



Ócsa Város Önkormányzata

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

ELŐTERJESZTÉS

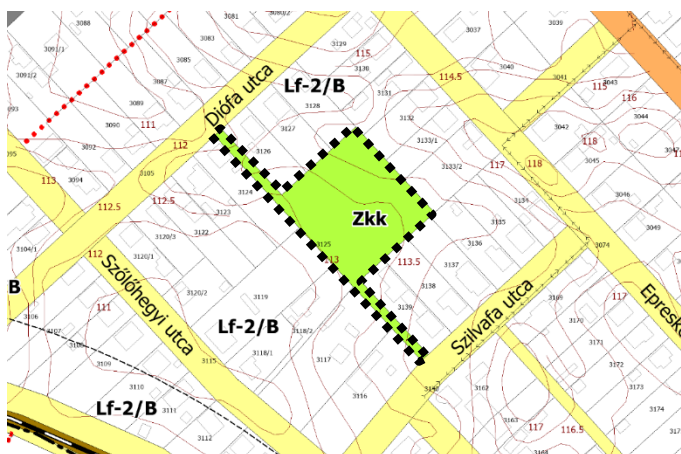
„Az ócsai 3125 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan jövőbeni sorsáról” elnevezésű napirendbe

Tisztelt Képviselő-testület!

Mint ahogyan a t. Képviselő-testület számára is ismeretes, Ócsa Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ócsai 3125 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan ún. Égetőhegy játszótér területe már évtizedek óta nem tölti be a korábbi funkcióját, játszótéri játékok már nem találhatók a területén, ráadásul területe rendezetlen és évek óta kihasználatlan. Szükségesnek mutatkozik, hogy az Önkormányzat, mint tulajdonos döntsön annak jövőbeni sorsáról. E döntés meghozatalához felkértem főépítész Urat, hogy a tárgyi ingatlannal kapcsolatban foglalja össze a jelen jogszabályi környezetnek megfelelő tulajdonosi lehetőségeket.

A 3125 helyrajzi számú ingatlan

Az ingatlan a hatályos településrendezési tervek alapján Zkk jelű, közkert övezetbe sorolt és mint ilyen, jelenleg beépítésre nem szánt területként van nyilvántartva. Az ingatlant Lf-2/B jelű, falusias lakóterületi építési övezetbe sorolt területek veszik körül. Mivel a terület nem igazán képes betölteni besorolás szerinti közkert funkcióját, így felmerülhet a terület átsorolásának és építési övezetként történő értékesítésének elképzelése.



Az ingatlan jelenleg beépítésre nem szánt terület.

Új beépítésre szánt területként, azon belül lakóterületként való kijelölése szigorú szabályokhoz kötött:

A vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket az alábbiakban foglalom össze:

- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozzik a meglévő települési területhez,
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

[...]

37. § A Budapesti Agglomeráció településeinek a településrendezési eszközökben új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan a 8. alcím szerinti előírások mellett a 38-40. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók.

38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőtérlet abban az esetben jelölhető ki, ha

a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,

b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá

c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

- **1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről**

7. § (3) b) újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet

- **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről**

10/A. § (1) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 1/1. melléklet 2-81. pontjában meghatározott településeken (a továbbiakban: Agglomerációs település) - a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett - új lakóterület csak akkor jelölhető ki, ha a meglévő lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően megállapítható, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a település csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani.

(2) Az Agglomerációs településen az új lakóterület kijelölése során biztosítani kell

a) a kialakításra kerülő építési telkeken a villamosenergia-ellátást és a víziközmű-ellátást, a lakóterület helyi közúthálózata és tartozékai - ideértve a legalább féloldali járdát - vonatkozásában a szilárd burkolatot, továbbá a közvilágítást, a csapadékvízvezető-rendszert és a hulladékgazdálkodási közszolgáltatást,

b) az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátásban, a lakosság szám növekedéséből származó kapacitásbeli többletigényt

ba) 5000 fő feletti településeken a település közigazgatási határán belüli intézményekben,

bb) 5000 fő alatti településeken a település közigazgatási határán belüli, vagy a közvetlenül szomszédos településeken elérhető intézményekben,

c) a fővárossal való kapcsolatát biztosító úthálózati elemek, különösen csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében azt, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, szolgáltatási szintje nem romlik, és többlet-útvonalhasználat nem keletkezik, és

d) a lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér és pihenést, rekreációt szolgáló zöldterületet.

- **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről**

(9) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 1/1. melléklet 2-81. pontjában meghatározott településeken (a továbbiakban: Agglomerációs település) - a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett - új lakóterület csak akkor jelölhető ki, ha az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 10/A. §-ában foglaltak teljesülnek.

(10) Az Agglomerációs településen a (9) bekezdésben foglaltak teljesíthetőségét az új lakóterület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz készítése vagy módosítása során

a) új lakóterület kijelölésének indokoltságát és szakmai megalapozottságát külön lakóterületek fejlesztése fejezetben,

b) a 3. mellékletnek a közlekedési javaslatok, közművesítési javaslatok és zöldfelületi rendszer fejlesztése fejezetében,

c) az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás tekintetében külön humán infrastruktúra javaslatok fejezetben, és

d) a forgalomterhelés tekintetében külön forgalomszimulációs vizsgálattal kell igazolnia a szakági munkarész felelős tervezőjének.

(11) A települési önkormányzat a záró szakmai vélemény megkérésével egyidejűleg nyilatkozik az OTÉK 10/A. §-ában foglaltak részéről való teljesítéséről.

(12) Az állami főépítész hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a (10) és (11) bekezdésben foglaltak meglétét érdemben vizsgálja, és a településrendezési eszköz elfogadásához egyetértő záró szakmai véleményt akkor ad, ha az OTÉK 10/A. §-a szerinti követelmények teljesítését megalapozottnak tartja.

Az új beépítésre szánt lakóterület kijelöléséhez kapcsolódó jogszabályi kritériumokon kívül az alábbi feltételeket is mérlegelni szükséges:

- A hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) szerint a falusias lakóövezetben kialakítható telkek mérete el kell érje
 - szélessége: 14 m-t,
 - mélysége: 35 m-t,
 - mérete: 600 m²-t.
- Az újonnan kialakításra kerülő telkeket magánútról, vagy közterületről szükséges kiszolgálni:
 - magánút esetében a minimális szélesség 8 m a HÉSZ szerint, mivel az egynél több telket szolgálna ki,
 - közterület esetében az OTÉK 26. § (2) e) értelmében a kiszolgáló út minimális szélessége 12 m, melytől el lehet térni, amennyiben keresztmetszeti rajzokon igazolható, hogy a kiszolgáló út, járda, fasor, közművek ennél kisebb keresztmetszvényen is elférnek. Tapasztalat szerint 10 m-t még engedni szoktak, esetleg egyirányúsítással és a közterületi parkolás tiltásával ez tovább is csökkenthető.

A jelenlegi megközelítést biztosító „csápok” mindössze ~5 méter szélesek.

A fenti rendelkezéseket megvizsgálva tehát nem kizárt annak lehetősége, hogy a tárgyi ingatlan lakóövezetbe történő sorolásra és ezzel párhuzamosan beépítésre szánt területté nyilvánításra kerüljön. Ahogyan a fenti rendelkezések is mutatják, számos előírásnak kell megfelelni, és a cél egy hosszabb távú folyamat eredményeként kerülhet elérésre. Ennek ellenére és ezek ismeretében mindenképpen azt javaslom, hogy a t. Képviselő-testület tegye meg az első lépést és hozzon döntést az elérni kívánt cél meghatározása tárgyában azzal, hogy felkéri a főépítész urat, hogy a jövőbeni TSZT és HÉSZ módosítás során a tárgyi ingatlan kérdésköre is kerüljön előtérbe és megfelelően kerüljön sor annak átsorolására.

Határozati javaslat:

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) úgy dönt, hogy a kizárólagos tulajdonában lévő ócsai 3125 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant a jövőben hasznosítani kívánja, emiatt annak területi átsorolását, valamint új

beépítésre szánt lakóterületi kijelölését kezdeményezi, amelynek költségeit Ócsa Város Önkormányzat 2020. évi költségvetésének beruházási kiadásai terhére biztosítja.

- 2.) felkéri a Polgármestert és Ócsa Város Főépítészét, hogy az 1.) pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában és az ott meghatározott célok érdekében az ügymenetet alakítsák ki és a szükséges intézkedéseket tegyék meg.

Határidő: 1.)-2.) azonnal és folyamatos

Felelős: 1.)---, 2.) polgármester és főépítész

Ócsa, 2020. október 20.

Bukodi Károly s.k.

polgármester

A napirendet a Városfejlesztési Bizottság a 2020. október 27. napján, valamint a Gazdasági Bizottság a 2020. október 28. napján tartandó ülésén tárgyalja.

A határozat meghozatalához egyszerű többség szükséges.

A határozati javaslatot készítette: dr. Molnár Csaba jegyző