

18. számú előterjesztés

Egyszerű többség

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2019. november 29-i rendes ülésére**

**Tárgy:** Dombóvár város településrendezési eszközei 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:**  
dr. 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 legutóbb 2018-ban döntött Dombóvár város településrendezési eszközeinek, vagyis a testületi határozattal elfogadott településszerkezeti tervnek, valamint az ehhez kapcsolódó helyi jogszabály, a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) módosításának kezdeményezéséről. A több eljárásban lefolytatott módosítás-előkészítés alapján minden kérelem/kezdeményezés elfogadásra került, az elhatározott változtatások több ütemben hatályba léptek, így a magánszemélyek, a vállalkozások, az önkormányzat, illetve az intézmények által tervezett beruházások, fejlesztések megvalósítása kapcsán a településrendezési akadályok elhárultak.

### **Dombóvár településrendezési eszközeinek 2019. évi módosítási indítványai, illetve kötelező felülvizsgálata**

A Képviselő-testület a 147/2017. (III. 29.) Kt. határozatával támogatta azt a javaslatomat, hogy Dombóvár Város Önkormányzata a város településrendezési eszközeinek tárgyévi módosításának kezdeményezéséhez kapcsolódva minden év május végéig adjon lehetőséget a kérelmek/kezdeményezések befogadására. Idén a 2019. május 31-i határidőre mindösszesen három módosítási szándék érkezett. A határidőt azonban két okból is meghosszabbítottuk: egyrészt a várható új kérelmek beérkezése, másrészt a 19. számú előterjesztésben már kifejtett jogszabályi rendelkezés miatt - a 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint az OTÉK (a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszköz 2021. december 31-ig alkalmazható -, amely miatt a városi településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata szükséges (mivel azok az OTÉK régi rendelkezésein alapulnak).

A településrendezési eszközöknek felülvizsgálata, illetve a jelen előterjesztésben taglalt „kisebb” kezdeményezések egyeztetése és elfogadása az idő rövidege miatt nem választható külön, így ezeknek a munkáknak az elvégzésére (felülvizsgálat a kezdeményezések miatti kisebb módosítással kiegészítve) az elmúlt években a módosításokat elvégző településtervezőtől az alábbi indikatív árajánlatot kaptuk:

Elvégzendő munka:

1. Alátámasztó javaslatok elkészítése (314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3. számú melléklete szerint)
2. Településszerkezeti Terv elkészítése (314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. és 6. számú melléklete szerint)
3. Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Tervek elkészítése (314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 5. és 6. számú melléklete szerint)
4. Környezeti vizsgálat (2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerint)

Tervezési díj:

11.400.000 Ft + áfa.

## **Dombóvár településrendezési eszközeinek 2019. évi módosítási indítványai részletesen:**

Az alábbiakban összegzem a beérkezett módosítási indítványokat, melyek a felülvizsgálat mellett a Képviselő-testület támogatása esetén egyeztetésre, és a szükséges eljárások lefolytatása után a szakmai támogatás esetén elfogadásra kerülhetnek:

### **1. módosító indítvány:**

Érintett ingatlanok: dombóvári 6933/1, 6933/2, és 6934 hrsz.-ú területek

Kérelmező: Elmauer Tamás

Kérelem leírása: Telekegyesítés érdekében kérelmezi a Dombóvár-Szőlőhegyen található, „Köu-9” jelű, közútként besorolt terület módosítását a 6933/1, 6933/2, és 6934 helyrajzi szám alatt található területek összevonása érdekében.

Főépítészti javaslat: Támogatandó a szőlőhegyi úthálózat ezen részének felülvizsgálata.

### **2. módosító indítvány:**

Érintett ingatlan: dombóvári 1816/5 hrsz.-ú terület

Kérelmező: SZABOTIN ÉS TÁRSAI KERTÉSZETI SZOLGÁLTATÓ ÉS KERESKEDELMI KFT.

Kérelem leírása: A dombóvári 1816/5 hrsz.-ú ingatlanhoz tartozó övezet besorolását szeretnék felülvizsgáltatni a telek megosztásának érdekében.

Főépítészti javaslat: Támogatandó a meglévő övezeti besorolás felülvizsgálata.

### **3. módosító indítvány:**

Érintett ingatlanok: a 61-es út belterületi szakaszának északi része a Gunarasi út, a tervezett újdombóvári elkerülőút és a Radnóti utca által lehatárolt területen belül.

Kérelmező: Dombóvár város Önkormányzata

Kérelem leírása: A 6/2019. (I. 31.) Kt. határozat 3. pontja alapján elkészített és a 273/2019. (IX. 26.) Kt. határozattal elfogadott, az újdombóvári és a túskei városrész, valamint a Túskei Ipari Park infrastruktúrahálózatát és területfelhasználását érintő önkormányzati fejlesztési, illetve rendezési elképzeléseket tartalmazó közlekedési és területfelhasználási tanulmánytervben megfogalmazott módosítási szándékok átvezetése.

Főépítészti javaslat: Támogatandó, továbbá javaslom a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani.

### **4. módosító indítvány:**

Érintett ingatlan: dombóvári 7213 hrsz.-ú terület

Kérelmező: Dombóvár város Önkormányzata

Kérelem leírása: Az ingatlan telekalakításának megvalósítása érdekében szükséges módosítások (ívóvíz gerincevezeték magánterületen történő vezetése miatti telekhatárrendezés). Az ingatlan tulajdonosa egyösszegű megváltás

megfizetése mellett engedélyezné a szolgalmi jog bejegyzését. A kérés jogszerűségét még vizsgáljuk. A módosítás kizárólag a szolgalmi jog bejegyzésének elvi alapját kívánja megteremteni.  
Főépítészti javaslat: Támogatandó.

#### **5. módosító indítvány:**

Érintett ingatlan: dombóvári 6304 hrsz.-ú terület  
Kérelmező: Dombóvár város Önkormányzata  
Kérelem leírása: Építési telek építési övezeti besorolásának módosítása a Gárdonyi utcában (telekalkítás, telekrendezés érdekében).  
Főépítészti javaslat: Támogatandó.

#### **6. módosító indítvány:**

Érintett ingatlan: dombóvári 3408 hrsz.-ú terület  
Kérelmező: Dombóvár város Önkormányzata  
Kérelem leírása: A Dombóvár, I. u. 65. alatti volt Junior étterem telekmegosztása kapcsán az építési övezeti besorolások módosítása. Az ingatlan versenyeztetéssel egybekötött pályáztatás útján értékesítésre kerül.  
Főépítészti javaslat: Támogatandó.

#### **7. módosító indítvány:**

Érintett ingatlan: dombóvári 1077/1, 1078 hrsz.-ú terület  
Kérelmező: Dombóvár város Önkormányzata  
Kérelem leírása: A Pannónia út menti három társasház parkolási problémáinak megoldása miatt szükséges módosítás (parkolóhelyek kialakításának előkészítése), továbbá a Zöld Liget Óvodához tartozó ingatlanrész leválasztása.  
Főépítészti javaslat: Támogatandó.

#### **8. módosító indítvány:**

Érintett ingatlan: dombóvári 1358/2 hrsz.-ú terület  
Kérelmező: Dombóvár város Önkormányzata  
Kérelem leírása: A dombóvári 1358 hrsz.-ú építési telek építési övezeti besorolásának módosítása új városi uszoda kialakításához.  
Főépítészti javaslat: Támogatandó, továbbá javaslok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslat elfogadását indítványozom.

### **Határozati javaslat**

#### **Dombóvár város településrendezési eszközei módosításának kezdeményezéséről**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kezdeményezi Dombóvár város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát annak érdekében, hogy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi előírásainak és jelmagyarázatának megfeleljenek, és ezzel 2022. január 1-jét követően is rendelkezzen a város alkalmazható településrendezési eszközökkel.

2. A Képviselő-testület támogatja Dombóvár város településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terve) módosítását az alábbi pontokban:

- 2.1 1. módosító indítvány: A Dombóvár-Szőlőhegyen található „Köu-9” jelű övezet módosítása a 6933/1, 6933/2, és 6934 helyrajzi szám alatt található területek összevonása érdekében.
- 2.2 2. módosító indítvány: A dombóvári 1816/5 hrsz.-ú ingatlan felülvizsgálata a telek övezeti besorolását illetően a telekosztás megvalósításához.
- 2.4 4. módosító indítvány: A dombóvári 7213 hrsz.-ú ingatlan telekalakításával kapcsolatos módosítások (ívóvíz gerincevezeték magánterületen történő elvezetése miatti telekhatárrendezés érdekében).
- 2.5 5. módosító indítvány: A 6304 hrsz.-ú építési telek építési övezeti besorolásának módosítása a Gárdonyi utcában (telekalakítás, telekrendezés érdekében).
- 2.6 6. módosító indítvány: A 3408 hrsz.-ú, Dombóvár, I. u. 65. alatti volt Junior étterem telekmegosztása kapcsán az építési övezeti besorolások módosítása.
- 2.7 7. módosító indítvány: 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.
- 2.8 8. módosító indítvány: A 1358 hrsz.-ú építési telek - Szenes Hanna tér – építési övezeti besorolásának módosítása az új városi uszoda kialakításához.

3. A Képviselő-testület nem támogatja Dombóvár város településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terve) módosítását az alábbi pontban:

- 2.3 3. módosító indítvány: A 6/2019. (I. 31.) Kt. határozat 3. pontja alapján elkészített és a 273/2019. (IX. 26.) Kt. határozattal elfogadott, az újdombóvári és a túskei városrész, valamint a Túskei Ipari Park infrastruktúrahálózatát és területfelhasználását érintő önkormányzati fejlesztési, illetve rendezési elképzeléseket tartalmazó közlekedési és területfelhasználási tanulmánytervben megfogalmazott módosítási szándékok átvezetése a 61-es út belterületi szakaszának északi része a Gunarasi út, a tervezett Mágocsi elkerülőút és a Radnóti utca által lehatárolt területen belül.

4. A Képviselő-testület kiemelt önkormányzati fejlesztési területté nyilvánítja a 2. pont szerinti 3. módosító indítvány által érintett területeket az ahhoz tartozó fejlesztések, beruházások megvalósítása érdekében.

5. 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 tervezési szerződést aláírja a településrendezési eszközök 1. pont szerinti felülvizsgálatára, valamint a 2. pontban kezdeményezett módosítások tervezési munkáinak elvégzésére, továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárásokat lefolytassa a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, továbbá a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképezvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 44/2017. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet szerint.
6. A Képviselő-testület a településrendezési eszközök felülvizsgálatának és módosításának pénzügyi fedezetét 15 millió Ft keretösszeggel az önkormányzat 2020. évi költségvetésének terhére biztosítja.

**Határidő:** 2019. december 31. – szerződések aláírására

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Városüzemeltetési Iroda

dr. Gyergyák János  
városi főépítész