



# Ócsa Város Polgármestere

2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky u. 2.

Tel.: 29/378-125, Fax: 29/378-067, E-mail: polgarmester@ocsanet.hu

## ELŐTERJESZTÉS

*"Döntés az R+R Kft. ócsai 873/2 hrsz-ú területtel kapcsolatosan benyújtott kártalanítási igényéről"  
elnevezésű napirendhez*

### Tisztelt Képviselő-testület!

Az R+R Kft. még 2016. évben új épületet kívánt az ócsai 873/2 hrsz-ú területen engedélyeztetni, amit előzetesen Ócsa Város Önkormányzatának is megküldött véleményezésre. Az épülettel kapcsolatban kifogás nem merült fel, de mivel Ócsán nem írja elő jogszabály az engedélyeztetés előtti előzetes önkormányzati és szakmai egyeztetést, Ócsa Város Főépítésze nem hivatalosan – e-mailben – egyetértését fejezte ki az építési engedély iránti kérelem benyújtási szándékához.

Ezt követően a tulajdonos megkezdte az engedélyezési folyamatot, de mivel az építési engedélyt csak a szabályozási terv szerint kialakított telekre lehet megkérni, és a telek nem felelt meg a hatályos szabályozási tervnek, így a tulajdonos belefogott a hatályos szabályozási terv szerinti telekalakításba.

A telekalakítás a hatályos szabályozási terv szerint került elkészítésre, így szakhatósági hozzájárulásunkat adtuk hozzá. A telekalakítás szükségességét a szabályozási tervben szereplő Üllői utca valós állapota indokolja, mivel az út vízelvezető árka a gyakorlatban már a szóban forgó cég telkére esett. A terv nagyjából a meglévő – természetben már kialakított - kerítés vonalában tartalmazza a szabályozási vonalat, ami megfelel a valós kialakult állapotnak is, hiszen a kiszabályozott telekrész jelenleg sincs a telek többi részével együtt elkerítve, ezáltal ez idáig is az út részeként használták.

Az R+R Kft ügyvezetője 2017. január 17-én írásban fordult a Ócsa Város Önkormányzata felé azzal, hogy a tulajdonában álló 873/2 hrsz-ú ingatlan – szabályozási terv szerinti – megosztása révén - az ingatlan megosztását az tette szükségessé, hogy kivett közforgalom részére megnyitott út művelési ágba kerülhessen a leválasztott terület - az ingatlanának területe 598 m<sup>2</sup> –rel csökkent. Ennek okán a tulajdonos az ipari telkek – esetenként jelentős eltéréssel – 10.000 Ft/m<sup>2</sup> árának megfelelő kompenzációt, vagy a helyi adó megfizetése alóli ideiglenes mentességet kér. Ez a kompenzáció 598 m<sup>2</sup> X 10.000 Ft/m<sup>2</sup> = **5.980.000 Ft** –ot jelentene az Önkormányzat szempontjából.

A tárgyi ingatlan a beépíthető telekmérete valóban kisebb lett, azonban a kérelmező igénye ellen felhozható indokok az alábbiak:

- a kialakult telekállapot megfelel a korábbi valós használatnak, a cég eddig sem hasznosította a leválasztott területet, mivel az a kerítésén kívül volt és az út árka futott rajta;
- az út nem önkormányzati tulajdonú, így a kártalanítással sem az Önkormányzat érintett. Az Önkormányzat vagyonában növekedés nem következett be. Az út tulajdonosa a Magyar Állam;
- a leválasztott telekrész egyelőre, azaz továbbiakban is a Kft. tulajdonában maradt, aki ezután is az eddigi hasznosításnak megfelelően tudja "használni" azt, bár célszerű lenne ezt tulajdoni oldalról is végleg rendezni;
- Az R+R Kft ipari területként kíván kártalanítással élni, pedig a területrészt a valós használat szerint közút része és nem építési telekrész. A hatályos szabályozási terv ezért is jelölte a telekrészt a meglévő út részeként.

A fenti indokok alapján Ócsa Város Önkormányzata kártalanítással nem tartozik a Kft. irányába, annál is inkább, mivel nincs az a jogcím, amely ezt megalapozná. Továbbá a Kft. sem jelölt meg pontos jogszabályi rendelkezést, amely alapul szolgálhatna az igényének.

Kérem a t. Képviselő-testületet, hogy a napirendet megtárgyalni szíveskedjenek.

#### **Határozati javaslat**

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ócsai 873/2 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant érintően lefolytatott telekalakítási eljárással kapcsolatosan az R+R Kft. által 2017. január 17. napján kelt kompenzációs/kártalanítási igényét – a pontos jogszabályhellyel alátámasztott indok, továbbá a jogcím pontos megjelölése hiányában – elutasítja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

**Ócsa, 2017. február 1.**

Tisztelettel:

**Bukodi Károly**  
polgármester

A napirendet a Városfejlesztési, Műemlékvédelmi és Természetvédelmi Bizottság a 2017. február 21. napján, valamint a Gazdasági Bizottság a 2017. február 22. napján tartandó ülésén tárgyalja.

A határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Az előterjesztést készítette: Marozsi Tamás- műszaki ügyintéző  
dr. Molnár Csaba jegyző