



# Ócsa Város Polgármestere

2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky u. 2.

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

## ELŐTERJESZTÉS

*„Az ócsai 313 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan környezetének jogi rendezésével kapcsolatos döntések meghozatala” elnevezésű napirendhez*

### Tisztelt Képviselő-testület!

A t. Képviselő-testület már több alkalommal napirendre tűzte a Halászy Károly utca és a Katona József utcát összekötő gyalogjárda jogi rendezését, ugyanis a gyalogjárda jelen pillanatban pusztán természetben létezik, az sem a térképeken, sem az ingatlannyilvántartásban nem szerepel. A szilárd burkolattal ellátott járda egy telekhosszig Ócsa Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ócsai 313 hrsz. alatt nyilvántartott Névtelen utca elnevezésű kivett közterület művelési ágban lévő ingatlan bal oldalán fut, míg a Katona József utcához közelebb eső része térkép szerint Gere Imre  $\frac{1}{2}$  és Gere Imréné  $\frac{1}{2}$  tulajdoni arányában lévő ócsai 442 hrsz. alatt nyilvántartott kivett lakóház, udvar művelési ágú ingatlanon fut, mely természetben a 2364 Ócsa Katona József utca 70. szám alatt fekszik. A gyalogút mindezek ellenére kerítésekkel a két hosszú oldalán határolt.

A t. Képviselő-testület az 54/2020. (II. 26) számú ÖK. határozatában döntött arról, hogy a kizárólagos tulajdonában lévő ócsai 424 hrsz. és ócsai 416 hrsz. alatt nyilvántartott Halászy Károly utcát és a kizárólagos tulajdonában lévő ócsai 471 hrsz. alatt nyilvántartott Katona József utcát összekötő természetben kialakított – jelenleg az ócsai 313 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanhoz tartozó – gyalogjárda jogi státuszát, **annak térképen történő feltüntetésével rendezni kívánja**. Első lépésként megbízásra került földmérő a változási vázrajz elkészítésére. A változási vázrajz elkészült, telekalakítási eljárás megindításra került.

A t. Képviselő-testület az 55/2020. (II. 26.) számú ÖK. határozatában kifejezte abbéli szándékát, hogy a kizárólagos tulajdonában lévő ócsai 313 hrsz. alatt nyilvántartott Névtelen utca elnevezésű kivett közterület elnevezésű ingatlan – mellékelt térképszelvényen megjelölt – kb. 880 m<sup>2</sup> alapterületű részét építési telekként kívánja a jövőben értékesíteni, amennyiben ehhez valamennyi feltétel rendelkezésre áll.

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 Károly utcát és a Katona József utcát összekötő gyalogos járda területe által érintett ingatlanok vonatkozásában, korábban hivatalos telekalakítási eljárás indult. Az eljáráshoz készült záradékolt változási vázrajz megküldésre került, a szakhatósági kijelölés által érintetté vált Gyáli Polgármesteri Hivatal Jegyzőjének. Ezt követően Gyál Város Főépítési Osztályáról az a jelzés érkezett, 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. 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. Éppen emiatt a **HÉSZ-t és**

**annak mellékletét a Szabályozási tervet módosítani szükséges** a tervezett telekalakítás megvalósíthatósága érdekében.

A t. Képviselő-testület ezek ismeretében a 117/2021. (VI. 30.) számú ÖK. határozatában úgy döntött, hogy 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.

Tájékoztatom a t. Képviselő-testületet, hogy 2022. február 16. napján vételi ajánlat érkezett a még jogilag nem rendezett ingatlanra. Természetesen a vételi ajánlatot tevő a szükséges tájékoztatást írásban megkapta, hogy annak érdekében, hogy a tárgyi ingatlan értékesítésre kerülhessen, mindenekelőtt mindenképpen szükséges az Ócsa Város hatályos településrendezési eszközeinek megfelelő módosítása. Mindez elegendő volt arra, hogy az érintett ingatlanok jelenlegi helyzetét és jövőbeli sorsát ismételten átgondoljam és az alábbiakra jutottam:

Mivel a t. Képviselő-testület már kifejezte abbéli szándékát, hogy a kialakítandó telekingatlant a jövőben értékesíteni kívánja, kérem annak megfontolását, hogy a jövőbeni telekalakítás úgy kerüljön elkészítésre, hogy az évtizedekkel korábban természetben kialakult, de **jogilag nem létező gyalogjárda kerüljön megszüntetésre, azaz a térképeken ne kerüljön feltüntetésre a jövőben sem.**

Ezáltal az értékesítendő és a jövőben kialakítandó telekingatlan alapterülete, ezáltal értéke is növekszik, amennyiben abból nem kerül leválasztásra a gyalogjárda. Továbbá egy elbirtoklás iránti per megindításától is megkímélné magát az Önkormányzat az ócsai 442 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan tulajdonosaival szemben.

Álláspontom szerint a természetben kialakult gyalogjárda szinte egyáltalán nem tölti be funkcióját, azt szinte egyáltalán nem, vagy csupán rendkívül kevesen használják. Véleményem szerint a gyalogjárda jogi rendezésével járó idő, energia és költségáfordítás nincs arányban a gyalogjárdát napi szinten használók létszámával. Éppen emiatt mindent összevetve azt javaslom, hogy Ócsa Város hatályos településrendezési eszközeinek (TSZT, HÉSZ és SZT, TKR) módosítása és a telekalakítás is úgy kerüljön lefolytatásra, és a változási vázrajz is úgy kerüljön kialakításra, hogy a gyalogjárda az ócsai 313 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan oldalhatáros részén ne kerüljön feltüntetésre.

Kérem a t. Képviselő-testületet, hogy az összes körülményt figyelembe véve támogassa a javaslatomat és ésszerű döntést hozzon e tárgyban.

#### **Határozati javaslat:**

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) az 55/2020. (II. 26.) számú ÖK. határozatban foglaltakkal összhangban és az 54/2020. (II. 26.) számú ÖK. határozatától eltérően ismételten kifejezi abbéli szándékát, hogy a kizárólagos tulajdonában lévő ócsai 313 hrsz. alatt nyilvántartott Névtelen utca elnevezésű kivett közterület elnevezésű ingatlan – mellékelt térképszelvényen megjelölt – kb. 880 m<sup>2</sup> alapterületű részét építési telekként kívánja a jövőben értékesíteni oly módon, hogy az oldalhatáros részén – az összes körülményt figyelembe véve – gyalogjárdát nem kíván kialakítani, azaz a természetben kialakult gyalogjárdát nem kívánja a térképen szerepeltetni és az ingatlannyilvántartásban feltüntetni. E tekintetben az ingatlanhatárok tekintetében a hatályos földhivatali térkép szerinti állapotot elfogadja és jóváhagyja.
- 2.) felkéri a Polgármestert, hogy az Ócsa Város hatályos településrendezési eszközeinek (TSZT, HÉSZ és SZT, TKR) módosítása során a tervek és egyéb dokumentumok az 1.) pontban foglaltakra tekintettel készüljenek.

- 3.) felkéri a Polgármestert továbbá arra, hogy a telekalakítás során a változási vázrajz is az 1.) pontban foglaltakra figyelemmel kerüljön elkészítésre.
- 4.) felkéri a Polgármestert, hogy a 3.) pontban foglalt telekalakítási eljárás lefolytatását követően keressen meg ingatlanforgalmi értékbecslőt az újonnan kialakított ingatlan forgalmi értékének meghatározásához és azt a Képviselő-testület ülésére terjessze elő.

**Ócsa, 2022. február 16.**

Tisztelettel:

**Bukodi Károly s.k.**  
polgármester

A napirendet a Városfejlesztési Bizottság a 2022. február 22. napján, valamint a Gazdasági Bizottság és az Ügyrendi Bizottság a 2022. február 23. napján tartandó ülésén tárgyalja.  
A határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.  
Az előterjesztést készítette: dr. Molnár Csaba jegyző