



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, módosítása Ócsa 024/12; 024/13, 024/38 és 024/39 helyrajzi számú részterületeinek vonatkozásában” elnevezésű napirendhez

Tisztelt Képviselő-testület!

Ócsa Város Településszerkezeti tervét (a továbbiakban: TSZT) a 100/2017. (IV.26.) számú ÖK. határozatával, Ócsa Város Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ) és a mellékletét képező Szabályozási tervet (a továbbiakban: SZT) a 4/2017. (IV.27.) 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 a 201/2021. (X. 27.) ÖK határozatában korábban már támogatta a hatályos Településrendezési tervek módosítását az Ócsa 024/12; 024/13 és 024/39 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában, új lakóterületi építési telkek kialakítása érdekében. A korábbi döntés alapján el is indult egy tervezési folyamat, melynek keretében az érintett ingatlanokon **tervezett módosítások a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztályának 10.245-2/2022. számú véleménye alapján ellehetetlenültek**, mivel a tervezett módosítás átlagosnál jobb minőségű termőföldet érintett.



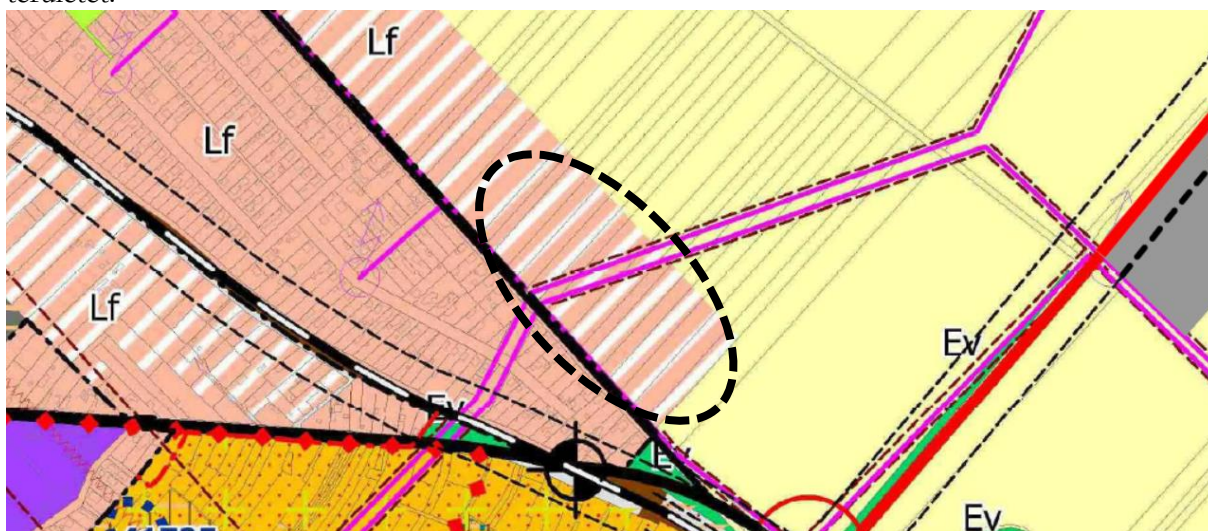
A hatósági vélemény alapján egyeztetések kezdődtek az Önkormányzat, a Fejlesztők és az érintett Hatóság között, mivel a tervezési terület évtizedek óta lakó célra kijelölt fejlesztési területen fekszik. Az egyeztetés keretében bemutatásra került a kialakult és tervezett állapot. Az érintett telkek a településszerkezeti tervben tervezett falusias lakóterületként (Lf), a szabályozási tervben pedig Mko-2 jelű távlati településfejlesztési szempontból korlátos, mezőgazdasági terület besorolással szerepelnek. Ez a terület a település lakóterületeinek lehetséges távlati bővülésének egyik potenciális helye, mely lakó célra előirányzott évtizedek óta, melyet a mellékelt TSZT részlet is igazol 2004-ből.



Mivel Ócsa belterületi, meglévő lakóterületein jelentős tartalék már nem áll rendelkezésre (csak foghíjtelkek), így a lakó célra kijelölt fejlesztési területek irányába igyekszik terjeszkedni a település, melyek közül az érintett térség rendelkezik egyedül potenciális fejlesztési értékkel. A jelen módosítási elképzelés is megfelel ennek a hosszú távú elképzelésnek és közvetlenül csatlakozva a már meglévő falusias lakóterületekhez, a településszerkezeti illeszkedése is biztosított.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztályával folytatott egyeztetések során felmerült a lehetősége, hogy csereterület bevonása esetén, a felsorolt indokok figyelembevételével, az Ócsa 024/12; 024/13 és 024/39 helyrajzi számú ingatlanok területén tervezett módosítás mégis megvalósítható, időközben kiegészülve a 024/38 helyrajzi számú ingatlan területével, melyre szintén a hivatal véleménye alapján annak érdekében volt szükség, hogy ne alakuljon ki külterületi zárvány. Az egyeztetések során a Földügyi Osztály 10.123-3/2023. számon újabb állásfoglalást adott ki, mely alapján a felajánlott csereterület tervezésbe történő bevonásával elfogadja a tárgyi területen lakó célú építési övezet kijelölését.

Csereterületként az Önkormányzat végül fel tudott ajánlani olyan távlati fejlesztési területet, melyek a tervezéssel érintett ingatlanokkal azonos paraméterekkel rendelkeznek és így a megszüntetésre kerülő termőföld esetében, azok a saját besorolásuknak megfelelő területtel kerülhetnek pótlásra. A csereterület a hatályos településszerkezeti terven szintén tervezett lakóterületként kijelölt, átlagosnál jobb termőföldi besorolással rendelkező alábbi területet:



A terület jelenleg SZ3 minőségi besorolásban található és a hatályos Településszerkezeti terv szerint tervezett lakóterületként kijelölt. A terület távlati fejlesztésének megvalósulására ugyanakkor sokkal kisebb esély mutatkozik a meglévő infrastruktúra és a tulajdonosi összetétel okán, mint a jelen tervezéssel érintett telkek esetében.

A hatályos Településszerkezeti terv jól tükrözi Ócsa valódi és reálisan kivitelezhető térbeli fejlődési lehetőségeit, melyek nem függetleníthetők egyéb, a fejlesztéshez szükséges adottságoktól és a kialakult egységes településszerkezettől, melybe a 024/12-/13 024/38 és 024/39 helyrajzi számú ingatlanok lakóterületként történő távlati hasznosítása harmonikusan illeszkedik.

Az Ócsa 024/12; 024/13 és 024/39; valamint a 024/38 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában, azok tulajdonosai új eljárás keretében ismételten kezdeményezik a hatályos Településrendezési tervek módosítását. Mivel időközben a t. Képviselő-testület a 202/2023. (VII. 26.) számú ÖK. határozatban úgy döntött, hogy a Településrendezési tervek módosítását 1.100 Ft/m² településfejlesztési hozzájárulás kérelmező általi befizetéséhez köti. Jelen esetben a módosítást érintő alapterületet figyelembe véve mindösszesen 42.281.800,- Ft településfejlesztési hozzájárulás befizetésére kötelezettek a kérelmezők. Mellékeltlen csatolom a fizetési ütemezésre vonatkozóan írt kérelmezői beadványt. Ennek értelmében első részletként 1-1 millió Ft-t, azaz mindösszesen 4.000.000 Ft befizetésére a Helyi Építési Szabályzat módosításáig vállalnak kötelezettséget, míg a fennmaradó 38.281.800 Ft megfizetésére az érintett területek belterületbe csatolási célú termelésből történő kivonásáról szóló jogerős engedély kiadását követően kerülne sor.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a napirendi pontot tárgyalni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

*„Ócsa Város hatályos Településrendezési tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének, módosítása Ócsa 024/12; 024/13, 024/38 és 024/39 helyrajzi számú részterületeinek vonatkozásában”
elnevezésű napirendhez*

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) támogatja Ócsa Város hatályos településrendezési eszközeinek (TSZT, HÉSZ és SZT) módosítását az Ócsa 024/12; 024/13, 024/38 és 024/39 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában, új lakóterületi építési telkek kialakítása érdekében és a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok alapján szükséges kompenzációs területi átsorolások tekintetében,
- 2.) megállapítja, hogy az Ócsa 024/12; 024/13, 024/38 és 024/39 helyrajzi számú ingatlanok területén kijelölésre kerülő új beépítésre szánt területek illeszkednek a település szerkezetébe, és a település hosszú távú fejlesztési elképzeléseibe, melynek kijelölésekor az Étv. 7. § alapján az Önkormányzat – többek között – szem előtt tartja a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és erdőgazdaság, a közlekedés, a hírközlés és a közüzemi ellátás érdekeit, a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait, a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit is,
- 3.) elfogadja a határozat 1. mellékletében olvasható főépítési feljegyzést,
- 4.) az Ócsa 024/12; 024/13, 024/38 és 024/39 helyrajzi számú ingatlanok területét, valamint a vonatkozó jogszabályi előírások szerinti tervezési területi lehatárolással érintett környezetét, és a kompenzációs területi átsorolások területét (0287 hrsz-ú ingatlan menti mezőgazdasági területek 0119/30-/47 és 0119/71 hrsz.) a tervezett lakóterületi fejlesztéshez kapcsolódóan, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, a tervezett beruházás megvalósítása érdekében,
- 5.) a településrendezési terv módosításához kapcsolódóan környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek, csak abban az esetben, ha erre jogszabályon alapuló vélemény érkezik az érintett Hatóságok bármelyikétől,
- 6.) felkéri a Polgármestert, hogy a tervezett módosítással kapcsolatban az érdekelt Tulajdonosokkal Településrendezési szerződést kössön, melyben kitérnek a tervezett fejlesztés megvalósításainak részleteire, és az érdekelt Tulajdonosok által vállalt kötelezettségekre, és a 202/2023. (VII. 26.) számú ÖK. határozatban foglaltak szerinti 1.100 Ft/m², összesen 42.281.800,- Ft településfejlesztési hozzájárulás fizetési részleteire, az alábbiak szerint:
 - a) az érintett Tulajdonosok a Helyi Építési Szabályzat módosításáig 1-1 millió forintot fizetnek be tulajdonosonként;
 - b) a fennmaradó részt az érintett Tulajdonosok az érintett területek belterületbe csatolási célú termelésből történő kivonásáról szóló jogerős engedély kiadását követően, de legkésőbb a Helyi Építési Szabályzat módosításától számított 4 éven belül fizetik meg.
- 7.) megállapítja, hogy a 6.) a) pontban foglalt részlet a Helyi Építési Szabályzat megfelelő módosítását követően abban az esetben sem jár vissza, ha a 6.) b) pont szerint az érintett területek belterületbe csatolási célú termelésből történő kivonásáról szóló jogerős engedély kiadása bármi oknál fogva megghiúsul.
- 8.) felkéri a Polgármestert, hogy a tervezési feladat elvégzésére kössön háromoldalú tervezési szerződést az érdekelt Tulajdonosok költségviselése mellett.

Határidő: 1.)-8.) azonnal

Felelős: 1.)-8.) polgármester

Ócsa, 2024. május 16.

Bukodi Károly s.k.
polgármester

A napirendet a Városfejlesztési Bizottság, valamint a Gazdasági Bizottság és az Ügyrendi Bizottság a 2024. május 28. napján tartandó ülésén tárgyalja.

A határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Az előterjesztést készítette: Vojnits Csaba Ferenc főépítész

Az előterjesztést jóváhagyta: dr. Molnár Csaba jegyző

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Jelen feljegyzés Ócsa hatályos településrendezési terveinek módosításához készült az Ócsa 024/12; 024/13, 024/38 és 024/39 helyrajzi számú részterületeinek lakó célú építési övezetbe történő besorolása vonatkozásában

Az eljárásrendre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (újTrk.) előírásai vonatkoznak. A terv egyeztetése, mivel az Önkormányzat a tervezési területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, az újTrk. 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárásban történhet.

A módosítási eljárás tartalmára azonban, mivel a hatályos tervek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Trk.) előírásai alapján készültek, ezen korábbi Korm. rendelet előírásai vonatkoznak az alábbiak szerint (Trk. 45. § (6) bek.):

„A 2021. július 16-át megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszköz – ide nem értve az (1) és (2) bekezdés szerinti településrendezési eszközöket – 2027. június 30-ig történő módosítása e rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.”

Jelen feljegyzés Ócsa hatályos településrendezési tervei módosításának eljárási rendjét és a módosítás indításához szükséges tervdokumentáció tartalmát határozza meg:

1. A módosítással érintett terület az Ócsa 024/12; 024/13, 024/38 és 024/39 helyrajzi számú ingatlanok, illetve a vonatkozó jogszabályi előírások szerinti tervezési területi lehatárolással érintett környezet, valamint a magasabb szintű jogszabályok szerinti kompenzációs területi átsorolások területei (0287 hrsz-ú ingatlan menti mezőgazdasági területek 0119/30-/47 és 0119/71 hrsz.) alapján kerültek meghatározásra.
2. A tervdokumentum tartalmi elemeit alapvetően a Trk. tartalmi előírásai szerint szükséges kidolgozni, a korábbi a tervezési területet érintő tervdokumentációk és a korábban elkészült telepítési tanulmányterv felhasználásával, szükség esetén azok kiegészítésével és azzal, hogy a tartalmi elemeket csak a tervezett módosítások megvalósíthatóságával összefüggő mértékben szükséges kidolgozni.

Ócsa, 2024. május 15.

Vojnits Csaba Ferenc
főépítész