

Ócsa Város településrendezési eszközeinek módosítása – általános eljárás (E-TÉR 36119)
A Trk. 66. § szerinti véleményezés összefoglalója

Észrevételek, javaslatok		Válaszok	Döntés
Iktató Szám: PE/AF/00359-5/2026.	Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda (aláírva 2026.09.22.)	Az egyeztetés további szakaszában részt vesz.	Döntés
(Határidőn túl érkezett vélemény) A módosítással kapcsolatban településrendezési szempontból kifogás nem merült fel. A rendelet megalkotásakor jegyzői kontroll javasolt.		Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel
Iktató Szám: 760-2/2026	Pest Vármegye Közgyűlésének Elnöke (Pest Vármegye Önkormányzata)	A további részvételi szándékról nem nyilatkozott.	Döntés
1. Az alapos szakmai munkát feltételező jelentős anyagban szereplő Ócsa 17 db részterületén tervezett módosítási szándékok nem ellentétesek: - a Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv) előírásaival, - a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásaival. 2. A módosítási szándékok összhangban vannak a - a Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelet (PmTrT), előírásaival, valamint - a Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió (PmTK) céljaival is. 3. A módosítási szándékokat nem ellenzem , de azokkal kapcsolatban az alábbi észrevételekkel és javaslatokkal élek.		Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel
1. sz. módosítás a. Az 1. sz. módosítás vonatkozásában felhívom a figyelmet arra, hogy a falusias lakóterület közepén a közterület átsorolása magas lakásszámú kisvárosias lakóterületbe, több konfliktust eredményezhet a megvalósulást követően. - A falusias lakóingatlanokba való belátás a magánszférát megszünteti, aminek birtokvédelmi eljárások lehetnek a következményei - A falusias életmód (állattartás, kertgazdálkodás) a kisvárosi életformát zavarhatja, aminek szintén birtokvédelmi eljárások lehetnek a következményei. - A kisvárosi lakóterület megközelítése további problémát generálhat, különösen havária előfordulásakor.		A beruházást az önkormányzat kívánja végrehajtani magánberuházó bevonásával saját tulajdonú területén. Célja mindenképpen lakások létrehozatala, mellyel részben helyi fiatal, pályakezdők lakhatását támogatnák. A tervezett, kis sortársasházias jellegű beépítés illeszthető a környező családi házas beépítésbe – mely ma az övezeti besorolás ellenére már nem mondható falusiasnak. A településképi és belátási viszonyokat főépítési konzultáción szükséges majd megvitatni az építetővel, illetve megfelelő növénytelepítést szükséges előírni a településképi vélemény/jegyzőkönyv kiadásakor a hátsó szomszédok felé.	elfogadásra részben javasolt

Észrevételek, javaslatok	Válaszok	Döntés
A fentiek miatt javasolt a módosítási szándékot meggondolni és kevésbé intenzív lakóterületi (falusias/kertvárosias) esetleg intézményi fejlesztést biztosítani.		
4., 10. és 17. sz. módosítás – vízbázis védőterület A 4. sz. módosítás vonatkozásában felhívom a figyelmet arra, hogy a vízműnek nemcsak felszíni védőövezete van, hanem a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerinti felszín alatti vízbázis védőterületen is található (www.okir.hu). A vízbázis védőterület érinti a 10. és 17. sz. módosítást is. Ennek a vizsgálatát javasolt az alátámasztó munkarészbe beilleszteni.	Köszönjük az észrevételt.	elfogadásra javasolt
10. sz. módosítás – termőföldvédelem Az 10. sz. módosítás vonatkozásában felhívom a figyelmet arra, hogy a termőföldvédelmi hatóság a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXXIX. törvény 8. § (3) bekezdés előírása miatt a későbbiekben is akadályozhatja a fejlesztési szándékot annak ellenére, hogy a jelenlegi TSZT-en a terület beépítésre szánt kategóriájú.	Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel
Térségi tervekkel való összhang igazolása, számítások - A térségi terveknek való megfeleltetéskor a 16-17. sz. módosítás jelölése fel van cserélve a BATrT szerkezeti tervlaprészleten, illetve a térségi övezeti tervlaprészleteken (32, 33, 37, 38, 39, 40 és 41. oldal) is. - A Trtv. szerinti pótlás szükségességének számításával kapcsolatban megjegyzem, hogy a 91. oldalon lévő összesítő táblázatban szereplő adatok nehezen átláthatók, de a pótlásként kijelölt területek összesítő értéke kevesebb a valós összegnél. A felsorolt adatok összege helyesen: 36,594 ha. Az ezen felül jelölt 1,64 ha („Mezőgazdasági terület pótlás TSZT módosítás során”) nem azonosítható a dokumentumban, azonban megállapítható, hogy a pótlásként kijelölt többlet terület kicsivel jobb eredményt generál a rögzített 1,5 ha-nál. - Az 5.2. fejezetben és a jóváhagyandó munkarészben a Települési térség növekményének eredményét bemutató táblázatban a Hatályos állapot szerint elhasznált területek nagysága azonos a Módosítás során beépítésre szánt terület növekménnyel. Az elírást szükséges javítani. - Összességében a tervezett módosítások következtében a település biológiai aktivitás értéke (alátámasztó és jóváhagyandó munkarészben is) a kerekítések pontatlansága miatt is jobb (0,948), mint a táblázatban szereplő adat. - Az erdők övezetében megmaradó erdők területe is nagyobb (126,121 ha – 14,52 ha – 14,98 ha = 96,621 ha) a dokumentációban lévő számított értéknél (196. old. alátámasztó munkarész és a jóváhagyandó munkarészben is). Megjegyzem ezzel kapcsolatban még, hogy a Hatályos TSZT-ben rögzített térségi igazolás táblázatában szereplő Hatályos állapot szerint elhasznált területek nagysága sem azonos a változásokat bemutató táblázatban szereplőtől.	- A BaTrT vizsgálatban szereplő térképi hibák javításra kerültek. - A csereterületek számítása térinformatikai adatok alapján függvényekkel történt – így az eredmény a valós állapotot mutatja. - Az 5.2. fejezet táblázata javításra került. Az eddig felhasznált terület mérete helyesen: 5,00 hektár. - Az erdőgazdálkodási térség igazolására vonatkozó táblázat javításra került.	elfogadásra javasolt
Munkarészek közötti eltérések (HÉSZ)	Köszönjük az észrevételt. A 4. sz. területre vonatkozó módosítás végül a vízügyi hatóság támogatása hiányában kikerül az anyagból.	elfogadásra javasolt

Észrevételek, javaslatok		Válaszok	Döntés
- Az alátámasztó munkarészben a 122. oldalon lévő K-Sp övezet paraméterei közül a legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség mértéke eltér a jóváhagyandó munkarészben szereplőtől (40 %, a 30 % helyett) - A jóváhagyandó munkarészben a 13. Birtoktest, birtokközpont az Má övezet területére vonatkozó táblázat fő sora és az alatta lévő értékek nem értelmezhetők a dokumentációban. Feltehetően a Loclex-ben átfuttatott rendelettervezetben szereplő a helyes. A javítás szükséges.		A záró véleményezési dokumentáció a Loclex-ben lefuttatott tervezetet tartalmazza majd.	
Javaslatok a szabályozáshoz, illetve az új településtervhez - Felhívom a figyelmet, hogy az új településterv készítésekor figyelembe kell venni majd a TÉKA falusias lakóterületre vonatkozó előírásait is, ami nem engedi meg a 900 m²-nél kisebb új telekkialakításokat. Javasolt az új településterv készítésekor a korábban és a most kijelölt 600 m²-es falusias lakótelkek felülvizsgálata, esetleg kertvárosias lakóterületbe való átsorolása, mert az ingatlan nagysága már úgysem tudja biztosítani a falusias gazdálkodási lehetőségeket. - A szabályozás során javasolt a gazdasági területek ingatlanhatárán „védő zöldsáv”, fasor vagy/és két szintű növényállomány telepítését előírni klímavédelmi szempontból is, és a közelben lévő, védendő lakó, vegyes építési övezetek védelme érdekében is. - Általános észrevételként megjegyzem, hogy a jövőben a csapadékvizek helyben tartása érdekében javasolt a mélyfekvésű területeket közkert/közparki funkcióra kijelölni, a beépítésre szánt területeken pedig azokat zöldfelületként megtartani és akár esőketeket kialakítani az időszakos csapadékborítás lassú elszikkasztása érdekében.		Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel
Iktató Szám: PE/EPO/1791-2/2026.	Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály	A további részvételi szándékról nem nyilatkozott.	Döntés
Örökségvédelmi érintettség (5., 8., 17. sz. módosítás) Ócsa Város településrendezési eszközeinek jelen módosítása a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján örökségvédelmi érdekeket érint. - Az 5. sz. módosítással érintett terület több, Ócsa területén található műemléki épület műemléki környezetét érinti. Telekmegosztás csak hatóságom engedélyével történhet. - A 8. sz. módosítási terület régészeti lelőhelyeket érint, de mivel a terület-felhasználás nem módosul, ezért osztályom a módosítással kapcsolatban kikötést nem tesz. - A 17. sz. módosítással érintett terület érinti a 65480 azonosító számú, „Ócsa – Település Ny-i szélén IV.” és a 65476 azonosító számú, „Ócsa – Település Ny-i széle II.” elnevezésű régészeti lelőhelyeket.		Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel

Észrevételek, javaslatok	Válaszok	Döntés
A műemlékvédelemmel kapcsolatos szabályokról szóló 449/2025. (XII.29.) Korm. rendelet 55.§ (1) pontja alapján műemléki területen telekalakítás akkor engedélyezhető, ha azzal a védett érték nem sérül.		
Megalapozó munkarész örökségvédelmi adatai, adatszolgáltatás A megalapozó munkarészben található örökségvédelmi összefoglalóban szereplő adatok nem megfelelőek, valamint a településszerkezeti terv leírásában a FORSTER központ által nyújtott adatszolgáltatásra történik hivatkozás, mely hivatal csaknem tíz éve megszűnt. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 57-58. §-ai, valamint a 10. számú melléklete alapján a Lechner Tudásközponthoz kell fordulnia örökségvédelmi adatszolgáltatás ügyében.	A megalapozó munkarész adatai az örökségvédelmi hatástanulmány frissített állománya alapján javításra került az anyagban	elfogadásra javasolt
Örökségvédelmi hatástanulmány A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 146. § (1) bekezdése szerinti megalapozó vizsgálathoz a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 85/A. § szerinti örökségvédelmi hatástanulmányt szükséges készíteni, amely számba veszi a régészeti örökségre gyakorolt negatív hatásokat, és a károsodások megelőzésére, vagy mértékének csökkentésére intézkedéseket javasol. Kérem az örökségvédelmi hatástanulmányt legalább a módosítással érintett területeken frissíteni, melyet Hivatalomhoz nyújtsanak be.		
Tájékoztatás – régészeti örökséget érintő tevékenységek A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm. rendelet) 21. § (1) bekezdés alapján nyilvántartott régészeti lelőhelyen állapotromlással járó tevékenység csak engedéllyel végezhető. A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenység, építmény, létesítmény engedélyezésére irányuló hatósági eljárásokban hatóságunkat a Korm. rendelet 3. § a) pontja alapján a Korm. rendelet 88. §-ban foglalt szakkérdések érvényesülése érdekében az adott eljárásra irányadó jogszabály szerint szakkérdésben eljáró hatóságként vagy szakhatóságként meg kell keresni. Amennyiben a régészeti területen olyan állapotromlással járó tevékenység történne, ami nincs hatósági engedélyezési eljáráshoz kötve, akkor a Korm. rendelet 53. § (1) bekezdésének értelmében az csak hatóságom engedélyével végezhető. A Kötv. 19. § (2) bekezdése értelmében a régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a Kötv. 24. §-ban foglaltak szerint kell eljárni. Tájékoztatásul közlöm, amennyiben a módosítások által érintett ingatlanokon tervezett beruházás a Kötv. 7. § 23. pontja szerinti nagyberuházásnak minősül, a	A régészeti érintettségű területekre vonatkozóan elkészült a frissített örökségvédelmi hatástanulmány, az abban foglaltakat a beruházók megismerték.	döntést nem igényel

Észrevételek, javaslatok		Válaszok	Döntés
Beruházónak a beruházás területére vonatkozó – a feltárási projekttervet is magában foglaló – a Kötv. 7. § 5. pontja szerint előzetes régészeti dokumentációt (a továbbiakban: ERD) be kell nyújtania a tárgyi létesítmény engedélyezéséhez. Az ERD elkészítésére a jogszabály által kijelölt örökségvédelmi szervként működő Magyar Nemzeti Múzeum (székhely: 1088 Budapest, Múzeum krt. 14-16.; Régészeti Igazgatóság - postázási cím: 1113 Budapest, Daróczi út 3.; a továbbiakban: MNM) jogosult. A beruházónak a MNM-al szerződést kell kötnie a teljes ERD elkészítése érdekében.			
Iktató Szám: PE/EPO/1791-6/2026.	Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály (a részleges örökségvédelmi hatástanulmány véleményezése, 2026.09.29.)	A további részvételi szándékról nem nyilatkozott.	Döntés
Köszönettel kézhez vettem Ócsa Város településrendezési eszközeinek módosítása ügyében küldött, osztályom korábbi véleményezése alapján készítettett, részleges örökségvédelmi hatástanulmányát. A benyújtott dokumentumokat osztályom megfelelőnek találta. Kérem a továbbiakban az örökségvédelmi hatástanulmányban foglaltak figyelembevételét! Osztályom a PE/EPO/1791-4/2026. ügyiratszámom kiadott véleményében közölt felhívásait fenntartja.		Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel
Iktató Szám: DINPI/4187-1/2026.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	A további részvételi szándékról nem nyilatkozott.	Döntés
5. számú módosítás A módosítás célja az érintett tömbök belső területi tartalékainak kihasználása és a telekcsoportok újraosztása lehetőségének megteremtése. Ennek érdekében kívánják a tömbökben közlekedésre szolgáló területek számára történő területbiztosítást feltüntetni. A részterületek közül az 1. és 2. számú részterület érinti az Ócsai Tájvédelmi Körzet országos jelentőségű védett természeti területét, a további tömbök – 3. tömb kivételével – határosak az Ócsai Tájvédelmi Körzettel, egyben a Turjánvidék kiemelt jelentőségű természetmegőrzési (Natura 2000) területtel és az ökológiai hálózat magterület és ökológiai folyosó övezeteivel. A dokumentáció szerint a tervezett módosítás a védett épületeknek a megmaradását nem veszélyezteti, az épületállományt közvetlenül érintő beavatkozás nem történik. Jelezni kívánjuk, hogy a hagyományos beépítés védelme nem csak a hagyományos épületek védelmét, hanem a hagyományos		Az önkormányzat elállt az 5. számú területen tervezett feltáró utak kijelölésétől, egyedül a tervezett rekreációs területének megközelítése kerül biztosításra jelen eljárásban	elfogadásra javasolt

Észrevételek, javaslatok	Válaszok	Döntés
telekszerkezet és beépítési mód védelmét is jelenti, melyet a tervezett szabályozás több esetben megszüntet. Igazgatóságunk tájvédelmi szempontból nem ért egyet a hagyományos telekszerkezet megszüntetésével, feltáró út kialakításával az alábbi esetekben: 1. tömb: a felosztott telkek megközelítésére szolgáló „közlekedési terület (út) céljára fenntartott terület” kijelölése részben az Ócsai TK területén tervezett, az út védett terület szélén történő kialakítása a védett területre többlet terhelést gyakorol. 2. tömb: a tervezett „közlekedési terület (út) céljára fenntartott terület” az Ócsai TK területén kerülne kialakításra, a védett természeti terület telkeit osztaná meg, ezáltal megszüntetné a hagyományosan kialakult telekszerkezetet. A tervezett utak kialakítása ellentétes a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (továbbiakban Tvt.) 7.§ (1) és (2) a) és c) pontjával, a 31.§ előírásával, valamint az Ócsai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról szóló 138/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet (továbbiakban rendelet) 3.§-ával. A Tvt. 7.§ (1) alapján A történelmileg kialakult természetkímélő hasznosítási módok figyelembevételével biztosítani kell a természeti terület használata és fejlesztése során a táj jellegének, esztétikai, természeti értékeinek, a tájakra jellemző természeti rendszereknek és egyedi tájértékeknek a megóvását. A (2) bekezdés szerint A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében: a) gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések külterületi elhelyezése során azoknak a természeti értékek, a mesterséges környezet funkcionális és esztétikai összehangolásával történő tájba illesztéséről; c) a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőzésére. A Rendelet 3. § szerint A védettség indoka és célja a terület természetes élőhelyeinek (turjános láprétek, zsombékos nádasok, mocsári és lápi társulások, égerlápok, fűzesek stb.), növénytársulásainak, az itt található védett és fokozottan védett növény- és állatfajoknak a megőrzése, a földtani- és felszínalaktani természeti értékek, kultúrtörténeti értékek, valamint a jellegzetes tájképi adottságok megóvása. A további tömbök esetében a telekosztást lehetővé tevő útkialakításokat táj- és természetvédelmi szempontból elfogadhatónak tartjuk, de a 4. 5. és 6. tömb esetében szükséges, hogy az utak későbbi kiszabályozása esetén a tömbökre vonatkozó teljes szabályozás felülvizsgálatra kerüljön olyan módon, hogy TK felé a beépítést korlátozó pufferterület kerüljön kialakításra, az utak és fordulók az ökológiai hálózat területét ne érintsék.		
11. számú módosítás – Czirják-tanya (0326/3, 0326/6, 0326/5 hrsz.)	A Kb-L övezet előírásai aérésnek megfelelően javításra kerülnek (beépítési %, tájba illesztési szabályok)	elfogadásra javasolt

Észrevételek, javaslatok	Válaszok	Döntés
A tervezett módosítás alapvető célja a területen kialakult lovas sporttal összefüggő területhasználat és beépítés jogi rendezése, a meglévő épületállomány legalizálása, valamint a hosszútávú, fenntartható fejlesztési lehetőségek biztosítása a tulajdonosi szándékokkal összhangban. Ennek érdekében a terület Kb-L – különleges beépítésre nem szánt lovas tanya övezetbe sorolása tervezett, melynek beépíthetősége a jelenlegi kb. 2% helyett az alátámasztó munkarész szerint 3%-ra, a jóváhagyandó munkarész szerint 10%-ra módosulna, szállás funkció kialakítását is lehetővé téve. Nem értünk egyet a dokumentáció azon megállapításával, hogy a Czirják tanya a Tájvédelmi Körzet szélén elhelyezkedő terület, ugyan akkor a valós hasznosítást tekintve inkább sorolható a védelem alatt nem álló területekhez. A terület közelében található napelempark, intenzív mezőgazdasági hasznosítás a terület mellett futó vasút és közút túloldalán találhatóak, pontosan ezek választják el egymástól az intenzív használat alatt álló, és a TK területébe tartozó részeket. A tanya eredetileg a TK hagyományos tájhasználatba illeszkedett, az illegális bővítések, tájba nem illő épületek, építmények felépítése, a területhasználat módosítása változtatta meg a hagyományos tájhasználatot és tájképet. A tulajdonossal folytatott egyeztetések során Igazgatóságunk elfogadta a meglévő épületek, építmények fennmaradását, amennyiben azok tájba illesztése megtörténik. Ugyanakkor a területen további fejlesztések nem egyeztethetőek össze a védett természeti terület védelmi céljaival, Igazgatóságunk a jelenleginél nagyobb beépítést és szállás funkció kialakítását nem fogadja el. A területre vonatkozóan szükségesnek tartjuk a szabályozásban rögzíteni a tájba illesztés követelményeit – épületek, építmények anyaghasználat, takarófasítások, zöldfelületek minősége, építési hely kijelölése, stb. Sajnálatosnak tartjuk, hogy az átminősítés ellentételezéseként nem tényleges zöldfelületi fejlesztés, hanem csak adminisztratív kompenzáció tervezett. Kérjük, hogy a Kb-L övezetre vonatkozó tervezett szabályozást a fentieknek megfelelően szíveskedjenek átdolgozni. Véleményünket a fent jelzett jogszabályhelyek mellett a Tvt. 7.§ (2) bekezdés e) pontja is alátámasztja, mely szerint biztosítani kell, hogy a gazdálkodással összefüggő épületek, építmények, létesítmények és berendezések elhelyezése, mérete, formája, funkciója és száma alkalmazkodjon a táj jellegéhez.		
14. számú módosítás – Bajcsy-Zsilinszky utca 35. Az Önkormányzat célja egy olyan Vt-8 övezet kialakítása, ahol zártosuló beépítési móddal 6-nál több lakóegység alakítható ki. A terület közvetlenül határos az Ócsai TK területébe tartozó Öregfalú településszel. Átgondolásra javasoljuk, hogy a nagyszámú lakóegység kialakítása valóban szolgálja-e a helyi védetség alatt álló épület megóvását és milyen precedenst teremtet a többi telkére vonatkozóan.	Köszönjük az észrevételt. Az önkormányzat saját tulajdonú ingatlanának módosítás szerinti hasznosítása a Képviselő-testület döntése alapján történik, a testület szándékát fenntartja. Az épület átépítéskor a helyi védett érték megőrzését a települési főépítész véleménye biztosítja majd.	elfogadásra részben javasolt

Észrevételek, javaslatok		Válaszok	Döntés
További módosítások, összegzés A további módosítással érintett területek országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területnek, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területnek (Natura 2000 terület), országos ökológiai hálózat övezeteinek, tájképvédelmi terület övezetének, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területnek nem részei, ezekkel kapcsolatosan Igazgatóságunk nem kíván észrevételt tenni. Igazgatóságunk a fenti vélemények figyelembe vétele esetén tartja elfogadhatónak táj- és természetvédelmi szempontból a tervek elfogadását.		Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel
Iktató Szám: 020230-0008/2026	Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság (KDVVIZIG)	A véleményezési eljárás további szakaszában részt vesz.	Döntés
4. sz. módosítás – Ócsa Települési Vízmű belső védőterülete A 4. számú tervezési terület érinti a DPMV Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. üzemeltetésében álló, hatályos határozattal kijelölt Ócsa Települési Vízmű belső védőterületét, így a tervezett módosításhoz a kijelölő határozat és a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Kormányrendelet alapján nem járulunk hozzá.		A 4. számú módosítás törlésre kerül az anyagból.	elfogadásra javasolt
Szennyvízelvezetés, közműellátás A 9. sz., 11. sz., 12. sz., és a 16. sz. részterületen, melyek nem lakossági célú felhasználással érintettek, igazgatóságunk közműpótló berendezésként csak a szigorúan ellenőrzött zárt szennyvíztárolók létesítéséhez és üzemeltetéséhez járul hozzá a közcsonna hálózat kiépítéséig. A 10. sz és 17. sz. részterületen, a lakossági célú ingatlanfejlesztések szennyvízelvezetése kapcsán kizárólag a közcsonna hálózatra történő rákötést tartjuk elfogadhatónak. A többi részterületet illetően a tervezett fejlesztések közmű igényeinek kielégítésére vonatkozóan szükséges a közmű üzemeltetők hozzájárulási nyilatkozatainak beszerzése. Felhívjuk a figyelmet, hogy igazgatóságunk a felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a szennyvíz illetve a tisztított szennyvíz szikkasztását nem támogatja , a kezelt vizek kizárólag megfelelő előkezelést követően, és ellenőrzött körülmények között vezethetők a befogadóba.		Köszönjük az észrevételt. A fejlesztések kapcsán a közműelőírások rögzítésre kerültek.	döntést nem igényel
Csapadékvíz-elvezetés, vízrendezés, vízfolyások A gépjárművek által használt nagyobb kiterjedésű burkolt felületekről (pl.: parkoló) elfolyó olajjal szennyeződő csapadékvizek csak előtisztítást követően vezethetők a befogadóba. Az olajfogóban kiszűrt olaj veszélyes hulladéknak minősül. Az üzemeltetés során keletkező veszélyes hulladékok gyűjtésénél, ártalmatlanításánál		Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel

Észrevételek, javaslatok	Válaszok	Döntés
a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásaiban foglaltakat be kell tartani. A település területe a Pálfi féle I. és II. kategóriába tartozik. A település területét érinti a KDVVIZIG kezelésében lévő Duna-Tisza-csatorna és XXVI. Árapasztó, Szittyó-csatorna. A csatornákat és azok 6-6 méteres fenntartó sávját érintő egyéb munkálatokra, beavatkozásokra vagyonkezelői hozzájárulást kell kérni, illetve az alábbi előírásokat be kell tartani. Vízügyi előírásaink a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 4. § (1) foglaltak, valamint a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó szabályokról szóló 147/2010. (IV.29.) Korm. rendeletben foglaltak alapján: - A mély fekvésű, lefolyástalan területek, valamint belvízzel veszélyeztetett területek beépítése nem javasolt. - Esetleges beépítéssel egyidejűleg meg kell oldani a terület vízrendezését. - A befogadó vízfolyás, csatorna befogadó képességét ellenőrizni kell, és amennyiben nem megfelelő, a rendezését be kell tervezni. - Amennyiben a befogadó vízfolyás a beépítésből származó többletvizek befogadására nem képes, a beépítésre kerülő területen belül meg kell oldani a többlet csapadékvíz időszakos tározását. - Új utcák, telkek kialakításánál közterületen kell helyet biztosítani a vízelvezető árkoknak vagy zárt csatornáknak. - A kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, csatornák melletti 6-6 m-es, egyéb vízfolyás, csatorna esetében 3-3 m parti sáv nem építhető be. A partétől számított 6-6 m, ill. 3-3 m távolságon belül építményt, fát, kerítést, bármilyen a fenntartást, esetleges védekezést akadályozó létesítményt elhelyezni tilos.		
Tájékoztatás – havária, vonatkozó jogszabályok Továbbá tájékoztatjuk, hogy az esetlegesen bekövetkező havária helyzeteket haladéktalanul szükséges bejelenteni az illetékes vízvédelmi hatóság felé, továbbá a vízminőségi káreseményről igazgatóságunkat is haladéktalanul tájékoztatni kell. Az igazgatóság Vízminőségi kárelhárítási ügyelete: (+36) 30-708-60-64, Műszaki ügyeleti szolgálata: (+36) 30-334-19-09. További jogszabályi előírások: a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény; a 147/2010. (IV.29.) Korm. rendelet; a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról [...] szóló 83/2014. (III.14.) Korm. rendelet; a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet; a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló 30/2008. (XII.31.) KvVM rendelet; a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló	Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel

Észrevételek, javaslatok		Válaszok	Döntés
28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet; a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Korm. rendelet; a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009 (IV.14.) KvVM-EÜM-FVM együttes rendelet; valamint a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II.27.) Korm. rendelet.			
Iktató Szám: NNGYK/54156-2/2026	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály	A további részvételi szándékról nem nyilatkozott.	Döntés
Figyelemmel arra, hogy kémiai biztonsági hatáskört érintő közvetlen fejlesztési elképzelések nem kerültek ismertetésre, érintettséget nem azonosítottunk. A dokumentációhoz észrevételt vagy módosítási javaslatot nem kívánunk tenni.		Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel
Iktató Szám: BP/0801/00463-2/2026	Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály	A véleményezési eljárás további szakaszában nem vesz részt.	Döntés
Közlekedési munkarész, közúthálózat tervezése A tervezés során figyelembe kell venni Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásait, valamint összhangban kell lenni az elfogadott Pest Vármegyei Területrendezési Tervvel. A településrendezési tervek kötelező, alátámasztó közúti közlekedési munkarészeinek tartalmi követelményeit az e-UT 02.01.41 számú útügyi műszaki előírás határozza meg. A közlekedési javaslat készítése során a közutak tervezésére vonatkozó e-UT 03.01.11 számú útügyi műszaki előírást is be kell tartani. A közlekedési javaslat célja az, hogy a közlekedési létesítményekre vonatkozó tervezett műszaki paraméterek (pl. a közutak, vasutak elhelyezésére biztosítandó építési terület szélessége) beépítésre kerüljenek a szerkezeti tervbe, a szabályozási tervbe és a helyi építési szabályzatba. A rendezési tervben a közúthálózati elemeket, azok tervezési osztályba sorolását úgy kell meghatározni, hogy azok megfeleljenek a közutak igazgatásáról szóló 26/2021. (VI. 28.) ITM rendeletben és a „Közutak tervezése” e-UT 03.01.11 számú útügyi műszaki előírásban foglaltaknak, valamint összhangban legyenek a kiszolgáló területi igényekkel, a védett vagy védelemre javasolt területekre vonatkozó szabályozásokkal, a térségre vonatkoztatott környezetvédelmi előírásokkal. A tervezés során az utak és csomópontok helyigényét a távlati forgalmi igények alapján kell meghatározni. Figyelembe kell venni a szükséges keresztmetszeti elemeket (forgalmi sávok, parkolósávok, járdák, gyalogút, padkák, rézsűk, kerékpársávok, kerékpárút, elválasztó sáv, zöldsáv, forgalom elől elzárt terület stb.),		Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel

Észrevételek, javaslatok	Válaszok	Döntés
a közművek elhelyezését, valamint a vízelvezetés és az esetlegesen szükséges környezetvédelmi berendezések helyigényét is. A keresztmetszeti méretezést azon meglévő utak esetében is el kell végezni, melyeket magasabb kategóriába sorolnak, vagy új funkciókat terveznek (új kerékpárút vagy kerékpársávok, várakozósáv, párhuzamos szervízút kialakítása, zöldsávok vagy fasorok telepítése stb.). Az országos közutakat érintő új csomópontok vagy útcsatlakozások tervezésekor figyelembe kell venni a „Szintbeni közúti csomópontok méretezése és tervezése” e-UT 03.03.21 számú és a „Közutak melletti ingatlanok, kiszolgáló létesítmények útcsatlakozása” e-UT 03.02.21 számú útügyi műszaki előírásban foglaltakat. A tervezés során a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 55. §-ában rögzített védősávot (biztonsági övezetet) biztosítani kell.		
Közút kezelőjének hozzájárulása, reklámhordozók (Kkt.) A közúti közlekedésről szóló, 1988. évi I. törvény (továbbiakban: Kkt.) 42/A. § (1) bekezdése szerint: „A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges a) külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren, autópálya, autóút és főútvonal esetén száz méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához, valamint b) belterületen – a közút mellett – ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, valamint a településrendezési tervben szereplő közlekedési és közműterületen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, továbbá a közút területének határától számított két méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához, c) amennyiben az elhelyezendő létesítmény dőlési távolsága a közút határát keresztezi.” A Kkt. 12. § (3)–(3e) bekezdése szerint a gépjárművek közlekedésére szolgáló közút területén, a felett és mellett nem lehet olyan jel, jelzés, egyéb tárgy és berendezés, amely a közúti jelzésekkel összetéveszthető, a láthatóságot akadályozza, alkalmas arra, hogy a közlekedők figyelmét elterelje, vagy a közlekedés biztonságát egyéb módon veszélyezteti; a vélemény a reklámtáblák, reklámhordozók, egyéb reklámcélú berendezések és tájékoztatót segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszközök elhelyezésére vonatkozó korlátozásokat (lakott területen, közvilágítási-, villany- és telefonoszlopon, valamint a közút lakott területen kívüli szakasza mellett) szó szerint idézi.	Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel
Vasúti átjáró Tájékoztatom, hogy a vasúti átjáró – az ideiglenesen létesített vasúti átjáró kivételével – létesítése, áthelyezése és megszüntetése, valamint a létesítés és az áthelyezés során a vasúti átjáró biztosítási módjának és forgalmi rendjének	Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel

Észrevételek, javaslatok		Válaszok	Döntés
kialakítása engedély köteles. A 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (2) bekezdés 10. pontja első fokon országos illetékességgel Budapest Főváros Kormányhivatalát jelöli ki útügyi hatóságként. A vasúti átjáró létesítési eljárást Hivatalom az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984. (XII. 21.) KM rendelet alapján folytatja le a szintbeni közúti-vasúti átjárók kialakításáról szóló e-UT 03.06.11 számú útügyi műszaki előírás figyelembevételével.			
Kiemelt figyelmet kell fordítani a közlekedésbiztonsági szempontokra, a fejlesztések tervezésénél, megvalósításánál elsőbbséget kell, hogy élvezzenek azok a beruházások, amelyekkel a személyesüléssel járó balesetek, balesetveszélyes helyzetek előzhetőek meg. A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban kifogást nem emelek.		Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel
Iktató Szám: PE/UT/01211-2/2026	Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Útügyi Osztály	A további részvételi szándékról nem nyilatkozott.	Döntés
A 2–17. sz. módosítások A hatóság a 2. (Erdősor utcai telkek), 3. (Székesi utcai zöldterület), 4. (vízgazdálkodási üzemi terület), 5. (Öregfalvi telekcsoporthatár-újraosztás), 6. (óvoda udvarának bővítése), 7. (Liget Lakópark), 8. (mezőgazdasági területek átsorolása), 9. (új iparterületek), 10. (Etele utcai terület), 11. (Czirják-tanya), 12. (Felsőbabádi tanyatelek), 13. (Kopácsi István közí árok), 14. (Bajcsy-Zsilinszky utca 35.), 15. (Felsőbabádi buszforduló), 16. (új gazdasági terület 07/3 hrsz.) és 17. (falusias lakóterület bővítése, 04/5 hrsz.) sz. módosítással kapcsolatban: „Nincs ellenvetés”.		Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel
1. sz. módosítás – Szilvafa utcai tömbbelső (3125 hrsz.) lakóövezetbe sorolása A feltáró út szélessége ~ 5m, amely jelenleg nem felel meg a 280/2024 (IX.30.) Kr.-ben foglaltaknak (28.§), azonban a módosító SZT szabályozási vonala – a Szilvafa u. felől – kiszélesítést tartalmaz. Mértéke a rajzról nem leolvasható, a 114. oldalon 8-9 m jelöléssel.		A tervezett zsákutca szélessége valóban 8,0 m (a csatlakozó közútról lehajtva), illetve 9,0 m (a tervezett lakótelkeket feltáró zsákutcában. A szabályozási szélesség jelölés pótlásra kerül.	elfogadásra javasolt
Általános észrevételek – az utcák kialakítására vonatkozóan Új, építésre kijelölt területek alakításánál célszerű a minél szélesebb utak kialakítása az TÉKA 28.§ alapján. Beépült település-szerkezet esetében amennyiben a területsáv nem biztosítható (pl. kialakult beépítettség, műemlék jellegű építmények, ...stb. esetén), úgy az előírt értékektől csak méretezés alapján lehet eltérni. A méretezésnél a közút keresztmetszeti elemein túlmenően fel kell tüntetni a közművek elhelyezését is, valamint a méretezés során figyelembe kell venni a helyi adottságok alapján, a terep lejtéséből adódóan esetlegesen szükséges bevágási és töltési részsí elhelyezésének helyigényét is. A tervezett útszélességekre mintakeresztmetszelvényeket is készítsenek el.		Köszönjük az észrevételt. A tervezett, kisebb szabályozási szélességű közterületekre mintakeresztmetszelvény készült.	döntést nem igényel

Észrevételek, javaslatok		Válaszok	Döntés
Az utak kialakítása során az e-UT 03.01.11 útügyi műszaki előírásban foglaltak szerint szükséges eljárni. Az utak keresztmetszvényeinek tartalmaznia kell: 1. telekhatár és járda között 0,5 méter biztonsági sáv 2. n×0,75 méter, de legalább 1,5 méter széles járda minimum egy oldalon, de ajánlott mindkét oldalon, a terület gyűjtőútján mindkét oldalon szükséges 3. berendezési sáv közművek és közvilágítás elhelyezésére 4. zöldsáv növényzet telepítésére, mellyel az aszfaltutak és járdák hősziget-hatását lehet mérsékelni 5. vízelvezetés – árok vagy zárt vízelvezető csatorna – a csapadék-elvezetéshez, a gyűjtőút esetében ajánlott a fedett vízelvezetés 6. árok esetében padka, kiemelt útszegély esetében ismételt biztonsági sáv kialakítása szükséges 7. út rendeltetésének megfelelő útszélesség Amennyiben közműépítés során az útburkolat alá közművek kerülnek elhelyezésre, javasolt a tisztítóaknak, illetve a szerelvények elhelyezését lehetőleg a forgalmi sáv közepére tervezni (nem az út tengelyébe), illetve a mértékadó keréknyomokat (pld.: kapu bejáratok, parkolók, buszmegállók) szükséges figyelembe venni. Útkereszteződésben, ha ez megoldható, kerüljenek a kereszteződés területén kívülre. A zöldsáv – és ezzel együtt a fák – elhelyezését ajánlott úgy alakítani, hogy az árnyékuk az úttestre essen. Ez amiatt előnyös, mivel a sötét színű aszfalt felmelegedését, és ezzel együtt a hőszigetek mértékét csökkenteni lehet. Az éghajlatváltozás miatt az ilyen, elsőre jelentéktelennek tűnő lépések jelentősen befolyásolni fogják a települések életét. Az úthálózat kialakításakor az MSZ 12042:2019 „Fák védelme építési területeken” című szabványban található, milyen módon lehet útépitések esetén a hosszútávon megtartani az építési terület és környékén a meglévő faállományt.			
A Közlekedési Hatóság az egyeztetési dokumentációban leírtakra vonatkozóan – útügyi szempontból – kifogást nem emel. Felhívom az Önkormányzat figyelmét az alábbiakra: Amennyiben előfordulna új úthálózati elem létesítésének, út megszüntetésének szükségessége, (közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. [Kkt.] 29 § (7) bek.) vagy egy út jelenlegi státusának változása (Kkt. 32. § (3) bek.), úgy abban az esetben hivatalomnál új eljárást kell kezdeményezni, így a konkrét közlekedési érdekeket Hatóságom az engedélyezési eljárásban (93/2012. (V.10.) Korm. rendeletben részleteztem) foglaltak szerint fogja érvényesíteni.		Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel
Iktató Szám: KÖFÁT/42178-1/2026/VHE	Közlekedési és Beruházási Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály	A további részvételi szándékról nem nyilatkozott.	Döntés

Észrevételek, javaslatok		Válaszok	Döntés
Ócsa település településrendezési eszközök módosítása vonatkozásában a Hatóság észrevételt nem tesz. Egyebekben tájékoztatom, hogy a fejlesztés megvalósítási szakaszában az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. Építésügyi ügyek 21. pontjában foglaltak teljesülése esetén az építtetőnek a Hatóságot, mint szakhatóságot kell megkeresnie.		Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel
Iktató Szám: SZTFH-BANYASZ/6780-2/2026	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály	A további részvételi szándékról nem nyilatkozott.	Döntés
Ócsa város településrendezési eszközeinek eseti módosításával kapcsolatban megállapítható, hogy földtani, ásványvagyon védelmi és bányászati jogot érintő problémát nem vet fel. [...] a Bányafelügyelet a bemutatott változtatásokat észrevételek nélkül tudomásul veszi és megállapítja, hogy a szakterületébe tartozó kérdései tekintetében nem érintett, kifogást nem emel a tervezett módosításokkal szemben.		Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel
Iktató Szám: OAHJSZFO/3-252/2026	Országos Atomenergia Hivatal	A további szakaszban az EljR. 72. § (1) bekezdése szerinti tájékoztatást kéri.	Döntés
A tervezési terület figyelembe veendő közelségében az OAH feladat- és hatáskörébe tartozó létesítményként a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem oktatóreaktora és a HUN-REN Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora üzemel. Tájékoztatom ugyanakkor, hogy Ócsa város településrendezési eszközeinek jelen módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján az OAH feladat- és hatáskörét nem érinti, ezért a településrendezési eszközök módosítása ellen nem emelünk kifogást. Az OAH részére elegendő az EljR. 72.§ (1) bekezdésének megfelelő tájékoztatás az elfogadott településrendezési eszközökről.		Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel
Felhívom még a figyelmét, hogy a Korm. rendelet [246/2011. (XI.24.) Korm. rendelet] 7.§ (6) bekezdése értelmében, a nukleáris létesítmények és a radioaktív hulladék-tároló 30 km-es körzetében mindazon veszélyes létesítmények és tevékenységek engedélyezése esetén, amelyek tekintetében jogszabály védőtávolság kijelölését írja elő, az engedélyezést végző hatóság az eljárása megindításáról tájékoztatja a biztonsági övezetet kijelölő szervet (az OAH-t), valamint a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló engedélyesét. Az ilyen eljárásban az OAH és a Korm. rendelet szerinti engedélyes ügyfélnek minősül.		Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel
Iktató Szám: 8887-6/2026/h	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	A további részvételi szándékról nem nyilatkozott.	Döntés

Észrevételek, javaslatok		Válaszok	Döntés
A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik , a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek .		Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel
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 .		Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel
Iktató Szám: K/17812-2/2026.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hírközlésfelügyeleti Igazgatóság Építményengedélyezési Osztály	A további részvételi szándékról nem nyilatkozott.	Döntés
A 17 darab, a rendezési tervet is érintő lehatárolt módosítás hírközlési érdeket nem sért , elfogadása ellen a Hatóság kifogást nem emel .		Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel
Iktató Szám: 4845-2/2026.	Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata Polgármester	A további részvételi szándékról nem nyilatkozott.	Döntés
A tárgyi ügyben az E-TÉR felületén rendelkezésre bocsátott véleményezési tervdokumentáció áttanulmányozása után a [...] 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64.§ és 66.§ szerinti véleményezési eljárásban észrevételt nem teszünk, kifogást nem emelünk .		Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel
Iktató Szám: K/12617-2/2026	Gyál Város Önkormányzata Polgármester	A további részvételi szándékról nem nyilatkozott.	Döntés
Ócsa Város 17 terület részre vonatkozó településrendezési eszközeinek módosítása Gyál Város Önkormányzat érdekeit nem sérti, ezért azzal kapcsolatosan észrevételt, kifogást nem teszek .		Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel
Egyéb, az E-TÉR-en kívül érkezett állásfoglalás			
Iktató Szám: – (e-mail, 2026.06.16.)	MÁV Személyszállítási Zrt. Autóbuszos Üzemeltetési Főigazgatóság Autóbuszos Forgalomelőkészítés	A további részvételi szándékról nem nyilatkozott.	Döntés
15. sz. módosítás – Felsőbabádi buszforduló: megállóhelyek, forgalmi rend Az Ócsa, Felsőbabádi elágazás elnevezésű megállóhelyet a Dabas/Tatárszentgyörgy/Kerekegyháza/Kecskemét, az Ócsa, a Bugyi, valamint a Budapest között közlekedő járataink veszik igénybe. Célszerűnek találjuk, ha az újonnan kialakítandó forduló mellett elhelyezkedő, Bugyi irányú megállóhely a jelenlegi helyén továbbra is használatban maradjon, így csak egy új megállóhely kialakítása lenne szükséges a forduló belső ívén. Nem okozna problémát, hogy irányonként szétválasszuk a járatokat, viszont a zavartalan működés előfeltétele,		Köszönjük az észrevételt. Az önkormányzat fenntartja a módosítás szándékát egy esetleges jövőbeni fejlesztés esetére.	döntést nem igényel

Észrevételek, javaslatok		Válaszok	Döntés
hogyan a belső íven kialakított megállóhelyen utascserét végző autóbusz lekerülhető legyen, melynek érdekében ott lényegében egy többlet sáv kialakítására van szükség. A Felsőbabádi elágazásnál nincs végállomásozó járatunk, információim szerint ezen a későbbiek során sem változtatunk. A környező településekhez viszonyított távolsága erre a funkcióra alkalmatlanná teszi, egyáltalán nem illeszkedne a járatok valós utazási szokásjogok alapján kialakított útvonalvezetéséhez. Ezek alapján ezen a helyszínen tárolóhely kialakítására sincs szükségünk.			
Méretezés, tervezési követelmények A tervek elkészítésénél kérjük, hogy hosszútávú szempontok alapján a leghosszabb, csuklós autóbuszra méretezzék az infrastruktúrát. Kérjük továbbá, hogy a létesítmény közlekedési folyosóinak leellenőrzésére, rendeltetésszerű használatának lemodellezésére üldözőgörbés modellezéseket is végezzenek.		Köszönjük az észrevételt. A tervezett területigény meghatározása során az említett paramétereket vettük figyelembe.	döntést nem igényel
Üzemeltetési következmények, alternatíva A megállóhelyek kiszolgálása a járatok döntő részében vonalvezetéstől függően eltérő, akár 400 méteres többletfutást eredményezne. A többlet futásteljesítmények miatt a fejlesztést szolgáltatást megrendelő minisztérium felé fel kell terjesztenünk, csak jóváhagyásuk esetén módosíthatunk a jelenlegi közlekedési renden. Megjegyezzük, hogy a megállóhelyet érintő járataink mértékadó utasforgalma a reggeli órákban Budapestre irányul, illetve délután onnan indul, így ebben az esetben a betérés idővesztése okoz az autóbuszban tartózkodók számára. Ez felveti azt a kérdést, hogy a jelenleg is meglévő megállóhelyekhez szabványos járdakapcsolat és gyalogos átvezetés kialakítása jobb megoldást eredményezne vagy sem?		Köszönjük az észrevételt. A buszforduló áthelyezése valóban a gyalogos megközelíthetőség felülvizsgálatát teszi majd szükségessé.	döntést nem igényel
KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉSEL KAPCSOLATOS NYILATKOZATOK			
Iktató Szám: PE/AF/00359-2/2026.	Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda (tájékoztatás, aláírva 2026.07.13.)	A további részvételi szándékról nem nyilatkozott.	Döntés
Felhívjuk a figyelmet, hogy a megküldött módosítási szándékkal kapcsolatban nem érkezett megkeresés az R. 60. § (3) bekezdés szerinti várható környezeti hatások jelentőségének eldöntése tárgyában. A R. (4) bekezdés szerint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (2) bekezdése szerinti eljárás megelőzi a R. 62. § (1) bekezdés a) pontja szerinti véleményezést. A településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban az SKVr. 4. § (4) bekezdése alapján a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése ügyében szükséges megkeresni Hivatalunkat. Kérjük, pótolják a fentebbi megkeresést az egyszerűsített eljárás lefolytatásához.		Köszönjük az észrevételt, a megkeresés megtörtént.	döntést nem igényel

Észrevételek, javaslatok		Válaszok	Döntés
(Megjegyzés: a levél bevezetője tévesen „Budakeszi településrendezési eszközök módosításáról szóló dokumentációra” hivatkozik.)			
Iktató Szám: PE/AF/00359-2/2026.	Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda (nyilatkozat, aláírva 2026.07.17., Hiv. szám: 4816-24/2026.)	A további részvételi szándékról nem nyilatkozott.	Döntés
Környezeti vizsgálat szükségessége A településrendezési eszközök módosítása során várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésével kapcsolatban mérlegeltük a SKVr. 2. mellékletében meghatározott szempontokat. Az épített környezet védelmére és a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek. Fentiekben túl megjegyezzük, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége vonatkozásában az érintett hatóságok álláspontját tartjuk irányadónak.		Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel
A környezeti értékelés tartalma, készítői Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés a [...] 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 3. melléklet 41. pont alapján a környezeti értékelés az alátámasztó javaslat tartalmi részét képezi. Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés elkészítésébe olyan szakértőket kell bevonni, akik a vonatkozó jogszabályokban – a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet, a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendeletben – foglaltak szerint megfelelő szakértői jogosultsággal rendelkeznek.		Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel
Eljárási teendők (önkormányzati döntés, E-TÉR, lakossági fórum) Kérjük, a településrendezési véleményezési dokumentációhoz a környezeti értékelésről szóló önkormányzati döntést csatolni szíveskedjen. Tájékoztatjuk, hogy amennyiben a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoztak, hogy a környezeti értékelés szükséges, illetve a készítésről döntés született, kérjük, a szervek által meghatározott tartalmú környezeti értékelés véleményezését, a R. 62. § alapján, az E-TÉR felületen kezdeményezni, a környezeti értékelési dokumentáció feltöltésével. Amennyiben R. 60. § (3)-(4) bekezdésben meghatározott folyamat alapján, a környezeti értékelés elkészítését a környezet védelméért felelős szervek nem találták szükségesnek, vagy az SKVr. szerinti eljárást lefolytatva a kidolgozó nem tartja szükségesnek az elkészítést, úgy az E-TÉR felületén az útmutatóban leírtak szerint a környezeti értékelés egyeztetésének kapcsolása szükséges. Tájékoztatjuk, hogy a településrendezési eszköz véleményezési eljárást az önkormányzat kezdeményezheti, a polgármester általi véleményezési anyag		Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel

Észrevételek, javaslatok		Válaszok	Döntés
feltöltésével (.pdf/A) formátumban, a [...] 419/2021. Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 62. § (3) bekezdése alapján a kezdeményezés, a dokumentumok E-TÉR egyeztetési felületére történő hiánytalan feltöltésével válik érvényessé. Felhívjuk a figyelmet, a településrendezési eszközt módosító egyeztetési eljárás indítása előtt – R. 65. § és 75. § előírásai szerint – tartandó lakossági fórum kötelezettség vagy partnerségi rendelet szerinti helyi partnerségi egyeztetés, határidőben történő megtartására, hogy a véleményezési anyag feltöltésekor az egyeztetéseken tett észrevételek és javaslatok az E-TÉR felületre feltöltésre kerülhessenek a R. 65. § (6) bekezdés értelmében.			
Iktató Szám: BP/PNEF/01393-3/2026.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály (környezet- és település-egészségügy)	A további részvételi szándékról nem nyilatkozott.	Döntés
Közegészségügyi szempontból a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek az alábbi észrevételekkel: A beruházások, fejlesztések során az ivózellátás és a szennyvízelvezetés biztosítása szükséges. Az ivóvíz minőségének meg kell felelnie az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet előírásainak. A 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 24. § (1) bekezdése szerinti egyedi szennyvíztisztításra lehatárolt területek közé Ócsa nem tartozik, mivel a 25/2002. (II. 27.) Korm. rendelet 1. mellékletében Ócsa település is feltüntetésre került, ezért egyedi szennyvíztisztítót kizárólag a vonatkozó jogszabályokban foglaltak szerint lehet létesíteni.		Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel
Ócsa – a 219/2004. (VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település. A fentiek miatt a módosítás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.		Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel
Iktató Szám: BP/PNEF/01393-4/2026.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály (természetes gyógytényező)	A további részvételi szándékról nem nyilatkozott.	Döntés
A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.		Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel
Iktató Szám: BP/PNEF/01425-3/2026.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály (környezet- és település-egészségügy – E-TÉR)	A további részvételi szándékról nem nyilatkozott.	Döntés

Észrevételek, javaslatok		Válaszok	Döntés
A településterv készítése ellen közegészségügyi szempontból kifogást nem emel az alábbi észrevételekkel: A beruházások, fejlesztések során az ivóvízellátás és a szennyvízelvezetés biztosítása szükséges. Az ivóvíz minőségének meg kell felelnie az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet előírásainak. A 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet szerint „24. § (1) Az egyedi szennyvíztisztításra lehatárolt területek közé tartoznak a) az agglomerációba [...] nem tartozó települések, illetve településrészek, lakott területek, b) az agglomerációba tartozó települések azon részei, ahol közműves szennyvízelvezető művek létesítése [...] nem indokolt.” A Nemzeti Települési Szennyvízelvezetési és -tisztítási Megvalósítási Programról szóló 25/2002. (II. 27.) Korm. rendelet 1. mellékletében Ócsa település is feltüntetésre került, így az nem tartozik az egyedi szennyvíztisztításra lehatárolt területek közé, ezért egyedi szennyvíztisztítót kizárólag a vonatkozó jogszabályokban foglaltak szerint lehet létesíteni.		Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel
Ócsa – a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település. A fentiek miatt a módosítás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.		Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel
Iktató Szám: BP/PNEF/01425-4/2026.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály (természetes gyógytényező – E-TÉR)	A további részvételi szándékról nem nyilatkozott.	Döntés
A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik. Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a [...] 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja állapítja meg.		Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel
Iktató Szám: PE/ERDŐ/4357-2/2026	Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály	A további részvételi szándékról nem nyilatkozott.	Döntés
Erdő igénybevétele A tervezett módosítások közvetlenül érintenek az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt (Ócsa 145/A,B,D,E,F,G, 149/B,C,D,NY, 151/A,B,C,E,G,H, 209/H erdőrészek). A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevételevel jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása jelentős.		Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel

Észrevételek, javaslatok		Válaszok	Döntés
Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvénynek (továbbiakban: Evt.) 78. § (1) bekezdése szerint erdőt igénybe venni csak kivételes esetben, a közérdekkel összhangban lehet. Felhívom azonban a figyelmet, hogy az Evt. 78. § (2) bekezdése szerint az erdő igénybevételéhez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges. Ezért a tényleges munka csak az erdészeti hatóság erdő igénybevételét engedélyező, végleges határozata alapján kezdhető meg az engedélyben megjelölt feltételekkel, határidőn belül és az abban meghatározott célra.			
Környezeti vizsgálat Valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés alapján megállapítom, hogy a várható környezeti hatások erdővédelmi szempontból nem jelentősek, ezért a környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárást az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek.		Köszönjük az észrevételt.	döntést nem igényel
Iktató Szám: BP/2602/00549-3/2026	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	A további részvételi szándékról nem nyilatkozott.	Döntés
10. és 17. sz. módosítás – környezeti értékelés / örökségvédelmi hatástanulmány Régészeti szempontból a 10. és 17. sz. módosítással kapcsolatban szükségesnek tartom régészeti terepbejáráson (szükség szerint műszeres lelet- és lelőhelyfelderítésen) alapuló környezeti értékelés vagy ezt kiváltó örökségvédelmi hatástanulmány készítését, amennyiben erre korábban még nem került sor. Kérem, hogy egyeztessenek ez ügyben a területileg illetékes múzeummal, a Ferenczy Múzeumi Centrummal (2000 Szentendre, Fő tér 2–5.). Megállapítottam, hogy a 10. ill. 17. módosítás új falusias lakóterület kijelölést, ill. bővítést céloz meg, jelenlegi mezőgazdasági környezetben. A 10. módosítás területei (024/38, 024/39 hrsz.) a [...] közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján régészeti lelőhely közelében találhatóak (65472 azonosítószám). A 17. módosítás területét (04/5 hrsz.) pedig konkrétan érinti is egy lelőhely (65476 azonosítószám). Tekintettel arra, hogy mindhárom ingatlanon a környező beépítésekhez illeszkedve feltételezhetően sűrű, magáncélú beépítéseket terveznek, az esetleges régészeti érintettséget a 10. sz. módosítás, illetve annak mértékét a 17. sz. módosítás esetben még a tervezési fázisban tisztázni kell. A régészeti terepmunka ezt a célt szolgálja. A Kötv. 85/A. § (1) bekezdése szerint örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településtervének kidolgozása során. Az örökségvédelmi hatástanulmány legfeljebb 10 évig érvényes. [...] Az örökségvédelmi (régészeti) hatástanulmány régészeti szakterülettel foglalkozó munkarészének elkészítése az Övr. 84. § (2) bekezdése a) pontja alapján szakértői jogosultsághoz kötött tevékenységnek minősül.		Köszönjük az észrevételt. Az örökségvédelmi hatástanulmány elkészült, azt a hatóság elfogadta.	döntést nem igényel

Észrevételek, javaslatok		Válaszok	Döntés
Hiánypótlás – műemlékek, régészeti lelőhelyek ábrázolása Továbbá műemlékvédelmi és régészeti szempontból, kérem, hogy nyilatkozzanak arról, és igazolják, hogy a tervlapokon a Nyilvántartás aktuális adatainak megfelelőek-e a nemzeti emlékek minősülő műemlékek, műemléki területek, valamint a régészeti lelőhelyek ábrázolásai. A megküldött anyagokból ezt sajnos nem áll módunkban megítélni. A csatolt TSZT egészen bizonyosan régészeti szempontból nem az aktuális állapotot mutatja.		Köszönjük az észrevételt, az adatok javításra kerülnek a terven.	elfogadásra javasolt
Iktató Szám: BP/2602/00549-5/2026	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (a környezeti értékelésnek megfelelő hatástanulmány véleményezése, 2026.09.29.)	A további részvételi szándékról nem nyilatkozott.	Döntés
10. és 17. sz. módosítás – örökségvédelmi hatástanulmányok Régészeti szempontból az örökségvédelmi – régészeti szakági – hatástanulmányokat, az alkalmazott vizsgálati módszer alapján, környezeti értékelésként elfogadom , továbbá az alábbi megjegyzésekkel megfelelőnek minősítem. Örökségvédelmi hatástanulmány – 10. sz. módosítással érintett 024/38 és 024/39 hrsz-ú részterület, régészeti szakági munkarész (Készítette: Dr. Tankó Károly, 2026.09.05.) – megfelelő, kérem az abban foglaltak betartását. Külön felhívom a figyelmüket az alábbiakra (17. o.): „Ebből következően a tervezett lakópark megvalósításával járó földmunkák régészeti jelenségeket érinthetnek és/vagy eredeti kontextusban lévő leleteket bolygathatnak meg. Ezt elkerülendő az építkezésekhez kapcsolódó földmunkákat (pl. alapozás) régészeti bontómunkával opcionálisan kiegészített megfigyelés mellett végezni javasolt. A régészeti feladat ellátására Pest megyében a szentendrei székhelyű Ferenczy Múzeumi Centrum jogosult.” Örökségvédelmi hatástanulmány – 17. sz. módosítással érintett 04/5, 04/6, 2255/5, 4801/1, 4801/4, 4801/5, 4801/11, 4801/16 és 4801/17 hrsz-ú részterület, régészeti szakági munkarész (Készítette: Dr. Tankó Károly, 2026.09.05.) – megfelelő, kérem az abban foglaltak betartását. Külön felhívom a figyelmüket az alábbiakra (17. o.): „Ebből következően a lakóingatlanokkal tervezett beépítés megvalósításával járó földmunkák régészeti jelenségeket és/vagy eredeti kontextusban lévő leleteket, bolygathatnak meg, esetleg tartósan elfedhetnek. Ezt elkerülendő az építkezésekhez kapcsolódó földmunkákat régészeti bontómunkával kiegészített megfigyelés mellett végezni javasolt. A régészeti feladat ellátására Pest megyében a szentendrei székhelyű Ferenczy Múzeumi Centrum jogosult.”		Köszönjük az észrevételt. Az örökségvédelmi hatástanulmány elkészült, azt a hatóság elfogadta.	döntést nem igényel
Hiánypótlás – műemlékek, régészeti lelőhelyek ábrázolása (ismételt kérés) Továbbá kérem, ahogyan előző, BP/2602/00549-3/2026 iktatószámú levelemben írtam, nyilatkozzanak arról, és igazolják, hogy a tervlapokon a Nyilvántartás aktuális		Köszönjük az észrevételt, az adatok javításra kerülnek a terven.	elfogadásra javasolt

Észrevételek, javaslatok		Válaszok	Döntés
adatainak megfelelőek-e a nemzeti emlékek minősülő műemlékek, műemléki területek, valamint a régészeti lelőhelyek ábrázolásai. A megküldött anyagokból ezt sajnos nem áll módunkban megítélni. A csatolt TSZT egészen bizonyosan régészeti szempontból nem az aktuális állapotot mutatja.			
PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEK ÉS A VÉLEMÉNYEZÉS ALATT SZÜLETETT ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK			
Lakossági vélemények			
Beérkezett: 2026.07.10. (e-mail)	lakos(1)		Döntés
HÉSZ – átmeneti rendelkezések, halasztott hatálybalépés Alulírott, mint helyi ingatlantulajdonos, azzal a tiszteletteljes, de határozott kéréssel fordulok Önökhöz, mint a rendeletalkotásért felelős döntéshozókhoz, hogy az új Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) rendelet megalkotásakor szíveskedjenek „Átmeneti rendelkezéseket” (tűrelmi időt) biztosítani a folyamatban lévő fejlesztések számára. Ingatlanom értékesítése jelenleg is zajlik, a hatályos szabályok szerint a telken egy kétlakásos lakóépület alakítható ki. Azonban a jövőbeli HÉSZ-módosítás körüli bizonytalanság miatt eddig már három komoly beruházó/vállalkozó partner állt el a vételtől. [...] A szabályozás tűrelmi idő nélküli módosítása az elindult folyamatokat teljesen ellehetetleníti. Ez nekem, mint helyi lakosnak és adófizető polgárnak, közvetlenül közel 15 millió forintos valóságos anyagi veszteséget és súlyos kárt okoz, valamint teljesen megbénítja az érintett ingatlan piaci forgalmát. A jogbiztonság, a bízalomvédelem, valamint a helyi polgárok gazdasági méltányosságának elvét szem előtt tartva tisztelettel kérem [...], hogy az új HÉSZ rendelet szavazásakor és elfogadásakor építsék be az alábbi jogi garanciát: • A rendelet biztosítson méltányos felkészülési időt (a kihirdetéstől számított legalább 90 napos halasztott hatálybalépést), VAGY • Mondja ki a rendelet, hogy a hatálybalépéskor már okirattal igazolhatóan megkezdett tervezési, geodéziai vagy előkészítési folyamatokra a hatálybalépéstől számított 90 napig még a korábbi, kedvezőbb építési szabályok vonatkoznak az ÉTDR-be történő beadásig. Kéri, hogy a kérelmet a Polgármester a Képviselő-testület elé terjessze, valamint hogy az átmeneti rendelkezések testületi támogatásának lehetőségéről, illetve a HÉSZ-módosítás tervezett menetrendjéről hivatalos, írásbeli választ kapjon. (Az ingatlan címe és helyrajzi száma az eredeti beadványban szerepel.)		A településrendezési tervmódosítás egyeztetési eljárás szakasza biztosítja a lakosok számára a véleményezési lehetőséget, illetve az őket esetlegesen érintő változások időben történő megismerését. A véleményezési szakasz lezárását követően záró véleményezési és további hiánypótlási szakasz következhet az eljárásban, ezt követően kerülhet sor a záró szakmai vélemény kiállítására az állami főépítész részéről, mely összesen 6 hónapig érvényes. Ezen az időszakon belül lehet előterjeszteni az új építési rendeletet elfogadásra. Egy általános módosítási eljárás összesen minimum 6-9 hónapig tart, melynek a lakossági véleményezés nagyjából a közepén zajlik, ezt követően a lakos által kért 90 nap lényegében fennállhat az elfogadásig.	elfogadásra javasolt, a rendelettervezet módosítása nem indokolt, mivel a megismerés óta már eltelt a 90 nap
Lakossági fórum 2026.07.17. (jegyzőkönyv)	lakos(2); lakos(3); lakos(4)		Döntés
7. sz. módosítás – Liget Lakópark (Jegenyefa utca) – lakos(2), lakos(3)		(A fórumon a főépítész, a településtervező és egy képviselő szóban tájékoztatást adott; a jelenlévő lakóparki lakosok úgy látták, hogy telküket a módosítás nem érinti – ld. jegyzőkönyv.)	döntést nem igényel

Észrevételek, javaslatok		Válaszok	Döntés
lakos(2): kérdezi, hogy a Jegenyefa utcában, ahol lakik, a változással kerül-e valamilyen hátrányba, illetve hogy több lakbér lesz-e? lakos(3): személyes véleménye, hogy túl zsúfolt a Lakópark. Fatüzelésű kandallók vannak, kevesen tudnak klímával fűteni, magasak lesznek a füstértékek. lakos(2): úgy látja, hogy fejleszteni kellene az óvodákat, bölcsődét.			
13. sz. módosítás – Kopácsi István közí árok (2566 hrsz.) – lakos(4) lakos(4): a 2566 hrsz-ú árokkal kapcsolatos ingatlannal érintett. Úgy látja, hogy a telek oldalán kijelölt árok törlésre került. Problémájuk, hogy az ingatlant a három tulajdonos között kellene megosztaniuk, ennek egyik akadálya az árok volt; a telekalakítási kérelmüket az árok miatt korábban az Állami Főépítész elutasította. A Földhivatalnál azt mondták, hogy a módosítás meglesz. Kérdése: az árok felülvizsgálata mikorra várható?		(A településtervező, a főépítész és az aljegyző szóban válaszolt – ld. jegyzőkönyv.)	döntést nem igényel
5. sz. módosítás – telekcsoport-újraosztás (Malom köz, TESCO-hoz vezető út) – lakos(4) lakos(4): kérdezi, hogy a TESCO-nál bemenő út hogyan fog alakulni?		(A településtervező a térképen bemutatta a telekcsoport-újraosztással érintett területet és ismertette a sajátos jogintézmény lényegét – ld. jegyzőkönyv.)	döntést nem igényel
Beérkezett: 2026.07.22. (levél)	lakos(5) (közös beadvány, 5 aláíró ingatlantulajdonos)		Döntés
5. sz. módosítás – a módosítás indokolása, a terület jellege A Belterület Dél SZT módosított szelvény térképe alapján több ingatlanunk is érintett a változtatásban (Kertész utcában a 2160/3, 2163/1 és 0377/27, Malom közben 2127, 2128/6 hrsz.). A tervezet szövegében többek között ez olvasható: „az 5-ös sz. módosítással érintett területek jelentős területi tartalékkal bírnak, a hátsó telkek jellemzően hosszú, keskeny ún. nadrágszíj telkek jelenleg beépítetlenek és kihasználatlanok... A hosszútávú cél, kompakt, jól feltárt, közművesíthető lakótömbök kialakítása új közterületek kiszabályozásával.” Mit értünk kihasználatlanság alatt? Kihasználatlanok, mert nincs rajtuk lakóház, lakópark, többlakásos ikerház? Ezek a kertek nem keskenyek, túlzás nadrágszíj telkeknek nevezni ezeket, hiszen normál telekszélességgel futnak a telek végéig, a főúton feljebb elhelyezkedő házakhoz tartoznak, több közülük jelenleg is művelés alatt álló terület, kert, szántó vagy legelő. Ócsa ezen részén (Alsógen) élő emberek évszázadok óta kertet művelnek, termelnek, gazdálkodnak. A kertek enyhén lejtőnek, mélyfekvésűek, a telekvégeken vizesárok húzódik. Ezeknek a területeknek más a rendeltetése, nem igazán alkalmasak építésre. Elszomorít bennünket az a tendencia, amit az utóbbi években tapasztalunk. Gombamód nőnek ki városunk több pontján falusias házak közé beékelődve az igénytelen, sablonszerű tömeglakások, [...] lakóparknak nevezett épületegyüttesek. [...] Látványuk kedvezőtlenül befolyásolja a település egységes arculatát,		Az 5. számú terület kapcsán tervezett tömbfeltárástól az önkormányzat végül eláll – azt nem kívánja a terven feltüntetni. Helyette az egyedi, magánutas tömbfeltárások korlátozása történik meg normatív előírás bevezetésével.	elfogadásra javasolt

Észrevételek, javaslatok		Válaszok	Döntés
szerkezetét. Városunk ékessége az Europa Nostra díjjal kitüntetett Ócsai Műemléktemplom, körülötte az Öregfalú parasztházaival meghatározó elemek, kár lenne elrontani a város központját ilyen lakóparkok engedélyezésével.			
5. sz. módosítás – Kertész utca, tervezett feltáró út Családunk 6. generációja él és gazdálkodik a módosítással érintett területen, elődeink kert- és méhgazdaságot működtettek a Kertész utcában, a gazdálkodás azóta is folyamatos. Családi gazdaságunkban a területek egységet alkotnak, melyet ültetett fasor ölel körbe, az erdősáv jelentősége, hogy a szélerózióknak kitett területeken csökkenti a szél sebességét, védi szántóinkat, érzékeny területen fekvő (Natura 2000) legelőnket. A térképen sárga sávval jelzett (tervezett) út keresztbe húzódik a gazdaságon, érintve a belterületi 2163/1-es telket, átvágva a külterületi 0377/27-es legelőnkon. Ezen a területeken évtizedek óta szigorú ellenőrzés mellett Agrár-környezetgazdálkodás zajlik. A tervezett út egy jövőbeli lakópark leendő lakóinak biztosítana áthaladást egy fennálló családi gazdaság közepén, ellehetetlenítve a privát szféránkat és a gazdaság működését. Ez a tervezet indokolatlan és teljes mértékben elfogadhatatlan számunkra. Nem szeretnénk hozzájárulni ahhoz, hogy a Kertész utca felől legyen kijárata a tervezett lakótömbnek, mivel enélkül is megoldható a telkek megközelítése.			
5. sz. módosítás – Malom köz A Malom közben hasonlóan abszurd a helyzet, az elmúlt években kertművelésből kivett területeken telkeket alakítottak ki, némelyik telekre már lakóház is épült. A tervezett út kettévágná a már kialakított telkeket, megközelíthetlenné téve a kert másik felét, így a fennálló helyzetben már irreleváns az út tervezett vonala. Kérnénk tisztelettel, hogy vizsgálják meg ezen területek módosítását, figyelembe véve a jelenlegi használatukat és lakóinak életvitelét!			
Beérkezett: 2026.08.17–18. (nyilatkozatok)	lakos(6); lakos(7); lakos(8); lakos(9); lakos(10) (6 nyilatkozat, 5 nyilatkozattevő)		Döntés
5. sz. módosítás – feltáró út átvezetése magáningatlanokon Az érintett ingatlanok tulajdonosai azonos szövegű nyilatkozatban rögzítik: „A fent említett ingatlanomat érintő, tervezett feltáró út, ingatlanomon történő átvezetéséhez sem most, sem a jövőben nem kívánok hozzájárulni. Kérem az eljárás során jelen nyilatkozatomat vegyék figyelembe.” Érintett ingatlanok: · lakos(6) – 2186/3 hrsz. (3 tulajdonos közös nyilatkozata) · lakos(7) – 2179 hrsz. · lakos(8) – 2175 hrsz. · lakos(9) – 2175 hrsz. · lakos(10) – 2176 hrsz. és 2177 hrsz. (gazdasági társaság tulajdona, ügyvezetői nyilatkozat, két külön nyilatkozatban)		Az 5. számú terület kapcsán tervezett tömbfeltárástól az önkormányzat végül eláll – azt nem kívánja a terven feltüntetni. Helyette az egyedi, magánutas tömbfeltárások korlátozása történik meg normatív előírás bevezetésével.	elfogadásra javasolt

Észrevételek, javaslatok		Válaszok	Döntés
Beérkezett: 2026.08.24. (tiltakozás)	lakos(11) (közös tiltakozás – az aláírási ív szerinti ingatlantulajdonosok és lakók, meghatalmazott útján)		Döntés
5. sz. módosítás – 2. számú tömb, Lf-1 jelű terület: a tiltakozás tárgya és a kérések Az érintett ingatlantulajdonosok és a terület környezetében élő lakosok [...] egyértelműen és határozottan tiltakoznak a dokumentáció 123. oldalán 2. számú tömbként jelölt, Lf-1 jelű terület tervezett átalakítása, valamint az ahhoz kapcsolódó telekcsoport-újraosztás és új feltáró úthálózat kijelölése ellen. Tiltakozásukat állásfoglalásra megküldik a Pest Vármegyei Kormányhivatal Főispánjának, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályának, Állami Főépítész Irodájának, valamint Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályának. Amennyiben nem vonják vissza a határozatukat, minden rendelkezésre álló jogorvoslatot igénybe fognak venni. Az érintettek a tervezett változtatásról nemrégén, szóbeszéd útján szereztek tudomást. Különösen aggályosnak tartják, hogy az érintett lakók közül sokan nem voltak tudatában annak, hogy a területre ilyen jelentős változtatást terveznek. A tervezett Lf-1 szabályozást nem módosítani, hanem teljes egészében elhagyni kéri. Kéri: · a 2. számú tömb Lf-1 jelű területére vonatkozó tervezett szabályozás törlését; · a telekcsoport-újraosztás lehetőségének törlését; · az új, 12 méter széles feltáró út és közlekedési terület kijelölésének törlését; · a jelenlegi telekszerkezet, használat és zöldfelületek megőrzését; · a meglévő csapadék- és talajvíz-elvezető árok megőrzését; · a természetvédelmi és műemléki szempontok teljes körű figyelembevételét; · a tiltakozásban foglalt lakossági és tulajdonosi álláspont érdemi figyelembevételét.		Az 5. számú terület kapcsán tervezett tömbfeltárástól az önkormányzat végül eláll – azt nem kívánja a terven feltüntetni. Helyette az egyedi, magánutas tömbfeltárások korlátozása történik meg normatív előírás bevezetésével.	elfogadásra javasolt
A kialakult telekszerkezet és a tulajdonosi érdekek védelme Az érintett ingatlanok nem egyszerű fejlesztési tartalékok. Több telket évtizedek óta, illetve több generáción keresztül ugyanaz a család birtokol és gondoz. Ezek az itt élők számára otthont és családi értéket jelentenek. A dokumentáció szerint a tömb feltárása 12 méter széles belső utak kialakításával és telekcsoport-újraosztással történne. A 2026. június 24-i képviselő-testületi ülés jegyzőkönyve is megerősíti, hogy a cél a belső tömbök feltárása és belső utak kialakítása. Ez a jelenlegi telekszerkezet jelentős átalakítása.			
Természetvédelmi és településszerkezeti aggályok A dokumentáció szerint a 2. számú tömb az Ócsai Tájvédelmi Körzethez és műemléki környezethez kapcsolódó területet érint. Az új útszakasz a hagyományosan kialakult telekszerkezetet megbontaná, és a terület természetvédelmi, tájképi és településszerkezeti értékeit veszélyeztetheti.			

Észrevételek, javaslatok		Válaszok	Döntés
A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 7. § (1) bekezdését, 7. § (2) bekezdés a) és c) pontját, valamint 31. §-át, továbbá az Ócsai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról szóló 138/2007. (XII. 27.) KvVM rendeletet a tervezés során figyelembe kell venni. Hivatkoznak a Képviselő-testület 2026. június 24-én meghozott 162/2026. és 163/2026. (VI. 24.) határozataira is, amelyek védett természeti területek megőrzését szolgáló elővásárlási jogról rendelkeznek. Álláspontjuk szerint ugyanezt a természetvédelmi szemléletet a jelen ügyben is következetesen alkalmazni kell.			
Zöldfelület, vízelvezetés és közlekedés A tervezett telekalakítás és útkialakítás a jelenlegi kertek, fák és zöldfelületek csökkenésével járna. Ezt nem támogatják. A telkek végén csapadék- és talajvíz elvezetésére szolgáló árok húzódik. A terület mély fekvésű szakasza miatt ennek megszüntetése vagy átalakítása vízelvezetési problémákat okozhat. A dokumentáció is rögzíti az árok meglétét. A környék közlekedése már jelenleg is túlterhelt. Az új feltáró út és az általa lehetővé tett további beépítések további forgalmat generálnak.			
A térképi állapot nem tükrözi a jelenlegi valóságot A dokumentációban szereplő szabályozási térképek 2017-es keltezésűek, és nem tükrözik a jelenlegi állapotot. Több olyan ingatlan jelenik meg beépítetlenként vagy üres telekként, amely a valóságban beépített, használt és gondozott. Ez az elavult térképi állapot megtévesztő képet adhat a területről, és a döntéshozókat, valamint a véleményezésben részt vevő szerveket is félrevezetheti a tényleges állapot megítélésében.			
Önkormányzati vélemény és a véleményezés alatt született képviselő-testületi döntés			
Ügyiratszám: 4816-21/2026.		Ócsa Város Főépítésze (főépítész vélemény, 2026.07.10.)	Döntés
A 2608 hrsz.-ú Városi Szabadidőpark második megközelítését biztosító közlekedési kapcsolat kijelölése (2624/2 hrsz.) A Városi Szabadidőpark tervezett funkciói között nagyobb létszámú rendezvények megtartása is szerepel, amelyek időszakosan számottevő gépjármű- és gyalogosforgalmat eredményezhetnek. Erre tekintettel indokoltnak tartom, hogy a jelenlegi Strand utcai megközelítés mellett egy második közlekedési kapcsolat kialakításának lehetősége is biztosított legyen. A mellékletben vizsgált változatok közül a 2624/2 hrsz.-ú ingatlanon keresztül, a Felsőkert utca és a Szabadidőpark területén tervezett parkoló között kialakítandó kapcsolatot erősen preferálok. Ez a nyomvonal közvetlen kapcsolatot teremthet a parkolóval, viszonylag rövid szakaszon alakítható ki, és kevesebb ingatlant érint, mint a 2625 és 2626 hrsz.-ú ingatlanokon keresztül vezetett alternatíva. További előnye,		A sportterületet feltáró közlekedési terület feltüntetésre kerül a szabályozási terven.	elfogadásra javasolt

Észrevételek, javaslatok		Válaszok	Döntés
hogyan elsődlegesen elkerülhető az állami tulajdonú, természetvédelmi és vízgazdálkodási érintettségű területek közlekedési célú igénybevétele. A kijelölendő közlekedési terület szélessége igazodjon a hozzá csatlakozó közterületi út szélességéhez, de legalább 6,0 méter legyen. A pontos nyomvonalat, a szabályozási szélességet és a csatlakozás műszaki kialakítását a későbbi közlekedési szakági tervezés során szükséges véglegesíteni. A telekalakítás során biztosítani kell, hogy a 2624/2 hrsz.-ú ingatlan visszamaradó része a hatályos övezeti előírások szerint továbbra is szabályosan megközelíthető és beépíthető maradjon. A Szabadidőparkot körülvevő 2581 hrsz.-ú árok érintettsége esetén az útcsatlakozást úgy kell kialakítani, hogy annak vízelvezetési funkciója ne sérüljön.			
Határozat száma: 184/2026. (VII. 13.)	Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testülete (rendkívüli, nyílt ülés – 9 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)		Döntés
Szabadidőpark megközelítését biztosító út kijelölése (2624/2 és 2581 hrsz.) 1. támogatja jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés, 1. melléklet szerinti kezdeményezést. 2. az Ócsa, 2624/2 hrsz ingatlanra kezdeményezi az út kijelölését az Ócsa Város Településterveinek módosítására vonatkozó egyeztetési eljárásában (a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § és 67. § szerinti általános eljárásában), annak véleményezési szakaszában. 3. kéri a Településtervezőt, hogy a 2624/2 hrsz-ú ingatlanon legyen kijelölve max. 8 méter szélességben „közlekedési terület (út) céljára fenntartott terület”, mely közlekedési terület közvetlenül csatlakozzon a Szabadidőpark 2608 hrsz-ú területén tervezett parkolóhoz. 4. kéri a Településtervezőt, hogy a 2608 hrsz-ú ingatlan megközelítésére a 2581 hrsz-ú ingatlanon legyen kijelölve – az odavezető út szélességének megfelelően – „közlekedési terület (út) céljára fenntartott terület”, mely közlekedési terület közvetlenül csatlakozzon a Szabadidőpark 2608 hrsz-ú területéhez. 5. kéri a Településtervezőt, hogy a HÉSZ módosítása során tegyen javaslatot arra, hogy a telekalakítások sikeresen megvalósuljanak. 6. felhatalmazza a Polgármestert a kialakításhoz szükséges intézkedések megtételére.		A sportterületet feltáró közlekedési terület feltüntetésre kerül a szabályozási terven	elfogadásra javasolt