

Új napirendi pont
26. számú előterjesztés

Rendeletmódosítás - minősített többség
Határozati javaslat – egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS
Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2018. október 26-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Dombóvár településrendezési eszközei 2017. évben kezdeményezett 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!

A Képviselő-testület a 309/2017. (VI. 29.) és a 367/2017. (IX. 5.) Kt. határozataiban döntött az elmúlt évben a városi településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosításának kezdeményezéséről.

A 2018. június 28-i rendes ülésen sor került a „teljes eljárásban” megindított településrendezési eszközök módosítását érintő folyamat bemutatására, majd a 2018. augusztus 14-i rendkívüli ülésen a Képviselő-testület az eljárás véleményezési szakaszának lezárásaként jóváhagyta a beérkezett véleményeket, és felkérte a tervezési munkákkal megbízott 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.-t a módosítások átvezetésére, illetve az állami főépítésznek küldendő záró szakmai véleményezési dokumentáció összeállítására

A véleményezési szakasz során az állami főépítész úgy foglalt állást, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége a település egy részére készülő, módosuló szabályozási tervnél, illetve építési szabályzatnál. Ennek érdekében a környezet védelméért felelős államigazgatási szervek erre vonatkozó véleményét külön ki kellett kérnünk, és csak a kikért vélemények alapján kerülhetett eldöntésre a környezeti vizsgálat szükségessége. Ezek figyelembevételével és az állami főépítész úrral történt további egyeztetések alapján 2018. szeptember 7-én újabb felhívást intéztünk a környezetért felelős államigazgatási szerveknek (hét érintett), akik közül a határidő lejártáig négyen küldték meg véleményüket, melyben nem írták elő környezeti vizsgálat szükségességét, így a véleményezési folyamat lezárásra került.

A kiegészítő vélemények megérkezéséig, szeptember hónap második felében a tervező 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. elkészítette a Dombóvár településrendezési eszközei 2017. évben kezdeményezett módosításainak elfogadására irányuló eljárás véleményezési szakaszának lezárásáról szóló 286/2018. (VIII.14.) Kt. határozat alapján az állami főépítész végső szakmai véleményének kiadásához szükséges dokumentációt, mely a teljes eljárás minden dokumentumát tartalmazta a döntési javaslatokkal együtt (határozati javaslat – településszerkezeti terv módosítása, rendeletmódosítás – helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása). Az elkészült dokumentáció az előterjesztés mellékletét képezi (4. számú melléklet).

A dokumentációkat az állami főépítész véleményezte, a vélemény az előterjesztéshez 3. számú mellékletét képezi. Ebben az elfogadást akadályozó vélemény, eltérés nincs.

Emlékeztetőül az alábbi módosító indítványok kerülnek elfogadásra:

1. Az 1954 helyrajzi számú beépítetlen önkormányzati telek Gksz-4 jelű építési övezetbe történő átsorolása a beépíthetőség érdekében.
2. Az 1053 helyrajzi számú ingatlan Vt-4 jelű építési övezetbe történő átsorolása, így az ingatlan használat szerinti telekosztás lehetővé válik (bíróság és egészségház épületei)

3. A 66 helyrajzi számú közterületen a hatályos szabályozási vonal megszüntetése a kialakult telekhasználatnak megfelelően
4. Az 1944 helyrajzi számú saját használatú utat érintő (Kandó K. utca) szabályozási vonalak módosítása.
5. Az 586/31 helyrajzi számú közterületen zárt parkolók, garázsok kialakításának biztosítása.
6. A Kosztolányi utcai 3163/14 helyrajzi számú közút övezeti besorolás megszüntetése, telekhatárrendezés céljából.
7. A Gólyavári ásatásokhoz kapcsolódó területszerzés és a terület átminősítése Má-2 (általános mezőgazdasági) övezetről olyan övezetre, melyben az előoldal. és hátsókert mérete lehetővé teszi a telekalakítást.
8. A Kórház utcában tervezett csomópont (körforgalom), valamint a 2952/2 és 2943, 2947/2 helyrajzi számú ingatlanokat érintő szabályozási vonalak (övezethatárok) pontosítása, beültetési kötelezettség meghatározása.
9. A HÉSZ 7.§ (2) bekezdés 9. pontjában a léghábról kiépítésre vonatkozó – településképi rendelkezés hatályon kívül helyezése.
10. Vízfolyások és vizes élőhelyek védelmére a HÉSZ 25.§ kiegészítése egy új (11) bekezdéssel
11. Lásd alább!
12. A 3015 helyrajzi számú zöldterületből a déli oldalon 3,5m széles sáv a szomszédos Vt építési övezetbe kerül átsorolásra.
13. Tartalmilag átfedésben van a 8. kérelemmel.
14. A Pipacs utca egy részének (2587 helyrajzi számú, Köu-5 övezet) felülvizsgálata, szabályozási vonal módosítása
15. Hunyadi tér 23. 1294/9 és 1297/16 helyrajzi számú ingatlanokat érintő közterületi szabályozás módosítása.

Egy indítvány nem került elfogadásra, mely az államigazgatási szervek felé véleményeztetésre került a közbenső véleményezési eljárás során, azonban jelen módosítás során (államigazgatási szervek véleménye alapján) nem kerül elfogadásra:

11. A 3824/7 és a 3824/8 helyrajzi számú ingatlanok (MOL Nyrt.) egy részének Gip-3 övezetből K-3 építési övezetbe történő átsorolása.

Ebben a módosítási kérelemben a kérelmezővel megkötött településrendezési szerződés kapcsán további egyeztetések szükségesek.

Technikailag először a főbb területi, szerkezeti egységeket tartalmazó településszerkezeti terv módosítása kerül határozattal elfogadásra; ezt követően pedig a helyi építési szabályzat módosítása következik a vonatkozó rendelet módosításával, melyek így együtt képezik a településrendezési eszközöket.

A településrendezési eszköz „teljes eljárás” esetében legkorábban a településrendezési eszköz a közzétételét követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon hatályosulnak. A hatályosulást követően gondoskodni kell a módosítás közérthető formában való közzétételéről, továbbá meg kell küldeni az állami főépítésznek, a Lechner Tudásközpontnak, valamint az eljárásban résztvevő összes államigazgatási szervnek.

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:

Az önkormányzati rendelet tervezetének előzetes hatásvizsgálata:

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

A rendeletalkotást önkormányzati, lakossági és dombóvári gazdasági társaságok kérelmek teszik szükségessé, a módosítás 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 határozati javaslat és a rendelettervezet elfogadását.

(A döntési javaslatok mellékletei külön dokumentumként vannak csatolva az előterjesztéshez: 1. számú melléklet – határozati javaslat mellékletei, 2. számú melléklet – rendeletmódosítás melléklete).

Határozati javaslat
Dombóvár város településszerkezeti tervének módosításáról

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Dombóvár településrendezési eszközei 2017. évben kezdeményezett módosításaihoz kapcsolódóan Dombóvár város 7/2004. (II. 9.) Kt. sz. határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének tervlapját jelen határozat 1. mellékletében megjelölt tömbökre vonatkozóan a mellékletben foglaltak szerint módosítja. A településszerkezeti terv módosítása a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet 2018. október 26-án elfogadott módosítása hatályba lépésnek napján, 2018. december 1-jén lép hatályba.
2. A Képviselő-testület
 - a) a településszerkezeti terv módosításának leírását a 2. melléklet,
 - b) a településszerkezeti terv módosítása következtében Dombóvár területi mérlegének változását a 3. melléklet,
 - c) a településszerkezeti terv módosításának a területrendezési tervekkel való összhangjának megállapítását a 4. melléklet,
 - d) a településszerkezeti terv módosítása következtében Dombóvár biológiai aktivitásértékének változását az 5. melléklet szerint elfogadja.
3. 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: 2018. október 30.

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2018. (.....) 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 - 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. §

(1) Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) 7. § (3) bekezdésének 3. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„3. gazdasági-,

3.1. kereskedelmi-, szolgáltató-,

3.2. kereskedelmi-, szolgáltató-,

3.3. kereskedelmi-, szolgáltató-,

3.4. kereskedelmi-, szolgáltató-,

3.5. ipari-,

3.6. ipari-,

3.7. ipari-,

3.8. ipari-,

3.9. ipari-,

”

G jelű,

Gksz-1 jelű,

Gksz-2 jelű,

Gksz-3 jelű,

Gksz-4 jelű,

Gip-1 jelű,

Gip-2 jelű,

Gip-3 jelű,

Gip-4 jelű,

Gip-5 jelű,

(2) A Rendelet 7. § (6) bekezdése a következő 9. ponttal egészül ki:

„9. különleges közcélú kulturális örökségvédelmi terület Kk-2 k jelű”

2. §

A Rendelet 10.§-a a következő (3b) bekezdéssel egészül ki:

„(3b) A

<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;"> Gksz-4 </div>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;"><i>K(SZ,Ikr)/SZ</i></td> <td style="text-align: center;"><i>K/50</i></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><i>K/6,0</i></td> <td style="text-align: center;"><i>K/3500</i></td> </tr> </table>	<i>K(SZ,Ikr)/SZ</i>	<i>K/50</i>	<i>K/6,0</i>	<i>K/3500</i>
<i>K(SZ,Ikr)/SZ</i>	<i>K/50</i>				
<i>K/6,0</i>	<i>K/3500</i>				

jelű övezet elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú, térségi szintű kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek, továbbá vegyi anyaggal nem dolgozó könnyűipari, kézműipari tevékenységek létesítményeinek elhelyezésére szolgál. A “K” betűjel meghatározására a 6. §. (11) bekezdése az irányadó.

1. **Az övezetben elhelyezhető funkció:** az OTÉK 19. §. (2) bekezdés 1, 2, 3, 5 pontja, valamint kivételesen elhelyezhető (2) bekezdés 4. pontja és (3) bekezdés 1. pontja szerinti építmények. Benzinkút az övezetben akkor helyezhető el, ha a vonatkozó jogszabályban előírt 50,0 m-es levegő védelmi övezet lakó-, üdülő-, oktatási-, egészségügyi-, szociális- és igazgatási célú épülettől biztosított.

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

3. A telekalakítás lehetőségei	Telekalakítás az alábbi paraméterek szerint engedélyezhető:		
A kialakítható telek	Legkisebb területe	<i>K</i> tartható vagy 3500 m ²	
	Legkisebb utcai homlokvonala	<i>K</i> tartható vagy 40,0 m	

4.	Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett		
	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %
	<i>Kialakult szabadon álló, ikresen csatlakozó beépítés tartható, új beépítés szabadon álló legyen</i>	<i>K</i> tartható ill. 50	20%

5.	A beépítés paraméterei				
	Az övezet telkein				
	Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
		előkert	oldalkert	hátsókert	
	<i>Több épület létesíthető</i>	5,0 m	<i>OTÉK szerint</i>	<i>OTÉK szerint</i>	<i>Szabadon álló</i>

<i>Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések</i>			
<i>Megengedett építménymagasság</i>	<i>Tetőzet és tető hajlásszöge</i>	<i>Magastető legnagyobb szélessége</i>	<i>Tető héjazata</i>
<i>K tartható, új beépítés legfeljebb 6,0 m</i>	-	-	<i>Szürke pala nem lehet</i>

7.	<i>Egyedi előírások</i>
	-

8.	<i>Sajátos jogintézmények</i>
-----------	-------------------------------

8.1	<i>Építési tilalom: -</i>
------------	---------------------------

8.2	<i>Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: -</i>
------------	---

8.3	<i>Elővásárlási jog: -</i>
------------	----------------------------

9.	<i>Vonatkozó védelmi kategóriák</i>
	<i>a.) ÖRÖKSÉGVÉDELME SZERINT:</i>
	<i>b.) EGYÉB: -</i>

”

3. §

A Rendelet a következő 21/C. §-sal egészül ki:

„21/C. §

(1) A Kk-2 k jelű övezetek közcélú, kulturális örökségvédelmi célú létesítmények kialakítására szolgálnak, ahol az örökségvédelmi értékek állagmegóvásához és bemutatásához, valamint azok üzemeltetéséhez, kiszolgálásához kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.

(2) Az övezetben a maximális építménymagasság: 12,0 m.

(3) Az övezetben a kialakítható minimális telekméret 4000m².

(4) Az övezetben megengedett legkisebb előkert 3,0 m, oldal- és hátsókert az OTÉK szerint alakítandó ki.”

4. §

A Rendelet 25. §-a a következő (14) bekezdéssel egészül ki:

„(14) A Kiskonda és Kapos vízfolyások, valamint a Pereckai-árok mentén a vízgazdálkodási terület határától mért 10,0 méteren belül állattartó telep nem létesíthető.”

5. §

A Rendelet 11. melléklete a melléklet szerint módosul.

6. §

- (1) A Rendelet 9. § (4) bekezdésében a „K/600/350” szövegrész helyébe a „K/500/350” szöveg lép.
- (2) A Rendelet 9. § (4) bekezdés 3. pontjában a „600/350” szövegrész helyébe az „500/350” szöveg lép.
- (3) A Rendelet 10. § (6) bekezdésében a „K/5000” szövegrész helyébe a „K/3000” szöveg lép.
- (4) A Rendelet 10. § (6) bekezdés 3. pontjában az „5000” szövegrész helyébe a „3000” szöveg, valamint az „50,0” szövegrész helyébe a „30,0” szöveg lép.
- (5) A Rendelet 12. § (3) bekezdésében a „kiszolgálására létesítendő építmények” szövegrész helyébe a „kiszolgálására létesítendő építmények, valamint sportolási célú, szabadidő-eltöltéssel kapcsolatos létesítmények” szöveg lép.

7. §

Hatályát veszti a Rendelet 7. § (2) bekezdés a) pontjában a *„továbbá a településközpont vegyes-, központi vegyes-, nagyvárosi lakó-, kisvárosi lakó-, üdülő-, különleges – illetve zöldterületeken léghábel nem létesíthető ”* szövegrész.

8. §

(1) Ez a rendelet 2018. december 1-jén lép hatályba.

(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Szabó Loránd
polgármester

dr. Szabó Péter
jegyző

Részletes indokolás:

Az 1.§-hoz:

A rendeletbe beépítésre kerülő két új övezetre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

A 2.§-hoz:

A rendelet 10. §-a által szabályozott területekre vonatkozó új övezeti rendelkezéseket tartalmazza.

A 3. §-hoz:

A Rendelet új 21/C. §-ának rendelkezéseit tartalmazza.

A 4. §-hoz:

A Rendelet 25. §-át kiegészítő rendelkezést tartalmazza.

Az 5. §-hoz:

A módosuló szabályozási tervlapokat tartalmazza.

A 6. §-hoz:

A szövegcsérés módosuló rendelkezéseket tartalmazza.

A 7. §-hoz:

A hatályukat vesztő rendelkezéseket tartalmazza.

A 8. § -hoz:

Hatályba léptető és záró rendelkezéseket tartalmaz.