



Ócsa Város Polgármestere

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

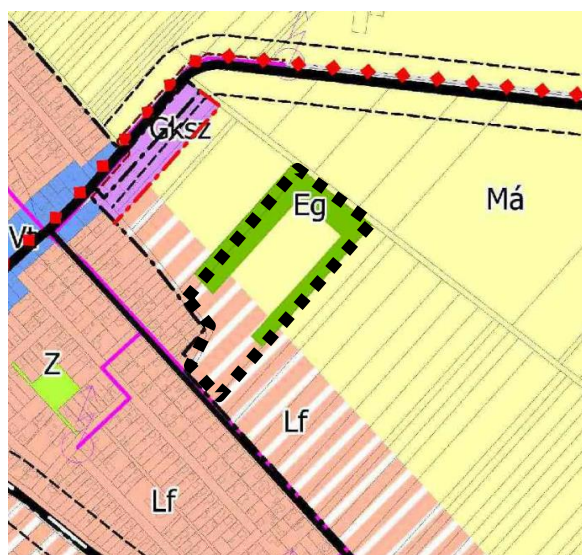
ELŐTERJESZTÉS

„Az Ócsa 0119/14 helyrajzi számú ingatlan belterületbe vonása iránti kérelem elbírálása”
elnevezésű napirendbe

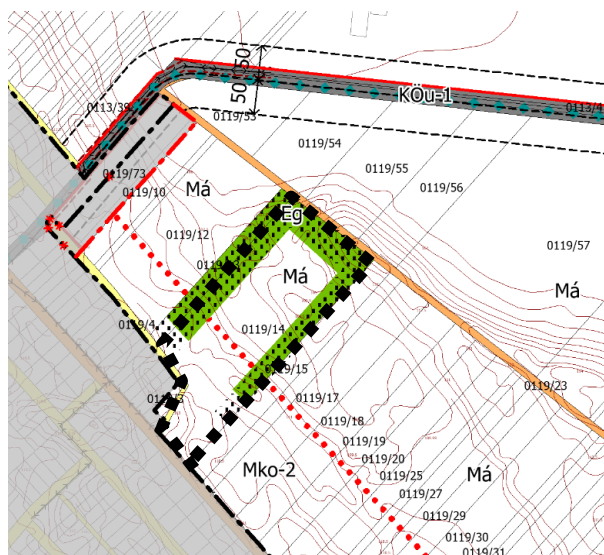
Tisztelt Képviselő-testület!

2020.02. 21-én Viola Sándor ügyfél (2364 Ócsa, Üllői utca 42.) kérelmet nyújtott be, melyben arra kéri a tisztelt Képviselő-testületet, hogy határozatban rögzítve támogassa a tulajdonában lévő 0119/14 hrsz-ú külterületi ingatlan belterületbe vonását és lakóövezeti átsorolását.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Törvény) 15.§ (2) bekezdés szerint: „Termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemhez csatolni kell az érintett földrészeket helyrajzi számait, a területnagyságot, és a területfelhasználási célt tartalmazó képviselő-testületi döntést, valamint a településszerkezeti terv kivonatát. A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek.”



TSZT részlet



SZT részlet

Az érintett ingatlan adatai, belterületbe vonásának és lehetséges lakóterületi átsorolásának körülményei:

- A hatályos Településszerkezeti terv szerint az ingatlan nagyobb része Má jelű, általános mezőgazdasági területbe és Eg jelű, gazdasági erdőterületbe sorolt. Kisebb része a TSZT-n már tervezett falusias lakóterületként jelölt.
- A telket az SZT a TSZT tartalmához igazodóan sorolja be, ami alól csak a tervezett lakóterületi telekrész jelent kivételt. Ezt a területrészt az SZT Mko-2 jelű, a távlati településfejlesztés szempontjából korlátos mezőgazdasági területbe sorolja.
- A telken kijelölt erdőterületet valóban erdő borítja, mely egyben kataszteri erdőként is nyilvántartott.

- A tárgyi ingatlan a hatályos településrendezési eszközökben nem szerepel a tervezett belterületek között, de közvetlenül határos a jelenlegi belterületi határral.

A továbbiakban két részre érdemes bontani a kérelem tartalmát: belterületbe vonásra és átsorolásra.

A belterületbevonás feltételei:

- Ahhoz, hogy a tárgyi ingatlant belterületbe lehessen vonni, a hatályos településrendezési eszközöknek a területet tervezett belterületként kell jelölnie, így a **TSZT és az SZT e tekintetben módosítást igényel.**
- Feltétel, hogy az új belterület érintkezzen a jelenlegi belterületi határral. Ennek az ingatlan megfelel.
- A Földhivatal az átlagosnál jobb minőségű termőföldet nem engedi kivonni művelés alól. A terület egy része rosszabb minőségű, 5-ös osztályú szántó, kisebb része 3-as osztályú szántó, ami már problémát jelenthet, illetve a kataszteri erdőterületet **csak csereerdősítés mellett lehet kiváltani** a hatályos erdőtvény szerint.

A lakóterületi átsorolás feltételei:

- A tárgyi ingatlan azon részét, ahol a hatályos TSZT szerint már eleve falusias lakóterület került kijelölésre, indokolt lehet az SZT-n is lakóterületi építési övezetként kijelölni, azzal a kiegészítéssel, hogy a TSZT szerinti lakóterületi bővítés nem csak ezt az egy telket érinti, hanem a Lilaakác és Erdősor utcák menti összes csatlakozó telket, így a tervezett lakóterületi bővítés megvalósítását nem feltétlen telkenként, hanem a teljes tömböt egységként kezelve lenne célszerű megvalósítani, az érintett tulajdonosok összefogásával és közös akarata szerint.
- A telek jelenleg mezőgazdasági és erdőterületként kijelölt részén lakóterület csak új beépítésre szánt területként kerülhet kijelölésre. Az új beépítésre szánt terület kijelölésére, azon belül is új lakóterület kijelölésére szigorú szabályok vonatkoznak, többek közt az alábbi jogszabályok:
 - 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről
 - 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
 - 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

A felsorolt szempontok és jogszabályok által támasztott feltételrendszernek való megfelelést ún. **„Telepítési tanulmánytervben”** kell előzetesen igazolni és az Önkormányzat ez alapján tud felelős döntést hozni. A Telepítési tanulmányterv tartalmát szintén a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szabályozza. Azt csak tervezési jogosultsággal rendelkező településtervező készítheti el a tulajdonos külön megbízásából. Ebben az esetben a Telepítési tanulmánytervnek ki kell térnie a tervezett átsorolások jogszabályi megfelelésének igazolására és a tervezett lakóterület kialakíthatóságának egyéb szakági feltételeire is (közlekedés, közművek, humáninfrastrukturális vonzatok, stb.).

A fenti megállapítások alapján előzetesen az látszik, hogy **a belterületbe vonási folyamat megindítását meg kell előzze a hatályos településrendezési tervek szükséges módosítása** a tervezett belterületi határ vonatkozásában. Ezen felül a tervezett átsorolások kapcsán is szükséges a hatályos településrendezési tervek módosítása, mely folyamat előzetes vizsgálatát és a jogszabályi feltételek igazolását a tulajdonosnak önállóan elkészített dokumentumban, ún. Telepítési tanulmánytervben kell igazolnia, melyet be kell nyújtania az Önkormányzat felé. Az Önkormányzat a benyújtott dokumentáció alapján dönt a terület esetleges átsorolásának támogatásáról.

Kérem a t. Képviselő-testületet, hogy a napirendet a fenti szempontok szerint megtárgyalni és az ügyfél által benyújtott kérvényt elbírálni szíveskedjen.

Mellékletek: Tulajdonosi kérelem

Határozati javaslat:

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy előzetesen sem támogatja a tervezett belterületbe vonást és átsorolást.

Határidő:---

Felelős:---

VAGY

Határozati javaslat:

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy előzetesen csak a TSZT-ben lakóterületként kijelölt területen támogatja a belterületbe vonást és a lakóterületi építési övezet kijelölését, amennyiben az átsorolás minden szakági feltételnek megfelel és ennek részleteit a tulajdonos az Önkormányzattal előzetesen egyezteti.

Határidő:---

Felelős:---

VAGY

Határozati javaslat:

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy előzetesen a teljes telek tekintetében támogatja a belterületbe vonást és a tervezett átsorolást, amennyiben az átsorolás minden jogszabályi és szakági feltételnek megfelel, amit a tulajdonos az Önkormányzatnak benyújtott Telepítési tanulmánytervben igazol.

Határidő: ---

Felelős: ---

Ócsa, 2020. március 12.

Tisztelettel:

Dr. Molnár Csaba

jegyző

A napirendet a Városfejlesztési Bizottság a 2020. március 24. napján, valamint a Gazdasági Bizottság a 2020. március 25. napján tartandó ülésén tárgyalja.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Az előterjesztést készítette: Vojnits Csaba Ferenc – főépítész

Az előterjesztést jóváhagyta: dr. Molnár Csaba jegyző