

ELŐTERJESZTÉS

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2017. május 16-i rendkívüli ülésére**

Tárgy: A településrendezési terv és a helyi építési szabályzat módosítása

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott:

Készítő részéről ellenőrizte:

dr. Kocsis Krisztina irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:

Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Letenyei Róbert jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület korábban már többször döntött Dombóvár Szerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosításáról. A módosítások két eljárás keretén belül zajlanak:

- 2017. évi 1. számú módosítás egyszerűsített eljárás keretein belül és
- 2016. évi módosítás teljes eljárás keretein belül.

A Képviselő-testület döntéseinek megfelelően az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. (7627 Pécs, Magyar utca 7.) elkészítette a településrendezési terv és helyi építési szabályzat módosításának záró véleményezési dokumentációit, mind az egyszerűsített, mint a teljes eljárás tekintetében az alábbiak szerint:

Teljes eljárásos módosítás:

1. Művelődési ház tömbjében közterület pontosítása, Dombó-Coop területcsere
2. 65195 jelű Mágocs-Dombóvár út kijelölése
3. DIS pályán a tartalék területen lakóterület kialakítása
4. Gunaras városrész gyógyhellyé minősítése
5. Dombóvár-Pári vasúti nyomvonalon kerékpárút kiszabályozása
6. Gip terület kijelölése túskei városrészben
7. 038 hrsz-ú terület magánberuházó által kezdeményezett módosítása
8. Gunaras városrészben az üdülő ingatlanok beépítési százalékának emelése
9. Kazinczy utcai telkek rendezése
10. JAM csarnok övezeti átsorolása
11. Naperőmű park létesítése volt hulladéklerakó területén a város nyugati határában.

Egyszerűsített eljárásos módosítás:

1. Tüdőgondozó és Bíróság ingatlanának rendezése
2. Szőlőhegyi városrész beépítési arányának módosítása
3. Tolna Megyei Kormányhivatal törvényességi felhívásában foglaltak átvezetése a HÉSZ-ben

Az elkészült dokumentációk az előterjesztés mellékletét képezik. (1. és 2. számú melléklet)

A dokumentációkat az állami főépítész véleményezte, a véleményt az előterjesztéshez mellékeljük (3. számú melléklet). A véleményben foglaltaknak megfelelően a jóváhagyást akadályozó vélemény, eltérés nincs, az elfogadásnak akadálya nincs.

Technikailag először a főbb területi, szerkezeti egységeket tartalmazó településszerkezeti terv módosítása kerül határozattal elfogadásra; ezt követően pedig a helyi építési szabályzat módosítása következik a vonatkozó rendelet módosításával melyek így együtt képezik a településrendezési eszközöket.

A módosítások testület általi elfogadását követően a településrendezési eszköz legkorábban az elfogadást követő 30. napon lép hatályba. A hatályosulást követően gondoskodni kell a módosítás közérthető formában való közzétételéről, továbbá meg kell küldeni az állami főépítésznek, a Lechner Tudásközpontnak, valamint az eljárásban résztvevő összes államigazgatási szervnek.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. Ennek megfelelően az elvégzett előzetes hatásvizsgálat megállapításait az alábbiak szerint ismertetem:

Az önkormányzati rendelet tervezetének előzetes hatásvizsgálata:

1. A tervezett önkormányzati rendelet várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

A rendeletalkotás részben lakossági, részben dombóvári gazdasági társaságok kérelmére történt, a módosítás következtében az ingatlanok területfelhasználási lehetőségei az igényelt céloknak megfelelően változnak.

2. A tervezett önkormányzati rendelet környezeti és egészségi következményei:

A rendeletalkotásnak közvetlen környezeti és egészségi hatása nincs.

3. A tervezett önkormányzati rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.

4. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet alkalmazása nem igényel többlet szervezeti, személyi, tárgyi és pénzügyi forrást.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendeletmódosítás elmaradása esetén a tervezett fejlesztésekhez kapcsolódó beruházások nem valósulhatnak meg, illetve a Tolna Megyei Kormányhivatal törvényességi felhívásában foglaltaknak az önkormányzat nem tesz eleget.

A fentieknek megfelelően kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a határozati javaslat és a rendelettervezet elfogadását.

Határozati javaslat
Dombóvár Város Szerkezeti Tervéről szóló 7/2004 (II. 9.) számú határozat
módosításáról

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 7/2004 (II. 9.) számú határozattal jóváhagyott Dombóvár Város Szerkezeti Tervének tervlapját jelen határozat 1. mellékletében megjelölt tömbre vonatkozóan a mellékletben foglaltak szerint módosítja.

2. A Képviselő-testülete elfogadja jelen határozat 2., 3., 4., és 5. számú mellékleteit.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda
Városi főépítész

Szabó Loránd
polgármester

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2017. (.....) önkormányzati rendelete
a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló
2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva - az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében felsorolt államigazgatási szervek véleményének kikérésével és a 40. § (1) bekezdésében biztosított szakmai véleményezési jogkörében eljáró Állami Főépítész záró szakmai véleményének kikérésével - a következőket rendeli el:

1. §

(1) Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) 7. § (3) bekezdése a következő 3.8. ponttal egészül ki:

[(3) A tervezési terület beépítésre szánt területei]

„3.8. ipari-, Gip-5,”

(2) A Rendelet 7. § (6) bekezdése a következő 8. ponttal egészül ki:

[(6) A tervezési terület beépítésre nem szánt területei]


„8. különleges napelempark

Kk-1 n jelű,”

2. §

A Rendelet 10. §-a következő (3/a) bekezdéssel egészül ki:

„(3/a)

	K(SZ)/SZ/O	50
	7,5	2000

jelű övezet egyéb ipari övezet, amely elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

|| "K" betűjel meghatározása ld. 6. §. (11) bekezdés

1. **Az övezetben elhelyezhető funkció:** mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási, egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő, sportépítmény, valamint településütemeltetési feladatok ellátásához kapcsolódó létesítmény (pl. betonelemgyártás).

A területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, egyéb közösségi szórakoztató épület.

2. **A közművesítettség mértéke:** A 7. §. (2) bekezdés a.) pontja szerinti teljes közművesítettség biztosítandó.

3. **A telekalakítás lehetőségei** Bármilyen, az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető.
- | | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| A kialakítható telek | Legkisebb területe | K tartható vagy 2000 m ² |
| | Legkisebb utcai homlokvonala | K tartható vagy 20,0 m |

4. **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**
- | Beépítési módja | Legnagyobb beépítettsége
% | Legkisebb zöldfelület
% |
|---|--------------------------------------|-----------------------------------|
| A telek kialakult oldalhatáron álló beépítése megtartható. Amennyiben a két szomszédos telek beépítése oldalhatáron álló, a beépítés lehet oldalhatáron álló, egyéb esetekben csak szabadon álló beépítés lehet | 50 | 25% |

5. **A beépítés paraméterei**
- | Az övezet telkein | | | | |
|------------------------------------|------------------------------|--|------------------|---|
| Elhelyezhető épületek száma | Megengedett legkisebb | | | Megengedett maximális építménymagasság |
| | előkert | oldalkert | hátsókert | |
| Több épület létesíthető | min. 8,0 m | szabadon álló beépítés esetében: min. 4,0 m, oldalhatáron álló beépítés esetében: min. 6,0 m | 7,5 m | 7,5 m |

(1) A Rendelet 9. § (3) bekezdés 3. pontjában a „K tartható vagy 1200 m²” szövegrész helyébe a „K tartható vagy 900 m²” szöveg lép.

(2) A Rendelet 11. § (4) bekezdésének 4. és 5. pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

”
4.

Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett		
Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %
<i>Kialakult oldalhatáron álló beépítés tartható új beépítés is oldalhatáron álló lehet, kivételesen ikresen csatlakozó is engedélyezhető. Ikresen csatlakozó beépítés akkor engedélyezhető, ha az OTÉK. szerint meghatározható épületek közti telepítési távolság így is biztosítható.</i>	<i>K tartható illetve 0-250 m² közötti telekméret esetén:30%, 251 -350m² telekméret esetén 25%, 351 m² –nél nagyobb telekméret esetén 20%*</i>	60%

||*A 20 %-ot meghaladó beépítettség OTÉK-ban foglalt adatnál megengedőbb érték, melyhez hozzájárulását aszakvéleményében megadta.

5.

A beépítés paraméterei				
Az övezet telkein				
Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
	előkert	oldalkert	hátsókert	
<i>Egy épület létesíthető</i>	<i>Kialakult állapot tartandó•*</i>	<i>4,0 m</i>	<i>← 4,5/0,0 m••</i>	<i>Oldalhatáron álló</i>
		<i>3,0 m</i>	<i>←</i>	<i>Ikresen csatlakozó</i>

”

(3) A Rendelet 11. § (6) bekezdés 4. pontjában „10%” szövegrész helyébe a „20%, de egyetlen épület bruttó alapterülete sem haladhatja meg a 160 m²-t” szöveg lép.

4. §

A Rendelet kiegészül az alábbi 21/B. §-sal:

**„Beépítésre nem szánt különleges területek
21/B. §**

(1) A Kk-1 n jelű övezetek napelem parkok létesítésére szolgálnak, ahol az energiatermelő rendszerek, és azok üzemeltetéséhez, kiszolgálásához kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.

(2) Az övezetben a maximális építménymagasság: 4,5 m.

(3) Az övezetben a kialakítható minimális telekméret 5000m².”

5. §

(1) A Rendelet 1. számú függeléke helyébe az 1. számú függelék lép.

(2) A Rendelet 11. mellékletének SZ-1.,2.,3.,4.,6.,7.,8.,9. jelű belterületi szabályozási tervlapjai helyébe az 1. melléklet lép.

6. §

Hatályát veszti a Rendelet

1. 8. § (7) bekezdés 9. pontja,
2. 10. § (3) bekezdés 8.4. pontja,
3. 10.§ (4) bekezdés 7. pontja,
4. 10. § (4) bekezdés 8.4. pontja,
5. 10. § (5) bekezdés 5. pontjában a „Lakóterülettel közvetlenül határos telek esetén az oldal vagy hátsókert legalább 18 m legyen, melyben OTÉK melléklete szerinti többszintes növényállomány telepítése a használatba vételi engedély kiadásának feltétele legyen.” szövegrész,
6. 10. § (5) bekezdés 7. pontja,
7. 10. § (5) bekezdés 8.4. pontja,
8. 10. § (6) bekezdés 5. pontjában a „Lakóterülettel közvetlenül határos telek esetén az oldal vagy hátsókert legalább 18 m legyen, melyben OTÉK melléklete szerinti többszintes növényállomány telepítése a használatba vételi engedély kiadásának feltétele legyen.” szövegrész,
9. 10. § (6) bekezdés 8.4. pontja,
- 10.12. § (1) bekezdés 8.4. pontja,
- 11.12. § (7) bekezdés 7. pont 1. alpontja,
- 12.12. § (9) bekezdés 5.4. pontja,
- 13.12. § (10) bekezdés 2. pontja,
- 14.13. § (11) bekezdése,
- 15.13. § (14) bekezdése,
- 16.15. § (5) bekezdés 4. pontja,
- 17.16. § (3) bekezdése,
- 18.18. § (8) bekezdés 3. pontja,
- 19.19. § (6) bekezdés c. pontjában az „az OTÉK 31. §. (2) bekezdésben előírtak teljesülnek és” szövegrész,
- 20.19. § (9) bekezdés 3. pontja,
- 21.20. § (7) bekezdése,
- 22.22. § (12) bekezdése,
- 23.23. § (9) bekezdése,

24.25. § (5) bekezdése,
25.27. § (5) bekezdése,
26.27. § (12) bekezdése,
27.27. § (13) bekezdése,
28.4. függelékében a „Dombóvár Város Önkormányzata Képviselőtestületének
10/2004. (IV.19.) rendeletében elfogadott” szövegrész.

7. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Szabó Loránd
polgármester

dr. Letenyei Róbert
jegyző

Függelék a .../2017. (...) önkormányzati rendelethez

Dombóvár Város közigazgatási területén található nyilvántartott régészeti lelőhelyek listája

A. Védett régészeti lelőhelyek

1.	20495	Békepark, Szigeterdő	1882/3 (földvár), 1885/1, 1886, 1888/6, 8, 1889/9, 1887/5
2.	21275	Gólyavár, Dombói várrom	0347, 0348, 0349, 0350, 0351/1, 0351/2, 0352, 0353/1, 0353/50, 364/36, 37
3.	42609	Alsóhetény-puszta	091/352-369, 091/376-395, 097, 099/1, 0111 út.

B. Nyilvántartott régészeti lelőhelyek

1.	20486	I. téglagyár (2003/24. lh.)	2906, 2912/1-2, 11, 2049/2, 2913/3
2.	22962	Újdombóvár, Fehérhídi-dűlő	0286/1, 0290/1, 4-9, 0292/3, 6-9, 0293, 0294, 0296/1-2
3.	22964	Fatelítő	2973, 3242, 3245, 2963/2, 3214/2, 3246
4.	22987	Tüskepuszta	075, 076, 4680/3, 4681/2, 4682/2, 4683-4685, 4687-4689, 4686, 4690/1-2, 4691, 4701
5.	23559	Szarvasdi-dűlő, Hangyálos	0268/16, 0268/17, 0268/13, 0268/12, 0268/15, 0268/14
6.	23587	Szarvasd, Kapospart	0283, 0286/1-2, 0295, 0297/1-2, 0298/3, 0299, 0300/4, 0301/1, 0302/9, 11-17, 5172/10, 5337/131-134, 136, 152-160, 177-185, 201-209, 227, 226, 237
7.	32190	Szarvasd, Új-Dombóvár	0270/6
8.	32194	Torony alatti dűlő	0324, 0331, 0332/, 2-22, 0333/1-5, 0334, 0335/1-2, 0336, 0337/2-14, 0337/16-25, 0337/27-67, 0337/73-82, 144-146, 157, 159-160, 0337/169-178, 180-183, 0337/185-191, 1889/19, 1889/2, 1889/20
9.	50741	Lang-tanya	012 árok, 016/1, 019/2-4, 7, 11, 021/1, 023/18-19, 029/1-2, 4-12, 16, 17, 030
10.	54676	Bezerédj u. 75-77.	924, 925, 926, 929, 930, 965, 984, 985, 986,
11.	54785	Szilfás, Mászlony-puszta	0181
12.	56987	Köztársaság utca	041, 042/2, 2172/1-3, 2176, 2178/1-2, 2177/1,4, 2179, 2180/1-2, 2181, 2182/1, 2183, 2184, 2185, 2186, 2869, 2870, 2871, 2873/3, 8-10,
13.	23560	Szarvasdi-dűlő	0263/7, 0263/8, 0264/2
14.	62006	Öregállás-dűlő	07/12, 07/13, 07/14, 07/15, 07/16, 07/17, 06, 013/1
15.	62112	Köztársaság u.	043, 058, 2169/4, 2886/3, 2887/1, 2888/1, 2933, 3410, 4596/1,2, 3, 4598, 4600/3, 6, 4601/13, 15-16, 4602, 4603, 4604, 4605, 4606, 4607, 4608, 4609/1-2, 4610, 4613/2-3, 4614, 4615, 4616, 4617, 4633/3-5, 4635/1-2, 4636/1-2, 4637, 4638/3, 4639/1, 4640/2, 3, 5-6, 8-11, 4641/3,5,6, 4643, 4644/1-30, 4646, 4648/2, 4649, 4650/1-2, 4651, 4652/2
16.	23416	Szarvasd I.	0264/2

17.	70625	Szilfás-dűlő VIII.	0164
18.	70627	Delelői-tábla 4.	0146/1
19.	70629	Delelői-tábla 2.	0146/1
20.	70631	Delelői-tábla 3.	0146/1
21.	70827	Delelői tábla 1.	0141/1 út, 0142, 0144 védelmi erdő, 0145 út, 0146/1, 0143, 099/1
22.	70829	Szilfás-dűlő VI.	0166
23.	70831	Szilfás-dűlő VII.	0166, 0164
24.	70833	Szilfás-dűlő IV.	0169, 0170,
25.	70835	Szilfás-dűlő V.	0169, 0170,
26.	70837	Szilfás-dűlő III.	0172 földút, 0178 út, 0181, 0169
27.	70839	Szilfás-dűlő II.	0169
28.	70841	Szilfás-dűlő I.	0169
29.	70843	Kiskondai-halastavak I.	0181
30.	70845	Nosztány-dűlő I.	099/1 ok
31.	72137	Gunaras	0302/9, 0302/5, 0302/7, 0302/6
32.	72139	Gunaras	2976/1, 5-9, 2984
33.	72499	Üzemanyag telep	3824/7-8, 4571/5, 4896/2, 3824/3, 4571/6, 3824/2, 3823/1, 0301/2, 0302/5, 0300/4,
34.	72501	Szenes út	2878/10, 2888/1, 2933, 3410, 4377-78, 4380-4391, 4392/1-2, 4393
35.	72503	VII. (Temesvári) utca 8-22	3694-3699, 3700, 3711-3719, 3729, 3730/13-17, 3738-3745, 3746/1,
36.	72519	Szőlőhegy, Sarok-dűlő I.	0364/33, 0364/34, 0364/23
37.	72521	Szőlőhegy, Sarok-dűlő II.	0364/7, 0364/8, 0364/24
38.	73205	Újdombóvár, Köztemető ravatalozó	3807
39.	76365	Szarvasd-puszta	0234 út, 0287, 0288/3, 0232/46, 0232/45, 0232/13, 0232/12, 0232/18, 0232/11, 0232/10, 0232/9, 0232/22, 0232/21, 0232/23, 0232/24, 0232/20, 0232/25, 0232/26, 0232/19, 0232/27, 0232/44
40.	76437	Szarvasd II.	0232/46, 0232/48
41.	77119	Hangyálos	0245/1
42.	78021	Mászlonypuszta, Szilfa-dűlő	023/1
43.	81087	Szennyvíztelep	0324, 0318, 0326, 0325/1-6, 9-10, 2967
44.	84601	Pusztamászlony	0119/18-23
45.	84603	Felsőmászlony	087/1 út, 054, 055, 0129/129-137, 051,

46.	87987	Krúdy Gy. utca 60.	3214/2-5
47.	89169	Szarvasd - puszta II	0259/6, 16, 0261, 0268/3-4, 9
48.	89171	Szarvasd - puszta III.	0261, 0263/5, 0266/3, 0267/3, 0268/3
49.	89779	Békató	0320/2, 0322/31
50.	89959	Kapos - bozót	0367/27-29
51.	89961	Sarok – dűlő III.	0362/4, 6, 8, 10-12, 14-17
52.	91227	Gagarin u. 73/A előtt	080/2, 4, 4706/1, 2, 4707, 4708, 4823, 4824, 4825
53.	91229	I. utca 14	3308, 3309, 3310, 3311, 3312, 3323, 3337, 3338
54.	91231	Dóry Hugó u.	0302/7, 3807, 3808, 3809, 3810, 3811, 3812, 3813, 3814, 3815, 3816, 3817, 3818, 3819, 3820, 3821, 3822, 3823/2, 3824/3, 38236, 3837, 3838, 3839, 3840, 3841, 3842, 3843, 3844, 3845, 3846
55.	91233	Radnóti u. vége	4580, 4591, 4592/7
56.	folyam	Kiskondapuszta I. atban	051, 054, 055, 058
57.	folyam	Kiskondapuszta II. atban	0198/8-11
58.	folyam	Béka-tó I. atban	0322/16,33, 51
59.	folyam	Béka-tó II. atban	0322/17, 32-33, 51
60.	folyam	Béka-tó III. atban	0319/4-5
61.	folyam	II. téglagyár atban	2159, 2160/1-2, 2161/3-10, 2164

Részletes indokolás:

Az 1-2. §-hoz:

A Rendeletbe beépítésre kerülő új rendelkezéseket tartalmazza.

A 3. §-hoz:

A Rendelet módosuló rendelkezéseit tartalmazza.

A 4. §-hoz:

A Rendelet új, 21/B. §-a által szabályozott területekre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

Az 5. §-hoz:

A Rendelet módosuló függelékét, és a módosuló szabályozási tervlapokat tartalmazza.

A 6. §-hoz:

A hatályukat veszítő rendelkezéseket tartalmazza.

A 7. § -hoz:

Hatályba léptető és záró rendelkezéseket tartalmaz.