

JEGYZŐKÖNYV

Tárgy: Ócsa város hatályos településrendezési eszközeinek eseti módosítása a város több pontján

Készült: Ócsa Város Önkormányzata 2026. július 17-én 9 órára meghirdetett lakossági fórumáról.

Helyszín: Ócsai Polgármesteri hivatal Nagyterme, 2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky utca 2.

Jelenlévők: a csatolt jelenléti ív szerint

Előzmény:

A tárgyi HÉSZ módosítás véleményezési anyaga feltöltésre került Ócsa Város honlapjára 2026. július 9-én azzal, hogy a partnerek a tervmódosítással kapcsolatos véleményüket az egyeztetési időszak alatt meg tudják adni. A partnerségi egyeztetés alatt lakossági fórum is meghirdetésre került a tervdokumentáció megismerhetősége és a szóbeli véleményezés lehetősége érdekében.

dr. Kósa Balázs főépítész: köszönti a jelenlévőket, és kéri, hogy a kérdéseket tegyék fel.

Tóth Krisztina Lakóparki lakos: annyit kérdez, hogy a Jegenyefa utcában, ahol lakik, ezzel a változással kerül-e valamilyen hátrányba, hogy több lakbér lesz-e?

Krisztián László képviselő: az Önkormányzat szeretne fejleszteni, az előző ciklusban is az volt az elképzelés, hogy a Lakópark körül lévő területekből tudjon területeket megszerezni az önkormányzat, de hiába voltak a tárgyalások, az Állam nem adta oda a területeket. Ezért gondolkoztunk abban, mivel senki sem használja a hátsókertet, hogyan lehetne hasznosítani. Ez jelenik meg a koncepció tervben, ez egy lehetőség arra, hogy ha az Önkormányzatnak lesz rá forrása.

dr. Kósa Balázs főépítész: ez egy szabályozás. Hogy hogyan alakulnak a bérleti díjak, erre vonatkozóan ez a szabályozás, nem ad választ.

Beleznai Teodóra településtervező: a szabályozási elemeknek egy része kötelező, a piros szabályozási vonalak a tervezett közterületeket jelölik. A Jegenyefa utcánál a belső tömbök feltárással szabályozzák a közterületeket, de a telekalakítások javasolt telekalakítások. Amennyiben a telekalakítások elindulnak, lehetőség lesz 600 m²-es telkeket alakítani. Ez a javaslat nem minden telket érint, de a jelen lévő Lakóparki lakosok telkét nem érinti.

Tóth Krisztina Lakóparki lakos: köszöni a tájékoztatást. Azt hitte, hogy többeket fog érdekelni a Lakóparkból.

Tóth Anna Lakóparki lakos: az a személyes véleménye, hogy túl zsúfolt a Lakópark. Fatüzelésű kandallók vannak, kevesen tudnak klímával fűteni, magasak lesznek a füsttételek.

Beleznai Teodóra településtervező: a tervezet nem beszél még évekről és fejlesztésekről, a beépítés idejéről. Ez még csak egy távlati lehetőség.

Jegyzőkönyv rögzíti, hogy Beleznai Teodóra településtervező tájékoztatja a jelenlévő Lakóparki lakosokat, hogy aki szívesen eljött volna, de nem tudott, írja meg nyugodtan az észrevételeit, akár e-mailben.

Jegyzőkönyv rögzíti, hogy dr. Kósa Balázs főépítész tájékoztatja a jelenlévő Lakóparki lakosokat, hogy azt is megtehetik, hogy közösen tesznek egy állásfoglalást, és aláírják, hogy mit gondolnak.

Tóth Anna Lakóparki lakos: úgy látja, hogy őket most nem érinti.

Tóth Krisztina Lakóparki lakos: úgy látja, hogy fejleszteni kéne az óvodákat, bölcsődét.

Jegyzőkönyv rögzíti, hogy a jelen lévő Lakóparki lakosok köszönik a felvilágosítást, és elhagyják a termet.

Kanyik Antalné ócsai lakos: a 2566 hrsz-ú árokkal kapcsolatos ingatlannal érintett. Úgy látja, hogy a telek oldalán kijelölt árok törlésre került.

Jegyzőkönyv rögzíti, hogy Beleznai Teodóra településtervező térképen mutatja, hogy hol került törlésre az árok jelölés.

Beleznai Teodóra településtervező: a fő ág azonban marad, mivel Ócsán komplexen, hálózatosan vannak szabályozva ezek a vízgazdálkodási övezetbe sorolt területek. Megítélése szerint nem volt túl szerencsés az árkokat ilyen jelöléssel ellátni korábban, már csak azért sem mert annak szerkezeti tervi vonatkozásai vannak. Ezen vízgazdálkodási területek közműtervező, vízitervező bevonásával kerülnek majd felülvizsgálatra a településterv készítésének folyamán, koncepcionálisan egy új jelölési rendszer fog majd kialakulni. Ennek folyamán felül lesz vizsgálva, hogy mi ténylegesen árok, és létezik, árok funkciót tölt be, és melyek nincsenek, vagy el vannak építve, nem töltik be az árok funkciót. Most ez volt az egyedi kérdés, hogy ez a szakasz törlésre kerüljön.

Kanyik Antalné ócsai lakos: nekünk most pont az a problémánk, hogy ezt az ingatlant a három tulajdonos között kellene megosztanunk. Egyik akadály ez volt.

Jegyzőkönyv rögzíti, hogy Kanyik Antalné ócsai lakos mutatja a térképen, hogy hogyan szeretnék három részre osztani a telküket.

Kanyik Antalné ócsai lakos: a telekalakítási kérelmüket az árok miatt utasította el korábban az Állami Főépítész.

dr. Kósa Balázs főépítész: elképzelhetőnek tartja, hogy az Állami Főépítész olyat mondott, ami miatt a telekalakítás nem tudott megvalósulni, de azt nem gondolja, hogy a Települési Főépítész állásfoglalása miatt nem ment végbe a telekalakítás. A telekalakítások nem az Önkormányzatoknál dőlnek el.

Beleznai Teodóra településtervező: a Települési Főépítész arról adhatott tájékoztatást, hogy a 2566 hrsz-ú telket milyen övezetek érintik, a berajzolt „kék” árkot is valószínűleg külön telekként kellett volna jelölni, amit gondolom Önök nem szerettek volna. Amennyiben jelölésre került volna, úgy a kialakuló két teleknek nem lett volna meg a szükséges közterületi kapcsolata. Ezt a módosítást, ami most a terveken van, előbb el kell fogadni, és ezt követően lesz biztosítva a telekalakítást követően a 2571/10 hrsz-ú közterületről a kialakuló két új telek közterületi kapcsolata.

Kanyik Antalné ócsai lakos: a Földhivatalnál azt mondták, ennek a módosítás meglesz....

Beleznai Teodóra településtervező: ... újra be kell adniuk a kérelmet. Újra kell valószínűleg záradékoltatni, de ha más kifogása nem volt a szakhatóságnak, akkor valószínűleg át fog menni.

dr. Kósa Balázs főépítész: arról nem tudunk nyilatkozni, hogy átmegy-e a telekalakítás. A HÉSZ módosítás megkönnyítheti a folyamatot, de arról az Állami Főépítész fog nyilatkozni, hogy a telekalakítás engedélyezhető-e az elkészített, és benyújtott változási vázrajz alapján.

Tyukodi-Bihari Zsuzsanna aljegyző: a HÉSZ-ben, ezen övezetben a minimálisan kialakítandó telekméret nem változik. Az változik, hogy 600 m²-enként lehet a falusias övezetben egy lakás. Akinek 1200 m² feletti telke van, az építhet egy lakóépületet max. 2 lakással, amennyiben a víziközművek biztosíthatók. Egy vákuum aknára sem lehet a végtelen számú lakást csatlakoztatni, illetve maga a vákuum sem bírja már a végtelen számú fejlesztést.

dr. Kósa Balázs főépítész: ha a HÉSZ biztosít is lehetőséget a beépítésre, még mindig mondhatja a Szolgáltató, hogy nem tud adni hozzá kapacitást.

Beleznai Teodóra településtervező: ebbe a HÉSZ módosításba bevettük azt is, hogy belterületen, Felsőbabád kivételével kötelező rákötni a vezetékes ivóvízre. Aki ezt nem tudja megoldani, az nem építhet.

Jegyzőkönyv rögzíti, hogy a másik kérdés a Malom közzel kapcsolatos volt.

Kanyik Antalné ócsai lakos: a TESCO-nál bemenő út, hogyan fog alakulni?

Jegyzőkönyv rögzíti, hogy Beleznai Teodóra településtervező térképen mutatja, hogy hol van a TESCO útja és a Malom köz.

Beleznai Teodóra településtervező: rákerült a térképre egy „pöttyözött” jelölés az egyes telkekre, ez egy úgynevezett telekcsoport újraosztás, sajátos jogi intézmény. Ez arra szolgál, hogy az a különböző, egyedi magánutas telekfeltárások ne valósulhassanak meg innentől kezdve, hanem valamilyen ráhatása legyen az Önkormányzatnak arra, hogy ezek a nagyobb, belső tartalékkal rendelkező, nagyon hosszú tömbbelső milyen módon kerüljenek feltárássra. Mi arra próbáltunk lehetőséget biztosítani, hogy a meglévő magánutak és a közterületek folytatásában, hogyan tudnának kialakulni olyan közlekedési területek, ahonnan adott esetben a telekvégek megoszthatók lennének. Ez a sajátos jogintézmény egyenlőre nem jelent mást, csak azt, hogy aki telket szeretne osztani, ezeken az érintett „pöttyözött” területeken, azt nem teheti meg olyan módon, hogy ezeknek a kijelölt területeknek a későbbi kialakítását ellehetetlenítse. Tehát úgy oszthat telket, hogy vagy rá kell essen a telekosztással erre a vonalra, vagy nem szabad ellehetetleníteni ezt a majdani közlekedési területet. Ettől függetlenül is működik a telekalakítás, a közlekedési terület ütemezetten is kialakítható.

dr. Kósa Balázs főépítész: ez egy lehetőség arra, hogy optimálisabban lehessen felosztani ezeket a területeket. Ez csak arról szól, hogy figyelembe kell venni, azt ami ide le van rajzolva, ha valaki elkezdene bármilyen módon felosztani a saját területét.

Jegyzőkönyv rögzíti, hogy a jelenlévők pontosítják, hogy melyik terület elnevezése a Malom köz, és a sajátos jogintézménnyel kijelölt terület hol is húzódik.

Beleznai Teodóra településtervező: nehéz volt olyan területet találni, ahol pont két ház között van akkora hely egy 10 méter szélességű közlekedési terület kijelölhető. Azokat a helyeket próbáltuk megtalálni, ahol vagy van már valamilyen közlekedési terület, vagy két ház között van egy elég méretű terület, ahol be lehetne közlekedni.

Kanyik Antalné ócsai lakos: az árok felülvizsgálata mikorra várható?

Tyukodi-Bihari Zsuzsanna aljegyző: nem tudjuk, amikor az Önkormányzat biztosítani tudja azt a 40-50 milliót a tervezésre. Reményeink szerint október - november magasságában talán elindulhat a tervezés.

Beleznai Teodóra településtervező: van egy törvényi határidő, minden településnek a településterv készítésére, amit jelenleg 2027. július 1-vel hatályba kellene léptetni. Akkor ez a most hatályos rendelet onnantól kezdve már nem használható. Szóbeszéd van arról, hogy esetleg fél évvel meghosszabbítják ezt a határidőt. Várjuk a Minisztérium döntését. Mi is reménykedünk, hogy lesz még egy plusz fél évünk, mert nyilván nem minden település tudta már elkezdni ezt a tervezést. Ha majd készül a településterv, nyilván az árkok felülvizsgálata is belekerül.

dr. Kósa Balázs főépítész: nem arról van szó, hogy az Önkormányzat ne lett volna képben, de egész egyszerűen elrendeltek úgy egy törvényt, jogszabályt, hogy nem adtak hozzá fedezetet, forrást. Ez azért jelentős költség, amit nem minden Önkormányzat tud kigazdálkodni, ezért reménykedünk a hosszabbításban, vagy valamilyen forrás megnyitásban.

Jegyzőkönyv rögzíti, hogy a jelenlévők a HÉSZ módosításával kapcsolatban további kérdéseket nem kívántak feltenni, így dr. Kósa Balázs főépítész a lakossági fórumot 9:30 órakor bezárta.

K.m.f.


.....
dr. Kósa Balázs főépítész

Jelenléti ív

Lakossági fórum, 2026.07.17. 09:00

Helyszín: Ócsai Polgármesteri Hivatal Nagyterme, 2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky u. 2.

Polgármesteri Hivatal részéről:

Paul Tamás polgármester

Tyukodi-Bihari Zsuzsanna aljegyző

dr. Kósa Balázs főépítész

Beleznai Teodóra településtervező

Megjelentek:

OLVASHATÓ NÉV

LAKCÍM

ALÁÍRÁS

Krisztina László

2364 Ócsa, Rákóczi u. 57/B



Kanyik Antalné

2364 Ócsa, Főközi u. 34



Tóth Krisztina

2364 Ócsa, Fegyhelyi u. 18



Tóth Anna

2364 Fegyhelyi u. 14



Tó