. Other areas are marked with blue lines and dots, possibly representing water bodies or specific points of interest.</p>
---	-------------------	----------	--


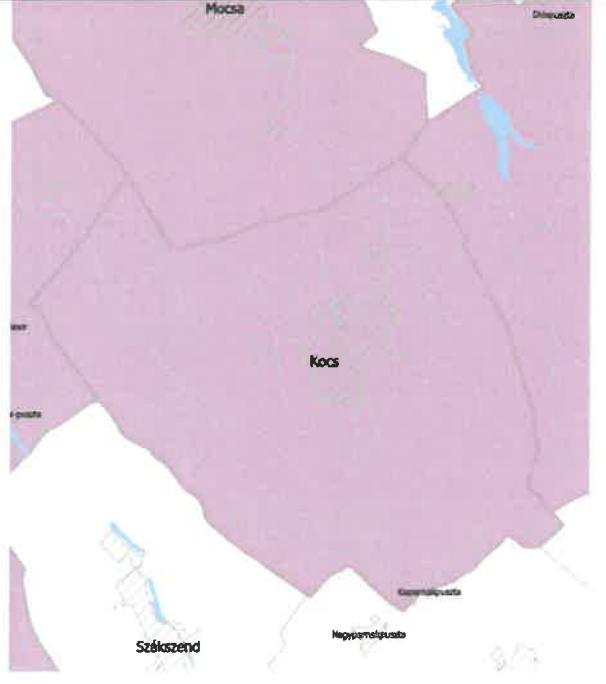
A Trtv. és az MvM rendelet szerinti megyei övezetek a következők:

<p>Ásványi nyersanyagvagyon övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	<p>-</p>	<p>The map displays the same region as the first table, with labels for Kocs, Székesfehérvár, Hégyeshalom, and Hégyeshalom. A large area in the upper left is shaded in brown, indicating a mineral raw material zone. Other areas are marked with blue lines and dots, possibly representing water bodies or specific points of interest.</p>
---	-------------------	----------	--

A Trtv. 24. §-a alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek a következők:

<p>Településhálózat egyedi övezete Térszervező települések</p>	<p>Nem érinti</p>	<p>-</p>	 <p>The map displays the geographical area around Kocs, Székesfehérvár, and Hégyfalu. Two distinct regions are highlighted: an orange-shaded area on the left side and a red-shaded area on the right side. The central area around Kocs and the southern area around Székesfehérvár and Hégyfalu are not shaded.</p>
<p>Településhálózat egyedi övezete Térségi együtműködések övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	<p>-</p>	 <p>The map displays the same geographical area. Two distinct regions are highlighted: a green-shaded area on the left side and a blue-shaded area on the right side. The central area around Kocs and the southern area around Székesfehérvár and Hégyfalu are not shaded.</p>

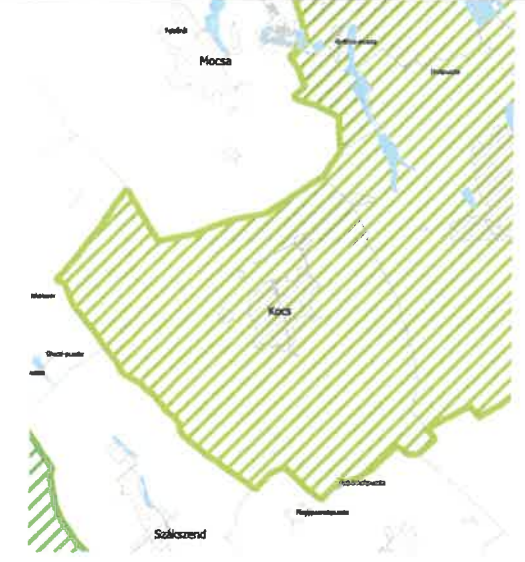

<p>Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei</p>	<p>Nem érinti</p>	<p>-</p>	
<p>Natúrpark - szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezetei /Gerecse Natúrpark területének része/</p>	<p>Érinti</p>	<p>-</p>	

Majorsági táj övezete	Érinti	-	
Kertes vegyes használatú területek övezetei: borszőlő termőhelyi kataszteri területtel érintett települések övezete	Érinti	-	

<p>Kertes vegyes használatú területek övezetei: Zsugorodó kertés területek övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	<p>-</p>	
--	-------------------	----------	--

32/2020.(VI.25.) számú Kgy határozattal elfogadott

<p>Duna menti térség övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	<p>-</p>	
----------------------------------	-------------------	----------	--

<p>Natúrparkok övezete</p>	<p>Érinti</p>	<p>-</p>	
<p>Közlekedési hálózatok övezete egyéb mellékút – tervezett Szécsend- Kocs, Kispárnakpuszta bekötése</p>	<p>Érinti</p>	<p>-</p>	

Térségi övezet neve	KEM TrT övezeti terv	Javasolt településszerkezeti terv	
		ha	%
Települési térség	332,19	309 ha	93 %
Erdőgazdálkodási térség	491,7	155,24 ha	(Erdők övezete: 108,61 ha) 31,57 %
Mezőgazdasági térség	5000	5359,656 ha	107,1 %
Vízgazdálkodási térség	7,81 ha	7,814 ha	100 %
Települési térség	332,19	309 ha	93 %
3.1. Ökológiai hálózat magterületének övezete	-	-	-
3.2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	196,19	196,19	100
3.3. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	-	-	-
3.4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	568,42	568,42	100
3.5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	67,03	67,03	100
3.6. Erdők övezete	108,61	108,61	100
3.7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (ha)	383,65	383,65	-
3.8. Tájképvédelmi terület övezete	1492,22	1492,22	100
3.9. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,	-	-	-
3.10. vízminőség-védelmi terület övezete	361,7	361,7	100
3.11. Nagyvízi meder övezete	-	-	-
3.12 Honvédelmi és katonai célú terület övezete	-	-	-

Megyei övezetek			
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	-	-	-
Földtani veszélyforrás által érintett települések	-	-	-
Településhálózat egyedi övezete Térszervező települések	-	-	-
Településhálózat egyedi övezete Térségi együttműködések övezete	-	-	-
Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei	-	-	-
Natúrpark - szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezetei /Gerecse Natúrpark területének része/	Érinti	-	-
Majorsági táj övezete	Érinti	-	-
Kertes vegyes használatú területek övezetei: borszőlő termőhelyi kataszteri területtel érintett települések övezete	Érinti	-	-
Kertes vegyes használatú területek övezetei: Zsugorodó kertes területek övezete	-	-	-

6. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

Kocs község közigazgatási területére vonatkoztatva:

Területfelhasználás	Terület (ha)	Értékmutató	Pontérték
Lf	189,1532	2,4	453,96768
Vt	12,6	0,5	6,3
Gksz	8,9013	0,4	3,56052
Gip	12,395	0,4	4,958
Kmü	45,91	0,7	32,137
KT	6,09 ha	3	18,27
KSp	2,3 ha	3	6,9
KKm	0,4 ha	1,5	0,6
Közlekedési és közmű terület	153,7517	0,6	92,25102
Z	4,277	6	25,662
Eg	6,74	9	60,66
Ev	148,5	9	1336,5
Má	4601,214	3,7	17.024,4918
Mák, Máb	654,37	3,7	2421,169
Mk	277,65	5	1388,25
V	7,814	6	46,884
Tk	7,147	8	57,176
Összesen	5831,71 ha		22.979,73702

Kocs község területfelhasználás változásaira vonatkoztatva:

módosítással érintett terület (hrsz)	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	Lakóterület							
365	falusias	2,40	0,08	0,19	védelmi erdő	9,00	0,08	0,72
358/3	falusias	2,40	0,63	1,51	zöldterület<3ha	6,00	0,63	3,78
	Különleges							
0127	sportterület	3,00	1,16	3,48	zöldterület<3ha	6,00	1,16	6,96
	Beépítésre nem szánt				Beépítésre nem szánt			
	Közlekedési és közműterület							
0292/1,0284/4, 0280/4	közlekedési terület	0,60	1,36	0,81	szántó	3,20	1,36	4,34
	Zöldterület							
787-789, 790/2-3	zöldterület<3ha	6,00	0,21	1,27	településközpont vegyes terület	0,50	0,21	0,11
	Mezőgazdasági terület				Erdőterület			
043/107, 043/108, 043/111	kertes	5,00	1,02	5,10	gazdasági	9,00	1,02	9,18
0124/2, 0137/10-11	szántó	3,20	2,40	7,68	védelmi erdő	9,00	2,40	21,60
	Erdőterület				Mezőgazdasági			
047/24-26	erdő	9,00	9,71	87,39	legelő	6,00	9,71	58,26
099/1	erdő	9,00	1,26	11,31	kertes	5,00	1,26	6,29
097/13	erdő	9,00	18,92	170,28	legelő	6,00	18,92	113,52
038/8-9	erdő	9,00	8,34	75,06	legelő	6,00	8,34	50,04
0212/4	erdő	9,00	0,48	4,32	szántó	3,20	0,48	1,54
0124/1	erdő	9,00	1,43	12,87	legelő	6,00	1,43	8,58
2141-2143, 2145-49, 2152-	erdő	9,00	1,64	14,76	kertes	5,00	1,64	8,20

55, 2157, 2160-2162								
043/114	erdő	9,00	0,59	5,31	szántó	3,20	0,59	1,89
071/34	erdő	9,00	0,49	4,41	szántó	3,20	0,49	1,57
085/17b	erdő	9,00	0,30	2,70	szántó	3,20	0,30	0,96
097/11-13	erdő	9,00	16,03	144,27	mezőgazdasági rét	6,00	16,03	96,18
038/10-11	erdő	9,00	1,48	13,32	legelő	5,00	1,48	7,40
071/14-16, 071/31	erdő	9,00	0,61	5,49	szántó	3,20	0,61	1,95
0123/16, részben 0123/17-18	erdő	9,00	7,31	65,79	legelő	6,00	7,31	43,86
071/27	erdő	9,00	0,75	6,75	szőlő	5,00	0,75	3,75
Összesen				644,08				450,67

A biológiai aktivitási értékszámítás többlet pontértéke, amely a soron következő módosítások esetén figyelembe vehető: 193,41 pontérték.

A szavazásban 5 fő vett részt. A képviselő-testület 5 igen, tartózkodás és ellenszavazat nélkül a következő rendeletet alkotta:

Kocs Község Önkormányzata Képviselő-testülete 12/2025.(IX. 25.) számú rendelete: Kocs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (IX.25.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzat módosításáról

Kocs Község Önkormányzata Képviselő-testülete Kocs Község Önkormányzatának helyi építési szabályzatáról szóló 3/2022. (VI.10.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 12/2025. (IX. 25.) önkormányzati rendeletet elfogadja (A rendelet teljes szövege a jegyzőkönyv mellékletét képezi.)

Felelős: Nagy Árpád polgármester
Határidő: Folyamatos

Nagy Árpád polgármester az ülést 08.30 perckor bezárta.

k.m.f



Nagy Árpád
polgármester



Molnár Erzsébet
jegyző