



TOLNA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Hajba Csaba
Digitálisan aláírta: Hajba Csaba
Dátum: 2026.08.08
09:34:57 +02'00'

ORBÁN ZSOLT
polgármester

Iktatószám: TOB/2/00242-26/2026.
Ügyintéző: Nagy Dávid
nagy.david@tolna.gov.hu

Fácánkert Község Önkormányzata

Tel.: 74/501-250

Fácánkert

Árpád utca 12.
7136

Hiv. szám: 01/264-11/2026
Ügyintézőjük: Witzl Zsolt

Tárgy: Fácánkert Község településrendezési tervének 2026/1. számú módosítása - egyszerűsített eljárás, záró szakmai vélemény

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (a továbbiakban: E-TÉR) Fácánkert Község Önkormányzata településrendezési eszközeinek módosítását kezdeményezte egyszerűsített eljárásban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpont előírásai szerint.

A településrendezési eszközök módosításához – az alábbi észrevételek figyelembevételével - hozzájáruló záró szakmai véleményt adok:

- Kérem a dokumentációból a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Járműforgalmi Osztály TOT/UT/195-4/2026. iktatószámú levelében foglaltak szerint a dokumentáció 23. oldalán szereplő mintakeresztízelvényeket törölni.
- Kérem a rendelet-tervezetet a TVKH Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztály TOB/22/566-2/2026. iktatószámú levelében foglaltak szerint javítani:

„2./ Az IRM rendelet 55. § (1) bekezdése alapján a rendelet tervezetének preambulumban (bevezető részében) a rendeletalkotásra felhatalmazást adó rendelkezés vagy az eredeti jogalkotói hatáskört megállapító rendelkezés után meg kell jelölni azt a feladatkört megállapító jogszabályi rendelkezést, amely alapján a jogszabályt kiadják.

Az IRM rendelet 55. § (5) bekezdése rögzíti, hogy az önkormányzati rendelet tervezete preambulumban (bevezető részében) a megszövegezésekor az önkormányzat feladatköreként az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés megfelelő pontját, a helyi önkormányzatokról szóló törvénynek a feladatkört megállapító rendelkezését vagy más törvénynek a feladatkört megállapító rendelkezését kell feltüntetni.

A tervezet bevezető részében a rendeletalkotásra felhatalmazást adó valamennyi hatályos rendelkezést, valamint a feladatkört megállapító, hatályos jogszabályi rendelkezéseket fel kell tüntetni.

A fent kifejtettek alapján a rendeletalkotásra felhatalmazást adó rendelkezés a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontja.

*A feladatkört megállapító jogszabályi rendelkezések a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdése **és 81. § (1) bekezdése.***

Kifejtettek alapján a tervezet bevezető része módosítandó.”

Fentiek figyelembevételével a módosuló településrendezési eszközök tervezete elfogadásra javasolt.

A záró szakmai vélemény ismertetése

Módosuló, hatályos településrendezési eszközök:

- Fácánkert Község Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2020. (VI. 3.) Kt. határozattal elfogadott Fácánkert község településszerkezeti terve (a továbbiakban: TSZT)
- Fácánkert Község Önkormányzat 2/2020. (VI. 4.) sz. rendelete Fácánkert község Helyi Építési Szabályzatáról;

Tervezett módosítás:

- A Béke utca 0150/2 hrsz.- alatti szakaszának kiszabályozása a valós állapotokhoz igazodva, így a 0152/27, /28, /29, /30, /31, /32 hrsz. ingatlanok területéből leválasztásra kerülnek a szükséges területszempontok. Az így kialakuló közlekedési terület KÖu-4 övezetbe kerül, igazodva a meglévő szabályozáshoz.

A „FÁCÁNKERT KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 2026/1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA” c. záró véleményezési dokumentációt a Meridián Mérnöki Iroda Kft. készítette el Deák-Varga Dénes településtervező TT 14-0058 irányításával.

Fácánkert Község Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a 11/2026. (II.11.) 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 a Kt. 39/2026. (V.27.) sz. határozata alapján a környezeti vizsgálat lefolytatását nem írta elő.

Az Önkormányzat a 44/2026. (VI.23.) határozatával megállapította, hogy a partnerségi egyeztetés során vélemények nem érkeztek be és a partnerségi egyeztetést lezárta.

Az Önkormányzat településrendezési feladatát a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 56. § (1) bekezdése alapján Witzl Zsolt települési főépítész bevonásával látta el.

A hatályos településrendezési eszközökről megállapítható, hogy azok 2020. évben, 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.) hatályba lépését követően készültek, ezért a tervezett módosítás az alábbi eljárási szabályok alapján:

- az új R. 78. § (1a) bekezdés b) pontja;
- a Méptv.,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm.rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 121. § (2) bekezdése [2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete és a módosításkor hatályos III. fejezete],
- 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.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Tolna Vármegyei Kormányhivatal az új R. 68. § (2) c) pontnak megfelelően az egyeztető tárgyalást 2026. július 15-én megtartotta. Az egyeztető tárgyaláson a tervezett módosításokkal kapcsolatosan felmerült észrevételek megtárgyalásra kerültek.

A TOB/2/00242-21/2026. számú jegyzőkönyvben hiánypótlásra lett felszólítva az önkormányzat. A hiánypótlást az önkormányzat részben teljesítette.

A hiánypótlás teljesítése után megkerestem a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Járműforgalmi Osztályt az általuk előírt hiányosságok pótlásával kapcsolatosan. A Közlekedési Hatóság úgy ítélte meg, hogy az előírtakat nem teljesítették maradéktalanul, így a TOT/UT/195-4/2026. számú levelében észrevételt tett.

Az egyeztető tárgyalásról készült kivonatos jegyzőkönyvet, a beérkezett véleményeket jelen záró szakmai véleményhez mellékelten megküldjük.

Amennyiben az egyeztető tárgyalást követően szakmai észrevétel érkezik, azt továbbítjuk az Önkormányzat részére. Kérjük, hogy legyenek figyelemmel az abban foglaltakra is, a településrendezési eszközök módosításával lehetővé váló fejlesztések, beruházások gördülékenysége céljából.

A TVKH Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztály jogalkotási – jogszabály-szerkesztési szempontból a jóváhagyandó rendelet tervezetére TOB/22/566-2/2026. iktatószámú feljegyzésében észrevételt tett.

Tájékoztatás a további teendőkről

Tájékoztatjuk Tisztelt Polgármester Urat, hogy a településterv elfogadását követően az új R. 72. § (1) és ((2) bekezdések szerint kell eljárnia:

„(1) A polgármester

a) a fejlesztési tervet és a kézikönyvet, valamint azok módosítását legkésőbb a közzététele napján, és
b) a rendezési tervet és annak módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását legkésőbb a hatálybalépése napján
feltölti az E-TÉR felületre.

(2) A rendezési terv módosítása esetén az egységes normaszöveget mellékleteivel együtt legkésőbb a módosítás hatálybalépéséig fel kell tölteni az E-TÉR felületre.”

Az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § rendelkezései alapján a településtervet, a rendeletet, határozatot és terv-mellékleteket 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 a szabályozási tervet is fel kell tölteni a Nemzeti Jogszabálytárba.

Felhívjuk a figyelmüket az új R. 78. § (2) bekezdésére:

„(2) A II–IV. Fejezetben foglalt tartalmi követelmények szerint készült településrendezési terv, valamint ezek módosítása térképi munkarészeit – helyi építési szabályzat esetén a szabályozási tervi térképi munkarészt – shape-formátumban, a településtervezési szabályzatban foglalt követelmények szerint fel kell tölteni az E-TÉR-be. A településrendezési eszköz és azok módosítása térképi munkarészeit pdf/A formátumban kell feltölteni az E-TÉR-be.

Egyéb tájékoztatás

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

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény. 229. § (3), (4) 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.

„(4) A településtervek készítése és módosítása, valamint a korábbi településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz módosítása során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.”

„(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. rendelet 135. § (2) bekezdésének rendelkezése alapján:

„(2) A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.”

Az új R. 67. § (10) bekezdése alapján jelen záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

A településrendezési eszközök 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. Irrattár