



Ócsa Város Polgármestere

2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky u. 2.

Tel.: 29/378-125, Fax: 29/378-067, E-mail: polgarmester@ocsanet.hu

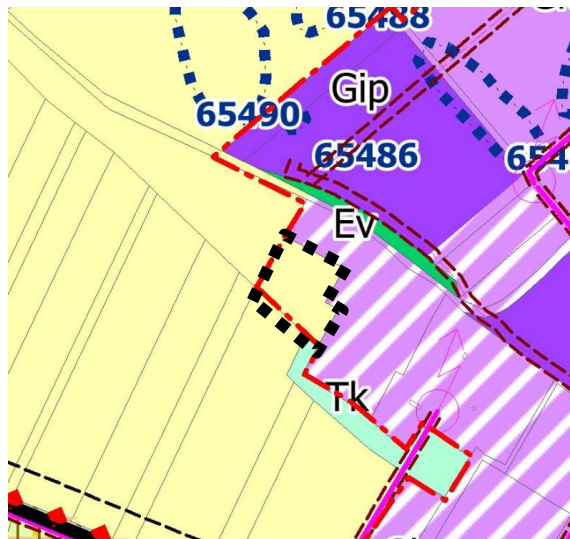
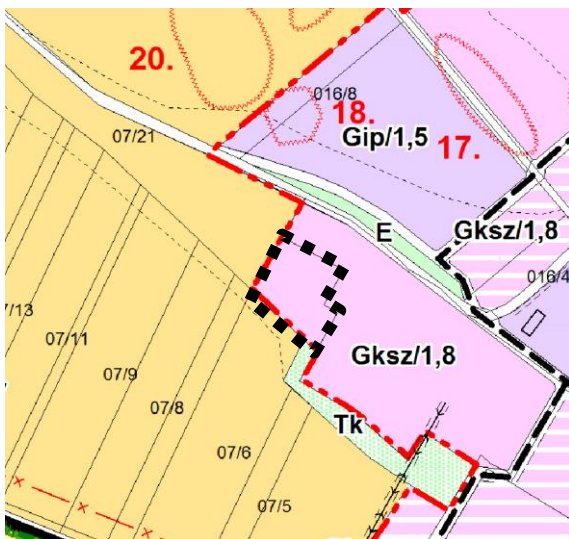
ELŐTERJESZTÉS

Döntés Ócsa Város hatályos Településszerkezeti terve és Helyi Építési Szabályzata módosításának kezdeményezéséről, a 07/21 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában elnevezésű napirendhez

Tisztelt Képviselő-testület!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) előírásai, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és a településképpel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 5/2017. (IV.27.) számú önkormányzati rendelet szabályai szerint, idén került jóváhagyásra Ócsa Város Településszerkezeti terve és Helyi Építési Szabályzata, valamint annak mellékleteként a Szabályozási terve, egységes szerkezetben.

A jóváhagyás óta eltelt időszakban a tervek használata során, tulajdonosi észrevétel alapján, hibát találtunk a Településszerkezeti és Szabályozási terveken. A hiba abból ered, hogy a 07/21 hrsz-ú külterületi ingatlan egy része (nagyjából a 4,37 ha-os telek 19%-a) - a korábbi tervek szerint is - a tervezett belterületi határon belülré nyúlik. A korábbi terven ez a telekrész beépítésre szánt gazdasági (Gksz) területként volt nyilvántartva, míg a telek nagyobb része külterületi mezőgazdasági övezetbe sorolt.



A hatályos tervek készítésekor a korábbi tervek digitalizálásra kerültek, melynek keretében történt a feldolgozási hiba (ezt közben a Tervező is megerősítette), így a telek egész területe mezőgazdasági besorolás alá került. Szakmailag nem egyértelmű, hogy már a korábbi terven is, hogyan mehetett egy tervezett belterületi határ nem kialakult telekhatáron, de ez a tényen nem változtat, miszerint olyan területen csorbult a korábban meglévő építési jog, ahol az nem volt tervezett.

Mivel a tárgyi területen új beruházás tervezett, így a korábban meglévő építési jogok mihamarabbi visszaállítása szükséges. Ennek eljárási rendjéről Főépítész úr egyeztetett a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészével, aki azt javasolta, hogy ne „hibajavításként” kezdeményezzen az Önkormányzat módosítást, mert annak kimenetele kérdéses, hanem a Trk. 42. §-a szerinti tárgyalásos eljárás szerint indítsa a tervek módosítását. Ehhez azonban a Trk. 32. § (6) bekezdés c) pontja szerint szükséges, hogy az Önkormányzat Képviselő-testülete kiemelt fejlesztési területté nyilvánítsa a módosítással érintett területet.

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás indokai:

- A területen tervezett beruházás szoros időrendhez kötött, melybe a fenti hibából fakadó időszükséglet előzetesen nem volt betervezve. A beruházás érdekeltjei ezt az alábbiak szerint foglalták össze:

„Az Environ-Energie Kft. által tervezett és előkészített HEPP-ÓCSA projekt a megvalósítási szakaszához ért, mely megvalósításához Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elvi hozzájárulást adott az 59/2011 (III.30.) sz. önk. határozatában.

A megvalósításához szükséges a projekt területének tehermentes és önálló helyrajzi számon való leválasztása a 07/21 hrsz. külterületi ingatlanról. Ezt követően a beruházó Environ-Energie Kft. megvárásolja a tulajdonos C.S.O. Kft-től az előzetes megállapodásuk alapján - ezt követően indítható meg a beruházás előkészítése és engedélyeztetése. A telekmegosztás előkészítése során derült fény a szabályozási terv módosulására és hibájára - aminek korrigálása szükséges a tervezett beruházás elindításához. Ami így több hónap határidő csúszást eredményez a kapcsolódó stratégiai partneri szerződések vonatkozásában. Fentiek alapján kérjük a Polgármester úr és Képviselő-testület támogatását a Szabályozási terv korrigálásához és a HEPP-ÓCSA beruházás mihamarabbi elindításához.”

- Csak ebben az esetben indítható tárgyalásos eljárásban a szükséges módosítás.

A szükséges módosítást megalapozó dokumentumokat, az idő rövidege és a hiba mielőbbi javítása érdekében, nem tervezővel, hanem kihasználva Főépítész úr tervezési jogosultságát, Önkormányzaton belül kívánjuk elkészíteni.

A fentiekben bemutatott helyzet és a rendelkezésre álló információk alapján Kérem a t. Képviselő-testületet, hogy a 07/21 hrsz-ú ingatlan módosítással érintett részét szíveskedjen kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani és a hatályos Településrendezési eszközök (TSZT, HÉSZ és SZT) módosításának kezdeményezéséről dönteni.

HATÁROZATI JAVASLAT

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2017. (.....) ÖK. határozata

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az Ócsa 07/21 hrsz-ú külterületi ingatlan, a hatályos Településrendezési eszközök szerint tervezett belterületként jelölt részét.
- 2.) felkéri a polgármestert, hogy *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42. §-a* szerint kezdeményezze a hatályos Településrendezési eszközök módosítását a kiemelt fejlesztési terület vonatkozásában.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Ócsa, 2017.....

Bukodi Károly
polgármester

Dr. Molnár Csaba
jegyző