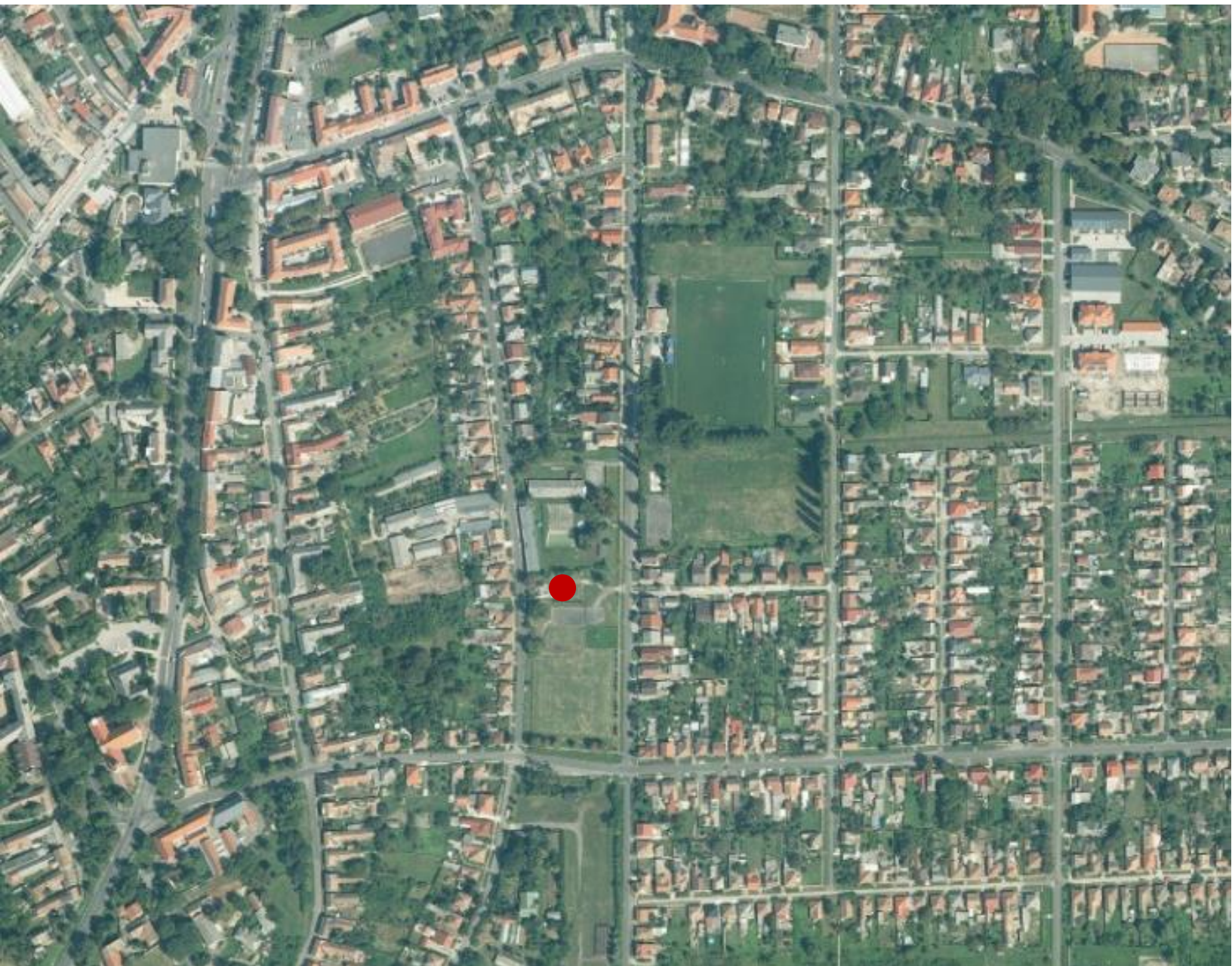


# DOMBÓVÁR VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK  
2022. ÉVI 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN

***PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ***



**2022. JANUÁR**

Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

# DOMBÓVÁR VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2022. ÉVI 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN

### TERVEZŐK:



**DR. KOVÁCS PÉTER**

SCHLITT RENÁTA

TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-0656

OKL. TÁJÉPÍTÉSZMÉRŐ

### 2022. JANUÁR

**Megrendelő:** Dombóvár Város Önkormányzata

**Készítette:** 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.



5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.  
7635 PÉCS, DONÁTUSI ÚT 61. TEL.: 30-271-5010.  
EMAIL: IRODA@5TERVKFT.HU

## TARTALOMJEGYZÉK

I. ELŐZMÉNYEK.....	4
II. A MÓDOSÍTÁS, A HELYSZÍN ÉS A FEJLESZTÉCI CÉL BEMUTATÁSA.....	5
<b>JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK</b> .....	8
III. MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	9
1. A település tervi előzményeinek vizsgálata .....	9
1.1. A hatályban lévő településrendezési eszköz.....	9
2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK, VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK .....	12
2.1. Településszerkezeti változások bemutatása.....	12
2.1.1. Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek.....	12
2.1.2. Védelmi és korlátozó elemek.....	12
2.1.3. Szerkezeti terv változásának bemutatása .....	12
2.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA.....	13
3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA .....	14
3.1. Térségi területfelhasználások .....	14
3.2. Új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályok .....	17
3.3. Országos és kiemelt térségi és egyedileg meghatározott megyei övezetek .....	17
4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK.....	24
4.1. Tájhasználat, tájvédelem természetvédelmi javaslat .....	24
4.1.1. Tájszerkezet, tájhasználat, táj- és tájképvédelem .....	24
4.1.2. Természetvédelem.....	24
4.1. Biológiai aktivitásérték.....	24
5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE .....	25
5.1. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMELI.....	25
5.2. ÚJ ZÖLDTERÜLET KIJELÖLÉSE .....	25
6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM, AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI.....	26
7. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT.....	26
8. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT.....	27
9. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK .....	28
<b>JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</b> .....	31
A SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE .....	32
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE .....	35
<b>MELLÉKLETEK</b> .....	39
1. MELLÉKLET - ELJÁRÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS .....	40
2. MELLÉKLET - FŐÉPÍTÉSI NYILATKOZAT A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT KIDOLGOZANDÓ TARTALMÁRÓL .....	42
3. MELLÉKLET - FŐÉPÍTÉSI NYILATKOZAT AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT KIDOLGOZANDÓ TARTALMÁRÓL .....	48



## I. ELŐZMÉNYEK

---

Dombóvár város településrendezési eszközeinek 2022. évi 1. számú módosítása **egy módosítási indítványt** tartalmaz. Jelen módosítás alapvetően egy kisebb – a városi Sportcentrum megvalósítását elősegítő - pontosítás kapcsán vált szükségessé. A módosítás során a településszerkezeti terv, a szerkezeti leírás és a szabályozási terv változik.

Dombóvár város hatályos településrendezési eszközei, melyek a jóváhagyás óta többször módosításra kerültek a következők:

- Dombóvár város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2004 (II.9.) határozata a város Településszerkezeti tervéről (a továbbiakban: TSZT)
- Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 2/2006. (II. 20.) rendelete a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról (a továbbiakban: HÉSZ)

Dombóvár város Önkormányzat Képviselő-testületének hatályos településrendezési tervei módosításának szándékát, településfejlesztési döntését a 336/2021. (XII.17.) határozatban (1. melléklet) fogalmazta meg, mellyel a módosítással érintett területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. Az egyes beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásokkal összefüggő kormányrendeletek módosításáról szóló 83/2021. (II. 23.) Korm. rendelet 2. számú melléklet 30. pontja nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházássá nyilvánította a Dombóvári Szabadidő- és Sportcentrum beruházást.

Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 32.§-ban foglaltaknak alapján **tárgyalásos eljárásként** kívánja lefolytatni. A tárgyalásos eljárás az Eljr. szerint a partnerségi egyeztetés kezdeményezésével indul. A partnerségi egyeztetés lezárása utána polgármester végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását kezdeményezi az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel. Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást, melyre az Eljr. 9. melléklete szerinti államigazgatási szerveket meghívja a tárgyalás előtt legalább 8 nappal. Az állami főépítész a tárgyalást követő 8 napon belül kiadja a záró szakmai vélemény, mely birtokában jóváhagyható a módosítás.

A módosítási dokumentáció a kormányrendelet 45.§ (2) a) szerinti tartalommal, az OTÉK 2012. augusztus 6.-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készül, a hatályos tervekkel összhangban. A településrendezési eszközök módosítása során alkalmazandó partnerségi egyeztetés szabályait Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 44/2017. (VIII. 2.) önkormányzati rendelete rögzíti, melyet a város jelen eljárásban is alkalmazni kíván. Dombóvár Város Önkormányzata megbízta az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft-t településfejlesztési döntésében meghatározott tervezési munka elvégzésével. A tervdokumentáció a generáltervezéssel megbízott tervező cégnél Dr. Kovács Péter településrendező tervező (TT-02-0656) irányításával készül.



## II. A MÓDOSÍTÁS, A HELYSZÍN ÉS A FEJLESZTÉCI CÉL BEMUTATÁSA

Dombóvár településrendezési eszközeinek jelen, 2022. évi 1. számú módosítását Dombóvár város Önkormányzata kezdeményezte, a módosítás a városfejlesztési célok megvalósítását célozza. Általánosságban elmondható, hogy a módosítás nem változtatja meg a város kialakult fő szerkezetét, és infrastruktúra hálózatát, várható környezeti hatása nem jelentős, és a település fejlesztési céljaival összhangban van. A módosítás célja a kiemelt fejlesztési területen tervezett sportberuházás megvalósíthatósága érdekében a településrendezési eszközök módosítása.

A módosítás konkrét célja az 1358/2 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozási vonalak törlése a szabályozási tervről. A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. A település közlekedési hálózatának a főbb nyomvonalai nem változnak, a módosítások által generált változások az örökségvédelmi szempontokat érdeemben nem befolyásolják.

A szerkezeti, illetve szabályozási tervet érintő módosításokat a következőkben részletesen külön fejezet mutatja be. A módosítással érintett terület városon belüli elhelyezkedését és adottságait a következő ábrák mutatják be.



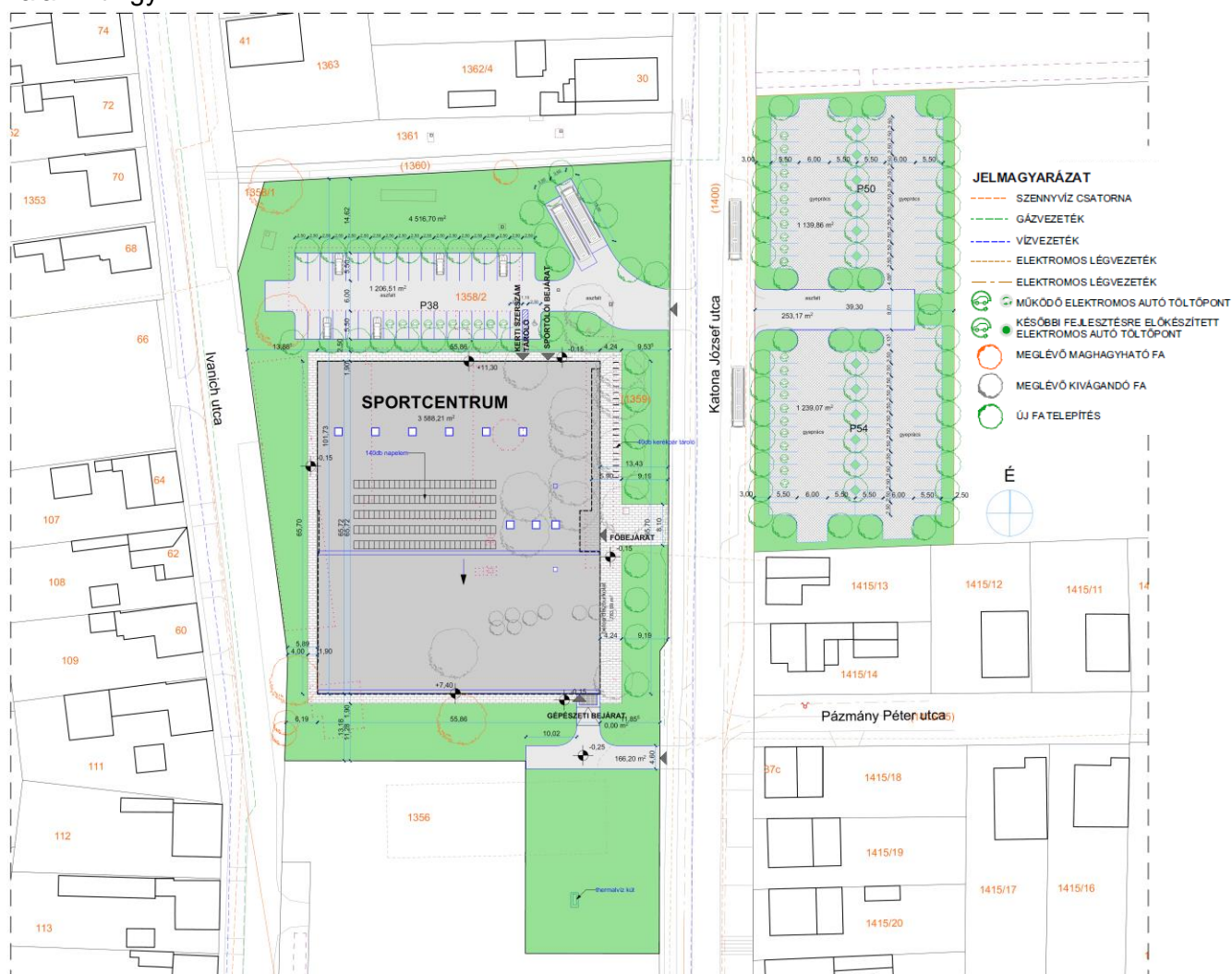
**A módosítási terület Dombóváron belüli elhelyezkedése és lehatárolása**  
(Ortofoto forrás: E-közmű)

## A MÓDOSÍTÁSI TERÜLET JELENLEGI ÁLLAPOTA ÉS A FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA

A módosítási terület Dombóvár belterületének déli, délkeleti területén található a Katona József utca, az Ivanich Antal utca és a Bem utca által határolt területen helyezkedik el. A területen jelenleg fedetlen sportpályák működnek. A telek északi részén földszintes épület áll.

Beruházó-építető, mint kedvezményezett a dombóvári szabadidő-, és sportcentrum beruházás előkészítésének támogatásáról szóló 1782/2020. (XI.11.) kormányhatározat és az 1856/2020. (XI.26.) Kormányhatározat felhatalmazása alapján az Emberi Erőforrások Minisztériuma által IX/60-6/2021/SPORTLET iktatószámom kibocsátott támogatói okirat alapján részesül a dombóvári szabadidő- és sportcentrum előkészítésének támogatásában.

A tervezett sportközpont épülete, a telek déli részén kerül telepítésre. A nézők részére a főbejárat a Katona József utca felől kerül kialakításra. A főbejárati előcsarnokból közelíthető meg minden funkció, a kosárcsarnok öltözői, a tekepálya, az uszoda öltözői, a lőtér, a kosárcsarnok lelátói, és az uszoda lelátói is. A parkolók a telek északi területén kerülnek kialakításra. A kosárcsarnok, és az uszoda öltözői, valamint a büfé is kap közvetlen homlokzati megközelítést. A többfunkciós épületben helyet kap, egy betolható lelátós 600 nézős kosárcsarnok, egy 200 nézős úszómedence tanmedencével, egy tekepálya, egy lőtér, és az ezeket kiszolgáló helyiségek, valamint egy büfé.

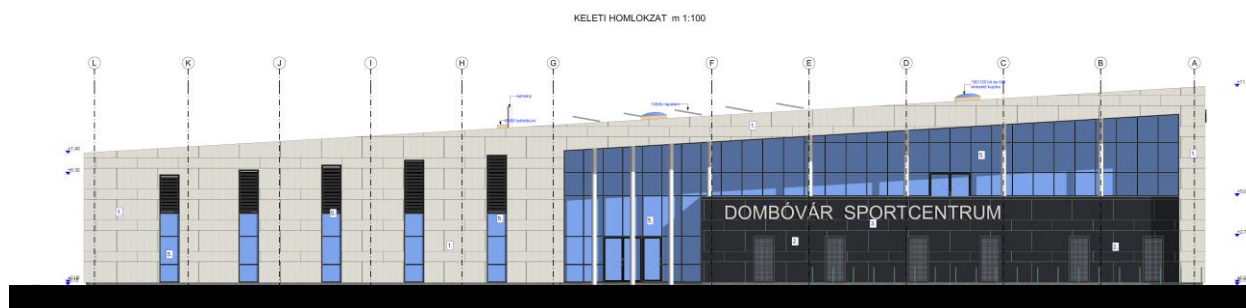


A tervezett fejlesztés helyszínrajza (Forrás: Építési engedélyezési tervdokumentáció)





**Látványtervek**  
(Forrás: Építési engedélyezési tervdokumentáció)



**A tervezett épület keleti homlokzata**  
(Forrás: Építési engedélyezési tervdokumentáció)



## JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

### III. MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

#### 1. A TELEPÜLÉS TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

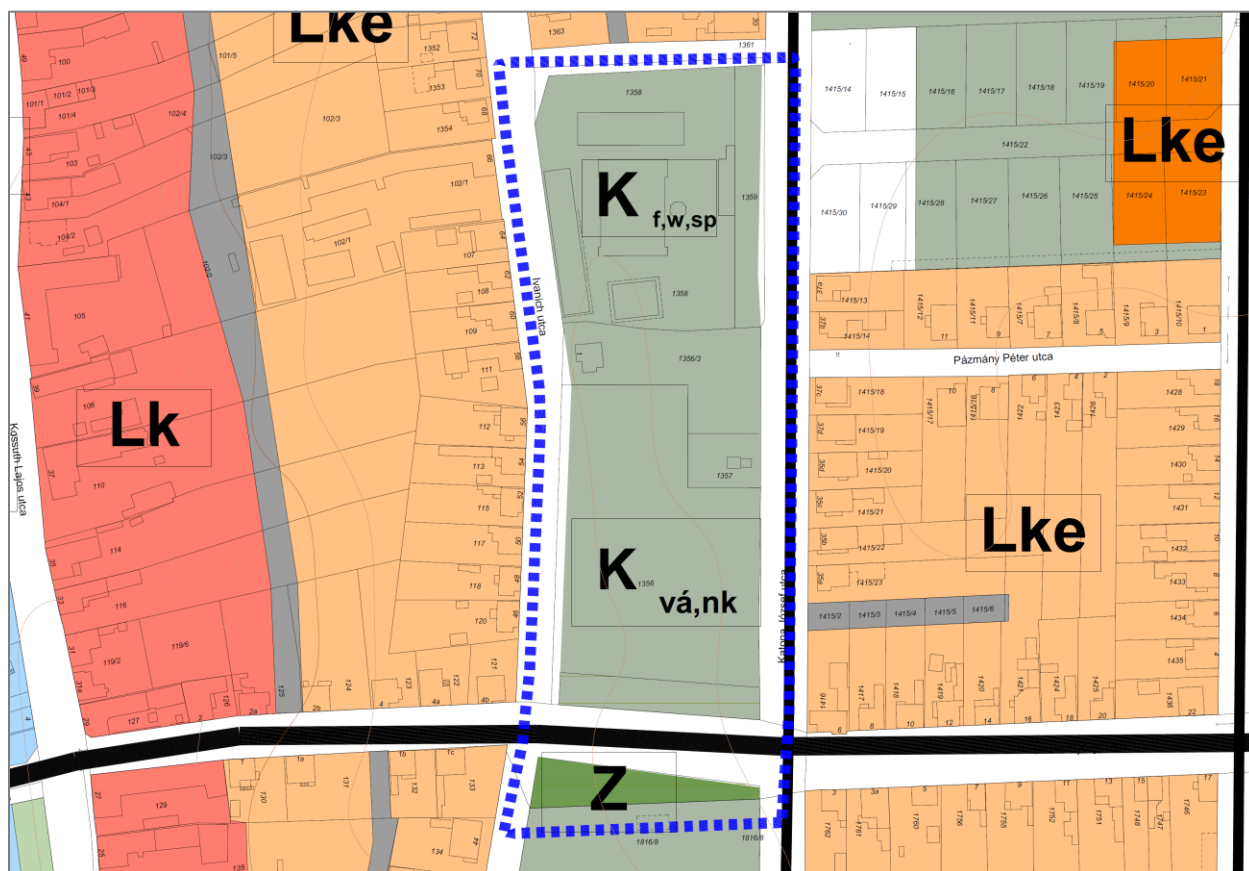
##### 1.1. A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ

Dombóvár város hatályos településrendezési eszközei, melyek a jóváhagyás óta többször módosításra kerültek a következők:

- Dombóvár város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2004 (II.9.) határozata a város Településszerkezeti tervéről (a továbbiakban: TSZT)
- Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 2/2006. (II. 20.) rendelete a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról (a továbbiakban: HÉSZ)

Dombóvár város hatályos településrendezési eszközei különleges beépítésre szánt sportolással, fitness-welness célú tevékenységek folytatására alkalmas területbe sorolja. A területet északról, keletről és nyugatról kertvárosias lakóterületek övezik, míg délről szintén különleges beépítésre szánt területek és zöldterület határolja.

A területet a hatályos területrendezési tervek alapján örökségi vagy természeti védetség alatt álló érték vagy terület nem érinti.



Kivonat a hatályos Szerkezeti tervből

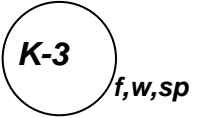
A hatályos HÉSZ alapján **K-3<sub>f,w,sp</sub>** építési övezetbe sorolt a terület, melyre a következő előírások vonatkoznak:

### HÉSZ 7.§ (3) 5.

„5.3. Elsősorban települési szintű sportolással kapcsolatos, fitness-welness célú tevékenységek folytatására szánt terület, mely kisebb fedett szabadidős létesítmények -, illetve azok kiszolgálására létesítendő építmények elhelyezésére szolgál. **K-3<sub>f,w,sp</sub> jelű**”

### HÉSZ 12.§

(3) A

	<b>K(SZ)/SZ/Z/Hz</b>	<b>K/35</b>
	<b>K(5,5)/9,5</b>	<b>K/5000</b>

jelű övezet elsősorban települési szintű sportolással kapcsolatos, fitness-welness célú tevékenységek folytatására szánt terület, mely kisebb fedett szabadidős létesítmények -, illetve azok kiszolgálására létesítendő építmények, valamint sportolási célú, szabadidő-eltöltéssel kapcsolatos létesítmények elhelyezésére szolgál.

„K” betűjel meghatározása Id. 6. §. (11) bekezdés

- Az övezetben elhelyezhető funkció:** a helyi lakosság ellátását szolgáló vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egészségügyi ellátó, illetve kereskedelmi célú létesítmények épületei.
- A közművesítettség mértéke:** A 7. §. (2) bekezdés a.) pontja szerinti teljes közművesítettség biztosítandó.
- |                                    |   |                                     |
|------------------------------------|---|-------------------------------------|
| <b>A telekalakítás lehetőségei</b> | Bármilyen, az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető. |                                     |
| <b>A kialakítható telek</b>        | <b>Legkisebb területe</b>   | K tartható vagy 5000 m <sup>2</sup> |
|                                    | <b>Legkisebb utcai homlokvonala</b>   | K tartható vagy 50,0 m              |
- | <b>Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett Beépítési módja</b>  |                                   |                                |
|---|-----------------------------------|--------------------------------|
|   | <b>Legnagyobb beépítettsége %</b> | <b>Legkisebb zöldfelület %</b> |
| Kialakult szabadon álló beépítés tartható, új beépítés szabadon álló legyen vagy kivételesen* zártosorúvá fejleszthető, | K tartható ill. 35%               | 40 /25**%                      |

\* Több tulajdonos által létrehozott beruházás esetén, zártosorú összeépítés akkor engedélyezhető, ha az épületgyüttes építésetileg egységes, egy tömeg képét mutatja. Ebben az esetben kerítés telkenként nem létesíthető.

\*\*A burkolt felületek mindösszesen a telek 25 %-át nem haladhatják meg

<b>5 A beépítés paraméterei</b>				
<b>Az övezet telkein</b>				
<b>Elhelyezhető épületek száma</b>	<b>Megengedett legkisebb</b>			<b>Beépítési mód függvényében</b>
	<b>előkert</b>	<b>oldalkert</b>	<b>hátsókert</b>	
Több épület létesíthető	K tartható vagy 16,0 /6,0* *m	6,0 m 5,0 m**	← 24,0 m ←	Szabadon álló Keretesen zártosorú beépítés esetén



- —Fásított parkoló számára 16,0 m távolság biztosítandó, saroktelek esetén legalább egyik oldalon, másik irányban 6,0 m lehet.
- Porta épület előkertben minden esetben létesíthető.
- \* — Az előkertben porta épület létesítése OTÉK-ban foglalt előírástól megengedőbb, ld. BM. Dél-Dunántúli Területi Főépítész Iroda 101/2004 iktatószámú szakvéleményében megadott hozzájárulását.
- Udvari épületszárnyak közti távolság, zártorú beépítést megszakító oldalkert legalább 5,0 m lehet.

Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építmény-magasság	Tetőzet és tető hajlásszöge	Magastető legnagyobb szélessége	Tető héjazata
K(5,5) tartható, új épület esetén legfeljebb 9,5 m • lehet			

### 7. Egyedi előírások

- Az övezet oldal- és hátsókertjeiben többszintes, gyeperje és lombkoronaszinten is zárt növényállomány telepítendő, őshonos fajokkal (ld. OTÉK. melléklet).
- Gyalogos közlekedésre alkalmas utak kavicsburkolatot kaphatnak, kétoldali kőszegéllyel kialakítva.



Kivonat a hatályos Szabályozási tervből

## 2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK, VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

### 2.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

#### 2.1.1. SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMÉK

A módosítással érintett területen, illetve annak közvetlen környezetében a szerkezetet meghatározó jelentős közlekedési vagy egyéb nyomvonalas és tagoló elem nem található.

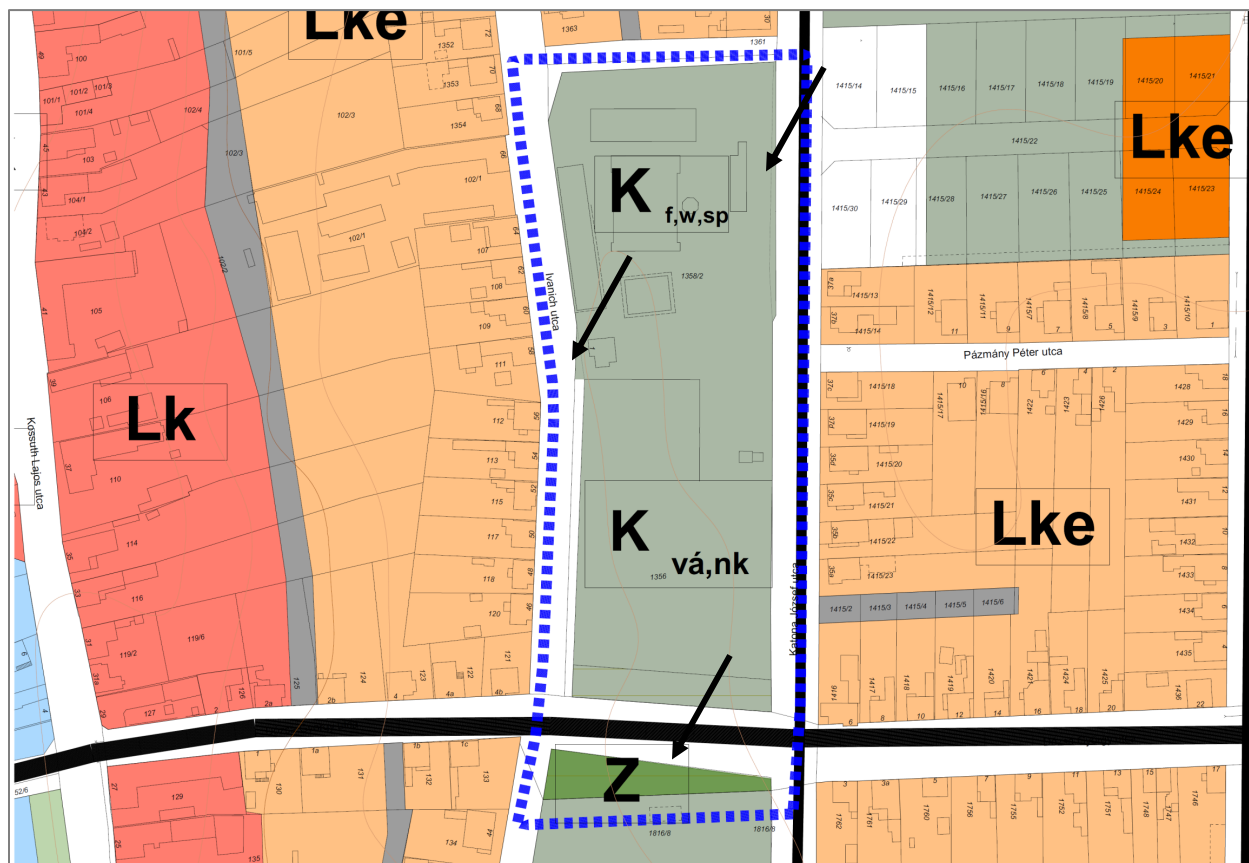
#### 2.1.2. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMÉK

A módosítással érintett területen, illetve annak közvetlen környezetében védelmi és korlátozó elem nem található.

#### 2.1.3. SZERKEZETI TERV VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA

A hatályos településszerkezeti terv közlekedési terület területfelhasználási egységbe sorolja a módosítással érintett konkrét telekrészeket. A módosítás során a telek nyugati oldalán egy 50,52 m<sup>2</sup>, a keleti oldalán pedig egy 179,31 m<sup>2</sup> területű telekrész kerül közlekedési területből különleges beépítésre szánt sport, wellness területbe átsorolása.

Mivel a módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, így a területnövekmény 5%-ának megfelelő 11,5 m<sup>2</sup> zöldterület kerül kijelölésre az 1358/2 hrsz-ú ingatlanról délre elhelyezkedő közeli zöldterülethez kapcsolódóan.



Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből

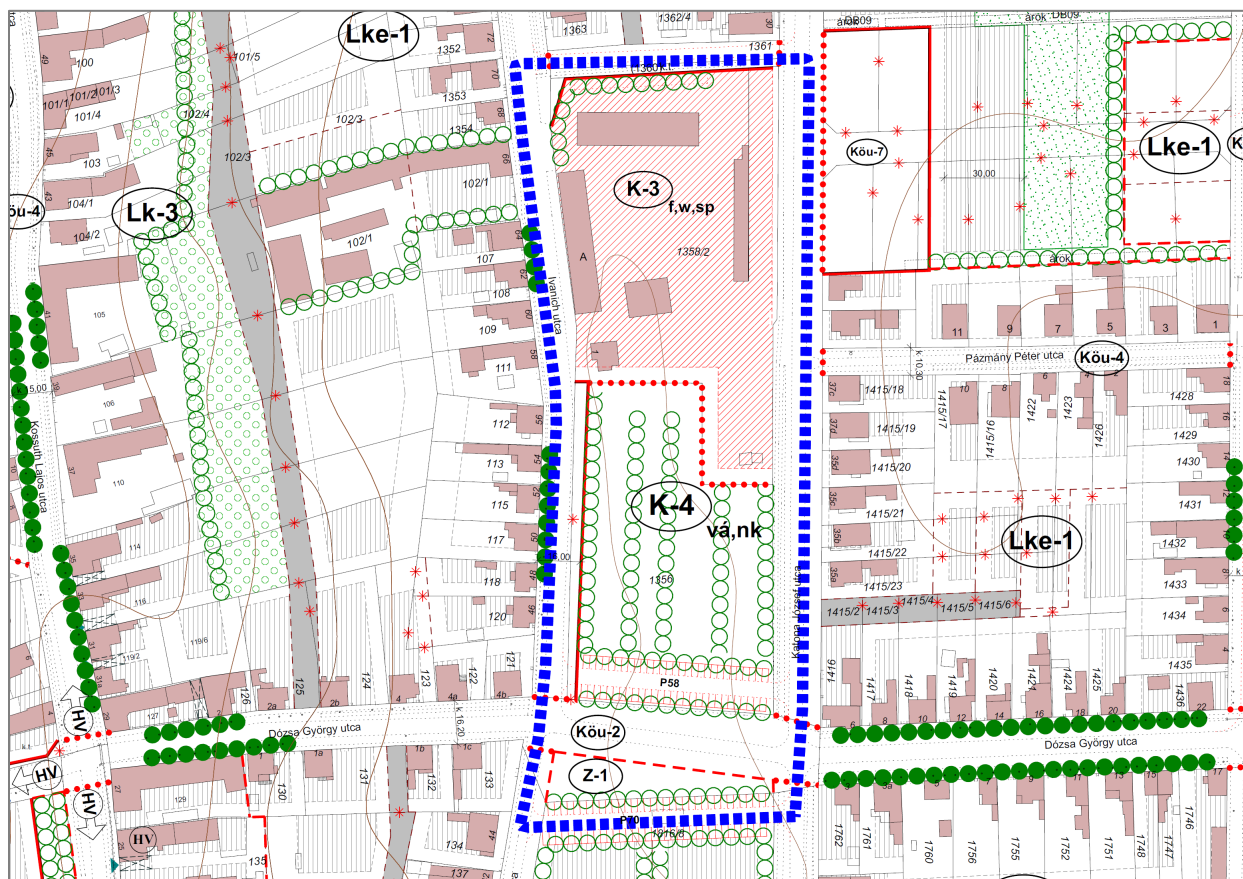
## 2.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

A hatályos szabályozási terv - a szerkezeti tervvel összhangban - a 1358/2 hrsz-ú ingatlan legnagyobb részét K-3<sub>f,w,sp</sub> jelű építési övezetbe, azaz különleges beépítésre szánt sportolással kapcsolatos, fitness-wellness célú tevékenységek folytatására szánt terület építési övezetbe sorolja. A fennmaradó terület a szabályozási vonallal érintett terület, mely közlekedési területbe sorolt. A zöldterület kijelöléssel érintett terület jelenleg KÖu-2 közlekedési területbe sorolja a szabályozási terv.

A módosítás során az 1358/2 hrsz-ú ingatlan telek nyugati oldalán egy 50,52 m<sup>2</sup>, a keleti oldalán pedig egy 179,31 m<sup>2</sup> területű telekrész kerül közlekedési területből különleges beépítésre szánt sport, wellness terület építési övezetbe kerül átsorolásra (K-3<sub>f,w,sp</sub>). A módosítással érintett 1358/2 hrsz-ú ingatlanon építési hely kerül kijelölésre, így jelen esetben a HÉSZ előírásai helyett a szabályozási terven ábrázoltak szerint kell figyelembe venni a területre vonatkozó elő-, oldal- és hátsókeri szabályokat. Ennek értelmében az előkert 0,0 m, míg az oldalkert 6,0 m jelen ingatlan esetében.

Ezzel párhuzamosan – az MATrT előírásainak megfelelően – a 128 hrsz-ú ingatlanon a már kijelölt zöldterülethez kapcsolódóan egy 11,5 m<sup>2</sup> nagyságú terület zöldterület övezetbe (Z-1) kerül átsorolásra.

Az övezetre vonatkozó előírások kis mértékben pontosulnak, az építési hely jelölésére vonatkozó előírással kerül kiegészítésre a HÉSZ 12. § (3) 5. pontja. A szabályzat egyéb rendelkezései nem változnak.



Kivonat a tervezett szabályozási tervből



### 3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

Dombóvár Város hatályos településrendezési eszközei a területrendezési tervek készítéskori elhatározásaival összhangban készültek.

A közelmúltban megváltozott az ország és a kiemelt térségi, valamint a megyei tervekre vonatkozó térségi szabályok jogszabályi környezete, és jellemzően elkészültek a megyei területrendezési tervek. Jelen módosítás során az új jogszabályoknak, azaz a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény országos előírásai és ezek alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletnek, valamint a 8/2020. (X.29.) számú rendelettel elfogadott Tolna Megyei Területrendezési tervének való megfelelést vizsgáltuk.

Összegezve a módosítás során végbemenő változások az alábbi területrendezési tervek előírásaival összhangban készültek:

- *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: **MaTrT**),*
- *9/2019. (VI.14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról (továbbiakban: **MvM. rend.**)*
- *A Tolna Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2020.(X.29.) önkormányzati rendelete Tolna megye területrendezési tervéről (továbbiakban: **TMTrT**)*

Dombóvár város településrendezési eszközei a területrendezési tervekkel összhangban vannak. A módosítások nem tartalmaznak olyan elemet, mely ezen változtatna. A módosítások a fő településszerkezetre és fő infrastruktúra hálózatra nincsenek hatással, azokat nem változtatják meg.

#### 3.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK

A módosítási terület települési térség térségi területfelhasználási kategóriába sorolt a TMTrT szerkezeti tervlapja alapján.

Települési térségre vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg az MATrT:

*„**MATrT 11.§ d)** a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;”*

Ez alapján a tervezett módosítás megvalósítható.



Kivonat az Ország Szerkezeti tervlapjából  
jelölve a módosítási területek helyszínét





Kivonat a TMTrT szerkezeti tervlapjából  
jelölve a módosítási területek helyszínét



### 3.2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

Az **MATrT 12.§ (1)** bekezdésében foglaltaknak megfelelően az új beépítésre szánt terület csatlakozik a település már meglévő települési területéhez, nem okozza települések összenövését.

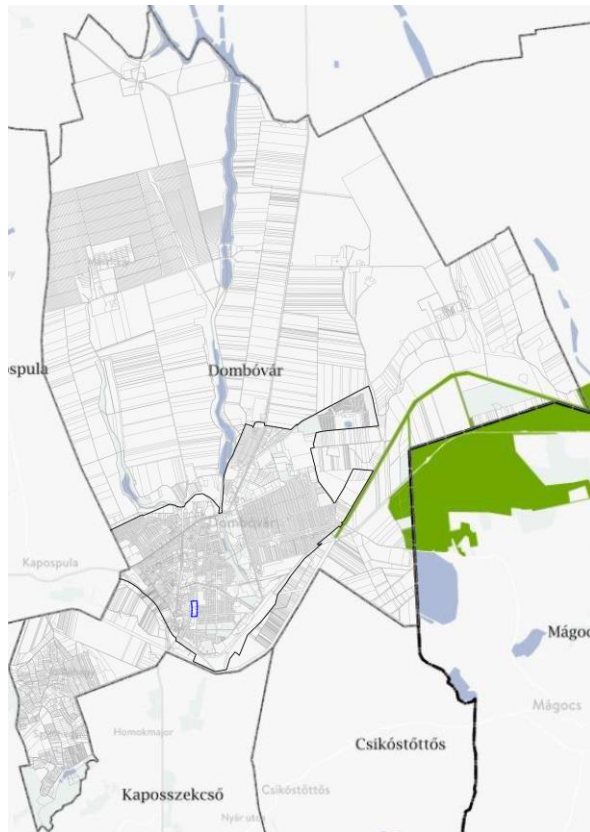
Az **MATrT 12.§ (3)** bekezdésében foglaltaknak megfelelően a módosítás során a területnövekmény minimum 5%-ának megfelelő kiterjedésű zöldterület kerül kijelölésre. Ennek részletes igazolása a 5.2. Új Zöldterületek kijelölése című fejezetben olvasható.

### 3.3. ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÉS EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK

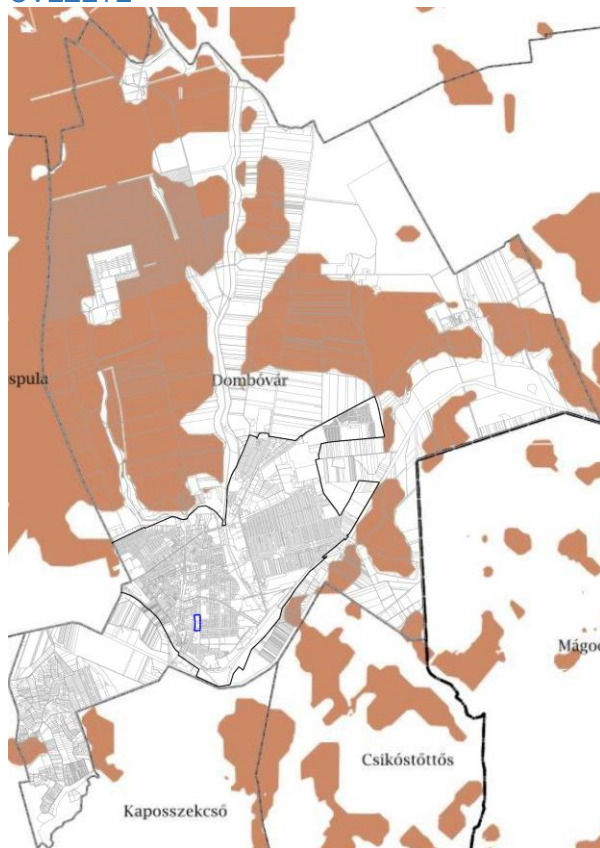
A MATrT-ben meghatározott országos övezetek	Dombóvár város érintettsége	Módosítási terület érintettsége
1. Ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti
3. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érinti	nem érinti
4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
6. Erdők övezete	érinti	nem érinti
7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti
8. Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti
9. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti
10. Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	nem érinti
11. Nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti
12. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	érinti
<b>Az MATrT-ben meghatározott és a TMTTrT-ben lehatárolt megyei övezetek és a TMTTrT által egyedileg meghatározott megyei övezetek</b>	<b>Dombóvár város érintettsége</b>	
13. Ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti	érinti
14. Rendszeresen belvízjárta terület övezete	érinti	érinti
15. Földtani veszélyforrás terület övezete	érinti	érinti
16. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	érinti	érinti
17. Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	érinti	érinti
18. Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	érinti	érinti

A következőkben azon övezetek kerülnek bemutatásra, melyek érintik Dombóvár közigazgatási területét, ahol a módosítási terület is érintett egy övezettel, ott az övezetre vonatkozó előírásoknak történő megfelelés igazolása is szerepel a tervlapkivágatokat követően.

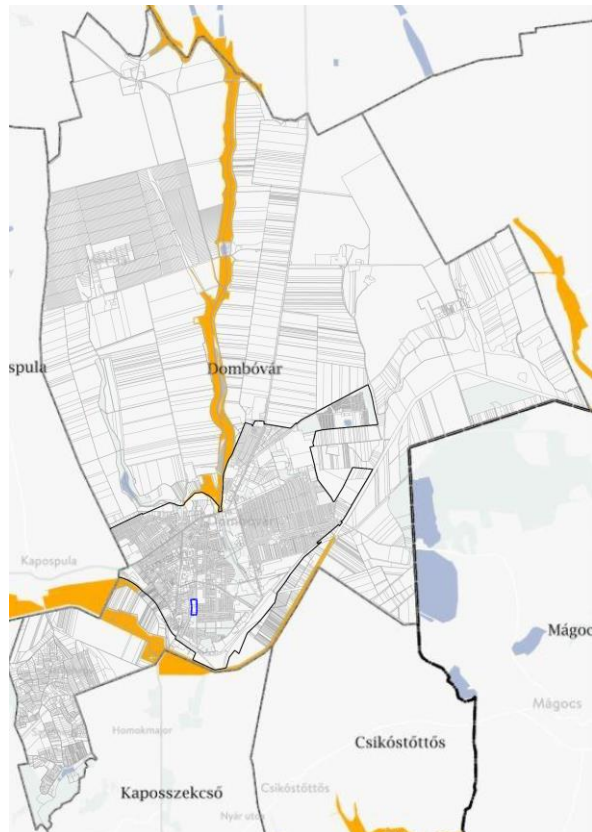
ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETE



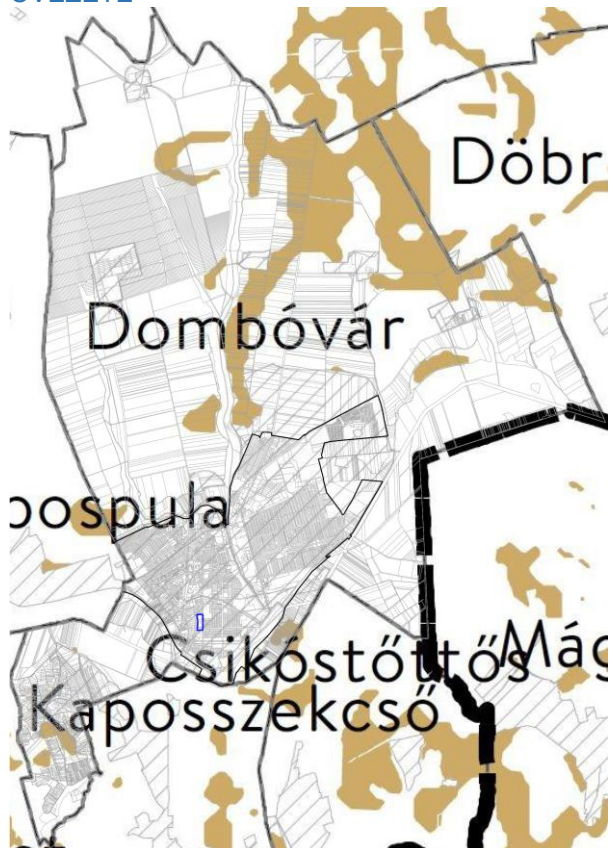
KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE



ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI FOLYÓSÓJA

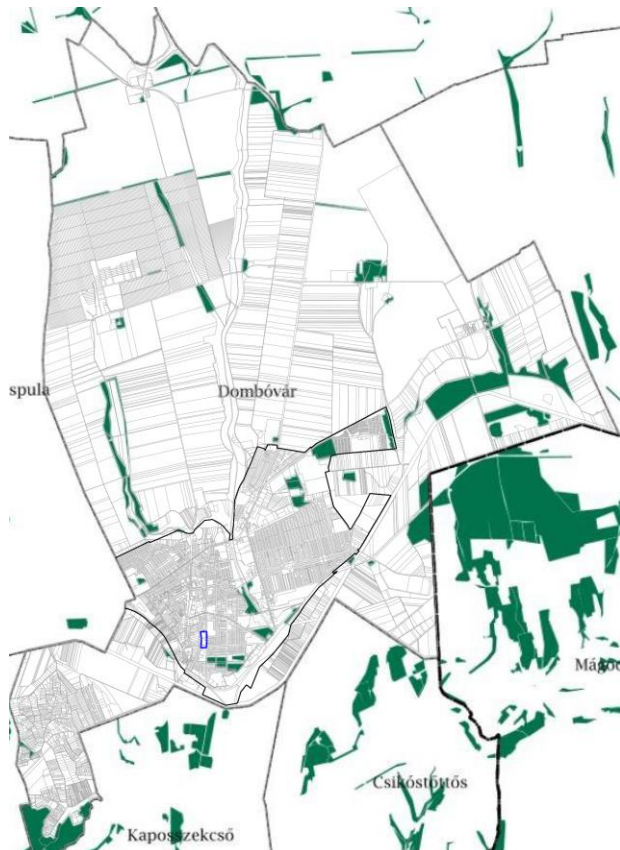


JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE





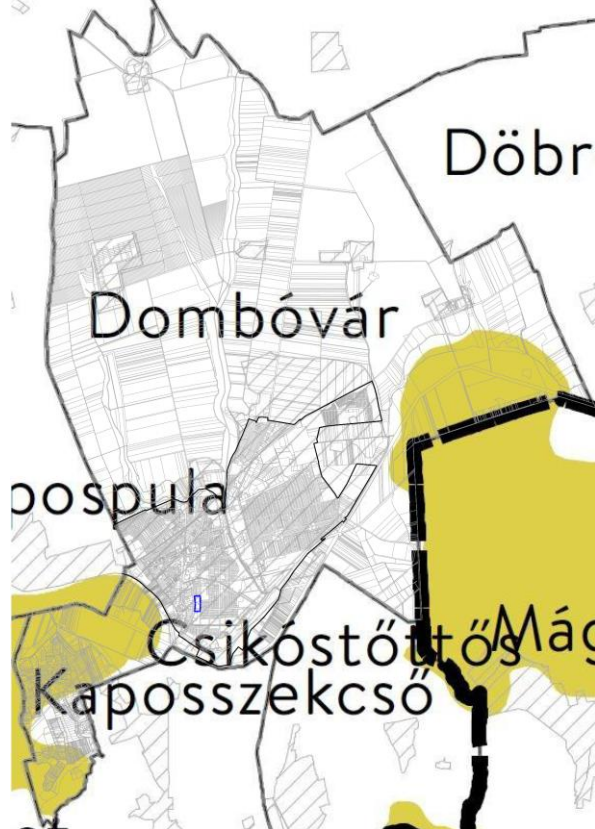
ERDŐK ÖVEZETE



ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE



TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

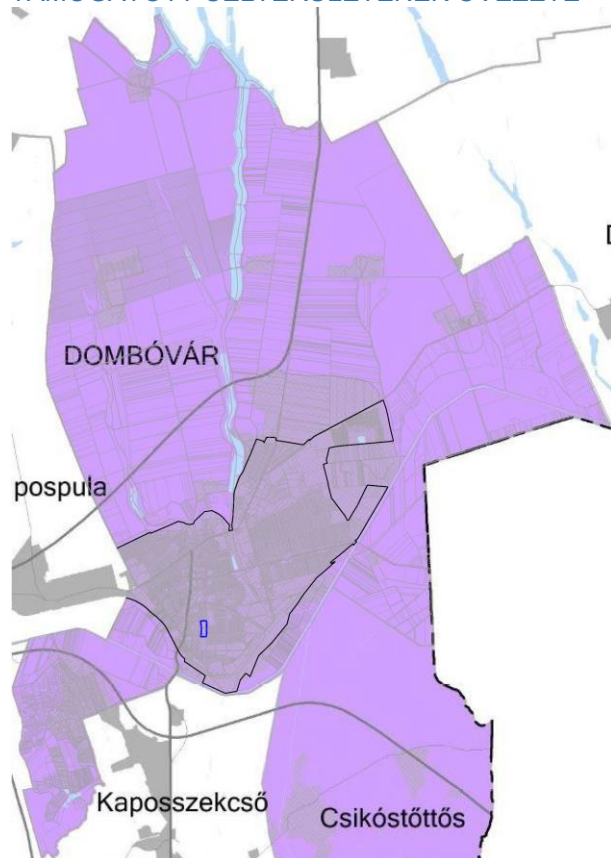
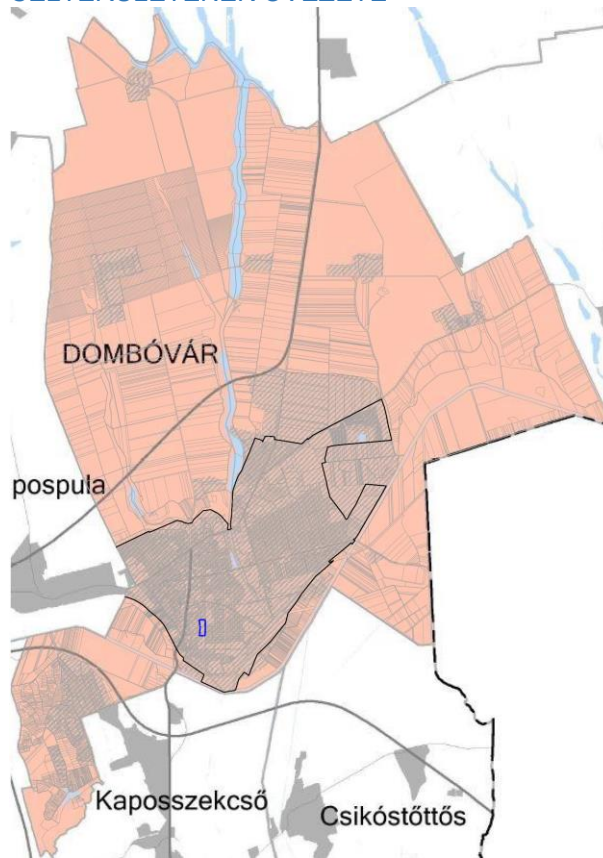
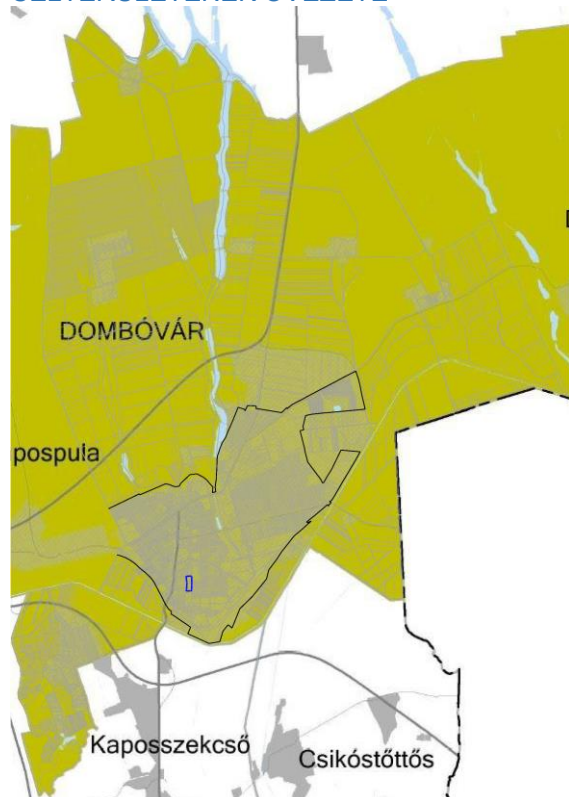


VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE







INNOVÁCIÓS-TECHNOLÓGIAI FEJLESZTÉS  
TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETELOGISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT  
CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETETURISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT  
CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

## HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan a következő előírások vonatkoznak az MATrT rendelet alapján:

*„32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

*(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben*

*a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;*

*b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.*

*(3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.”*

Az övezet érinti Dombóvár közigazgatási területét. A hatályos településrendezési eszközökben tényleges kiterjedésüknek megfelelően lehatárolásra kerültek a honvédelmi területek (K-13<sub>Hon</sub>). Ezek alapján a módosítási terület nem érint honvédelmi célú területet, tehát a tervezett módosítás összhangban van az övezetre vonatkozó előírásokkal.

## ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan a következő előírások vonatkoznak az MvM rendelet alapján:

*„8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

*(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”*

Az övezet érinti Dombóvár közigazgatási területét. Az ásványi nyersanyagvagyon területek a hatályos településrendezési eszközökben lehatárolásra kerültek. Ezek alapján a módosítási terület nem érint ásványi nyersanyagvagyon területet, bányatelket, a tervezett módosítás összhangban van az övezetre vonatkozó előírásokkal.

## RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan a következő előírások vonatkoznak az MvM rendelet alapján:

*„9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul. (...)”*

Az övezet a módosítási területet érinti. Mivel új beépítésre szánt terület kijelölése, tehát e terület vonatkozásában szükséges a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulása a módosítás megvalósítása érdekében. A terület belvízi veszélyeztetettsége eddig nem merült fel.

## FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan a következő előírások vonatkoznak az MvM rendelet alapján:

*„11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

*(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.*

*(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni. (...)”*

Az övezet érinti Dombóvár közigazgatási területét. Földtani veszélyforrás a szabályozási terv alapján nem ismert, ilyen terület nem került lehatárolásra az érintett területen. A módosítással érintett területek tekintetében – ismerve a módosítási szándékokat – a település igazgatási területére jellemző geológiai viszonyok és az aktuális morfológiai jellemzők ismeretében megállapítható, hogy a jövőbeni új területhasználatot nem akadályozhatják a helyi építésföldtani adottságok.

Ezek alapján a módosítási területek nem érintenek földtani veszélyforrás területtel, a tervezett módosítások összhangban vannak az övezetre vonatkozó előírásokkal.

#### INNOVÁCIÓS-TECHNOLÓGIAI FEJLESZTÉS TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan a következő előírások vonatkoznak a TMTTrT alapján:

*„8.§ Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által érintett településeken a településrendezési eszközök készítése során – azokon az innovációs-technológiai fejlesztési céllal kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban az OTÉK) 2. mellékletében meghatározott, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.”*

Az övezet érinti Dombóvár közigazgatási területét. Az övezetre vonatkozó előírások nem befolyásolják a településrendezési eszközök jelen módosítását, a módosítás során kiemelt információ-technológiai fejlesztési területek nem kerülnek kijelölésre, a tervezett módosítások összhangban vannak az övezetre vonatkozó előírásokkal, azoknak nem mondanak ellent.

#### LOGISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan a következő előírások vonatkoznak a TMTTrT alapján:

*„9.§ A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. mellékletében meghatározott, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.”*

Az övezet érinti Dombóvár közigazgatási területét. Az övezetre vonatkozó előírások nem befolyásolják a településrendezési eszközök jelen módosítását, a módosítás során nem történik kiemelt logisztikai fejlesztési terület kijelölése, a tervezett módosítások összhangban vannak az övezetre vonatkozó előírásokkal, azoknak nem mondanak ellent.

#### TURISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan a következő előírások vonatkoznak a TMTTrT alapján:

*„10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei készítése során törekedni kell a turisztikai nyomvonalas fejlesztések folytonosságára, az egymást gyengítő párhuzamosságok kiküszöbölésére.”*

Az övezet érinti Dombóvár közigazgatási területét. Az övezetre vonatkozó előírások nem befolyásolják a településrendezési eszközök jelen módosítását, a tervezett módosítások összhangban vannak az övezetre vonatkozó előírásokkal, azoknak nem mondanak ellent.



## 4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK

### 4.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJVÉDELEM TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

#### 4.1.1. TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT, TÁJ- ÉS TÁJKÉPVÉDELEM

Dombóvár város tájszerkezete a módosítás következtében jelentősen nem alakul át. A módosítási terület belterületen helyezkedik el. A módosítás során történő új beépítésre szánt terület kijelölése nem jár ténylegesen új beépíthető területek megjelenésével, csupán a tervezett útszélesítések kerülnek törlésre a tervről.

A módosítási területet nem érinti az MATrT tájképvédelmi terület övezete, azonban a tervezett fejlesztés során létesítendő építmény megfelelő tájbaillesztéséről gondoskodni szükséges.

#### 4.1.2. TERMÉSZETVÉDELEM

Dombóvár teljes közigazgatási területe a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság illetékességi területébe tartozik. A módosítással érintett területen, illetve annak közvetlen környezetében nem található nemzetközi védettség alatt álló terület (Natura 2000 hálózat, Ramsari terület, Európa Diplomás terület, Bioszféra-rezervátum), országos jelentőségű természetvédelmi terület (Nemzeti Park, Tájvédelmi Körzet, Természetvédelmi terület, ex lege védett érték), illetve helyi jelentőségű természetvédelmi terület.

Dombóvár teljes közigazgatási területe a Kapos-hegyháti Natúrpark része. A Natúrparkhoz 14 település tartozik. A Natúrpark kialakulása 2016-ban Dombóvár koordinálásával indult el. A Natúrpark megalapításának célja, lényege, hogy a tag településeken található természeti, táji és kultúrtörténeti értékek együttes védelme megvalósuljon. A park alkalmas az aktív kikapcsolódásra és a természetvédelmi oktatóra, valamint segíti a helyi vállalkozások és a turizmus fejlődését. A tervezett módosítás nincs hatással a Natúrpark működésére, továbbá nem gyakorol hatást Dombóvár természeti értékeire.

### 4.1. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében, a törvény végrehajtására kiadott 419/2021. (VII.15.) Korm. rend kapott felhatalmazást arra, hogy a biológiai aktivitásérték számítás részletszabályait megállapítsa.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (5) b) alapján 2027-ig a településrendezési eszközök módosítása során a BIA érték számítás során a Korm.rend 18. § (5)-(9) bekezdéseit kell alkalmazni. Ennek megfelelően a módosítás során a település biológiai aktivitásértéke a következők szerint alakul:

Jelen eljárásban fogalt módosítás során 229,83 m<sup>2</sup> közlekedési terület kerül különleges beépítésre szánt területbe átsorolásra, melynek az aktivitásérték változása a következők szerint alakul:

területfelhasználás	terület (ha)	aktivitásérték szorzószám	terület aktivitásértéke
<b>Hatályos állapot:</b>			
Útterület	0,023	0,6	<b>0,0138</b>
<b>Tervezett állapot:</b>			
Különleges beépítésre szánt egyéb terület	0,023	1,5	<b>0,0345</b>
BIA változás:			<b>+0207</b>

Az MATrT előírásinak történő megfelelés érdekében kijelölésre kerülő 11,5 m<sup>2</sup> zöldterület is hozzájárul a biológiai aktivitásérték növekedéséhez, melyet az alábbi táblázat igazol:

területfelhasználás	terület (ha)	aktivitásérték szorzószám	terület aktivitásértéke
<b>Hatályos állapot:</b>			
Útterület	0,01	0,6	<b>0,006</b>
<b>Tervezett állapot:</b>			
zöldterület	0,01	6	<b>0,06</b>
BIA változás:			<b>+0,054</b>

A településszerkezeti terv 2021. évi II. módosítása során +2,1788 volt a település biológiai aktivitásértéke. A jelen módosítás során történő további minimális növekedés ezt az értéket tovább növeli, így a település biológiai aktivitásértékének egyelege tovább nő a megállapított értékhez képest. A település összesített biológiai aktivitásértéke **+ 2,2328** értéket mutat.

## 5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

### 5.1. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI

Dombóvár területén a zöldfelületi rendszert a közterületeken található közparkok és közkertek (zöldterületek), a jelentős növényállománnyal rendelkező intézményi zöldfelületek, a magánkertek zöldfelülettel borított részei, a külterületi erdő- és mezőgazdasági területe és a vonalas zöldfelületi elemek (fasorok, erdősávok, zöldsávok, utak menti zöldfelületek) jelentik.

Dombóvár zöldfelületi rendszerét leginkább meghatározó elem a Dombóvárt és Újdombóvárt kettéosztó és egyben összekötő Kiskonda-patak és környéke, ami összesen 50.000 m<sup>2</sup>-nyi zöldfelületet jelent. A rendszer gerincét adják a nagy kiterjedésű közparkok és egyéb zöldfelületi elemek. Előbbi csoportból ki kell emelni a mintegy 4 hektáros Sziget-erdőt, ami zöld értékén túl kulturális, és ezen keresztül turisztikai értékekkel is rendelkezik, továbbá a Szállásréti-tó környéki turisztikai hasznosítású terület (Dombóvár Megalapozó vizsgálat, 2015).

A település meglévő zöldfelületi rendszere településökológiai szempontból vizsgálva kedvező képet mutat. A lakóterületek mind zöldbe ágyazottak, ami klimatikus, vizuális és pszichológiai szempontból kedvező. Dombóvár meghatározó arculati elemei a fasorok. Ezen értékek megőrzése kiemelten fontos szempont a módosítások során.

Az új beépítés esetén cél, hogy az épület megvalósulásával Dombóvár zöldfelületi rendszere a legkisebb mértékben sérüljön. Az új beépítés által elfoglalt terület helyett új zöldterület kerül kijelölésre az érintett ingatlantól délre. Ennek köszönhetően a módosítás során Dombóvár meglévő zöldfelületi rendszere fejlesztésre kerül, új zöldterület kerül kijelölésre. A kijelölt új zöldterület egy meglévő zöldterületi folthoz kapcsolódik, így a területen a település számára értékes közkert alakítható ki.

### 5.2. ÚJ ZÖLDTERÜLET KIJELÖLÉSE

A módosítás során egy kisebb korrekció során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Az MATrT 12.§ (3) bekezdése alapján a területnövekmény minimum 5%-ának megfelelő mértékben új zöldterület kijelölése szükséges, melyet lehetőség szerint a módosítás közvetlen környezetében szükséges megtenni. Ennek megfelelően az indítvány területétől délre található közpark területe kerül bővítésre a kijelölt útterület rovására. Az új zöldterület kijelölése a meglévő zöldterület északi részéhez kapcsolódva egy keskeny sávban történik. Az MATrT 12.§ (3) bekezdésének való megfelelést az alábbi táblázat igazolja:

Új beépítésre szánt terület nagysága	A területnövekmény 5%-a	Kijelölt új zöldterület nagysága	MATrT-nek való megfelelés
229,83 m <sup>2</sup>	11,5 m <sup>2</sup>	11,5 m <sup>2</sup> (5%)	✓

## 6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM, AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

A módosítással érintett területen nem található országos, helyi jelentőségű építészeti érték, illetve nyilvántartott régészeti lelőhely. A módosítás során történő új beépítésre szánt terület kijelölése a természetben nem jár új beépítésére szánt terület megjelenésével, ami az régészeti értékek megóvását veszélyeztetné, csupán a tervezett útszélesítési szándék kerül törlésre a tervről.

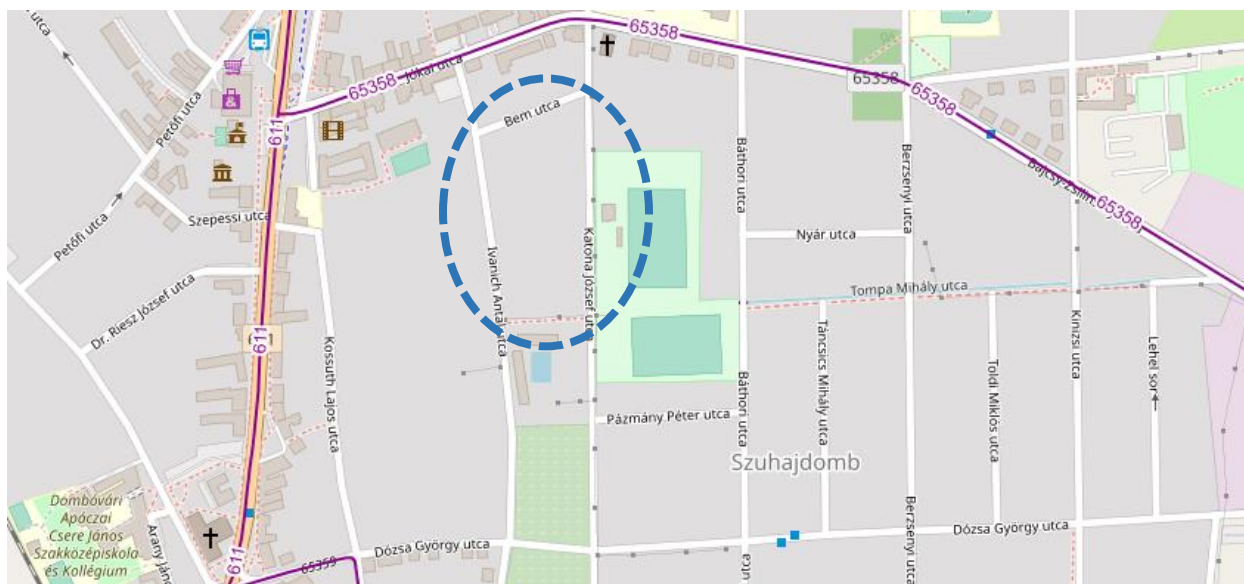
A módosítás a hatályos településrendezési eszközök eszközrendszerébe illeszkedik, az épített környezet alakítására vonatkozó előírások a kulturális értékek által megfogalmazott elvárásokkal továbbra is összhangban vannak. Dombóvár Örökségvédelmi Hatástanulmánya (a továbbiakban: ÖH) 2015. évben készült. Jelen módosítás az ÖH-val összhangban készült.

## 7. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Jelen módosítás Dombóvár belterületét érinti. A terület közelében jelentős közlekedési nyomvonalak nem találhatók. A módosítási terület közvetetten alacsonyabb rendű gyűjtőutakról lehet megközelíteni. A területhez legközelebb található országos mellékutak a következők: 611. j. út, 65358 j. út.

A tervezett fejlesztéshez nem szükséges a település tömegközlekedési hálózatának fejlesztése, a terület 300 m-es körzetében található autóbussz megállóhely, ahol a helyközi járatok elérhetők. Az indítvány tárgyát képező terület kerékpárút, tervezett kerékpárút vagy gyalogos sétány nem érinti.

A tervezett fejlesztés parkolási igénye az előírásoknak megfelelően kerül biztosításra. Az épület északi oldalán 38 db személygépkocsi parkoló helyet alakítanak ki, ebből 2 db akadálymentes ezen felül a Katona József utcában, a szemben lévő, szintén Önkormányzati tulajdonú 1414/37 hrsz. teleken további 104 személygépkocsi parkoló helyet kerül kialakításra, ez összesen 142 db parkolóhelyet jelent, ami jogszabályi előírásoknak megfelel. Az épületben időnként megrendezendő olyan események esetén, (pl. koncert, stb), melyeknél a nézőszám meghaladja a 800 főt, az üzemeltető feladata, a 800 fő fölötti nézőre jutó parkolóhelyek biztosítása. Ezen parkolók ideiglenesen kijelölhetők a közelben lévő sportlétesítmények előtt. Ezen területek bevonása esetén a területek tulajdonosával, üzemeltetőjével, kezelőjével kell eseti megállapodást, megegyezést kötni.



**A módosítási terület környezetének országos közút- és vasúthálózati térképe**  
(Forrás: KIRA, 2021)



A módosítás során közlekedési területek tervezett szélesítésének megszüntetése történik. A terület nyugati oldalán egy 50,52 m<sup>2</sup>-ű terület kerül különleges beépítésére szánt területbe átsorolásra. A közlekedési terület kialakult (megmaradó) szélessége 13 m feletti. A terület természetben jelenleg is a meglévő telek részeként működik, a tervezett útszélesítés nem történt még meg. A terület keleti oldalán egy 179,31 m<sup>2</sup> területű, megközelítőleg 1,5 m széles sáv kerül különleges beépítésére szánt területbe átsorolásra. A közlekedési terület kialakult (megmaradó) szélessége 16,5 m feletti. A terület természetben jelenleg is a meglévő telek részeként működik, a tervezett útszélesítés még ebben az esetben sem történt még meg. Egyik utca esetében sem szükséges a tervezett szélesítés megvalósítása, az utcák jelenlegi állapotukban is képesek ellátni a közlekedéshálózatban betöltött szerepüket.

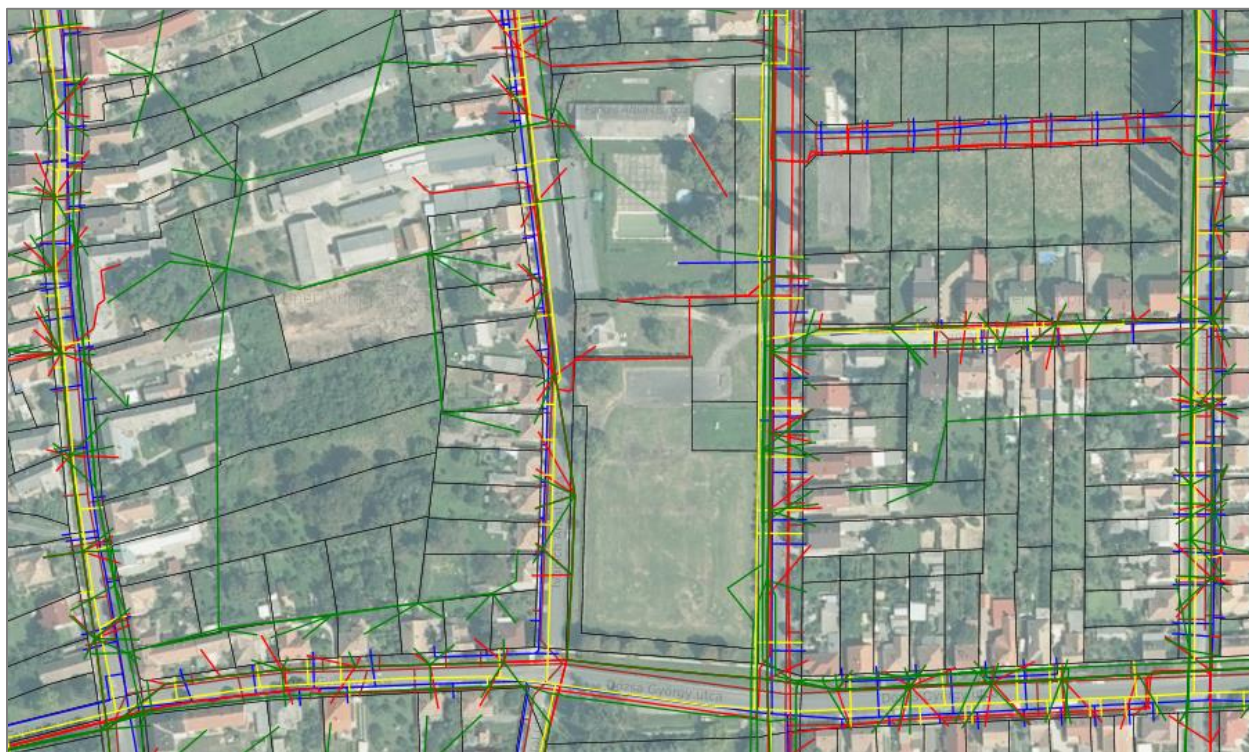


A közlekedési terület megszüntetéssel érintett területek (pirossal jelölve)

## 8. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

Jelen eljárásban tervezett területfelhasználás és övezeti határ módosítás a közműellátási igényeket érdemben nem befolyásolják. Az új beépítésre szánt terület kijelölése közvetlenül a belterülethez kapcsolódik, a meglévő közüzemi hálózatok a létesítményeket könnyen elérhetők. A meglévő közüzemi hálózatok az új beépítés kiszolgálására alkalmasak, illetve azzá tehetők, a meglévő közműelhelyezési területeken, e területek bővítésének igénye nem merült fel.

A módosítás során az összevont 1358/2 hrsz-ú (közműterképen még 1395 hrsz) ingatlan keleti oldalán a szabályozási vonal törlésével a telekhatáron – illetve néhol azon belül futó gázvezeték a sportterület telkén halad. A gázvezeték üzemeltetőjének részéről felmerülő igényeket egyeztetni szükséges vele.



**A módosítási terület közműterkép részlete**  
(piros villamos energia, kék vízellátás, sárga szénhidrogén, zöld távközlés, bordó vízvezetés)

## 9. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 1.§ (3) bekezdése alapján a településrendezési eszközök jelen, kisebb módosítása esetében a környezeti vizsgálat szükségessége a módosítás várható környezeti hatásainak jelentősége alapján dönthető el. A környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről a Korm. rend. 3. mellékletében szereplő környezet védelméért felelős szervek véleménynek kikérése a partnerségi véleményezési szakasszal egyidőben történik.

A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó tervezési program alapján előzetesen értékelésre került az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. §-ának és 2. sz. melléklete figyelembevételével a várható környezeti hatások jelentősége. A tervezett módosításokhoz egy általános, leíró jellegű, a környezeti hatásokat bemutató munkarész készült a következők szerint. Az előzetes vizsgálatok alapján a módosítás jelentős környezeti hatást nem indukál, az elkészült fejlesztési tervekhez igazodóan a minőségi épített környezet kialakítását szolgálja, így a módosításhoz külön környezeti értékelés készítését előzetesen nem igényelte a döntéshozó Dombóvár város Önkormányzata.

### TALAJ- ÉS VÍZVÉDELEM

A sportcsarnok tervezése során figyelemmel kell lenni a csapadékvíz elvezetés és a földtani közeg védelmének megfelelő kialakítására, így annak kivitelezés és üzemelése során nem kerülhet szennyező anyag a talajba, a felszíni vagy felszín alatti vizekbe.

A föld védelme kiterjed a föld felszínére és a felszín alatti rétegeire, a talajra, a kőzetekre és az ásványokra, ezek természetes és átmeneti formáira és folyamataira. A védelemnek magában kell

foglalnia a talaj termőképessége, szerkezete, víz- és levegőháztartása, valamint élővilága védelmét is. A föld felszínén, vagy a földben olyan tevékenységek folytathatók, ott csak olyan anyagok helyezhetők el, amelyek a föld mennyiségét, minőségét és folyamatait, a környezeti elemeket nem szennyezik, károsítják.

A termőföldön történő beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne akadályozza. A beruházás megvalósítása és üzemeltetése során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni. Az előírásokat a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény határozza meg.

Dombóvár érzékeny besorolású település, a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról, érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint.

### LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM

A tervezett fejlesztés megvalósulása után nem várható jelentős levegőterhelés növekedés. A sportcsarnok építésének fázisában lehet számítani a levegő terhelés időszakos megnövekedésére. A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet szerint kell gondoskodni a levegő minőség megőrzéséről és javításáról. A levegőterheltségi szint határértékeit és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a 4/2011.(I. 14.) VM rendelet tartalmazza.

A levegőterheltségi szint, a helyhez kötött légszennyező pontforrások, a diffúz források vizsgálatára, ellenőrzésére és értékelésére, valamint mindezek üzemeltetőire a 6/2011.(I. 14.) VM rendelet követelményei vonatkoznak.

*A légszennyezettség egészségügyi határértékei egyes légszennyező anyagokra vonatkozóan*

Légszennyező anyag [CAS szám]	Veszélyességi fokozat	Határérték (µg/m <sup>3</sup> )		
		órás	24 órás	éves
Kén-dioxid [7446-09-5]	III.	250	125	50
Nitrogén-dioxid [10102-44-0]	II.	100	85	40
Szén-monoxid [630-08-0]	II.	10.000	5.000*	3.000
Szálló por (PM <sub>10</sub> )	III.	-	50	40

\* Napi 8 órás mozgó átlagkoncentrációk maximuma, amelyet az órás átlagok alapján készített 8 órás mozgó átlagértékekből kell kiválasztani.

A település jelenlegi állapotának megfelelő, az alapállapotot jelentő levegőminőségi helyzetének megítéléséhez a terület légszennyezettség paramétereit az egészségügyi határértékekkel kell összevetni. A létesítés során gondoskodni kell az ömlesztett építési anyagok kiporzásának elkerüléséről.

### ZAJ- ÉS REZGÉSVÉDELEM

Az indítvány tárgyát képező területen, illetve annak közvetlen környezetében nem található jelzetős zajforrásnak minősülő ipari vagy turisztikai létesítmény, rendezvényközpont. A terület jellegéből adódóan jelentős többletterhelést nem fog okozni a tervezett sportcsarnok megvalósítása. A környezeti zaj- és rezgésvédelem területén érvényes rendeletek, előírások



megtartásával biztosítható a környezetvédelmi szempontból is megfelelő települési környezet fenntartása. A területrendezés, településfejlesztés során kell érvényesíteni azokat az előírásokat, melyekkel a káros hatások kialakulása megelőzhető, a meglévő hatások csökkenthetők, illetve bizonyos területeken a kedvező állapot megtartható.

A környezeti zaj- és rezgésvédelmi követelményeket a környezeti zaj- és rezgés elleni védelem egyes kérdéseiről szóló 284/2007.(X. 29.) Kormányrendelet, továbbá a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007 (XII. 18.) KvVM rendelet tartalmazza. A megengedett zaj- és rezgésterhelési határértékeket a területi funkciótól függően külön a nappali (600-2200) és külön az éjszakai (2200-600) időszakokra vonatkozóan a 27/2008.(XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet mellékletei tartalmazzák.

Az építés időszakában a munkagépek és a szállítógépek okozhatnak időszakos zajterhelést a környező területeken. Ezen zajhatások a minimálisra csökkenthetők a megfelelő gépek alkalmazásával. Az üzemelés időszakában minimálisan növekedhet a terület forgalomból zajterhelése az ide érkezők által érintett területeken.

### HULLADÉKGAZDÁLKODÁS

A hulladékkezeléssel kapcsolatos tevékenységeket a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV törvényben megfogalmazott előírásoknak megfelelően kell végrehajtani.

Az építési időszakában keletkezett építési hulladék elszállításáról a Fejlesztőnek kell gondoskodnia, elhagyott hulladék nem maradhat vissza a működés időszakában. A keletkező hulladékok kezelése során a hasznosítást előnyben kell részesíteni az ártalmatlanítással és a lerakással szemben. Az üzemelés időszakában keletkezett kommunális hulladékok elszállítását a helyi közszolgáltató végzi.

**Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett módosítás környezetvédelmi szempontból megvalósítható. A követelmények figyelembevételével történő tervezéssel, illetve azok következetes betartásával jelentős zavaró hatás nem prognosztizálható a módosítás következtében. A településrendezési eszközök jelen módosítása a környezethasználat minőségét kedvezőtlen irányban nem változtatja meg.**

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## A SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselőtestülete**  
**.../2022. (...) határozata**  
**DOMBÓVÁR VÁROS SZERKEZETI TERVÉRŐL**  
**szóló**  
**7/2004 (II. 9.) számú Önkormányzati határozat**  
**módosításáról**

1. Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete az 7/2004 (II. 9.) számú Önkormányzati határozattal jóváhagyott Dombóvár Város Szerkezeti Tervének tervlapját jelen határozat 1. mellékletében megjelölt módosítási területekre vonatkozóan a mellékletben foglaltak szerint módosítja.

Dombóvár, 2022. ....

\_\_\_\_\_  
Dr. Szabó Péter  
jegyző

\_\_\_\_\_  
Pintér Szilárd  
polgármester

Záradék:

A határozat kihirdetése: Dombóvár, 2021. ....

\_\_\_\_\_  
Dr. Szabó Péter  
jegyző



## 1. melléklet a ...../2021. (.... .....) önkormányzati határozathoz







*JELMAGYARÁZAT Dombóvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete .../2021 (...) számú határozatának 1. számú mellékletéhez*

**JELMAGYARÁZAT**



**Magjelt / Felvétel**

-  Módosítási terület határa
-  Belterület határa



**LAKÓTERÜLETEK**

-  Nagyvárosias lakóterület (Ln)
-  Kisvárosias lakóterület (Lk)
-  Kervárosias lakóterület (Lke)
-  Falusias lakóterület (Lf)



**VEGYES TERÜLETEK**

-  Településközpont vegyes terület (Vt)
-  Központi vegyes terület (Vh)


**GAZDASÁGI TERÜLETEK**

-  Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gks)
-  Ipari gazdasági terület (Gip)

**ÜDÜLŐTERÜLETEK**

-  Üdülőházas terület (Üü)
-  Hétfévházhas terület (Üh)



**KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

-  Különleges terület
  - sp - Sportterület
  - st - Strand
  - f,w,sp - Fitness, wellness, szabadidős tevékenységek elhelyezési területe
  - vá,nk - Vásárok, szabadtéri rendezvények területe
  - H - Elsősorban egészségügyi tevékenységek elhelyezési területe
  - gy,o,sz,v - Gyógyászati és oktatási célú-, gyógyszálló-, szálló-, gyógyüdülő valamint vendéglátó rendeltetésű terület
  - hg - Horgászati célú építmények elhelyezésére szolgáló terület
  - vü - Települési szintű szolgáltató, karbantartó létesítmények elhelyezésére szolgáló terület
  - temető - Temető
  - busz - Autóbussz pályaudvar, nagyobb buszparkoló
  - b - Rekultiválandó bányaterület
  - mg - Mezőgazdasági célú gazdasági területek
  - hon - Honvédségi terület




**KÖZLELEDÉS**

-  Autópálya
-  I. és II. rendű főút, belterületi főforgalmi út
-  Tervezett autópálya, elkerülő út elhelyezési terület
-  Összekötő út, belterületi forgalmi út
-  Belterületi gyűjtőút
-  Különszintű csomópont
-  Szintbeni vasúti kereszteződés
-  Fontosabb szintbeni közúti csomópont
-  Vasúterület
-  Vasútvonal
-  Kerékpárút
-  Parkoló





**ZÖLDTERÜLET**

-  Zöldterület, közpark (Zs)
-  Területfelhasználási egységen belül kialakított jellemzően fásított védőterület

**ERDŐTERÜLET**

-  Turisztikai erdő (Et)
-  Védett ill. védelmi erdő (Ev)
-  Gazdasági erdő (Eg)


**MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET**

-  Általános mezőgazdasági területek, szántó (Má-1)
-  Általános mezőgazdasági területek, gyeplő, rét, legelő (Má-2)
-  Kertés mezőgazdasági területek, szőlőhegyi átmeneti területek (Mk-1)
-  Kertés mezőgazdasági területek, szőlőhegyi hagyományos területek (Mk-2)

**VÍZGAZDÁLKODÁS**

-  Vízgazdálkodási terület (V)

**TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET**

-  Természetközeli terület (Tk)

**ÉRTÉKVÉDELEM, TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM**

-  Védett régészeti lelőhely
-  Nyilvántartott régészeti lelőhely
-  Országos védelemre terjesztendő természetvédelmi terület határa
-  Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
-  Helyi értékvédelmi terület határa
-  Ökológiai folyosó
-  Ökológiai magterület
-  Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület
-  Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
-  Az Országos Ásványvagyon Nyilvántartásban szereplő megkutatótt terület, Dombóvár, I.-láp föld.
-  Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület
-  Védőterület, védőtávolság
-  Elektromos légvezeték védőtávolságával A terület beépíthetőségének feltételeit vízügyi hatástanulmányra alapozott tanulmányterv határozhatja meg
-  Gunarasi gyógyhely tervezett határa

<p><b>MEGNEVEZÉS</b></p> <p align="center"><b>DOMBÓVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA</b></p> <p align="center">7250. DOMBÓVÁR, SZABADSÁG U. 15.</p> <p align="center">A Tervezést illetően az eljárás a 11. cikk (1) bekezdésében van leírva.</p>	
<p><b>SZÁM</b></p> <p align="center"><b>5T</b></p> <p align="center">A TERVEZÉS ÉS VÁROSEJLESZTÉSI KFT. 7625. DONÁTUSI ÚT 61. SZÁMÚ IRODAI HELYSÉGE</p>	
<p><b>TERVEZŐ</b></p> <p>5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSEJLESZTÉSI KFT.</p>	<p><b>TERVEZŐI FELELŐS</b></p> <p>5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSEJLESZTÉSI KFT.</p>
<p><b>TERVEZÉSI ÉS VÁROSEJLESZTÉSI KFT.</b></p> <p>7625. DONÁTUSI ÚT 61. SZÁMÚ IRODAI HELYSÉGE</p>	<p><b>TERVEZÉSI ÉS VÁROSEJLESZTÉSI KFT.</b></p> <p>7625. DONÁTUSI ÚT 61. SZÁMÚ IRODAI HELYSÉGE</p>
<p><b>MUNKÁNYELV</b></p> <p align="center"><b>DOMBÓVÁR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA</b></p>	
<p><b>SZAKTANÁCSADÓ</b></p> <p align="center"><b>SZERKEZETI TERV</b></p> <p align="center">Dombóvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. évi 1. számú határozatának 1. számú mellékletéhez</p>	
<p><b>LÉPTÉK</b></p> <p><b>M-1:120/00</b></p>	<p><b>RAJZSZÁM</b></p> <p align="center"><b>SZE</b></p>
<p><b>DÁTUM</b></p> <p>2021. június</p>	

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE

### Dombóvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2021. (... . . . .) önkormányzati rendelete a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról

Dombóvár Város Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében meghatározott hatáskörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (1) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró Dombóvár város lakossága, érintett helyi szervezet, érintett közművek és közszolgáltatások üzemeltetői, az érintett országos közutak közútkezelője, valamint az érintett elsőfokú építésügyi hatóságok véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### 1. §

Dombóvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 12. § (3) 5. pontja az alábbiak szerint módosul:

„5.

<b>A beépítés paramétereit</b>				
<b>Az övezet telkein</b>				
<b>Elhelyezhető épületek száma</b>	<b>Megengedett legkisebb</b>			<b>Beépítési mód függvényében</b>
	<b>előkert</b>	<b>oldalkert</b>	<b>hátsókert</b>	
Több épület létesíthető	K tartható vagy 16,0 /6,0* *m	6,0 m 5,0 m**	← 24,0 m ←	Szabadon álló Keretesen zárt sorú beépítés esetén

• — Fásított parkoló számára 16,0 m távolság biztosítandó, saroktelek esetén legalább egyik oldalon, másik irányban 6,0 m lehet. *Építési hely jelölése esetén a lehatárolt terület szerinti távolság alkalmazandó.*

— Porta épület előkertben minden esetben létesíthető.

\* — Az előkertben porta épület létesítése OTÉK-ban foglalt előírástól megengedőbb, ld. BM. Dél-Dunántúli Területi Főépítési Iroda 101/2004 iktatószámú szakvéleményében megadott hozzájárulását.

\*\* — Udvari épületszárnyak közti távolság, zárt sorú beépítést megszakító oldalkert legalább 5,0 m lehet.”



**2. §**

A HÉSZ 11. melléklet SZ-1-SZ-16 jelű belterületi szabályozási tervlapjai jelen rendelet 1. mellékletében megjelölt módosítási területeket érintően az 1. melléklet szerint módosulnak.

**3. §**

Ez a rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba.

---

Dr. Szabó Péter  
jegyző

---

Pintér Szilárd  
polgármester

**KIHIRDETÉSI ZÁRADÉK:**

Ez a rendelet 2022. .... napján kihirdetésre került.

---

Dr. Szabó Péter  
jegyző

1. melléklet a ...../2021. (.....) önkormányzati rendelethez







## MELLÉKLETEK

**1. MELLÉKLET -  
ELJÁRÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ  
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS**

Dombóvár Város Önkormányzatának  
Képviselő-testülete

Kivonat Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2021. december 17-i ülésének jegyzőkönyvéből:

**336/2021. (XII. 17.) Kt. határozat**

***Dombóvár város településrendezési eszközei módosításának kezdeményezéséről nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás kapcsán***

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kezdeményezi Dombóvár város településrendezési eszközeinek (helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítását a Térségi Szabadidő- és Sportcentrum beruházással érintett (dombóvári 1358/2 hrsz. alatt felvett) ingatlan és közterületek – Katona József utca és az Ivanich Antal utca – telekhatárai mentén az építési beruházással érintett építési telek méretét csökkentő kötelező szabályozási vonalak törlésére, valamint az előkertek méretének pontosítására irányulóan.
2. A Képviselő-testület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az 1. pontban megjelölt területet a tervezett beruházás megvalósítása érdekében.
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 tervezési munkák elvégzésére a vállalkozási szerződést aláírja, melyre a fedezetet az önkormányzat 2022. évi költségvetésének terhére biztosítja.
4. A Képviselő-testület a 136/2021. (IV. 30.) Kt. határozatában foglaltakat fenntartva az államigazgatási szervek állásfoglalása alapján nem teszi kötelezővé környezeti értékelés elkészítést.
5. A Képviselő-testület elrendeli az egyeztetési eljárások lefolytatását a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 44/2017. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet alapján.

**Határidő:** 2022. január 4. – a tervezési szerződés aláírására

2022. január 7. – az egyeztetési eljárások megindítására

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Városüzemeltetési Iroda

Dombóvár, 2021. december 17.

Pintér Szilárd sk.  
polgármester

dr. Szabó Péter sk.  
jegyző

Kivonat hitelesül:

Dombóvár, 2022. december 20.

Berta Melinda  
Berta Melinda  
titkársági ügyintéző





**2. MELLÉKLET -  
FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT  
KIDOLGOZANDÓ TARTALMÁRÓL**

MUNKARÉSZ	MUNKARÉSZ SZÜKSÉGESÉGE
<b>1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ</b>	
<b>1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok</b>	nem szükséges
<b>1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Konceptióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata</b>	nem szükséges
<b>1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata</b>	szükséges
<b>1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai</b>	nem szükséges
<b>1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása</b>	
1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai	nem szükséges
1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések	
<b>1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata</b>	
1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök	szükséges
1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek	nem szükséges
<b>1.7. A település társadalma</b>	
1.7.1. Demográfia, népesesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség	nem szükséges
1.7.2. Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok	
<b>1.8. A település humán infrastruktúrája</b>	
1.8.1. Humán közszolgáltatások (oktatás, egészségügy stb.)	nem szükséges
1.8.2. Esélyegyenlőség biztosítása	
<b>1.9. A település gazdasága</b>	
1.9.1. A település gazdasági súlya, szerepköre	
1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői	
1.9.3. A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai települést érintő fejlesztési elképzelése	nem szükséges
1.9.4. A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők (elérhetőség, munkaerő képzettsége, K+F stb.)	
1.9.5. Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat)	
<b>1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere</b>	

1.10.1. Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program	nem szükséges
1.10.2. Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere	
1.10.3. Gazdaságfejlesztési tevékenység	
1.10.4. Foglalkoztatáspolitikai	
1.10.5. Lakás- és helyiséggazdálkodás	
1.10.6. Intézményfenntartás	
1.10.7. Energiagazdálkodás	
<b>1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások</b>	nem szükséges
<b>1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata</b>	Természetvédelmi érintettség ellenőrzése szükséges
1.12.1. Természeti adottságok	
1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet	
1.12.2.1. tájtörténeti vizsgálat	
1.12.2.2. tájhasználat értékelése	
1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek	
1.12.3.1. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek	
1.12.3.2. nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék	
1.12.3.3. ökológiai hálózat	
1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése	
1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata	
<b>1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei</b>	nem szükséges
1.13.1.1. szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek	
1.13.1.2. zöldfelületi ellátottság értékelése	
1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái	
<b>1.14. Az épített környezet vizsgálata</b>	nem szükséges
1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata	
1.14.1.1. a település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata	
1.14.1.2. az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok	
1.14.1.3. beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek	
1.14.1.4. funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatos)	
1.14.1.5. alulhasznosított barnamezős területek	
1.14.1.6. konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület	
1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata	



1.14.2.1. telekmorfológia és telekméret vizsgálat	
1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat	
1.14.3. Önkormányzati tulajdon kataszter	
1.14.4. Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése	
1.14.5. Az építmények vizsgálata	
1.14.5.1. funkció, kapacitás	
1.14.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)	
1.14.5.3. magasság, szintszám, tetőidom	
1.14.5.4. településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok	
1.14.6. Az épített környezet értékei	
1.14.6.1. településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag	
1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület	
1.14.6.3. védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők	
1.14.6.4. világörökségi és világörökségi várományos terület	
1.14.6.5. műemlék, műemlékegyüttes	
1.14.6.6. műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely	
1.14.6.7. műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet	
1.14.6.8. nemzeti emlékhely	
1.14.6.9. helyi védelem	
1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái	
<b>1.15. Közlekedés</b>	
1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok	Meglévő állapot rövid bemutatása, értékelése javasolt
1.15.2. Közúti közlekedés	
1.15.3. Közösségi közlekedés	
1.15.3.1. közúti	
1.15.3.2. kötöttpályás	
1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés	
1.15.5. Parkolás	
<b>1.16. Közművesítés</b>	
1.16.1. Víziközművek	Meglévő állapot rövid bemutatása, értékelése javasolt
1.16.1.1. vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)	
1.16.1.2. szennyvízelvezetés	
1.16.1.3. csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés	
1.16.2. Energia	
1.16.2.1. energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)	

1.16.2.2. megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei	
1.16.2.3. az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése	
1.16.3. Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezeték nélküli hírközlési építmények)	
<b>1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)</b>	
1.17.1. talaj	nem szükséges
1.17.2. felszíni és a felszín alatti vizek	
1.17.3. levegőtisztaság és védelme	
1.17.4. zaj- és rezgésterhelés	
1.17.5. sugárzás védelem	
1.17.6. hulladékkezelés	
1.17.7. vizuális környezetterhelés	
1.17.8. árvízvédelem	
1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák	
<b>1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)</b>	
1.18.1. építésföldtani korlátok	nem szükséges
1.18.1.1. alábányászott területek, barlangok és pincék területei	
1.18.1.2. csúszás-, süllyedésveszélyes területek	
1.18.1.3. földrengés veszélyeztetett területei	
1.18.2. vízrajzi veszélyeztetettség	
1.18.2.1. árvízveszélyes területek	
1.18.2.2. belvízveszélyes területek	
1.18.2.3. mély fekvésű területek	
1.18.2.4. árvíz és belvízvédelem	
1.18.3. egyéb	
1.18.3.1. kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)	
1.18.3.2. mélységi, magassági korlátozások	
1.18.3.3. tevékenységből adódó korlátozások	
<b>1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely</b>	
1.20. Városi klíma	nem szükséges
<b>2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ</b>	
2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése	nem szükséges

A vizsgálatok alapján a tényleges állapotok elemzése, egymásra hatásuk összevetése, folyamataik elemzése	
<b>3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ</b>	
3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis	
A tényleges állapot értékelése, továbbá a szélsőséges, a települési környezettel szemben támasztott általános követelményeknek ellentmondó, problematikus témakörök kiemelése. A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása, a település-veszélyeztető hatások alapján készített kockázatértékelés figyelembevételével.	
3.1.1. A folyamatok értékelése	
3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése	
3.1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata	
3.2. Problématérkép/értéktérkép	nem szükséges
A település problémáinak és értékeinek összefoglalója térképi formában, a területi lehetőségek és korlátok térképi ábrázolása	
3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek	
3.3.1. településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása	
3.3.2. szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)	
3.3.3. egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)	

Dombóvár, 2022.01.24.....

*Gyergyák János*

**Dr. Gyergyák János**  
főépítész



**3. MELLÉKLET -  
FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT  
KIDOLGOZANDÓ TARTALMÁRÓL**

	A	B	C	D	E	munkarész szüksége- sége
1.		Településszerke- zeti terv		Helyi építési szabályzat		
2.		szöveges	rajzi	szöveges	rajzi	
3.	<b>1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE</b>					
4.	<b>1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK</b> (a javasolt településszerkezet és a terület-felhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)					szükséges
5.	1.1.1. Javasolt településszerkezet, terület-felhasználási rendszer	igen	igen	nem	nem	
6.	1.1.1.1. Beépítésre szánt területek (lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)	igen	igen	nem	nem	
7.	1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek (közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)	igen	igen	nem	nem	
8.	1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek – szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek, – szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek, – szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.	igen	igen	nem	nem	
9.	1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek – védőtávolságok, – táj és természetvédelmi elemek, területek, – kulturális örökségvédelmi elemek, – egyéb védelmi és korlátozó elemek.	igen	igen	nem	nem	
10.	<b>1.2.A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA</b>					
11.	1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) – a terület a hatályos településszerkezeti tervben. – a javasolt módosítás és indoklása.	igen	igen	nem	nem	szükséges
12.	1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	igen	igen	nem	nem	nem szükséges
13.	1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	igen	nem	nem	nem	
14.	<b>2. SZAKÁGI JAVASLATOK</b>					
15.	<b>2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK</b>					
16.	2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	igen	nem	igen	nem	nem szükséges
17.	2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	igen	igen	igen	igen	
18.	2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	igen	igen	igen	igen	
19.	2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	igen	nem	nem	nem	szükséges
20.	<b>2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE</b> (zöldterületek, intézményi és lakóterületek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történeti kert)					szükséges
21.	2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	igen	igen	igen	igen	
22.	2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	igen	igen	igen	igen	

23.	2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	igen	igen	igen	igen	
24.	<b>3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK</b> (a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)					
25.	3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	igen	igen	igen	igen	szükséges
26.	3.2. Főbb közlekedési csomópontok	igen	igen	nem	nem	
27.	3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	igen	igen	igen	igen	
28.	3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötöttpályás tömegközl.)	igen	igen	nem	nem	
29.	3.5. Kerékpáros közlekedés	igen	igen	igen	igen	
30.	3.6. Főbb gyalogos közlekedés	igen	igen	igen	igen	
31.	3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	nem	nem	igen	igen	
32.	<b>4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK</b> (a település közműhálózati javaslatainak ismertetése)					
33.	4.1. Víziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)	igen	igen	igen	igen	szükséges
34.	4.2. Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)	igen	igen	igen	igen	
35.	4.3. Hírközlés (távközlés, műsorszórás, adatátvitel)	igen	igen	igen	igen	
36.	4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	igen	igen	igen	nem	
37.	<b>5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK</b> (a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)	igen	nem	igen	nem	szükséges
38.	<b>6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA</b> (a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)	nem	nem	igen	igen	nem szükséges
39.	<b>7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ</b> (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)	nem	nem	igen	nem	nem szükséges
40.	<b>8. BEÉPÍTÉSI TERV</b> (a 7. melléklet szerint)	nem	nem	nem	igen	nem szükséges
41.	<b>9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS</b> (környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)	külön jogsz. szerint	külön jogsz. szerint	külön jogsz. szerint	külön jogsz. szerint	

Dombóvár, 2022. 01.24.....



**Dr. Gyergyák János**  
főépítész