



# 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 II.”  
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 Ócsa, Halászy Károly utcát és Katona József utcát összekötő gyalogút tulajdonjogának rendezése kapcsán szükségesnek mutatkozik a terv megfelelő módosítása az alábbi indokok alapján:

*Az Ócsa 313 és 442 helyrajzi számú, természetben a Halászy K. utcát és a Katona J. utcát összekötő gyalogos ösvény területe által érintett ingatlanok vonatkozásában, korábban hivatalos telekalakítási eljárás indult. Az eljárásához készült záradékolt változási vázrajz megküldésre került, a szakhatósági kijelölés által érintetté vált Gyáli Polgármesteri Hivatal Jegyzőjének.*

*Ezt követően Gyál Város Főépítészeti Osztályáról jelzést kaptunk arról, hogy a tervezett telekalakítás nem felel meg a hatályos HÉSZ és SZT előírásainak, mivel a 313 helyrajzi számú utca a terveken közterületként, míg a tervezett telekalakításon építési telekként szerepel. A jelzés alapján az a döntés született, hogy a 313 helyrajzi számú ingatlan területén, a tervezett telekalakítás keretében létrejövő telkek, egyelőre közterületként kerüljenek kialakításra.*

*Ezt követően újabb jelzést kaptunk Gyál Város Főépítészeti Osztályáról, melyben aggályosnak tartották a 442 helyrajzi számú ingatlan területéről leválasztásra kerülő gyalogos járda területét, mivel az közterületként jönne létre, de a terveken ez a terület nem közterületként ábrázolt.*

***Felmerült a lehetősége, hogy magánútként kerülne leválasztásra, de a HÉSZ szabályai szerint ilyen keskeny magánutat nem lehet kialakítani, így Gyál Város Főépítészével egyeztetve nem maradt más megoldásunk, mint, hogy a HÉSZ-t és annak mellékletét a Szabályozási tervet módosítani szükséges a tervezett telekalakítás megvalósíthatósága érdekében.***

*Főépítészeti meglátásom az, hogy a jogszabály szerint a szakhatósági engedély megadásakor azt kell vizsgálni, hogy a tervezett telekalakítás megfelel-e a hatályos HÉSZ-nek, és a konkrét esetben elfogadható Gyál Város Főépítészének azon véleménye, hogy a telekalakítás nem felel meg a hatályos tervnek.*

*Ezt az értelmezést erősíti az a körülmény is miszerint a 442 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosának kompenzációként a 313 helyrajzi számú ingatlan területéből felajánlott rész sem jöhet létre ebben a formában, mert a hatályos terven a kompenzációként felajánlott területrész közterületként ábrázolt.*

Mindezek alapján a telekalakítást megelőzően, a hatályos tervek megfelelő módosítása javasolt, amely a jelenleg folyamatban lévő módosítás keretében megvalósítható.

### **Határozati javaslat:**

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja Ócsa Város hatályos településrendezési eszközeinek (TSZT, HÉSZ és SZT, TKR) módosítását az *Ócsa 313 és 442 helyrajzi számú, természetben a Halászy K. utcát és a Katona J. utcát összekötő gyalogjárda* tekintetében a telekalakítási eljárás lefolytatását megelőzően és azt a jelenleg folyamatban lévő módosítás keretében kívánja megvalósítani.

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: dr. Molnár Csaba jegyző