

III. 27. / 2018

90: f.



**SZEKSZÁRDI TÖRVÉNYSZÉK  
ELNÖK**

7100 Szekszárd, Dózsa György u. 2. 7101 Pf. 92  
t. 06 74 505-800 f. 06 74 505-801  
e. birosag@szekszardit.birosag.hu  
szekszarditorvenyszek.birosag.hu  
Ügyiratszám: 2018. El. XV. B. 2/10-I.

Dombóvári Községi  
Önkormányzati Hivatal

2018-07-30

2018 JÚL 30.

136 f9

III. 27-57/2018

Dr. Csullag József

**SZABÓ LÓRÁND Úrnak**  
polgármester

**DOMBÓVÁR**  
Dombóvár Város Polgármestere

Hiv. sz.: III.27-36/2018.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Köszönettel vettem a Dombóvár Város településrendezési eszközök elkészült tervezetének elfogadás előtti véleményezésére történő felkérését.

Külön köszönöm a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítására vonatkozó indítványát az 1053. hrsz-ú kivett bíróság és egészségház esetében, mely lehetővé teszi számunkra a telek megosztását a használat szerint. Ennek figyelembevételével a településrendezési eszközök elkészült tervezetével az 1053. hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan egyetértünk.

Az önkormányzati rendelet hatályba lépését követően az ingatlan vagyonkezelőjeként haladéktalanul kezdeményezni fogjuk a telek megosztását.

Szekszárd, 2018. július 26.

Üdvözlettel:



*Dr. Csullag József*  
Dr. Csullag Józsefné  
a törvényszék elnöke



**Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal**

Dombóvár Város Főépítésze

7200 Dombóvár

Szabadság utca 18.

**Tárgy:** Partnerségi vélemény  
7200 Dombóvár, hrsz.: 0351/1

Tisztelt Főépítész Úr!

Dombóvár Város Polgármestere a III.27-40/2018 iktatószámú levelével felhívott a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv módosítása kapcsán a véleményezési szakaszban való részvételre.

Alulírott Kovács Attila, mint a Dombóvár, Gólyavár, 0351/1 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa az alábbiak szerint szeretnék véleményt formálni az ingatlanomat érintő 7. számú módosító indítványra reagálva.

Az ingatlant 2010 évben vásároltam, ettől kezdve a telek, illetve a lakóház rendbetételén dolgoztam. A korábbi tulajdonos idős hölgy az évek során rengeteg szemetet felhalmozott a telken, illetve a mögötte lévő akkor még erdős területen. 2011-ben be is költöztem a lakóházba. Terveim között szerepelt egy amolyan mintagazdaság kialakítása, a növénytermesztést a családom segítségével meg is kezdtem, a későbbiekben állatokat is szerettem volna tartani.

A telken található melléképítmények felújításához is hozzákezdtem. A rossz állapotú, roskadozó ólakat, melyeknek egyes falai kidőltek, 2013-ban újítottam fel, illetve alakítottam át.

2013 októberében Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője bejelentést tett a Dombóvári Járási Hivatalnál az építési engedély nélkül végzett építési tevékenység ügyében. A bejelentés következményeképpen a melléképítményt teljes egészében el kellett bontanom a Dombóvári Járási Hivatal TO/02D/40/341-8/2013. (XI.14.) számú határozata alapján.

A telken ettől kezdve már semmilyen melléképítmény nem állt. Így még anyyim se volt, mint amikor megvásároltam az ingatlant.

A későbbiek során az ingatlant haszonbérletbe adtam ki. A bérlő gazdálkodni szeretne, jelenleg is szürkemarhákat tart a területen. Tájékoztatottuk, hogy építményt nem szabad elhelyezni a telken. Azonban az állatok számára szükségképpen védőtetőt épített.

Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője bejelentése alapján megindított eljárásban a Dombóvári Járási Hivatal TO/02D/40/69-9/2018. (II.15.) számú határozata szerint az építményt el kell bontani, melyre a bérlő határidőt kapott.

A HÉSZ módosításával kapcsolatban több kérdésem, illetve aggályom merült fel. Ingatlanomon két különböző övezet kerül kijelölésre. Ez - habár a Főépítész Úr tájékoztatása szerint jogszabályilag megengedett - úgy vélem még tovább bonyolítja ingatlanom jelenleg sem egyszerű helyzetét.

Ingatlanom Má-2 jelű övezetben van, melyre a HÉSZ szabadon álló beépítési módot ír elő. Ha az újonnan kialakítandó övezetben (Kk-2 k) új telek jönne létre az én telkemből kihasítva, lakóházam oldalhatárra kerülne. A telekalakítás így problémás lehet, ugyanis a HÉSZ szabadon álló beépítési módot ír elő az Má-2 övezetben.



A HÉSZ 18.§-a szerint:

(1) Az általános mezőgazdasági területek (Má jelű) az árutermelő gazdálkodásra alkalmas mezőgazdasági területek, ahol a növénytermesztés, az állattenyésztés, az ezekkel összefüggő termékfeldolgozás, tárolás és szolgáltatás építményei, továbbá kivételes esetben lakóépület helyezhető el.

Véleményem szerint telkemen a terület felhasználás HÉSZ szerint célja nem megvalósítható. A telek mondhatni használhatatlan, hogy nem lehet épületeket elhelyezni, nem lehet a rendeltetésének megfelelően használni a telket, gazdálkodásra alkalmatlan. Ingatlanomat ezen felül több dolog is terheli (védett régészeti lelőhely, műemléki környezet, ökológiai folyosó, természetvédelmi terület), melyek szintén jelentősen korlátozzák az épületek építésének lehetőségét.

Nyitott lennék bármilyen megoldásra, mellyel ingatlanom bonyolult szabályozási helyzete egyszerűbbé válna.

Fentiekén túl megjegyezném, hogy mindig együttműködő voltam mind korábban a telkemen zajló közmunka program során, mind a régészeti ásatásokkal kapcsolatban. Gólyavári feltárásoknál közreműködő régészekkel személyes, jó kapcsolatot ápolok, mióta megkezdték a területen a munkát. Amiben tudtam, segítettem őket, több esetben a vizet is én biztosítottam számukra. A beleegyezésemmel az udvaromban is végeztek feltárásokat.

A Főépítész Úrral történt telefonos egyeztetésre hivatkozva örülnék, ha valóban létrejöhetne egy közös megbeszélés az Önkormányzat illetékes tagjaival a terület jövőjét illető tervekkel kapcsolatban. A cél ugyanis úgy gondolom közös, a régészeti emlékhely környezetének rendezése a város egyik fő bejárati útvonala mellett. Azonban ingatlanom bonyolult jogi helyzete miatt igen korlátozottak a lehetőségeim. Ugyanakkor az Önkormányzat céljait is korlátozhatja, hogy a terület magántulajdon, ezért az adás-vételtől sem zárkozom el.

Kérem kérelmem pozitív elbírálását, a jövőben történő együttműködés reményében.

**Dombóvár, 2018. július 30.**

Tisztelettel:



**Kovács Attila**

7211 Dalmand, Felszabadulás utca 11.  
30/335-2412