



Ócsa Város Polgármestere

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

ELŐTERJESZTÉS

A „Ócsa városban a különböző – de kiemelten ipari, kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági és lakás – célú beépítésre szánt területek fejlesztése esetén fizetendő településfejlesztési hozzájárulás mértékének meghatározása” elnevezésű napirendhez

Tisztelt Képviselő-testület!

Mint ahogyan a t. Képviselő-testület számára is ismeretes mind az ipari, gazdasági és kereskedelmi, mind pedig a lakóövezetek növelése a városszerkezetre, a város működésére, az intézmények működtetésére egyaránt jelentős hatással bírnak.

Annak érdekében, hogy esetleges ipari, gazdasági és kereskedelmi, valamint új lakóövezetek kialakítása esetén Ócsa Város Önkormányzatát jelentős sérelem az egyes fejlesztések hatására ne érje, mindenképpen szükségesnek mutatkozik, hogy a fejlesztő (kérelmező) járuljon hozzá a város egészének fejlesztéséhez, a városfejlesztés céljainak hatékony megvalósításához.

Mindezt a jövőben úgy látjuk megvalósíthatónak, hogy a mindenkori fejlesztővel (kérelmezővel) a város területeinek fejlesztése esetén egy egységes településfejlesztési, településrendezési szerződés, megállapodás kötése kerüljön sor. A szabályozási terv jóváhagyásával, egy terület belterületbe vonásával megváltozik a terület státusza, ezzel az ingatlanpiaci értéke. A fejlesztési hozzájárulást ezért indokolt ennek figyelembevételével meghatározni. Az Önkormányzat célja, hogy az átminősítés következtében a földtulajdonosnál, fejlesztőnél, befektetőnél jelentkező értéknövekmény egy részével a tulajdonos, fejlesztő járuljon hozzá a város egészének fejlesztéséhez. A hozzájárulás célja annak megalapozása, hogy ne csak a konkrét gazdasági terület fejlődjön, hanem a város egésze is. Az ilyen irányú fejlesztések esetében javaslom a t. Képviselő-testület részére, hogy 1.100 Ft/m² mértékben kerüljön meghatározásra a településfejlesztési támogatás mértéke.

Mivel lakóövezetek kialakítása egyéb jogszabályi kötelezettségeket is ró az Önkormányzatra, a településfejlesztési hozzájáruláson túl javaslom kötelezően szerepeltetni a fejlesztővel (kérelmezővel) kötendő településrendezési szerződésben az alábbiakat:

- ❖ **Prognosztizált építhető és kialakítható épületek és funkciók száma telkenként:** maximum 1 db lakóépület, abban maximum két lakó rendeltetési egység és a Helyi Építési Szabályzatban megengedett egyéb épületek, melléképületek, építmények a vonatkozó építési paraméterek betartása mellett;
- ❖ **A fejlesztő (kérelmező)**
 - a telkeken elhelyezett funkciókat kiszolgáló **gépjármű tároló helyeket telken belül alakítja ki;**
 - **biztosítja valamennyi kialakítandó ingatlanon az ivóvíz kiépítését, a közüzemi ivóvízhálózat fejlesztésével** és az arra való csatlakozással, a funkcióváltó területen belül kialakításra kerülő úthálózaton a vízelosztó hálózat kiépítésével a víziközmű szolgáltató nyilatkozatai alapján.
 - **kiépíti és biztosítja a szennyvízellátást a közüzemi szennyvízhálózat fejlesztésével** és az arra való csatlakozással, a víziközmű szolgáltató nyilatkozatai alapján;
 - **megépíti a csapadékvíz elvezető, szikkasztó rendszert** oly módon, hogy

- a közterület felé túlfolyó többletterhelés ne alakuljon ki.
- az elektromos ellátást kiépíti a meglévő hálózatról megoldható hálózatfejlesztéssel;
- **megépíti a közvilágítást** a fejlesztési területen a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelő műszaki tartalommal;
- törekszik a **megújuló energiaforrások** hasznosítására napelemes-fotovoltaikus rendszer kiépítésével;
- kiépíti az **elektronikus hírközlési kábeleket** szükség szerint (vezetékes és vezeték nélküli);
- **biztosítja a földgázellátást**, annak kiépítésével, a terület határa mentén haladó szénhidrogén csordából történő kialakítással
- a tervezett telekosztás után létrejövő építési telkeket kiszolgáló **települési kiszolgáló út/utak esetében az útstabilizálást végez, Ócsa Város Önkormányzat által támasztott előírásoknak megfelelő műszaki tartalomnak megfelelően azokat aszfaltburkolattal lát el, szikkasztó árkokat épít, zöldsávot alakít ki;**
- **fasort telepít** a hatályos helyi építési szabályzatban, a településképi rendeletben, továbbá a növények ültetésének, valamint telepítésük engedélyeztetésének eljárási szabályairól szóló 11/2022. (V.27.) önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelelően.
- ❖ Az egyes közművek Felek általi kiépítése után az önkormányzat térítésmentesen átveszi az adott közmű üzemeltetését.
- ❖ Valamennyi közmű kiépítését, és csatlakozást úgy kell tervezni és kialakítani, hogy az út tulajdonjogának Ócsa Város Önkormányzat általi átvételétől számított 10 évig az útburkolat felbontására - vis major helyzet kivételével - nem kerülhet sor.

Kérem a t. Képviselő-testületet, hogy az ún. településfejlesztési támogatás bevezetését támogatni és annak mértékét jóváhagyni szíveskedjenek.

Határozati javaslat:

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1.) úgy dönt, hogy Ócsa városban a különböző – de kiemelten ipari, kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági és lakás – célú beépítésre szánt területek fejlesztését - e határozat meghozatalától kezdődő hatállyal - minden esetben településfejlesztési hozzájáruláshoz köti.
- 2.) fizetendő településfejlesztési hozzájárulás minimális összegét – minden esetben településrendezési megállapodásba, szerződésbe foglaltan – 1100 Ft/m²-ben határozza meg.
- 3.) az 1.)-2.) pontban foglalt településfejlesztési hozzájárulás alól felmentés nem adható.
- 4.) az 1.)-2.) pontban foglalt településfejlesztési hozzájárulás megfizetése egyösszegben fizetendő, annak részletekben történő megfizetésére kizárólag indokolt esetben, Képviselő-testület külön döntése alapján lehet helye.
- 5.) úgy dönt, hogy – mivel lakóövezetek kialakítása egyéb jogszabályi kötelezettségeket is ró az Önkormányzatra – lakóövezet fejlesztő/kérelmező kezdeményezése alapján történő kialakítása esetén, a 2.) pontban foglalt településfejlesztési hozzájáruláson túl kötelezően az alábbi követelményeket támasztja:
 - a) Prognosztizált építhető és kialakítható épületek és funkciók száma telkenként: maximum 1 db lakóépület, abban maximum két lakó rendeltetési egység és a Helyi Építési Szabályzatban megengedett egyéb épületek, melléképületek, építmények a vonatkozó építési paraméterek betartása mellett;
 - b) A fejlesztő (kérelmező)

- ba) a telkeken elhelyezett funkciókat kiszolgáló gépjármű tároló helyeket telken belül alakítja ki;
 - bb) biztosítja valamennyi kialakítandó ingatlanon az ivóvíz kiépítését, a közüzemi ivóvízhálózat fejlesztésével és az arra való csatlakozással, a funkcióváltó területen belül kialakításra kerülő úthálózaton a vízelosztó hálózat kiépítésével a víziközmű szolgáltató nyilatkozatai alapján.
 - bc) kiépíti és biztosítja a szennyvízellátást a közüzemi szennyvízhálózat fejlesztésével és az arra való csatlakozással, a víziközmű szolgáltató nyilatkozatai alapján;
 - bd) megépíti a csapadékvíz elvezető, szikkasztó rendszert oly módon, hogy a közterület felé túlfolyó többletterhelés ne alakuljon ki.
 - be) az elektromos ellátást kiépíti a meglévő hálózatról megoldható hálózatfejlesztéssel;
 - bf) megépíti a közvilágítást a fejlesztési területen a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelő műszaki tartalommal;
 - bg) törekszik a megújuló energiaforrások hasznosítására napelemes-fotovoltaikus rendszer kiépítésével;
 - bh) kiépíti az elektronikus hírközlési kábeleket szükség szerint (vezetékes és vezeték nélküli);
 - bi) biztosítja a földgázellátást, annak kiépítésével, a terület határa mentén haladó szénhidrogén csordából történő kialakítással
 - bj) a tervezett telekosztás után létrejövő építési telkeket kiszolgáló települési kiszolgáló út/utak esetében az útstabilizálást végez, Ócsa Város Önkormányzat által támasztott előírásoknak megfelelő műszaki tartalomnak megfelelően azokat aszfaltburkolattal lát el, szikkasztó árkokat épít, zöldsávot alakít ki;
 - bk) fasort telepít a hatályos helyi építési szabályzatban, a településképi rendeletben, továbbá a növények ültetésének, valamint telepítésük engedélyeztetésének eljárási szabályairól szóló 11/2022. (V.27.) önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelelően.
 - c) Az egyes közművek fejlesztő/kérelmező általi kiépítése után Ócsa Város Önkormányzat térítésmentesen átveszi az adott közmű üzemeltetését.
 - d) Valamennyi közmű kiépítését, és csatlakozást úgy kell tervezni és kialakítani, hogy az út tulajdonjogának Ócsa Város Önkormányzat általi átvételétől számított 10 évig az útburkolat felbontására - vis major helyzet kivételével - nem kerülhet sor.
- 6.) felkéri és felhatalmazza a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére (pl.: egységes településrendezési megállapodás stb.) tervezetének elkészítésére.

Határidő: 1.)-6.) azonnal és folyamatos

Felelős: 1.)-5.)---, 6.) polgármester

Ócsa, 2023. július 18.

Tisztelettel:

Bukodi Károly s.k.
polgármester

A napirendet a Városfejlesztési Bizottság, a Gazdasági Bizottság és az Ügyrendi Bizottság a 2023. július 25. napján tartandó ülésén tárgyalja.

A határozat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.

Az előterjesztést készítette: dr. Molnár Csaba jegyző

