

**ELŐTERJESZTÉS**

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2024. szeptember 27-i ülésére**

**Tárgy:** A dombóvári településrendezési eszközök 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 tervének, azaz a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet módosítása ismét szükségessé vált a jelenleg folyamatban lévő eljárásokkal párhuzamosan, illetve azokba integrálva az alábbiak szerint:

### **1. módosító indítvány:**

Érintett ingatlan: 4648/2 hrsz

Kérelmező: Jäger György

Kérelem leírása: A 4648/2 hrsz-ú telek tervezett használata (inert hulladék lerakó, hasznosító) nincs összhangban a területre kijelölt zöldterülettel, különleges területtel, és vegyes területtel. A tervezett tevékenység folytatásához a településrendezési tervek módosítása szükséges, a tervezett tevékenység a különleges beépítésre szánt hulladékgazdálkodási övezetben folytatható.

A hatályos településrendezési tervek alapvetően más fejlődési irányt prognosztizáltak a területnek, mely inkább a Kiskonda-völgy természeti adottságaira, és a környezetében megfogalmazott fejlesztési irányokhoz kapcsolódik. A Vt-1 és K-3 építési övezetek (tekintettel, hogy beépítésre szánt területek) átsorolása más építési övezetbe alapvetően megoldható. Amennyiben megállapítást nyer, hogy a zöldterületek fenntartása nem szükséges az ökológiai hálózat mentén, és a zöldterület helyett is beépítésre szánt terület kijelölése történik, úgy a 2024. január 1. óta hatályos jogszabályoknak (Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény 12. §) megfelelően a megszüntetett zöldterület 125%-ával megegyező új zöldterület kijelölése szükséges a településen. Az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell lennie, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie. Csereterületként nem vonható be védett természeti terület, Natura 2000 terület és természetközeli terület.

Főépítési javaslat: támogatandó.

Telepítési tanulmányterv: elkészítése javasolt (az előzetesen készült tanulmányterv kiegészítendő)

Településrendezési szerződés: a szerződés megkötése javasolt.

### **2. módosító indítvány:**

Érintett ingatlan: 4592/6 hrsz

Kérelmező: Holz Intertrans Kft.

Kérelem leírása: A 4592/6 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a kialakult állapotra tekintettel kérelmezi, hogy kerüljenek felülvizsgálatra az ingatlanra vonatkozó építési előírások. A minimum zöldfelületi mutatók értéke csökkenjen vagy kerüljön az ingatlan átsorolásra egy kedvezőbb feltételű gazdasági övezetbe, figyelembe véve azt, hogy az ingatlanon jelenleg meglévő gépjárműjavító-gépjárműfenntartó tevékenységet a mostani keretek között és szinten kívánják folytatni, illetve a telephelyen történő,

szállítmányozáshoz kapcsolódó telephely is tovább kíván működni a jelenlegi kapacitásával.

Főépítész javaslat: támogatandó.

Telepítési tanulmányterv: elkészítése nem javasolt.

Településrendezési szerződés: a szerződés megkötése javasolt.

### **3. módosító indítvány:**

Érintett ingatlanok: 2903/1 hrsz és szomszédos építési telkek

Kérelmező: Dombóvár Város Önkormányzata

Kérelem leírása: A Dombóvár, Pannónia út és Kórház utca kereszteződés szomszédságában hatályos „Lke-5” építési övezet felülvizsgálata többlakásos lakóépületek (4-6 db) elhelyezése miatt. Az „Lke-5” építési övezet összefüggő kertes lakóövezet, oldalhatáron álló „villa-szerű” beépítésben, amely legfeljebb kétlakásos, a 6,5 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

Főépítész javaslat: támogatandó.

Telepítési tanulmányterv: nem releváns.

Településrendezési szerződés: nem releváns.

Dombóvár város településrendezési eszközeinek módosítása során az „új településrendezési kódex” (a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény) kerül 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 felületén történnek, amely mindenki számára elektronikus azonosítással (ügyfélkapu, stb.) 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 még a régi településrendezési kódexen alapuló helyi rendelet rendelkezései közötti átfedések figyelembevételével.

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 A 4648/2 hrsz-ú építési telek felülvizsgálata inert hulladék lerakó, hasznosító telephely kialakítása érdekében.

- 1.2 A 4592/6 hrsz-ú építési telek felülvizsgálata a minimálisan kialakítandó zöldfelület csökkentésével vagy az ingatlan átsorolás egy kedvezőbb feltételű gazdasági övezetbe.
  - 1.3 A 2903/1 hrsz és a szomszédos építési telkek felülvizsgálata többlakásos lakóépületek (4-6 db) elhelyezése miatt.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az egyeztetési eljárásokat lefolytassa a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 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.
  3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a módosításokra településrendezési szerződést kössön az alábbi pontokban:
    - 3.1 A 4648/2 hrsz-ú építési telek felülvizsgálata inert hulladék lerakó, hasznosító telephely kialakítása érdekében.
    - 3.2 A 4592/6 hrsz-ú építési telek felülvizsgálata a minimálisan kialakítandó zöldfelület csökkentésével vagy az ingatlan átsorolás egy kedvezőbb feltételű gazdasági övezetbe.
  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 eszközök 1. pontban kezdeményezett módosítása tervezési munkáinak elvégzésére, melyre a fedezetet a Képviselő-testület az önkormányzat 2024. évi költségvetésének terhére biztosítja.

**Határidő:** 2024. november 1. – a véleményezési szakasz megindítására

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Városüzemeltetési Iroda

Dr. Gyergyák János  
városi főépítész