



Ócsa Város Polgármestere

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

ELŐTERJESZTÉS

„A 204/2023. (VII.26.) számú ÖK. határozat, valamint a 220/2023. (VIII. 30.) számú ÖK. határozat pontosítása” elnevezésű napirendbe

Tisztelt Képviselő-testület!

ELŐZMÉNY:

A t. Képviselő-testület a 204/2023. (VII. 26.) számú ÖK. határozatával úgy döntött, hogy

- támogatja Ócsa Város hatályos településrendezési eszközeinek (TSZT, HÉSZ és SZT) módosítását az **Ócsa 07/126 helyrajzi számú ingatlan** tekintetében, az erre a területre elkészített telepítési tanulmánytervben foglaltak szerint,
- támogatja az **Ócsa 07/126 helyrajzi számú ingatlanon** tervezett új beépítésre szánt ipari gazdasági terület kijelölését, mivel a terület már mezőgazdasági művelésből kivett terület és közvetlenül meglévő gazdasági területekhez kapcsolódik. A megjelölt ingatlan irányában a szomszédos területen már jelen lévő cég bővítené a gazdasági tevékenységét, így a terület lokális elhelyezése településen belül másutt nem értelmezhető. Az új beépítésre szánt terület kijelölésekor az Étv. 7. § alapján az Önkormányzat – többek között – szem előtt tartja a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és erdőgazdaság, a közlekedés, a hírközlés és a közüzemi ellátás érdekeit, a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait, a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit is.
- az Ócsa 07/126 helyrajzi számú ingatlan területét, valamint a terület vonatkozó jogszabályi előírások szerinti tervezési területi lehatárolással érintett környezetét, a 07/126 helyrajzi számú ingatlanon tervezett gazdasági beruházáshoz kapcsolódóan, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, a tervezett beruházás megvalósítása érdekében,
- a tervezési szerződés aláírásával egyidejűleg a szabályozási terv készítésével kapcsolatosan a C.S.O. Kereskedelmi és Gumifeldolgozó Kft.-vel településrendezési megállapodást köt arról, hogy az érintett ingatlan (**hrs: ócsai 07/126**) tekintetében - a szabályozási terv módosításának jóváhagyása előtt – az 1.100 Ft/m² településfejlesztési hozzájárulást – hivatkozással a 202/2023. (VII. 26.) számú ÖK. határozatban foglaltakra – az Önkormányzat részére befizeti.

Tájékoztatom a t. Képviselő-testületet, hogy a fenti döntésről az ÖK. határozat kivonat megküldésével párhuzamosan tájékoztattam a C.S.O. Kft. kérelmezőt, amelynek hatására a C.S.O. Kft. részletfizetési kérelemmel fordult a Képviselő-testülethez.

A t. Képviselő-testület a 220/2023. (VIII. 30.) számú ÖK. határozatával jóváhagyta a részletfizetési kérelmet, amely értelmében

- 1.) tekintettel a 204/2023. (VII. 26.) számú ÖK. Határozatban foglaltakra úgy döntött, hogy a C.S.O. Kereskedelmi és Gumifeldolgozó Kft. részletfizetési kérelmét jóváhagyja, azaz a 204/2023. (VII. 26.) számú ÖK. határozat 6. pontjában az **ócsai 07/126 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanra vonatkozóan meghatározott településfejlesztési hozzájárulás (amely mindösszesen: 36.928.100 Ft)** Ócsa Város Önkormányzat részére, annak költségvetési számlájára történő megfizetésének részletekben történő megfizetéséhez hozzájárul az alábbi ütemezés szerint:
 - a) 1. részlet: 5.000.000 Ft fizetési határidő: a szabályozási terv ócsai 07/126 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant érintő módosításának végső jóváhagyása,

b) 2. részlet: 31.928.100 Ft fizetési határidő: legkésőbb 2024. december 31.

- 2.) a tervezett módosítással kapcsolatban az érdekelt Tulajdonossal, azaz a C.S.O. Kereskedelmi és Gumifeldolgozó Kft.-vel Településrendezési szerződést köt, amely kiterjed a tervezett fejlesztés megvalósításainak részleteire, a Tulajdonos által vállalt kötelezettségekre, valamint az 1.) pontban meghatározott településfejlesztési hozzájárulás ütemezés szerinti megfizetésére és annak elmulasztásának jogkövetkezményeire.

A t. Képviselő-testület ugyanezen döntésével felkért továbbá a 2.) pontban meghatározottak szerinti településrendezési szerződés előkészítésére.

Tájékoztatom a t. Képviselő-testületet, hogy a településrendezési szerződés elkészítése során felmerült, hogy **a C.S.O. Kft. által kért módosítás nem csupán a kizárólagos tulajdonában lévő 07/126 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanra vonatkozik, mint ahogyan a kérelmező által benyújtott kérelem tartalmazza, hanem ezen ingatlannal közvetlenül határos ugyancsak a kérelmező C.S.O. Kft. kizárólagos tulajdonában lévő ócsai 07/128 hrsz. alatt nyilvántartott kivett közforgalom elől elzárt magánútra is, amelynek alapterülete 1.458 m².**

A telepítési tanulmányterv 2.1. pontja értelmében: „**A tervezési terület a 07/126 hrsz.-ú telekből, a 07/128 hrsz.-ú magánútból (...) áll.**”

Mivel Ócsa Város hatályos településrendezési eszközeinek (TSZT, HÉSZ és SZT) módosítása a 07/126 hrsz.-ú ingatlan tekintetében kizárólag a 07/128 hrsz.-ú magánúttal együttesen történhet, emiatt nem tekinthetünk el attól, hogy a kérelmező az utóbbi ingatlan tekintetében is köteles megfizetni a településfejlesztési hozzájárulást.

A 202/2023. (VII. 26.) számú ÖK. határozat értelmében a Képviselő-testület úgy döntött, 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. A fizetendő településfejlesztési hozzájárulás minimális összegét – minden esetben településrendezési megállapodásba, szerződésbe foglaltan – 1100 Ft/m²-ben határozza meg. A településfejlesztési hozzájárulás alól felmentés nem adható.

A fentiek értelmében e tárgyban hozott 204/2023. (VII. 26.) számú ÖK. határozat, valamint a 220/2023. (VIII. 30.) számú ÖK. határozat megfelelő pontosításának, módosításának van helye az alábbiak szerint:

1. Határozati javaslat:

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 204/2023. (VII. 26.) számú ÖK. határozatát az alábbiak szerint módosítja:

„Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) támogatja Ócsa Város hatályos településrendezési eszközeinek (TSZT, HÉSZ és SZT) módosítását az Ócsa 07/126 helyrajzi számú, valamint a 07/128 helyrajzi számú ingatlan tekintetében, az erre a területre elkészített telepítési tanulmánytervben foglaltak szerint,*
- 2.) támogatja az Ócsa 07/126 helyrajzi számú, valamint a 07/128 helyrajzi számú ingatlanon tervezett új beépítésre szánt ipari gazdasági terület kijelölését, mivel a terület már mezőgazdasági művelésből kivett terület és közvetlenül meglévő gazdasági területekhez kapcsolódik. A megjelölt ingatlan irányában a szomszédos területen már jelen lévő cég bővítené a gazdasági tevékenységét, így a terület lokális elhelyezése településen belül másutt nem értelmezhető. Az új beépítésre szánt terület kijelölésekor az Étv. 7. § alapján az Önkormányzat – többek között – szem előtt tartja a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és*

- erdőgazdaság, a közlekedés, a hírközlés és a közüzemi ellátás érdekeit, a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait, a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit is.
- 3.) elfogadja a határozat 1. mellékletében olvasható főépítési feljegyzést,
 - 4.) az Ócsa 07/126 helyrajzi számú, továbbá a 07/128 helyrajzi számú ingatlan területét, valamint a terület vonatkozó szabályi előírások szerinti tervezési területi lehatárolással érintett környezetét, a 07/126 helyrajzi számú, valamint a 07/128 helyrajzi számú ingatlanon tervezett gazdasági beruházáshoz kapcsolódóan, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, a tervezett beruházás megvalósítása érdekében,
 - 5.) a településrendezési terv módosításához kapcsolódóan környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek, csak abban az esetben, ha erre jogszabályon alapuló vélemény érkezik az érintett Hatóságok bármelyikétől,
 - 6.) a tervezési szerződés aláírásával egyidejűleg a szabályozási terv készítésével kapcsolatosan a C.S.O. Kereskedelmi és Gumifeldolgozó Kft.-vel településrendezési megállapodást köt arról, hogy az érintett ingatlan (brsz: ócsai 07/126, 07/128) tekintetében - a szabályozási terv módosításának jóváhagyása előtt – az 1.100 Ft/m² településfejlesztési hozzájárulást – hivatkozással a 202/2023. (VII. 26.) számú ÖK. határozatban foglaltakra – az Önkormányzat részére befizeti.
 - 7.) felkéri a Polgármestert, hogy a tervezett módosítással kapcsolatban az érdekelt Tulajdonossal Településrendezési szerződést kössön, melyben kitérnek a tervezett fejlesztés megvalósításainak részleteire, és a Tulajdonos által vállalt kötelezettségekre,
 - 8.) felkéri a Polgármestert, hogy a tervezési feladat elvégzésére kössön háromoldalú tervezési szerződést a Tulajdonos költségviselése mellett.

Határidő: 1.)-8.) azonnal

Felelős: 1.)-6.)---, 7.)-8.) polgármester”

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

2. Határozati javaslat:

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 220/2023. (VIII. 30.) számú ÖK. határozatát az alábbiak szerint módosítja:

„Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) tekintettel a 204/2023. (VII. 26.) számú ÖK. Határozatban foglaltakra úgy dönt, hogy a C.S.O. Kereskedelmi és Gumifeldolgozó Kft. részletfizetési kérelmét jóváhagyja, azaz a 204/2023. (VII. 26.) számú ÖK. határozat 6. pontjában az ócsai 07/126 brsz., valamint az ócsai 07/128 brsz. alatt nyilvántartott ingatlanra vonatkozóan meghatározott településfejlesztési hozzájárulás (36.928.100 Ft+1.603.800 Ft, mindösszesen: 38.531.900 Ft) Ócsa Város Önkormányzat részére, annak költségvetési számlájára történő megfizetésének részleteiben történő megfizetéséhez hozzájárul az alábbi ütemezés szerint:
 - c) 1. részlet: 5.000.000 Ft fizetési határidő: a szabályozási terv ócsai 07/126 brsz., valamint az ócsai 07/128 brsz. alatt nyilvántartott ingatlanokat érintő módosításának végső jóváhagyása,
 - d) 2. részlet: 33.531.900 Ft fizetési határidő: legkésőbb 2024. december 31.
- 3.) a tervezett módosítással kapcsolatban az érdekelt Tulajdonossal, azaz a C.S.O. Kereskedelmi és Gumifeldolgozó Kft.-vel Településrendezési szerződést köt, amely kitér a tervezett fejlesztés megvalósításainak részleteire, a Tulajdonos által vállalt kötelezettségekre, valamint az 1.) pontban meghatározott településfejlesztési hozzájárulás ütemezés szerinti megfizetésére és annak elmulasztásának jogkövetkezményeire.
- 4.) felkéri a Polgármestert a 2.) pontban meghatározottak szerinti településrendezési szerződés előkészítésére és felbatalmazásra annak aláírására.

Határidő: 1.)-3.) azonnal

Felelős: 1.)-2.)---, 3.) polgármester”

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Ócsa, 2023. október 17.

Tisztelettel:

Bukodi Károly s.k.
polgármester

A napirendet a Városfejlesztési Bizottság, a Gazdasági Bizottság, valamint az Ügyrendi Bizottság a 2023. október 24. napján tartandó ülésén tárgyalja.

A határozatok elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Az előterjesztést készítette: dr. Molnár Csaba jegyző