



Ócsa Város Polgármestere

2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky u. 2.
Tel.: 29/378-125, Fax: 29/378-067, E-mail: polgarmester@ocsanet.hu

ELŐTERJESZTÉS

A „Döntés a DOM Service Kft. telephely létesítésével kapcsolatos elvi hozzájárulás iránti kérelmről”
elnevezésű napirendhez

Tisztelt Képviselő-testület!

A DOM Service Kft. (2724 Újlengyel, Határ út 12., képviselőjében Pekker Mónika ügyvezető) azzal a mellékelten csatolt kéréssel fordul a t. Képviselő-testülethez, hogy elviekben támogassa, hogy Ócsa város külterületén a 0195/1 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanon – annak megvásárlását követően – telephelyet alakítson ki a gépjárműveinek tárolása, javítása és a szállítandó áruk tárolása részére. A telephely létesítésével a cég helyi lakosok számára több új munkahelyet is biztosítana.

Az ócsai 0195/1 hrsz. alatt nyilvántartott terület besorolásával kapcsolatos főépítési álláspont a következő:

„A 0195/1 hrsz.-ú telek hatályos tervek szerinti besorolása úgy néz ki, hogy a TSZT-ben tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként szerepel, de a szabályozási terven ez a terület korlátozott mezőgazdasági terület, ami azt jelenti, hogy jelenleg nem építhető be. Ennek az az értelme, hogy a területet annak idején az önkormányzat hosszú távon kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként képzelte el, de építési jogot nem akart úgy keletkeztetni, hogy előre nem tudhatta a terület jövőbeni hasznosításának mikéntjét.

Ha eltekintünk a hatályos tervtől és a jóváhagyásra szánt új tervet nézzük, a helyzet hasonló. A terület a tervezett TSZT-ben is kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként előirányzott, de az SZT-ben továbbra sincs építési joga, Mko-2 mezőgazdasági övezetbe sorolt. Az új tervben az Mko-2 övezet a távlati településfejlesztési szempontból korlátozott mezőgazdasági területeket jelöli, ahol kizárólag a növénytermesztéshez és állattartáshoz kapcsolódó ideiglenes jellegű építmények helyezhetők el.

Gyakorlatilag az új terv ebből a szempontból nem változtat majd az eredeti koncepción, mivel a tervezési fázisban nem is merült fel ilyen jellegű igény.

A jelenlegi és az új terv jóváhagyását követő helyzet is tehát az, hogy ahhoz, hogy a terület valóban kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területté váljon, ahhoz a településrendezési tervek módosítása szükséges. A jelenlegi módosítás kereteibe azt gondolom ez már nem fér bele, mert kicsúszott az időből, tehát azt lehet tenni, hogy meg kell várni a jelenlegi módosítás lezárulását és az új tervek jóváhagyását, majd ezt követően lehet azokat újra módosítani. Mérlegelendő, hogy önállóan, vagy más (jövőben felmerülő) módosítási igényeket összevárván, azokkal közösen induljon a módosítás.

Maga a módosítás egy önkormányzati döntéssel indulhat meg, amiben az Önkormányzat támogatja a tervezett módosítást. Ha az Önkormányzat igényli, szükség lehet ehhez a döntéshez egy telepítési tanulmányterv elkészítésére (ezt a tulajdonos készítteti), de ez csak akkor kell, ha az Önkormányzat ezt szükségesnek tartja. Ezt követően egy háromoldalú településrendezési szerződést kell kötni, melyben az Önkormányzat lesz a megrendelő, választanak egy tervezőt és a tulajdonos lesz a költségviselő. A terv nagyjából 8-10 hónap alatt fut át a hatóságokon, de abban az esetben, ha valamely hatóság nem ért egyet, a probléma függvényében ez az idő nőhet is. Elsősorban a Földhivatal az, aki a művelésből való kivonást, csak az átlagosnál rosszabb minőségű termőföldek esetében támogatja, így ezt célszerű előre ellenőrizni.

Önkormányzati szemszögből mind a hatályos tervek, mind a készülő tervek alapján a kezdeményezés támogatandó, hiszen a TSZT mindkét verziója tartalmazza a terület hosszú távú átsorolását. A TSZT-t az Önkormányzat határozatban fogadja el, így magára nézve kötelezően betartandó.

Emellett szakmai szempontból sincs kivetni való a tervezett átsorolásban, hiszen a terület valóban erre a funkcióra tervezett. Egyetlen konfliktusforrást látok, mégpedig hogy az új tervben az alsópakonyi területen a lakóházakkal beépült részt átsoroltuk lakóterületbe. Ez a telek a lakóházakhoz képest az út másik oldalán található. A lakóházakat körülvevő Gksz területek esetében, a csatlakozó telekhatárokon 10 m széles, háromszintes növényállomány kötelező telepítését írtuk elő, ami ezen a területen is indokolt lehet, az érintett telekhatár-szakaszon.”

Az ócsai 0195/1 hrsz. alatt nyilvántartott terület a jelenlegi besorolása alapján telephely kialakítására nem alkalmas ugyan, de átminősítésére a jövőben – de már nem a jelenleg folyamatban lévő településszerkezeti terv módosítása során – van lehetőség.

Kérem a t. Képviselő-testületet, hogy elviekben támogassa a telephely kialakításának gondolatát annak érdekében, hogy a cég megtegye a szükséges lépéseket az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére.

Határozati javaslat:

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) elvi hozzájárulását adja a DOM Service Kft. (2724 Újlengyel, Határ út 12., képviseletében Pekker Mónika ügyvezető) azon elképzeléseinek megvalósításához, mely szerint Ócsa város külterületén az ócsai 0195/1 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanon – annak megvásárlását és a településrendezési tervek megfelelő módosítását követően – telephelyet alakítson ki a gépjárműveinek tárolása, javítása és a szállítandó áruk tárolása céljából,
- 2.) megállapítja, hogy az ócsai 0195/1 hrsz. alatt nyilvántartott terület övezeti besorolása, sem a jelenleg hatályos településrendezési tervek, sem a folyamatban lévő módosítás alapján, telephely kialakítására nem alkalmas ugyan, de a terület jövőbeni átminősítésének kezdeményezésre lehetőség van azzal, hogy annak költségét a kezdeményezőnek kell állnia,
- 3.) megállapítja, hogy az 1.) pontban kinyilvánított elvi hozzájárulás a szükséges hatósági és egyéb szakhatósági engedélyek alól a DOM Service Kft.-t nem mentesíti, és kizárólag a tárgyi beruházás esetleges megvalósításához kapcsolódik.

Határidő: 1.)-3.) ---

Felelős: 1.)-3.)---

A napirendet a Városfejlesztési, Műemlékvédelmi és Természetvédelmi Bizottság a 2016. március 29. napján tartandó ülésén tárgyalja.

A határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Az előterjesztést készítette: dr. Molnár Csaba jegyző

Ócsa, 2016. március 19.

Tisztelettel:

.....

Bukodi Károly
polgármester