

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2017. június 29-i rendes ülésére

Tárgy: Településrendezési eszköz módosítása

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott:

Gyergyák János városi főépítész

Készítő részéről ellenőrizte:

dr. Kocsis Krisztina irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:

Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Letenyei Róbert jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület számos esetben döntött már Dombóvár város rendezési tervének módosításáról, a legutóbbi módosítások 2017. június 15-től hatályosak. Már az előző módosítások átvezetését célzó eljárás ideje alatt érkeztek lakossági igények, illetve az önkormányzat részéről is felmerültek olyan témakörök, amelyek újabb módosítást igényelnek.

A felmerült új indítványok lényegét az alábbiakban részletezem azzal, hogy a beérkezett 2 kérelem az előterjesztés mellékletét képezi:

1. 1954 hrsz-ú beépítetlen terület: A Bajcsy-Zsilinszky utca sarkán, a MÁV csomóponttal (424-es mozdonyal) szemben lévő 1954 hrsz.-ú beépítetlen terület értékesítésére az önkormányzat 2012. áprilisban írt ki pályázati felhívást. A 858 m² területű ingatlan beépíthetőségét korlátozó előírások (elő- és oldalkert kötelező tartása) miatt azonban az érdeklődés ellenére a terület értékesítésére nem kerülhetett sor, a pályáztatás eredménytelenül zárult. A Képviselő-testület a 19/2015. (I.29.) számú határozattal döntött az ingatlan terület-felhasználásának, övezetének felülvizsgálatáról, módosításáról, azonban ez nem került be a legutóbbi módosításba, így szükséges az újbóli intézkedés. A HÉSZ módosítása után ismételten meg kell kísérelni az ingatlan értékesítését.

A Helyi Építési Szabályzatban meghatározott kereskedelmi-, szolgáltatói, gazdasági területek nem teszik lehetővé az előkert és oldalkert elhagyását, ezért javaslandó a telek új építési övezetbe való átsorolása. A hatályos szabályozási tervlapon hibásan meglévő épület került ábrázolásra, ennek korrekciója is szükséges.

A módosítás 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 **egyszerűsített eljárásban lehetséges.**

2. 1053 hrsz-ú, kivett bíróság és egészségház: a Hunyadi tér 33. alatti címen szereplő ingatlan telekmegosztásának elindítása végett Dombóvár Város Önkormányzata vállalta a Helyi Építési Szabályzat módosítását. A módosítás a telekméret 900 m²-re való csökkentését javasolta, a jelenlegi övezeti besorolás megtartása mellett. Az ingatlan-nyilvántartásban 446 m²-re kezelői jog van bejegyezve, - amely tulajdonrészt Dombóvár Város Önkormányzata térítésmentes átadás keretében igényelt a Magyar Államtól, a HÉSZ-módosítás után a telekmegosztáskor ezt a területnagyságot kellene kiegészíteni 900 m², azaz minimum 454 m² zöldterülettel. A Törvényszékkel és az MNV Zrt.-vel történt egyeztetés alapján a 900 m²-es telekméret az ingatlan bíróság által használt és igényelt udvara miatt nem alakítható ki, így újabb módosításra van szükség, ami a legkisebb kialakítható teleknagyság területét csökkentené.

A megbeszélés szerint az MNV Zrt. megvizsgálja annak a lehetőségét, hogy a két külön funkciójú épületrész kialakításához szükséges műszaki feladatok mennyibe

kerülnek és annak pénzügyi fedezetét ki vállalja. A telekalakításra csak ez után kerülhetne sor.

Javaslandó a Vt-3 építési övezetre előírt legkisebb telekméretet csökkenteni, vagy az övezeti besorolást megváltoztatni úgy, hogy a felmérés alapján megállapított 508 m² telekméret kialakítható legyen.

A módosítás 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 **egyszerűsített eljárásban lehetséges.**

3. 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 javasolt 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.

A módosítás 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 **egyszerűsített eljárásban lehetséges.**

4. 1944 hrsz-ú saját használatú út (Kandó K. utca): a Magyar Állam tulajdonában és a MÁV Zrt. vagyionkezelésében lévő ingatlan a Dózsa Gy. utca végétől a Szuhay Sportcentrum északi oldalán húzódó, majd a sporttelep nyugati határán folytatódó út, melynek a Sportcentrummal határos ingatlanrészét térítésmentes tulajdonba kérte az önkormányzat a Képviselő-testület 487/2016. (XII. 15.) Kt. határozatával. Központi döntés még nincs, de az MNV Zrt.-vel folytatott egyeztetés szerint a tulajdonba kéreknél lehetőség volt a terület megjelölésére, amit át akarunk venni, de vállalni kell a telekalakítást és annak költségeit. A HÉSZ módosítására a jelenlegi kötelező szabályozási előírás miatt van szükség, ami szerint a sporttelep északi oldalán, az Erdősor u. 19/A. számú lakóház előkertjében kezdődne az út.

A Helyi Építési Szabályzatban rögzített szabályozási szélesség (10,0m) csökkenthető, így a fenti ingatlan érintettsége megszűnne. Így azonban a keskenyebb szabályozási szélesség csak csökkentett forgalom lebonyolítására lesz alkalmas.

A másik, támogatandó megoldás az lenne, hogy a szabályozási vonal (előkert szélességével) délre tolódik a Sportcentrum irányába úgy, hogy megmarad a 10 m-es szabályozási szélesség, ezzel lehetővé válna telekalakítás után az Erdősor utca irányába az autós forgalom.

A módosítás 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 **egyszerűsített eljárásban lehetséges.**

5. 586/31 hrsz-ú, kivett közterület: a Zöldfa utcában található ingatlan egy részének megvásárlására egy helyi vállalkozó kérelmet nyújtott be, hogy garázsokat építhessen az 586/29 hrsz-ú ingatlanon található garázs folytatásában. Dombóvár Város Önkormányzatának a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló rendelete szerint a közterületi ingatlan Ln-1 lakóövezetbe tartozik. A meglévő garázs melletti terület „az övezet be nem építhető kertjei”-ként van szabályozva, ezért garázst építeni erre a területre a jelenlegi szabályozás szerint nem lehetséges. A társasházi ingatlantulajdonosok részéről nagyfokú igény mutatkozik új garázsok kialakítására a környéken.

Az övezet be nem építhető kertjei fontos zöldfelületek, azonban a parkolási hiányok megoldása átfogó probléma a területen. A lakóterületi zöldfelület beépítése zárt parkolóhelyek kiépítésére támogatható, de más opciók is felmerülhetnek (feltároló út mentén történő garázssor kiépítése). A program részletes megismerésére illetve alátámasztásaként **telepítési tanulmányterv** elkészítését javaslom a kötelező jogszabályi tartalommal annak vizsgálatával, hogy a volt focipálya zöldterülete milyen szempontok alapján tehető beépíthetővé. (a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerint).

A módosítás 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 **egyszerűsített eljárásban lehetséges.**

6. 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.

A módosítás 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 **egyszerűsített eljárásban lehetséges.**

7. Gólyavári ásatásokhoz kapcsolódó területszerzés: A gólyavári telekalakítás 3 telket érintene. A telekalakítás a jelen szabályozási terv előírásai mellett csak részben lenne megoldható, mert a terület Má-2 (általános mezőgazdasági) övezetben van, ahol az elő-, oldal és hátsó kert mérete 12 méter. Jelenleg az épület és a megtámasztandó pillér között a távolság ennél kevesebb, ezért a telekalakítás nem lehetséges. A rendezési terv módosításánál a műemlék tervezett telkének valamilyen beépítésre nem szánt, különleges területbe való sorolása javasolt.

Javaslandó a terület átminősítése Má-2 (általános mezőgazdasági) övezetről Kb övezetre (különleges, beépítésre nem szánt helyi sajátosságot hordozó területre), ahol az elő-, oldal és hátsó kert mértéke igazodik a szükséges telekalakításhoz.

A módosítás 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 a végső programtól függve teljes vagy **egyszerűsített eljárásban lehetséges.**

8. 4592/7. hrsz-ú ipari terület: A telek tulajdonosa azzal a kérelemmel fordult felénk, hogy a tulajdonában lévő Radnóti utca végén található (volt munkáskertekkel szomszédos) ingatlan hatályos Gip-3 építési övezeti besorolását módosítsuk oly módon, hogy lakóházat építhessen a telkén (hatályos előírások szerint jelenleg csak gazdasági építményhez kapcsolódó szolgálati lakások építhetők).

A kérés vizsgálendő, mert a Radnóti utcának csak a déli oldala lakóterület, a kérelemmel érintett északi oldalon lévő telek egy nagyobb, összefüggő gazdasági területfelhasználási egységként működik, így annak megbontása *nem indokolt.*

A módosítás 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 **egyszerűsített eljárásban lehetséges.**

9. Dombóvár, Kórház utca 4-6.: A telek (volt Malom) tulajdonosa, az Axereal Hungary Kft. a jelenleg hatályos szabályozási terv szerinti körforgalmi csomópont felülvizsgálását kéri, 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 továbbá, hogy a tulajdonos

fejlesztéseket tervez a telephelyen, azonban ehhez a jelenleg hatályos előírások betartása lenne szükséges.

A módosítás 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 az állami főépítész megítélésétől függően **egyszerűsített vagy teljes eljárásban lehetséges.**

10. Légekábel kiépítésére vonatkozó előírások módosítása (Petőfi utca): Dombóvár Város hatályos helyi építési szabályzatának 7. §-a kimondja, hogy „Ahol az építési engedély kiadása teljes közművesítettséghez kötött, ott az OTÉK szerinti teljes közművesítettség kell biztosítani, továbbá a településközpont vegyes-, központi vegyes-, nagyvárosi lakó-, kisvárosi lakó-, üdülő-, különleges – illetve zöldterületeken légekábel nem létesíthető.”

Jelen módosítás során javasoljuk a helyi építési szabályzatot úgy megváltoztatni, hogy minden esetben az önkormányzat véleményezhesse, és adhasson felmentést az adott területen a földkábélek elhelyezése alól.

11. Állattartó-telep: A vízfolyásokat a vizes élőhelyek védelme érdekében fokozottan kívánjuk védeni, ezért javasoljuk az állattartó telepek természetes vízfolyásokhoz képest védőhatáron túli létesítésének és működésének szabályozását.

A Képviselő-testület a 2017. évi költségvetés elfogadásakor a településrendezési terv módosítására 3.000.000 Ft összegű előirányzatot hagyott jóvá. Arra tekintettel, hogy a tavalyi évben jóváhagyott módosítások tervezői munkáinak kifizetése nagy részben az idei évben realizálódott, az előirányzathoz alig több mint 500.000 Ft áll rendelkezésre. A jelenlegi módosítási javaslatokhoz kapcsolódó tervezési feladatokra ez az összeg biztosan nem elegendő, ezért javaslom az előirányzat megemelését 4.500.000 Ft-ra.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a határozati javaslat elfogadását annak érdekében, hogy a helyi építési szabályzat módosítása mielőbb megkezdődhessen.

Határozati javaslat

a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításának kezdeményezéséről

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítását az alábbi pontokban:

- 1.1. Az 1954 hrsz.-ú beépítetlen önkormányzati terület övezeti átsorolását a telek beépíthetőségének érdekében.
- 1.2. Az 1053 hrsz.-ú, kivett bíróság és egészségház esetében olyan építési övezeti átsorolást, mely lehetővé teszi a telek megosztását a használat szerint.
- 1.3. A 66 hrsz.-ú közterület esetében a hatályos szabályozási vonal megszüntetését, mely lehetővé teszi a telekalakítást.

- 1.4. Az 1944 hrsz.-ú saját használatú út (Kandó K. utca) esetében az út kialakításához szükséges szabályozási vonalak módosítását, eltolását oly módon, hogy a szabályozási vonal magántulajdonú ingatlant ne érintsen.
- 1.5. Az 586/31 hrsz.-ú, kivett közterületen, vagy annak közelében, a parkolók kialakítására felvázolt fejlesztési program elkészítését, és annak ismeretében zárt parkolók kialakításának lehetőségét.
- 1.6. A Kosztolányi utcai 3163/14 hrsz.-ú közút övezeti besorolása megszüntetését a terület értékesíthetőségének érdekében.
- 1.7. A Gólyavári ásatásokhoz kapcsolódó területszerzés és a terület átminősítése Má-2 (általános mezőgazdasági) övezetről olyan övezetre, melyben az elő-, oldal és hátsókert mérete lehetővé teszi a telekalakítást.
- 1.8. A Kórház utcában tervezett csomópont kialakításának felülvizsgálata az érintett kérelmezővel való egyeztetés figyelembevételével.
- 1.9. Léghéber kiépítésére vonatkozó előírások változtatása a helyi építési szabályzat módosításával, annak érdekében, hogy az önkormányzat minden esetben véleményezhesse, és adhatson felmentést az adott területen a földkábelek elhelyezése alól.
- 1.10. A vízfolyások és a vizes élőhelyek védelme érdekében a vízfolyások környezetében védőterület kijelölése.

2. A Képviselő-testület nem támogatja a város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítását annak érdekében, hogy a Radnóti utca északi oldalán lakóövezet kerüljön kijelölésre.

3. 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 vállalokozási 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.

4. A Képviselő-testület a város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítása pénzügyi fedezetét a 2017. évi költségvetésének terhére biztosítja azzal, hogy az előirányzat összegét 4.500.000 Ft-ra emeli a város- és községgazdálkodási keret terhére.

Határidő: 2017. augusztus 15. - a vállalokozási szerződés megkötésére

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda
Városi főépítész

Szabó Loránd
polgármester

