

**Előterjesztés száma: 44/2025.**

NYÍLT ÜLÉSEN tárgyalandó!
A határozati javaslat elfogadásához
egyszerű többség szükséges

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. február 26-i rendes, nyílt ülésére

Tárgy: Javaslat a Csarnok.hu Kft. telephelyének övezeti módosítása iránti kérelmének elvi támogatására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Csarnok.hu Acélszerkezet-gyártó és Csarnoképítő Kft. (székhelye: 1203 Budapest, Közműhelytelep utca 24/B. fszt. 1., telephelye: 2364 Ócsa, külterület 0175/103.) kéressel fordult az Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testületéhez, hogy a Kft. tulajdonát képező 0175/104 hrsz-ú és 0175/103 hrsz-ú kivett telephely művelési ágú ingatlanokat, további fejlesztés érdekében a jelenlegi K-Mű beépítésre szánt övezetből Gksz beépítésre szánt övezetté módosítsa a Képviselő-testület (1. melléklet)

A Kft. írásos kérelme mellett szóban arról tájékoztattott, hogy az átsoroláshoz szükséges valamennyi tervezői, államigazgatási, egyeztetési és egyéb munkákat és dokumentációkat saját költségen elvégzi, illetve elvégezteti.

Ócsa város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 18. §-a alapján az K-Mű övezeti paraméterek megváltoztatására többek között az alábbi előírások vonatkoznak:

18. Településrendezési szerződés

18. §

A településszerkezeti tervben (a továbbiakban: TSZT) beépítésre szánt területként jelölt, de a HÉSZ-ben jelenleg még nem építési övezetbe sorolt területeknek a TSZT-nek megfelelő építési övezetbe sorolása feltételeként, valamint az építési övezetbe sorolt területek övezeti paramétereinek telekérték-növelő megváltoztatása esetén a települési önkormányzat az érintett ingatlanok tulajdonosával, vagy az ingatlanon beruházni szándékozóval településrendezési szerződést köthet a vonatkozó jogszabályok szerint, amelyben rögzíteni kell

- a) a közlekedési és közműinfrastruktúra-fejlesztés és az elhelyezéséhez szükséges terület biztosításának,
- b) az oktatási-nevelési, valamint a szociális és egészségügyi ellátást biztosító közintézményi háttér kialakításának,
- c) a zöldterületek biztosításának, illetve fejlesztésének,
- d) a közterület rendezésének, valamint
- e) az érintett terület előkészítésének, a telekviszonyok rendezésének, szükséges környezetvédelmi intézkedések költségviselésének

feltételeit.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 92. § -a szól a településrendezési szerződésről:

92. § (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

A fentiek figyelembevételével a tulajdonosnak, illetve a fejlesztőnek el kell készítenie a telepítési tanulmánytervet és azt hiánytalanul be kell nyújtani a Képviselő-testületnek. A támogató döntést követően tud az Önkormányzat településrendezési szerződést kötni, valamint lesz lehetőség a településrendezési tervek módosítási folyamatának elindítására.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztésben foglaltak megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. elvi állásfoglalást ad az Ócsa, külterület 0175/103 és 0175/104 HRSZ-ú ingatlanok vonatkozásában, melynek birtokában a terület tulajdonosa, fejlesztője – a Csarnok.hu Kft (székhely: 1203 Budapest, Közműhelytelep utca 24/B. fszt. 1.) – a terület K-Mű övezetből Gksz övezetbe történő átsorolásához szükséges munkálatokat saját költségén elindíthassa.
2. felhívja a figyelmet, hogy ezen elvi állásfoglalás nem mentesít a jogszabályokban meghatározott szakmai egyeztetések kötelezettsége, illetve államigazgatási vélemények beszerzése és a szükséges eljárási folyamatok teljeskörű végrehajtása alól.
3. a 2. pontban foglaltak végrehajtása során az Önkormányzat, mint kötelezettségvállalóként, költségviselőként nem léphet fel.
4. felkéri a Csarnok.hu Kft. ügyvezetőjét, hogy a településrendezési szerződés megkötése érdekében nyújtsa be a Képviselő-testületnek a telepítési tanulmánytervet.
5. tájékoztatja a Kérelmezőt, hogy jelen elvi állásfoglalás a 4. pont szerinti telepítési tanulmányterv benyújtásáig, de legkésőbb 6 hónapig érvényes.

Felelős: 1. és 2. pont tekintetében nincs, 3. pont tekintetében polgármester, 4. pont tekintetében kérelmező, 5. pont tekintetében nincs

Határidő: 1. pont tekintetében azonnal, 2. és 3. pont tekintetében azonnal és folyamatos, 4. és 5. pont tekintetében 2025. augusztus 26.

Ócsa, 2025. február 21.


Paul Tamás
polgármester

Az előterjesztés melléklete:

1. melléklet: kérelem
2. melléklet: ingatlan környezete
3. melléklet: tulajdoni lapok

Az előterjesztést készítette:

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel:

Törvényességi záradék:

Pénzügyi iroda záradéka:

Az előterjesztést tárgyalja:

Tyukodi-Bihari Zsuzsanna aljegyző
dr. Szabó György jegyző
dr. Szabó György jegyző
Farkas Marietta pénzügyi irodavezető
Városfejlesztési, Műemlékvédelmi és
Természetvédelmi Bizottság