

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2022. december 16-i ülésére**

**Tárgy:** Dombóvár város településrendezési eszközei módosításának kezdeményezése

**Előterjesztő:** Dr. Gyergyák János városi főépítész

**Készítette:** Dr. Gyergyák János városi főépítész

**Tárgyalta:** Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

**Tanácskozási joggal meghívott:** -

**Készítő részéről ellenőrizte:**

Ábrahám Mónika irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:**

Gyórfiné Hahner Timea irodavezető, Pénzügyi Iroda

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**

Dr. Szabó Péter jegyző

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet módosításának kezdeményezése újra szükségessé vált a jelenleg folyamatban lévő két eljárással párhuzamosan.

Az egyik jelenleg is zajló eljárás egy komplex, a magasabb szintű jogszabályi rendelkezéseknek való megfelelés miatti átfogó felülvizsgálat. Erről Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 366/2019. (XI. 29.) Kt. határozatában döntött annak érdekében, hogy a településrendezési eszközök a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi előírásainak és jelmagyarázatának megfeleljenek. Az eljárás kapcsán az előzetes tájékoztatási szakasz lezárult, a munka folytatása a jogszabályi módosítások miatti hosszas várakozás után újra megindulhat.

A másik a 2021. és 2022. évi kezdeményezések miatti, teljes eljárásban egyeztetett folyamat – a 2021-ben indított eljárás állami főépítész, illetve tárgyalásos már befejeződött –, aminek lezárásaként hamarosan két ütemben kerülhet elfogadásra az eszközök módosítása.

A jelen előterjesztésben taglalt indítványok főként a Fenntartható Városfejlesztési Stratégia (FVS) és a TOP Plusz Városfejlesztési Programterv (TVP) 2021-2027. évi fejlesztéseinek a megvalósítását kívánják biztosítani, valamint több módosítási kérelem is érkezett az elmúlt időszakban helyi partnerektől.

### **1. módosító indítvány:**

Érintett ingatlanok: több érintett ingatlan

Kérelmező: Dombóvár Város Önkormányzata

Kérelem leírása: Dombóvár város Fenntartható Városfejlesztési Stratégiája (FVS), illetve a hozzá kapcsolódó TOP Plusz Városfejlesztési Programterv (TVP) szerinti fejlesztések megvalósításához kapcsolódó módosítások:

Az első prioritási tengely kapcsán:

1. Járási szintű kutyamenhely kialakítása Dombóváron
2. Szállásréti-tó fejlesztése
3. Gólyavár környezetének turisztikai fejlesztése
4. Hunyadi téri sétány kialakítása
5. Belvárosi közösségi tér kialakítása
6. Barnamezős területek hasznosítása

A harmadik prioritási tengely (ERFA) kapcsán:

1. A Dombóvári Szivárvány Óvoda Tündérváros Bölcsődéjének infrastrukturális fejlesztése  
cím: 7200 Dombóvár, Kórház utca 35., 2894/2 hrsz.
2. A Dombóvári Szivárvány Óvoda infrastrukturális fejlesztése  
cím: 7200 Dombóvár, Zrínyi utca 10., 485 hrsz.
3. A Dombóvári Szivárvány Óvoda Zöld Liget Tagóvodájának infrastrukturális fejlesztése

- cím: 7200 Dombóvár, Bezerédj utca 33., 1078/5 hrsz.
4. A Dombóvári Szivárvány Óvoda Százszorszép Tagóvodájának infrastrukturális fejlesztése  
cím: 7200 Dombóvár, III. utca 34., 3204, 3163/45, valamint 3163/4 hrsz.-ú ingatlanok
  5. A Tamási Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény Móra Ferenc Általános Iskolájának infrastrukturális fejlesztése  
cím: 7200 Dombóvár, Szabadság utca 27. 88 hrsz.
  6. A Márialak fejlesztése a fiatal szakemberek helyben tartása céljából  
cím: 7200 Dombóvár, Bajcsy-Zsilinszky u. 5., 1404/A hrsz.
  7. A Szabadság utca 8. szám alatti szocális épületegyüttes fejlesztése  
cím: 7200 Dombóvár, Szabadság u. 8., 42/A hrsz.
  8. A Tamasz Otthon infrastrukturális fejlesztése  
cím: 7200 Dombóvár, III. u. 22., 3184 hrsz.
  9. A Tolna Megyei SZC Apáczai Csere János Technikum és Kollégium fejlesztése  
cím: 7200 Dombóvár, Arany János tér 21., 229 hrsz.

Főépítészeti javaslat: támogatandó

Telepítési tanulmányterv: nem releváns

Településrendezési szerződés: nem releváns

## **2. módosító indítvány:**

Érintett ingatlanok: több érintett ingatlan

Kérelmező: Dombóvár Város Önkormányzata és az ALDI Magyarország Élelmiszer Bt.

Kérelem leírása: Dombóvár város helyi építési szabályzatában szereplő „Gip-5”, „Gip-6” és „Gip-7” építési övezetekben a kereskedelmi és szolgáltatói funkciók kialakítási lehetőségének hangsúlyozása.

Főépítészeti javaslat: támogatandó

Telepítési tanulmányterv: nem releváns

Településrendezési szerződés: nem releváns

## **3. módosító indítvány:**

Érintett ingatlanok: a dombóvári 2095, 2096, 2097 hrsz.-ú területek

Kérelmező: Dombóvár Város Önkormányzata

Kérelem leírása: A Móricz Zsigmond utcai 2095, 2096 és 2097 hrsz.-ú építési telkek által meghatározott területen a telekalakítás lehetőségének megteremtése.

Telepítési tanulmányterv: nem releváns

Településrendezési szerződés: nem releváns

## **4. módosító indítvány:**

Érintett ingatlanok: a dombóvári 6303 hrsz.-ú terület

Kérelmező: Dombóvár Város Önkormányzata

Kérelem leírása: A dombóvári 6303 hrsz.-ú, Zádori József u 16. szám alatti (Szőlőhegy) építési telken a meglévő épület funkcióbővítése kapcsán a szabályozási paraméterek felülvizsgálata.

Telepítési tanulmányterv: nem releváns  
Településrendezési szerződés: nem releváns

#### **5. módosító indítvány:**

Érintett ingatlanok: 7/1, 7/2 hrsz.-ú területek  
Kérelmező: Dombóvár Város Önkormányzata  
Kérelem leírása: A Dombóvár, Szabadság u. 14-16. szám alatti, 7/1 és 7/2 hrsz.-ú építési telkeken a fedett piac építése kapcsán a szabályozási paraméterek felülvizsgálata.  
Telepítési tanulmányterv: nem releváns  
Településrendezési szerződés: nem releváns

#### **6. módosító indítvány:**

Érintett ingatlanok: 2859/2 (közterület), 2866, 2867 hrsz.-ú területek  
Kérelmező: Dombóvár Város Önkormányzata  
Kérelem leírása: A Teleki utcát (Perekaci városrész) érintően a szabályozási vonal és a területfelhasználás módosítása.  
Telepítési tanulmányterv: nem releváns  
Településrendezési szerződés: nem releváns

#### **7. módosító indítvány:**

Érintett ingatlanok: Pannónia út - Bezerédj utca - Tóth Ede utca - Vörösmarty utca által határolt tömbbelső  
Kérelmező: Dombóvár Város Önkormányzata  
Kérelem leírása: A tömbbelsőben lévő fejlesztési terület felülvizsgálata, a szabályozási vonal és a területfelhasználás módosítása.  
Telepítési tanulmányterv: nem releváns  
Településrendezési szerződés: nem releváns

Dombóvár város településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán első alkalommal kerül az „új településrendezési kódex” alkalmazásra, azaz a módosítási procedúra a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján fog bonyolódni. Az eljárás során az egyeztetések az E-TÉR felületén valósulnak meg, amely mindenki számára ügyfélkapus regisztrációval hozzáférhető.

A módosítás során a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 44/2017. (VIII. 2.) önkormányzati rendeletet is szükséges alkalmazni az új településrendezési kódex és a még a régi településrendezési kódexen alapuló helyi rendelet rendelkezései közötti átfedések figyelembevételével.

Az új településrendezési kódex is lehetővé teszi gyorsított ütemben a településrendezési eszközök módosításának egyeztetését – egyszerű eljárás keretében, ami a régi településrendezési kódex szerinti tárgyalásos eljárással egyenértékű –,

amennyiben a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a módosítási indítványokkal érintett ingatlan(oka)t.

A fentiekben részletezettek szerint kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a határozati javaslat elfogadását

### **Határozati javaslat**

#### **Dombóvár város településrendezési eszközei módosításának kezdeményezése**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja Dombóvár város településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat) módosítását az alábbi pontokban:
  - 1.1. 1. módosító indítvány: Dombóvár város Fenntartható Városfejlesztési Stratégiája (FVS), illetve a hozzá kapcsolódó TOP Plusz Városfejlesztési Programterv (TVP) szerinti egyes fejlesztések megvalósításához kapcsolódó módosítások.
  - 1.2. 2. módosító indítvány: Dombóvár város helyi építési szabályzatában szereplő „Gip-5”, „Gip-6” és „Gip-7” jelű építési övezetekben a kereskedelmi és szolgáltatói funkciók kialakítási lehetőségének hangsúlyozása.
  - 1.3. 3. módosító indítvány: A Móricz Zsigmond utcai 2095, 2096 és 2097 hrsz.-ú építési telkek által meghatározott területen a telekalakítás lehetőségének megteremtése.
  - 1.4. 4. módosító indítvány: A dombóvári 6303 hrsz.-ú, Zádori József utca 16. szám alatti építési telken a meglévő épület funkcióbővítése kapcsán a szabályozási paraméterek felülvizsgálata.
  - 1.5. 5. módosító indítvány: A Dombóvár, Szabadság utca 14-16. szám alatti, 7/1 és 7/2 hrsz.-ú telkeken a fedett piac építése kapcsán a szabályozási paraméterek felülvizsgálata.
  - 1.6. 6. módosító indítvány: A Teleki utcát érintően a szabályozási vonal és a területfelhasználás módosítása.
  - 1.7. 7. módosító indítvány: A Pannónia út - Bezerédj utca - Tóth Ede utca - Vörösmarty utca által határolt tömbbelső érintően a szabályozási vonal és a területfelhasználás módosítása.
2. A Képviselő-testület kiemelt önkormányzati fejlesztési területté nyilvánítja az 1. pont szerinti módosító indítványok által érintett területeket a tervezett fejlesztések, beruházások 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 szerződést aláírja a településrendezési eszközök 1. pontban kezdeményezett módosítása tervezési munkáinak elvégzésére, melyre a fedezetet a Képviselő-testület az önkormányzat 2023. évi költségvetésének terhére biztosítja.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az egyeztetési eljárásokat lefolytassa a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 44/2017. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet szerint.

**Határidő:** 2023. január 31. – a tervezési szerződés aláírására  
2023. február 28. – az egyeztetési eljárások megindítására

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Városüzemeltetési Iroda

Dr. Gyergyák János  
városi főépítész