



TOLNA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Hajba
Csaba

Digitálisan
aláírta: Hajba
Csaba
Dátum:
2026.05.29
13:20:20 +02'00'

FÜLÖP JÁNOS
polgármester

Iktatószám: TOB/2/00165-3/2026.
Ügyintéző: Tolnai Dorottya
tolnai.dorottya@tolna.gov.hu

Őcsény Község Önkormányzata
Őcsény

Tel.: 74/795-229

Hiv. szám:

Ügyintézőjük: Németh Tamás főépítész

Tárgy: Őcsény község településrendezési eszközeinek 10. számú módosítása - általános eljárás
közbenső 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 – az alábbi észrevételek figyelembevételével – az alábbi közbenső szakmai véleményt adom:

- Kérem javítani a „Bevezető” rész indító határozat h. pontja alatti magyarázatot a 168/2025. (XII.04.) számú Képviselő-testületi határozat tartalma szerint. (A bemutatásban csak a KÖu4 került megnevezésre az Lf-2 jelű építési övezet nem).
- Kérem a záró dokumentációban, az alátámasztó munkarészben kifejtetni, hogy a G-e-2 jelű építési övezetben tervezett legnagyobb 18 méter építménymagasság miért szükséges.
- Kérem a rendelet-tervezetet a TVKH Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztály TOB/22/511-2/2026. iktatószámú levelében foglaltak szerint javítani:

„1./ A tervezet **címe** pontatlan.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 27. § (2) bekezdése alapján törvény kivételével a jogszabály megjelölése annak kihirdetése során magában foglalja a jogszabály megalkotójának megjelölését, a sorszámát, a kihirdetésének napját, a jogszabály elnevezését és címét.

Erre utal a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (a továbbiakban: IRM rendelet) 1. mellékletének 2.3.4. pontja is, miszerint az önkormányzati rendelet tervezetének a megjelölése

{a rendelet megalkotójának teljes megjelölése}

.../... . (...) önkormányzati rendelete

{a rendelet címe}

A Nemzeti Jogszabálytár Önkormányzati Rendeletgyűjteményében publikált alaprendelet címe helyesen: Öcsény község helyi építési szabályozásáról szóló 8/2010. (III. 12.) önkormányzati rendelet.

Fentiek alapján a rendelet tervezet címe **akként módosítandó, hogy abban az alaprendelet helyes címe szerepeljen.**

2./ A tervezet 2. § (1) bekezdés szerint az Öcsény község helyi építési szabályozásáról szóló 8/2010.(III.12.) önkormányzati rendelet **3. függelék 11/A. melléklete** helyébe a 3. melléklet lép.

A Jat. 2. § (1) bekezdés rögzíti, hogy a jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie.

Az IRM rendelet 2. § alapján a jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és ellentmondásmentesen kell megszövegezni.

A tervezet 2. § (1) bekezdés megfogalmazása helyesen: „Öcsény község helyi építési szabályozásáról szóló 8/2010.(III.12.) önkormányzati rendelet **11/A. melléklete** helyébe a 3. melléklet lép.”

Ugyanezen okból javítandó a tervezet 2. § (2) és (3) bekezdés megfogalmazása is.

3./ A tervezet 2. § (3) bekezdés szerint az Öcsény község helyi építési szabályozásáról szóló 8/2010.(III.12.) önkormányzati rendelet 3. függelék **15. melléklete** helyébe a **2. melléklet** lép.

A tervezet 2. melléklete az alábbi címet tartalmazza:

2. melléklet a .../2026. (IV. 30.) önkormányzati rendelethez

„14. melléklet ÖCSÉNY KÖZSÉG SZ-2 JELŰ BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVLAPJA

(A melléklet szövegét a(z) 14 mell_BT SZAB TERVLAP_10mód_VÉL.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Tekintettel arra, hogy a tervezet 2. melléklete az alaprendelet 15. mellékletét módosítja, ezért **a tervezet szerinti 2. melléklet címében a módosítandó melléklet számozását javítani szükséges.”**

A vélemény indokolása

Módosuló, hatályos településrendezési eszközök:

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

Tervezett módosítás:

Tervezett módosítás a rendelkezésre bocsátott dokumentáció szerint - a benyújtott az anyagban alkalmazott hivatkozási jelzőket, „abc” betűjeleket, ugyanúgy alkalmazzuk- a vissza hivatkozások miatt:

- a)** Öcsény 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.

b) A tervezett belterületi határ **a)** pontban szereplő változás miatti igazítása.

c) Őcsény 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.

d) Őcsény 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.

e) Őcsény külterületi 0258 hrsz-ú KÖu-3 jelű közlekedési terület 2.sz mellékletben szereplő 600 m² részét Kmg-3 jelű különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolása — egyben a település beépítésre szánt területének növelése — a 0260/11 hrsz-ú területtel történő későbbi telekösszevonás érdekében.

f) Őcsény 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.

g) Szükség esetén az **f)** pontban nevesített földrészletekre vonatkozóan új, Gipe jelű egyéb ipari gazdasági terület övezet meghatározása a telephelyfejlesztés elősegítése céljából.

h) A 792/2 hrsz-ú belterületi önkormányzati tulajdonú ingatlan beépítésre szánt KÖu4 jelű közlekedési területét a szükséges mértékben Zöldterület övezetbe sorolja.

i) 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.

j) a HÉSZ-ben lévő esetleges elírások, vagy esetleges hibás sorszámozás javítása a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet előírásainak megfelelően.

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

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

A TVKH Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztály jogalkotási – jogszabály-szerkesztési szempontból a jóváhagyandó rendelet tervezetére TOB/22/511-2/2026. iktatószámú feljegyzésében észrevételt tett.

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 építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv).,
- *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 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 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: **TMTTrT**)

készült.

Tájékoztatás a további teendőkről

Kérem a véleményben foglaltak szerint a tervdokumentációt javítani szíveskedjenek.

Az új R. 5. § alapján a településterv, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat a VII. Fejezetben meghatározott adatszolgáltatás szerinti **állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis felhasználásával**, digitális és papíralapú dokumentálásra is alkalmas módon készül.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy amennyiben a terv készítésekor az OTÉK előírásainál megengedőbb követelményeket kívánnak megállapítani, akkor a Méptv. 81. § (6) bekezdése alapján az állami főépítési hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatal külön hozzájárulását kell kérni, összefoglalva a módosítás tárgyát és annak jogszerűen alátámasztott indokolását.

Kérem figyelemmel lenni a településrendezési eszközök készítésére vonatkozó jogszabályi előírások betartására, továbbá arra, hogy az Alaptörvény 32. cikk (3) bekezdése szerint önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

A Méptv. 229. § (6) bekezdés alapján a Méptv. 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.

Kérem, hogy a záró véleményezési dokumentáció tegye megismerhetővé az államigazgatási és adatszolgáltató szervek által adott véleményeket, kérem a terviratokat mellékelni.

Az új R. 66. § (7) bekezdés alapján a véleményezést követően a beérkezett véleményeket egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet – ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.

Tájékoztatom továbbá az új R. 66. § további előírásairól: „(7a) A vélemények értékelését a főépítész a tervező bevonásával készíti elő a (7) bekezdés szerinti döntésre.

(7b) A véleményezési szakasz lezárásáról a képviselő-testület, átruházott hatáskör esetén a döntésre jogosult dönt.

(8) A vélemények kiértékeléséről szóló (7) bekezdés szerinti döntést és a vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntés indokolását az E-TÉR-be fel kell tölteni.”

A véleményezési szakasz lezárásáról szóló Kt. döntést, emlékeztetőt, jegyzőkönyvet kérem a záró véleményezési anyaghoz csatolni.

Kérem a partnerségi egyeztetés lefolytatásáról és lezárásáról a tájékoztatást a záró dokumentációban megadni!

A környezeti vizsgálattal kapcsolatosan a végső véleményezési szakasz kezdeményezésénél kérem a környezet védelméért felelős szervek (Kr. 3. melléklet) véleményét és észrevételét összegezni.

Az új R. 66. § (9) bekezdése alapján jelen vélemény 6 hónapig érvényes.

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:

A főispán helyett eljáró dr. Gábor Ferenc főigazgató nevében és megbízásából:

Hajba Csaba
állami főépítész

Értesül:

1. Címzett
2. Irattár