



TOLNA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

PINTÉR SZILÁRD
polgármester

Iktatószám: TOB/2/00167-26/2026.
Ügyintéző: Nagy Dávid
nagy.david@tolna.gov.hu

Dombóvár Város Önkormányzata
Dombóvár

Szabadság u. 18.
7200

Hiv. szám:
Ügyintézőjük: Maár Zoltán

Tel.:74/501-250

Tárgy: Dombóvár Város településrendezési eszközeinek módosítása (2023. évi 3. számú) - egyszerűsített eljárás, záró szakmai vélemény, OTÉK előírásaitól való eltéréshez hozzájárulás

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:

- HÉSZ tervezet 3. §-ában a táblázatban a „180” adatot kérem „K/180”-ra javítani.
- A HÉSZ tervezet 4. § 12-14. bekezdései szerint az építménymagasság 9,5 m lesz. A hatályos HÉSZ-ben a bekezdések elején szereplő táblázatokban is javítani kell a K(5,5)/9,5 adatokat 9,5-re és a javított táblázatokat a módosító HÉSZ tervezetben is szerepeltetni szíveskedjenek.
- Kérem a dokumentációt a Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság Szekszárdi Szakasz mérnökség Szek-000663-00012/2026. számú véleményében leírtak szerint továbbra is kijavítani szíveskedjenek (dokumentáció 44. és 52. oldalát).

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:

- A helyi építési szabályzat pontatlanságainak megszüntetése, hivatkozások egyértelműsítése.

- Dombóvár város helyi építési szabályzatában szereplő „Gip-5”, „Gip-6” és „Gip-7” jelű építési övezetekben a kereskedelmi és szolgáltatói funkciók kialakítási lehetőségének hangsúlyozása.
- A Móricz Zsigmond utcai 2095, 2096 és 2097 hrsz.-ú építési telkek által meghatározott területen a telekalakítás lehetőségének megteremtése.
- A dombóvári 6303 hrsz.-ú, Zádori József utca 16. szám alatti építési telken a meglévő épület funkcióbővítése kapcsán a szabályozási paraméterek felülvizsgálata, az érintett ingatlan egy övezeti besorolást kap (Lf-2).
- A Teleki utcát érintően a szabályozási vonal és a területfelhasználás módosítása. A módosítás célja a szabályozási vonal pontosítása az érintett ingatlanok vonatkozásában.
- A Lidl bevásárlóközpont területének rendezése, telekhatárok pontosítása. A módosítás célja az érintett ingatlan északi részét érintő szabályozási vonal pontosítása, telekhatárra helyezése, az ingatlan határainak rendezése, a rajzi pontatlanságok javítása. Új beépítésre szánt terület kijelölése történik.

A „Dombóvár Város településrendezési eszközeinek 2023. évi 3. számú módosítása” c. záró véleményezési dokumentációt 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. dr. Kovács Péter településtervező irányításával készítette el (éknysz: TT 02-0656).

Dombóvár Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a 148/2022 (VI.30.), 228/2022 (XII.16.) és 158/2023 (IX.28.) sz. határozataival 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_2023_3mód/1/2026 sz. döntése alapján a környezeti vizsgálat lefolytatását nem írta elő.

A polgármester átruházott hatáskörben Dvár_TRE_2023_3mód/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:

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

Az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján a jegyzőkönyvbe hiánypótlási szőlítottam fel az önkormányzatot. A hiánypótlást 2026. június 12-én pótolták.

A terv készítése során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, ezért a 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. § (2a) bekezdés rendelkezése alapján a településrendezési eszközök módosításához az országos főépítési vélemény megkérésre került. A 2026. június 8-án kelt, EPAT/3172-1/2026/TTFO. iktatószámú országos főépítész vélemény a településrendezési eszközök módosítását kikötések nélkül támogatja.

A TVKH Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztály jogalkotási – jogszabály-szerkesztési szempontból a jóváhagyandó rendelet tervezetére TOB/22/508-2/2026. iktatószámú feljegyzésében észrevételt nem tett.

Az új R. 59. § (4) bekezdése alapján: *„A településterv készítése és módosítása a (2) bekezdés szerinti képviselő-testületi döntés megszületésétől tekinthető folyamatban lévőnek.”*

A fentiek alapján jelen településterv készítése során nem kellett figyelembe venni a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvényt, ugyanis a képviselőtestületi döntések 2022.06.30.-án, 2022.12.16.-án és 2023.09.28.-án készült, így az folyamatban lévőnek tekinthető.

OTÉK előírásaitól való eltérés:

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 240/2024. (IX.30) Korm. rendeletben (a továbbiakban: TÉKA) 13. § (6) bekezdése alapján:

„Az (1)–(3) bekezdés szerinti településrendezési eszköz az OTÉK előírásainál megengedőbb követelményeket az OTÉK 2024. december 31-én hatályos 111. § (2) bekezdésében felsorolt feltételek teljesítése esetén akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész a záró szakmai véleményében hozzájárul.”

Az OTÉK előírásaitól való eltéréshez történő hozzájárulás az OTÉK 111. §-a szerint: *„A II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha*

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá*
- b) közérdeket nem sért, valamint*
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”*

Az Önkormányzat az alábbi eltérésekre kér az OTÉK előírásától eltérő rendelkezés meghozatalához állami főépítési hozzájárulást:

Eltérés:

- Gip-5, Gip-6 és Gip-7 jelű építési övezet építési előírásaira vonatkozóan az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos 20. §-ában szereplő, az ipari területen elhelyezhető funkciótól történő eltérés. A Gip-5, Gip-6 és Gip-7 építési övezetekben a kereskedelmi, szolgáltató funkció elhelyezésének lehetősége.

A 2012. augusztus 6-án hatályos OTÉK 20. § előírásai a kereskedelmi, szolgáltató funkció elhelyezését nem teszik lehetővé.

A tervdokumentációban a Gip-5, Gip-6 és Gip-7 építési övezetekben a kereskedelmi, szolgáltató funkció kialakítási lehetőségét hangsúlyozzák.

Az eltérést a következő indokok alapján kérik:

- Az érintett övezetek olyan egyéb ipari gazdasági területek, melyek többnyire a Tüskei Ipari-park részeként kerültek kijelölésre és alapvetően nem zavaró hatású gazdasági célú épületeket tartalmaznak, de Gip övezetként való megjelölésük az ipari parkhoz való tartozásuk miatt szükséges. Az önkormányzat célja ezen területekre vonatkozó szabályozás rendezése, mely egyértelművé teszi, hogy továbbra is szándék, hogy kereskedelmi-szolgáltató épület elhelyezhető ezen építési övezetekben.
- Az OTÉK 2024. december 31.-én hatályos állapota, valamint a TÉKA is már engedi a kereskedelmi, szolgáltató funkciót az ipari övezetben.

Figyelemmel arra, hogy az OTÉK előírásaitól való eltérést az OTÉK 111. § (2) bekezdés rendelkezései alapján a különleges településrendezési követelmény és a kialakult helyzet indokolja, továbbá a megengedőbb követelmény közérdeket nem sért, valamint az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesítése biztosítható, a TÉKA. 13. § (6) bekezdése alapján:

Hozzájárulást adok a HÉSZ-ben az OTÉK 20. §-a ipari övezetben elhelyezhető funkcióktól történő eltérés megállapításához:

HÉSZ tervezet 4. §:

„7. 10. § (3a) bekezdés 1. pontjában a „létesítmény (pl. betonelemgyártás),” szövegrész helyébe a „létesítmény (pl. betonelemgyártás), valamint kereskedelmi-szolgáltató épület.”

8. 10. § (8) bekezdés 1. pontjában a „létesítmény.” szövegrész helyébe a „létesítmény, valamint kereskedelmi-szolgáltató épület.”

10. 10. § (9) bekezdés 1. pontjában a „létesítmény.” szövegrész helyébe a „létesítmény, valamint kereskedelmi-szolgáltató épület.”

Kérem jelen hozzájárulás ügyiratszámát a HÉSZ vonatkozó rendelkezésénél lábjegyzetben szerepeltetni.

Tájékoztatás a további teendőkről

Tájékoztatjuk Tisztelt Polgármester Urat, hogy a településtervezési terv 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 településtervezési tervet, 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 településtervezési terv jóváhagyása, alkalmazása és későbbiekben történő módosítása során az alábbiakra legyenek figyelemmel:

A magyar építészetéről 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.) (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 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:

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

Hajba Csaba
állami főépítész

Értesül:

1. Címzett
2. Irattár