



TOLNA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

PINTÉR SZILÁRD
polgármester

Iktatószám: TOB/2/00089-23/2026.
Ügyintéző: Nagy Dávid
nagy.david@tolna.gov.hu

Dombóvár Város Önkormányzata
Dombóvár

Tel.:74/501-250

Szabadság u. 18.
7200

Hiv. szám:
Ügyintézőjük: Maár Zoltán

Tárgy: Dombóvár Város településrendezési eszközeinek módosítása (2024. évi 1. számú) - egyszerűsített eljárás, záró szakmai vélemény

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (a továbbiakban: E-TÉR) Dombóvár Város 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 a) pont aa) alpont előírásai szerint.

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

- A tervezett kerékpárút jele hiányzik a jelkulcsból településszerkezeti terven a szabályozási terven is, kérem azok pótlását.
- A HÉSZ tervezet 1. § szerint a hatályos HÉSZ egy új (16) bekezdéssel egészül ki, azonban a hatályos rendeletben már szerepel (16)-os bekezdés, valamint a tervezett bekezdés szövege a hatályos rendelet (17) bekezdése már tartalmazza. Kérem javítani e (17) bekezdést a következők szerint: „....., *ha területe az építési övezetben, övezetben előírt méreteknél nem felel meg.*”
- Kérem a jegyző igazolja (záradékolja), hogy a HÉSZ tervezetet megfelel a hatályos Településtervezési szabályzat 2/A. § (1) bekezdés követelményeinek.
- Kérem a rendelet-tervezetet a TVKH Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztály TOB/22/401-2/2026. iktatószámú levelében foglaltak szerint javítani:

„1./ A tervezet bevezető része nem tagolódik *preambulumbekkezdésekre.*

*A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 18. § (1)-(3) bekezdése az alábbiakat rögzíti a **jogszabály preambuluma** (bevezető része) tekintetében:*

(1) A jogszabály tervezete preambulomot tartalmaz, amelyben a szabályozás célját minden esetben meg kell határozni. A jogszabály tervezetének preambulumaiban a jogszabály előkészítője szükség szerint rögzítheti a szabályozással összefüggő azon elvi, elméleti tételeket, amelyeket a jogszabály tervezetének szerkezeti egységeiben a normatív tartalom hiánya miatt nem lehet rendezni.

(2) A rendelet tervezetének preambuluma az (1) bekezdés szerinti tartalmi elemek mellett tartalmazza a rendelet megalkotásához szükséges, az igazságügyért felelős miniszter rendeletében meghatározott érvényességi kellékek felsorolását.

(3) A jogszabály tervezetének preambulumát az igazságügyért felelős miniszter rendeletében meghatározott jogszabályszerkesztési követelmények szerint kell kialakítani.

A Jat. 37. § (1) bekezdés alapján, e törvénynek a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény módosításáról szóló 2024. évi XVI. törvénnyel (a továbbiakban: Módtv.) megállapított 6. alcímét azon jogszabálytervezetek esetében kell alkalmazni, amelyek előkészítését 2025. január 1. napján vagy azt követően kezdték meg.

A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (a továbbiakban: IRM rendelet) 1. melléklet 7.5.2.1. pontja szerint a rendelet megalkotásához szükséges érvényességi kellékek felsorolásának egy felhatalmazásra vonatkozó hivatkozást tartalmazó felépítése a következő:

„[1] {a preambuluma Jat. 18. § (1) bekezdése szerinti eleme}

[...] {a felhatalmazást tartalmazó jogszabályra vonatkozó merev hivatkozás} {a felhatalmazást tartalmazó szerkezeti egységre vonatkozó merev hivatkozás}[-ában (VAGY)-ében (VAGY)-jában] kapott felhatalmazás alapján

{a feladatkörre vagy feladatkörökre vonatkozó hivatkozás} – {az egy vagy több egyetértőre vonatkozó hivatkozás},

{az egy vagy több véleményezőre vonatkozó hivatkozás} – {a jogalkotás aktusára vonatkozó kifejezés}:

A kifejtettek alapján a tervezet preambuluma (bevezető része) akként módosítandó, hogy az két preambulumbekendésből álljon. Az [1] preambulumbekendés a szabályozás célját, a [2] preambulumbekendés a felhatalmazást tartalmazó jogszabályra, a feladatkörre, valamint a véleményezőkre vonatkozó hivatkozásokat tartalmazza.”

2./ A 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 az 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}

Fentiekre tekintettel a tervezet címe az alábbiak szerint **módosítandó**.

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2026. (.... ..) önkormányzati rendelete

a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.)

önkormányzati

rendelet módosításáról

3./ 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 feladatköröként 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.

4./ A Jat. 19. § (1) bekezdése és az IRM rendelet szerint a tervezet preambulumban meg kell jelölni, ha más jogszabályban kifejezetten véleményezési hatáskörrel felruházott szerv véleményének kikérésével alkotható meg a rendelet.

Több véleményező véleményére vonatkozó hivatkozás a tervezet preambulumban helyesen: a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) **Korm. rendelet 11. mellékletében** biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével.

5./ A tervezet 1. §-a szerint Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) **6. § az alábbi új (16) bekezdéssel egészül ki**.

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

A Nemzeti Jogszabálytár Önkormányzati Rendeletár felületén publikált alaprendelet áttekintése alapján megállapítható, hogy a **módosítandó 6. § (1)-(17) bekezdésekre tagolódik**.

Tekintettel arra, hogy az alaprendelet (HÉSZ) 6. §-a (16) bekezdéssel már rendelkezik, így a **tervezet 1. §-a felülvizsgálandó és módosítandó**.

6./ A tervezet 2. § (1) bekezdése szerint a HÉSZ 11. melléklet V-1-jelű külterületi szabályozási tervlapja jelen rendelet 1. mellékletében megjelölt módosítási területeket érintően az 1. melléklet szerint módosulnak.

Az IRM rendelet 133. § (5) bekezdés alapján a melléklet (1) bekezdés szerinti elemeit újraszabályozó rendelkezés – az alábbi sorrendben – a következőket foglalja magába: a

módosítani kívánt jogszabály mellékletére való merev hivatkozást, a módosító jogszabálynak az eredeti helyébe lépő mellékletére való merev hivatkozást és a „szerint módosul” szöveget.

[Helyesen: A HÉSZ 11. melléklet V-1-jelű külterületi szabályozási tervlapja jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul.]

Ugyanezen ok miatt javítandó a tervezet 2. § (2) bekezdése is.

7./ A tervezet 3. § szerint ez a rendelet az **elfogadást** követő napon lép hatályba.

A Jat. 7. § (1) bekezdés alapján a jogszabályban meg kell határozni a hatálybalépésének napját, amely a jogszabály **kihirdetését** követő valamely nap lehet.

A hatálybalépést érintően a tervezet 3. §-a nem mutat összhangot a Jat. 7. § (1) bekezdésével, ezért annak módosítása szükséges.

8./ A Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. § a) pontja alapján a jegyző a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által működtetett Integrált Jogalkotási Rendszer (a továbbiakban: IJR) igénybevételeével gondoskodik az önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül az önkormányzati rendelet és valamennyi időállapot szerinti egységes szerkezetű szöveg Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételéről.

A Korm. rendeletben előírtak alapján 2021. április 1. napjától a rendeletek tervezetét a jegyző az IJR rendszer Loclex alrendszerének alkalmazásával szerkeszti meg.

A Loclex célja, hogy lehetővé tegye az önkormányzati rendelet megszövegezését és megszerkesztését, a módosításokkal egységes szerkezet előállítását és ehhez kapcsolódóan az önkormányzati rendelet közzétételének megvalósítását. A Loclex rendeltetésszerű használata biztosítja a jogszabályszerkesztés követelményeinek betartását, az önkormányzati rendeletek, illetve jogszabályi rendelkezések joghatás kiváltására való alkalmasságát.

Amennyiben a rendelet megszerkesztése és megszövegezése a Loclexben történik, kiküszöbölhetőek az utólag észlelt jogalkotási hibák, továbbá a rendszer használatával kikerülhető annak kockázata, hogy a Nemzeti Jogszabálytárban való közzététel nem lesz végrehajtható.

Ha a normaszöveg előállítása Loclexen kívül, szövegszerkesztőben történik, a tervezet nem feltétlenül alkalmazkodik a szoftver javaslataihoz és hibajelzéseire, továbbá, ha importálás után a rendszer kodifikációs hibát jelez, a rendelet automatikus publikálása nem valósul meg.

Fentiek alapján kérem, hogy a jövőben az Állami Főépítészeti Iroda részére előzetes véleményezés céljából csak olyan rendelet tervezet kerüljön megküldésre, amit a jegyző a Loclex rendszer alkalmazásával szerkesztett meg.”

A záró szakmai vélemény ismertetése

Módosuló, hatályos településrendezési eszközök:

- Dombóvár város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2004 (II.9.) határozata a város Településszerkezeti tervéről (a továbbiakban: TSZT)
- Dombóvár Város Önkormányzat A város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **HÉSZ**)

Tervezett módosítás:

- Dombóvár-Mecsek-kör kerékpárút nyomvonalának és területigényének átvezetése a hatályos településrendezési eszközökben (A Siófok-Tamási-Dombóvár-Orfú-Pécs Kerékpárút 3. rész: Dombóvár (központ) - „Mecsek-kör” (Oroszló-Tekeres) szakaszhoz kapcsolódóan).

A „Dombóvár Város településrendezési eszközeinek 2024. évi 1. számú módosítása” c. záró véleményezési dokumentációt 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. dr. Kovács Péter településtervező irányításával készítette el (éknjsz: TT 02-0656).

Dombóvár Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a 103/2023 (IV.28.) sz. 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 polgármester átruházott hatáskörben Dvár_TRE_2024_1mód/1/2026 sz. döntése alapján a környezeti vizsgálat lefolytatását nem írta elő.

A polgármester átruházott hatáskörben Dvár_TRE_2024_1mód/2/2026 sz. döntésével megállapította, hogy a partnerségi egyeztetés során vélemény nem érkezett és a partnerségi egyeztetést lezárta.

Az Önkormányzat településrendezési feladatát a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv) 56. § (1) bekezdése alapján Maár Zoltán önkormányzati főépítész bevonásával látja el.

A hatályos településrendezési eszközökről megállapítható, hogy **azok 2006. évben**, a korábbi R. és az új R. hatályba lépését megelőzően készültek, ezért a tervezett módosítás az alábbi eljárási szabályok alapján:

- a 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:

- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **OTÉK**) 121. § (1) bekezdése [**2012. augusztus 06-án hatályos II. fejezete, valamint 1. 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 főépítészeti hatáskörében eljáró Tolna Vármegyei Kormányhivatal az új R. 68. § (2) c) pontnak megfelelően az egyeztető tárgyalást 2026. március 18-án megtartotta. Az egyeztető tárgyaláson a tervezett módosításokkal kapcsolatosan felmerült észrevételek megtárgyalásra kerültek.

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/22/401-2/2026. iktatószámú feljegyzésében észrevételt tett.

Tájékoztatás a további teendőkről

Tájékoztatjuk Tisztelt Polgármester Urat, hogy a településtervezési eljárást 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 Központ*ról, valamint az *Országos Építésügyi Nyilvántartásról* szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § rendelkezései alapján a településtervezési 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 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 készítették településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítették 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.) (a továbbiakban: TÉKA) 135. § (1) bekezdés rendelkezése alapján:

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.”

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

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. Lehőcz Regina főispán nevében és megbízásából:

Hajba Csaba
állami főépítész

Értesül:

1. Címzett
2. Irattár