

ELŐTERJESZTÉS
Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2018. augusztus 29-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Településrendezési eszközök 2018. évi módosításának kezdeményezése

Előterjesztő: dr. Gyergyák János városi főépítész

Készítette: dr. Gyergyák János városi főépítész
Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

Készítő részéről ellenőrizte:
Teufel Judit mb. irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:
Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
dr. Szabó Péter jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület legutóbb 2017-ben két alkalommal döntött Dombóvár város településrendezési eszközeinek módosításáról. Már a módosítás alatt lévő, jelenleg „véleményezési szakasz” ideje alatt is több lakossági, vállalkozói, intézményi, illetve önkormányzati igény merült fel, amelyek újabb módosítást igényelnek.

A Képviselő-testület a 147/2017 (III.29.) határozatával támogatta javaslatomat, hogy Dombóvár városa a településrendezési eszközeinek módosításához a külsős kérelmezőknek **minden év május végéig adjon lehetőséget** a kérelmek befogadására, így a beérkezett külsős kérelmek az idei évre véglegesnek mondhatók.

A kérelmek beérkezésének határideje mellett a törvényi hivatkozás következtében a kérelmezőket tájékoztattam, hogy a hatályos Településrendezési eszközök jelentős, illetve építési beruházással érintett módosítását illetően **Telepítési tanulmányterv** elkészítése szükséges. A Telepítési tanulmányterv egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. Egy olyan „integrált” anyag, ami egyértelműen bemutatja a kívánt módosítások célját szöveges és rajzi formában. (lásd: A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben)

Az előbbieket alapján az alábbi HÉSZ-módosítást igénylő kérelmek merültek fel:

1. módosító kérelem:

Iktatószám: III.869/2017, III.282-14/2018 (Telepítési tanulmányterv)

Hrsz.:2970/3

Kérelmező: Naszvadi Endre ügyvezető az Enbaro Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. (7200 Dombóvár, Hunyadi tér 10/A I em. 2. ajtó) nevében.

Kérelem leírása: A dombóvári 2970/3 hrsz.-ú építési telek építési övezeti előírásait a tulajdonos úgy kérte módosítani, hogy a telken kialakítandó „Ellátási Pontnak” nevezett létesítmény (gázolaj forgalmazása) elhelyezhető legyen.

Telepítési tanulmányterv: Elkészült (**melléklet 01 - telepítési tanulmányterv**)

Főépítési javaslat: Támogatandó

2. módosító kérelem:

Iktatószám: III.282-3/2018

Hrsz.:2932/2

Kérelmező: Vida Fémipari Kft. (7200, Dombóvár, Ivanich u. 47.)

Kérelem leírása: A dombóvári hrsz.:2932/2 építési telken a szabályozási vonalak korrigálása. A hatályos telekhatár megszüntetésével egy meglévő

épület is érintett, amit a tulajdonos meg kíván tartani, azonban a hatályos előírások szerint annak részleges bontása szükséges lenne.

Telepítési tanulmányterv: Nem releváns, mivel a módosítási kérelem nem jár építési beruházással, csak a hatályos Helyi Építési szabályzat korrigálását kérelmezi.

Főépítési javaslat: Támogatandó

3. módosító kérelem:

Iktatószám: III.900-1/2017, III.900-2/2017

Hrsz.: 4590/5

Kérelmező: Molnár István, ügyvezető, Agrár-Béta Kft. (7200 Dombóvár, Birkamajor)

Kérelem leírása: A dombóvári 4590/5 hrsz tekintetében a településrendezési terv VK-1 besorolást tartalmaz. A kérelemben ennek megváltoztatását kezdeményezik annak érdekében, hogy a cégcsoport jövőbeni elképzeléseinek és beruházásainak ne legyen akadálya (szolgálati lakást illetve üvegház kertészetet szeretnének létesíteni). A módosítás során kérik a telekhez kapcsolódó úthálózatot is ennek megfelelően módosítani.

Telepítési tanulmányterv: elkészítésének határidejét javaslom 2018. október 15. napjában meghatározni.

Főépítési javaslat: **támogatható lehet, amennyiben a részletek megismerésre kerülnek a Telepítési Tanulmánytervben.**

4. módosító kérelem:

Iktatószám: III.282-4/2018

Hrsz.: 2891

Kérelmező: Dombóvári Szent Lukács Kórház (7200 Dombóvár, Kórház u. 39-41.)

Kérelem leírása: A dombóvári Szent Lukács Kórház telke (hrsz.:2890) jelen állapotában rendezetlen, mivel a hatályos szabályozási terv több helyen telekalakítással kapcsolatos módosításokat fogalmaz meg. A tervezendő új mentőállomás engedélyezése mindaddig nem valósulhat meg, míg az építési telek rendezése nem kerül átvezetésre (elsődleges kérdés a 2891hrsz. ingatlan hovatartozása, mely telek egy nagyobb támfalat tartalmaz). A módosítás során elérendő cél a hrsz.:2890 telek olyan szintű rendezése mely lehetővé teszi a későbbiekben a telekalakítást, illetve az újonnan létesülő mentőállomás engedélyezését.

Telepítési tanulmányterv: Nem releváns, mivel a módosítási kérelem nem jár építési beruházással közvetlenül, csak a hatályos Helyi Építési szabályzat felülvizsgálatát kéri egy korábban meghozott döntés alapján.

Főépítési javaslat: Támogatandó

5. módosító kérelem:

Iktatószám: III.282-5/2018

Hrsz.: 1078

Kérelmező: Dombóvári Szivárvány Óvoda Zöld Liget Tagóvoda (7200, Dombóvár, Bezerédj utca 33.)

Kérelem leírása: A dombóvári 1078 hrsz.-ú ingatlanon a hatályos településrendezési eszközökön az óvoda közelében „Köu-6” (gyalogút, kerékpárút) terület kialakítása szerepel kötelező szabályozás vonalakkal, mely kötelező telekalakítással is jár. A hatályos terv szerinti új telekhatárok a meglévő foci pályába és a tervezett Kresz-park területébe is belógnak. A módosítás során az óvoda telkének és közvetlen környezetéhez kapcsolódó szabályozási elemek felülvizsgálata szükséges annak érdekében az elkészült és tervezendő fejlesztésekkel összhangban legyenek a településrendezési eszközökkel.

Telepítési tanulmányterv: Nem releváns, mivel a módosítási kérelem önkormányzati szándékból indult meg.

Főépítész javaslat: Támogatandó

6. módosító kérelem:

Iktatószám: III.282-6/2018

Hrsz.: 4601/8 és 4601/9

Kérelmező: Gyugyi Tamás, ügyvezető, Gyugyi Tamás Faipari Kft. (7200 Dombóvár, Mikes K. u 7.)

Kérelem leírása: A Kft. ügyvezetője kérelmezi a 4601/8 és 4601/9 helyrajzi számú ingatlanokon áthaladó kötelező szabályozási vonalak felülvizsgálatát a következők szerint: a.) szabályozási vonalak a meglévő telekhatárhoz igazodjanak, b.) a terület mostani GIP besorolását amennyiben lehetséges kerüljön módosításra (lakóház és asztalosműhely létesítésére alkalmasnak minősüljön)

Telepítési tanulmányterv: elkészítésének határidejét javasolom 2018. október 15. napjában meghatározni.

Főépítész javaslat: **támogatható lehet, amennyiben a részletek megismerésre kerülnek a Telepítési Tanulmánytervben.**

7. módosító kérelem:

Iktatószám: -

Hrsz.: Több érintettség áll fent, nem kerül részletezésre.

Kérelmező: Önkormányzat

Kérelem leírása: Mágocsi elkerülőút nyomvonalának felülvizsgálata

Telepítési tanulmányterv: Nem releváns, mivel a módosítási kérelem önkormányzati szándékból indult meg.

Főépítési javaslat: Támogatandó

8. módosító kérelem:

Iktatószám: III.282-7/2018, III.282-10/2018 (Telepítési tanulmányterv)

Hrsz.: 1972

Kérelmező: Juhász Zoltán, WEBÉPKER KFT. (7200 Dombóvár, Földvár utca 35.)

Kérelem leírása: A Kft. Bajcsy-Zsilinszky utca 34., hrsz.:1972 építési telken található telephelyére hatályos szabályozási előírások felülvizsgálata. Távlati tervben szerepel a gyártás megindítása, ezért szükséges a terület övezeti besorolásának megváltoztatása az elkészített telepítési tanulmányterv alapján.

Telepítési tanulmányterv: Elkészült (**melléklet 02 - telepítési tanulmányterv**)

Főépítési javaslat: Támogatandó

9. módosító kérelem:

Iktatószám: III.282-8/2018

Hrsz.: 4652/2 és a 4650/2

Kérelmező: Schveiger Kft. (Dombóvár, V. u. 53.)

Kérelem leírása: A Fregatt étterem a tulajdonunkban lévő hrsz.:4652/2 és a megvenni kívánt hrsz.:4650/2 ingatlan szeretnék összevonni az épület bővítése és a parkolók elhelyezhetősége miatt. A két ingatlan eltérő építési övezetben fekszik. A módosítás során a két ingatlan azonos építési övezeti besorolás a cél.

Telepítési tanulmányterv: elkészítésének határidejét javaslok 2018. október 15. napjában meghatározni.

Főépítési javaslat: **támogatható lehet, amennyiben a részletek megismerésre kerülnek a Telepítési Tanulmánytervben.**

10. módosító kérelem:

Iktatószám: III.282-9/2018

Hrsz.: 078/8, 078/9, 079/2, 079/3

Kérelmező: Molnár István, ügyvezető, Agrár-Béta Kft., (7200 Dombóvár, Birkamajor)

Kérelem leírása: A kérelmező a 078/8 és a 078/9 hrsz jelű magánterületeket érintő a településrendezési eszközökön tervezett útvonal nyomvonalát kívánja újragondolni (más vonalvezetéssel vagy megszüntetéssel). Ezzel együtt az imént hivatkozott telkek szomszédságában található, a jelenleg nem használt 079/2 hrsz út és a 079/3 hrsz esetében is módosításokat kérelmeznek, annak érdekében, hogy a jelenleg önkormányzati tulajdonú telkeket meg lehessen vásárolni, így a tervezett fejlesztéseikhez megfelelő terület álljon rendelkezésre.

Telepítési tanulmányterv: elkészítésének határidejét javaslok 2018. október 15. napjában meghatározni.

Főépítészti javaslat: **támogatható lehet, amennyiben a részletek megismerésre kerülnek a Telepítési Tanulmánytervben.**

11. módosító kérelem:

Iktatószám: -

Hrsz.: 4583 (ipari park)

Kérelmező: Önkormányzat

Kérelem leírása: A tervezett Tüskei Ipari Park területén található zöldmezős területek értékesítése kapcsán felmerülő módosítások. A 277/2018. (VII.26.) számú Kt. határozat az ingatlan értékesítést azzal a feltétellel támogatta, hogy amennyiben vevőnek telekalakítási igénye van és az a HÉSZ módosítását igényli, úgy vevőnek kell vállalnia annak költségét.

Telepítési tanulmányterv: Nem releváns, mivel a módosítási kérelem önkormányzati szándékból indult meg.

Főépítészti javaslat: Támogatandó

12. módosító kérelem:

Iktatószám: -

Hrsz.: Kiemelt beruházásokhoz kapcsolódó területek (hitel, TOP- és HACS pályázatok)

Kérelmező: Önkormányzat

Kérelem leírása: A jelenleg tervezendő hitelből, TOP- és HACS pályázati forrásokból megvalósuló fejlesztésekhez szükségessé váló kisebb módosítások átvezetése (1971/1 hrsz.-ú JAM csarnok területének megosztása, oly módon, hogy a közösségi tér közterületté válhasson).

Telepítési tanulmányterv: Nem releváns, mivel a módosítási kérelem önkormányzati szándékból indult meg.

Főépítészti javaslat: Támogatandó

13. módosító kérelem:

Iktatószám: -

Kérelmező: Önkormányzat

Kérelem leírása: A tervezési folyamatban lévő településképi rendelet (készítő: Hübner Mátyás EV.) kapcsán Dombóvár Helyi Építési Szabályzatában számos hatályos rendelkezés hatályon kívüli lesz (a településképi rendelet elfogadását követően), ezért a HÉSZ aktualizálása javasolt.

Telepítési tanulmányterv: Nem releváns, mivel a módosítási kérelem önkormányzati szándékból indult meg.

Főépítészti javaslat: Támogatandó

Határozati javaslat
a dombóvári településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséről
és az egyeztetési eljárás megindításáról

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **támogatja** Dombóvár város településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv) módosítását az alábbi pontokban:
 - 1.1 1. módosító kérelem: A dombóvári hrsz.:2970/3 ingatlannal kapcsolatos kérelmet annak érdekében, hogy a telken kialakítandó „Ellátási Pontnak” nevezett létesítmény (gázolaj forgalmazása) elhelyezhető legyen.
 - 1.2 2. módosító kérelem: A dombóvári hrsz.:2932/2 építési telken a szabályozási vonalak korrigálását.
 - 1.3 4. módosító kérelem: A dombóvári hrsz.:2890 szabályozásának felülvizsgálatát.
 - 1.4 5. módosító kérelem: A dombóvári hrsz.:1078 ingatlanon a hatályos településrendezési eszközök módosítását.
 - 1.5 7. módosító kérelem: mágocsi elkerülőút nyomvonalának felülvizsgálatát.
 - 1.6 8. módosító kérelem: A dombóvári hrsz.:1972 építési telken található telephelyére hatályos szabályozási előírások felülvizsgálatát.1.
 - 1.7 11. módosító kérelem: A dombóvári hrsz.: 4583, a tervezett Tüskei Ipari Park területén található zöldmezős területek értékesítése kapcsán felmerülő módosításokat.
 - 1.8 12. módosító kérelem: A jelenleg tervezendő hitelből, TOP- és HACS pályázati forrásokból megvalósuló fejlesztésekhez szükségessé váló kisebb módosítások átvezetését.
 - 1.9 13. módosító kérelem: Dombóvár Helyi Építési Szabályzatában számos hatályos rendelkezés hatályon kívüli lesz (a településképi rendelet elfogadását követően), ezért a HÉSZ aktualizálása javasolt.
2. A Képviselő-testület elviekben támogatja Dombóvár város településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv) módosítását az alábbi pontokban, de végleges döntést a kérelmező által 2018.10.15-ig benyújtandó Telepítési Tanulmányterv ismeretében hoz.
 - 1.1 3. módosító kérelem: A dombóvári 4590/5 hrsz.-ú ingatlan és a telekhez kapcsolódó úthálózat övezeti besorolásának módosítása.
 - 1.2 6. módosító kérelem: A dombóvár 4601/8 és 4601/9 helyrajzi számú ingatlanokon áthaladó kötelező szabályozási vonalak felülvizsgálata.
 - 1.3 9. módosító kérelem: A dombóvári hrsz.: 4652/2 és a megvenni kívánt hrsz.:4650/2 építési telkek építési övezeti felülvizsgálata.

10. módosító kérelem: A 078/8 és a 078/9 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett útvonal nyomvonalának felülvizsgálata.

3. A Képviselő-testület a településrendezési eszközök 2018. évi módosításaihoz kapcsolódóan **településrendezési szerződést** köt az 1. pontban szereplő 1. és 8. számú módosítási kérelmek kérelmezőivel.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződések megkötésére.

4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft-vel (székhely: 7635 Pécs, Donátusi utca 61.; vezető településrendező tervező: Kovács Péter) a vállalkozási szerződést aláírja a tervezési munkák elvégzésére, továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárásokat lefolytassa a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (4) bekezdése szerint.

5. A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításának pénzügyi fedezetét a 2018. évi költségvetésének terhére biztosítja.

Határidő: 2018. október 31. – szerződések aláírására

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

dr. Gyergyák János
városi főépítész