

## **ELŐTERJESZTÉS**

### **Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2018. január 25-i rendes ülésére**

**Tárgy:** Településrendezési szerződések megkötése a településrendezési eszközök 2017. évi módosításához kapcsolódóan

**Előterjesztő:** Szabó Loránd polgármester

**Készítette:** dr. Gyergyák János városi főépítész

**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. Szabó Péter jegyző

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A testület a tavalyi évben két alkalommal, júniusban és szeptemberben döntött a településrendezési eszközök módosításáról, amelyek ismételten számos ponton módosítják majd a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet. A jóváhagyott módosítások részben önkormányzati igényekhez, részben pedig lakossági, vállalkozói kérelmekhez igazodtak.

A tervezési munkák elvégzésére, valamint az ahhoz kapcsolódó egyeztetési eljárások lefolytatására a vállalkozási szerződés már aláírásra került az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.-vel, 1.665.000,- Ft + áfa vállalkozói díj ellenében.

A településrendezési eszközök módosítása minden évben több millió forintos kiadást jelent az önkormányzatnak, ezért javasolt átgondolni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) alapján biztosított azon lehetőséget, hogy a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója).

A 309/2017. (VI. 29.) Kt. határozattal jóváhagyott módosítások közül az alábbiak indultak kérelemre:

### Aradi vértanúk szobra mögött kezdődő, dombóvári 66 hrsz.-ú közterület

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 452/2016. (XI. 24.) számú határozatával döntött az önkormányzat, mint a dombóvári 66 hrsz.-ú közterület (Aradi vértanúk szobra mögött kezdődő) tulajdonosa és a dombóvári 67 hrsz.-ú, Szabadság u. 3. szám alatti, szomszédos ingatlan tulajdonosai, - akik túlépítkezéssel birtokolják az önkormányzati ingatlant - mint alperesek között a Dombóvári Járásbíróság előtt folyamatban lévő perrel kapcsolatban az alperesek által kezdeményezett peren kívüli egyezségi ajánlatáról. Az önkormányzat nem vállalt kötelezettséget a közterületi ingatlan telekegyesítéssel történő, versenyeztetés nélküli értékesítésére, így az egyezség nem jött létre és az önkormányzat birtokháborítás miatt indított pert, amit elvesztett. Mivel a bíróság megállapítása szerint alperesek jóhiszeműen építették a kerítésüket a közterületre, ezért javasoltá vált a HÉSZ-módosítás és ezután a túlépített terület értékesítése.

A Helyi Építési Szabályzat módosítása abban az esetben fogadható el, ha az utca gyalogos utcaként működik tovább, mivel a kialakítandó szűk keresztmetszet nem képes autóforgalom lebonyolítására, így az érintett ingatlan mellett a Szabadság utcáról a Kossuth utcára történő átjárás a jövőben csak gyalogosan lesz lehetséges.

Kérelemre vonatkozó tervezési árajánlat: 95.000,- Ft + áfa. Javasolt a teljes összeg megtérítése a dombóvári 67 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosaival, mint leendő vevőkkel.

### Kosztolányi utcai 3163/14 hrsz.-ú közút

A dombóvári 3163/13 hrsz.-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan tulajdonosai kérelemmel fordultak az önkormányzathoz, hogy a tulajdonukban lévő ingatlan mellett található dombóvári 3163/14 hrsz.-ú közutat szeretnék megvásárolni. A közlekedési hatóság nem járult hozzá a művelési ág megváltoztatásához (kivett közút bejegyzés helyett beépítetlen terület) és a területrész értékesítéséhez. A hatóság álláspontja szerint a terület értékesítésének első lépése a Helyi Építési Szabályzat módosítása. A közterület régen tűzoltóköznek lett kialakítva, de mára már elveszítette a funkcióját, így a HÉSZ módosítása után nem lenne akadálya az értékesítésnek.

Kérelemre vonatkozó tervezési árajánlat: 85.000,- Ft + áfa. Javasolt a felmerülő összeg 1/2 részének megtérítése a dombóvári 3163/13 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosaival, mint leendő vevőkkel, tekintettel arra, hogy a terület tényleges használata eddig is a jelenlegi módosításnak megfelelően történt.

### Dombóvár, Kórház utca 4-6.

A telek (volt Malom) tulajdonosa, az Axereal Hungary Kft. a jelenleg hatályos szabályozási terv szerinti körforgalmi csomópont felülvizsgálását kérte, mivel annak megvalósulásával a telephelyre való bejutási lehetőség megszűnne, így a most működő hídmérleg és iroda épületet át kellene helyezniük. Az áthelyezés jelentős költséggel (20 millió forint) járna és számításaik szerint az optimális közlekedés nem valósítható meg, így a tevékenységük a továbbiakban nem lenne folytatható. A kérelem indoka volt továbbá, hogy a tulajdonos fejlesztéseket tervez a telephelyen, azonban ehhez a jelenleg hatályos előírások betartása lenne szükséges.

Kérelemre vonatkozó tervezési árajánlat: 450.000,- Ft + áfa. Javasolt a tervezési összeg 1/3-ad részének megtérítése, tekintettel arra, hogy a kérelmező csak most szembesült a környező körforgalmi csomópont kialakításának hátrányaival, illetve a városi főépítész helyszíni bejárása során is megbizonyosodott arról, hogy a jelenlegi szabályozás szerint a telep belső használata ellehetetlenülne.

A 367/2017. (IX. 5.) Kt. határozattal jóváhagyott módosítások közül az alábbiak indultak kérelemre:

### 3824/7 és a 3824/8 hrsz.-ú ingatlan (MOL Nyrt.)

A MOL Nyrt. a tulajdonában lévő 3824/7 hrsz.-ú ingatlan egy részét továbbra is tevékenysége céljából fenntartja, azonban nagyobb hányadát és a 3824/8 hrsz.-ú földrészletet egyéb módon hasznosítani kívánja, melyek véleményük szerint Dombóvár későbbi fejlesztési lehetőségeit is segíthetik:

- a 3824/7 hrsz.-ú ingatlan északi részén, a Gunarasi út mentén, a korábbi szabadidőközpont a jelenlegi besorolás alapján Gip-3 (jelentős mértékű zavaró hatású ipari területek építményeinek elhelyezésére szolgál) építési övezetbe tartozik, azonban funkcióját tekintve pihenés, szabadidős tevékenységek kiszolgálására létrehozott terület. A területrész építési övezeti besorolásának átminősítése javasolt, azonban ehhez új telekosztás szükséges (szabadidőközpont területe önálló helyrajzi számon);

- a hatályos rendezési terv szerint a 3824/7 hrsz.-ú földrészlet övezeti határának módosítása kisebb területen szükségessé válik, azonban ez a telekhatár módosítása indokolatlan, illetve nehezen megvalósítható a terepviszonyok és a szántóföld felesleges művelés alóli kivonása miatt. Javasolt az eredeti telekhatár megtartása és a hatályos szabályozási tervlapon a telekhatár megszüntetésnek elvetése és az új, javasolt telekhatárok megszüntetése;
- a 3824/7 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi besorolása Gip-3 építési övezet, mely jelentős zavaró hatású ipari övezeti besorolást ír elő, legkisebb 5000m<sup>2</sup> kialakítható teleknagysággal. A kérelmező kérte a terület építési övezeti besorolásának megváltoztatását annak érdekében, hogy kisebb területnagyságot igénylő vállalkozások is megjelenhessenek a felhagyott üzemi területen;
- a 3824/8 hrsz.-ú ingatlan Lk-5 építési övezetének megváltoztatását kérelmezték annak érdekében, hogy a terület ne „többlakásos lakóépületek elhelyezésére szolgáljon”, hanem adjon lehetőséget rugalmasabb területhasználatra.

A képviselő-testület a négy felvetésből hármat támogatott.

Kérelemre vonatkozó tervezési árajánlat: 240.000,- Ft + áfa. Javasolt a teljes összeg megtérítése a kérelmező MOL Nyrt-vel.

#### 3015 hrsz.-ú zöldterület (közpark egy része)

A dombóvári 3016/1 hrsz.-ú ingatlan (VI. utca 18/a. szám) tulajdonosai kérelemmel fordultak az önkormányzathoz, hogy a tulajdonukban lévő ingatlan mellett található dombóvári 3015 hrsz.-ú zöldterületből egy kisebb területet szeretnének megvásárolni. A terület korábban árokként funkcionált, de ilyen jellegű funkciója már nem áll fent, azonban ennek szükségessége esetén a tulajdonos az új árok kialakítását vállalja. A közterület értékesítését a testület támogatta annak érdekében, hogy az oldalhatáron álló beépítésű ingatlan a közösségi park felé ne az oldalhatáron álló homlokzatával és oldalkert nélkül forduljon, hanem lehetőséget adjon annak a közösségi tér felé „nyitására”. Az új telekhatár kialakításánál a meglévő növényzet (sövény) vonal mentén javasolt az új telekhatár kialakítása, a vegetáció gondozására kijelölt távolságok megtartása mellett.

Kérelemre vonatkozó tervezési árajánlat: 80.000,- Ft + áfa. Javasolt a teljes összeg megtérítése a dombóvári 3016/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosaival, mint leendő vevőkkel.

#### Kórház utca 6. szám (hrsz.: 2952/2, Borealis L.A.T Hungary Kft.)

- a körforgalmi csomópont, illetve ehhez kapcsolódóan a telekhatárok rendezése után a telekhatárhoz közeli „Z-1” területet a tulajdonos meg kívánja tartani a telephely fenntartásához;
- az előbb említett „Z-1” terület mellett javasolt útszakasz (magánút) építésének törlése;
- a telektől északra javasolt telekhatár módosításának elvetése. A telep belső, kiépült úthálózata ezt nem teszi lehetővé (raktárak megközelítése), így a

szomszédos „Gip-1” építési övezetben javasolt telekkiosztás és építési helyek áttervezendőek;

- a telek hátsó részéből, új közút céljára történő területelvonás megszüntetése, mivel a belső telephasználat ezt nem teszi lehetővé;
- a telek hátsó, keleti részén, az üzemi területen áthaladó magánút kiépítése felülvizsgálandó a telep működése érdekében.

A felvetéseket a testület támogatta, mivel a belső közlekedési hálózat a telekalakítás következtében sérülne és a telep a funkcióját nem tudná ellátni.

Kérelemre vonatkozó tervezési árajánlat: 450.000,- Ft + áfa. Javasolt a tervezési összeg 1/3-ad részének megtérítése, tekintettel arra, hogy a kérelmező csak most szembesült a környező körforgalmi csomópont kialakításának hátrányaival, illetve a városi főépítész helyszíni bejárása során is megbizonyosodott arról, hogy a jelenlegi szabályozás szerint a telep belső használata ellehetetlenülne.

A kérelmezőkről elmondható, hogy a kérelmük benyújtásakor a költségek esetleges viseléséről tájékoztatást kaptak, kérelmüket ennek tudatában nyújtották be.

A fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

**Határozati javaslat**  
**településrendezési szerződések megkötéséről a településrendezési eszközök**  
**2017. évi módosításához kapcsolódóan**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési eszközök 2017. évi módosításaihoz kapcsolódóan településrendezési szerződést köt az alábbi módosítások kérelmezőivel, a megjelölt fizetési kötelezettség mellett:

1. dombóvári 66 hrsz.-ú közterületet érintő módosítás kapcsán a dombóvári 67 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosaival, mint leendő vevőkkel, 95.000,- Ft + áfa összeggel;
2. dombóvári 3163/14 hrsz.-ú (Kosztolányi utcai) közút művelési ágának megváltoztatásához kapcsolódó módosítás kapcsán a dombóvári 3163/13 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosaival, mint leendő vevőkkel, 42.500,- Ft + áfa összeggel;
3. Dombóvár, Kórház utca 4-6. esetében a körforgalom létesítésének felülvizsgálatához kapcsolódó módosítás kapcsán a kérelmező Axereal Hungary Kft.-vel 150.000,- Ft + áfa összeggel;
4. dombóvári 3824/7 és a 3824/8 hrsz.-ú ingatlanokat érintő módosítások kapcsán a kérelmező MOL Nyrt.-vel 240.000,- Ft + áfa összeggel;
5. dombóvári 3015 hrsz.-ú zöldterületet (közpark egy része) érintő módosítás kapcsán a dombóvári 3016/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosaival, mint leendő vevőkkel, 80.000,- Ft + áfa összeggel;

6. Dombóvár, Kórház utca 6. szám esetében a kérelmező Borealis L.A.T Hungary Kft.-vel 150.000,- Ft + áfa összeggel;

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződések tartalmának jóváhagyására és aláírására.

**Határidő:** 2018. március 31. – szerződések aláírására

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Városüzemeltetési Iroda  
Városi főépítész

Szabó Loránd  
polgármester