TOLNA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Hajba Csaba
Digitálisan aláírta: Hajba Csaba
Dátum: 2026.10.21 13:06:24 +02'00'

PINTÉR SZILÁRD
polgármester

Dombóvár Város Önkormányzata
Dombóvár
Szabadság u. 18.
7200

Iktatószám: TOB/2/00261-10/2026.
Ügyintéző: Nagy Dávid
nagy.david@tolna.gov.hu
Tel.:74/501-250
Hiv. szám: -
Ügyintézőjük: Maár Zoltán

Tárgy: Dombóvár Város településrendezési eszközeinek módosítása (2023. évi 4. számú) - általános eljárás, záró szakmai vélemény

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (a továbbiakban: E-TÉR) Dombóvár Város 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 - hozzájáruló záró szakmai véleményt adok:

- Kérem a rendelet-tervezetet a TVKH Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztály TOB/22/589-4/2026. iktatószámú levelében foglaltak szerint javítani:
  *„**1./** A tervezet 1. §-a **HÉSZ** rövid megjelölést tartalmaz.*
  A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (a továbbiakban: IRM rendelet) 5. § (2) bekezdése értelmében a rövid megjelölést a rövidíteni kívánt elem első előfordulásakor kell meghatározni, és a további használatra utaló „a továbbiakban:” kifejezéssel együtt, zárójelben kell feltüntetni. Az IRM rendelet 5. § (6) bekezdése szerint a jogszabálynak a rövid megjelölés bevezetését követő részében az (1)–(3) bekezdés szerint meghatározott rövid megjelölést kell alkalmazni.
  Fentiek alapján az alaprendelet rövidítéséről a tervezet 1. §-ában kell rendelkezni.
  ***2./** A tervezet 6. §-a szerint a HÉSZ 11. mellékletét képező SZ-1-SZ-16 jelű belterületi szabályozási tervlapok az 1. melléklet szerint módosulnak.*
  *Megállapítható, hogy a HÉSZ 11. melléklete az SZ-11 címet viseli, ezért **a tervezet 6. §-a felülvizsgálandó.***
  ***3./** 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) igénybevételével 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 betartatását, 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 hibajelzéseihez, továbbá, ha importálás után a rendszer kodifikációs hibát jelez, a rendelet automatikus publikálása nem valósul meg.

Fentiek alapján kérem, hogy a jövőben az Állami Főépítészi 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:

- A helyi építési szabályzatban a „kialakult állapot" meghatározásának és alkalmazásának felülvizsgálata, pontosítása.
- A 4592/6 hrsz-ú építési telek felülvizsgálata a minimálisan kialakítandó zöldfelület csökkentésével vagy az ingatlan átsorolásával egy kedvezőbb feltételű gazdasági övezetbe.
- A 2903/1 hrsz.-ú és a szomszédos építési telkek felülvizsgálata többlakásos lakóépületek (4-6 db) elhelyezése miatt.
- A Pannónia út - Bezerédj utca - Tóth Ede utca - Vörösmarty utca által határolt tömbbelsőt érintően a szabályozási vonal és a területfelhasználás módosítása.

A „Dombóvár Város településrendezési eszközeinek 2023. évi 4. 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 228/2022. (XII. 16.) és 103/2023. (IV. 28.) sz. határozatával döntött a tervezett módosítás elindításáról. A tervdokumentáció tartalmazza a települési főépítészi feljegyzést. 107/2026. (VI.25.) határozatával

nyilatkozott az Önkormányzat arról, hogy a megjelölt használati célra megfelelő terület a település már beépítésre kijelölt területén belül nincsen.

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_4mód/1/2026 sz. döntése alapján a környezeti vizsgálat lefolytatását nem írta elő.

A polgármester átruházott hatáskörben Dvár_TRE_2023_4mód/2/2026 sz. döntésével megállapította, hogy a partnerségi egyeztetés során vélemény nem érkezett és a partnerségi egyeztetést lezárta.

Az Önkormányzat településrendezési feladatát *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Étv**.) 6/A. § (3) bekezdése, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 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. 60. § (9) bekezdése,
- *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 Étv., Méptv.,
- 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: **TMTrT**)

készült.

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 főépítészi vélemény megkérésre került. A 2026. október 19-én kelt, EMBAT/296-1/2026/TEFO. 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/22/589-4/2026. iktatószámú feljegyzésében észrevételt 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 építészetről 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

A záró véleményezési dokumentáció az új R. tartalmi követelményei szerint készült, tartalma megfelel a jogszabályi előírásoknak.

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. Az (1) bekezdés a) pontja szerinti eljárási szabályok betartásával készült településrendezési tervek térképi munkarészeit az elfogadásuktól számított 15

napon belül, az (1) bekezdés b) pontja szerint készülő településrendezési tervek, illetve ezek módosítása térképi munkarészeit a 72. § (1) bekezdés b) pontja szerint kell az E-TÉR-be feltölteni."

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.) (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 főépítészi feladatát és hatáskörét *a főépítészi 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 és köszönettel:

Dr. Bozsolik Róbert Zsolt kormánymegbízott nevében és megbízásából:

Hajba Csaba
állami főépítész

Értesül:
1. Címzett
2. Irattár