

2018-06-27

2018 JÚN 27.

11661

III. 282-14/2018.

Dr. Szeggyálé f.

88

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

**DOMBÓVÁR VÁROS SZERKEZETI TERVÉNEK,
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK
MÓDOSÍTÁSÁHOZ**

A DOMBÓVÁR 2970/3 HRSZ-Ú INGATLANRA VONATKOZÓAN



KÉSZÍTETTE:

5T

5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.
7635 PÉCS, DONÁTUSI ÚT 61. TEL.: 30-271-5010.
EMAIL: 5TERVKFT@GMAIL.COM

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

**DOMBÓVÁR VÁROS SZERKEZETI TERVÉNEK, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ**

A DOMBÓVÁR 2970/3 HRSZ-Ú INGATLANRA VONATKOZÓAN

KÉSZÍTETTE:

5T

5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.
7635 PÉCS, DONÁTUSI ÚT 61. TEL.: 30-271-5010.
E M A I L : 5 T E R V K F T @ G M A I L . C O M

Dr. Kovács Péter
Településtervező
TT-02-0656

2018. JÚNIUS

3 TARTALOMJEGYZÉK

01. ELŐZMÉNYEK	4.
02. A TANULMÁNYTERV CÉLJA.....	4.
03. A HELYSZÍNVIZSGÁLATA, BEMUTATÁSA.....	4.
04. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK.....	7.
05. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK, A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTANDÓ ELEMEI	9.
06. A SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, A MÓDOSÍTANDÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK BEMUTATÁSA.....	9.
07. A BEÉPÍTÉSI TERV	13.
08. A FEJLESZTÉS EGYÉB KÖRÜLMÉNYEI.....	13.

01. ELŐZMÉNYEK

A Dombóvár, 2970/3hrsz-úbelterületi ingatlan tulajdonosa kérelemmel fordult Dombóvár Város Önkormányzatához, melyben kezdeményezte az ingatlan terület-felhasználásának, illetve építési övezetének módosítását. A módosítás célja az ingatlan jelenlegi, és tervezett használatának megfelelő szabályozási környezet kialakítása.

Dombóvár Város Önkormányzata, a módosítást támogató döntésének megalapozott megfogalmazásához indítványozót felkérte, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 10. §-a (továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti telepítési tanulmánytervet, mint a kérelmét megalapozó, alátámasztó munkarészt készítse el. Önkormányzat felhívta továbbá indítványozó figyelmét, hogy a módosítás kidolgozásához, átvezetéséhez településrendezési szerződés megkötését tartja szükségesnek. E szerződéskötés alapja pedig az említett telepítési tanulmányterv lehet, melynek részletes tartalmi követelményeit a Korm. rendelet 7. melléklete rögzíti.

02. A TANULMÁNYTERV CÉLJA

Az előzőek alapján jelen tanulmány célja, a hivatkozott jogszabályhelynek megfelelő tanulmány elkészítése, mely a döntéshez szükséges mélységben bemutatja a módosítási szándékot, feltárja a településrendezési eszközök módosítását befolyásoló tényezőket, megvizsgálja a javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásait, valamint mindezek alapján kidolgozza a módosítás javaslatát.

03. A HELYSZÍN VIZSGÁLATA, BEMUTATÁSA

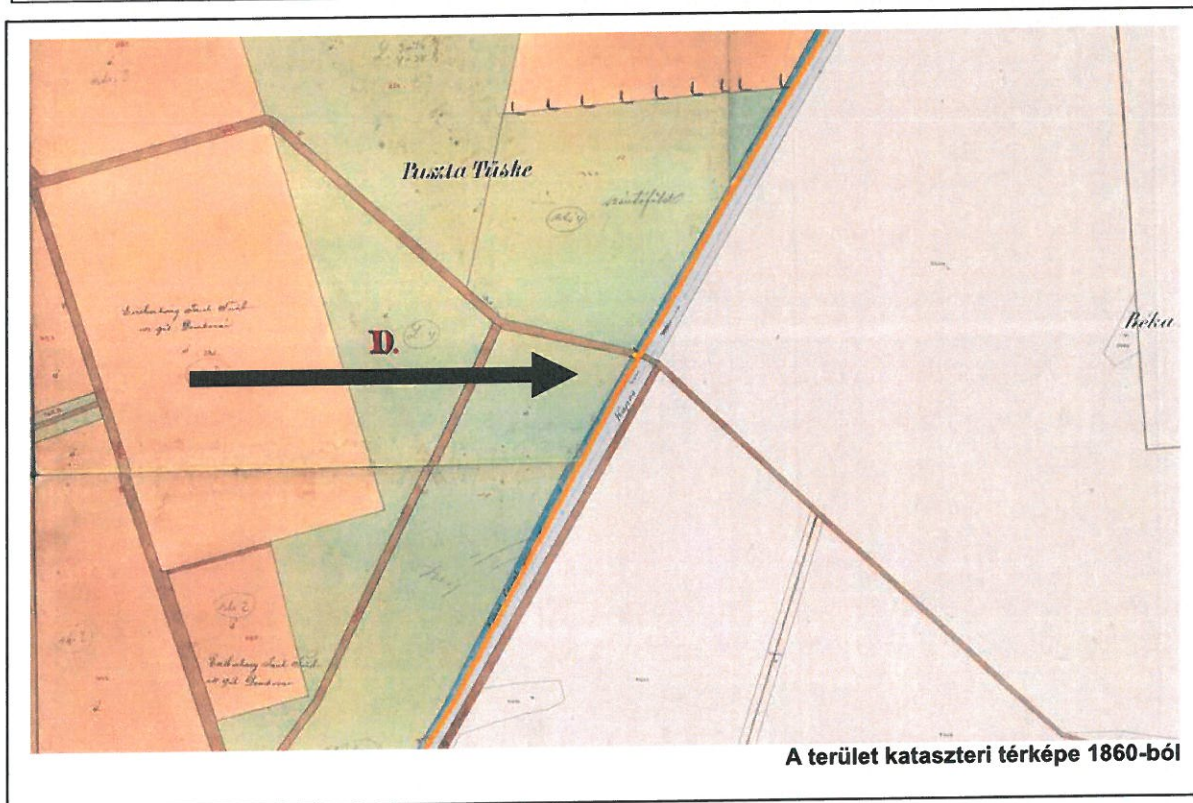
A módosítással érintett ingatlan Újdombóvár településrész délkeleti részében található a belterületi határ mentén. Az ingatlan közvetlenül határos a Kapos vízfolyás partvonalával. A telken álló felépítmény a Dombóvár-Simontornya közötti vasútvonalegykori vasúti őrházaként működött. A teleka hatályos rendezési tervekben lakóterületként szabályozott, a különálló telek szomszédságában a folyó partvonalala, a Béke utca, valamint a Dombóvár - Mágocs - Bonyhád összekötőút (6195 sz. út) közlekedési területe található. A telek környezetében nyugati oldalon zöld-és lakóterületek, míg keleti részen főként mezőgazdasági területek találhatók.

Az érintett telek területe 1296 m², szélessége 14-29 m, hossza, kb. 66 m, jelenlegi beépítettsége 5%.

Az egykori őrházat az elmúlt években átalakították, bővítették, ma irodaházként, logisztikai központként használt.



Az érintett ingatlan alaptérképi állapota



A terület kataszteri térképe 1860-ból

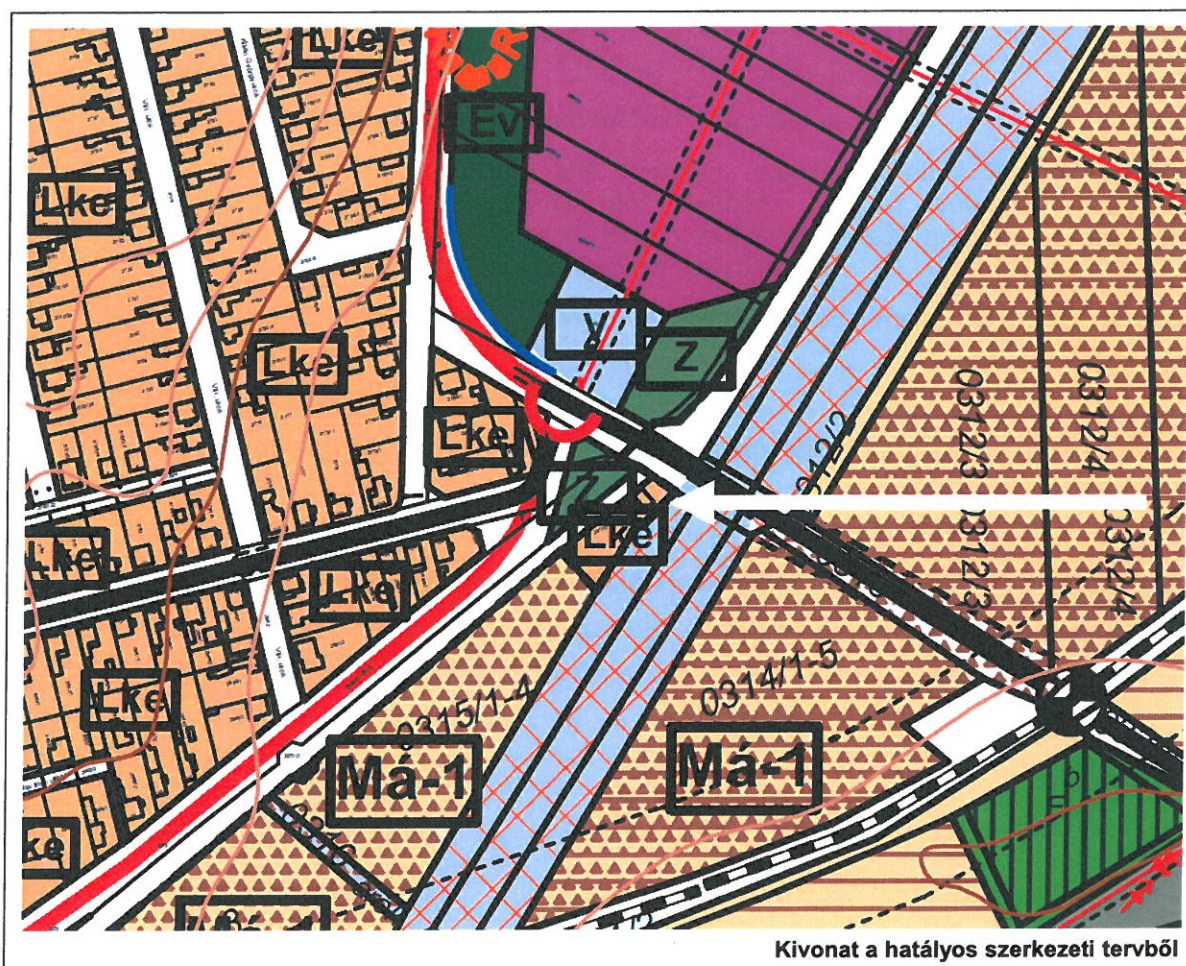


Fotók az érintett területről a beruházás előtti és utáni állapotban

04. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Szerkezeti terv

Dombóvár Város Településszerkezeti Terve módosítással érintett területet és attól nyugatra eső tágabb környezetét kertvárosias lakóterületbe sorolja (Lke), míg a Béke utca (Köu) északi részén kisebb zöldterületeket ábrázol. A Kapos folyó és partmenti része vízgazdálkodási területbe sorolt (V), az érintett telek déli szomszédságában, és a Kapos folyótól keletre eső jelentős területen általános mezőgazdasági (Má) terület található. A Béke utca és IX. utca a szerkezeti terven tervezett belterületi gyűjtőútként jelenik meg, azok csomópontjában a 6195 sz. másodrendű főút mentén fontosabb szintbeni közúti csomópontot jelöl. A vízfolyás érintett az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetével, míg a szomszédos mezőgazdasági területek térségi jelentős tájképvédelmi terület övezetébe esnek.



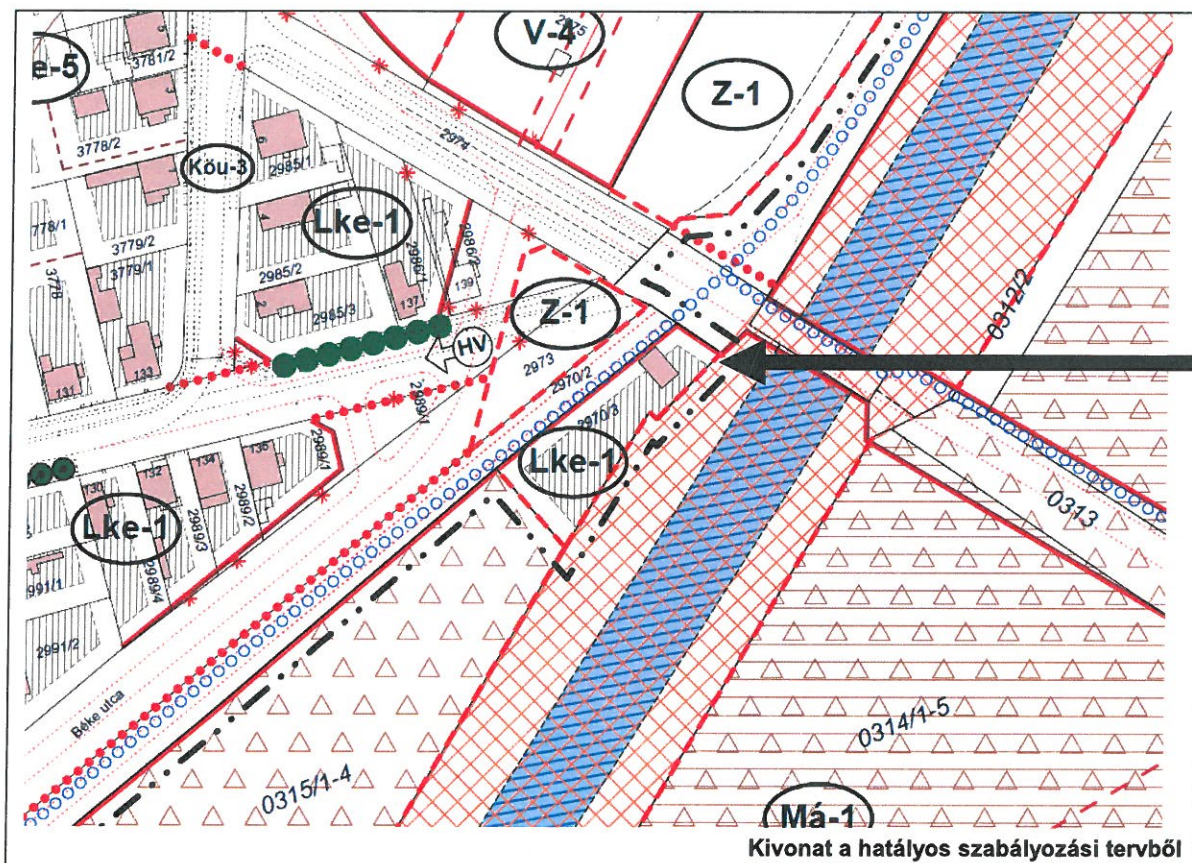
Helyi építési szabályzat és szabályozási terv

A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv a szerkezeti terv elhatározásaival összhangban Lke-1 jelű övezetbe (kertvárosias lakóterület) sorolja az érintett ingatlant.

A telek északi határában a szabályozási terv kerékpárút nyomvonalát jelöli.

A vonatkozó legfontosabb előírások Lke-1:

- Az Lke-1 jelű övezet laza beépítésű, összefüggő nagykeres lakóövezet, amely legfeljebb kétlakásos, az 5,0 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- az övezetben elhelyezhető funkciók: OTÉK 13 §. (2) bekezdés 2, 3, 4 pontja szerinti, valamint kivételesen (2) bekezdés 1 pontja, valamint (3) bekezdés 5 pontja szerinti építmények
- a beépítési mód: Kialakult oldalhatáron álló, ikresen csatlakozó illetve szabadon álló beépítés tartható, új beépítés oldalhatáron álló legyen (a kialakult állapot beépítési mód esetén tartható újjáépítés esetén is) - a szabályozási terven jelzett építési hely oldalhatáron álló beépítést irányoz elő
- a beépítési százalék kialakult, vagy 30% (a kialakult állapot beépítettség esetén tartható újjáépítés esetén is).
- Beépítés paraméterei:
 - előkert esetén kialakult állapot tartható, vagy 5,0 m
 - oldalkertnél oldalhatáron álló beépítés esetén kialakult állapot szerint, saroktelken az oldalhatáron álló beépítés mentén, valamint < 20 m telekmélységesetén 0,0 m is lehet. Vízfolyások, árkok mentén az oldalkert beépítési módtól függetlenül legalább 6,0 m legyen.
 - hátsókert telekhossz függvényében számolandó, mely 40 m-nél kisebb telekhossz esetében 6,0 m
- legkisebb zöldfelületi nagyság 50%
- a megengedett építménymagasság kialakult tartható, illetve saroktelken alkalmazható a 6,0 méter is.
- megengedett teleknagyság kialakult, illetve 600 m²
- a legkisebb utcai homlokvonala kialakult tartható, illetve 15,0 m
- A Helyi Építési Szabályzat 7. §. (2) bekezdés a.) pontja szerinti teljes közművesítettség biztosítandó



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

05.A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK, A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTANDÓ ELEMEI

A módosítás legfőbb célja, hogy az érintett ingatlan a jelenlegi használata (irodaház, logisztikai központ) és a tervezett fejlesztések elhelyezésére alkalmas terület-felhasználásba, övezetbe kerüljön. Az ingatlanon a meglévő létesítmények mellett mezőgazdasági gépek üzemanyag ellátásához szükséges tároló, és kiadagoló egység létesítése tervezett. Távolatban mindez összesen 2db 20m³-es zárt konténer elhelyezését jelenti az ingatlanon. Az üzemanyag tárolás és adagolás e felszín feletti zárt technológiájú konténerekben történik.

A módosítás területhasználati változást jelent, érinti a településszerkezeti tervet, és a szabályozási tervet. A helyi építési szabályzat szöveges rendelkezéseit a módosítás nem érinti.

06. A SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, A MÓDOSÍTANDÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK BEMUTATÁSA

Az ingatlan jelenlegi, és tervezett használata alapján valamely településközpont-vegyes terület, Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, vagy különleges terület, illetve övezetbe sorolása merülhet fel.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan önálló, elkülönülő, más beépítésre szánt területtel nem határos, a tervezett használathoz a nem zavaró hatású gazdasági terület lehet a

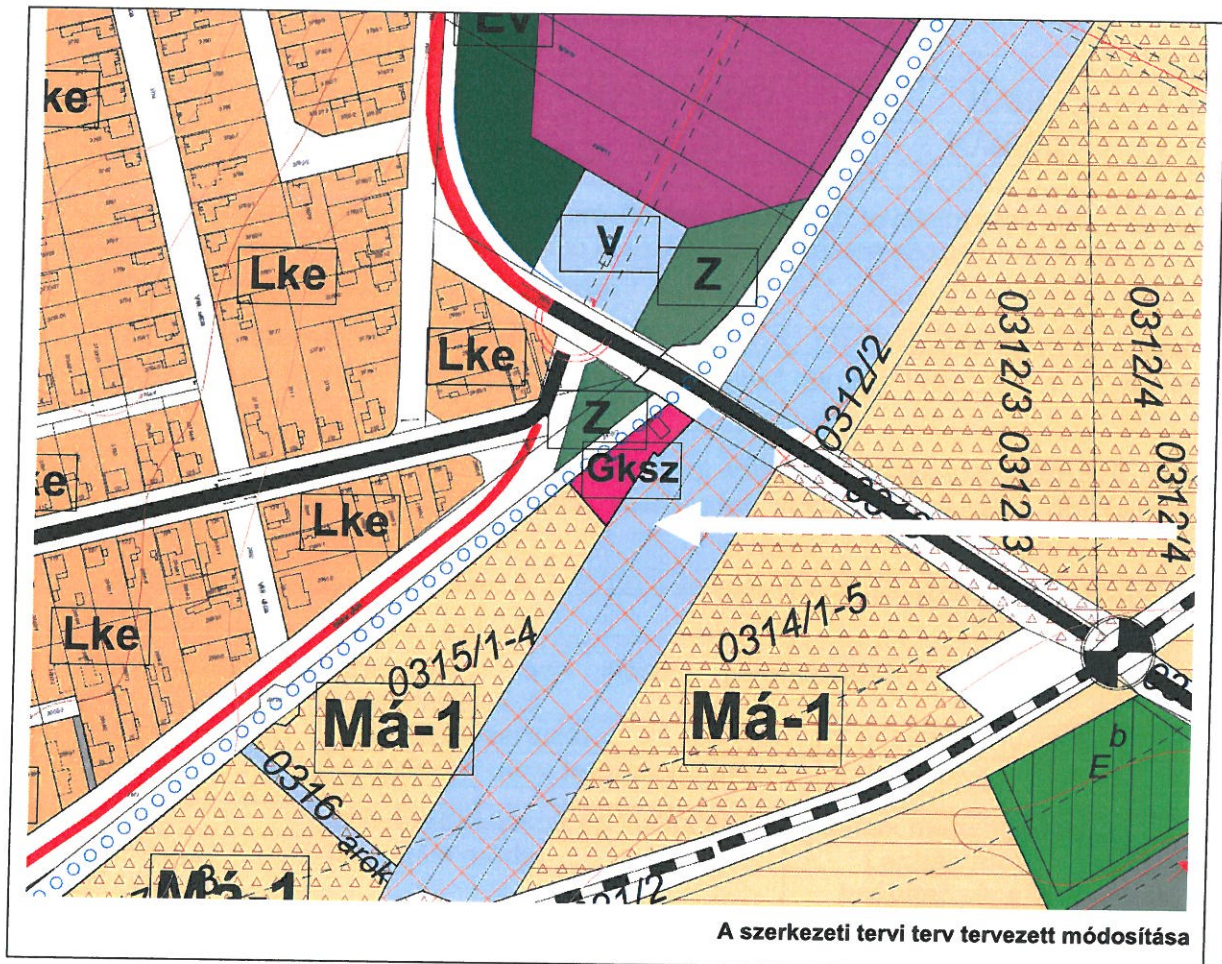
legalkalmasabb, vagyis a terület Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe (Gksz), a hatályos HÉSZ szerinti Gksz-1 jelű övezetbe javasolt sorolni.

Szerkezeti terv:

A szerkezeti terven tervezett módosítás az ingatlan területét érinti. Kertvárosi lakóterületből (Lke) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe (Gksz) területbe kerül át.

Az ingatlan a hatályos szerkezeti terv szerint is belterületi, beépítésre szánt terület. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A szerkezeti terv egyéb tekintetben nem változik.



Helyi építési szabályzat és szabályozási tervek:

A módosítások a helyi építési szabályzat (HÉSZ) szöveges rendelkezéseit nem érintik, csak a HÉSZ mellékleteként megjelenő szabályozási tervet. A módosítási szándéknál bemutatott változások átvezetése a hatályos szabályozási terv koncepciójába illeszthető, a kialakított eszközrendszer alkalmazható, új elemek beiktatása nem indokolt.


A meglévő előírások alapján a Gksz-1 jelű övezet előírásai vannak összhangba a tervezett használattal, és a környezet elvárásaival. Az övezetben egy előírás pontosítása szükséges. A HÉSZ 10.§ (1) 1. pontjában megfogalmazott 50 m-es védőtávolság ma már nem előírás, helyi szabályként való megtartás javasolt az alábbiak szerint:

„Benzinkút, üzemanyagtöltő az övezetben akkor helyezhető el, ha a töltőpont a legközelebbi lakó-, üdülő-, egészségügyi, szociális épülettől legalább 40m távolságra van.”

A Tervezett gazdasági terület közvetlenül nem érintkezik a lakóterülettel, attól a rendezési tervek szerint egy zöldterület és egy út választja el. Ezen elemek változtatás nélkül megmaradnak.

Gksz-1 övezet előírásai az alábbiak:

¹(1) A

	K(SZ)/SZ/O	K/60
	K/7,5	K/2000

jelű övezet elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú, térségi szintű kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek elhelyezésére szolgál.

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

1. **Az övezetben elhelyezhető funkció:** OTÉK 19. §. (2) bekezdés 1, 2, 3, pontja valamint kivételesen elhelyezhető (2) bekezdés 4. pontja* és (3) bekezdés 1, 2 pontja szerinti építmények.

* Benzinkút az övezetben akkor helyezhető el, ha a vonatkozó jogszabályban előírt 50,0 m-es levegővédelmi övezet lakó-, üdülő-, oktatási, egészségügyi, szociális- és igazgatási célú épülettől biztosított.

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 30,0 m |

4. **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett Beépítési módja**
- | Beépítési módja | Legnagyobb beépítettség % | Legkisebb zöldfelület % |
|--|---------------------------|-------------------------|
| Kialakult szabadon álló illetve oldalhatáron álló beépítés tartható, új beépítés szabadonálló legyen, kivételesen oldalhatáron álló is engedélyezhető* | K tartható ill. 60% | 20% |

* amikor telekfelosztás a kialakult beépítés miatt, csak így lehetséges,

5. **A beépítés paraméterei**
- | Az övezet telkein | | | | |
|-----------------------------|--|-------------------|----------------|------------------------------------|
| Elhelyezhető épületek száma | Megengedett legkisebb | | | Beépítési mód függvényében |
| | előkert | oldalkert | hátsókert | |
| Több épület létesíthető | K tartható vagy 12,0 m** (fásított parkolóval) | K/6,0m
K/8,0 m | ← K/8,0 m
← | Szabadon álló
Oldalhatáron álló |

* — Saroktelek esetén legalább egyik előkert 12,0 m, másik 6,0 m legyen,

¹ Módosította a 10/2008.(II.27.) R., hatályba lép: 2008. március 1., 37/2013. (X. 1.) R., hatályba lép: 2013. november 1.

— Abban az esetben is 6,0 m lehet, ha a telek utcavonala (saroktelek esetében legalább egyik) előtt fásított parkoló alakítható ki.

— Az előkert akkor is 6,0 m lehet, ha az övezet telkét kiszolgáló szerviz út mentén, legalább egy oldalon parkolók létesültek.

— Porta épület előkertben minden esetben létesíthető.

*— Az előkertben porta épület létesítése OTÉK-ban foglalt előírástól megengedőbb, ld. BM. Dél-Dunántúli Területi Főépítési Iroda 101/2004 iktatószámú szakvéleményében megadott hozzájárulását.

6. **Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések**

Megengedett építménymagasság	Tetőzet és tető hajlásszöge	Magastető legnagyobb szélessége	Tető héjazata
K tartható, új beépítés legfeljebb 7,5 m °	-	-	Szürke pala nem lehet

7. **Egyedi előírások**

-

8. **Sajátos jogintézmények**

8.1	Építési tilalom:-
-----	-------------------

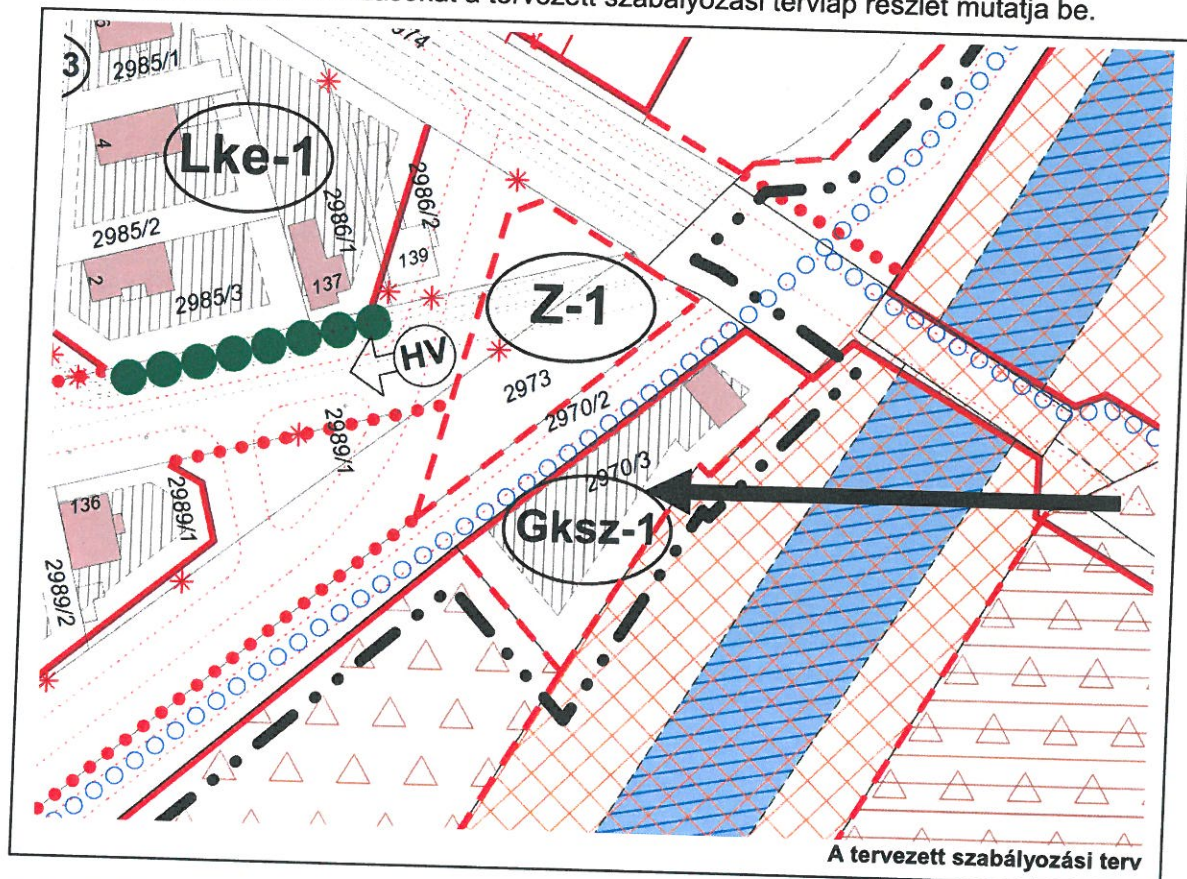
8.2	Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: -
-----	--

8.3	Elővásárlási jog:-
-----	--------------------

9. **Vonatkozó védelmi kategóriák**

a.) ÖRÖKSÉGVÉDELLEM SZERINT:
b.) EGYÉB:

A fentiekben körülírt változásokat a tervezett szabályozási tervlap részlet mutatja be.



07. A BEÉPÍTÉSI TERV

Jelen telepítési tanulmányterv készítése a közeljövőben tervezett fejlesztéshez kapcsolódik. Jelen tervezési szakaszban, amíg a településrendezési eszközök a fejlesztés megvalósításához szükséges övezeti előírásokat nem tartalmazzák, a konténerek telepítésére vonatkozó terv kidolgozására még nem került sor.

Beruházó célja a környező mezőgazdasági területek műveléséhez szükséges üzemanyag ellátás biztosítása, a területekhez közeli elhelyezése.

08. A FEJLESZTÉS EGYÉB KÖRÜLMÉNYEI

közlekedés, közmű, környezeti hatás, biológiai aktivitásérték, örökségvédelem

Közlekedés

Közlekedés tekintetében nem történik módosítás a kialakult közlekedési célú területek a továbbiakban is biztosítják a területek elérhetőségét, és használatát.

Közmű

Az ingatlanon a villamos energia szolgáltatás és a vízellátás kiépített. Hírközlési és szénhidrogén ellátási szükséglet esetén a szomszédos Béke utcáról a rácsatlakozás megoldható.



Kivonat az "E-közmű" hatályos közműadat szolgáltatásból

Környezeti hatás

Az érintett, magántulajdonú telken jelenleg egy épület található. A módosítással a terület igénybevétele, beépíthetősége változik, kismértékben nő. Ennek ellenére a módosítás várható környezeti hatása nem jelentős.

A területhasználatnak azonban tekintettel kell lennie a szomszédos vízfolyásra, és annak védett természeti környezetére. A használat a védett érték fennmaradását és a vízügyi szakfeladatok ellátását nem akadályozhatja.

Biológiai aktivitásérték

A módosítás során nem történik olyan változás, amely a terület biológiai aktivitásérték változását eredményezné.

Örökségvédelem

A módosítással érintett terület műemléket, régészeti érdekelttségű területet, helyi építészeti értéket, országos vagy helyi természeti értéket nem érintenek.