

24. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS
Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2016. szeptember 29-i rendes ülésére

Tárgy: Településrendezési eszköz módosítása

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

Készítő részéről ellenőrizte:

dr. Kocsis Krisztina irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte: -

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Letenyei Róbert jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület korábban már többször döntött a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és az annak mellékletét képező szabályozási terv módosításáról. Az alább ismertetett okokból ismét indítványozom a városi településrendezési eszközök módosítását. Az érintett területek elhelyezkedését a mellékletek tartalmazzák.

I. A Dombóvár, Hunyadi tér 33. alatti ingatlan telekmegosztása érdekében szükséges módosítás

A dombóvári 1053 hrsz.-ú, kivett bíróság és egészségház megnevezésű, a tulajdoni lapon Dombóvár, Hunyadi tér 33. alatti címen szereplő ingatlan a Magyar Állam 1/1 tulajdonában van. Az ingatlan ad helyet a Dombóvári Járásbíróságnak, valamint egészen a közelmúltig a Dombóvári Szent Lukács Kórház tüdőgondozója működött az épület kisebbik részében. Ez utóbbinak az ingyenes önkormányzati tulajdonba kerülését a júniusi rendes ülésén kezdeményezte a testület. Ehhez azonban mindenképpen szükséges, hogy ez az ingatlanrész önállóan legyen feltüntetve az ingatlan-nyilvántartásban, ami társasházzá alakítással vagy telekmegosztással lehetséges.

A Szekszárdi Törvényszék a mellékelt levelében jelezte, hogy a telekmegosztást támogatja és kész annak lebonyolítására. Ennek azonban jelenleg több akadályja van. Az egyik, hogy az ingatlan jelenleg Dombóvár város helyi építési szabályzata szerint a Vt-3 jelű övezetben található, mely szerint mindkét megosztás után keletkező ingatlanok legalább 1200 m² területűnek kellene lennie. Ez a megosztás után egyik ingatlanra sem fog teljesülni. Ezért kezdeményezem az övezeti előírások módosítását a kialakítandó legkisebb telekméret nagyságát illetőleg.

További akadály lehet még az ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzésnél azon előírás, mely szerint a megosztandó teleknek, illetve épületnek külön tartószerkezettel és közművekkel kell rendelkezni, továbbá nélkülözhetetlen, hogy külön-külön megközelíthető legyen közútról, vagy magánútról.

A helyszínt áttekintve az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.-vel – mint a hatályos településrendezési terv tervezőjével – megállapítottuk, hogy 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 45. § (2) bekezdés a) pontja szerinti tartalommal, egyszerűsített eljárásban lehetséges.

II. A szőlőhegyi városrész területét érintő módosítás

Az ingatlanok hasznosításában (egyre nagyobb számban élnek Szőlőhegyen állandó jelleggel) történő változás teszi szükségessé a településrendezési eszközök módosítását a városrészben, illetve annak egy részén. Jelenleg Szőlőhegy egy része az Üh-3 jelű övezetben található, mely az ebbe az övezetbe tartozó ingatlanon csak 10 %-os beépíthetőséget tesz lehetővé. Ezért a helyi településrendezési eszközök módosítása indokolt 15%-osra vagy akár 20%-osra növelve a beépíthetőségi arányt.

Ez a javasolt módosítás – az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.-vel egyeztetve – szintén lebonyolítható a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. § (2) bekezdés a) pontja szerinti tartalommal, egyszerűsített eljárásban.

III. 2855 és 2856 hrsz-ú ingatlanokat érintő módosítás

A VEOLIA Energia Magyarország Zrt. Dombóvár távhő kirendeltsége több éve szolgáltatja városunkban a távfűtést. Következő év folyamán egy új technológiájú, korszerű biomassza üzem szeretnének létrehozni. A saját telephely a korszerűsítésre kevésbé alkalmas, bár megoldható, de a megnövekedett szállításhoz kapcsolódó forgalom, az üzemi jelleg és az esetleges por, zaj és egyéb terhelések miatt a város vezetése amellett döntött, hogy új, a városközponti területétől távolabb eső, de szolgáltatási távolságnak megfelelő helyszínt keres a gazdasági szolgáltató tevékenységnek.

A Veolia Zrt. szakembereinek többek között a dombóvári 2855 hrsz-ú, kivett, beépítetlen terület, 3684 m² területű ingatlant, valamint a szomszédos dombóvári 2856 hrsz-ú, kivett vásártér megnevezésű, összesen 1 ha 433 m² területű ingatlant javasoltuk a tervezett beruházás helyszínéként. Ezek az ingatlanok jelenleg használaton kívüliek, rendszeres kaszálásuk, rendbetételük kiadásokat jelent.

Amennyiben a Veolia Zrt. által tervezett biomassza üzem mégsem ezeken a területeken valósulna meg, akkor is indokoltnak, és célszerűnek tartom más övezetbe történő átsorolásukat, könnyítve ezzel a terület eladhatóságának, hasznosításának a lehetőségét.

A Helyi Építési Szabályzat és az annak mellékletét képező szabályozási terv szerint a terület különleges települési szintű nagyvásárokat és szabadtéri rendezvényeket kiszolgáló és azok létesítményeit magában foglaló terület, de mivel vásár itt nem működik, ezért a terület más terület-felhasználási egységbe, és övezetbe lenne átsorolva.

A helyszínt áttekintve az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.-vel – mint a hatályos településrendezési terv tervezőjével – megállapítottuk, hogy 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 45. § (2) bekezdés a) pontja szerinti tartalommal, egyszerűsített eljárásban lehetséges.

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 a Dombóvár, Hunyadi tér 33. alatti (1053 hrsz.-ú, kivett bíróság és egészségház megnevezésű), a Dombóvári Járásbíróságnak és a korábban a Dombóvári Szent Lukács Kórház által használt volt tüdőgondozónak helyet adó ingatlanra is kiterjedő Vt-3 jelű övezetnek az övezeti előírások tekintetében való módosítását, miszerint a kialakítandó legkisebb telekméret területe csökkenjen.
2. A Képviselő-testület támogatja a város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítását a szőlőhegyi városrészen az Üh-3-as jelű övezetre vonatkozólag oly módon, hogy az igények szerinti 20 %-os beépíthetőség megvalósulhasson.
3. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítását a hőközpont új telephelyének kialakítása, illetve ennek elmaradása esetére a jobb hasznosíthatósága érdekében a 2855 és 2856 hrsz-ú területeket érintően.
4. A Képviselő-testület a tervezéshez szükséges összeget az 1., 2. és 3. pont tekintetében a 2016. évi, illetőleg 2017. évi költségvetése terhére biztosítja.
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 vállalkozási szerződést aláírja a tervezési munkák elvégzésére, továbbá arra, hogy 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 szerint.

Határidő: 2016. október 15. – a vállalkozási szerződés aláírására

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Szabó Loránd
polgármester