

13.

A veszélyhelyzetre tekintettel történő polgármesteri hatáskörgyakorlással összefüggő előterjesztés

A veszélyhelyzet kihirdetésére tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése értelmében a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási közzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.

A 2021. február 19-én kelt levelem szerint az alábbi ügyben tartom szükségesnek döntés meghozatalát:

A döntés tárgya:

Dombóvár város településrendezési eszközei módosításának kezdeményezése

(Az előterjesztés címe a 2021. február 19-én kelt polgármesteri tájékoztatólevélben foglaltakhoz képest – a tartalmi változás miatt – módosításra került.)

A döntéstervezetet törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Szabó Péter jegyző

A döntés tervezett időpontja:

2021. február 26.

A veszélyhelyzeten kívüli időszakban a hatáskör gyakorlója Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének szervezeti és működési szabályzatáról szóló 17/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelete értelmében:

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

A döntéselőkészítés nyilvánossága:

Nyilvános

Az előterjesztés szövege a döntéstervezettel együtt:

A városi településrendezési eszközök – a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat – módosítása kapcsán jelenleg két eljárás van folyamatban:

Az egyik egy komplex, a magasabb szintű jogszabályi rendelkezéseknek való megfelelés miatti átfogó felülvizsgálat. Erről Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 366/2019. (XI. 29.) Kt. határozatában döntött annak érdekében, hogy az eszközök a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi előírásainak és jelmagyarázatának megfeleljenek, így 2022. január 1-jét követően is rendelkezzen a város jogszerűen alkalmazható településrendezési eszközökkel. A felülvizsgálat alapját képező dokumentáció elkészítésével a megbízott tervezőiroda az ütemezéshez képest lassabban halad, illetve a jogszabályi környezetben is valószínűleg újabb változások lesznek (új szemléletű településrendezési tervdokumentáció lesz előírva, illetve a megfelelésre szabott határidő is ki fog tolni). Ezen eljárás Előzetes tájékoztatási szakasza lezárult, a továbbiakkal kapcsolatban egyelőre várakozó az álláspont.

A másik eljárás pedig a 2019-2020. évi egyedi indítványokon alapuló – a 2019. november 29-i ülésen hozott 366/2019. (XI. 29.), valamint a 2020. június 30-i ülésen született 79/2020. (VI. 30.) Kt. határozatok szerinti – „szokásos” módosítási eljárás, melynek hamarosan megkezdődik a véleményezési szakasza (a kezdeményezés egyeztetése a legtöbb fázisból álló teljes eljárásban történik). Az elfogadás és a hatálybalépés várhatóan ez év első felében megtörténik.

A jelen előterjesztés a tavalyi év második felében, illetve az idei év elején érkezett indítványokkal, kérelmekkel foglalkozik (több javaslat a felülvizsgálati eljárás előzetes tájékoztatási szakaszában fogalmazódott meg), amelyek vonatkozásában indokolt – a folyamatban lévő eljárásokkal párhuzamosan – újabb módosítási eljárások megindításáról rendelkezni, hiszen több esetben jelentős fejlesztési szándék áll a módosítási felvetések mögött. Ezek az indítványok a következők, a sürgősség függvényében pedig azok alapján eltérő típusú egyeztetési eljárások - teljes (1), tárgyalásos (2), valamint az állami főépítési (3) – tudnak majd elindulni a városi főépítész gondozásában. Az elfogadás és a hatálybalépés az egyeztetési eljárásoktól függően szakaszosan tud megvalósulni az év második felében.

I. A településrendezési eszközök felülvizsgálatától függetlenül beérkezett módosító indítványok (2020. év vége-2021. év eleje):

1. módosító indítvány:

Hrsz.: több érintett ingatlan

Kérelmező: Dombóvár Város Önkormányzata

Kérelem leírása: a Sellő, a Tó, a Fasor és a Liget utcai építési telkek telekalakítási – telekméret növelése keleti irányban – lehetőségének előkészítése

Főépítési javaslat: támogatandó

Telepítési tanulmányterv: nem releváns

Településrendezési szerződés: nem releváns

2. módosító indítvány:

Hrsz.: több érintett ingatlan

Kérelmező: Dombóvár Város Önkormányzata

Kérelem leírása: a Tüskei Ipari Park egész területén „Gip” építési övezet kialakítása annak érdekében, hogy az ipari park területén tervezett infrastrukturális fejlesztések pályázati forrásból megvalósulhassanak.

Főépítészeti javaslat: támogatandó

Telepítési tanulmányterv: nem releváns

Településrendezési szerződés: nem releváns

3. módosító indítvány:

Hrsz.: 1971/1 hrsz.-ú terület

Kérelmező: Webépker Kft.

Kérelem leírása: A Webépker Kft. telekalakítási kérelme – részleges telekösszevonással – a szomszédos önkormányzati tulajdonú ingatlan csarnoképület építése érdekében.

Főépítészeti javaslat: támogatandó a tervezett helyszín közvetlen környezetében kiemelt közösségi tér fejlesztésének figyelembevételével (a JAM csarnok közösségi nyitott tér kertépítészeti kiviteli tervezési munkái a TOP-4.3.1-15-TL1-2016-00003 kódszámú, „A dombóvári Szigetsor-Vasút szegregátumok rehabilitációja” elnevezésű projekt keretében, kertépítészeti kiviteli tervezési munkák).

Telepítési tanulmányterv: igen

Településrendezési szerződés: igen

4. módosító indítvány:

Hrsz.: 0229, 0220/9 hrsz.-ú területek

Kérelmező: Nagykondai Öntözési Közösség

Kérelem leírása: a Dalmandi Mezőgazdasági Zrt. – mint mintagazdaság – az Agrár-Béta Kft.-vel közösen megalapította a Nagykondai Öntözési Kft.-t, mellyel létrehozta a Nagykondai Öntözési Közösséget. E terület vízellátása érdekében szükség van egy harmadlagos vízmű kiépítésére, mely a Nemzeti Földalapkezelő Szervezettel közösen mintaprojektként kerül megvalósításra, mely része a Nemzeti Vízgazdálkodási Stratégiának. A harmadlagos vízmű nyomvonala érinti a dombóvári 0229 hrsz.-ú ingatlant (volt sertéstelep, mely elbontásra került). Ezen beruházás csak vízgazdálkodási területen valósulhat meg, ezért kéri a 0229 hrsz.-ú területnek a rendezési tervben való átsorolását – a létesítési engedélyezési eljárásokhoz szükséges összhang megteremtésének érdekében – vízgazdálkodási területté (V-4). Ezen kívül szükséges a 0220/9 hrsz.-ú ingatlan "Ev" rendeltetésű véderdőtől "Má-1" jelű általános mezőgazdasági területté történő átminősítése is.

Főépítészeti javaslat: támogatandó

Telepítési tanulmányterv: igen

Településrendezési szerződés: igen

5. módosító indítvány:

Hrsz.: 291/19 hrsz.-ú terület

Kérelmező: Dombóvár Város Önkormányzata

Kérelem leírása: a Lucza hegyi utcánál lévő 291/19 hrsz.-ú hulladékudvar, személtlerakó megnevezésű ingatlanra vonatkozó HÉSZ-módosítás a Vodafone által bérelt (antennatorony alatti) terület eladása érdekében. A legkisebb kialakítható teleknagyság 2000 m², míg az értékesítendő terület 200 m²-es.

Főépítészeti javaslat: támogatandó

Telepítési tanulmányterv: nem

Településrendezési szerződés: nem

6. módosító indítvány:

Hrsz.: 1174 hrsz.-ú terület

Kérelmező: Dombóvár Város Önkormányzata

Kérelem leírása: a Dombóvár, Kölcsey utca 21. szám alatti ingatlan oldalkerti méretének értelmezése.

Főépítészeti javaslat: támogatandó

Telepítési tanulmányterv: nem

Településrendezési szerződés: nem, mivel a településrendezési eszközök pontatlansága miatt válik szükségessé az értelmezés.

7. módosító indítvány:

Hrsz.: 1169 hrsz.-ú terület

Kérelmező: Dombóvár Város Önkormányzata

Kérelem leírása: a Dombóvár, Kölcsey utca 23. szám alatti ingatlan kapcsán az előkert méretének értelmezése.

Főépítészeti javaslat: támogatandó

Telepítési tanulmányterv: nem

Településrendezési szerződés: nem, mivel a településrendezési eszközök pontatlansága miatt válik szükségessé az értelmezés.

8. módosító indítvány:

Hrsz.: a 3406/2 (és a csatlakozó egyéb telkek) hrsz.-ú területek

Kérelmező: Reha-Corpus Kft.

Kérelem leírása: a Reha-Corpus Kft. a meglévő – 3406/2 hrsz.-ú – ingatlanával határos telkek építési övezeti összhangjának megteremtése a telekösszevonás érdekében.

Főépítészeti javaslat: támogatandó

Telepítési tanulmányterv: igen

Településrendezési szerződés: igen

9. módosító indítvány:

Hrsz.: 2363, 2365/25, 2365/26, 2365/27, 2365/28, 2365/29 hrsz.-ú területek

Kérelmező: Dombóvár Város Önkormányzata

Kérelem leírása: a 2362/2 hrsz.-ú kertvárosi temető bővítésének előkészítése északi és keleti irányban az érintett telkek építési övezeti, valamint övezeti besorolásának megváltoztatásával.

Főépítészeti javaslat: támogatandó

Telepítési tanulmányterv: nem releváns

Településrendezési szerződés: nem releváns

II. A hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálata kapcsán 2020-ban beérkezett vélemények, indítványok (indítványonként jelezve annak megkezdését vagy elhalasztását):

10. módosító indítvány:

Hrsz.: 1971/1 hrsz.-ú terület

Kérelmező: Dombóvári Városgazdálkodási Nonprofit Kft.

Kérelem leírása: a Dombóvári Városgazdálkodási Nonprofit Kft. telephelye az 1971/1 hrsz.-on található, mely a jelenleg hatályos helyi építési szabályzat szerint településközpont vegyes, azaz „Vt-3” besorolású. A Nonprofit Kft. feladatellátásából és tevékenységéből kifolyólag kéri az övezeti besorolás módosításának vizsgálatát.

Főépítészeti javaslat: nem támogatandó, mivel a telken a tervezett helyszín közvetlen környezetében kiemelt közösségi tér fejlesztése valósul meg a JAM csarnok közösségi nyitott tér kertépítészeti kiviteli tervezési munkái a TOP-4.3.1-15-TL1-2016-00003 kódszámú, „A dombóvári Szigetsor-Vasút szegregátumok rehabilitációja” elnevezésű projekt keretében, valamint a 3. módosító indítvány kapcsán (telekalakítás) a telek mérete csökkenni fog.

Telepítési tanulmányterv: nem releváns

Településrendezési szerződés: nem releváns

11. módosító indítvány:

Hrsz.: nem telekhez kötött javaslat

Kérelmező: Monostori János

Kérelem leírása: az Árnyas utcára vonatkozóan a településrendezési eszközök felülvizsgálata kapcsán vizsgálandó javaslat.

Főépítészeti javaslat: a településrendezési eszközök felülvizsgálata során indokolt foglalkozni az indítvánnyal.

Telepítési tanulmányterv: nem releváns

Településrendezési szerződés: nem releváns

12. módosító indítvány:

Hrsz.: nem telekhez kötött javaslat

Kérelmező: Dr. Kutas Péter

Kérelem leírása: a városközpontra vonatkozóan a településrendezési eszközök felülvizsgálata kapcsán vizsgálandó javaslat.

Főépítészeti javaslat: a településrendezési eszközök felülvizsgálata során indokolt foglalkozni az indítvánnyal.

Telepítési tanulmányterv: nem releváns

Településrendezési szerződés: nem releváns

13. módosító indítvány:

Hrsz.: nem telekhez kötött javaslat

Kérelmező: Lőrincz László

Kérelem leírása: Gunarasfürdő fejlesztésére vonatkozóan a településrendezési eszközök felülvizsgálata kapcsán vizsgálandó javaslat.

Főépítész javaslat: a településrendezési eszközök felülvizsgálata során indokolt foglalkozni az indítvánnyal.

Telepítési tanulmányterv: nem releváns

Településrendezési szerződés: nem releváns

14. módosító indítvány:

Hrsz.: 920/1, 920/2 hrsz.-ú területek

Kérelmező: MC-THERM Épületgépészeti Kft.

Kérelem leírása: a Dombóvár, Tóth Ede utca 920/1 és 920/2 hrsz.-ú ingatlanok a vállalkozás telephelyéül szolgálnak. A szabályozási terven irányadó szabályozási elemként szerepel a 920/1 hrsz.-ú ingatlanon teljes egészében egy feltáró út, amelynek kialakítása a telek jövőbeni hasznosítását, a vállalkozás fejlesztését akadályozza, ezért a tulajdonos kéri annak felülvizsgálatát.

Főépítész javaslat: támogatandó

Telepítési tanulmányterv: nem

Településrendezési szerződés: igen

15. módosító indítvány:

Hrsz.: 0314/1-5 hrsz.-ú területek

Kérelmező: Naszvadi Endre

Kérelem leírása: a Dombóvár 0314/1-5 hrsz.-ú területek a jelenlegi szabályozás szerint "Má-1" jelű, azaz beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területek. A további hasznosítás és fejlesztés érdekében a tulajdonos a telket beépítésre szánt gazdasági vagy mezőgazdasági üzemi övezetbe kívánja soroltatni.

Főépítész javaslat: egyelőre nem támogatandó, a településrendezési eszközök felülvizsgálata során indokolt foglalkozni vele, mivel a belterület, valamint a beépítésre szánt terület növekedésével járna.

Telepítési tanulmányterv: nem releváns

Településrendezési szerződés: nem releváns

16. módosító indítvány:

Hrsz.: 513/24 hrsz.-ú terület

Kérelmező: Mesterfivérek Bt.

Kérelem leírása: a Dombóvár 513/24 hrsz.-ú ingatlanon (Zöldfa utcai lakótelep) garázsok építésére alkalmas építési telek kialakítása.

Főépítész javaslat: támogatandó

Telepítési tanulmányterv: igen

Településrendezési szerződés: igen

17. módosító indítvány:

Hrsz.: nem telekhez kötött javaslat

Kérelmező: Gerber István

Kérelem leírása: a városközpontban a csapadékvíz-elvezetés fejlesztésére vonatkozóan a településrendezési eszközök felülvizsgálata kapcsán vizsgálandó javaslat

Főépítész javaslat: a településrendezési eszközök felülvizsgálata során indokolt foglalkozni az indítvánnyal.

Telepítési tanulmányterv: nem releváns

Településrendezési szerződés: nem releváns

18. módosító indítvány:

Hrsz.: 4592/2 hrsz.-ú

Kérelmező: Kövécs Róbert

Kérelem leírása: a tulajdonos lakóházat kíván építeni a dombóvári 4592/7. hrsz.-ú ingatlanon, azonban az övezet "Gip-3" besorolása ezt nem engedi meg, ezért kéri a rendezési terv módosítását úgy, hogy az elképzelése megvalósítható legyen.

Főépítész javaslat: nem támogatandó, mivel a telek a Tüskei Ipari Park része, és az átminősítés ellentétes a 2. módosító indítvány szándékával.

Telepítési tanulmányterv: nem releváns

Településrendezési szerződés: nem releváns

A teljes eljárásban történő módosítás négy szakaszra bontható – előzetes tájékoztatási-, véleményezési-, végső szakmai véleményezési-, valamint elfogadási és hatálybaléptetési –, míg a tárgyalásos és az állami főépítész eljárás ennél rövidebb lefolyású.

Az eljárások során végig alkalmazásra kerül a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 44/2017. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet.

Határozati javaslat

Dombóvár város településrendezési eszközei módosításának 2021. évi kezdeményezéséről

Dombóvár Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetésére tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület hatáskörének gyakorlása során az alábbi döntést hozza:

1. Dombóvár Város Polgármestere támogatja Dombóvár város településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítását az alábbi pontokban:

- 1.1. 1. módosító indítvány: A Sellő utcai, a Tó utcai, a Fasor utcai és a Liget utcai építési telkek telekalakításának lehetővé tétele a telekméret növelésével keleti irányban.
- 1.2. 2. módosító indítvány: A Tüskei Ipari Park egész területén „Gip” építési övezet kialakítása annak érdekében, hogy a tervezett infrastrukturális fejlesztések pályázati forrásból megvalósulhassanak.
- 1.3. 3. módosító indítvány: Csarnoképület építése érdekében a Webépker Kft. telekalakítási szándékának – részleges telekösszevonással történő – lehetővé tétele a szomszédos önkormányzati tulajdonú ingatlant érintően.
- 1.4. 4. módosító indítvány: A Nagykondai Öntözési Közösség fejlesztésének megvalósítása érdekében az érintett ingatlanok övezeti besorolásának megváltoztatása.
- 1.5. 5. módosító indítvány: A Lucza hegyi utcánál lévő 291/19 hrsz.-ú hulladékudvar, személtlerakó megnevezésű ingatlanra vonatkozó HÉSZ-módosítás a Vodafone Magyarország Zrt. által bérelt antennatorony alatti terület eladása érdekében.
- 1.6. 6. módosító indítvány: A Dombóvár, Kölcsey utca 21. szám alatti ingatlan oldalkerti méretének értelmezése.
- 1.7. 7. módosító indítvány: A Dombóvár, Kölcsey utca 23. ingatlan kapcsán az előkert méretének értelmezése.
- 1.8. 8. módosító indítvány: A Reha-Corpus Kft. meglévő – 3406/2 hrsz.-ú – ingatlanával határos telkek építési övezeti összhangjának megteremtése telekösszevonás érdekében.
- 1.9. 9. módosító indítvány: A 2362/2 hrsz.-ú kertvárosi temető bővítésének előkészítése északi és keleti irányban az érintett telkek építési övezeti, valamint övezeti besorolásának megváltoztatásával.
- 1.10. 14. módosító indítvány: A Dombóvár, Tóth Ede utcai 920/1 hrsz.-ú ingatlanon tervezett feltáró út szükségességének felülvizsgálata.
- 1.11. 16. módosító indítvány: A dombóvári 513/24 hrsz.-ú ingatlanon (Zöldfa utcai lakótelep) garázsok építésére alkalmas építési telek kialakítása.

2. Dombóvár Város Polgármestere nem támogatja Dombóvár város településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítását az alábbi pontokban:

- 2.1 10. módosító indítvány: a dombóvári 1971/1 hrsz.-ú ingatlan „Vt-3” besorolásának módosítása.
- 2.2 11. módosító indítvány: Az Árnyas utcára vonatkozóan a településrendezési eszközök felülvizsgálata kapcsán vizsgálandó javaslat.
- 2.3 12. módosító indítvány: A városközpontra vonatkozóan a településrendezési eszközök felülvizsgálata kapcsán vizsgálandó javaslat.
- 2.4 13. módosító indítvány: Gunarasfürdő fejlesztésére vonatkozóan a településrendezési eszközök felülvizsgálata kapcsán vizsgálandó javaslat.
- 2.5 15. módosító indítvány: A dombóvári 0314/1-5 hrsz.-ú területek beépítésre szánt gazdasági vagy mezőgazdasági üzemi övezetbe történő átsorolása a "Má-1" jelű övezetből (beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területek).
- 2.6 17. módosító indítvány: A városközpontban a csapadékvíz-elvezetésre vonatkozóan a településrendezési eszközök felülvizsgálata kapcsán vizsgálandó javaslat.
- 2.7. 18. módosító indítvány: A dombóvári 4592/7 hrsz.-ú ingatlan "Gip-3" övezeti besorolásának módosítása lakóház építése érdekében.

3. Dombóvár Város Polgármestere kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az alábbi módosítási indítványokkal érintett területeket a tervezett fejlesztések, beruházások megvalósítása érdekében:

- 3.1 2. módosító indítvány: A Tüskei Ipari Park egész területén „Gip” építési övezet kialakítása annak érdekében, hogy a tervezett infrastrukturális fejlesztések pályázati forrásból megvalósulhassanak.
- 3.2 3. módosító indítvány: Csarnoképület építése érdekében a Webépker Kft. telekalakítási szándékának – részleges telekösszevonással történő – lehetővé tétele a szomszédos önkormányzati tulajdonú ingatlant érintően.
- 3.3 4. módosító indítvány: A Nagykondai Öntözési Közösség fejlesztésének megvalósítása érdekében az érintett ingatlanok övezeti besorolásának megváltoztatása.

- 3.4 8. módosító indítvány: A Reha-Corpus Kft. meglévő – 3406/2 hrsz.-ú – ingatlanával határos telkek építési övezeti összhangjának megteremtése telekösszevonás érdekében.
- 3.5 9. módosító indítvány: A 2362/2 hrsz.-ú kertvárosi temető bővítésének előkészítése északi és keleti irányban az érintett telkek építési övezeti, valamint övezeti besorolásának megváltoztatásával.
4. Dombóvár Város Polgármestere településrendezési szerződés megkötését rendeli el az 1. pont szerinti 3., 4., 8., 14. és 16. módosító indítványok esetében az indítványozókkal. A szerződéseket Dombóvár Város Polgármester írja alá.
5. Dombóvár Város Önkormányzata az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.-vel (székhely: 7635 Pécs, Donátusi utca 61.; vezető településrendező tervező: Kovács Péter) tervezési szerződést köt a településrendezési eszközök 1. pontban kezdeményezett módosításai tervezési munkáinak elvégzésére, melyre a fedezetet Dombóvár Város Önkormányzata a 2021. évi költségvetésének terhére biztosítja. A szerződést Dombóvár Város Polgármester írja alá.
6. Dombóvár Város Polgármestere elrendeli az egyeztetési eljárások lefolytatását a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 44/2017. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet szerint.

Határidő: 2021. március 31. – a tervezési szerződés aláírására

2021. április 30. – az egyeztetési eljárások megindítására

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Pintér Szilárd
polgármester