



Előterjesztés száma: 172/2025.

NYÍLT ÜLÉSEN tárgyalandó!
A határozati javaslat elfogadásához
egyszerű többség, a rendeletalkotási javaslat
elfogadásához **minősített többség** szükséges

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. szeptember 24-i rendes, nyílt ülésére

Tárgy: *Javaslat az „Ócsa város hatályos településrendezési tervei módosításának elkészítése” tárgyú
beszerzési eljárás lezárására*

Tisztelt Képviselő-testület!

Ócsa közigazgatási területét érintően már többször felmerült a hatályos településrendezési tervek módosítási igénye. A hatályos településfejlesztési és településrendezési terveinket indokolt a változó jogszabályi környezethez igazítani, továbbá indokolt felülvizsgálni a meg nem valósult fejlesztések szükségességét és beépíteni az önkormányzat által tervezett fejlesztéseket is. A hatályos Településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzatunk (HÉSZ) még 2017. évben került jóváhagyásra és az elmúlt években lezajlott módosításai sem teremtették meg a teljes összhangot az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel (OTÉK), valamint a tartalmi követelményei sem feleltek meg teljeskörűen a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletnek.

A Képviselő-testület 2025. július 30-i ülésén megtárgyalta és határozataival támogatta az egyes önkormányzati ingatlanokra vonatkozó településrendezési előírások módosítását.

Az erre irányuló beszerzési eljárás 2025. szeptember 4-én az ajánlatkérések megküldésével elindult, mely felhívást a képviselő-testület tagjai és az érintett bizottságok tagjai megkaptak. A beérkezett ajánlatokról bontási jegyzőkönyv készült (1. melléklet).

A beszerzési eljárás során keletkezett dokumentumok a Titkárságon megtekinthetők.

A felmerült módosítási igényekre kértük az ajánlatot, melyeket a felhívás és az ajánlatkérés melléklete tartalmazott. Az egyes tömbök, melyekre az ajánlatot kértük az előterjesztés 2. mellékletében láthatók.

Az ajánlatot az egyes részekre kértük megadni azzal, hogy az egyes részek önállóan és együtt is elkészíthetők legyenek.

Egyéb felmerült TSZT és HÉSZ módosítási igények:

- az egyes övezetekben belül létesíthető építmények, épületek, folytatható tevékenységek, területhasználat mértékének felülvizsgálata, pontosítása, módosítása
- egyes övezetek közműellátásának biztosításához az alternatív ellátások alkalmazhatóságának vizsgálata
- meg nem valósult közterület alakítási szabályozási vonalak felülvizsgálata
- meg nem valósult fejlesztések, területhasználatok felülvizsgálata
- egyes nagy méretű tömbök, tömbbelsőik kijelölése telekcsoport újraosztására sajátos jogintézmény alkalmazására és az ehhez kapcsolódó előírások beépítése a HÉSZ-be
- egyes területfelhasználások módosítására
- éghajlatváltozással kapcsolatos csapadékvizek (villámárvizek) kezelésének, befogadóhelyeinek vizsgálata, vízmegtartás településrendezési, szabályozási feltételeinek előkészítése
- vízelvezetők „V” övezeteinek pontosítása, lehetővé téve, hogy az Önkormányzat szükség esetén ki tudja sajátítani, a karbantartás biztosítható legyen.

Az eljárás folyamán szükség lehet egyes fejlesztési/módosítási igények (vállalkozások, lakosság, önkormányzati, véleményező szervek igényeinek, stb.) befogadására. Településrendezési szerződés megkötését igénylő új tervezési feladatoknál a kezdeményezőt Költségviselőként bevonjuk külön háromoldalú tervezési szerződés szerint.

A MATrT alapján a települési térség növekményének tartaléka jelenleg 6,88 ha.

Amennyiben ennél nagyobb iparterület kijelölésére lenne igény, szükséges a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet 1. § d) pontja szerinti területcserére vonatkozó hatósági eljárás kezdeményezése és ezt követően kerülhet sor – valószínűsíthetően külön eljárásban – a TRT módosítására.

A módosítási igények között szerepel olyan terület, melyre vonatkozóan indokolt a változtatási tilalom elrendelése. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Métv.) 85. §-ban kapott felhatalmazása alapján a Képviselő-testület, a pontosan körülhatárolt területre változtatási tilalmat állapíthat meg.

A tilalom nem terjed ki:

- a) a tilalom hatálybalépésekor hatályos hatósági engedéllyel vagy tudomásulvétellel megvalósuló építési, javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint a tudomásulvétel alapján megkezdett építési tevékenységre,
- b) a korábban gyakorolt használat folytatására,
- c) az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre,
- d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő kivitelezésére,

A Métv. 86. § -a szerint [*A változtatási tilalom tartalma*]

- a) A helyi építési szabályzat készítésének időszakára – a településtervezési szerződés megkötésétől a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre – az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.
- b) A változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik. A változtatási tilalom megszűnését követő két éven belül a változtatási tilalommal érintett területre, építési telekre vagy telekre változtatási, valamint telekalakítási és építési tilalmat nem lehet elrendelni.
- c) A változtatási tilalom alá eső területen – a fentiekben foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztésben és annak mellékletében foglaltak megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat, valamint rendeletalkotási javaslat elfogadására.

Határozati javaslat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. az „*Ócsa város hatályos településrendezési tervei módosításának elkészítése*” tárgyú, 2025. szeptember 4-én megindított beszerzési eljárás eredményét az alábbiakban állapítja meg:
 - a) **Rigó István E.V.** (5310 Kisújszállás, Dózsa György utca 28.) benyújtott ajánlata érvényes,
 - b) **URBANOVS Kft.** (1201 Budapest, Vörösmarty utca 8. fszt 16.) benyújtott ajánlata érvényes,
 - c) **Beleznai Teodóra Gabriella E.V.** (1165 Budapest, Összefogás sétány 9. 1/8.) benyújtott ajánlata érvényes.
2. a legjobb ár-érték arányra vonatkozó érvényes ajánlatot az 1. pont szerinti feladatok elvégzésére a adta.
3. második helyezettet nem hirdet.
4. az „*Ócsa város hatályos településrendezési tervei módosításának elkészítése*” tárgyában TÖMB bevonásáról dönt, melyek módosítását kéri.
5. a 2. pont szerint megkötésre kerülő szerződés teljesítéséhez szükséges- Ft + Áfa (bruttó- Ft) fedezetet Ócsa Város Önkormányzatának 2025. évi költségvetése beruházási kiadások terhére 5.791.652,- Ft erejéig, valamint a fennmaradó összeget a 2026. évi költségvetés terhére biztosítja.
6. felkéri a Polgármestert a szerződés megkötésére és a munkák megvalósításához szükséges egyeztetések lefolytatására, intézkedések megtételére, dokumentumok aláírására.

Felelős: 1. – 5. pont tekintetében nincs, 6. pont tekintetében polgármester
Határidő: 1. – 5. pont tekintetében nincs, 6. pont tekintetében azonnal és folyamatosan

Rendeletalkotási javaslat

ÓCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Képviselő-testületének
../2025. (.....) önkormányzati rendelete
változtatási tilalom elrendeléséről

Ócsa, 2025. szeptember 18.


Paul Tamás
polgármester



Az előterjesztés melléklete:

1. melléklet: bontási jegyzőkönyv 2025. szeptember 15.
2. melléklet: az egyes tömbök, módosítási igények
3. rendeletalkotási javaslat, indokolással előzetes hatásvizsgálattal


Az előterjesztést készítette:

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel:

Törvényességi záradék:

Pénzügyi iroda záradéka:

Az előterjesztés véleményezésére jogosult:

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

