



Ócsa Város Polgármestere

2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky u. 2.
Tel.: 29/378-125, Fax: 29/378-067, E-mail: polgarmester@ocsa.hu

ELŐTERJESZTÉS

*„Ócsa Város hatályos Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének, valamint Településképi rendeletének módosítása a város egyes részterületeinek vonatkozásában”
elnevezésű napirendhez*

Tisztelt Képviselő-testület!

Ócsa Város Településszerkezeti tervét (a továbbiakban: TSZT) a 100/2017. (IV.26.) számú határozatával, Ócsa Város Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ) és a mellékletét képező Szabályozási tervet (a továbbiakban: SZT) a 4/2017. (IV.27.) számú önkormányzati rendelettel, Ócsa Város településképi rendeletét (a továbbiakban: TKR) a 12/2019. (VI.27.) számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete. A jóváhagyásuk óta a tervek már többször módosultak, minden esetben egységes dokumentálás mellett.

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2021. szeptemberi ülésén támogatta a hatályos településrendezési eszközök a magasabb szintű jogszabályokban bekövetkezett változásoknak való megfeleltetése okán történő felülvizsgálatát. Az elmúlt hónapban ehhez a felülvizsgálathoz kapcsolódóan, újabb részterületeket érintő módosítások igényével keresték meg érdekelt ügyfelek az Önkormányzatot:

1. Ócsa 024/12; 024/13 és 024/39 helyrajzi számú területe esetében, a Képviselő-testület korábbi elvi támogató döntése értelmében, az **érdekelt tulajdonosok finanszírozásában elkészítésre került egy Telepítési tanulmányterv** (az előterjesztés mellékletében olvasható), mely alapján az érintett területek belterületbe vonása és a hatályos Településszerkezeti terv tartalmával összhangban, **új lakóterületi építési övezetként való kijelölése tervezett.**
2. Az Ócsa 0113/47, 0113/50-51, a 046/66, 046/68-70, 046/72-74, 046/76, a 0503/41-43, 0503/45, 0503/52-53 és 082/20-25 helyrajzi számú területeket érintően, összesen 4 külterületi mezőgazdasági besorolásban található helyszínen megvalósult napelempark kapcsán az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) az alábbiak szerint rendelkezik:
32. § (3) a 0,5 MW-nál kisebb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő erőmű - a szélerőmű és a szélerőmű park kivételével - a helyi építési szabályzat rendeltetést meghatározó előírásaira tekintet nélkül elhelyezhető általános mezőgazdasági terület övezetben, amennyiben az OTÉK 115. § (2) bekezdése értelmében az általános mezőgazdasági terület övezet így művelés alól kivett része, a termőföld igénybe vételét követő 1 éven belül különleges beépítésre nem szánt területbe, illetve övezetbe kerül átsorolásra.
Az OTÉK (magasabb szintű jogszabály) fenti előírása alapján, a megvalósult napelemparkok területét érintően, a területfelhasználási kategóriát és övezeti besorolást módosítani szükséges.
3. Az Ócsa 061/13 és 0104/6 helyrajzi számú külterületi telkek kapcsán felmerült az a szempont, hogy a területek tulajdonosa az érintett telkek azon részét, melyen jelenleg

hírközlési építmények állnak, le kívánja választani. A hírközlési építmény az OTÉK 1. melléklete 68. pontja alapján közműnek minősül, ezért a **tulajdonos kezdeményezné a HÉSZ-ben olyan előírás szerepeltetését, mely a közműlétesítmények számára lehetővé tenné kisebb (szükséges méretű) telkek kialakíthatóságát is.** Erre a kivételre számos település HÉSZ-e tartalmaz megoldást, így szakmailag támogatható a kérés.

A település teljes felülvizsgálatával a Képviselő-testület az URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft-t bízta meg (Székhely: 1111 Budapest, Stoczek u. 19. IV. em. 3.; Adószám: 10368688-2-43), így a fenti módosítási javaslatok kapcsán felkértük a céget, hogy adjon árajánlatokat az érdekelt tulajdonosoknak is. Az URBANITAS Kft. az ajánlatokat kiküldte, melyet az érintett tulajdonosok írásban elfogadtak. Ez azt jelenti, hogy amennyiben a Képviselő-testület támogatja a fenti módosítási javaslatokat, akkor azok az érdekelt felek költségviselése mellett, a teljes felülvizsgálathoz kapcsolódva valósulhatnak meg.

HATÁROZATI JAVASLAT 1.

*„Ócsa Város hatályos Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének, valamint Településképi rendeletének módosítása a város egyes részterületeinek vonatkozásában”
elnevezésű napirendhez*

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) támogatja Ócsa Város hatályos településrendezési eszközeinek (TSZT, HÉSZ és SZT, TKR) módosítását az Ócsa 024/12; 024/13 és 024/39 helyrajzi számú területei tekintetében, az erre a területre elkészített telepítési tanulmánytervben foglaltak szerint,
- 2.) felkéri a Polgármestert, hogy az érintett területre, az érdekelt tulajdonosokkal Településrendezési szerződést kössön, melyben kitérnek a tervezett fejlesztés megvalósításainak részleteire, különösen a közlekedési, közmű, zöldfelületi és utcafásítási szakágakat érintő fejlesztési elemekre, valamint a terület megváltozott használatából eredő esetleges önkormányzati kötelezettségek átvállalására,
- 3.) felkéri a Polgármestert, hogy kösse meg a Tervezővel és Költségviselővel a háromoldalú tervezési szerződést.

Határidő: 1.)-3.) azonnal

Felelős: 1.)---, 2.)-3.) polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT 2.

*„Ócsa Város hatályos Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének, valamint Településképi rendeletének módosítása a város egyes részterületeinek vonatkozásában”
elnevezésű napirendhez*

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) támogatja Ócsa Város hatályos településrendezési eszközeinek (TSZT, HÉSZ és SZT, TKR) módosítását az Ócsa 0113/47, 0113/50-51, a 046/66, 046/68-70, 046/72-74, 046/76, a 0503/41-43, 0503/45, 0503/52-53 és 082/20-25 helyrajzi számú területek vonatkozásában, a magasabb szintű jogszabályokban előírt módosítások tekintetében,
- 2.) felkéri a Polgármestert, hogy kösse meg a Tervezővel és Költségviselővel a háromoldalú tervezési szerződést.

Határidő: 1.)-2.) azonnal

Felelős: 1.)---, 2.) polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT 3.

*„Ócsa Város hatályos Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének, valamint Településképi rendeletének módosítása a város egyes részterületeinek vonatkozásában”
elnevezésű napirendhez*

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) támogatja Ócsa Város hatályos településrendezési eszközeinek (HÉSZ, TKR) módosítását az Ócsa 061/13 és 0104/6 helyrajzi számú ingatlanok okán javasolt, a közművek számára kialakítható telekméretek tekintetében történő módosítását,
- 2.) felkéri a Polgármestert, hogy kösse meg a Tervezővel és Költségviselővel a háromoldalú tervezési szerződést.

Határidő: 1.)-2.) azonnal

Felelős: 1.)---, 2.) polgármester

Ócsa, 2021. október 21.

Tisztelettel:

Bukodi Károly s.k.
polgármester

A napirendet a Városfejlesztési Bizottság a 2021. október 26. napján, valamint a Gazdasági Bizottság és az Ügyrendi Bizottság a 2021. október 27. napján tartandó ülésén tárgyalja.

A határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Az előterjesztést készítette: Vojnits Csaba Ferenc főépítész