

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

DOMBÓVÁR VÁROS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

DOMBÓVÁR 2886/3 HRSZ-Ú INGATLAN  
TERVEZETT FEJLESZTÉSÉHEZ



2025. ÁPRILIS

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

DOMBÓVÁR VÁROS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

**DOMBÓVÁR 2886/3 HRSZ-Ú INGATLAN  
TERVEZETT FEJLESZTÉSÉHEZ**

**TERVEZŐK:**



**DR. KOVÁCS PÉTER**

TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-0656

**KÉSZÍTETTE:**

**Kovács Péter EV.**

**2025. ÁPRILIS**

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1. ELŐZMÉNYEK</b> .....	<b>4</b>
<b>2. A TANULMÁNYTERV CÉLJA</b> .....	<b>5</b>
<b>3. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA</b> .....	<b>6</b>
3.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, LEHATÁROLÁSA .....	6
3.2. INFRASTRUKTURÁLIS ADOTTSÁGOK .....	9
<b>4. A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS BEÉPÍTÉSI TERV</b> .....	<b>10</b>
<b>5. KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, FEJLESZTÉSEK</b> .....	<b>12</b>
<b>6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖVETELMÉNYEI</b> .....	<b>12</b>
<b>7. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA</b> .....	<b>14</b>
7.1. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK .....	14
7.1.1. <i>Településszerkezeti terv</i> .....	14
7.1.2. <i>Helyi építési szabályzat és szabályozási terv</i> .....	15
7.2. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉLOK.....	19
7.3. TERVEZETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK.....	20
7.3.1. <i>Településszerkezeti terv</i> .....	20
7.3.2. <i>Helyi építési szabályzat és szabályozási terv</i> .....	21
<b>MELLÉKLETEK</b> .....	<b>22</b>
1. MELLÉKLET – FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS A TT TARTALMI KÖVETELMÉNYEIRŐL.....	23
2. MELLÉKLET – BEÉPÍTÉSI TERV.....	24

## 1. ELŐZMÉNYEK

Lidl Magyarország Kereskedelmi Bt., mint tulajdonos a 2886/3 hrsz-ú ingatlan fejlesztését tűzte ki célul. 2023.08.09. napján kérelmet nyújtott be Dombóvár Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozóan annak érdekében, hogy a tulajdonában álló Dombóvár 2886/2 hrsz-ú ingatlanon tervezett göngyölegvisszaváltással kapcsolatos épületbővítést meg tudja valósítani. A kezdeményezett módosítás célja az érintett ingatlan északi részét érintő szabályozási vonal pontosítása, telekhatárra helyezése, az ingatlan határainak rendezése a területen megengedett minimális zöldfelületi érték biztosítása érdekében.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: EljR.) 19. § (1)-(2) bekezdése alapján az alábbi esetekben szükséges telepítési tanulmánytervet készíteni:

1. *A településrendezési szerződés megalapozásához*
2. *Az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként*
3. *Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez*

Jelen fejlesztési cél megvalósításához szükséges településrendezési eszközök módosítására az Önkormányzat településrendezési szerződést kíván kötni, továbbá a módosítás építési beruházás megvalósításához kapcsolódik, ezek miatt, az EljR. 19. § (1) bekezdésének való megfelelés érdekében telepítési tanulmánytervet szükséges készíteni a településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséhez.

A telepítési tanulmányterv készítésének és elfogadásának folyamata az alábbiak szerint történik:

Jelen telepítési tanulmányterv a fejlesztő által benyújtott kérelem és adatszolgáltatás szerint készül, az országos jogszabályok tartalmi elvárásainak megfelelően a mellékelt főépítési nyilatkozat (1. melléklet) alapján.

A tanulmányterv elkészítését követően a dokumentáció benyújtásra kerül az Önkormányzatnak. Az EljR. 56/A. § (1)-(2) bekezdése alapján a települési főépítész a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben véleményezi a telepítési tanulmánytervet. A véleményezést követően a Polgármester – legalább 15 napos határidő biztosításával – a partnerekkel is véleményeztetni a telepítési tanulmánytervet. A főépítész feljegyzést és a partnerek véleményét a Képviselő-testületnek vizsgálnia kell és a beérkezett észrevételekre adott válaszokat el kell fogadnia. Ezt követően elindítható a településrendezési eszközök módosításának eljárása, melyhez jelen telepítési tanulmányterv felhasználható.

A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy készítheti. A módosítás kezdeményezőjének megbízásából a tanulmánytervet Dr. Kovács Péter (TT-02-0656) egyéni vállalkozó településtervező készíti.

**Jelen dokumentum a telepítési tanulmányterv, melyet a fejlesztő küld meg az Önkormányzatnak, a településrendezési eszközök módosításának megindításához, valamint a településrendezési szerződés megkötéséhez.**

## 2. A TANULMÁNYTERV CÉLJA

A telepítési tanulmányterv (a továbbiakban: TT) egy adott fejlesztéshez kapcsolódó, településrendezési eszköz módosítására irányuló önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát.

**Jelen tanulmányterv célja az EljR. tartalmi követelményeinek megfelelő TT elkészítése, mely a döntéshez szükséges mélységben bemutatja a módosítási szándékot, feltárja a településrendezési eszközök módosítását befolyásoló tényezőket, és kidolgozza a módosítás javaslatát.**

A TT részletes tartalmi követelményeit az EljR. rendelet 7. melléklete rögzíti. Az EljR. 19.§ (4) bekezdése alapján az önkormányzati főépítész határozza meg az elkészítendő TT tartalmát, melynek meghatározása során figyelemmel van a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél sajátosságaira.

Ennek megfelelően jelen telepítési tanulmányterv az önkormányzati főépítész nyilatkozata (1. melléklet) alapján került meghatározásra, mely figyelembe vette az EljR. 7. melléklete szerinti alábbi tartalmi követelményeket:

### *„A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI*

1. A **telepítési tanulmányterv** a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület, vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

- a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
- c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
- e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

2. A **beépítési terv** a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

- a) a beépítés javaslatát,
- b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
- c) a zöldfelületek kialakításának módját,
- d) a közlekedési és parkolási rendet,
- e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe **illesztett térbeli környezetalakítás terve** szemlélteti.”

### 3. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

#### 3.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, LEHATÁROLÁSA

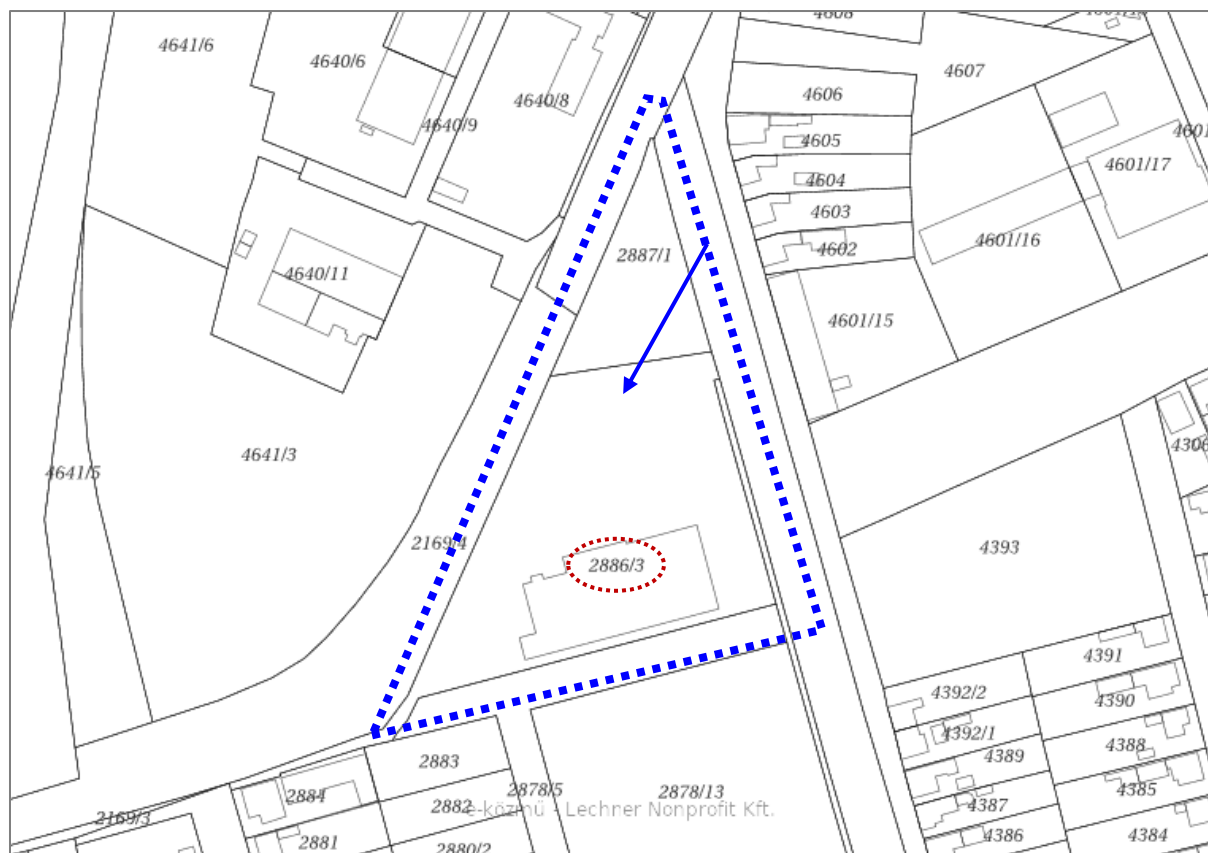
Az érintett fejlesztési terület Dombóvár belterületén, a Kórház utca 55. szám alatt, a 1. sz főút mentén található LIDL Áruház területe, a 2886/3 hrsz-ú ingatlan. A területet a természetben minden oldalról közlekedési területek határolják. Az áruház a Köztársaság utcáról és a Kórház utcáról közelíthető meg. Az áruház területét a parkolófelületek északi határán telepített fasor zárja, az ettől északra elhelyezkedő terület jellemzően gyepes felület.



**A módosítási terület Dombóváron belüli elhelyezkedése és lehatárolása**  
(Ortofoto forrás: Google Eart)



A módosítással érintett terület lehatárolása ortofotón (Forrás: E-KÖZMŰ)



A módosítással érintett terület lehatárolása az ingatlan-nyilvántartási alaptérképen  
(Forrás: E-KÖZMŰ)



**A terület jelenlegi állpota (Forrás: GoogleMaps)**



## 3.2. INFRASTRUKTURÁLIS ADOTTSÁGOK

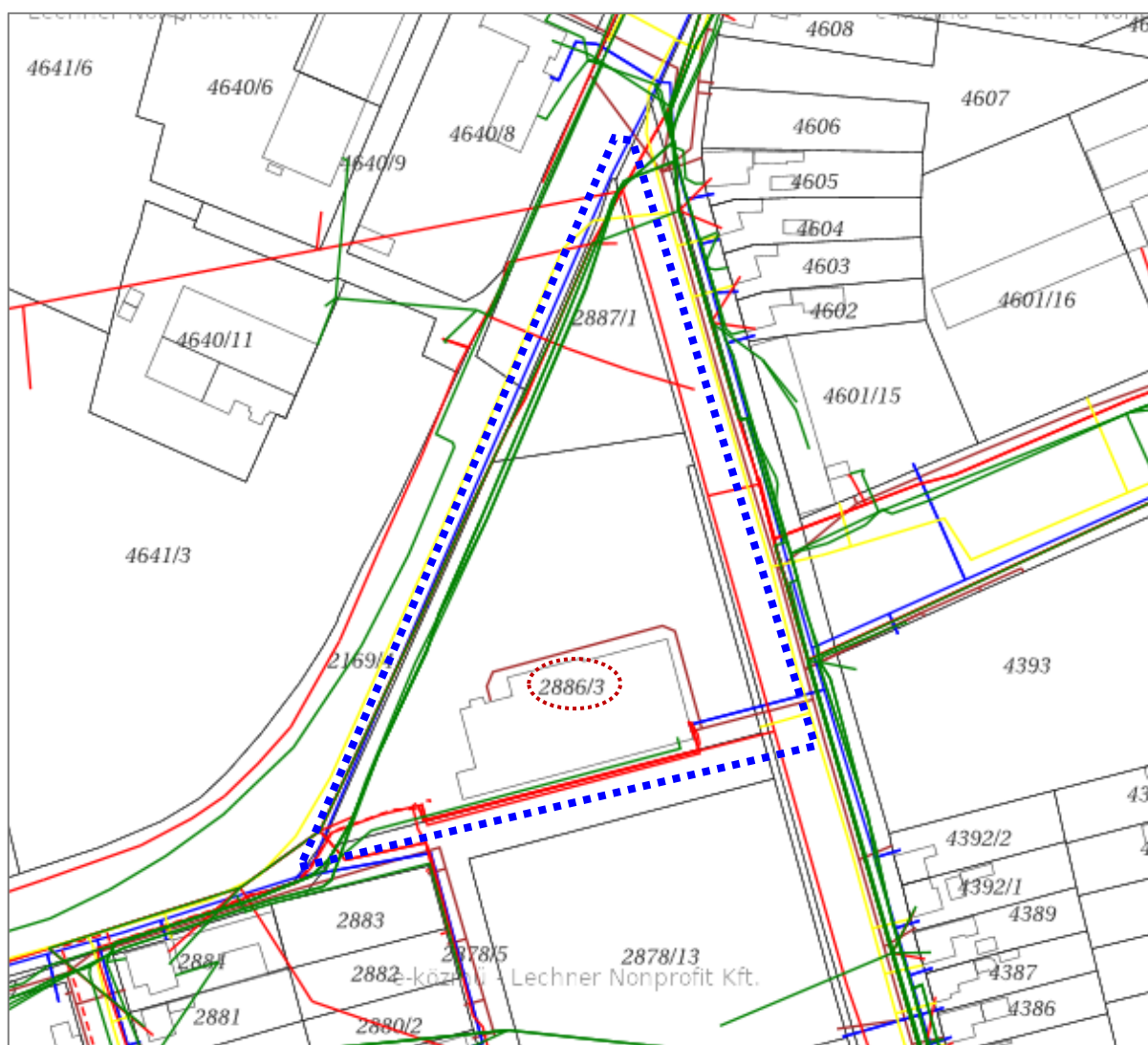
### KÖZLEKEDÉS

Közúton, gépjárművel a Köztársaság utca (61. sz. főút) és a Kórház utca felől közelíthető meg a terület. Az áruház déli határán haladó kerékpárúton kerékpárral, illetve gyalogosan több irányból is könnyen elérhető a terület. Az áruház 300 m-es környezetében autóbusz megállóhely (Lidl áruház/ Dombóvár, Tűzoltóság) is elérhető, így az Áruház tömegközlekedéssel történő megközelítése is biztosított.

### KÖZMŰADOTTSÁGOK

A módosítással érintett területek közműellátottsága jelenleg megoldott. A tervezett fejlesztések következtében a közműigények jelentős növekedése nem várható, így településrendezési léptékben érdemi változást nem indukál. Új közműigény, közmű kialakításához további terület biztosításának igénye nem merült fel, a meglévő hálózat megfelelően szolgálja a területen jelentkező közműigényeket.

Az alábbi kivágaton kerül bemutatásra a fejlesztési terület jelenlegi közműhálózati ellátottsága. A kivágaton a **piros villamos energia**, a **kék vízellátás**, a **sárga szénhidrogén**, a **zöld távközlés**, a **rózsaszín távhő**, a **bordó vonal a szennyvízelvezetés** közműveinek nyomvonalát jelöli.



A fejlesztési terület közműtérkép részlete

## 4. A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS BEÉPÍTÉSI TERV

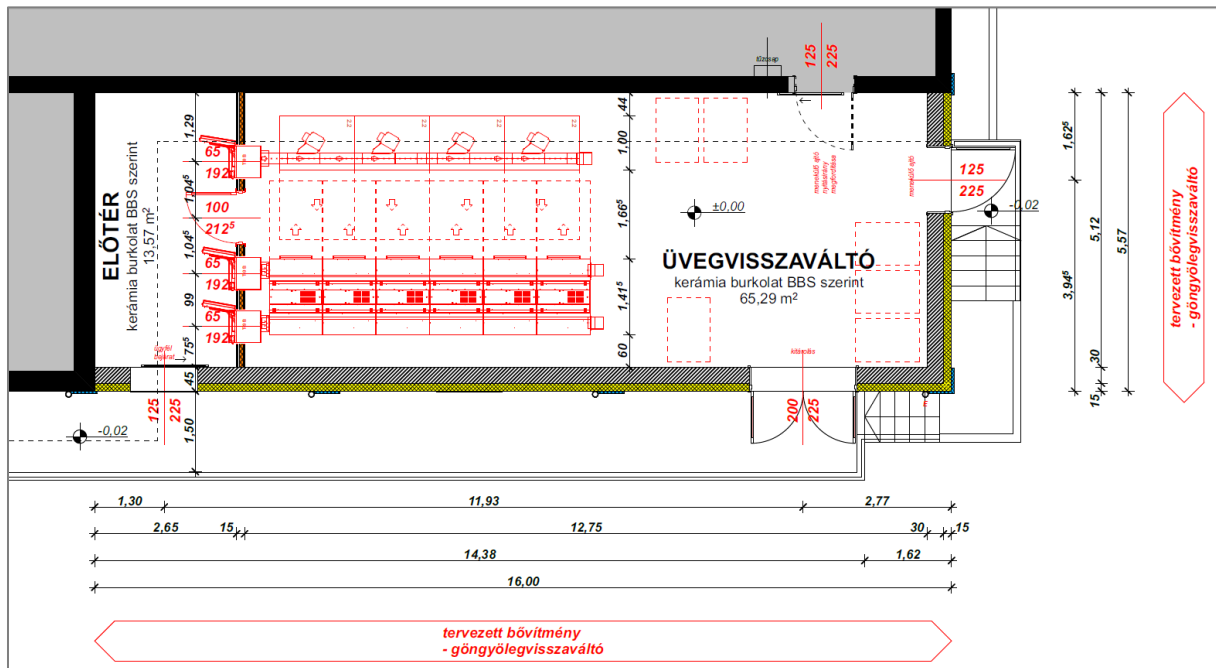
Az alábbi fejezetben szereplő leírások, ábrák az áruház bővítés göngyölegvisszaváltó épületrésszel, Településképi véleményezési tervdokumentációban szereplő adatokkal megegyeznek. A leírás forrása: Áruház bővítés göngyölegvisszaváltó épületrésszel, Településképi véleményezési tervdokumentáció, PannonInsel Kft, Varga László É 20-0238, 2023.05.24

A beépítési terv, mely tartalmazza a beépítés javaslatát, a határoló közterületek bemutatását, a zöldfelületek kialakításának módját, valamint a közlekedési és parkolási rendet a dokumentum 2. mellékletében tekinthető meg.

A tervezéssel érintett Dombóvár, 2886/3.-ú telken egy LIDL áruház található. Az áruházhoz kapcsolódóan, szeretné a fejlesztő megoldani a göngyölegek visszaváltását. Ezt az épületet az áruház észak- nyugati beszögelésében, a pékség meghosszabbításaként szeretné elhelyezni a megbízó, három parkolóhelyet megszüntetve, a kukatároló áthelyezésével. A tervezett épületrészt a meglévő áruház észak- nyugati beszögelésben helyeztük el. A telepítéssel érintett területen a tervezett terepszintek kialakítására jelentős földmunkára nincs szükség.

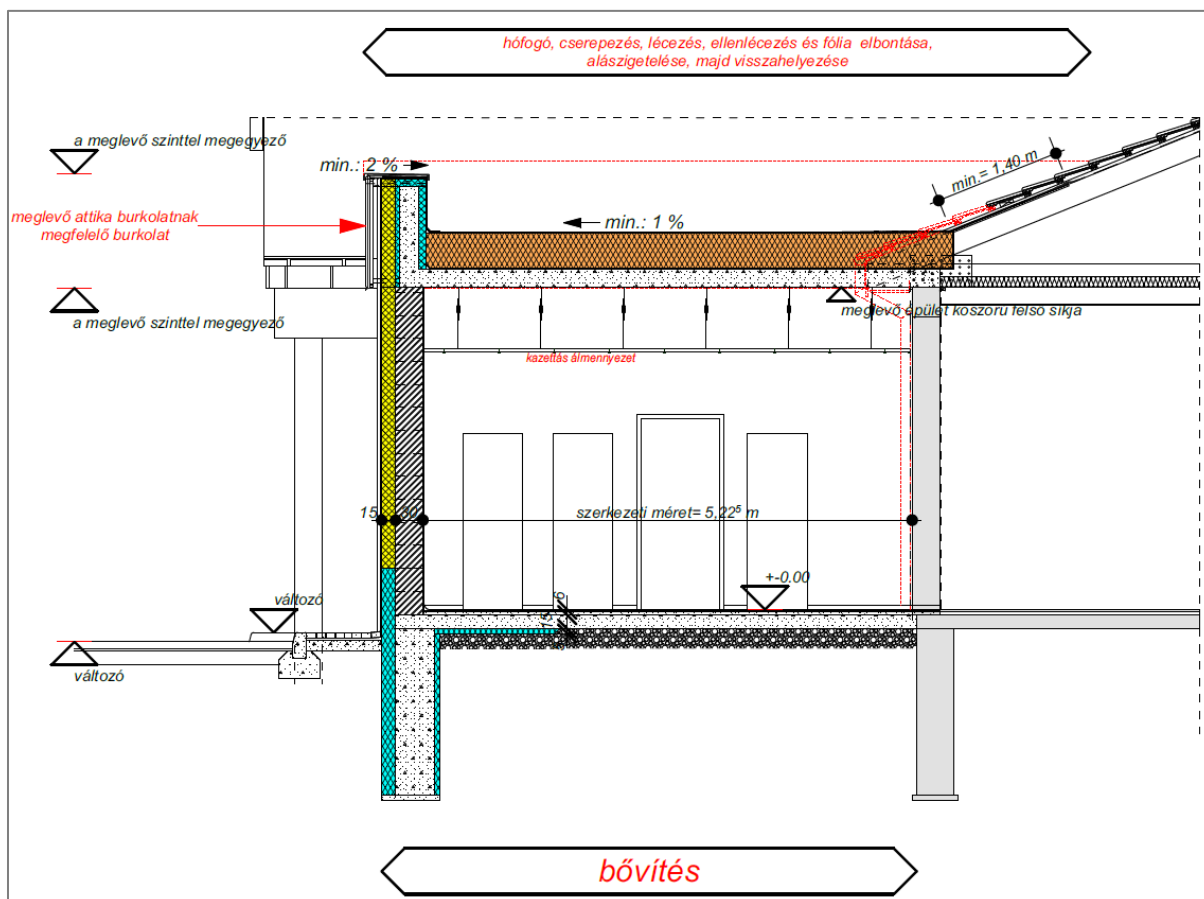
A meglévő parkolószám 140 db, mely az átalakítások során 137 db-ra csökken. A tervezett épület a meglévő LIDL áruház parkolója felől megközelíthető, ezen parkolón keresztül biztosítható a közterületi kapcsolat is.

A tervezéssel érintett terület régészeti lelőhelyként van nyilvántartva, melynek azonosítószáma 62112.



### A göngyölegvisszaváltó tervezett alaprajza

(Forrás: Áruház bővítés göngyölegvisszaváltó épületrésszel, Településképi véleményezési tervdokumentáció, PannonInsel Kft, Varga László É 20-0238, 2023.05.24.)



### A göngyölegvisszávtó tervezett metszete

(Forrás: Áruház bővítés göngyölegvisszávtó épületrésszel, Településképi véleményezési tervdokumentáció, PannonInsel Kft, Varga László É 20-0238, 2023.05.24.)

Az alábbi látványterv szemlélteti a beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe való illeszkedését:



### Látványterv

(Forrás: Áruház bővítés göngyölegvisszávtó épületrésszel, Településképi véleményezési tervdokumentáció, PannonInsel Kft, Varga László É 20-0238, 2023.05.24.)

## 5. KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, FEJLESZTÉSEK

A terület közlekedési kapcsolatai a fent bemutatottak alapján megfelelőek, a tervezett fejlesztés nem igényli a meglévő hálózat bővítését.

Dombóvár területén a terület infrastruktúra ellátottságára vonatkozó fejezet alapján a korszerű közműhálózat biztosított. A meglévő közműhálózati rendszer megfelelő a tervezett fejlesztéshez, annak bővítése nem indokolt.

A tervezett fejlesztés a 2886/3 hrsz-ú ingatlanra korlátozódik és nincs hatása a város humáninfrastruktúra rendszerére.

Összességében megállapítható, hogy a tervezett fejlesztés a meglévő áruházipület minimális bővítésére irányul az újonnan jelentkező országos elvárásoknak megfelelően, ezáltal a tervezett fejlesztés nem generál többlet infrastruktúra igényt, a meglévő műszaki- és humáninfrastruktúra fejlesztése nem indokolt.

## 6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖVETELMÉNYEI

A tervezett módosítások következtében megvalósítható fejlesztések során előreláthatóan építési tevékenységek történnek majd a területen, mely következtében a környezeti elemek kismértékű sérülése sem várható. Az alábbi fejezetben az érintett terület meglévő környezeti állapota kerül bemutatásra, különös tekintettel azon környezeti elemekre/ rendszerekre, melyek a módosítással érintettek.

### KÖRNYEZETVÉDELME

A 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen helyezkedik el. Ebből kifolyólag az építmények létesítésekor és a tevékenységek végzésekor fokozott műszaki védelmet kell biztosítani. Felszíni vizek tekintetében a módosítással érintett területen belül természetes állóvíz, vízfolyás vagy forrás nem található. Talaj-, felszíni- és felszín alatti vizek védelme érdekében figyelemmel kell lenni arra, hogy szennyeződés ne történjen sem a létesítés, sem az üzemeltetés során. A létesítmények csapadékvízvezető rendszerét úgy kell kialakítani, hogy abból szennyező anyag nem juthasson a talajba.

Levegőminőség-védelmi szempontból a tervezett fejlesztés kivitelezési, építési fázisa vizsgálandó. A tervezett fejlesztés megvalósítását követően nem várható a területen a levegőminőség szempontjából sem hőtermelési célú, sem pedig közlekedési célú többlet légszennyezés. Levegőminőség-védelmi szempontból gondoskodni kell az ömlesztett építési anyagok kiporzásának elkerüléséről, minimalizálni kell a település belterületét érintő szállítási munkákat. Zaj- és rezgésvédelmi szempontból várhatóan nincs környezeti hatása a tervezett beruházásnak.

Hulladékgazdálkodási szempontból az építési munka során keletkező építési hulladékot a hulladék tervlapban feltüntetettek szerint kell kezelni, míg a használat során keletkező kommunális hulladékot az arra rendszeresített gyűjtő edényzetben gyűjtik, melyek elszállítására a tulajdonos szerződést kötött a jogosult vállalkozóval.

Az építés során a környezetvédelmére vonatkozó jogszabályokat fokozottan be kell tartani, környezetkárosító technológiát, tevékenységet nem terveztünk, azt kerülni kell. A használat során az épületben és a környezetében tartózkodókat káros hatások nem érhetik.

A megvalósítandó fejlesztés hulladékgazdálkodási célokat szolgál, a 2024. január 1. napján hatályba lépő, a göngyölegről szóló törvény szerinti kötelező visszaváltási díjas rendszerben tartozó, kormányrendeletben meghatározott termékek visszaváltását biztosító visszaváltási berendezések elhelyezésének biztosítása a cél.

### TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Dombóvár teljes közigazgatási területe a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság illetékességi területébe tartozik. A fejlesztéssel érintett területeken, illetve azok 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.

A fejlesztési területet nem érinti az MATrT tájképvédelmi terület övezete, azonban a beruházás során létesítendő épületrész megfelelő tajba- és településképbé illesztéséről gondoskodni szükséges.

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 kapcsolódásra és a természetvédelemi oktartásra, valamint segíti a helyi vállalkozások és a turizmus fejlődését. A tervezett fejlesztés nincs hatással a Natúrparkra, továbbá nem gyakorol negatív hatást Dombóvár természeti értékeire.

### ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A fejlesztéssel érintett területeken belül a módosítással konkrétan érintett ingatlanok egyikén sem található országos jelentőségű védett építészeti érték. A területet a 62112. azonosítószámú régészeti lelőhellyel érintett, azonban a tervezett fejlesztés a már meglévő épület bővítésével, a burkolt parkolófelület helyén történik, így várhatóan nem gyakorol negatív hatást a régészeti örökségre.

### EMBERI EGÉSZSÉG, LAKOSSÁGI ÉRDEKEK, ANYAGI JAVAK VÉDELME

A tervezett módosításnak és a módosítást követően megvalósítható fejlesztéseknek nincs negatív hatása az emberi egészségre, a lakossági érdekeket és az anyagi javak védelmét nem sértik.

### ÉGHAJLATI TÉNYEZŐK, KLÍMA

A módosításnak és a tervezett fejlesztésnek várhatóan nincs jelentős negatív hatása az éghajlati tényezőkre, a klímát negatívan nem befolyásolja, azonban a fejlesztés során javasolt előnyben részesíteni olyan megoldások alkalmazását, ami elősegítheti a klímaváltozás negatív hatásainak mérséklését.

**Összefoglalóan megállapítható, hogy az országos és helyi környezetvédelmi előírások és a fent javasolt intézkedések betartása mellett a tervezett módosítás következtében megvalósítható fejlesztés környezeti hatásai minimalizálhatók, a módosítás nem ellentétes a környezetvédelem céljaival. A követelmények figyelembevételével történő tervezéssel, illetve azok következetes betartásával zavaró hatás nem prognosztizálható a módosítás következtében. A településrendezési eszközök tervezett módosítása a környezethasználat minőségét kedvezőtlen irányba nem változtatja meg.**

## 7. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA

### 7.1. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

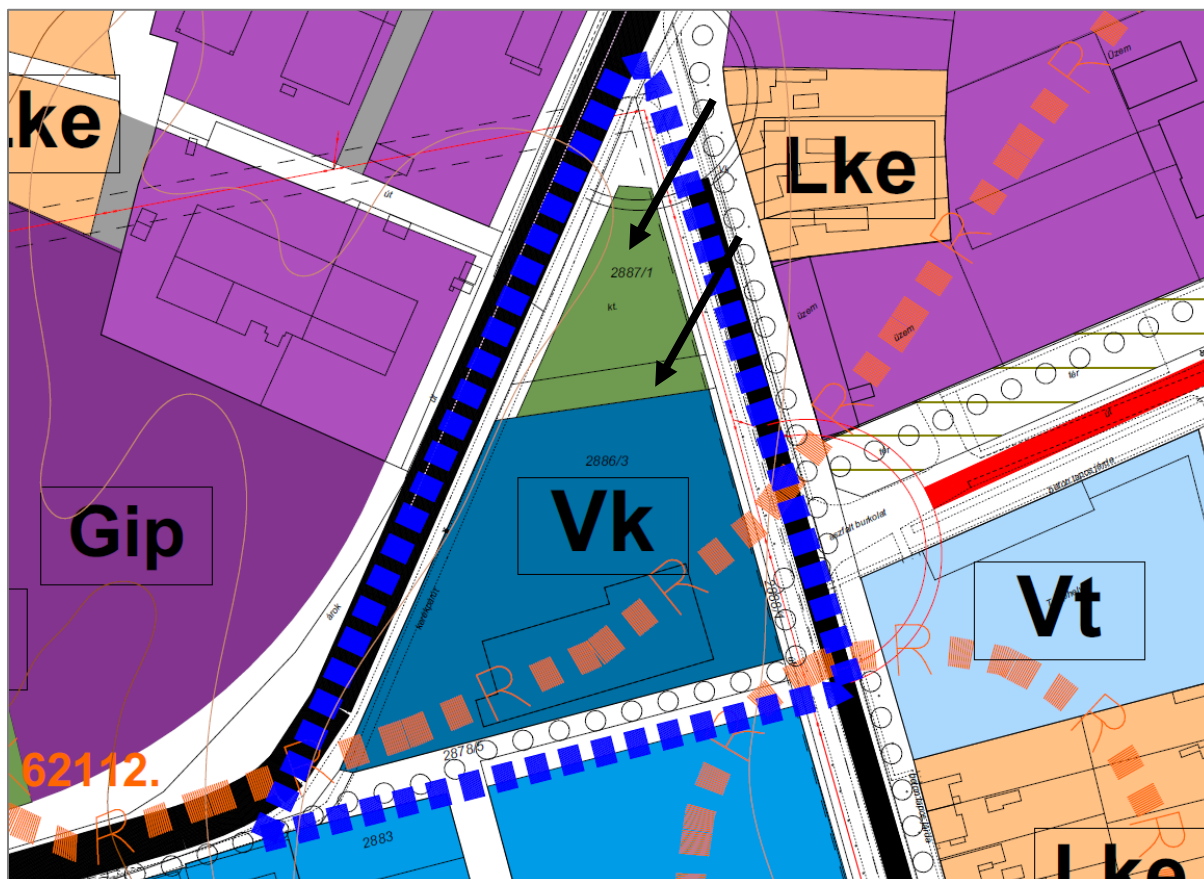
Dombóvár város hatályos településrendezési eszközei, melyek a jóváhagyás óta többször módosításra kerültek a következők:

- 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)

#### 7.1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A hatályos településszerkezeti terv a módosítással érintett terület központi vegyes terület és zöldterület, közpark területfelhasználási egységbe sorolja. A területet minden irányból közúti közlekedési terület öleli körül. A közlekedési területeken túl déli irányból településközponti vegyes terület, keleti és nyugati irányból pedig jellemzően ipari gazdasági területek ölelik körül a módosítással érintett területet. A terület mellett, annak keleti és déli határán halad a Siófok-Pécs kerékpárút, valamint a terület nyugati határát a 61. sz. főút, keleti határát pedig helyi gyűjtőút adja, melyek csomóponti szituációját a TSZT is jelöli.

A településszerkezeti tervlap alapján a módosítással érintett a 2886/3 és 2887/1 hrsz-ú ingatlanok a 62112. azonosítójú régészeti lelőhellyel érintettek. Egyéb védelmi vagy korlátozó elem nem érinti a területet a szerkezeti tervlapon ábrázoltak alapján.




Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

### 7.1.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

A hatályos szabályozási terv – a településszerkezeti tervvel összhangban – Vk-2 jelű központi vegyes terület építési övezetbe és Z-1 jelű zöldterület övezetbe sorolja a módosítással érintett ingatlanokat. A határoló ingatlanok Köu-1 és Köu-2 jelű közlekedési terület övezetbe soroltak.

A hatályos HÉSZ Vegyes területekre vonatkozó 9.§ (7) bekezdése az alábbi előírásokat fogalmazza meg a **Vk-2 jelű építési övezetre**:

„(7) A

	<b>K(SZ)/SZ</b>	<b>K/50/75</b>
	<b>K/7,5/5,0</b>	<b>K/1200</b>

jelű övezet elsősorban központi kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági- és egészségügyi létesítmények építményeinek elhelyezésére szolgál.

|| "K" betűjel meghatározása ld. 6. §. (11) bekezdés

1. **Az övezetben elhelyezhető funkció:** OTÉK 17 §. (2) bekezdés 1, 2, 4, 5, valamint kivételesen elhelyezhető (3) bekezdés 2. pontja szerinti építmények.

2. **A közművesítettség mértéke:** A 7. §. (2) bekezdés a.) pontja szerinti teljes közművesítettség biztosítandó.

<b>3. A telekalakítás lehetőségei</b>	Bármilyen, az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető.		
<b>A kialakítható telek</b>	<b>Legkisebb területe</b>	K tartható vagy 1200 m <sup>2</sup>	
	<b>Legkisebb utcai homlokvonala</b>	K tartható vagy 30,0 m	

<b>Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett</b>		
<b>Beépítési módja</b>	<b>Legnagyobb beépítettsége %</b>	<b>Legkisebb zöldfelület %</b>
Kialakult szabadon álló beépítés tartható, új beépítés szabadon álló legyen.	K tartható ill. 50/75•	25/10%•

||• A második szám saroktelekre vonatkozó érték.

<b>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>	
Egy épület illetve egy tömeg létesíthető	K tartható vagy 6,0 m	K(4,0)/6,0m	K/8,0 m	Szabadon álló

<b>Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések</b>			
<b>Megengedett építménymagasság</b>	<b>Tetőzet és tető hajlásszöge</b>	<b>Magastető legnagyobb szélessége</b>	<b>Tető héjazata</b>
K tartható, új beépítés legfeljebb 7,5 m •	Jellemzően utcával párhuzamos gerincű magastető épülhet. ••	16,0 m••	Szürke pala nem lehet

||•• Ez a rendelkezés nem vonatkozik arra az esetre, ha a tervezett funkció vagy tervezett technológia által igényelt szerkezet nagyobb fesztáv lefedésére szolgál.

7. **Egyedi előírások**

— Az övezetben található régészeti lelőhelyek területén minden 30 cm-t meghaladó földmunkát csak a kulturális örökség védelméről szóló tv. Rendelkezései szerint lehet végezni.

— Helyi védett épületeken külső vagy belső felújítási, helyreállítási, bővítési vagy bontási munkát végezni Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő –testületének a helyi építészeti értékek védelméről szóló rendelete szerint lehet.

8.	<b>Sajátos jogintézmények</b>
8.1	<b>Építési tilalom:-</b>
8.2	<b>Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: -</b>
8.3	<b>Elővásárlási jog:-</b>
9.	<b>Vonatkozó védelmi kategóriák</b>
	<b>a.) ÖRÖKSÉGVÉDELEM SZERINT:</b>
	<b>b.) EGYÉB: -,,</b>

A hatályos HÉSZ közlekedési területekre vonatkozó 14. §-a az alábbi előírásokat fogalmazza meg a **Köu-1 és Köu-2 jelű övezetre:**

„**HÉSZ 14. § (1)** A közutak számára a tervlapokon jelölt építési területeket biztosítani kell. A 10. számú melléklet szerinti mintakeresztszelvény alapján a közművek az (védőtávolságok és biztonsági övezetek) MSZ 7487 szabvány szerint helyezhetők el.

(2) A közlekedési területek körébe a következő közlekedési létesítmények tartoznak:

Köu-1 jelű országos főközlekedési út - autópálya, I. II. rendű főút, belterületi főforgalmi út;

Köu-2 jelű városi forgalmi út – összekötő út, belterületi út;

(...)

(3) A tervezett országos főközlekedési útvonalak szabályozási terven jelölt építési területeit legalább 300 m-es területsávon kell biztosítani.

(4) Az utak kiépítéséig a területeken a jelenlegi művelési ág tartandó, a jelölt területeken új beépítés nem hozható létre.

(5) A Köu-1 – Köu-6 jelű, közterületnek minősülő közlekedési területek építési területein legfeljebb 5 %-os beépítettséggel elhelyezhetők az OTÉK. 26. § (3) bekezdés 1. és 2. pontja szerinti építmények.

(...)

(8) Útépítéskor, felújításkor vagy javításkor a felszínt rendezni kell:

- a megbolygatott területek füvesítendőek,
- a rendezés a mindenkori kivitelező feladatköre kell legyen.

(9) Az övezetben elhelyezhető építményekre vonatkozó kikötések megegyeznek a "Zöldterületi rendszer" című 15 §. (6) bekezdésében foglaltakkal.

(12) Az övezetben található régészeti lelőhelyek területén minden 30 cm-t meghaladó földmunkát csak a örökség védelméről szóló tv. Rendelkezései szerint lehet végezni.

(13) Az országosan védett épületek, építmények és azok műemléki környezete esetében a kulturális örökség védelméről szóló tv. rendelkezései szerint kell eljárni."

A hatályos HÉSZ Zöldterületekre vonatkozó 15.§-a az alábbi előírásokat fogalmazza meg a **Z-1 jelű övezetre:**

„**HÉSZ 15. § (1)** A terv területén létesítendő közparkokat a szabályozási tervlap tünteti fel (Z jelű területek), melyek szakszerű kialakításáról és folyamatos karbantartásáról a mindenkori tulajdonos, vagy meghatalmazottja gondoskodik.

(2) A terv Z-1 jelű közparkjainak területén épület nem helyezhető el, csak OTÉK 27. §. (4) bekezdés a.) pontja alatti pihenést és testedzést szolgáló építmények létesíthetők. Elhelyezhetők továbbá köztisztasággal kapcsolatos tárgyak, szobor, diszkút, pihenő pad,



távbeszélő fülke.

(...)

(4) A zöldterületen legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhető(k) el épület(ek).

(5) A zöldterületen kialakítható beépítésekre, valamint az elhelyezhető építményekre vonatkozó kikötések:

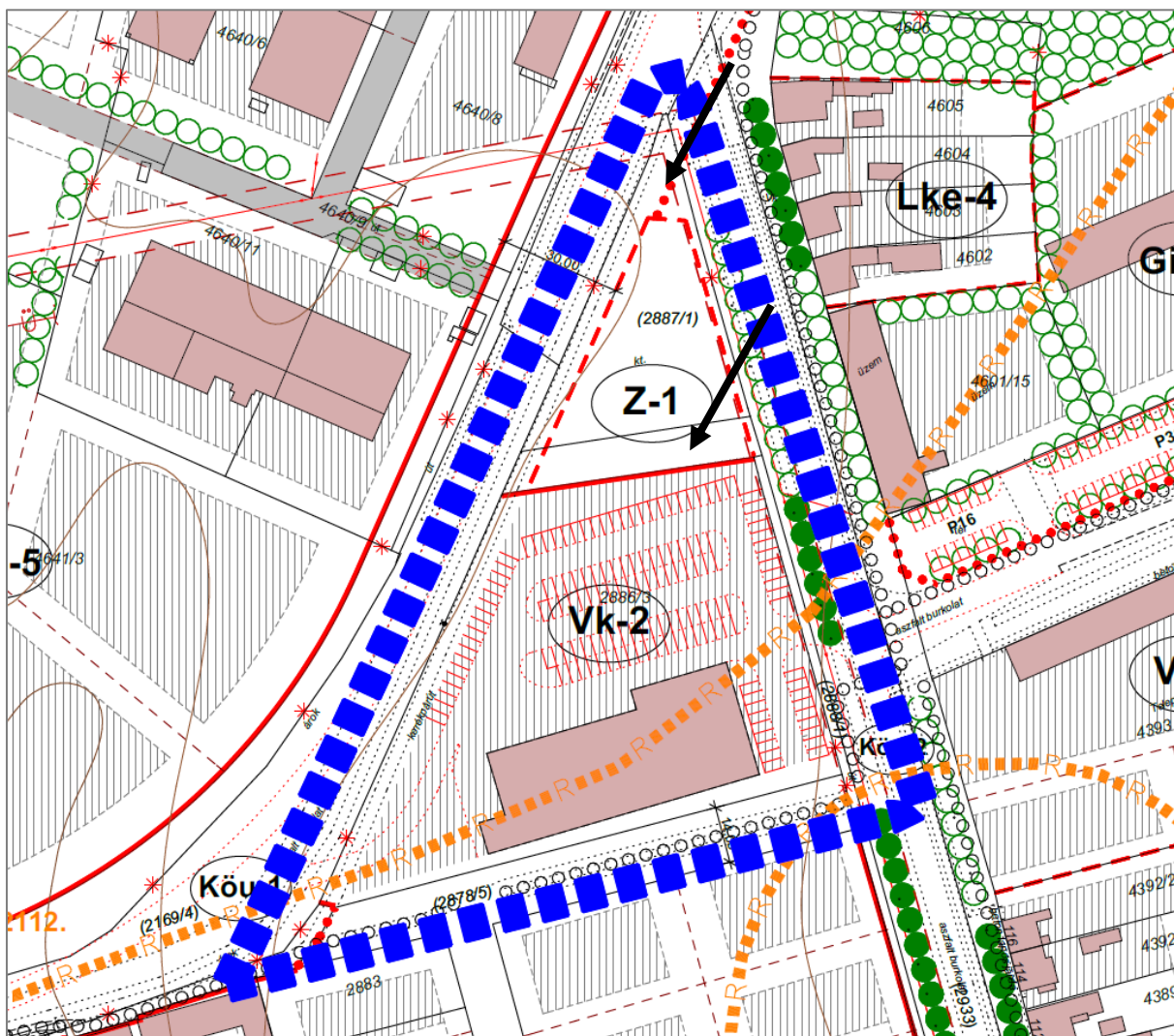
- Építményt elhelyezni, meglévő és új ingatlanhatártól legalább 6,0 m elő-, oldal-, és hátsó távolságok megtartásával, szabadon állóan lehet, a terven jelölt építési helyek irányadóak.
- A létesítendő építmény építménymagassága legfeljebb 6,0 m lehet;
- Az építmény közműellátása jelen rendelet 7. §. (2) bekezdés a.) pontja szerint biztosítandó.

(...)

(8) A szabályozási terven szereplő zöldfelületeket más területfelhasználási kategóriába sorolni csak a településszerkezeti és szabályozási terv egészének módosításával lehet.

(11) 349Az övezetben található régészeti lelőhelyek területén minden 30 cm-t meghaladó földmunkát csak az örökség védelméről szóló tv. rendelkezései szerint lehet végezni.

(12) 350Az országosan védett épületek, építmények és azok műemléki környezete esetében a kulturális örökség védelméről szóló tv. rendelkezései szerint kell eljárni.”



Kivonat a hatályos belterület szabályozási tervből

JELMAGYARÁZAT	
<b>MEGLÉVŐ</b>	<b>TERVEZETT</b>
	Közigazgatási terület határa
	Belterületi határ
	Szabályozási vonal
	Területfelhasználási egység határa
	Övezet, építési övezet határa
	A terület beépíthetőségének feltételeit vízügyi hatástanulmányra alapozott tanulmányterv határozza meg
	Beültetési közelezettség határa
	100%-osan beépíthető földszint
	Felülépítési hely
	Ideiglenesen lefedhető építési hely
	Bontás esetén újra nem építhető épület
	Építési hely
	Építési vonal
	Szabályozási szélesség
	Megszüntető jel
	Tereplejtés, tájkép- ill. városképvédelmi szempontból nem beépíthető terület
	Az övezet be nem építhető kertjei
	Árok, vízfolyás
<b>TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK</b>	
<b>MEGLÉVŐ</b>	<b>TERVEZETT</b>
	Műemléki környezet határa
	Védett régészeti lelőhely
	Nyilvántartott régészeti lelőhely
	Helyi értékvédelmi terület határa
	Országos védelemre terjesztendő természetvédelmi terület határa
	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	Ökológiai folyosó
	Ökológiai magterület
	Meglévő épület
	Ingatlan-nyilvántartási térképen nem szereplő, meglévő épület
	Műemléki védelem alatt álló épület
	Helyi védelem alatt álló épület
	Helyi védett utcasor
	Országos jelentőségű védett természeti emlék
	Helyi jelentőségű védett fa
	Egyedi tájérték
	Helyi jelentőségű védett fasorok
	Meglévő fasorok
	Vasútvonal
	Iparvágány
	Vasúti átkelőhely (Gk, gyalogos)
	Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület
	Védőtávolság határa
	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület
	Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
	Külső veszélyességi zóna
	Középső veszélyességi zóna
	Az Országos Ásványvagyon Nyilvántartásban szereplő megkutatótt terület, Dombóvár, I.-láp föld.
	Gyógyhely határa
	Gyógyhely védett területe határa
<b>IRÁNYADÓ ELEMEEK</b>	
	Irányadó telekhatár
	Építmények elhelyezésének javasolt helye és határa
	Épített medencék, vízfelületek építési helye
	Országos védelemre terjesztendő fasor
	Jelentős szintbeni gépjárműtároló határa, férőhelyszáma
	Jelentős térszín alatti gépjárműtároló határa, férőhelyszáma
	Telepítendő fasorok
	Gyalogút
	Kerékpárút
	Magánútként is kialakítható telekrész
	Térburkolattal kialakítandó útszakasz
	Vegyesforgalmú útszakasz
	Telken belüli feltároló út
	Övezeten belüli eltérő használatot elválasztó vonal
	Javasolt gépkocsi behajtó, garázs
	Telek feltárolását szolgáló gépkocsi behajtó javasolt helye
	Javasolt gyalogos feltárolás

Jelmagyarázat a hatályos szabályozási tervhez

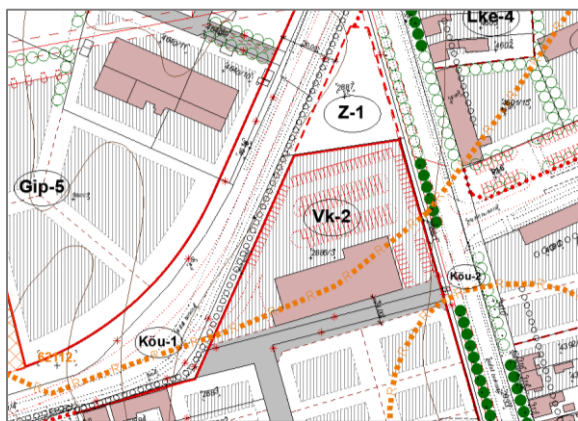
## 7.2. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉLOK

A módosítással érintett területek már a hatályos településrendezési eszközökben is a meglévő és a továbbiakban is fenntartani kívánt használat számára kijelölt övezetbe soroltak. A Lidl Áruház minimális bővítése (göngyölegvisszaváltó létesítés) kapcsán merült fel a településrendezési eszközök pontosításának igénye, mely az áruház telkét és a szomszédos ingatlanokat érint. Az alapvető cél a rajz pontatlanságaiból adódó eltérések javítása, a természetben meglévő állapot és a településrendezési eszközök közötti összhang megteremtése.

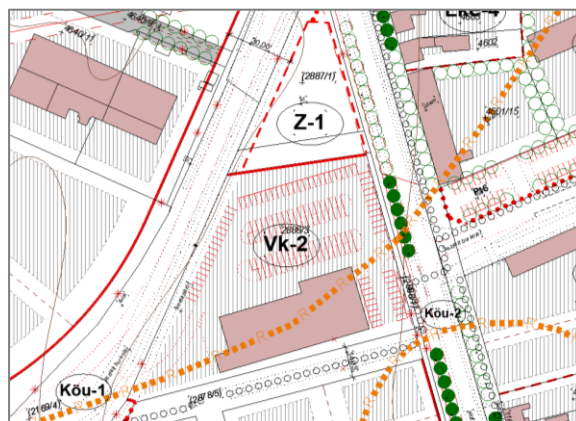
A benyújtott kérelemben szereplő kérések az alábbiak eltérések kerültek azonosításra:

1. Északi oldalon kb. 6,5 m eltérés van a telekhatárok között.
2. Déli oldalon a szabályozási vonal az épületünk homlokzati vonala mentén fut végig. Az épületünk mentén körbe járda található, hogy a körbe lehessen járni az épületet, el lehessen jutni a kazánházunk bejáratához, a klímaberendezéseink kültéri egységeihez karbantartás céljából. A Szabályozási terven jelölt 14,00 m széles útszélesség a Földhivatali adatszolgáltatások szerint mostani telekhatárok között már meg van.
3. Nyugati oldalon lévő szabályozási vonal az ott lévő parkolózónánkon keresztül fut végig, valamint a föld alatti olajfogyó műtárgyunk egy részét is érinti.

Az 1. pontban szereplő eltérés a hatályos szabályozási terven is látható. Az eltérés oka, hogy a szabályozási tervekészítéskor használt ingatlannyilvántartási alaptérkép pontatlan volt. Egy korábbi módosítás során a terület érintettsége miatt frissítésre kerültek az alaptérképi elemek, így a szabályozási vonal és a telekhatár különvált egymástól. A szabályozásban rögzített célok alapján a telek nem volt érintett zöldterület kijelöléssel.



Korábbi tervi állapot



Hatályos tervi állapot

A déli, valamint a nyugati telekhatárt érintő szabályozási vonal egy korábbi módosítás során törlésre került a tervről, így a 2. és 3. pontban felvetett eltérések már rendezettek. Továbbá a korábban a telek keleti határán jelölt szabályozási vonal is törlésre kerül a korábbi módosítás során, mivel a szabályozás szerinti telekalakítás megtörtént, így a jelölés okafogyottá vált.

Ezek alapján a módosítás célja a 2886/3 és 2887/1 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a helyi építési szabályzat építési előírásainak felülvizsgálata az alábbiak tekintetében:

- A két ingatlan közötti hibás szabályozási vonal helyének módosítása, pontosítása a meglévő telekhatár figyelembevételével.
- A rajzi hiba javítása során keletkező új beépítésre szánt terület miatt szükségessé váló zöldterület pótlása a 2887/1 hrsz-ú ingatlan övezeti határvonalainak pontosításával.

### 7.3. TERVEZETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

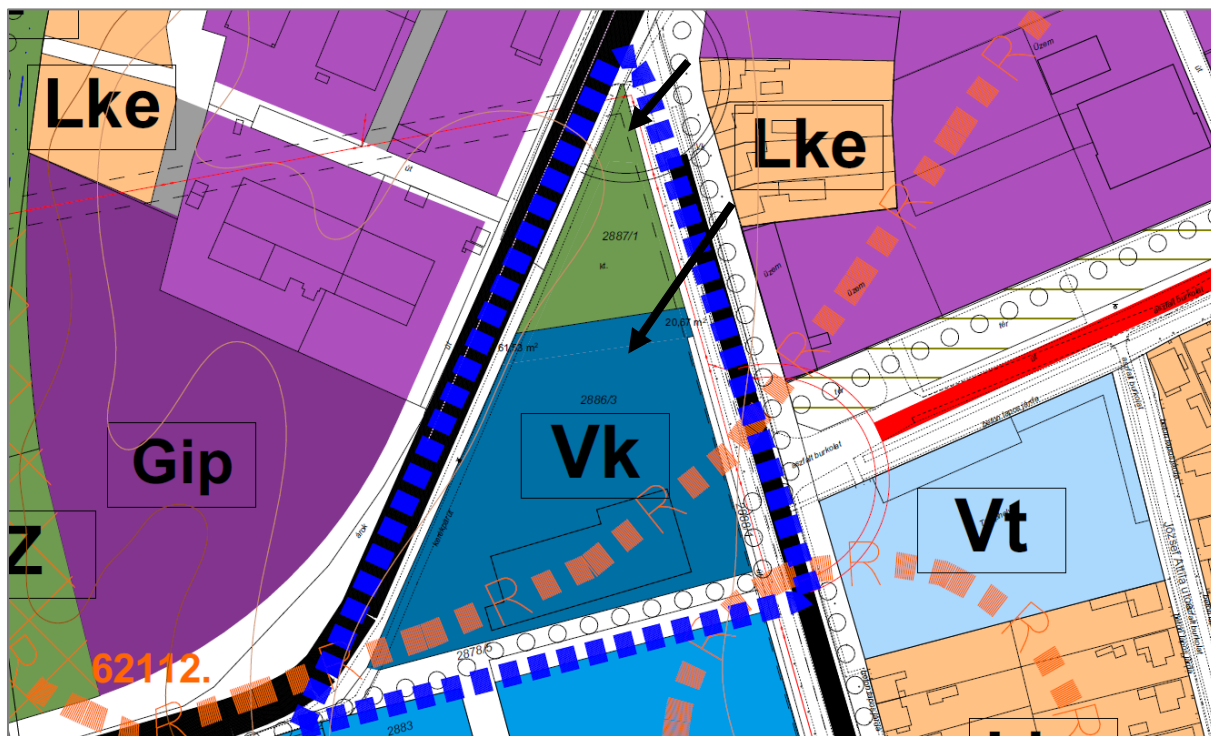
#### 7.3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A módosítás során a 2886/3 hrsz-ú ingatlan teljes területe – leszámítva a délnyugati sarkából induló nyúlványt – V<sub>k</sub> jelű központi vegyes területfelhasználási egységbe kerül besorolásra. A változás a telek északi oldalát érinti, ahol a korábbi rajzi pontatlanságból adódóan, a meglévő telekhatárhoz igazodóan 529,45 m<sup>2</sup> nagyságú területet érintően zöldterület helyett központi vegyes terület, míg 82,2 m<sup>2</sup> területű közlekedési terület helyett központi vegyes terület területfelhasználási egység kerül kijelölésre.

Mivel 529,45 m<sup>2</sup> nagyságban zöldterület megszüntetésével kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, így ennek a területnek a 125%-ával (661,8 m<sup>2</sup>) megegyező nagyságú új zöldterület kijelölése szükséges. 82,2 m<sup>2</sup> nagyságban közlekedési terület helyett kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, emiatt a területnövekmény 25%-ával (20,55 m<sup>2</sup>) megegyező nagyságú új zöldterület kijelölése szükséges. Tehát a tervi pontatlanságok javítása miatt összesen 682,35 m<sup>2</sup> nagyságú új zöldterület kijelölése szükséges.

A 2887/1 hrsz-ú ingatlan határának jelentős része jelenleg közlekedési területbe sorolt. Ezen területek jellemzően zöldfelületek, egy ingatlanhoz tartozóak, így az új beépítésre szánt területek miatt szükségessé vált zöldterületek kijelölése helyben, a 2887/1 hrsz-ú ingatlant érintő övezethatárok pontosításával történik, mely során 682,88 m<sup>2</sup> közlekedési terület kerül zöldterületbe átsorolásra. A tervezett területfelhasználási változásokat az alábbi táblázat összegzi:

Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület mérete (m <sup>2</sup> )
Zöldterület	Központi vegyes terület	529,45 m <sup>2</sup>
Közlekedési terület	Központi vegyes terület	82,2 m <sup>2</sup>
Közlekedési terület	Zöldterület	682,88 m <sup>2</sup>

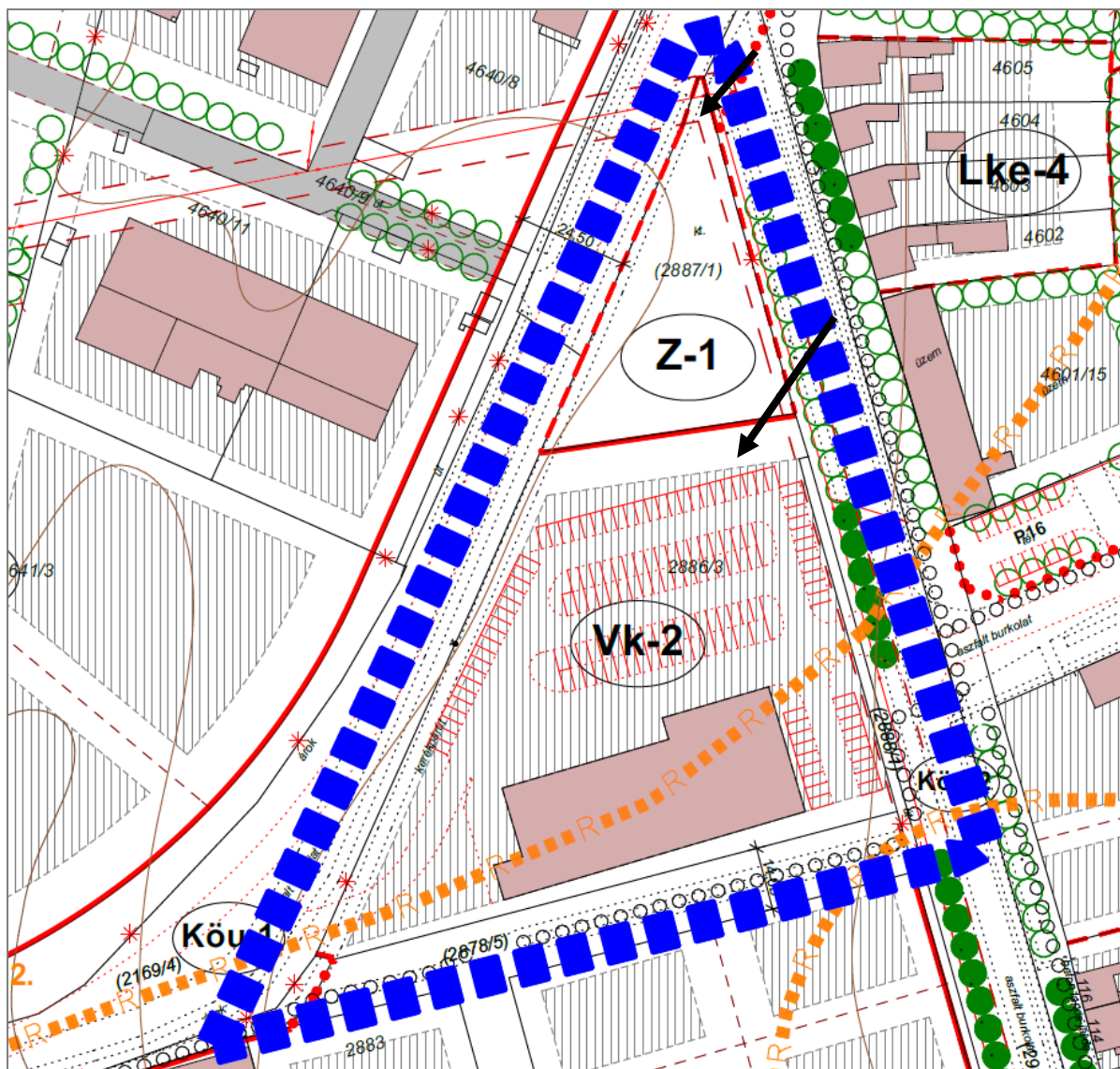


Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből

### 7.3.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

A módosítás során – a településszerkezeti tervvel összhangban – a szabályozási terv is módosult az övezethatárok tekintetében. A 2886/3 és 2887/1 hrsz-ú ingatlanok között húzódó szabályozási vonal a (korábbi tervekkel összhangban) telekhatárra kerül, illetve a 2887/1 hrsz-ú telket érintő Z-1 jelű övezet határa (területfelhasználási határvonal) pontosodik, a telekhatárokra kerül.

A 2886/3 hrsz-ú ingatlan déli határán korábban törölt szabályozási vonalhoz tartozó megszüntetőjel az előző módosítás során a terven maradt, azonban a jelölés már indokolatlan, így szükséges ennek törlése a tervről.



Kivonat a tervezett belterület szabályozási tervből

A tervezett módosítás során az előző fejezetekben bemutatott információk alapján minden egyéb településrendezési követelmény teljesül. A tervezett módosítás nem mond ellent a magasabb szintű jogszabályoknak, illetve a területfejlesztési és -rendezési tervekkel összhangban van. A módosítás következtében nem sérülnek a környezeti és természeti rendszerek, a kulturális örökség védelme biztosított marad. A terület megközelítése közúton biztosított marad, illetve az új létesítmények működéséhez szükséges közműigény rendelkezésre áll.

## MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET – FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS A  
TT TARTALMI KÖVETELMÉNYEIRŐL

## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

### Telepítési tanulmányterv készítéséhez

---

A dombóvári Lidl göngyöleg-visszaváltó épületrészének megvalósíthatósága érdekében felmerült településrendezési eszközök módosításához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése alapján az elkészítendő telepítési tanulmánytervet az alábbi tartalommal javaslom kidolgozni:

- 1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása.*
- 2. A fejlesztési cél és beépítési terv bemutatása.*
- 3. Kapcsolódó infrastruktúra-igények, tervezett infrastruktúra fejlesztések bemutatása.*
- 4. A javasolt beépítés környezeti hatásai, követelményei.*
- 5. A településrendezési eszközök módosításának tartalma.*
- 6. Beépítési terv.*
- 7. Térbeli környezetalakítási terv.*

Az egyes fejezetek a település adottságaira tekintettel átcsoportosíthatók vagy összevonhatók.

A főépítész feljegyzésben szerelő tartalom csak a tervezési feladat módosulása, csökkenése miatt csökkenthető, de a tervező által – a feljegyzés módosítása nélkül – bővíthető.

Dombóvár, 2025. április 22.



Maár Zoltán

Dombóvár Város főépítésze



**2. MELLÉKLET – BEÉPÍTÉSI TERV**



	rajz:	göngyölegvisszaváltó épület építése- helyszínrajz m 1:500	tervező:	Varga László É 20-0238	<b>H-2</b> 2023.05.24.
	helyszín:	Dombóvár, 2886/3. hrsz.		PannonInsel Kft.	
	megrendelő:	LIDL Magyarország Kereskedelmi Bt.		8800 Nagykanizsa, József Attila utca 11.	
		1037 Budapest, Rádl árok 6.		8800 Nagykanizsa, Sugár út 14. I. em. 2.	