

## ELŐTERJESZTÉS

### Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. április 28-i ülésére

**Tárgy:** Dombóvár 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:**

Győrfiné Hahner Timea irodavezető, Pénzügyi Iroda

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**

Dr. Szabó Péter jegyző

## Tisztelt Képviselő-testület!

Dombóvár város településrendezési eszközei (az új jogszabályi terminológia szerint településrendezési tervei) módosításának kezdeményezése újra szükségessé vált a jelenleg folyamatban lévő **három 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, azonban a településtervezéshez kapcsolódó jogszabályok újabb változása várható a közeljövőben**, mivel új törvény készül az építési beruházások rendjéről.
- A másik a 2021. és 2022. évi kezdeményezések miatti, teljes eljárásban egyeztetett folyamat összesen 15 módosítással összefüggésben, aminek lezárásaként a 2023. február 9-i ülésen 11 módosítás elfogadásra, egy módosítás az állami főépítész által elutasításra, egy módosítás visszavonásra került, míg két módosítás továbbtervezés szükségessége mellett nem került előterjesztésre. A két módosítással kapcsolatos intézkedéseket az állami főépítész úrral történt egyeztetés alapján új eljárásban javasolt folytatni, ehhez **újabb képviselő-testületi döntés nem szükséges, a most indítandó procedúrával egyben kezelhető** az „új településrendezési kódex” szerinti egyszerűsített eljárásban.
- A harmadik a **Fenntartható Városfejlesztési Stratégia (FVS) és a TOP Plusz Városfejlesztési Programterv (TVP) 2021-2027. évi fejlesztései, valamint több partnerségi módosítási kérelem** kapcsán a hatályos településrendezési eszközök módosításának kezdeményezése, melyről Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 228/2022. (XII. 16.) Kt. határozatában döntött összesen 7 módosítás kapcsán.

A felsorolt három módosítás közül a felülvizsgálat bizonytalan ütemezése miatt **a 2019-2023. között beérkezett kérelmekkel** – amelyek eddig a jellegük miatt nem kerültek előterjesztésre –, valamint **egy új módosítási kérelemmel** – a Siófok-Tamási-Dombóvár-Orfű-Pécs között létesülő kerékpárút kapcsán szükségessé váló módosítással – **javaslom a településrendezési tervek újabb módosítását kezdeményezni az alábbiak szerint.**

## I. A felülvizsgálatból átemelt módosítási indítványok:

### 1. módosító indítvány:

Érintett ingatlan: 1816/5 hrsz.-ú terület

Kérelmező: Szabotin Péter

Kérelem leírása: az 1816/5 hrsz.-ú ingatlanon a beépítési lehetőségek növelése.

Főépítész javaslat: támogatandó

Telepítési tanulmányterv: elkészítése javasolt

Településrendezési szerződés: szerződés megkötése javasolt

### 2. módosító indítvány:

Érintett ingatlanok: 5172/10 és 5172/11 hrsz.-ú területek

Kérelmező: Gunaras Apartmanpark Kft.

Kérelem leírása: Dombóvár-Gunaras központi területén az Üü-3 építési övezet építménymagasságának növelése 12,0 m-ről 16,0 m-re.

Főépítész javaslat: nem támogatandó

Telepítési tanulmányterv: elkészítése javasolt

Településrendezési szerződés: szerződés megkötése javasolt

### 3. módosító indítvány:

Érintett ingatlanok: több érintett ingatlan

Kérelmező: több érintett

Kérelem leírása: Dombóvár-Gunaras településrészen a településrendezési tervekben a lakórendeltetés lehetővé tétele.

Főépítész javaslat: nem támogatandó, mivel a településrész alapvető kialakítása, valamint működése, használata az elmúlt évek változásaihoz képest még jelentősebben átalakulna, ami újabb problémákat indukálna.

Telepítési tanulmányterv: nem releváns

Településrendezési szerződés: nem releváns

### 4. módosító indítvány:

Érintett ingatlanok: több érintett ingatlan

Kérelmező: több érintett

Kérelem leírása: Dombóvár-Gunaras településrészen a meglévő hétvégiházaz építési telkek beépíthetőségének növelése fedett, zárt teraszok, gépjármű, illetve kerti szerszámok tárolására szolgáló épületek építésének érdekében.

Főépítész javaslat: nem támogatandó

Telepítési tanulmányterv: nem releváns

Településrendezési szerződés: nem releváns

### 5. módosító indítvány:

Érintett ingatlanok: 0314/1, 0314/2, 0314/3, 0314/4, 0314/5 hrsz.-ú területek

Kérelmező: Naszvadi Endre

Kérelem leírása: a hatályos településrendezési tervek szerint a 0314/1, 0314/2, 0314/3, 0314/4, 0314/5 hrsz.-ú, Ma-1 besorolású, beépítésre nem szánt mezőgazdasági telkek övezetének módosítása beépítésre szánt építési övezeti besorolásra.

Főépítési javaslat: részben támogatandó (a területfelhasználás megváltoztatása támogatandó, az új rendeltetési lehetőségek vizsgálandóak)  
Telepítési tanulmányterv: elkészítése javasolt  
Településrendezési szerződés: szerződés megkötése javasolt

**6. módosító indítvány:**

Érintett ingatlan: 4592/7 hrsz.-ú terület  
Kérelmező: Kövécs Róbert  
Kérelem leírása: a hatályos településrendezési tervek szerint a 4592/7 hrsz.-ú, a Tüskei Ipari Park közvetlen közelében található, jelenleg Gip-3 besorolású építési telek felülvizsgálata lakóház építése céljából.  
Főépítési javaslat: részben támogatandó (a területfelhasználás megváltoztatása támogatandó, a kérelmezett rendeltetés vizsgálandó)  
Telepítési tanulmányterv: elkészítése javasolt  
Településrendezési szerződés: szerződés megkötése javasolt

**7. módosító indítvány:**

Érintett ingatlanok: 1787, 1787/1 hrsz.-ú területek  
Kérelmező: Szabó László  
Kérelem leírása: a hatályos településrendezési tervek szerint a 1787, valamint az 1787/1 hrsz.-on lévő telkek beépítésre nem szánt erdő és vízgazdálkodási övezetének felülvizsgálata.  
Főépítési javaslat: részben támogatandó (a területfelhasználás megváltoztatása támogatandó, az új rendeltetési lehetőségek vizsgálandóak)  
Telepítési tanulmányterv: elkészítése javasolt  
Településrendezési szerződés: szerződés megkötése javasolt

**8. módosító indítvány:**

Érintett ingatlanok: több érintett ingatlan  
Kérelmező: Dombóvár Város Önkormányzata  
Kérelem leírása: a Radnóti utca területfelhasználásának felülvizsgálata az út, a parkoló, a zöldterületek, illetve a magánterületek telekalakítási lehetőségének vizsgálata által.  
Főépítési javaslat: támogatandó  
Telepítési tanulmányterv: nem releváns  
Településrendezési szerződés: nem releváns

**9. módosító indítvány:**

Érintett ingatlanok: több érintett ingatlan  
Kérelmező: Dombóvár Város Önkormányzata  
Kérelem leírása: a parkolási problémák megszüntetése érdekében a Zöldfa utcában új garázsok kialakítási lehetőségének felülvizsgálata.  
Főépítési javaslat: támogatandó  
Telepítési tanulmányterv: nem releváns  
Településrendezési szerződés: nem releváns

**10. módosító indítvány:**

Érintett ingatlanok: több érintett ingatlan

Kérelmező: Dombóvár Város Önkormányzata

Kérelem leírása: a Köztársaság utca mentén a 4640/2, 4640/3, 4640/5, 4640/6, 4640/8, 4640/9 hrsz.-ú ingatlanok által lehatárolt terület szabályozásának felülvizsgálata önálló közműtelek kialakításának érdekében.

Főépítészeti javaslat: támogatandó

Telepítési tanulmányterv: nem releváns

Településrendezési szerződés: nem releváns

**11. módosító indítvány:**

Érintett ingatlanok: több érintett ingatlan

Kérelmező: Dombóvár Város Önkormányzata

Kérelem leírása: a Köztársaság utca mentén a 4636/1, 4636/2, 4637, 4638/3 hrsz.-ú ingatlanok által lehatárolt terület szabályozásának felülvizsgálata.

Főépítészeti javaslat: támogatandó

Telepítési tanulmányterv: nem releváns

Településrendezési szerződés: nem releváns

**12. módosító indítvány:**

Érintett ingatlanok: több érintett ingatlan

Kérelmező: Dombóvár Város Önkormányzata

Kérelem leírása: az Újdombóváron tervezett tömbfeltáró belső utak felülvizsgálata, elsődlegesen a 3527/2 hrsz.-ú terület vonatkozásában.

Főépítészeti javaslat: támogatandó

Telepítési tanulmányterv: nem releváns

Településrendezési szerződés: nem releváns

**13. módosító indítvány:**

Érintett ingatlanok: több érintett ingatlan

Kérelmező: Molnár Győző

Kérelem leírása: a Teleki utca mentén létesítendő út felülvizsgálata, elsődlegesen a 2860 hrsz.-ú építési telek vonatkozásában, ami a hatályos településrendezési tervek szerint az út létesítése miatt nem beépíthető.

Főépítészeti javaslat: támogatandó

Telepítési tanulmányterv: nem releváns

Településrendezési szerződés: nem releváns

**14. módosító indítvány:**

Érintett ingatlanok: 2548/1, 2548/2, 2548/3 hrsz.-ú területek

Kérelmező: Kaposvölgyi Ottmár

Kérelem leírása: a Pipacs utcában három érintett építési telek építési övezetének felülvizsgálata építési hely növelésének érdekében.

Főépítészeti javaslat: támogatandó

Telepítési tanulmányterv: elkészítése javasolt

Településrendezési szerződés: szerződés megkötése javasolt

### **15. módosító indítvány:**

Érintett ingatlanok: több érintett ingatlan

Kérelmező: Dombóvár Város Önkormányzata

Kérelem leírása: a helyi építési szabályzatban a kialakult állapot ("K" betűjelzés) meghatározásának és alkalmazásának felülvizsgálata, pontosítása.

Főépítési javaslat: támogatandó

Telepítési tanulmányterv: nem releváns

Településrendezési szerződés: nem releváns

II. Siófok-Tamási-Dombóvár-Orfű-Pécs között létesülő kerékpárút kapcsán szükségessé váló módosítás:

### **16. módosító indítvány:**

Érintett ingatlanok: több érintett ingatlan

Kérelmező: a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (jogutódja az Építési és Közlekedési Minisztérium) és Dombóvár Város Önkormányzata

Kérelem leírása: a Siófok-Tamási-Dombóvár-Orfű-Pécs között létesülő kerékpárút kapcsán a nyomvonal és kiszolgáló létesítmények – kerékpáros pihenők – elhelyezhetőségének érdekében szükségessé váló kisebb módosítások, pontosítások átvezetése.

Főépítési javaslat: támogatandó

Telepítési tanulmányterv: nem releváns

Településrendezési szerződés: szerződés megkötése javasolt

Dombóvár város településrendezési terveinek módosítása kapcsán második alkalommal kerül az új településrendezési kódex alkalmazásra, azaz a módosítási folyamat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján fog megvalósulni. Az eljárás során az egyeztetések az E-TÉR területén történnek, amely ügyfélkapus regisztrációval mindenki számára 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 régi településrendezési kódexen alapuló helyi rendelet rendelkezései közötti átfedések figyelembevételével.

Az új településrendezési kódex is lehetővé teszi gyorsított ütemben a településrendezési tervek módosításának egyeztetését – egyszerű eljárás keretében, ami a régi jogszabály szerinti tárgyalásos eljárással egyenértékű –, amennyiben a képviselő-testület 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 településrendezési tervei módosításának kezdeményezéséről**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja Dombóvár településrendezési terveinek (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat) módosítását az alábbi pontokban:
  - 1.1 1. módosító indítvány: az 1816/5 hrsz.-ú ingatlanon a beépítési lehetőségek növelése.
  - 1.2 2. módosító indítvány: Dombóvár-Gunaras településrész központi területén az Üü-3 építési övezet építménymagasságának növelése.
  - 1.3 4. módosító indítvány: Dombóvár-Gunaras településrészen a meglévő hétvégiházas építési telkek beépíthetőségének növelése fedett, zárt teraszok, gépjármű, illetve kerti szerszámok tárolására szolgáló épületek építésének érdekében.
  - 1.4 5. módosító indítvány: a 0314/1, 0314/2, 0314/3, 0314/4, valamint 0314/5 hrsz.-ú, Ma-1 besorolású, beépítésre nem szánt mezőgazdasági telkek övezetének módosítása beépítésre szánt építési övezeti besorolásra.
  - 1.5 6. módosító indítvány: a 4592/7 hrsz.-ú, a Tüskei Ipari Park közvetlen közelében található, Gip-3 besorolású építési telek övezetének felülvizsgálata lakóház építése céljából.
  - 1.6 7. módosító indítvány: a 1787, valamint az 1787/1 hrsz.-on lévő telkek beépítésre nem szánt erdő és vízgazdálkodási övezetének felülvizsgálata.
  - 1.7 8. módosító indítvány: a Radnóti utca területfelhasználásának felülvizsgálata.
  - 1.8 9. módosító indítvány: a Zöldfa utcában új garázsok kialakítási lehetőségének felülvizsgálata a parkolási problémák megszüntetése érdekében.
  - 1.9 10. módosító indítvány: a Köztársaság utca mentén a 4640/2, 4640/3, 4640/5, 4640/6, 4640/8, 4640/9 hrsz.-ú ingatlanok által lehatárolt terület szabályozásának felülvizsgálata önálló közműtelek kialakításának érdekében.
  - 1.10 11. módosító indítvány: a Köztársaság utca mentén a 4636/1, 4636/2, 4637, 4638/3 hrsz.-ú ingatlanok által lehatárolt terület szabályozásának felülvizsgálata.
  - 1.11 12. módosító indítvány: az Újdombóváron tervezett tömbfeltáró belső utak felülvizsgálata, elsődlegesen a 3527/2 hrsz.-ú terület vonatkozásában.

- 1.12 13. módosító indítvány: a Teleki utca mentén létesítendő út felülvizsgálata, elsődlegesen a 2860 hrsz.-ú építési telek vonatkozásában.
- 1.13 14. módosító indítvány: a Pipacs utcában három érintett építési telek építési övezetének felülvizsgálata építési hely növelésének érdekében.
- 1.14 15. módosító indítvány: a helyi építési szabályzatban a „kialakult állapot” meghatározásának és alkalmazásának felülvizsgálata, pontosítása.
- 1.15 16. módosító indítvány: a Siófok-Tamási-Dombóvár-Orfű-Pécs között létesülő kerékpárút megvalósítása kapcsán a nyomvonal és kiszolgáló létesítmények – kerékpáros pihenők – elhelyezhetőségének érdekében szükségessé váló kisebb módosítások, pontosítások átvezetése.
2. A Képviselő-testület nem támogatja Dombóvár településrendezési terveinek módosítását az alábbi pontban érintett területen:
3. módosító indítvány: Dombóvár-Gunaras településrészen a lakórendeltetés lehetővé tétele.
3. A Képviselő-testület kiemelt önkormányzati fejlesztési területté nyilvánítja a Siófok-Tamási-Dombóvár-Orfű-Pécs között létesülő kerékpárút kapcsán szükségessé váló, az 1. pont szerinti 16. módosító indítvány által érintett területeket a tervezett fejlesztések, beruházások megvalósítása érdekében.
4. 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 tervek 1. pontban kezdeményezett módosítását megalapozó tervezési munkáinak elvégzésére, melyre a fedezetet a Képviselő-testület az önkormányzat 2023. évi költségvetésének terhére biztosítja.
5. A Képviselő-testület a módosítási kérelmek pontosítása és a tervezési költségek megosztása érdekében telepítési tanulmányterv elkészítését, illetve településrendezési szerződés megkötését rendeli el az 1. pont szerinti 1., 2., 5., 6., 7., 14. és 16. módosító indítványok esetében az indítványozókkal, illetve a nevükben eljáró közreműködőkkel. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szerződések aláírására.
6. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az egyeztetési eljárásokat lefolytassa a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 44/2017. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet szerint.



**Határidő:** 2023. május 31. – a tervezési szerződés aláírására  
2023. július 31. – az egyeztetési eljárások megindítására

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Városüzemeltetési Iroda

Dr. Gyergyák János  
városi főépítész