



TOLNA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

PINTÉR SZILÁRD
polgármester
Dombóvár Város Önkormányzata

Iktatószám: TOB/2/00048-3/2021.
Ügyintéző: Kétnyári Aranka
ketnyari.aranka@tolna.gov.hu
Tel.:74/501-279; 20/334-0949

Dombóvár

Szabadság utca 18.
7200

Hiv. szám: III.112-5/2021.
Ügyintézőjük: dr. Gyergyák János

Tárgy: Dombóvár város településrendezési eszközeinek módosítása – véleményezési szakasz

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú levelében a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **TFR**) előírásai alapján szakmai véleményt kér Dombóvár város módosuló településrendezési eszközeinek tervezetére.

A véleményezési dokumentáció 2021. április 1-én érkezett meg Irodánkhoz papír formátumban és elektronikus adathordozón.

Megkereső levelében az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Kr.**) 4. § előírásai alapján tájékoztatást kér továbbá arról, hogy a településrendezési eszközök tervezett módosítás megvalósítása során várható-e jelentős környezeti hatás, szükséges-e környezeti vizsgálat lefolytatása, környezeti értékelés készítése.

Módosuló, hatályos településrendezési eszközök:

- 7/2004. (II. 9.) határozattal elfogadott Dombóvár Város Településszerkezeti Terve,
- Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének *A város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról* szóló 2/2006. (II.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **HÉSZ**)

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 366/2019. (XI. 29.) és 79/2020. (VI. 30.) határozatával döntött a településrendezési eszközök módosításáról.

Az Önkormányzat a partnerségi egyeztetést a 44/2017. (VIII. 2.) Önk. rendelet előírásai alapján folytatja.

Az Önkormányzat településrendezési feladatát *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Étv.**) 6/A. § (3) bekezdése alapján dr. Gyergyák János városi főépítész bevonásával látja el.

A tervezett módosítás az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **OTÉK**) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készül.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a régi OTÉK településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően elkészített településrendezési eszköz **2021. december 31-ig** alkalmazható.

A településrendezési eszközök módosítása a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: **MATrT**), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: **MvM rendelet**), valamint Tolna Megye Önkormányzata Közgyűlésének Tolna megye területrendezési tervéről szóló 8/2020. (X. 29.) önkormányzati rendelete és 49/2020. (X. 29.) közgyűlési határozata (a továbbiakban: **TMTTrT**) vonatkozó előírásaira figyelemmel készül.

A „Dombóvár város településrendezési eszközeinek 2020. évi 1. számú módosítása” című véleményezési dokumentációt 2021. március dátummal az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. (dr. Kovács Péter okl. településmérnök TT 02-0656) készítette el, amelyre az alábbi közbenső szakmai véleményt adom:

I. A tervezett módosításokkal kapcsolatos megállapítások

- 1.1 A dombóvári 7213 hrsz.-ú ingatlan telekalakításával kapcsolatos módosítások (ivóvíz gerincvezeték magánterületen történő elvezetése miatti telekhatárrendezés érdekében).
A közlekedési terület szabályozásának pontosítása ellen kifogást nem emelek.
- 1.2 A 6304 hrsz.-ú építési telek építési övezeti besorolásának módosítása a Gárdonyi utcában (telekalakítás, telekrendezés érdekében).
A módosuló terület Lf-1 építési övezetből → Lf-2 építési övezetbe sorolása ellen kifogást nem emelek.
- 1.3 A 3408 hrsz.-ú Dombóvár, I. u. 65. alatti volt Junior étterem telekmegosztása kapcsán az építési övezeti besorolások módosítása.
A módosítással érintett telektömb területén a tervezett magánút törlése, az Lke építési övezet → Vt építési övezetbe sorolása, továbbá az övezethatárok pontosítása ellen kifogást nem emelek.
- 1.4 A 1077/1 és a 1077 hrsz.-ú ingatlant érintően a helyi építési szabályzat módosítása a Pannónia utca menti három társasház parkolási problémáinak megoldása kapcsán (parkolóhelyek kialakításának előkészítése), továbbá a Zöld Liget Óvodához tartozó ingatlanrész leválasztása.
Az övezethatárok pontosítása, a zöldterület kijelölése és az útszabályozás módosítása ellen kifogást nem emelek.
- 1.5 A 1358 hrsz.-ú építési telek – Szenes Hanna tér – építési övezeti besorolásának módosítása az új sportcsarnok kialakításához, valamint az 1414/14 – 1414/30 hrsz.-ú, „Patak Ferenc utca mentén kialakított építési telkek telekalakításának és terület felhasználásának átalakítása

A terv nem tartalmazza az előzetes véleményben kért beépítési terv csatolását, így nem igazolt a szükséges parkolóhelyek biztosítása, továbbá az építési hely és „az övezet be nem építhető kertjeként” lehatárolt területek kijelölése.

A Köu-7 jelű fásított parkoló megszüntetése ellen kifogást emelek, a Katona József utcára felfűzött egy sor parkolósáv kevés a különleges sportterületek kiszolgálásához. Figyelemmel a forgalom várható növekedésére kérem, hogy közterületi parkoló is kerüljön kiszabályozásra/megtartásra.

Véleményem szerint a kert és a parkoló két teljesen más rendeltetés, nem értek egyet a tervezett rendelkezéssel, a két terület összevonásával.

Felhívom a figyelmet arra, hogy az 500 m-en belül más telken történő parkolás is az OTÉK 42. § (11) bekezdés rendelkezése szerint parkolóra, parkolóházra, vagy közlekedési terület egy részére, illetve magánút közforgalom céljára átadott részére vonatkozik, ezért a HÉSZ tervezett rendelkezését ebből a szempontból is javítani szükséges.

1.6 A 759/3 hrsz.-ú beépítetlen építési telket érintő szabályozási vonalak pontosítása

A szabályozási vonal pontosítása ellen kifogást nem emelek.

1.7 A 1078 hrsz.-ú ingatlan (óvoda) beépítési paramétereinek módosítása beruházás megvalósíthatósága érdekében

A módosítással érintett terület azonos az 1.4 területtel, a területi határok módosítása ellen kifogást nem emelek.

A tervezet szerint a beépítési paraméterek nem változnak a Vt-1 építési övezetben.

1.8 A beépítésre szánt területek „előkerti” értelmezésének felülvizsgálata, a meghatározás egyértelműsítése

A tervezett módosítás ellen kifogást nem emelek.

(Sajnálatos, hogy ezt így körül kell írni, ezt minden szakmagyakorlónak tudnia illenék.)

1.9 barnamezős területek kijelölése Dombóvár város közigazgatási területén

A tervezett módosítás ellen kifogást nem emelek.

Figyelemmel arra, hogy az Étv. 8. § (7) bekezdés alapján a koncepcióban meg kell határozni a barnamezős területek fejlesztési és újrahasznosítási lehetőségeit, a felülvizsgálat során kérem a koncepciót is vizsgálni, indokolt esetben módosítását kezdeményezni.

1.10 A Dombóvár - Szőlőhegyen található „Köu-9” jelű övezet módosítása a 6933/1, 6933/2, és 6934 helyrajzi szám alatt található területek összevonása érdekében

Kérem az ingatlan-nyilvántartási alaptérképet ellenőrizni, nem egy telek marad megközelítés nélkül. Kérem a telekhatár megszüntető jelet indokolt esetben alkalmazni.

1.11 a telek határvonalainak rendezése a 7735/2, 7731, 7732 (magántulajdon) és a 7733 (közterület) hrsz.-ú ingatlanokat érintően

A tervezett módosítás ellen kifogást nem emelek.

1.12 a 079/2 (magántulajdon) a 079/3 (magántulajdon) és a 078/3 (magántulajdon) hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan a településrendezési eszközök felülvizsgálata

A tervezett módosítás során közlekedési terület és zöldterület átsorolásával új beépítésre szánt terület kijelölése történik, a MATrT 12. § előírásait igazolták. Figyelemmel arra, hogy a

közlekedési terület megszüntetése jelentős közlekedési problémát nem keletkeztet, a tervezett módosítás ellen kifogást nem emelek.

Kérem a tervezett belterületi határvonalat ellenőrizni, a módosuló közlekedési terület határán maradt, belevág a zöldterületbe. Kérem a zöldterületi fejlesztés megvalósulására figyelemmel lenni, javasolt a zöldterületet belterületen megvalósítani.

1.13 az 52/4 hrsz.-ú ingatlan határvonalainak felülvizsgálata

Az útszabályozás pontosítása ellen kifogást nem emelek.

1.14 az 51/7 (közterület) és az 1335 hrsz.-ú (magántulajdon) ingatlanok telekalakításának rendezése

Tervezett módosítás ellen kifogást emelek.

A Hunyadi tér felé történő bővítés ellentmond a kialakult állapotnak és településszerkezetnek. A közterületen gépjárművek is parkolnak, a gépjárműforgalom és gyalogos zóna megfelelően elválasztott, a módosítással érintett nyugati terület helyi értékvédelmi terület, ezért az Étv. 7. § és az OTÉK 7. § előírásaira figyelemmel kérem az utcai térfalat (telekhatárt és övezethatárt) megtartani.

A Jókai utca felé történő déli bővítés indokolt esetben támogatható, bár sajnálatos a zöldfelülettel rendelkező teresedés megszüntetése. A terv elbírálásához beépítési tervet kérek csatolni.

1.15 a 693/2 hrsz.-ú ingatlan (illetve az Ady utca – Széchenyi utca – Szent Gellért utca – Petőfi utca által lehatárolt tömb) tekintetében az iránymutató szabályozási vonalak felülvizsgálata

A tervezett tömbfeltáró magánút megszüntetése és az övezethatárok kialakult állapothoz történő pontosítása ellen kifogást nem emelek. Mivel a magánút nem minősül az OTÉK szerinti közlekedési területnek, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

1.16 az Illyés Gyula volt kollégiumának telkére vonatkozó beépítési paraméterek módosítása

Az útszabályozás pontosítása és az építménymagasság növelése, új Vk-3 építési övezet kijelölése ellen kifogást nem emelek, viszont az építési hely ábrázolása pontosítandó. Szabadonálló beépítési módnál, saroktelek esetén, az előkerten túl az oldalkertet is el kell hagyni, kérem javítani a szabályozási terven ábrázolt építési hely lehatárolását.

II. Az alátámasztó munkarészekkel kapcsolatos megállapítások

A vizsgálati munkarészek alapján a területrendezési tervekkel való összhang igazolt.

A módosítással érintett területek egy része a rendszeresen belvízjárta terület övezetbe tartozik, ahol az MvM rendelet 9. § (1) bekezdés előírása alapján az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság hozzájárulását adta.

A tervezett módosítások nagy része szabályozási vonal módosításával kapcsolatosak, ahol jellemzően új beépítésre szánt terület kijelölése is történik. A MATrT 12. § előírása szerint az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni. Figyelemmel arra, hogy a módosítások jellemzően csekély mértékű zöldterület kijelölését igénylik, elfogadható, hogy a zöldterületek kijelölése a város arra alkalmasabb területén történjen.

Az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontja alapján a biológiai aktivitásérték szinten tartását számítással igazolták a *területek biológiai aktivitásértékének számításáról* szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet előírásainak megfelelően.

Az Étv. 6/A. § (3) bekezdése és a TFR előírásai alapján kérem a város főépítésze által készülő munkarészeket (feljegyzések) a záró dokumentációban megismerhetővé tenni.

III. A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos megállapítások

Kérem az előzőek alapján a jóváhagyandó munkarészeket javítani.

Mind a szerkezeti tervlap, mind a szabályozási tervlap vonatkozásában kérem a módosítással érintett területek lehatárolását jelmagyarázattal ellátni.

Helyi építési szabályzat módosító rendelet-tervezete:

2. § Figyelemmel a hatályos HÉSZ felépítésére, javasolt a HÉSZ 8. § (15) bekezdését a 10. ponttal kiegészíteni.
3. § Valószínűleg elírás, a HÉSZ 8. § helyett a 9. § vegyes területek előírásai egészülnek ki a (4b) bekezdéssel.
Kérem a felülvizsgálat során a beépítési paramétereknél a K kialakult jelölést elhagyni. A kialakult állapotra vonatkozó előírások az általános rendelkezések között helyezendők el, az építési paraméterek azokat az előírásokat tartalmazzák, amelyet építési tevékenység során az adott építési övezetben be kell tartani. A hatályos előírások szerint egy jelhez kizárólag egyféle övezeti paraméter tartozhat.
Kérem a 6. pontban a megengedett építménymagasság mértékénél az „új épület esetén” szövegrészt elhagyni.
4. § Az új Vk-3 építési övezetben a beépítési mód szabadonálló, kérem az építési hely lehatárolását ennek megfelelően javítani a szabályozási terven.
5. § (1) bekezdésben kérem az utolsó mondatot (A telken jelölt „az övezet be nem építhető kertjei”-ként megjelölt területen út és parkoló létesíthető.) elhagyni.
6. § Kérem a rendelkezést az OTÉK 42. § (11) bekezdés előírása alapján pontosítani.
A HÉSZ 11. mellékletét képező szabályozási terv módosító rendelkezése hiányzik, kérem pótolni.

IV. Törvényességi észrevételek

A Törvényességi Felügyeleti Osztály a tervezetet a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével megvizsgálta, kérem az alábbi észrevételeik alapján a HÉSZ módosító rendelet-tervezetét javítani:

„1./ A Nemzeti Jogszabálytár Önkormányzati Rendelettarának áttekintését követően megállapítható, hogy a módosítandó alaprendelet száma és címe az alábbi: a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet.

Fentiek alapján a tervezet megjelölése, valamint a tervezet 1. §-a módosítandó.

2./ A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (továbbiakban: IRM rendelet) 54. § (1) bekezdése szerint a nem eredeti jogalkotói hatáskörben megalkotni tervezett rendelet bevezető részében egyértelműen meg kell jelölni a jogszabály egyes rendelkezéseinek a megalkotásához

szükséges valamennyi olyan felhatalmazó rendelkezést megállapító jogszabályi rendelkezést, amely alapján a rendeletet kiadják.

Az IRM rendelet 55. § (1) bekezdése alapján a bevezető részben a rendeletalkotásra felhatalmazást adó rendelkezés vagy az eredeti jogalkotói hatáskört megállapító rendelkezés után meg kell jelölni azt a feladatkört megállapító jogszabályi rendelkezést, amely alapján a jogszabályt kiadják.

Az IRM rendelet 55. § (5) bekezdése rögzíti, hogy az önkormányzati rendelet bevezető részének a megszövegezésekor az önkormányzat feladatköreként az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés megfelelő pontját, a helyi önkormányzatokról szóló törvénynek a feladatkört megállapító rendelkezését vagy más törvénynek a feladatkört megállapító rendelkezését kell feltüntetni.

A tervezet bevezető részében a rendeletalkotásra felhatalmazást adó valamennyi rendelkezést, valamint a feladatkört megállapító jogszabályi rendelkezéseket is fel kell tüntetni.

A **feladatkört megállapító jogszabályi rendelkezések** a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése és 13. § (1) bekezdése.

A fentiekre tekintettel **a tervezet bevezető része módosítandó.**

3./ A tervezet 1. §-a szerint Dombóvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének Dombóvár város Helyi Építési szabályzatáról szóló 26/2020. (VIII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 6. §-a az **alábbi** (11a) bekezdéssel egészül ki.

A bekezdést beiktató módosító rendelkezés felépítését a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (továbbiakban: IRM rendelet) 1. melléklet 14. pont 14.2.1.4. alpontja tartalmazza, mikor kimondja, hogy {a beiktatandó bekezdést vagy bekezdéseket tartalmazó jogszabályra vonatkozó merev hivatkozás} {a beiktatandó bekezdést vagy bekezdéseket tartalmazó szakasz száma}. §-a a **következő** {a beiktatandó bekezdés vagy bekezdések számára vonatkozó hivatkozás} **bekezdéssel egészül ki:**

Megállapítható, hogy a **tervezet 1. §-ának felépítése nem felel meg** az IRM rendelet 1. melléklet 14. pont 14.2.1.4. alpontjának, ezért **megfelelően módosítani szükséges**. Ugyanezen okból felülvizsgálandó és módosítandó a tervezet **2-4. §-a** és az **5. §.**

4./ A tervezet 7. §-a alapján a HÉSZ 1. melléklete helyébe a rendelet **2. melléklete** lép.

A tervezet áttekintését követően megállapítható, hogy két mellékletet tartalmaz. Az 1. melléklet címe Dombóvár város szabályozási tervének módosítása, a 2. melléklet címe Barnamezős területek.

Az IRM rendelet 127. § (2) bekezdése szerint a jogszabály tervezetében melléklet úgy alkotható, hogy a jogszabály tervezetének valamely szakasza a melléklet szerinti szabályozási tartalom megjelölésével hivatkozik a mellékletre. **Mivel a tervezet nem tartalmaz hivatkozást az 1. mellékletre, ezért jogszabálysértő és módosítandó.”**

V. Környezeti értékelés

Tájékoztatom, hogy az állami főépítész feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal a Kr. előírásainak megfelelő véleményét az *épített környezet védelmére* kiterjedően adja meg.

A környezetvédelmi fejezet alapján a terv megvalósítása során az épített környezet védelme biztosítható, arra jelentős környezeti hatással nincsen, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Kérem figyelemmel lenni a Kr. eljárási szabályaira, amelynek értelmében az Önkormányzat a beérkezett vélemények alapján dönt a környezeti vizsgálat szükségességéről, döntését és annak indokolását nyilvánosságra hozza, és értesíti a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésébe bevont környezet védelméért felelős szervezetet.

VI. Tájékoztatás a további teendőkről

Kérem a véleményben foglaltak szerint a tervdokumentációt javítani. A nem egyértelmű kérdésekben kérem Irodánkkal a kapcsolatot felvenni.

Tájékoztatom, hogy a beérkezett véleményeket ismertetni kell a Képviselő-testülettel és dönteni kell azok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról. Véleményeltérés esetén egyeztetés kezdeményezhető a TFR 39. § rendelkezése alapján. A véleményezési szakasz lezárásáról szóló Kt. döntést kérem a záró véleményezési anyaghoz csatolni.

Kérem a partnerségi egyeztetés lefolytatásáról és lezárásáról a tájékoztatást a záró dokumentációban megadni.

Tájékoztatom, hogy a TFR 40. § előírásai alapján végső szakmai véleményezésre a jóváhagyandó településrendezési eszközök tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát **papír alapon**, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón (**CD, DVD**) szükséges megküldeni hivatalunknak.

A Tolna Megyei Kormányhivatal állami főépítész feladatát és hatáskörét a *főépítész tevékenységről* szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, illetékességét a *fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról* szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

A településrendezési eszközök készítésére vonatkozó közbenső vélemény a TFR 38. § rendelkezéseire figyelemmel készült.

A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésére vonatkozó szakmai vélemény a Kr. 4. § (2) bekezdés rendelkezése alapján a Kr. 3. számú melléklet II. 2. b) pontjára figyelemmel készült.

Szekszárd, 2021. április 27.

Tisztelettel:

Dr. Horváth Kálmán kormány megbízott nevében és megbízásából:

Kétnyári Aranka
állami főépítész

Kapja:

1. Címzett
2. Irratár