



TOLNA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Baksa Ferenc**  
polgármester

Iktatószám: TOB/2/00014-5/2025.  
Ügyintéző: Nagy Dávid  
[nagy.david@tolna.gov.hu](mailto:nagy.david@tolna.gov.hu)  
Tel.:74/501-250

**Madocsa Község Önkormányzata**

**Madocsa**

Fő utca 24.  
7026

Hiv. szám: MAD/1229-43/2024  
Ügyintézőjük: Vitéz Bertalan András

**Tárgy:** Madocsa község településrendezési eszközeinek 2. számú módosítása - egyszerűsített eljárás, záró szakmai vélemény

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (a továbbiakban: E-TÉR) Madocsa község 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.) 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/22/128-2/2024. iktatószámú levelében foglaltak szerint javítani:  
*„1./ A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (a továbbiakban: IRM rendelet) 2. §-a kimondja, hogy a jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és ellentmondásmentesen kell megszövegezni.  
Az IRM rendelet 5. § (1)-(2) bekezdése alapján, ha a jogszabály tervezetének a szövegében ismétlődően valamely kifejezés, szókapcsolat, szövegrész fordul elő, az ismétlődő elem helyett rövid megjelölést lehet alkalmazni.  
A rövid megjelölést a rövidíteni kívánt elem első előfordulásakor kell meghatározni, és a további használatra utaló „a továbbiakban:” kifejezéssel együtt, zárójelben kell feltüntetni.  
Fentiek alapján a tervezet 1. §-át javasolt módosítani, mivel a tervezetben ismétlődően fordul elő szövegrész, így a rövidítést használva (a továbbiakban: **HÉSZ**) kifejezés alkalmazandó.  
**Ugyanezen ok miatt javítandó a tervezet 2. §-a, 3. §-a, 4. § (1)-(2) bekezdései és 5. §-a is, ahol a HÉSZ kifejezés használandó.**  
2./ 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 megszüvegezését 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 megszüvegezése 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:

- Madocsa Község Önkormányzat Képviselő-testületének 75/2017.(VI.28.) Kt. határozattal elfogadott Madocsa Község Településszerkezeti Terve (a továbbiakban: **TSZT**)
- Madocsa Község Önkormányzat Képviselő-testületének A helyi építési szabályzatról szóló 7/2017. (VII.13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **HÉSZ**)

#### Tervezett módosítás:

- Madocsa külterületi 0220/38 hrsz-ú általános mezőgazdasági övezeti besorolású földrészlet déli 3 ha-os részének általános gazdasági területbe sorolása. Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület jön létre.
- Madocsa külterületi 087/12 hrsz-ú földrészletének Zöldmező utca menti 1,3 ha-os részét Lke jelű kisvárosias lakó övezetbe sorolása. Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület jön létre.
- A Kis utcában lévő Lf építési övezetben a megengedett beépítettség differenciált meghatározása a telekméret nagyságához kötve, egyben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) Lf építési övezetre meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények meghatározása, a meglévő kialakult beépítettséghez igazítás érdekében.
- Az Lke építési övezet beépítési módjának szabadon állóról oldalhatáron állóra módosítása, az Akácfa utca tényleges beépítettségéhez igazításának érdekében
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MATrT.) 12. § (3) a) pont előírásainak való megfelelés érdekében, – az

- a) és a b) pontban szereplő változások miatt – a Madocsa 087/33 hrsz-ú földrészlet Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Má jelű általános mezőgazdasági területbe sorolása,
- Madocsa külterületi 0239/2 hrsz-ú földrészlet szerkezeti terv szerinti tartalék kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Má jelű általános mezőgazdasági területbe sorolása a MATrT 12.§ (3) a) pont előírásainak való megfelelés érdekében.
  - Madocsa külterületi 0239/3 hrsz-ú földrészlet szerkezeti terv szerinti tartalék kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, 0239/2 hrsz-ú ingatlan mögötti és keletre fekvő területének Má jelű általános mezőgazdasági területbe sorolása a MATrT 12.§ (3) a) pont előírásainak való megfelelés érdekében.
  - Madocsa külterületi 0225/55 hrsz-ú földrészlet szerkezeti terv szerinti tartalék kereskedelmi szolgáltató gazdasági területrészt Má jelű általános mezőgazdasági területbe sorolása a MATrT 12.§ (3) a) pont előírásainak való megfelelés, valamint a valós használat érdekében.
  - Madocsa külterületi 0238 földrészlet 0239/3 hrsz-ú és a 0225/55 hrsz-ú földrészlet közötti területének Má jelű általános mezőgazdasági területbe sorolása a MATrT 12.§ (3) a) pont előírásainak való megfelelés érdekében.
  - Madocsa belterületi 601 hrsz-ú, a 602 hrsz-ú, valamint a 604 hrsz-ú Lf1 jelű falusias laktóterület övezeti besorolású földrészletek Má jelű általános mezőgazdasági övezetbe sorolása a MATrT 12.§ (3) a) pont előírásainak való megfelelés érdekében, valamint a valós használat érdekében.
  - A HÉSZ Gá jelű általános gazdasági területre vonatkozó építési előírásokkal való kiegészítése.
  - Zöldterületre vonatkozó telekosztási tilalom törlése a víziközmű vagyont rendezése érdekében.

A „MADOCSA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA” című dokumentációt a ColoLine Terv Kft. készítette el Tóth Dóra Kata településstervező (TT 17-1484) irányításával készítette el.

Madocsa Község Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a 131/2024. (IX. 5.), 177/2024 (XI. 5.) és 218/2024 (XII. 11.) 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 Kt. 178/2024. (XI. 05.) sz. határozata alapján a környezeti vizsgálat lefolytatását nem írta elő.

Az Önkormányzat a 219/2024. (XII. 11.) határozatával megállapította, hogy a partnerségi egyeztetés összegzését megismerte 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 építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 56. § (1) bekezdése alapján Németh Tamás önkormányzati főépítész bevonásával látja el.

A hatályos településrendezési eszközökről megállapítható, hogy azok 2017. 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 Étv. 60. § (9) bekezdése,
- az új R. 78. § (1) bekezdés b) pontja;

továbbá az alábbi jogszabályi előírások tartalmi követelményeire figyelemmel:

- az Étv.,
- 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 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 (a továbbiakban: Méptv), ugyanis a képviselő-testületi döntés 2023.09.27-én készült, így az folyamatban lévőnek tekinthető.

A terv készítése során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, ezért a Méptv. 76. § (1) bekezdés alapján a településrendezési eszközök módosításához az országos főépítési vélemény megkérésre került. A 2025. január 21-én kelt, EPAT/333-1/2025/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/22/128-2/2024. iktatószámú feljegyzésében észrevételt tett.

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

#### **OTÉK előírásaitól való eltérés:**

A Méptv. 81. § (6) bekezdése alapján:

*„Az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben foglalt településrendezési és építési követelményektől a helyi építési szabályzat akkor térhet el, ha az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet az eltérést*

*kifejezetten megengedi és ahhoz – az eltérés engedélyezésével – a településterv készítése vagy módosítása során az állami főépítész hozzájárul.”*

Az OTÉK előírásaitól való eltéréshez történő hozzájárulás az OTÉK 111. §-a szerint: „Az e rendelet II–III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket – a 29. § (10)–(13) bekezdése szerinti előírás, a 32. § (2) bekezdése szerinti elhelyezési és beépítési szabály, valamint a 42. § (2a) bekezdése szerinti követelmény kivételével – a helyi építési szabályzat megállapíthat.”

Az Önkormányzat az alábbi eltérésekre kér az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásától eltérő rendelkezés meghozatalához állami főépítész hozzájárulást:

#### **Eltérés:**

Lf-1 és Lf-2 jelű lakóterületen belül

- az 550-649 m<sup>2</sup> közötti telkeken a beépítettség elérheti a 35 %-ot, ebben az esetben a legkisebb zöldfelületi arány 35%
- az 450-549 m<sup>2</sup> közötti telkeken a beépítettség elérheti a 43 %-ot, ebben az esetben a legkisebb zöldfelületi arány 30 %
- a 450 m<sup>2</sup> alatti telkeken a beépítettség elérheti az 50 %-ot, ebben az esetben a legkisebb zöldfelületi arány 20 % lehet.

Jelen termódosítás dokumentációját az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete (a továbbiakban: OTÉK 2021.) szerint kell készíteni, és a III. fejezet aktuális állapotát kell figyelembe venni. Az OTÉK 2021. 2. melléklete alapján a falusias lakóterületen belül megengedett legnagyobb beépítési érték 30 %, a zöldfelület legkisebb értéke pedig 40 %.

Az eltérést a következő indokok alapján kérik:

- Az érintett telkek meglévő, kialakult beépített ingatlanok;
- Az érintett földrészletek bővítésére jellemzően nincs lehetőség (eltérő tulajdonosi kör, szomszédos telkek kialakult beépítettsége vagy közterületi határ miatt);
- A falusi lakótelkeken az OTÉK alapján elhelyezhető funkciók számára szükséges területigény biztosítása (pl. mezőgazdasági géptárolók, állattartó épületek, terménytárolók);
- Közérdeket nem sért.

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 Méptv. 81. § (6) bekezdése alapján hozzájárulást adok az OTÉK 2. mellékletében szereplő határértékektől megengedőbb előírásoktól eltérő Lf-1 és Lf-2 jelű övezetre vonatkozó alábbi, HÉSZ 8. § (3) bekezdésében foglaltak szerinti határértékek megállapításához:

„8. §

(3) Lf-1 és Lf-2 jelű lakóterületen belül

- a. az 550-649 m<sup>2</sup> közötti telkeken a beépítettség elérheti a 35 %-ot, ebben az esetben a legkisebb zöldfelületi arány 35 %
- b. az 450-549 m<sup>2</sup> közötti telkeken a beépítettség elérheti a 43 %-ot, ebben az esetben a legkisebb zöldfelületi arány 30 %
- c. a 450 m<sup>2</sup> alatti telkeken a beépítettség elérheti az 50 %-ot, ebben az esetben a legkisebb zöldfelületi arány 20 % lehet.,,

**Kérem jelen hozzájárulás ügyiratszámát a HÉSZ vonatkozó rendelkezésénél lábjegyzetben szerepeltetni.**

### **Tájékoztatás a további teendőkről**

Tájékoztatjuk Tisztelt Polgármester Urat, hogy a településterv elfogadását követően az új R. 72. § (1) bekezdése szerint kell eljárnia: „A polgármester a rendezési tervet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.”

Az Étv. előírásai alapján felhívjuk Tisztelt Polgármester Úr figyelmét arra, hogy gondoskodnia kell az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekről adandó tájékoztatásról, a településterv kormányrendeletben meghatározott, a településügyi műszaki követelményeknek megfelelő szerkeszthető állományainak az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerbe (a továbbiakban: E-TÉR) történő feltöltéséről, így teljesítve a Dokumentációs Központba való beküldési kötelezettséget is.

Az *Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról* szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § rendelkezései alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet, határozatot és terv-melléleteket 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 mellélete 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.”

Az OTÉK 121. § (2) bekezdés rendelkezése alapján:

---

„(2) A 2012. augusztus 6-át követően készült településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig megvalósítható módosítása során a települési önkormányzat a módosítást e rendelet

a) 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete és

b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével készíti el.”

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. Horváth Kálmán főispán nevében és megbízásából:

Hajba Csaba  
állami főépítész

Értesül:

1. Címzett
2. Irattár