

7. számú előterjesztés

Egyszerű többség - határozati javaslatok
Minősített többség - rendeletmódosítás

ELŐTERJESZTÉS

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2019. augusztus 29-i rendkívüli ülésére**

Tárgy: Dombóvár város településrendezési eszközei 2018. évben kezdeményezett, teljes és tárgyalásos eljárásban egyeztetett módosításainak elfogadása

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:
Szemes Ádám irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

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

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
dr. Szabó Péter jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 294/2018. (VIII. 30.), a 347/2018. (X. 26.) és a 6/2019. (I. 31.) Kt. határozatával kezdeményezte Dombóvár város településrendezési eszközeinek – a településszerkezeti tervnek, illetve a helyi építési szabályzatnak – a módosítását. A módosítás során háromféle - teljes, tárgyalásos és állami főépítési - eljárásban kerültek egyeztetésre a hatályos eszközök tervezett módosításai, melyek közül a teljes és a tárgyalásos eljárás a végső döntéshez érkezett (az állami főépítési eljárásban egyeztetett módosítások elfogadása a 2019. április 25-i rendes ülésén megtörtént).

Korábban azért született döntés több eltérő eljárás indítása mellett, mert így lehetett a kezdeményezett módosításokat költség és idő szempontjából is a legjobban kezelni. A két hosszabb eljárás (a teljes és a tárgyalásos) azonban időközben összeért, ezért kerülhet sor az így egyeztetett kezdeményezések együttes elfogadására.

A tárgyalásos eljárásba a hitelből, valamint a TOP- és HACS pályázati forrásokból megvalósuló fejlesztésekhez szükségessé váló kisebb módosításokkal érintett területeket – a Tinódi Ház környezete, a Kinizsi utca 37. alatti ingatlan területe (Jam csarnok külső közösségi terei), illetve az Arany János tér környezete – érintő módosítások kerültek bele.

A teljes egyeztetési eljárásban alábbi indítványok szerepelnek:

1. a Mágocs felé vezető út mellett található, dombóvári 2970/3 hrsz-ú (NEZ cégcsoporthoz tartozó) ingatlan építési övezetének felülvizsgálata a telken kialakítani kívánt Ellátási Pontnak nevezett létesítmény (gázolaj forgalmazása) elhelyezése érdekében (a 294/2018. (VIII. 30.) Kt. határozat értelmében a településrendezési szerződés megkötése megtörtént, az rá eső költségrész befizetésre került),
2. a dombóvári 2932/2-ú telket (Vida Fémipari Kft. telephelye) érintő szabályozási vonalak felülvizsgálata,
3. a dombóvári 2890 hrsz-ú ingatlan (a Dombóvári Szent Lukács Kórház) telkének rendezhetősége érdekében a szabályozási környezet felülvizsgálata,
4. a 1078 hrsz-ú telket (Zöld Liget Tagóvoda) érintő gyalog-és kerékpárút, valamint szabályozási környezetének felülvizsgálata,
5. a 4601/8 és 4601/9 helyrajzi számú ingatlanokon (Gyugyi Tamás Faipari Kft. telephelye) áthaladó kötelező szabályozási vonalak felülvizsgálata *(a módosítás az állami főépítési vélemény megküldése után visszavonásra került, mivel a 347/2018. (X. 26.) Kt. határozat alapján a kérelmezővel a településrendezési szerződés nem került aláírásra. A módosítás esetleges elfogadására később lehetőség nyílik).*
6. a Bajcsy-Zsilinszky utca 34. (hrsz.: 1972) (WEBÉPKER Kft. telephelye) hatályos szabályozási előírások felülvizsgálata övezeti besorolás módosítása érdekében (a

294/2018. (VIII. 30.) Kt. határozat értelmében a településrendezési szerződés megkötése megtörtént, az erre a munkára eső költség befizetésre került),

7. a 3824/7 és a 3824/8 hrsz-ú ingatlanok (MOL Nyrt. dombóvári telephelye) egy részének Gip-3 övezetből K-3 építési övezetbe történő átsorolása, illetve a hatályos szabályozási vonalak korrigálása,
8. a 3015 hrsz-ú zöldterületből a déli oldalon 7,00 m széles sáv Vt építési övezetbe való átsorolása.

A két eljárással összefüggésben korábban az alábbi „közbenső” döntések születtek:

A tárgyalásos eljárás kapcsán a Képviselő-testület a 2019. május 30-i rendes ülésén a 159/2019. (V. 30.) Kt. határozatával döntött Dombóvár város településrendezési eszközeinek 2018. évben kezdeményezett, tárgyalásos eljárásban egyeztetett módosításához kapcsolódóan a környezeti vizsgálat mellőzéséről.

A Képviselő-testület a 2019. június 27-i rendes ülésén a 224/2019. (VI. 27.) Kt. határozatával döntött Dombóvár város településrendezési eszközeinek 2018. évben kezdeményezett, teljes eljárásban egyeztetett módosításaihoz kapcsolódóan a véleményezési szakasz lezárásáról, illetve a környezeti vizsgálat mellőzéséről.

Mindkét eljárásban a képviselő-testület döntését követően a záró munkaanyagok - kisebb korrigálás után - megküldésre kerültek az állami főépítész részére (a megküldött dokumentációkat az előterjesztés 4. melléklete tartalmazza), aki záró szakmai véleményében, kisebb korrigálások mellett a módosításokat elfogadásra javasolta (a záró szakmai vélemények az előterjesztés 5. mellékletét képezik). Az állami főépítész által megfogalmazott kérések a határozati javaslatokban, valamint a rendlettervezetben átvezetésre kerültek.

A településrendezési eszközök módosításának elfogadása és hatálybaléptetése:

A módosítások tárgyalásos eljárás esetében legkorábban az elfogadást követő napon, teljes eljárás esetében pedig a közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon léphetnek hatályba.

Az eltérő határidők miatt javaslom a tárgyalásos eljárás kapcsán is a teljes eljárás során elvárt időtartamokat alkalmazni annak érdekében, hogy a kezdeményezett módosítások egyszerre lépjenek hatályba. A hatálybalépés javasolt időpontja 2019. október 1-je.

A hatályosulást követően gondoskodni kell a módosítások közérthető formában való közzétételéről, továbbá meg kell küldeni az elfogadott döntéseket és az egységes szerkezetű eszközöket az állami főépítésznek, a Lechner Tudásközpontnak, valamint az eljárásban résztvevő összes államigazgatási szervnek.

Technikailag először a főbb területi, szerkezeti egységeket tartalmazó településszerkezeti terv módosítására kerül sor két határozattal, ezt követően következik a helyi építési szabályzatot képező önkormányzati rendelet módosítása.

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:

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

A rendeletalkotás indoka az önkormányzat, a lakosság, illetve a dombóvári gazdasági társaságok kezdeményezései, a módosítások elfogadása 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.

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

(A döntési javaslatok mellékletei külön dokumentumként vannak csatolva az előterjesztéshez: 1. melléklet – I. határozati javaslat térképi mellékletei, 2. melléklet – II. határozati javaslat térképi mellékletei, 3. melléklet – rendelettervezet térképi mellékletei).

dr. Gyergyák János
városi főépítész

I. Határozati javaslat

Dombóvár város településrendezési eszközei 2018. évben kezdeményezett, tárgyalásos eljárásban egyeztetett módosításához kapcsolódóan Dombóvár város településszerkezeti tervének módosításáról

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Dombóvár településrendezési eszközei 2018. évben kezdeményezett, tárgyalásos eljárásban egyeztetett módosításaihoz kapcsolódóan Dombóvár város 7/2004. (II. 9.) Kt. határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének tervlapját a jelen határozat 1-3. mellékletében megjelölt tömbökre vonatkozóan a mellékletekben foglaltak szerint módosítja. A településszerkezeti terv módosítása a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet 2019. augusztus 29-én elfogadott módosítása hatályba lépésnek napján, 2019. október 1-jén lép hatályba.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a módosítás és a módosított településszerkezeti terv nyilvánosságáról, közzétételéről és az érintett szervezetek részére történő megküldéséről a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben foglaltak szerint.

Határidő: 2019. szeptember 15.

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

II. Határozati javaslat

Dombóvár város településrendezési eszközei 2018. évben kezdeményezett, teljes eljárásban egyeztetett módosításához kapcsolódóan Dombóvár város településszerkezeti tervének módosításáról

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Dombóvár településrendezési eszközei 2018. évben kezdeményezett, teljes eljárásban egyeztetett módosításaihoz kapcsolódóan Dombóvár város 7/2004. (II. 9.) Kt. határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének tervlapját a jelen határozat 1-7. mellékletében megjelölt tömbökre vonatkozóan a mellékletekben foglaltak szerint módosítja. A településszerkezeti terv módosítása a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet 2019. augusztus 29-én elfogadott módosítása hatályba lépésnek napján, 2019. október 1-jén lép hatályba.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a módosítás és a módosított településszerkezeti terv nyilvánosságáról, közzétételéről és az érintett szervezetek részére történő megküldéséről a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben foglaltak szerint.

Határidő: 2019. szeptember 15.

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2019. (.....) 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 – a településfejlesztési koncepcióról, 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 és a partnerek véleményének kikérésével és a 40. § (1) bekezdésében biztosított szakmai véleményezési jogkörében eljáró állami főépítész záró szakmai véleményének kikérésével - a következőket rendeli el:


1. §

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) 11. melléklet SZ-3., SZ-6., SZ-7., SZ-8., SZ-9 és SZ-11. jelű belterületi szabályozási tervlapjai az 1. melléklet szerint módosulnak.

2. §

A Rendelet 9. §-a a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) A

	SZ	30
	7,5	5000

jelű övezet elsősorban települési szintű kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató-, oktatási-, és szociális építmények elhelyezésére szolgál.

1. **Az övezetben elhelyezhető funkció:** OTÉK 16 §. (2) bekezdés 2, 3, 4, 6, 7 pontja szerinti építmények.

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

közművesítettség biztosítandó.

3.	A telekalakítás lehetőségei	Az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető.	
	A kialakítható telek	Legkisebb területe	5000 m ²
		Legkisebb utcai homlokvonala	20 m

4.	Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett		
	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %
	Szabadon álló	30%	40%

5.	A beépítés paraméterei			
	Az övezet telkein			
	Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb		
		előkert	oldalkert	hátsókert
	több épület létesíthető	5,0 m	4,0 m	6,0 m

6.	Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések	
	Megengedett építménymagasság	7,5 m

”

3. §

A Rendelet 10. § (1) bekezdés 1. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„1.	Az övezetben elhelyezhető funkció: OTÉK 19. §. (2) bekezdés 1., 2. és 3. pontja, valamint kivételesen elhelyezhető a (2) bekezdés 4. pontja és (3) bekezdés 1. és 2. pontja szerinti építmény. Benzinkút, üzemanyagtöltő az övezetben akkor helyezhető el, ha a töltőpont a legközelebbi lakó-, üdülő-, egészségügyi, szociális épülettől legalább 40 m távolságra van.
-----	--

”

4. §

Ez a rendelet 2019. október 1-jén lép hatályba, a rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Szabó Loránd
polgármester

dr. Szabó Péter
jegyző

1. melléklet a/2019. (.....) önkormányzati rendelethez

(Térképi ábrázolások az előterjesztés 3. melléklete szerint)

Részletes indokolás:

Az 1. §-hoz:

A Rendelet 11. melléklet képező szabályozási tervnek a módosítással érintett szelvényszámai, a konkrét területábrázolásokat az 1. melléklet tartalmazza.

A 2. §-hoz:

A Rendeletbe beépítésre kerülő új rendelkezéseket tartalmazza.

A 3. §-hoz:

A Rendelet szöveges módosítását tartalmazza.

A 4. § -hoz:

A rendeletmódosítást hatályba léptető rendelkezést tartalmazza.

Az indokolás közzététele mellőzhető, mivel a rendeletmódosításnak nem mutatható ki jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása.










JELMAGYARÁZAT

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ Módosítással érintett terület határa

	MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
1)			Közigazgatási terület határa
2)			Belterületi határ
3)			Szabályozási vonal
4)			Területfelhasználási egység határa
5)			Övezet, építési övezet határa
6)			A terület beépíthetőségének feltételeit vízügyi hatástanulmányra alapozott tanulmányterv határozhatja meg
7)			Beültetési közelezettség határa
8)			100%-osan beépíthető földszint
9)			Felülépítési hely
10)			Ideiglenesen lefedhető építési hely
11)			Bontás esetén újra nem építhető épület
12)			Építési vonal
13)			Szabályozási szélesség
14)			Megszüntető jel
15)			Tereplejtés, tájkép- ill. városképvédelmi szempontból nem beépíthető terület
16)			Az övezet be nem építhető kertjei
17)			Árok, vízfolyás

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

	MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
1)			Műemléki környezet határa
2)			Védett régészeti lelőhely
3)			Nyilvántartott régészeti lelőhely
4)			Helyi értékvédelmi terület határa
5)			Országos védelemre terjesztendő természetvédelmi terület határa
6)			Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
7)			Ökológiai folyosó
8)			Ökológiai magterület
9)			Meglévő épület
10)			Ingtalan-nyilvántartási térképen nem szereplő, meglévő épület
11)			Műemléki védelem alatt álló épület
12)			Helyi védelem alatt álló épület
13)			Helyi védett utcásor
14)			Országos jelentőségű védett természeti emlék
15)			Helyi jelentőségű védett fa
16)			Egyedi tájérték
17)			Helyi jelentőségű védett fasorok
18)			Meglévő fasorok
19)			Vasútvonal
20)			Iparvágány
21)			Vasúti átkelőhely (Gk, gyalogos)

- 22)  Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület
- 23)  Védőtávolság határa
- 24)  Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület
- 25)  Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
- 26)  Külső veszélyességi zóna
- 27)  Középső veszélyességi zóna
- 28)  Az Országos Ásványvagyon Nyilvántartásban szereplő megkutató terület, Dombóvár, I.-láp föld.
- 29)  Gyógyhely határa
- 30)  Gyógyhely védett területe határa

IRÁNYADÓ ELEMELK

- 1)  Irányadó telekhatár
- 2)  Építmények elhelyezésének javasolt helye és határa
- 3)  Épített medencék, vízfelületek építési helye
- 4)  Országos védelemre terjesztendő fasor
- 5)  Jelentős szintbeni gépjárműtároló határa, férőhelyszáma
- 6)  Jelentős térszín alatti gépjárműtároló határa, férőhelyszáma
- 7)  Telepítendő fasorok
- 8)  Gyalogút
- 9)  Kerékpárút
- 10)  Magánútként is kialakítható telekrész
- 11)  Térburkolattal kialakítandó útszakasz
- 12)  Vegyesforgalmú útszakasz
- 13)  Telken belüli feltároló út
- 14)  Övezeten belüli eltérő használatot elválasztó vonal
- 15)  Javasolt gépkocsi behajtó, garázs
- 16)  Telek feltárását szolgáló gépkocsi behajtó javasolt helye
- 17)  Javasolt gyalogos feltárolás
-  Gyógyhely tervezett határa