



# Ócsa Város Polgármestere

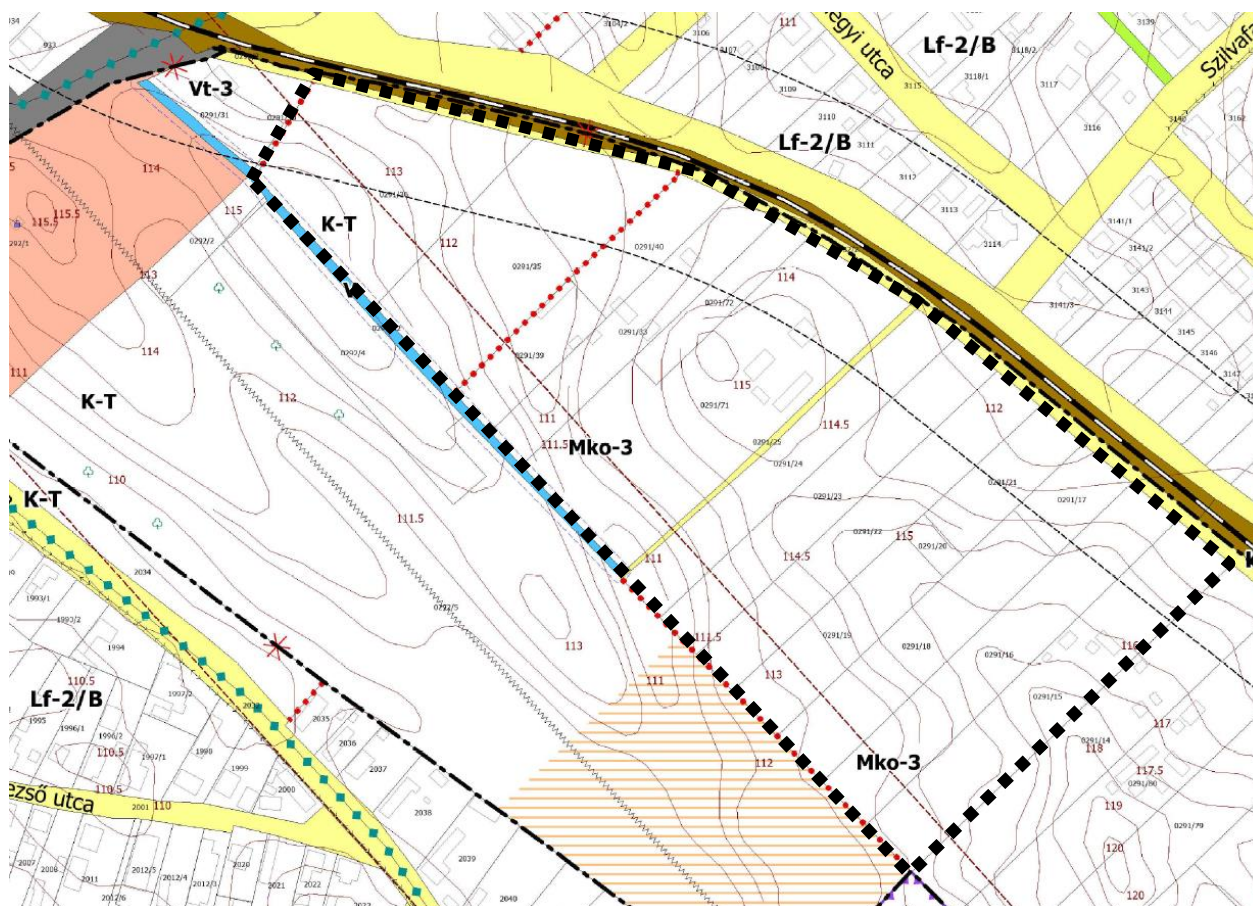
2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky u. 2.  
Tel.: 29/378-125, Fax: 29/378-067, E-mail: polgarmester@ocsa.hu

## ELŐTERJESZTÉS

*„Az Ócsa 0291/15-18, 0291/22-24, 0291/32-33, 0291/35-36, 0291/39-40 és 0291/71-72 helyrajzi számú ingatlanok belterületbe vonása iránti kérelem vizsgálata”  
elnevezésű napirendhez*

### Tisztelt Képviselő-testület!

2022. 07. 10-én Lázárné Virág Szilvia (2364 Ócsa, Palást u. 54.), ügyfél, több érdekelt nevében kérelmet nyújtott be, melyben arra kéri a tisztelt Képviselő-testületet, hogy határozatban rögzítve támogassa a tulajdonukban lévő 0291/15-18, 0291/22-24, 0291/32-33, 0291/35-36, 0291/39-40 és 0291/71-72 helyrajzi számú külterületi ingatlanok belterületbe vonását.



A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Törvény) 15.§ (2) bekezdés szerint: „Termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemhez csatolni kell az érintett földrészletek helyrajzi számait, a területnagyságot, és a területfelhasználási célt tartalmazó képviselő-testületi döntést, valamint a településszerkezeti terv kivonatát. A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészletek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek.”

**Az érintett ingatlanok adatai, belterületbe vonásának és lehetséges lakóterületi átsorolásának körülményei:**

- A hatályos Településszerkezeti terv szerint az ingatlanok többsége Lf jelű falusias lakóterületbe soroltak, mely területen a Szabályozási terven egyelőre nem tartozik építési jog.
- A 0291/35-36 hrsz-ú ingatlanok területe a temető területének tervezett bővítésére kijelölt telkek, így azoknak lakóterületi átsorolása egyelőre nem megalapozott.
- A telket az SZT Mko-3 jelű, korlátos mezőgazdasági övezetbe sorolja, mely területen a korlátozás célja pont a későbbi átalakulás érdekében áll fent.
- A tárgyi ingatlanok a hatályos településrendezési eszközökben tervezett belterületként szerepelnek és a belterületbe vonni szándékozott telekegyüttes egy közterületi kapcsolat hiányával, majdnem közvetlenül határos a jelenlegi belterületi határral is, bár a belterületbevonási szándékkal érintett teljes terület határai a későbbiekben még pontosíthatók.

**A belterületbevonás feltételei:**

- Ahhoz, hogy a tárgyi ingatlanokat belterületbe lehessen vonni, a hatályos településrendezési eszközöknek a területet tervezett belterületként kell jelölnie. Ennek a terület megfelel.
- Feltétel, hogy az új belterület érintkezzen a jelenlegi belterületi határral. Ennek a terület a 0290/... hrsz-ú út belterületbe vonásával szintén meg tudna felelni.
- A Földhivatal az átlagosnál jobb minőségű termőföldet általános esetben nem engedi kivonni művelés alól. Az érintett telkek 5-ös osztályú szántók, ami átlagosnál nem jobb termőföldnek minősül, ami megfelel a szabálynak.

**A lakóterületi átsorolás feltételei:**

- A tárgyi ingatlanok többsége – a tervezett temető területtől eltekintve - a hatályos TSZT szerint már eleve falusias lakóterületként kerültek kijelölésre, így belterületbe vonás esetén indokolt az SZT-n is lakóterületi építési övezetként kijelölni azokat.

**A felsorolt szempontok és jogszabályok által támasztott feltételrendszernek való megfelelést ún. „Telepítési tanulmánytervben” szükséges előzetesen igazolni - különös tekintettel a Földhivatal előzetes hivatalos, írásos állásfoglalására a művelésből való kivonás lehetséges megvalósítása kapcsán - és az Önkormányzat ez alapján tud majd felelős döntést hozni.**

A Telepítési tanulmányterv tartalmát a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szabályozza. Azt csak tervezési jogosultsággal rendelkező településtervező készítheti el a tulajdonos külön megbízásából. Ebben az esetben a Telepítési tanulmánytervnek ki kell térnie a tervezett átsorolások jogszabályi megfelelésének igazolására és a tervezett lakóterület kialakíthatóságának egyéb szakági feltételeire is (közlekedés, közművek, humáninfrastrukturális vonzatok, stb.).

Az Önkormányzat a benyújtott dokumentáció alapján dönt a terület esetleges belterületbe vonásának és átsorolásának támogatásáról. Annak érdekében, hogy a kérelmező a Telepítési Tanulmányterv elkészítésével kapcsolatban tervezőt keressen meg, szükségesnek mutatkozik, hogy a Képviselő-testület legalább elviekben hozzájárulását adja előzetesen az érintett terület belterületbe vonása tárgyában.

Kérem a t. Képviselő-testületet, hogy a napirendet a fenti szempontok szerint megtárgyalni és az ügyfél által benyújtott kérvényt elbírálni szíveskedjen.

Mellékletek: Tulajdonosi kérelem

## HATÁROZATI JAVASLAT

*az Ócsa 0291/15-18, 0291/22-24, 0291/32-33, 0291/35-36, 0291/39-40 és 0291/71-72 helyrajzi  
számú ingatlanok belterületbe vonása  
elnevezésű napirendhez*

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete előzetesen sem támogatja a tervezett belterületbe vonást és átsorolást, az alábbi indokok miatt: .....

Határidő: azonnal

Felelős: ---

VAGY

## HATÁROZATI JAVASLAT

*az Ócsa 0291/15-18, 0291/22-24, 0291/32-33, 0291/35-36, 0291/39-40 és 0291/71-72 helyrajzi  
számú ingatlanok belterületbe vonása  
elnevezésű napirendhez*

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete előzetesen támogatja a megjelölt terület belterületbe vonását és azon építési övezetek kijelölését, amennyiben az átsorolás minden jogszabályi és szakági feltételnek megfelel, amit a tulajdonosok az Önkormányzatnak benyújtott Telepítési tanulmánytervben igazolnak.

Határidő: azonnal

Felelős: ---

**Ócsa, 2022. július 20.**

Tisztelettel:

**Bukodi Károly s.k.**

polgármester

A napirendet a Városfejlesztési Bizottság a 2022. július 26. napján, valamint a Gazdasági Bizottság és az Ügyrendi Bizottság a 2022. július 27. napján tartandó ülésén tárgyalja.

A határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Az előterjesztést készítette: Vojnits Csaba Ferenc főépítész

Az előterjesztést jóváhagyta: dr. Molnár Csaba jegyző

**Ócsa Város Önkormányzat**  
**Polgármesteri Hivatal**  
2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky u. 2.

Ócsai Polgármesteri hivatal részére!

tárgy:

állásfoglalás kérése ingatlan besorolási övezet változtatás – belterületbe vonás kérdésében

**Tisztelt települési főépítész Úr!**

Alulírott,

Lázárné Virág Szilvia az alábbi külterületi ingatlanok tulajdonosai képviselőjeként fordulok Önhöz az alábbiakkal:

Ócsa, külterület 0291/32

Ócsa külterület 0291/33

Ócsa külterület 0291/35

Ócsa külterület 0291/36

Ócsa, külterület 0291/39

Ócsa, külterület 0291/40

Ócsa, külterület 0291/22

Ócsa, külterület 0291/23

Ócsa, külterület 0291 /24

Ócsa, külterület 0291/71

Ócsa, külterület 0291 /72

Ócsa külterület 0291 /15

Ócsa külterület 0291 /16

Ócsa külterület 0291 /17

Ócsa külterület 0291 /18

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2017.(IV.27.) önkormányzati rendelete Ócsa város helyi építési szabályzatáról a Belterülethatár módosítás kérdését a 4§-ban szabályozza.

„4. § (1) A belterületbe vonható területeket a SZT tartalmazza.

(2) A belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható legalább telektömbre kiterjedően. Telkenkénti belterületbe vonás csak belterületi telekhez közvetlenül kapcsolódó telek esetében megengedett.

(3) A szabályozási tervben belterület-bevonásra előírányzott területek belterületbe vonhatók a terven jelöltek szerint, de ez a kijelölt területek beépíthetőségének nem feltétele, új lakóterület azonban csak belterületen létesíthető.”

A kérdéses külterületi ingatlanok jelenleg a Szabályozási terv szerint MKO-3 övezetbe tartoznak

A Korlátos mezőgazdasági terület övezetei egyedi előírásait az 53. pont tartalmazza, a beépíthetőségi és telekalakításra vonatkozó szabályokat pedig az 1. számú melléklet.

„Az Mko-3 jelű övezet a belterületbe ékelődő településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek.

(9) Az Mko-3 jelű övezetben kizárólag a növénytermesztéshez kapcsolódó ideiglenes jellegű építmények (fából készült betonlap nélküli építmények illetve fóliasátor, üvegház) helyezhetők el. (10) Az övezetek területén nem helyezhető el: a) a nyilvános illemhelyek b) a megújuló energiaforrások műtárgyai, c) lakóépületek.

A jelenlegi szabályozás szerint így lakóépületek nem helyezhetők el ebben az övezetben.

Alulírottak, tisztelettel kérjük Polgármester Urat, hogy vizsgálják meg annak a lehetőségét, hogy milyen módon lehet az érintett, fent felsorolt helyrajzi számú ingatlanokat, belterületbe vonni annak érdekében, hogy az ingatlanokra lakóépületeket lehessen elhelyezni. Fáradozását és az Önkormányzat állásfoglalását a kérdésben előre is köszönjük.

Ócsa, 2022. július 10.

Tisztelettel:

Ócsa-----2022. Július. 16.-----

Lázárné Virág Szilvia

2364,Ócsa ,Palást u 54

Melléklet: 2db térképmásolat, 1 oldal tulajdonosok aláírása.



Pest Megyei Kormányhivatal  
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

### Hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.06.27 08:44:52

Helyrajzi szám: ÓCSA külterület 291/18

Megrendelés szám: 7/1869/2022

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 23807090002022

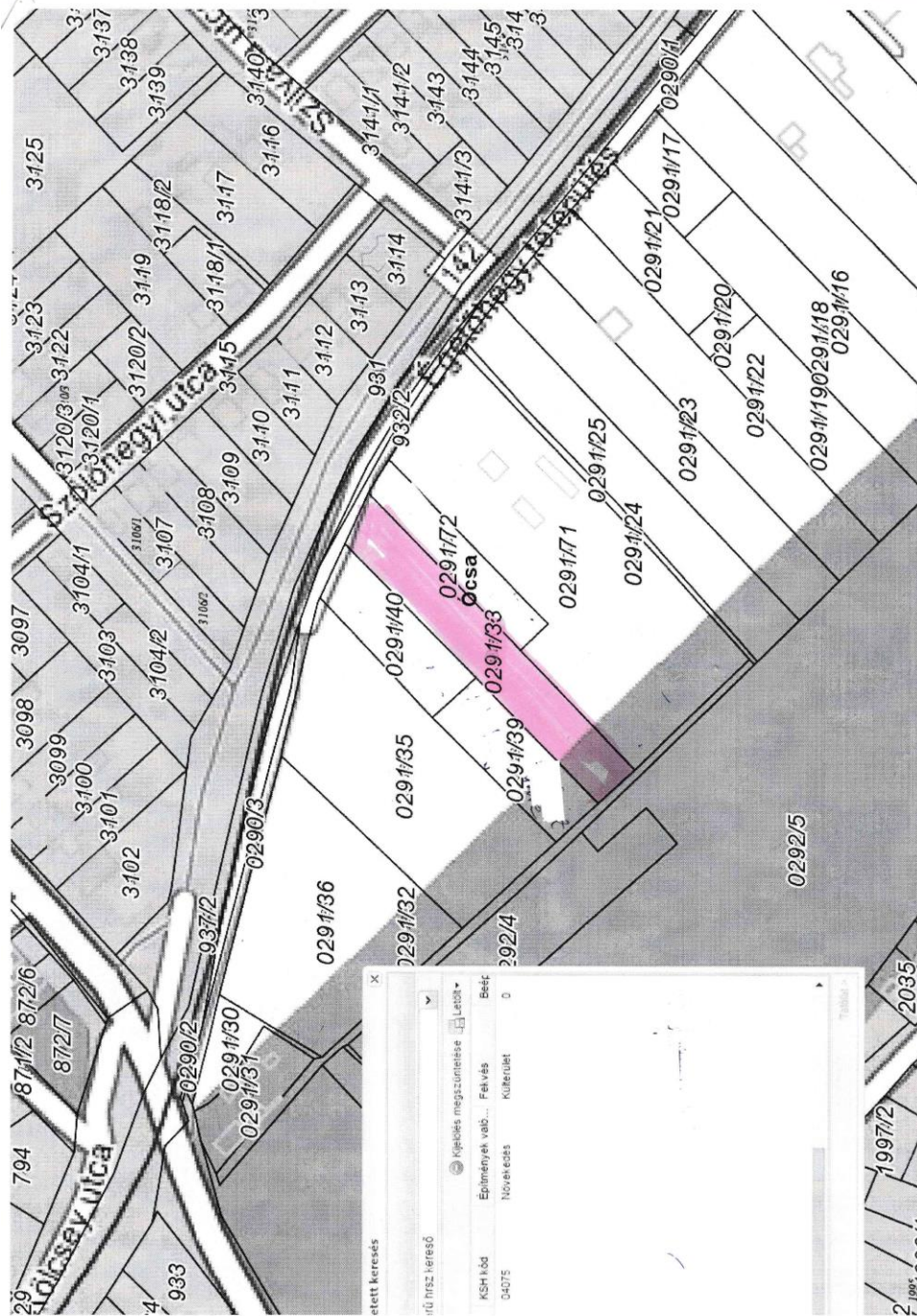


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

kiállította



*Károly Krisztina*  
Károly Krisztina





0291/23	tulajdonos	Virág Ferencné	
0291/24		Virág Ferencné	
0291/15	tulajdonos	Virág Antal	Virág Antal
0291/16	tulajdonos	Virág Antal	Virág Antal
0291/17	tulajdonos	Virág Antal	Virág Antal
0291/18	tulajdonos	Virág Antal	Virág Antal
0291/39	tulajdonos	Virág Antal	Virág Antal
0291/40	tulajdonos	Virág Antal	Virág Antal
0291/72	tulajdonos	Virág Antal	Virág Antal
0291/33	tulajdonos	Virág Antal	Virág Antal
0291/71	tulajdonos	Virág Ferenc	Virág Ferenc
0291/22	2/3 rész tulajdonos	Virág István Attila	Virág István Attila
0291/36	tulajdonos	Viola András László	Viola András László
0291/32	tulajdonos	Viola András László	Viola András László
		Viola László	Viola László
0291/35	tulajdonos	Viola György	Viola György



