



Hajba
Csaba

Digitálisan
aláírta: Hajba
Csaba
Dátum:
2026.08.19
12:55:30 +02'00'

TOLNA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

FÜLÖP JÁNOS
polgármester

Iktatószám: TOB/2/00165-8/2026.
Ügyintéző: Tolnai Dorottya
tolnai.dorottya@tolna.gov.hu

Őcsény Község Önkormányzata
Őcsény

Hiv. szám:

Tel.: 74/795-229

Ügyintézőjük: Német Tamás főépítész

Tárgy: Őcsény község településrendezési eszközeinek 10. számú módosítása - általános eljárás záró szakmai vélemény

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (a továbbiakban: E-TÉR) Őcsény község településrendezési eszközeinek módosítását kezdeményezte általános eljárásban a településtervek *tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) 66. § előírásai szerint.

A településrendezési eszközök módosításához hozzájáruló záró szakmai véleményt adok, a módosuló településrendezési eszközök tervezete elfogadásra javasolt.

A záró szakmai vélemény ismertetése

Módosuló, hatályos településrendezési eszközök:

- Őcsény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2010. (III. 10.) önkormányzati határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve (a továbbiakban: **TSZT**)
- Őcsény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2010. (III. 12.) Őcsény község helyi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **HÉSZ**)

Tervezett módosítás célja:

1. Az Őcsény külterületi 0158/16 hrsz-ú általános mezőgazdasági övezeti besorolású földrészlet 0168/6 hrsz-ú ingatlan mellett fekvő 4000 m² részét beépítésre szánt, Kmg-1 jelű különleges mezőgazdasági üzemi területbe történő sorolása — egyben a település beépítésre szánt területének növelése — a 0168/6 hrsz-ú területen fekvő telephely fejlesztésének érdekében.
2. A tervezett belterületi határ „1.” pontban szereplő változás miatti igazítása.

3. Ócsény belterületi 934/52 hrsz-ú földrészlet, Z-1 jelű zöldterületi övezetbe tartozó, mintegy 160 m² nagyságú részének átsorolása Lf-1 jelű falusias lakó övezetbe, egyben a beépítésre szánt terület növelése — a szomszédos 934/49 hrsz-ú ingatlannal történő későbbi telekösszevonás céljából.
4. Ócsény belterületi 934/52 hrsz-ú földrészlet Lf-4 jelű —230 m² hátsó kerti részének Lf-1 jelű falusias lakóterületbe sorolása a 934/49 hrsz-ú ingatlannal történő későbbi telekösszevonás érdekében.
5. Ócsény külterületi 0258 hrsz-ú KÖu-3 jelű közlekedési terület 0260/11 hrsz-ú ingatlannal szomszédos 600 m² részét Kmg-3 jelű különleges mezőgazdasági üzemi területbe történő sorolása — egyben a település beépítésre szánt területének növelése — tervezett telekegyesítés érdekében.
6. Ócsény külterületi, 0208/4, 0208/6, 0211, 0212/2 és 0201 helyrajzi számú földrészletek övezeti besorolásának módosítása a Gksz-3 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetből Gipe jelű egyéb ipari gazdasági terület övezetbe, a településen működő gazdasági szervezetek beruházásösztönző önkormányzati szándékának támogatása érdekében.
7. Az új övezet tervezett Gipe jelű egyéb ipari gazdasági terület övezet meghatározása a telephelyfejlesztés elősegítése céljából.
8. A 792/2 hrsz-ú belterületi önkormányzati tulajdonú ingatlan beépítésre nem szánt KÖu4 jelű közlekedési területét a szükséges mértékben Zöldterület övezetbe sorolja.
9. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT.) 12. S-ában foglalt előírások teljesítése érdekében, a jelen határozat a), c) és e) pontjaiban meghatározott övezeti változások kompenzálására, a 792/2 hrsz-ú, belterületi önkormányzati tulajdonú ingatlan beépítésre szánt Lf-2 (falusias lakó) területének szükséges mértékű átsorolása zöldterület övezetbe, továbbá amennyiben a módosítás alá vont terület nem elegendő, a vonatkozó jogszabályok szerinti, a település egy arra alkalmas részén kiegészítő zöldterület kerül kijelölése.
10. a HÉSZ-ben lévő esetleges elírások, vagy esetleges hibás sorszámozás javítása a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet előírásainak megfelelően.

A véleményezési szakaszt követően beérkezett vélemények szerint történtek javítások a záró véleményezési dokumentációban:

- A Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Székesfehérvár – Szfvár-007136-26/2026. számú véleményében kifejtetteket a tervező a záró véleményezési dokumentációba dolgozta.
- A Tolna Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda részéről kiírt – TOB/2/00165-3/2026. véleményében rögzített észrevételek a dokumentációban javításra, kiegészítésre kerültek.

Ócsény Község Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Önkormányzat) a 168/2025. (XII. 04.) számú határozatával döntött a tervezett módosítás elindításáról. A tervdokumentáció tartalmazza a települési főépítési feljegyzést.

Az Önkormányzat az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet előírásai alapján a környezet védelméért felelős szervek véleményét megkérte, a beérkezett véleményekre alapozva az Önkormányzat 52/2026. (IV. 28.) sz. határozata alapján a környezeti vizsgálat lefolytatását nem írta elő.

Az Önkormányzat a 88/2026. (VI. 22.) határozatával megállapította, hogy a partnerségi egyeztetés során a módosítási javaslatokra vélemény nem érkezett, valamint a partnerségi egyeztetést lezárta.

Az új R. 66. § (7) bekezdése szerint a véleményezési szakaszban beérkezett véleményeket a képviselő testület megismerte és a véleményezési szakasz lezárásáról is döntött az új R. 66. § (7b) bekezdése szerint az Őcsény Község Önkormányzata képviselő-testületének 88/2026. (VI. 22.) számú határozatában.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése is történt az alábbiak szerint:

- Má jelű általános mezőgazdasági területből 4000 m² terület kerül átsorolásra különleges mezőgazdasági üzemi területbe, továbbá
- zöldterület övezetéből 165 m² nagyságú területrészt kerül falusias lakóterület építési övezetébe.

A dokumentációban az új beépítésre szánt területek vonatkozásában a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. §-ban foglaltakat, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: M ép.tv.) 8. §-ban foglaltakat, valamint a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 13. §-ban foglaltakat vizsgálták, és tervet a fenti jogszabályoknak megfelelően készítették el.

Az új beépítésre szánt területek nagyságára – az új beépítésre szánt terület összesen az 1 hektár területnagyságot nem érte el - tekintettel, a M ép.tv. 76. § (1) bekezdése alapján a záró véleményezési szakaszban az országos főépítésznek nem küldtük el véleményezésre.

A 5. számú módosítás nem minősül új beépítésre szánt területnek az új R. 78/D. § (4) bekezdés b) pontja alapján.

Az Önkormányzat településrendezési feladatát a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 56. § (1) bekezdése alapján Németh Tamás települési főépítész bevonásával látja el.

Az „ŐCSÉNY KÖZSÉG TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 10. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA” megnevezésű véleményezési dokumentációt Tóth Dóra Kata településtervező (építéskamarai névjegyzék szám: TT 17-1484) készítette.

A hatályos településrendezési eszközökről megállapítható, hogy azok 2010 évben, a korábbi R. és az új R. hatályba lépését megelőzően készültek, ezért a tervezett módosítás az alábbi eljárási szabályok alapján:

- a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: M ép.tv.),
- a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) 78. § (1a) bekezdés [**korábbi R. VI. Fejezete**];

továbbá az alábbi jogszabályi előírások tartalmi követelményeire figyelemmel:

- a 2012. augusztus 06-án hatályos, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **OTÉK**) II. és III. fejezete, 111. § (1) bekezdése és (2) bekezdése valamint 1. számú melléklete,
- az új R. vonatkozó előírásai,
- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: **MATrT**),

- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: **MvM rendelet**),
- a Tolna Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Tolna megye területrendezési tervéről szóló 8/2020. (X. 29.) önkormányzati rendelete és 49/2020. (X. 29.) közgyűlési határozata (a továbbiakban: **TMTrT**)

készült.

Tájékoztatás a további teendőkről

Tájékoztatjuk Tisztelt Polgármester Urat, hogy a településrendezési eszközök módosításának elfogadását követően az új R. 72. § (1)-(2) bekezdése szerint kell eljárnia:

„72. § (1) A polgármester

- a) a fejlesztési tervet és a kézikönyvet legkésőbb a közzététele napján, és*
- b) a rendezési tervet és a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján*

feltölti az E-TÉR felületre.

(2) A közös tervezésben készülő településterv, kézikönyv és településképi rendelet E-TÉR rendszerbe feltöltését minden érintett települési önkormányzat külön végzi.”

Az új R., valamint a Méptv. előírásai alapján felhívjuk Tisztelt Polgármester Úr figyelmét arra, hogy gondoskodnia kell a településrendezési eszközök nyilvánosságáról, az önkormányzat honlapján való közzétételéről, valamint az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekről adandó tájékoztatásról.

Tájékoztatatom, hogy az új R. 67. § (10) bekezdése szerint a záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

Az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § rendelkezései alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet, határozatot és terv-melléleteket az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

A Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet előírásai alapján a jegyző köteles a képviselő-testület által megalkotott, a polgármester és a jegyző által aláírt és kihirdetett önkormányzati rendeletet, valamint a módosított önkormányzati rendelet jövőbeni időállapota szerinti egységes szerkezetű szövegét a Nemzeti Jogszabálytárban közzétenni, és a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül megküldeni az illetékes kormányhivatalnak.

Kérjük figyelemmel lenni arra, hogy a HÉSZ melléklete a szabályozási terv, a szabályozási terv nélkül az ingatlanokra vonatkozó előírások nem azonosíthatók be, ezért az egységes szerkezetű szabályozási tervet is fel kell tölteni a Nemzeti Jogszabálytárba.

Kérjük, hogy a hatályba lépést követő 30 napon belül a változással érintett egységes szerkezetű településrendezési eszközöket digitális adathordozón is szíveskedjenek rendelkezésünkre bocsátani.

Egyéb tájékoztatás

Kérjük, hogy a megváltozott jogszabályi környezetre figyelemmel a településterv jóváhagyása, alkalmazása és későbbiekben történő módosítása során az alábbiakra legyenek figyelemmel:

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény. 229. § (3) és (6) bekezdéseinek rendelkezése alapján:

„(3) Azon településeknek, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak vagy a korábbi R.-nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük. Az e rendelkezés hatálybalépésekor a korábbi R. tartalmi követelményei alapján folyamatban lévő településrendezési eszközök készítésénél, azok elfogadását követően 2027. június 30-ig maradhatnak hatályban, valamint módosításukra is eddig az időpontig van lehetőség. A 2021. június 30-ig elkészített fővárosi településfejlesztési koncepció, stratégia és településrendezési eszköz – a kerületi településtervek 2027. június 30-ig történő elkészítése érdekében – 2025. december 31-ig maradhat hatályban.

„(6) Az e rendelkezés hatálybalépése előtt elfogadott településképi rendeletet 2027. június 30-ig kell a helyi építési szabályzatba beépíteni. A helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket a megyei jogú városban, a fővárosban és a fővárosi kerületekben külön helyi védelmi rendelet is tartalmazhatja. Helyi emlékké nyilvánításra csak abban az esetben kerülhet sor, ha a képviselőtestületi döntéshozatal során a képviselőtestület elé terjesztették a helyi emlékre vonatkozóan a védelem szükségességét alátámasztó szakértői dokumentációt is.”

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024 (IX.30.) Korm. rend. (a továbbiakban: TÉKA) 135. § (1) bekezdés rendelkezése alapján:

„(1) A 2012. augusztus 6-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével készíti el.”

A településrendezési eszköz módosítására vonatkozó záró szakmai vélemény az új R. 67-68. § rendelkezésére figyelemmel készült.

A Tolna Vármegyei Kormányhivatal állami főépítési feladatát és hatáskörét *a főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, illetékességét *a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról* szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Szekszárd, elektronikus aláírás napján

Tisztelettel:

Dr. Bozsolik Róbert Zsolt főispán nevében és megbízásából:

Hajba Csaba
állami főépítész

Értesül:

1. Címzett
2. Irattár