

## **ELŐTERJESZTÉS**

### **Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2020. június 30-i ülésére**

**Tárgy:** Dombóvár város településrendezési eszközei módosításának 2020. évi 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:**

Ábrahám Mónika irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:**

Gyórfiné Hahner Timea irodavezető, Pénzügyi Iroda

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**

dr. Szabó Péter jegyző

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete legutóbb 2019. novemberében döntött Dombóvár város településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) módosításáról a hatályos anyagok felülvizsgálata tárgyában. A felülvizsgálat törvényi kötelezés kapcsán került előtérbe: az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény rendelkezése szerint 2021. december 31-ét követően nem alkalmazható Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének többször módosított, a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) rendelete. A törvény alapján jogharmonizálás miatt szükséges a 2012. december 31-ét megelőzően hatályban lévő helyi jogszabályok felülvizsgálata és aktualizálása. Amennyiben ez elmarad - valamint az építési törvény rendelkezése nem módosul, - úgy Dombóvár város településrendezési eszközök nélkül maradhat 2022. január 1. után. A helyspecifikus előírások hatályukat veszítik, és így az építési beruházások esetén csak az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet kerülhet alkalmazásra.

A felülvizsgálat megrendelése megtörtént, a vállalkozó - 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.-vel (székhely: 7635 Pécs, Donátusi utca 61.; vezető településrendező tervező: Kovács Péter) - a vállalkozási szerződést aláírta. A tervezett ütemezés szerint a felülvizsgálati eljárás 2020. nyarán veszi kezdetét és 2021. második felében érhet véget, azonban több fejlesztési és rendezési szándék kapcsán a településrendezési eszközök módosítása időben korábban szükségessé válik, így a felülvizsgálati eljárással párhuzamosan a teljes eljárásban történő módosítás kezdeményezését is javaslom.

A most kezdeményezendő teljes eljárásban történő módosításban szerepelnének azok a kérelmek, amelyeket a Képviselő-testület a Dombóvár város településrendezési eszközei módosításának kezdeményezéséről szóló 366/2019. (XI. 29.) Kt. határozatában már támogatott, valamint új módosítási indítványok az alábbiak szerint:

### **A 366/2019. (XI. 29.) Kt. határozatában már támogatott módosítási kérelmek:**

- 1. kérelem (a 2019. novemberi előterjesztés 1. módosító indítványa): A Dombóvár-Szőlőhegyen található „Köu-9” jelű övezet módosítása a 6933/1, 6933/2, és 6934 helyrajzi szám alatt található területek összevonása érdekében.
- 2. kérelem (a 2019. novemberi előterjesztés 2. módosító indítványa): A dombóvári 1816/5 hrsz.-ú ingatlan felülvizsgálata a telek övezeti besorolását illetően a telekosztás megvalósításához.
- 3. kérelem (a 2019. novemberi előterjesztés 4. módosító indítványa): A dombóvári 7213 hrsz.-ú ingatlan telekalakításával kapcsolatos módosítások (ívóvíz gerincevezeték magánterületen történő elvezetése miatti telekhatárrendezés érdekében).
- 4. kérelem (a 2019. novemberi előterjesztés 5. módosító indítványa): A 6304 hrsz.-ú építési telek építési övezeti besorolásának módosítása a Gárdonyi utcában (telekalakítás, telekrendezés érdekében).

-5. kérelem (a 2019. novemberi előterjesztés 6. módosító indítványa): a 3408 hrsz.-ú, Dombóvár, I. u. 65. alatti volt Junior étterem telekmegosztása kapcsán az építési övezeti besorolások módosítása.

- 6. kérelem (a 2019. novemberi előterjesztés 7. módosító indítványa): A 1077/1 és a 1077 hrsz.-ú ingatlant érintően a helyi építési szabályzat módosítása a Pannónia utca menti három társasház parkolási problémáinak megoldása kapcsán (parkolóhelyek kialakításának előkészítése), továbbá a Zöld Liget Óvodához tartozó ingatlanrész leválasztása.

-7. kérelem (a 2019. novemberi előterjesztés 8. módosító indítványa): A 1358 hrsz.-ú építési telek – a Szenes Hanna tér építési övezeti besorolásának módosítása az új városi uszoda kialakításához.

A 2019. novemberi 3. módosító indítvány - a Tüskei Ipari Park infrastruktúrahálózatát és területfelhasználását érintő önkormányzati fejlesztési, illetve rendezési elképzeléseket tartalmazó közlekedési és területfelhasználási tanulmánytervben megfogalmazott módosítási szándékok - nem került támogatásra. A 8. módosító indítvány által érintett területet a Képviselő-testület kiemelt önkormányzati fejlesztési területté nyilvánította. **Az el nem fogadott módosítási szándékot javaslom a „felülvizsgálatban” szerepeltetni annak fontos, jelentős településszerkezet érintő hatásai miatt.**

#### **2019. november óta beérkezett módosítási indítványok, melyek támogatásáról döntés szükséges:**

1. módosító indítvány:

**Hrsz.:** 7735/2 (magántulajdon) + 7731 (magántulajdon.) + 7732 (magántulajdon.) + 7733 (közterület) - Szőlőhegy

**Kérelmező:** Malinorka Kft.

**Kérelem leírása:** Az építési telek határvonalainak felülvizsgálata a közterület egy részének értékesítése céljából (a meglévő kerítés nyomvonala részben közterületen helyezkedik el és abból területet határol le). A telekalakítást nehezíti a jelentős szintkülönbség mely kapcsán alaposabb vizsgálat szükséges.

**Főépítési javaslat:** Támogatandó a magántulajdon és közterület határvonalának rendezése, valamint kisebb közterületi telekrész adásvételének céljából.

**Telepítési tanulmányterv:** Készült, (1. sz. melléklet)

**Településrendezési szerződés:** Igen

2. módosító indítvány:

**Hrsz.:** 079/2 (magántulajdon) + 079/3 (magántulajdon.) + 078/3 (magántulajdon.) - Tüske

**Kérelmező:** Agrár-Béta Mg. Kft., Molnár István, ügyvezető

**Kérelem leírása:** A megnevezett építési telkek, valamint telek kapcsán a településrendezési eszközök felülvizsgálata oly módon, hogy a magántelkek beépíthetőségét a tervezett közútfejlesztés a lehető legkevésbé érintse.

**Főépítési javaslat:** Támogatandó a településrendezési szabályozások tisztázása érdekében.

**Telepítési tanulmányterv:** Készült, (2. sz. melléklet)

**Településrendezési szerződés:** Igen

3. módosító indítvány:

**Hrsz.:** 52/4 (magántulajdon) - Arany János tér

**Kérelmező:** Önkormányzat + Balázs Szabolcs tulajdonos

**Kérelem leírása:** az építési telek határvonalainak felülvizsgálata kisebb méretű közterület értékesítése céljából (a meglévő kerítés nyomvonalára részben közterületen helyezkedik el és abból területet határol le).

**Főépítési javaslat:** Támogatandó a magántulajdon és közterület határvonalának rendezése valamint kisebb közterületi telekrész adásvételének céljából.

**Telepítési tanulmányterv:** Készült, (3. sz. melléklet)

**Településrendezési szerződés:** Igen

4. módosító indítvány:

**Hrsz.:** 51/7 (közterület) + 1335 (magántulajdon) - Hunyadi tér

**Kérelmező:** Önkormányzat + Dombó-Coop Zrt.

**Kérelem leírása:** Telekalakítás lehetőségének előkészítése a hotel számára történő közvetlenül csatlakozó közterület értékesítésének céljából.

**Főépítési javaslat:** Támogatandó korlátozásokkal (használati illetve településképi megkötések figyelembevételével)

**Telepítési tanulmányterv:** Készült, (4. sz. melléklet)

**Településrendezési szerződés:** Igen

5. módosító indítvány:

**Hrsz.:** 693/2 (illetve az Ady - Széchenyi u. - Szent Gellért – Petőfi utcák által lehatárolt tömb) - Belváros

**Kérelmező:** Pinter Szabolcs

**Kérelem leírása:** Az adott hrsz. telek, valamint az Ady - Széchenyi u. - Szent Gellért – Petőfi utcák által lehatárolt tömb belső magjában - a telkek hátsó részén – iránymutató szabályozási vonalak felülvizsgálata.

**Főépítési javaslat:** Támogatandó

**Telepítési tanulmányterv:** Készült, (5. sz. melléklet)

**Településrendezési szerződés:** Igen

6. módosító indítvány:

**Hrsz.:** 759/3 - Belváros

**Kérelmező:** Zircher György

**Kérelem leírása:** Beépítetlen építési telek kapcsán kötelező szabályozási vonalak pontosítása az önkormányzattól vásárolt telek ügyében.

**Főépítési javaslat:** Támogatandó

**Telepítési tanulmányterv:** Nincs, mivel csak telekhatár pontosítást érint!

**Településrendezési szerződés:** Nem

7. módosító indítvány:

**Hrsz.:** 1078 (önk. tulajdon) - Belváros

**Kérelmező:** Vajdics Hajnalka, tagóvoda-vezető, Dombóvári Szivárvány Óvoda Zöld Liget Tagóvodája

**Kérelem leírása:** Beépítési paraméterek mód. „kresz park”, valamint az épület bővítéseként felépítendő tornaszoba kapcsán.

**Főépítési javaslat:** Támogatandó.

**Telepítési tanulmányterv:** Nem releváns

**Településrendezési szerződés:** Nem releváns

8. módosító indítvány:

**Hrsz.:** Nem releváns – Dombóvár közig. területe

**Kérelmező:** Maár Zoltán + Hivatalból

**Kérelem leírása:** Beépítésre szánt területek „előkert” értelmezésének felülvizsgálata, a meghatározás egyértelműsítése.

**Főépítési javaslat:** Támogatandó az épületek építési telken történő elhelyezésének egyértelműsítése érdekében.

**Telepítési tanulmányterv:** Nem releváns

**Településrendezési szerződés:** Nem releváns

9. módosító indítvány:

**Hrsz.:** 1290 (önkormányzati tulajdon) - Belváros

**Kérelmező:** N.E.Z. Javító Kft.

**Kérelem leírása:** Az Illyés Gyula Gimnázium volt kollégiumán telkére vonatkozó beépítési paraméterek módosítása a következőképpen:

- a földszinten lakófunkció kialakítását a helyi építési szabályzat ne korlátozza,
- a telken ne csak egy épület, tömeg legyen létesíthető,
- az építménymagasság 12,5m helyett 18,5m magasságban legyen meghatározva.

**Főépítési javaslat:** Részlegesen támogatható!

**Telepítési tanulmányterv:** Készült, (6. sz. melléklet)

**Településrendezési szerződés:** Igen

10. módosító indítvány:

**Hrsz.:** Nem releváns – Dombóvár közigazgatási területe

**Kérelmező:** Önkormányzat

**Kérelem leírása:** Barnamezős területek kijelölése Dombóvár város közigazgatási területén lakóépületek kedvezményes áfa igénybevétele mellett történő fejlesztése érdekében.

**Főépítési javaslat:** Támogatandó!

**Telepítési tanulmányterv:** Nem releváns

## **Településrendezési szerződés: Nem releváns**

11. módosító indítvány:

**Hrsz.:** 1414/14 – 1414/30, „Pataki Ferenc utca mentén kialakított építési telkek telekalakításának és területfelhasználásának átalakítása”

**Kérelmező:** Önkormányzat

**Kérelem leírása:** A fejlesztés alatt álló sportkomplexum telkétől (hrs.:1358,1359) keletre található, újonnan kialakított lakóövezet telekrendszerének, valamint a területfelhasználásának átalakítása az új igényekhez igazítva (lakófunkciók a Báthori utca mentén, míg városi szintű tömegrendezvények kiszolgálása a terület nagyobbik részén).

**Főépítési javaslat:** Támogatandó!

**Telepítési tanulmányterv:** Nem releváns

**Településrendezési szerződés:** Nem releváns

A teljes eljárásban történő módosítás négy szakaszra bontható, – előzetes tájékoztatási-, véleményezési-, végső szakmai véleményezési- valamint elfogadási és hatálybaléptetési – mely során végig alkalmazni kívánjuk a településfejlesztéssel településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 44/2017. (VIII. 2.) önkormányzati rendeletet.

A fentiekben részletezettek szerint kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a határozati javaslat elfogadását.

### **Határozati javaslat**

#### **Dombóvár város településrendezési eszközei módosításának 2020. évi kezdeményezéséről**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **kezdeményezi** Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének többször módosított, a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) rendeletének **módosítását**, melynek pénzügyi fedezetét a 2020. évi költségvetés terhére biztosítja.
2. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja Dombóvár város Településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének) módosítását az alábbi pontokban:
  - 2.1. 1. számú módosító kérelem: a telek határvonalainak rendezése a 7735/2, 7731, 7732 (magántulajdon.), 7733 (közterület) hrsz.-ú ingatlanok kapcsán,
  - 2.2. 2. számú módosító kérelem: a 079/2 (magántulajdon), a 79/3 (magántulajdon.), a 078/3 (magántulajdon) hrsz -ú ingatlanokra meghatározott településrendezési eszközök felülvizsgálata,
  - 2.3. 3. számú módosító kérelem: az 52/4 hrsz.-ú ingatlan határvonalainak felülvizsgálata,

- 2.4. 4. számú módosító kérelem: az 51/7 (közterület) és az 1335 hrsz. - ú (magántulajdon) ingatlanok telekalakításának rendezése,
- 2.5. 5. számú módosító kérelem: a 693/2 hrsz.-ú (illetve az Ady - Széchenyi u. - Szent Gellért – Petőfi utcák által lehatárolt tömb) iránymutató szabályozási vonalak felülvizsgálata,
- 2.6. 6. számú módosító kérelem: a 759/3 hrsz.-ú beépítetlen építési telkek kapcsán kötelező szabályozási vonalak pontosítása,
- 2.7. 7. számú módosító kérelem: az 1078 hrsz.-ú ingatlan kapcsán a beépítési paraméterek módosítása,
- 2.8. 8. számú módosító kérelem: a beépítésre szánt területek „előkerti” értelmezésének felülvizsgálata, a meghatározás egyértelműsítése,
- 2.9. 9. számú módosító kérelem: az Illyés Gyula Gimnázium volt kollégiumán telkére vonatkozó beépítési paraméterek módosítása,
- 2.10. 10. számú módosító kérelem: barnamezős területek kijelölése Dombóvár város közigazgatási területén,
- 2.11. 11. számú módosító kérelem: az 1414/14 – 1414/30 hrsz.-ú, „Pataki Ferenc utca mentén kialakított építési telkek telekalakításának és területfelhasználásának átalakítása”.

3. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **nem támogatja** Dombóvár város Településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének) módosítását az alábbi pontokban:

4. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja** az alábbi módosítási indítványok kapcsán:

- 4.1. 9. számú módosító kérelem: az Illyés Gyula Gimnázium volt kollégiumán telkére vonatkozó beépítési paraméterek módosítása,
- 4.2. 10. számú módosító kérelem: barnamezős területek kijelölése Dombóvár város közigazgatási területén,
- 4.3. 11. számú módosító kérelem: az 1414/14 – 1414/30 hrsz.-ú „Pataki Ferenc utca mentén kialakított építési telkek telekalakításának és területfelhasználásának átalakítása”.

5. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **településrendezési szerződés megkötését** teszi kötelezővé az alábbi módosítási indítványok kapcsán:

- 5.1. 1. számú módosító kérelem: a telkek határvonalainak rendezése a 7735/2, 7731, 7732 (magántulajdon.), 7733 (közterület) hrsz.-ú ingatlanok kapcsán,
- 5.2. 2. számú módosító kérelem: a 079/2 (magántulajdon), a 79/3 (magántulajdon.), a 078/3 (magántulajdon) hrsz -ú ingatlanokra meghatározott településrendezési eszközök felülvizsgálata,
- 5.3. 3. számú módosító kérelem: az 52/4 hrsz.-ú ingatlan határvonalainak felülvizsgálata,

- 5.4. 4. számú módosító kérelem: hrsz. 51/7 (közterület) és 1335 (magántulajdon) ingatlanok telekalakításának rendezése,
  - 5.5. 5. számú módosító kérelem: hrsz. 693/2 (illetve az Ady - Széchenyi u. - Szent Gellért – Petőfi utcák által lehatárolt tömb) iránymutató szabályozási vonalak felülvizsgálata,
  - 5.6. 9. számú módosító kérelem: az Illyés Gyula Gimnázium volt kollégiumán telkére vonatkozó beépítési paraméterek módosítása.
6. 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 vállalozási 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.
7. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési eszközök 2019-2020. évi módosításának megindításával.

**Határidő:** 2020.július 15. – a szerződés aláírására

2020.július 30. – az előzetes tájékoztatási szakasz megindítására

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Városüzemeltetési Iroda  
Városi főépítész

Pintér Szilárd  
polgármester