



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00249-28/2025.

Tárgy: Ócsa településrendezési eszközeinek módosítása
egyszerűsített eljárás keretében

Időpont: 2025. augusztus 27.

Helyszín: Pest Vármegyei Kormányhivatal
1051 Budapest, Sas u. 25. 4. em.

Melléklet: állásfoglalások másolatai

JEGYZŐKÖNYV

PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor: köszöntötte, majd tájékoztatta a megjelenteket, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárást Ócsa Község Polgármestere kezdeményezte.

Az egyeztető tárgyalás Ócsa településrendezési eszközeinek módosítása érdekében, a R. 68. § (1) bekezdése szerint kerül lefolytatásra.

Felkéri az önkormányzat részéről és képviselőitől megjelenteket, hogy röviden ismertessék a településrendezési eszközök tervezett módosítását.

Ócsa Város Önkormányzata nem vett részt a tárgyaláson.

PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor: az eljárásban érintett államigazgatási szervek megkeresésre kerültek. Azon szerveket, melyek nem adtak véleményt, illetve a tárgyaláson nem jelentek meg, egyetértő félnek kell tekinteni.

A tárgyalás megkezdéséig a következő államigazgatási szervek jelezték távolmaradásukat, véleményük megküldése mellett:

BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	iktatószám: BP/0801/00599-2/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
BFKH Népegészségügyi Főosztály	iktatószám: BP/PNEF/01511-3-4/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	iktatószám: DINPI/3637-3/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
ÉKM Vasúti Hatósági Főosztály	iktatószám: KÖFÁT/48756-1/2025/VHF.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	iktatószám: 11553-4/2025/h.
<i>Nem támogatja.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság	iktatószám: 016187-0010/2025
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	iktatószám: K/19936-2/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

Országos Atomenergia Hivatal	iktatószám: OAHJSZFO/5-347/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Földhivatali Főosztály	iktatószám: 10.243/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	iktatószám: PE/EPO/1664-4/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály	iktatószám: PE/TV/01138-2/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Közlekedésfelügyeleti Főosztály	iktatószám: PE/UT/01356-2/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	iktatószám: 36300/1710-1/2025.ált.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság	iktatószám: 130000/1105-12/2025.ált.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága	iktatószám: SZTFH-BANYASZ/8075-2/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Csévharaszt Község Önkormányzata	iktatószám: CSH/2024.-2/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata	iktatószám: 6199-2/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Gyál Város Önkormányzata	iktatószám: K/15956-2/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

A tárgyaláson megjelent **Pest Vármegye Önkormányzata képviselőjében, Schindler-Kormos Eleonóra**, aki ismertette a 826-2/2025. számú véleményében foglaltakat, a módosítási szándék ellen kifogást nem emel. (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete). Állásfoglalását az alábbiakkal egészítette ki:

„A módosításokkal kapcsolatban az alábbiakra hívom fel a figyelmet az OTÉK használata vonatkozásában:

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) átmeneti rendelkezései közül a 135-136. § alapján nem a 2017. évi, hanem a 2021. július 15-én hatályos OTÉK (II.-II. fejezet és mellékletei) alkalmazandó Ócsa településrendezési eszközeinek módosításakor, ugyanakkor a tervezett fejlesztés engedélyezésekor már kötelező lesz alkalmazni a TÉKA következő előírásait is:

Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően

- indul az építési engedélyezési vagy az egyszerű bejelentési eljárás,
- történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása,
- kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet,

d) indul a telekalakítási engedélyezési eljárás, vagy

e) kezdik meg a területhasználatot,

a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 21. § (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 34. § (8)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43. §-t, a 48–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a 3–6. mellékletet, valamint ezekkel összefüggésben az 5. §-t a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.

A jóváhagyandó TSZT és HÉSZ-módosításnál a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvényben (Méptv) szereplő megfelelő hivatkozást szükséges alkalmazni a határozat – és rendelettervezetben is. A határozattervezetben a hatályát vesztt, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletre való hivatkozás is hibás, mert annak alkalmazását a településtervek tartalmáról, elkészítésének is elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § előírásai engedik meg.

PVKH Állami Főépítész, Váradi Tibor:

Településszerkezeti Terv:

1. A módosított szabályozási tervhez kérjük pótolni a jelmagyarázatot, hogy módosítás történik.
2. Kérjük a létesítmény megfogalmazás mellőzését a Településszerkezeti Terv 1. Melléklet 2. Táblázatában, elsősorban építmények elhelyezését szabályozza.
3. Felhívjuk a figyelmet, hogy a határozat kötelező tartalmi eleme a területrendezési tervekkel való összhang igazolása, kérjük a tervezet kiegészítését.

Helyi Építési Szabályzat:

1. Kérjük a településszerkezeti terv tervlap módosítást úgy megfogalmazni, hogy a tervlap csak a módosítási területek vonatkozásában (terven feltüntetett módosítási terület jelölés hatályában) módosuljon.
2. A módosított szabályozási tervhez kérjük pótolni a jelmagyarázatot, hogy módosítás történik.

Javasoljuk, hogy a módosító rendelet tervezet teljes körűen feleljen meg a jogalkotásról szóló 2010. évi CXII. törvényben (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: Jszt.) foglaltaknak. A rendelet megalkotásakor jegyzői kontroll javasolt.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdése alapján az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-jéig hatályba kell léptetniük.

A Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály 11553-4/2025/h számúvéleményében nem támogató álláspontot fogalmazott meg:

„Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltattam a tárgyi módosítással kapcsolatban az alábbi észrevételt teszem.

Ócsa város közigazgatási területén a Magyar Állam tulajdonában, a Honvédelmi Minisztérium

(a továbbiakban: HM) vagyonkezelésében a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 3/5 melléklete és a törvény II. rész IV. fejezet 19.§ (1) bekezdés 13. pontja szerinti honvédelmi és katonai célú területet tartunk nyilván.

A honvédelemről és a Magyar Honvédségről szóló 2021. évi CXL. törvény (a továbbiakban:

Hvt.) 1. § (1) bekezdés szerint „a honvédelem nemzeti ügy”.

A fentiekre, valamint a Hvt. 3. § 11. pontjára tekintettel a honvédelmi és katonai célú ingatlanok korlátozásmentes használatának biztosítása honvédelmi és nemzeti érdek is.

A jogbiztonság fenntartása érdekében a településrendezési eszközökben a norma címzettjei számára, világosan, egyértelműen és a jogintézmények kiszámíthatóságát biztosítva a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 55. § (1) bekezdését figyelembe véve, a jogalkotó kötelessége a honvédelmi érdeket (nemzeti érdeket) szolgáló területek korlátozásmentes működését szolgáló védőterületek kijelölése, a környező, nem katonai területeken folytatott tevékenységek és területhasználatok biztosítása érdekében.

A TÉKA 55. § (2) bekezdése szerint „A védőterület kiterjedését, felhasználásának és beépítésének lehetőségét, módját és feltételeit a vonatkozó jogszabályok – ennek hiányában az illetékes hatóságok előírásai – alapján kell meghatározni. A településrendezési eszközök készítése, felülvizsgálata vagy módosítása során a honvédelmi és katonai célú építmények működési és védőterületét a honvédelmi miniszter adatszolgáltatása alapján kell kijelölni.”

A tervezési terület Ócsa 0150 és 0152 hrsz.-ú ingatlanok (a továbbiakban: gyakorlótér) 1000 m-es védőterületén belül helyezkedik el.

A véleményezési dokumentáció szerint a tervezési területen hulladék nyílt téri tárolása tervezett 8800 m2 területen, mely a gyakorlótéren történő különböző pirotechnikai eszközök használata miatt fokozott tűzvédelmi kockázatot jelenthet. A dokumentáció nem tartalmaz információt a hulladéktárolási tevékenységgel összefüggő esetleges kockázatok megelőzésére, kezelésére vonatkozóan. Ennek okán – a jelenleg rendelkezésre álló információk alapján – Ócsa város településrendezési eszközeinek módosítása (0175/103-104 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában) nem támogatható.

Tájékoztatom, hogy a honvédelmi létesítmények működési vagy védőterületein belül tervezett építmények építésének, használatának a honvédelmi, katonai területek és építmények működésére gyakorolt hatását és megvalósíthatóságát a konkrét engedélyezési tervdokumentációk, tanulmányok alapján vizsgálni szükséges, ezért a Magyar Honvédség működési és a honvédelmi területek védőterületén belül – a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben (a továbbiakban: Méptv.) nevesített általános, és sajátos építményfajtáknál – az engedélyezési eljárásokba a Honvédelmi Minisztériumot, az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet alapján, mint szakhatóságot be kell vonni az adott építményfajtákra vonatkozó építésügyi, építésfelügyeleti, hatósági eljárások lefolytatásába.

Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) 11. melléklet táblázatának 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 74. § (2) bekezdés h) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. sz. melléklet 15. sor b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022.

(VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 54. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.”

A jegyzőkönyv a R. 67. § bekezdés alapján hiánypótlási felhívásként kerül megküldésre, a hiánypótlásra 20 napos határidőt biztosítunk. Tájékoztatjuk, hogy a teljesítési határidő elteltét megelőzően benyújtott önkormányzati kérelemre, az állami főépítész a teljesítési határidőt egy alkalommal, legfeljebb 20 nappal meghosszabbíthatja.

Tájékoztatom, hogy abban az esetben, ha a hiánypótlás feltöltése határidőben nem történik meg, az állami főépítész záró szakmai vélemény kiadása nélkül lezárja a záró szakaszt.

A tárgyalás és jegyzőkönyv lezárásra kerül.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Váradi Tibor
állami főépítész