



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 Város hatályos Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének, valamint Településképi rendeletének módosítása a 2911/3 és 2911/9 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában” elnevezésű napirendhez

Tisztelt Képviselő-testület!

Ócsa Város Településszerkezeti tervét (a továbbiakban: TSZI) a 100/2017. (IV.26.) számú ÖK. határozatával, Ócsa Város Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ) és a mellékletét képező Szabályozási tervet (a továbbiakban: SZI) 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 és októberi ülésein hozott döntései értelmében támogatta a hatályos településrendezési eszközök újabb, jelenleg zajló felülvizsgálatát/módosítását. **Az elmúlt hónapban újabb módosítási igény került benyújtásra, melyhez elkészült a szükséges Telepítési tanulmányterv is, A tanulmányterv jelen előterjesztés mellékleteként olvasható.**

A tervezett módosítás keretében, az érintett ingatlanok vonatkozásában a jelenlegi beépítésre nem szánt közlekedési célú területfelhasználástól eltérő, új beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölése a cél. Az ingatlanok az 5-ös számú főút mentén, a Bugyi felé vezető úthoz kapcsolódó körforgalom szomszédságában találhatók, ahol a tervezett területfelhasználás alapvetően megfeleltethető a helyzeti adottságoknak, azzal a feltétellel, hogy az új funkció a szomszédos lakóterületek számára ne jelentsen konfliktusforrást. Ez utóbbi feltételt maga a tervezett területfelhasználási kategória is magában hordozza, hiszen az OTÉK szerint:

„19. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárpéldék elhelyezésére szolgál.”

A Tulajdonos által benyújtott módosítási szándéknak a település számára előnyös vonzata lehet, egy a tervezett módosítások feltételeként megkötendő településrendezési szerződés, melyben a Tulajdonos felajánlja az Önkormányzat részére, hogy az 5-ös út menti távolsági buszmegállótól a szomszédos lakóterületet kiszolgáló belső utcáig burkolt járda és közvilágítás kiépítését vállalja.

Amennyiben a Képviselő-testület támogatja a fenti módosítási javaslatokat, akkor az az érdekelt fél költségviselése mellett valósulhat meg, akár még a teljes felülvizsgálathoz kapcsolódva.

Határozati javaslat:

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) támogatja Ócsa Város hatályos településrendezési eszközeinek (TSZT, HÉSZ és SZT, TKR) módosítását az Ócsa 2911/3 és 2911/9 helyrajzi számú területei tekintetében, az erre a területre elkészített telepítési tanulmánytervben foglaltak szerint,
- 2.) felkéri a Polgármestert, hogy az érintett területre, az érdekelt Tulajdonossal Településrendezési szerződést kössön, melyben kitérnek a tervezett fejlesztés megvalósításainak részleteire, és a Tulajdonos által vállalt egyéb kötelezettségekre,
- 3.) felkéri a Polgármestert, hogy kösse meg a Tervezővel és a költségviselő Tulajdonossal a háromoldalú tervezési szerződést.

Határidő: 1.)-3.) azonnal

Felelős: 1.)---, 2.)-3.) polgármester

Ócsa, 2022. március 24.

Bukodi Károly s.k.
polgármester

A napirendet a Városfejlesztési Bizottság a 2022. március 29. napján, valamint az Ügyrendi Bizottság a 2022. március 30. napján tartandó ülésén tárgyalja.

A határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Az előterjesztést készítette: Vojnits Csaba Ferenc főépítész

Az előterjesztést jóváhagyta: dr. Molnár Csaba jegyző