



Előterjesztés száma: 195/2025.

NYÍLT ÜLÉSEN tárgyalandó!
A határozati javaslatok elfogadásához
egyszerű többség szükséges

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. október 29-i rendes, nyílt ülésére

Tárgy: Javaslát településrendezési eszközök módosítására, településrendezési szerződés megkötésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Ócsa város hatályos településfejlesztési és településrendezési terveit 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.

A Képviselő-testülete a 214/2025. (IX. 24.) határozatával döntött Ócsa Város hatályos településrendezési tervei – Településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT) és a helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) - tervezési-egyeztetési folyamatának elindításáról a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66-67. § szerinti általános eljárással.

A módosítás Ócsa város közigazgatási területének több pontját érinti, valamint a hatályos HÉSZ pontosítása és részleges korrekciója is a tervezés tárgyát képezi.

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, tömbbelső 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 kezdeményező Költségviselőként bevonásra kerülhetnek külön háromoldalu tervezési szerződés szerint.

Az erre irányuló felhívásra (<https://ocsa.hu/hirek/2615>) október 31-ig lehet kérelmeket benyújtani, melyeket Főépítész Asszony foglal majd össze. A beérkezett lakossági kérelmeket a Képviselő-testület a soron következő ülésén ismeri majd meg.

A településtervezővel a vállalkozási szerződés aláírásra került.

A tervezett, több területet érintő módosítási egyeztetési eljárást a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.

15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új Trk.) 66. § és 67. § szerinti általános eljárással kell lefolytatni. Erre az eljárásra vonatkozó főépítési feljegyzés az előterjesztés *1. melléklete*.

A településtervezővel történt előzetes egyeztetések során felmerültek további önkormányzati módosítási igények, melyek bemutatását az előterjesztés *2. melléklete* tartalmazza.

A településrendezési tervek módosítását bemutató, megalapozó vizsgálatokat tartalmazó dokumentáció készítése során az egyik lényeges elem az iparterületek kijelölése lesz.

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.

Az autópálya lehajtó közelségében településünkön gazdasági fejlesztésekre alkalmas területek kijelölése során – a településtervező bevonásával – meg kell vizsgálni az egyes ingatlanok alkalmasságát az övezeti átsorolásra. A fejlesztésre vonzó ingatlanok a NAGÉV és a Nyúltelep vonalában elhelyezkedő Má és Ev övezetekben vannak.

Ezzel párhuzamosan meg kell keresni az adott ingatlanok tulajdonosait, nyilatkozzanak a módosítási folyamatban való részvételükről, valamint a településrendezési szerződés megkötéséről. A megkötött településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségek ténye feljegyzésre kerül az ingatlannyilvántartásban. Így a leendő fejlesztők, vagy a későbbi tulajdonosok tisztában lesznek a fejlesztéssel kapcsolatos településfejlesztési hozzájárulás megfizetésének tényével, valamint a terület fejlesztéséhez szükséges teendőkkel (pl. utak, közművek, stb.)

A 0175/104 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy a kialakított, új Geip jelű építési övezetben a kijelölt építési hely pontosításra kerüljön a helyi építési szabályzatban. A tervezett módosítás egyeztetési eljárását az új Trk. 69. § szerinti rövid eljárással kell lefolytatni. Erre az eljárásra vonatkozó főépítési feljegyzés az előterjesztés *3. melléklete*.

A fentiek figyelembevételével, kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztésben és mellékleteiben foglaltak megtárgyalására és a határozati javaslatok elfogadására.

I. Határozati javaslat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 14/2016. (IX. 01.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) foglaltak szerint az Ócsa,
 - a) a **2524 hrsz ingatlanra** kezdeményezi a településrendezési tervek módosítását, olyan övezetté településközpont vegyes övezet kialakítását, melyen 6-nál több, többlakásos lakóépületet lehessen kialakítani (garzonlakások).
 - b) a **2911/9 hrsz ingatlan** egy részére kezdeményezi a településrendezési tervek módosítását, olyan közlekedési terület kialakítását, melyen buszmegálló és buszforduló megvalósítható.
2. felhatalmazza a Polgármestert a kialakításhoz szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 1. pont tekintetében nincs, 2. pont tekintetében azonnal és folyamatos

Felelős: 1. pont tekintetében nincs, 2. pont tekintetében polgármester

II. Határozati javaslat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. az Ócsa 0175/104 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában támogatja Ócsa Város Képviselő-testületének a 4/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelettel elfogadott Ócsa Város helyi építési szabályzatának módosítását, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új Trk.) 69. § szerinti rövid eljárással.
2. megismerte és elfogadja a települési főépítésznek az előterjesztéshez mellékelt feljegyzését.
3. felkéri és felhatalmazza a Polgármestert az eljárás lefolytatásához szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal és folyamatos
Felelős: polgármester

III. Határozati javaslat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. Ócsa Város Településterveinek módosítására vonatkozó egyeztetési eljárását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § és 67. § szerinti általános eljárással folytatja le;
2. megismerte és elfogadja a települési főépítésznek az előterjesztéshez mellékelt feljegyzését.
3. a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43. § (5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (2)-(3) bekezdései alapján, az egyszerűsített eljárás keretében készülő Ócsa Város településrendezési terveinek módosítása során a kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat készítésétől eltekint.
4. felkéri a Polgármestert intézkedjen a településrendezési tervek módosításához szükséges eljárás lefolytatásáról.

Határidő: 1. - 3. pont tekintetében nincs, 4. pont tekintetében folyamatos
Felelős: 1. - 3. pont tekintetében nincs, 4. pont tekintetében polgármester

IV. Határozati javaslat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. támogatja az autópálya lehajtó közelségében településünkön gazdasági fejlesztésekre alkalmas területek kijelölése során az adott ingatlanok tulajdonosainak megkeresését azzal, hogy nyilatkozzanak a módosítási folyamatban való részvételükről, valamint a településrendezési szerződés megkötéséről.
2. támogatja településrendezési szerződés megkötését az 1. pont szerinti tulajdonosokkal azzal, hogy a leendő fejlesztőket, vagy a későbbi tulajdonosokat érintő, a fejlesztéssel kapcsolatos településfejlesztési hozzájárulás megfizetése, valamint a terület fejlesztéséhez szükséges teendők (pl. utak, közművek, stb.) az ingatlan-nyilvántartásban feljegyzésre kerüljenek.
3. felkéri a Polgármestert intézkedjen a településrendezési tervek módosításához, valamint a településrendezési szerződés megkötéséhez szükséges egyeztetések lefolytatására az 1. pont szerint érintett tulajdonosokkal.

Határidő: 1. - 2. pont tekintetében nincs, 3. pont tekintetében folyamatos
Felelős: 1. - 2. pont tekintetében nincs, 3. pont tekintetében polgármester

Ócsa, 2025. október 22.


Paul Tamás
polgármester



Előterjesztés melléklete:

1. melléklet: Főépítési feljegyzés általános eljárás
2. melléklet: módosítási igények
3. melléklet: Főépítési feljegyzés rövid eljárás

Az előterjesztést készítette:

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel:

Törvényességi záradék:

Pénzügyi iroda záradéka:

Az előterjesztés véleményezésére jogosult:

Berényi Mária főépítész
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



