



Ócsa Város Polgármestere

2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky u. 2.

Tel.: 29/378-125, Fax: 29/378-067, E-mail: polghiv@ocsa.hu

ELŐTERJESZTÉS

A „Döntés településrendezési szerződés a C.S.O. Kft.-vel megkötött településrendezési szerződés, valamint a felsőbb jogszabályi rendelkezések időközben történt módosulása miatt a 204/2023. (VII. 26.) számú ÖK. határozat szükségképpen módosításáról” elnevezésű napirendhez

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.

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 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.

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

A településrendezési szerződés előkészítése 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.”

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

„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 jogszabályi 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 (hrsz: 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”

„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 hrsz., valamint az ócsai 07/128 hrsz. 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 részletekben történő megfizetéséhez hozzájárul az alábbi ütemezés szerint:
 - a) 1. részlet: 5.000.000 Ft fizetési határidő: a szabályozási terv ócsai 07/126 hrsz., valamint az ócsai 07/128 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanokat érintő módosításának végső jóváhagyása,
 - b) 2. részlet: 33.531.900 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 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.
- 3.) felkéri a Polgármestert a 2.) pontban meghatározottak szerinti településrendezési szerződés előkészítésére és felbatalmazza annak aláírására.

Határidő: 1.)-3.) azonnal

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

I. A településrendezési szerződés módosítása

A fenti 300/2023. (X. 25.) számú, valamint a 301/2023. (X. 25.) számú ÖK. határozatokban foglaltak alapul vételével a településrendezési szerződés 2024. február 6. napján mindkét fél által aláírásra és ügyvéd által ellenjegyzésre került. (Mellékelten csatolom az aláírt szerződést.)

A C.S.O. Kft. – a szerződés tartalmának jóváhagyását követően – annak aláírásakor jelezte, hogy a III/11. (ii) pontban szereplő dátum módosítását indítványozná. Az aláírásakor a felet tájékoztattuk, hogy a településrendezési szerződésben módosítást kizárólag képviselő-testületi jóváhagyást követően van lehetőség eszközölni. A C.S.O. Kft. úgy döntött, hogy a testület által jóváhagyott tartalommal aláírja a szerződést azzal, hogy a későbbiekben módosítás iránti kérelmet fog a t. Képviselő-testület elé terjeszteni.

Tájékoztatom a t. Képviselő-testületet, hogy a 2024. február 6. napján aláírt településrendezési szerződés módosítása iránti kérelmet a C.S.O. Kft. az okiratszerkesztő ügyvéden keresztül benyújtotta, amely értelmében kéri, hogy III/11. (ii) pontban szereplő dátum 2024. december 31. napjáról 2025. június 30. napjára kerüljön módosításra, azaz, a C.S.O. Kft. 33.531.900 Ft, mint második részlet megfizetésére fél év haladékokat kér.

Kérem a t. Képviselő-testületet, hogy a napirendet megtárgyalni és a településrendezési szerződés módosítása tárgyában állást foglalni szíveskedjenek.

1. Határozati javaslat:

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) a C.S.O. Kereskedelmi és Gumifeldolgozó Kft.-vel 2024. február 6. napján kötött „Településrendezési szerződés” (a továbbiakban: Szerződés) C.S.O. Kereskedelmi és Gumifeldolgozó Kft. által kérelmezett módosításához hozzájárul, amelynek értelmében a

Szerződés III/11. (ii) pontjában szereplő „2024. december 31.” szövegrész helyébe a „2025. június 30.” szövegrész lép.

- 2.) felhatalmazza a Polgármestert az 1.) pontban foglaltak szerinti településrendezési szerződés módosításának aláírására és az ezzel kapcsolatos valamennyi adminisztrációs feladat ellátására.

Határidő: 1.)-2.) azonnal

Felelős: 1.)---, 2.) polgármester

II. Az időközben bekövetkezett magasabb szintű jogszabályok módosulása és egyéb technikai módosítások miatt a 204/2023. (VII. 26.) számú ÖK. határozat módosítása

1. Tájékoztatom a t. Képviselő-testületet, hogy az Ócsa 07/126 helyrajzi számú ingatlan tekintetében folyamatban lévő, a hatályos településrendezési tervek módosítását célzó eljárás során, a tárgyi ingatlan tervezett átsorolására vonatkozó telepítési tanulmánytervhez képest eltérő tervi megoldások alkalmazására lesz szükség. Ennek oka, hogy a tárgyban hozott önkormányzati döntést megalapozó telepítési tanulmányterv 2023-ban készült el, az akkor hatályos jogszabályok szerint, időközben azonban a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 2023. december 12. napján történt elfogadásával olyan új jogszabályi rendelkezések is bevezetésre kerültek, melyek kihatnak a tárgyi tervezési folyamatra:

A fent hivatkozott jogszabály módosította a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (a továbbiakban: MATrT) is, melyben ennek eredményeként 2024. január 1-től új előírások vonatkoznak az új beépítésre szánt területek kijelölésére:

„12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”

A fentiek értelmében az Ócsa 07/126 helyrajzi számú ingatlan tekintetében, a hatályos településrendezési terveket érintő tervezett módosításba új, a fent idézett jogszabályi előírásnak megfelelő csereterületek (ócsai 0146 és 0142 helyrajzi számú ingatlanok) bevonására is szükség van.

Ennek keretében a fentiek szerinti csereterületet Ócsa Város Önkormányzata fel tud ajánlani, mely terület a hatályos Településszerkezeti terv szintjén beépítésre szánt területként van kijelölve, de jelenleg építési joggal nem rendelkezik. Jelen álláspontunk szerint a felajánlott csereterület az MATrT 90. § (4) bekezdése alapján megfelel az előírásnak, mivel eszerint:

„(4) Ha e törvény

a) építési övezetet, övezetet említ, azon települési területfelhasználási egységet, és

b) településrendezési tervet említ, azon településszerkezeti tervet

is érteni kell a 2021. július 1-jét követően elfogadott településrendezési tervek hatálybalépéséig.”

Mindazonáltal fontos kiemelni, hogy az új jogszabály okán, korábbi gyakorlat hiányában, a tervmódosításba bevont törvényességért felelős Pest Vármegyei Állami Főépítész jogértelmezését a témában előzetesen nem tudjuk garantálni.

2. A magasabb szintű jogszabályokat érintő változásokon felül, a telepítési tanulmányterv elkészítése óta változás állt be az Ócsa 011/9 helyrajzi számú ingatlan (út) tulajdonjogában is. A terület korábbi tulajdonosa Ócsa Város Önkormányzata volt, de a terület időközben magánkézbe került. Emiatt az útnak a hatályos szabályozási terven szereplő tervezett közterületi státusza és a közterületi státusz okán szükséges tervezett szélesítése is okafogyottá vált, melynek törlése javasolt. A javasolt módosításnak rajztechnikai vonzata érinti a 016/8 és 016/7 helyrajzi számú ingatlanokat is, melynek okán az érintett ingatlanok tervezés alá vonása is indokolt. Ezen ingatlanok esetében csak a korábbi állapot szerinti tervezett közterületi jelölések változnának a tervezés keretében.

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

2. 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, és a 07/128 helyrajzi számú, valamint a 011/9, 0146, 0142, 016/7 és 016/8 helyrajzi számú ingatlanok tekintetében, a témában elkészített telepítési tanulmánytervben foglaltak alapján,*
- 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 főépítész feljegyzést,*

- 4.) az Ócsa 07/126 helyrajzi számú, továbbá a 07/128 helyrajzi számú ingatlan területét, a terület vonatkozó jogszabályi előírások szerinti tervezési területi lehatárolással érintett környezetét, valamint a 011/9, 0146, 0142, 016/7 és 016/8 helyrajzi számú ingatlanok területét 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 (brs: 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

Ócsa, 2024. március 19.

Tisztelettel:

Bukodi Károly s.k.
polgármester

A napirendet a Városfejlesztési Bizottság, a Gazdasági Bizottság, valamint az Ügyrendi Bizottság a 2024. március 26. napján tartandó ülésén tárgyalja.

A határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Az előterjesztést készítette: dr. Molnár Csaba jegyző