

DOMBÓVÁR VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2023. ÉVI 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



2026. ÁPRILIS

DOMBÓVÁR VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2023. ÉVI 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

TERVEZŐK:



DR. KOVÁCS PÉTER

SCHLITT RENÁTA

TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-0656

OKL. TÁJÉPÍTÉSZMÉRNÖK

2026. ÁPRILIS

Megrendelő: Dombóvár Város Önkormányzata

Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

5T

5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.
7635 PÉCS, DONÁTUSI ÚT 61. TEL.: 30-271-5010.
E M A I L : I R O D A @ 5 T E R V K F T . H U

TARTALOMJEGYZÉK

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	4
1.1. ELŐZMÉNYEK.....	5
1.2. EGYEZTETÉSI FOLYAMAT ÖSSZEFOGLALÁSA	6
1.3. INTÉZKEDÉST, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK	8
1.4. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETKEZMÉNYEK	8
1.5. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT	8
1.6. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA.....	8
1.7. TÁJ- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK FELMÉRÉSE	9
1.7.1. <i>Tájhasználat, tájszerkezet, tájképvédelem, tájkarakter</i>	9
1.7.2. <i>Természetvédelem</i>	9
1.8. ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT VIZSGÁLATA	10
1.9. KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA	10
1.10. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT.....	11
2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	12
2.1. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA.....	13
2.2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT	13
2.3. JAVASLAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE, FEJLESZTÉSÉRE ...	36
2.4. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT	36
2.5. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	37
2.6. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT.....	37
2.7. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA.....	37
2.8. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	38
2.8.1. <i>Térségi területfelhasználások</i>	38
2.8.2. <i>Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó előírások</i>	40
2.8.3. <i>Országos és megyei övezetekre vonatkozó előírások</i>	44
2.9. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS	60
3. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	61
3.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET MÓDOSÍTÓ HATÁROZAT TERVEZETE	62
3.2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZETE	64
MELLÉKLETEK.....	72
1. MELLÉKLET – TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS.....	73
2. MELLÉKLET – A KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK VÉLEMÉNYE A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL	74
3. MELLÉKLET – A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL SZÓLÓ DÖNTÉS	75
4. MELLÉKLET – A 8 INDÍTVÁNYHOZ KÉSZÜLT TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	76

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1.1. ELŐZMÉNYEK

Dombóvár város településrendezési eszközeinek 2023. évi 3. számú módosítása **7 módosítási indítványt** tartalmaz. Jelen módosítás alapvetően kisebb önkormányzati, lakossági, vállalkozói igények, a használat során felmerülő pontosítások kapcsán vált szükségessé. A módosítás alapvetően nem eredményez jelentős változást a település szerkezetében, nagy arányú új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

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 terveinek módosításának szándékára vonatkozó településfejlesztési döntését a 148/2022. (VI.30.), a 228/2022. (XII. 16.) és a 152/2023. (IX.28.) határozataiban fogalmazta meg (1. melléklet). A módosítás során **a településszerkezeti terv és a szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat előírásai is változnak.**

Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: *Korm.rend.*) 68.§ ba) alapján **egyszerűsített eljárás**ként kívánja lefolytatni, mivel a 2024.09.30. előtt, 2022-ben és 2023-ban hozott településfejlesztési döntésekben kiemelt fejlesztési területté nyilvánított a Kt. a módosítással érintett területeket. Az egyszerűsített eljárás speciális szabályait a Korm. rend. 68.§ (2) bekezdése tartalmazza, míg az eljárás általános szabályait a Korm. rend. 62-67.§ szakasza határozza meg. Ezek alapján az eljárás a környezeti értékelés szükségességének eldöntésére irányuló szakasszal indul, mely az E-TÉR felületén kívül, Hivatali kapun keresztül kerül egyeztetésre. Az véleményezési szakasz E-TÉR-ben történő elindítását megelőzően szükséges a környezet védelméért felelős szervek véleményének kikérése a várható környezeti hatások tekintetében. Egyszerűsített eljárás esetén a véleményezési szakaszban csak a partnerek adhatnak véleményt a szakasz megindításától számított 10 napon belül. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel és azok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról dönteni szükséges dönteni (véleményezési szakaszt lezáró ök. döntés). Ezt követően indítható el a záró szakasz az E-TÉR-ben, ahol az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza és az E-TÉR felületén a záró szakasz keretén belül egyeztető tárgyalást hív össze a szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül. Az állami főépítész záró szakmai véleményét az egyeztető tárgyalást követő 5 napon belül kiadja. A kiadott záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes. A településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt az önkormányzat.

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. Az Önkormányzat megbízásából a módosítást az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. készíti, Dr. Kovács Péter (TT-02-0656) településtervező irányításával.

Az Önkormányzat lefolytatta a környezeti értékelés szükségességére irányuló eljárási szakaszt, mely során a véleményt megfogalmazó államigazgatási szervek egyike sem tartotta szükségesnek környezeti értékelés elkészítését. Ennek megfelelően a Polgármester átruházott hatáskörben a Dvár_TRE_2023_3mód/1/2026 számú döntésében döntött arról, hogy jelen módosításhoz kapcsolódóan **nem készített települési környezeti értékelést.**

Jelen dokumentáció a véleményezési szakasz lefolytatásához készült dokumentáció.

1.2. EGYEZTETÉSI FOLYAMAT ÖSSZEFOGLALÁSA

VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK JELENTŐSÉFGÉNEK ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉRE IRÁNYULÓ ELJÁRÁSI SZAKASZ

A környezeti értékelés szükségességével kapcsolatos, illetve a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése irányuló eljárás szakasz az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet* előírásai alapján megtörtént.

Az alábbi táblázatban ismertetésre kerül a megkeresett államigazgatási szervek listája, illetve összegzésre kerülnek a beérkezett válaszok, szükség esetén tervezői válaszokkal, észrevételekkel kiegészítve:

Hivatal	Szakterület	Ügyiratszám	Ügyintéző
Tolna Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Természetvédelmi Osztály	a környezetvédelemre kiterjedően, hulladékgazdálkodásra kiterjedően	TOG/82/01122-4/2025	dr. Kálmány Betti Mariann
ÉSZREVÉTEL			
Települési környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek. Megállapította, hogy a tervezett módosításokhoz kapcsolódóan környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontból jelentős környezeti hatás nem várható.			
Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság	természet- és tájvédelemre kiterjedően	DDNPI/138-1/2026	Gáborik Ákos
ÉSZREVÉTEL			
Természetvédelmi szempontból környezeti értékelés készítését nem tartják szükségesnek.			
Tolna Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	környezet- és település-egészségügyre kiterjedően		Klem-Nagy Mercédesz
ÉSZREVÉTEL			
A környezeti értékelés szükségességének eldöntéséhez készült dokumentációban foglalt tervhez közegészségügyi szempontból <u>környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.</u>			
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály	a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően és súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően	30407/8904-1/2025.ált.	Gömbösné Rostaházi Judit
ÉSZREVÉTEL			
Megállapítja, hogy a felszíni és felszín alatti vizekre a vízminőség-védelem szempontjából a tervezett módosítások kapcsán jelentős hatás nem várható, így <u>környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.</u>			

Tolna Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda	Vármegyei	az épített környezet védelmére kiterjedően	TOB/2/00477- 2/2025.	Nagy Dávid
ÉSZREVÉTEL A módosító indítványok tekintetében a környezeti értékelés tematikájával az épített környezet védelmére tekintettel egyetért, ezért <u>nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés lefolytatását.</u> Felhívja a figyelmet, hogy mivel új beépítésre szánt terület kijelölése történik az eljárásban, így legyünk figyelemmel az ezzel kapcsolatos jogszabályi előírásoknak való megfelelés igazolására.				
VÁLASZ Véleményének megfelelően a 7. módosítási indítványt, mely során az út megszüntetésével új beépítésre szánt terület jelölünk ki, töröltük ebből az eljárásból és egy másik, általános eljárás keretében módosítjuk.				

Az Önkormányzat lefolytatta a környezeti értékelés szükségességére irányuló eljárási szakaszt, mely során a véleményt megfogalmazó államigazgatási szervek egyike sem tartotta szükségesnek környezeti értékelés elkészítését. Ennek megfelelően a Polgármester átruházott hatáskörben a Dvár_TRE_2023_3mód/1/2026 számú döntésében döntött arról, hogy jelen módosításhoz kapcsolódóan nem készített települési környezeti értékelést.

1.3. INTÉZKEDÉST, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK

Az intézkedést és a beavatkozást igénylő területek részletes bemutatását és lehatárolását a 2.2. *Településrendezési javaslat című fejezetben szereplő módosítási lapok tartalmazzák.*

1.4. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETKEZMÉNYEK

A területrendezési követelmények a 2. Alátámasztó javaslat 2.8. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása című fejezetében kerülnek bemutatásra az előírásoknak való megfelelésekkel együtt.

1.5. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT

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)*

A hatályos településrendezési követelmények, tervek a 2.2. Településrendezési javaslat című fejezetben szereplő módosítási lapokon kerülnek részletesen bemutatásra.

1.6. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA

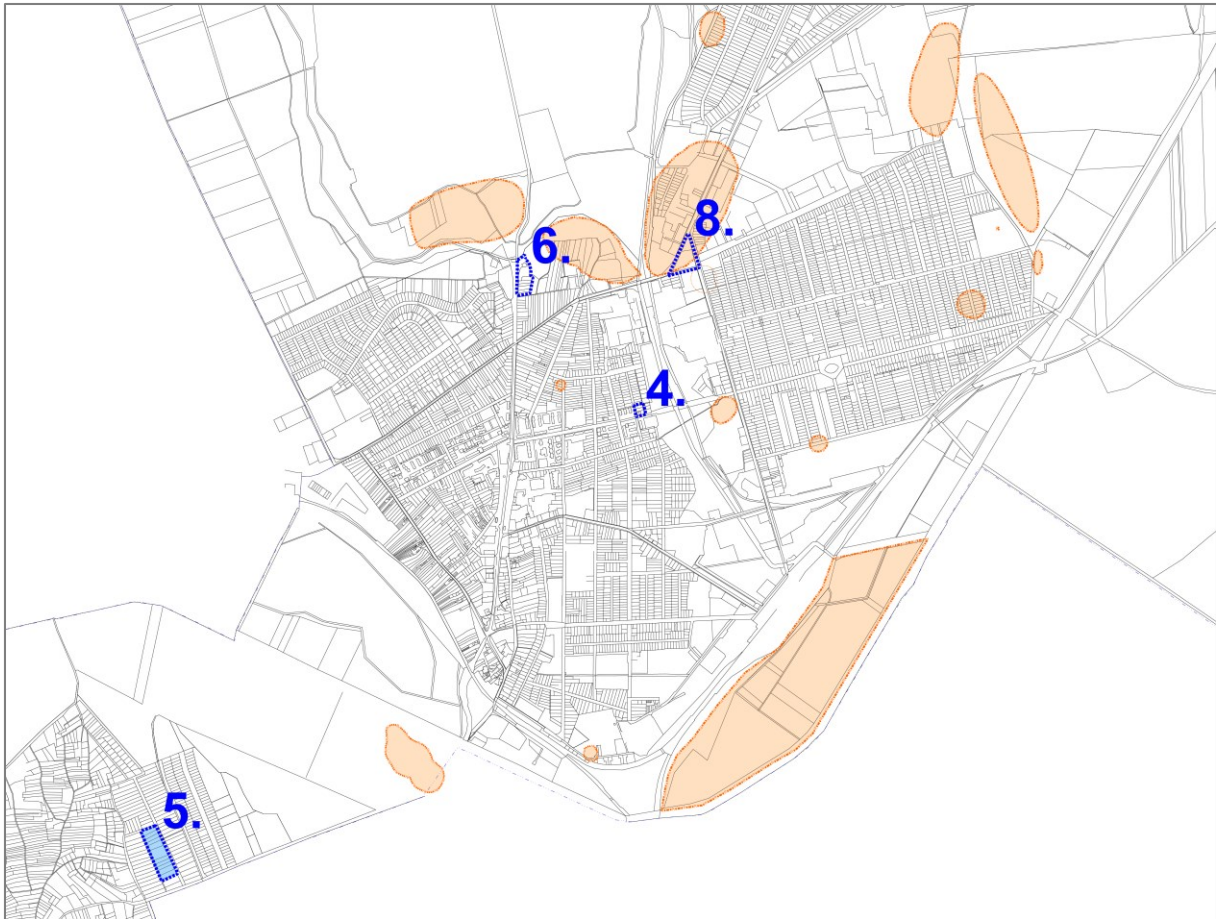
A módosítással érintett területeket világörökségi terület, országos védettségű műemléki védett építészeti érték, továbbá helyi védelem alatt álló épület vagy terület nem érinti.

Nyilvántartott régészeti lelőhely a 8. számú módosítási területeket érinti. A régészeti lelőhelyek és a módosítási területek elhelyezkedését az alábbi ábra mutatja.

A módosításnak az egyedi, vagy a területi kulturális értékeket érintő negatív hatása nem mutatható ki. A módosítás a hatályos településrendezési eszközök eszközrendszerébe illeszkedik, az épített környezet alakítására vonatkozó előírások a kulturális értékek által megfogalmazott elvárásokkal továbbra is összhangban maradnak.

Jelen kisebb módosítások, pontosítások a város épített értékeire nem gyakorolnak negatív hatást, azokat közvetlenül nem érintik. Az épített örökség megőrzését nem veszélyezteti a módosítás.

Jelenleg van folyamatban Dombóvár város új településtervének készítése, melyhez elkészül a város teljes területét felölelő örökségvédelmi hatástanulmány is. Jelen módosítások érdemi hatással nincsenek a város örökségvédelmi értékeire. A település örökségvédelmi értékeit felölelő elemzés pedig a településtervhez készül majd.



A módosítással érintett területek és régészeti lelőhelyek elhelyezkedése

1.7. TÁJ- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK FELMÉRÉSE

1.7.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET, TÁJKÉPVÉDELEM, TÁJKARAKTER

Dombóvár város tájszerkezete a módosítás következtében jelentősen nem alakul át. A módosítási területek legtöbbje belterületen helyezkedik el. A módosítások jellemzően a beépítésre szánt területek közötti kisebb határpontosítások vagy a telekalakítási és beépíthetőségi paraméterek módosításra irányulnak.

A módosítás során a 8. módosítási területen belül kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület. Ez természetben a tényleges telekhatárokhoz igazodást jelenti, nem eredményezi jelentős léptékű új beépítés megjelenését, így nem gyakorol jelentős hatást Dombóvár tájszerkezetére.

A város közigazgatási területét érinti a tájképvédelmi terület övezete, azonban a módosítási területeket nem érinti. Ettől függetlenül a módosítások következtében kialakítható új beépítések tervezése, kivitelezése során figyelemmel kell lenni a tájbaillesztés szempontjaira is. Az esetleges tervezett beépítéseket ennek megfelelően a meglévő beépítésekhez maximálisan illeszkedve, illetve tájba illő módon, a Tkr.-nek megfelelően kell megvalósítani.

1.7.2. TERMÉSZETVÉDELEM

Dombóvár teljes közigazgatási területe a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság illetékességi területébe tartozik. A módosítással 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.

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 természetvédelmi oktatásra, valamint segíti a helyi vállalkozások és a turizmus fejlődését. A tervezett módosítások nincsenek hatással a Natúrparkra, továbbá nem gyakorolnak hatást Dombóvár természeti értékeire.

1.8. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ÉS HÁLÓZAT VIZSGÁLATA

A zöldfelületi rendszer a település területfelhasználási egységeiben megjelenő, növényzettel borított felszínek hálózatba történő kapcsolódását jelenti. A zöldfelületi rendszernek és elemeinek hatása a kondicionálásban (levegő hűtése, átszellőzés biztosítása, légszennyező anyagok szűrése), a rekreációs használatban, és nem utolsósorban a vizuális-esztétikai hatásban érvényesül. Dombóvár területén a zöldfelületi rendszer elemei a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeken egyaránt megtalálhatók, melyek a következők:

1. közparkok és közkertek (belterület zöldterületek)
2. Növényállománnyal rendelkező intézményi zöldfelületek
3. Magánkertek zöldfelülettel borított részei
4. Külterületi erdő- és mezőgazdasági területek
5. Vonalas zöldfelületi elemek (fasorok, erdősávok, zöldsávok, utak menti zöldfelületek)

A zöldfelületi rendszer fejlesztése során ügyelni kell arra, hogy az elszórtan kialakított zöldfelületi elemek közötti összeköttetés is létre tudjon jönni (pl.: fasorok, utak menti zöldsávok formájában).

A település meglévő zöldfelületi rendszere településökológiai szempontból vizsgálva alapvetően kedvező képet mutat. Ennek megőrzése kiemelten fontos szempont a településrendezési eszközök módosítása során.

A 8. számú módosítás zöldterületet érint. A szabályozási vonal telekhatárra illesztése (rajzi hiba korrigálása) zöldterületet érint. Helyben visszapótlásra is kerül, így összességében 25%-al nő helyben a zöldterület.

1.9. KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA

Jelen módosítások esetében jelentősebb területhasználati változás nem történik, ebből fakadóan rendezési tervi léptékben érdemi közműigény változást, növekedést nem indukálnak. A 2.2. Területrendezési javaslat fejezetben szereplő módosítási lapokon látható kivágatokon kerül bemutatásra a területi kiterjedéssel bíró indítványok jelenlegi közműhálózati ellátottsága.

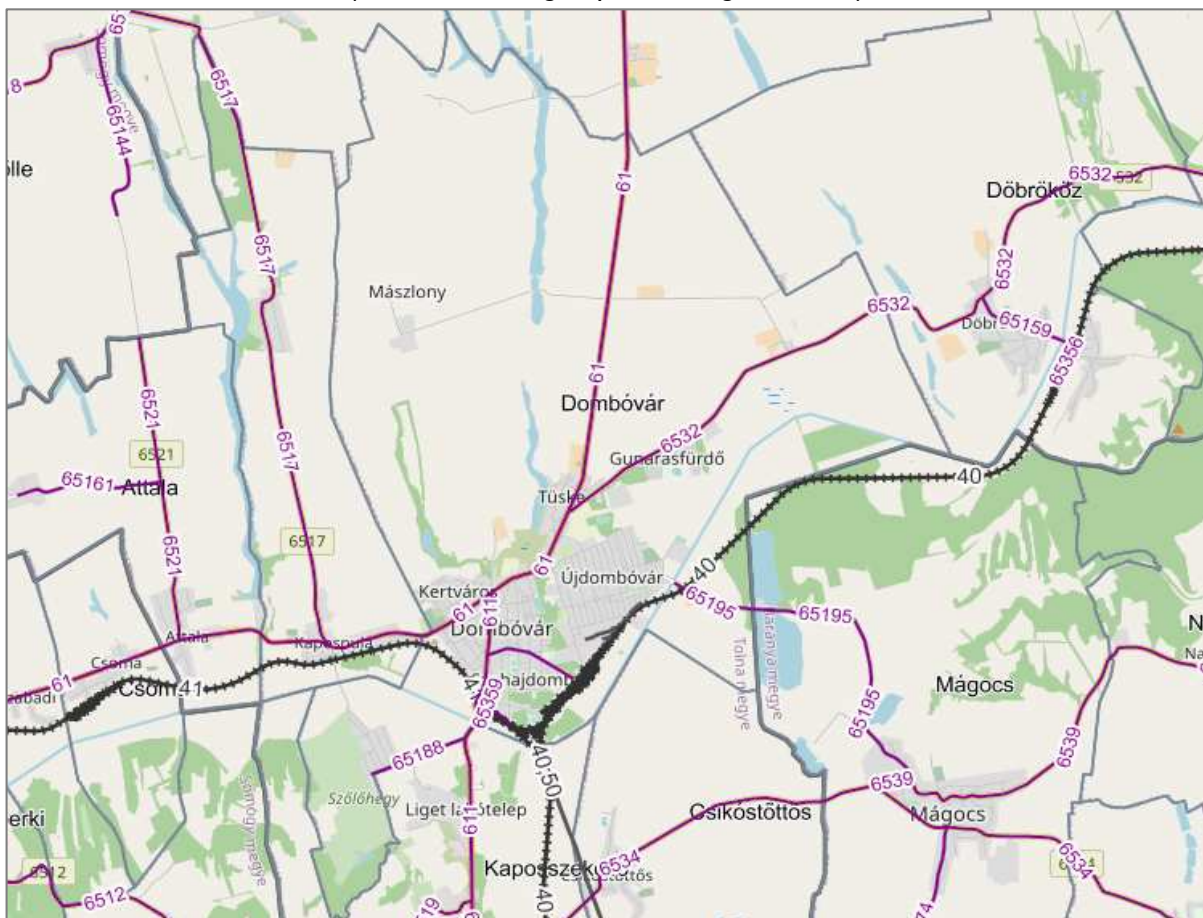
A kivágatokon a piros villamos energia, a kék vízellátás, a sárga szénhidrogén, a zöld távközlés, a rózsaszín a távhő, a bordó vonal a szennyvízelvezetés közműveinek nyomvonalát jelöli.

1.10. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

Jelen eljárásban történő módosítások jellemzően Dombóvár belterületét érintik (kivéve a 12. módosítási terület egy része). A város belterületén belül azonban elszórtan helyezkednek el az egyes módosítási területek. A közlekedési hálózatra a 6. és a 8. módosításnak lehet minimális hatása.

Dombóváron halad át a 61. sz. II. rendű főút, amely K-Ny irányban biztosít kapcsolatot Dunaföldvár és Nagykanizsa között, Kaposvárt érintve. További fontos országos szintű hálózati elem a 611. sz. Dombóvár-Sásd II. rendű főút, amely Pécs felé létesít közúti kapcsolatot. Dombóvárról, mint járási központról e két úthoz kapcsolódó alsóbbrendű országos közutakon érhetők el a járás települései. Elsőrendű országos főúti vagy gyorsforgalmi úti kapcsolata nincs a városnak, ezáltal elmondható, hogy a közúti hálózat kapcsolatai hiányosak. Dombóvár területén három vasútvonal található, a 40. sz. Budapest-Pécs, a 41. sz. Dombóvár-Gyékényes és az 50. sz. Dombóvár-Bátaszék vonalak. Három vasútvonal találkozásánál található Dombóvár vasútállomás, ahonnan közvetlen átszállási lehetőség van a helyi és helyközi autóbuszjáratokra.

A város közösségi közlekedését tekintve vasúti, helyi és helyközi autóbuszjáratok elérésére van lehetőség. A város kerékpárút hálózata rendkívül hiányos, a távlati hálózatból csak Dombóvár-Kaposszekcső-Sásd térségi kerékpárút hálózati elem egy része épült ki egy szakaszon, Dombóvár belterület határától Kaposszekcső belterület határáig. Dombóváron 2008-ban szüntették meg a fizető parkolást. A meglévő parkolóhelyek kiszolgálják a helyi igényeket, kapacitásprobléma csak az közintézmények (iskolák, kórház) környékén időszakosan fordulnak elő (*Dombóvár Megalapozó vizsgálat, 2015*).



Dombóvár országos közút- és vasúthálózati térképe (Forrás: KIRA, 2021)

2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

2.1. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA

A módosítások célja, Dombóvár kisebb lakossági, vállalkozói és önkormányzati igények kezelése a településrendezési eszközökben, a HÉSZ, a szabályozási tervlap és a TSZT pontosításával. Így a módosítások a hatályos településrendezési eszközökben már rögzített belterületi határ módosítását nem igénylik. A település közlekedési hálózatának a főbb nyomvonalai és a fő infrastruktúra hálózata nem változik. A módosítások általi változások örökségvédelmi érdeket nem sértenek.

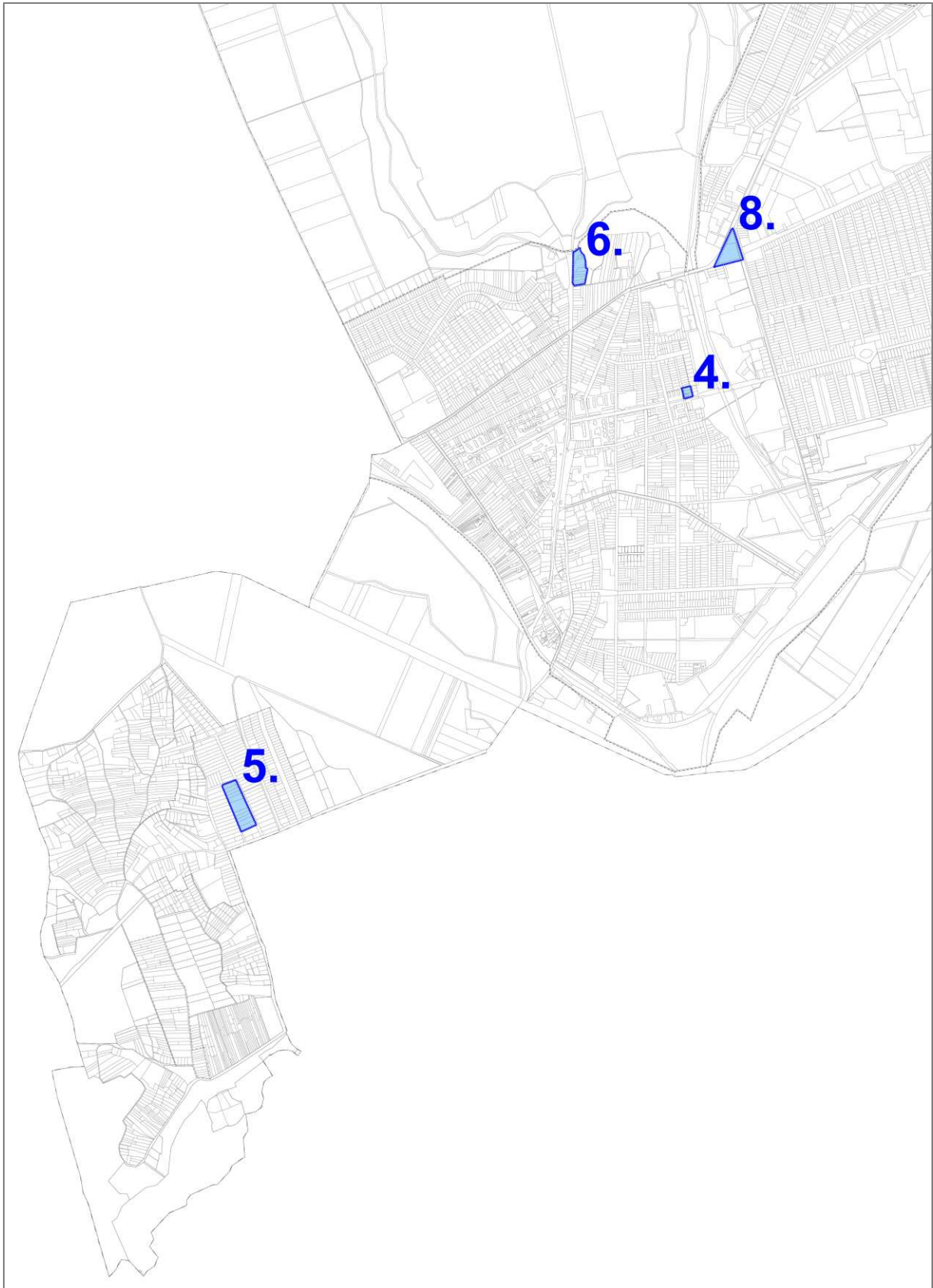
2.2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

Jelen módosítási eljárás a településfejlesztési döntések értelmében az alábbi módosítási igények szerinti elemeket tartalmazza (a módosítások számozása a döntésekben és a szerződésekben szereplő számozással azonos):

Módosító indítványok rövid leírása		Mit érint?		
		TSZT	SZT	HÉSZ
2.	A helyi építési szabályzat pontatlanságainak megszüntetése, hivatkozások egyértelműsítése. (148/2022. (VI.30.) Kt. döntés alapján – 1.4. pont)			X
3.	Dombóvár város helyi építési szabályzatában szereplő „Gip-5”, „Gip-6” és „Gip-7” jelű építési övezetekben a kereskedelmi és szolgáltatói funkciók kialakítási lehetőségének hangsúlyozása. (228/2022. (XII.16.) Kt. döntése alapján – 1.2. pont)			X
4.	A Móricz Zsigmond utcai 2095, 2096 és 2097 hrsz.-ú építési telkek által meghatározott területen a telekalakítás lehetőségének megteremtése. (228/2022. (XII.16.) Kt. döntése alapján – 1.3. pont)		X	X
5.	A dombóvári 6303 hrsz.-ú, Zádori József utca 16. szám alatti építési telken a meglévő épület funkcióbővítése kapcsán a szabályozási paraméterek felülvizsgálata. (228/2022. (XII.16.) Kt. döntése alapján – 1.4. pont)		X	X
6.	A Teleki utcát érintően a szabályozási vonal és a területfelhasználás módosítása a megküldött rajzok alapján. (228/2022. (XII.16.) Kt. döntése alapján – 1.6. pont)	X	X	
7.*	A Pannónia út - Bezerédj utca - Tóth Ede utca - Vörösmarty utca által határolt tömbbelső érintően a szabályozási vonal és a területfelhasználás módosítása. (228/2022. (XII.16.) Kt. döntése alapján – 1.7. pont)	X	X	
8.	A Lidl területének rendezése, telekhatárok pontosítása. (158/2023. (IX.28.) Kt. döntése alapján – 1.1. pont)	X	X	

* A módosítási indítvány másik eljárásban kerül tárgyalásra, így a tétel törlésre került ebből az eljárásból.

A településrendezési eszközök jelen módosításai konkrét helyszínek esetében merültek fel, melyek jellemzően a város belterületén helyezkednek el. A módosítások 4 helyszínt érintenek, melyek Dombóváron belüli elhelyezkedését a következő ábra mutatja be:



A módosítások helyszínei

A módosítások részletes bemutatását egységes táblázatban foglaljuk össze. A táblázatok részletesen mutatják a tervezett módosításokat, valamint a hatályos településrendezési eszközöket és a módosítások várható környezeti hatását.

A tervezett módosításokat bemutató táblázat felépítése a következő:

- **1. OLDAL**

Bal oldala az információs sáv, az indítványra vonatkozó fontosabb adatokat, valamint az indítvány tartalmának, helyszínének rövid bemutatását és a módosítás leírását tartalmazza.

Jobb oldala tartalmazza az átnézeti térképet, valamint a földhivatali alaptérkép kivonatát, mindkettőn megjelenik a módosítással érintett terület lehatárolása.

- **2. OLDAL**

A módosítási területet bemutató ortofotó kivágatot, közműtérképet vagy a helyszínt részletesen ismertető fotókat tartalmazza.

- **3. OLDAL**

A hatályos szerkezeti tervet, valamint a szerkezeti terv tervezett módosítását mutatja be. Ezen oldalon szereplő kivágatok az ábrázolások érthetősége végett a módosítással érintett konkrét helyszínre fókuszálnak, így a csak nagyobb kiterjedésű kontúrral lehatárolható, módosítással érintett terület határa a kivágat mezőjéből kifuthat.

- **4. OLDAL**


A szabályozási terveket bemutató oldal. Tartalmazza a hatályos terv kivonatát, és a tervezett módosítást. Ezen oldalon szereplő kivágatok az ábrázolások érthetősége végett a módosítással érintett konkrét helyszínre fókuszálnak, így a csak nagyobb kiterjedésű kontúrral lehatárolható, módosítással érintett terület határa a kivágat mezőjéből kifuthat.

MÓDOSÍTÓ INDÍTVÁNY SORSZÁMA	INDÍTVÁNYOZÓ
02.	Dombóvár Város Önkormányzata
INDÍTVÁNY RÖVID TARTALMA, HELYSZÍNE	
A helyi építési szabályzat pontatlanságainak megszüntetése, hivatkozások egyértelműsítése. (148/2022. (VI.30.) Kt. döntés alapján)	
A MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA	
<p>A módosítás során az építés hatóság észrevételei kerülnek megvizsgálásra és a szükséges esetekben pontosításra. Jelen módosítással párhuzamosan elkezdődött a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata is, így a munka során mérlegelésre kerül, hogy mi az, amit ebben az eljárásban és mi az, amit a felülvizsgálat során érdemes és lehetséges pontosítani, átalakítani a HÉSZ szövegezésén.</p> <p>A jelenlegi tervek 2004-ben kerültek jóváhagyásra, így a HÉSZ szerkezet a jelenlegi jogszabályszerkesztési elvárásoknak sok esetben nem felel meg, azonban ennek teljeskörű átalakítása a felülvizsgálat során lehetséges.</p> <p>A HÉSZ jelen eljárásban érintett részei:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Gip-7 övezetben a fejlécben 40% a beépítés, a rendeletben 50% van írva. A hatóság az 50%-ot javasolja megtartani.</i> 2. <i>Abban az esetben, ha a telekre kötelező szabályozási vonal van előírva a kialakítandó telket, amit út miatt kell leadnia a telkéből először magánútként szokták bejegyezni az eredeti ingatlan tulajdonos nevére. A HÉSZ-ben szereplő 5.§. (5) előírás ezt nem teszi lehetővé, így ennek pontosítását kéri a hatóság.</i> 3. <i>Az Ln-1 övezet beépítési és telekalakítási paramétereit összefoglaló táblázatban szereplő 3,5 érték pontosítása.</i> 4. <i>Az Lk-1 jelű övezet 5. A beépítés paramétereit bekezdésében a „*” jelölés pontosítása és az építmények közti távolság fogalmának tisztázása.</i> 5. <i>Lf-1 övezet előírásaiban az 5. pontban szereplő jelölések saroktelkekre vonatkozó előírás pontosítása, „oldalkert” szöveggel történő kiegészítése.</i> 6. <i>Lf-2 övezet előírásaiban az 1. pontban szereplő létesítendő parkolószám pontosítása az OTÉK változása miatt.</i> 7. <i>Lf-2 övezet előírásaiban az 5. pontban szereplő jelölések saroktelkekre vonatkozó előírás pontosítása, „oldalkert” szöveggel történő kiegészítése.</i> 8. <i>Vt-3 övezet beépítési paramétereit bemutató táblázatban az 1200 javítása 900-ra</i> 9. <i>Gip-1 alaptáblázat O jelölés</i> 10. <i>Az Úh-3 összefoglaló táblázatában szereplő 10%-os érték javítása</i> 11. <i>K-1_{sp} övezet 6. pontjának egyértelműsítése</i> 12. <i>K-2_{st} övezet 6. pontjának egyértelműsítése</i> 13. <i>K-3_{r, w, sp} övezet 6. pontjának egyértelműsítése</i> 14. <i>Parkolószám rögzítése lakó és üdülő rendeltetés esetében</i> <p>Jelen eljárásban azon észrevételek alapján kerül pontosításra a HÉSZ, melyek az építésügyi előírások esetleges elírásaira, nehezen értelmezhető szabályaira vonatkoznak.</p> <p><i>A módosítás a HÉSZ szöveges részeit érintik, területfelhasználás módosítással nem járnak, többnyire technikai jellegű pontosítások, a többértelmű szabályok egyértelműsítése, így a környezeti-rendszerekre várhatóan nem gyakorolnak negatív hatást. A településrendezési eszközök tervezett módosítása a környezet-használat minőségét kedvezőtlen irányba nem változtatja meg.</i></p>	
SZERKEZETI TERVET ÉRINTI	NEM

TERVEZET ELŐÍRÁSOK

Az építési övezetek vonatkozó előírásai a következők:


1.

	SZ	4050
	9,5	5000

2.

(5) Amennyiben valamely övezetben magánút létesül, a magánút telkének kialakítására az övezeti előírásban rögzített, kialakítható telekméretre vonatkozó paraméterek nem vonatkoznak. ~~A magánutat legalább jelen szabályzat 10. számú melléklet szerinti (Köu-5 jelű minta kereszttervénnyel) építési területtel kell biztosítani.~~ A magánút minimális szélessége legalább 5,0 m legyen, azokban az esetekben, amikor közút szélesítése, vagy egyéb szabályozási vonal szerinti telekalakítás során jön létre magánút, a magánút tetszőleges szélességgel kialakítható. Az út létéből építési jog akkor keletkezhet, ha a magánút telke útként van nyilvántartva.

3.

	K(SZ)/SZ/Z/HZ	K/60
	K(13,5)/18,5/3,5	K

Eredeti szándék szerint a garázsok magasságára vonatkozó érték volt, de az az övezeti előírásokból nem derül ki, a garázsok magassága az övezetben szövegesen rögzítve van, innen törölhető az érték.

4.

5 A beépítés paraméterei				
Az övezet telkein				
Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
	előkert	oldalkert	hátsó kert	
Több épület lehet,	K vagy 6,0 m	K** 7,5 m**	← 7,5 - 18,0 m telekméret függvényében*** →	Szabadon álló Zárt sorúan csatlakozó

• — Új építés esetén a tényleges építménymagasságból OTÉK szerint meghatározott telepítési távolság biztosítandó.

— ** Zárt sorú beépítés esetén ~~saroktelken~~, udvari épületszárnyak között, valamint zárt sorú összeépítést megszakító ~~oldalkert~~ beépítés esetén is tartandó távolság.

*** — Hátsó kert meghatározása ld. 3. számú mellékletben.

— Azon kialakult, legalább 40 m mélységű telkek esetében, amikor az összefüggő hátsó telekhatárok mentén már épületek állnak 0,0 m is lehet, ha ezzel a szomszédos telek használata nem korlátozódik (építmények közti távolság biztosítható, leányékolás nem következik be), és a ~~garázsok~~ hátsó telekhatáron álló épületek előtt legalább 12 m-es belső kert biztosítható.

5.

- — Kialakult állapot szerint 0,0 m is lehet,
- Saroktelken, ha az oldalkertek csatlakoznak, akkor ~~4+4 m~~ telkenként 4-4 m oldalkert tartható.


6.

1. **Az övezetben elhelyezhető funkció:** OTÉK 14. § (2) bekezdés: 1, 2, 3, 4, 5, 6 pontja szerinti építmények. A rendelet hatálybalépése előtt meglévő épületben (annak bővítése nélkül) legfeljebb 3 lakás létesíthető, amennyiben **a rendeltetésnek megfelelő- lakásonként egy** gépkocsi elhelyezése **az OTÉK-előírása szerint** telken belül biztosítható, továbbá az előírt zöldfelület mértéke biztosított.


7.

- — Kialakult állapot szerint 0,0 m is lehet,
- Saroktelken, ha az oldalkertek csatlakoznak, akkor 4+4 m **oldalkert** tartható.


8.

	K(O,SZ)/Z/O	K/60/85/100
	K/7,5/6,0	K/ 1200 900

9.

	K(SZ)/SZ/O	K/40
	K/9,5	K/2500

10.

	K(O,SZ,lkr)/O/Sz/lkr	1020
	5,5	1000

11. K-1st övezet

6. 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 9,5			

12. K-2st övezet

6. 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 9,5			

13. K-3_f, w, sp övezet

6. 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 9,5			

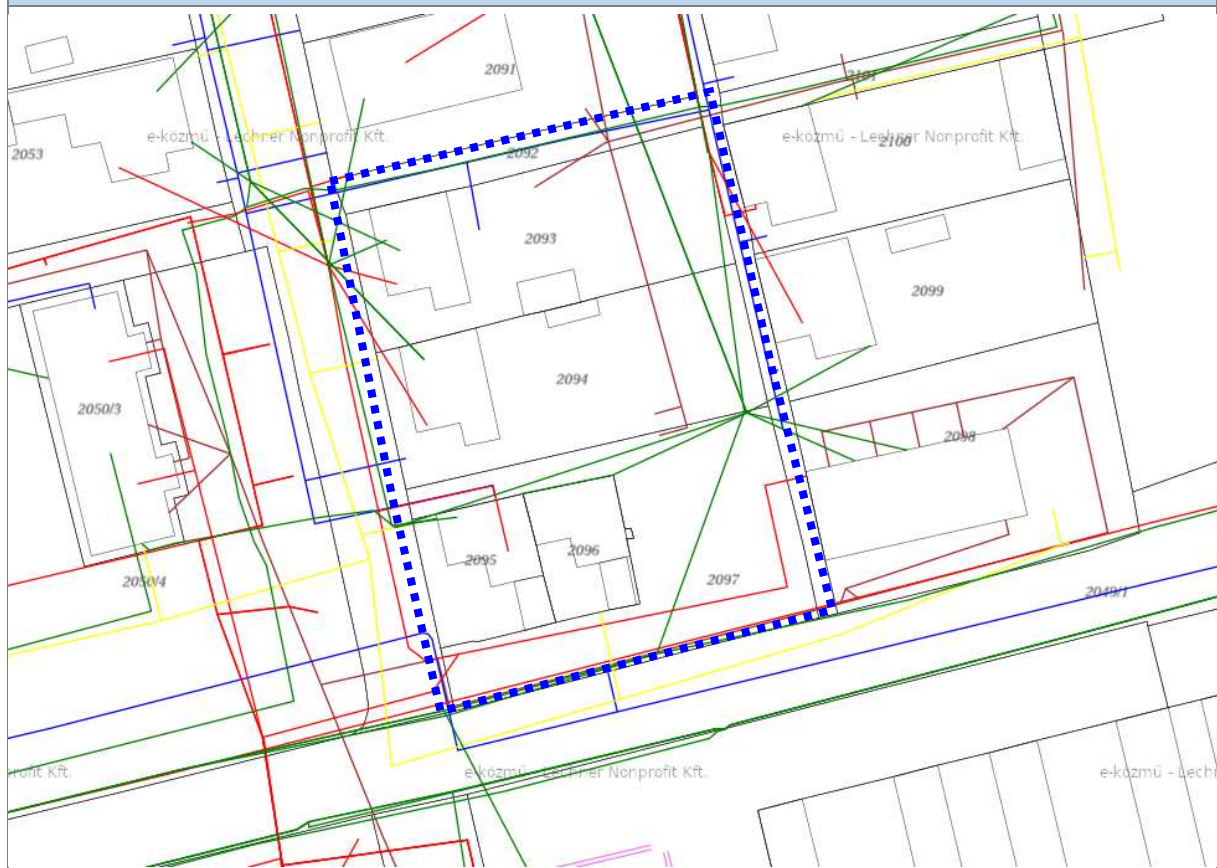
14. Parkolószám rögzítése lakó és üdülő rendeltetés esetében

A HÉSZ 5.§-a a következő (6a) ponttal egészül ki:

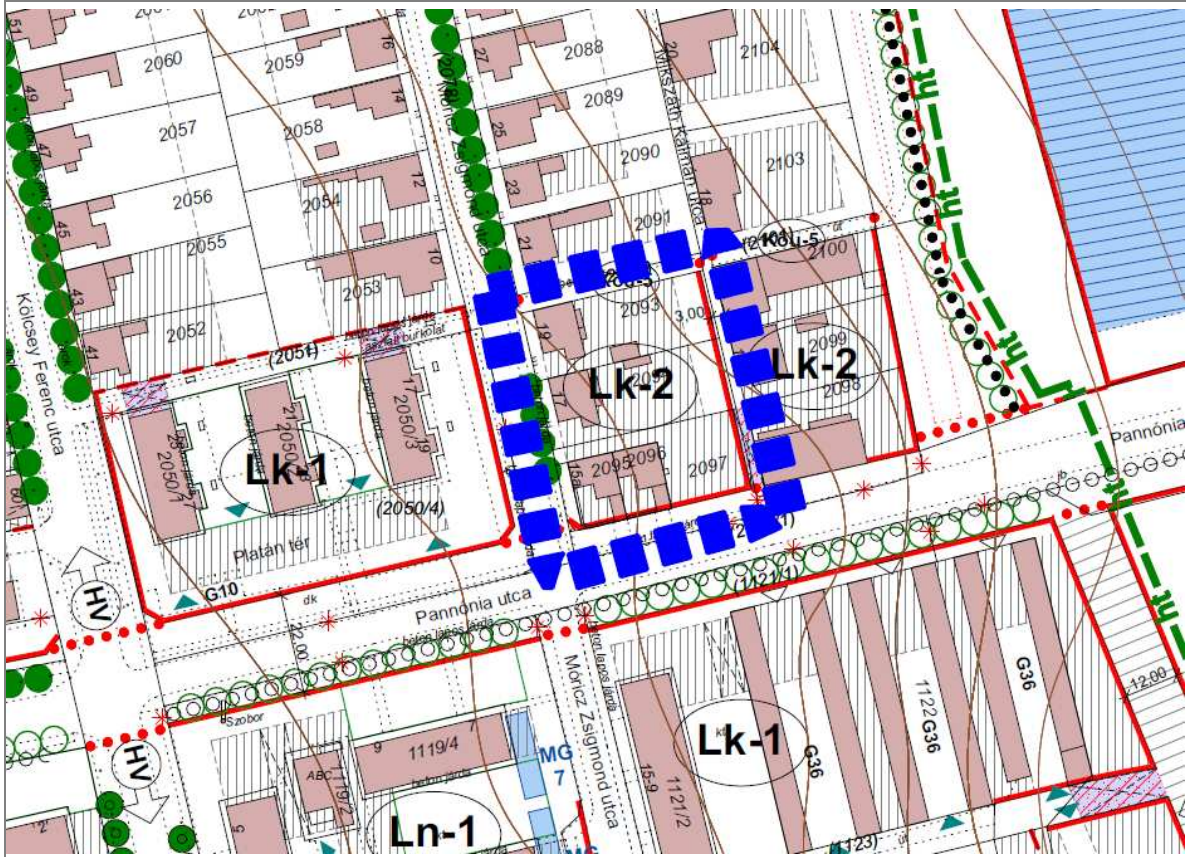
„(6a) Az övezetekben, építési övezetekben minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után 1 személygépkocsi elhelyezését szükséges telken belül biztosítani.”

MÓDOSÍTÓ INDÍTVÁNY SORSZÁMA	INDÍTVÁNYOZÓ
03.	Dombóvár Város Ök. / ALDI Mo. Élelmiszer Bt.
INDÍTVÁNY RÖVID TARTALMA, HELYSZÍNE	
Dombóvár város helyi építési szabályzatában szereplő „Gip-5”, „Gip-6” és „Gip-7” jelű építési övezetekben a kereskedelmi és szolgáltatói funkciók kialakítási lehetőségének hangsúlyozása. (228/2022. (XII.16.) Kt. döntése alapján)	
A MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA	
<p>A módosítás során a már meglévő Gip-5, Gip-6 és Gip-7 jelű építési övezetek előírásai érintettek. Ezen övezetek olyan egyéb ipari gazdasági területek, melyek többnyire a Tüskei Ipari-park részeként kerültek kijelölésre és alapvetően nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épületeket tartalmaznak, de Gip övezetben tartásuk az ipari parkhoz való tartozásuk miatt szükséges.</p> <p>A módosítás célja az övezeti előírások pontosítása, mely egyértelművé teszi, hogy ezen építési övezetekben kereskedelmi-szolgáltató építmény elhelyezhető.</p> <p>Az övezetek egyéb ipari gazdasági területek. Az alkalmazandó OTÉK a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést megengedi az övezetben.</p> <p><i>A módosítás a HÉSZ szöveges részeit érintik, területfelhasználás módosítással nem járnak, meglévő szabályok egyértelműsítése a cél, így a környezeti-rendszerekre várhatóan nem gyakorolnak negatív hatást.</i></p>	
TERVEZETT ELŐÍRÁSOK	
Az építési övezetek vonatkozó előírásai a következők:	
<p>Gip-5 HÉSZ 10. §(3a) 1. pont „Az övezetben elhelyezhető funkció: mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási, egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő, sportépítmény, településüzemeltetési feladatok ellátásához kapcsolódó létesítmény (pl. betonelemgyártás), valamint kereskedelmi-szolgáltató épület. A területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, egyéb közösségi szórakoztató épület.”</p>	
<p>Gip-6 HÉSZ 10. §(8) Gip-6 jelű övezet egyéb ipari övezet, amely elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. 1. pont Az övezetben elhelyezhető funkció: mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási, egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő, sportépítmény, településüzemeltetési feladatok ellátásához kapcsolódó létesítmény, valamint kereskedelmi-szolgáltató épület.</p>	
<p>Gip-7 HÉSZ 10. §(9) Gip-7 jelű övezet egyéb ipari övezet, amely elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. 1. pont Az övezetben elhelyezhető funkció: mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási, egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő, sportépítmény, településüzemeltetési feladatok ellátásához kapcsolódó létesítmény, valamint kereskedelmi-szolgáltató épület.</p>	
SZERKEZETI TERVET ÉRINTI	NEM

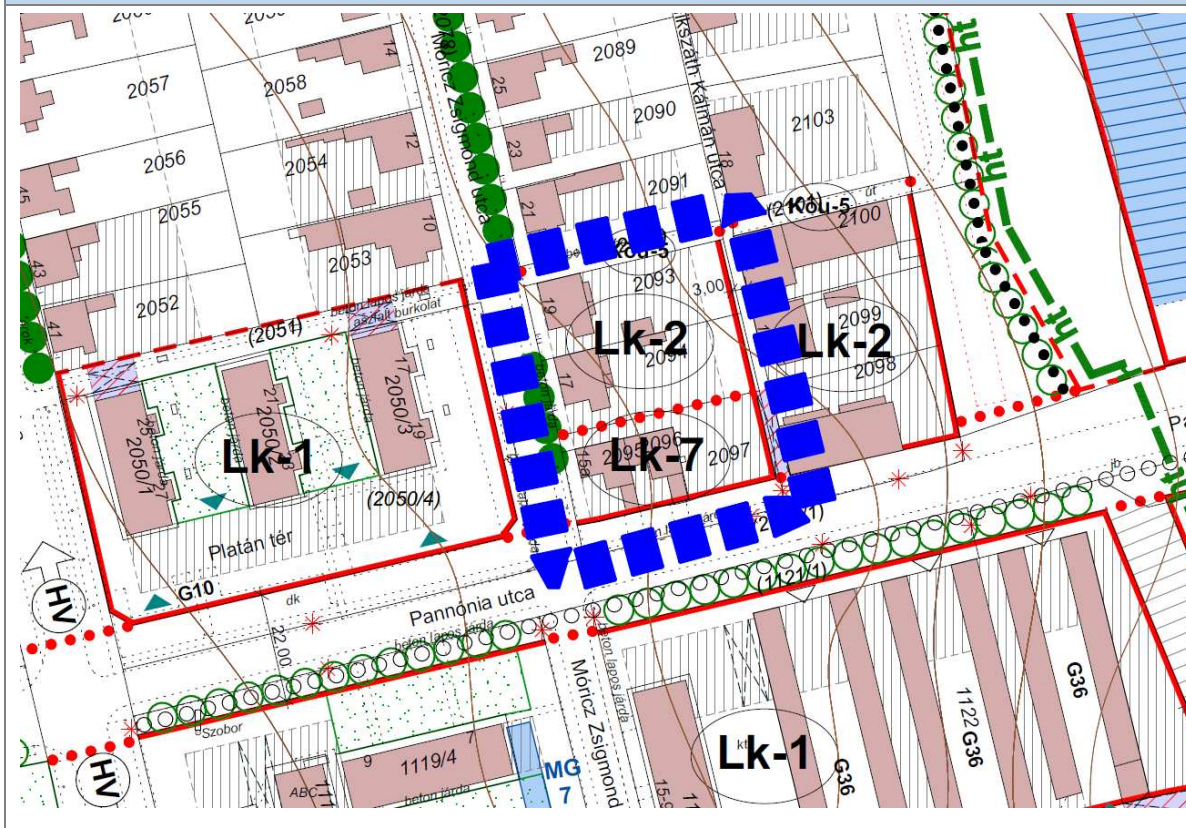
MÓDOSÍTÓ INDÍTVÁNY SORSZÁMA	INDÍTVÁNYOZÓ	HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÁTNÉZETI TÉRKÉP
04.	Dombóvár Város Ök.	
INDÍTVÁNY RÖVID TARTALMA, HELYSZÍNE		
A Móricz Zsigmond utcai 2095, 2096 és 2097 hrsz.-ú építési telkek által meghatározott területen a telekalakítás lehetőségének megteremtése. (228/2022. (XII.16.) Kt. döntése alapján)		
A MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA		
A módosítás során cél, hogy a 2095 és 2096 hrsz-ú ingatlanok minimálisan bővíthetővé váljanak a 2097 hrsz-ú ingatlan területéből.		
A terület jelenleg Lk-2 övezetbe sorolt, ahol a kialakítható lekisebb telekméret 600 m ² és, a legkisebb telekszélesség 14 m, az építménymagasság 9,5 m, a beépítési mód zárt sorú lehet.		
A tervezett telkek nagyságrendileg 190 m ² -esek lennének, az alábbi ábrákon lászik a tervezett kialakítás:		
A módosítás célja a telekalakítást lehetővé tevő szabályozási környezet kialakítása, mely során a helyi, kialakult, egyedi adottságú telkekhez és beépítéshez igazodó övezeti előírások megfogalmazása is szükséges.		
Az egyedi adottságokra tekintettel, a tömb déli területsávjára új Lk övezet kerül kialakításra a bemutatottak szerint, mely alapvetően a kialakítható telekméretben tér el a hatályostól. A kérelemben megfogalmazottól eltérően a telkek déli határán a közterületi vonal megtartása javasolt. A szerkezeti terv nem változik.		
<i>A településrendezési eszközök tervezett módosítása a környezet-használat minőségét kedvezőtlen irányba nem változtatja meg.</i>		
SZERKEZETI TERVET ÉRINTI	NEM	

KÖZMŰVESÍTÉS**HELYSZÍNI FOTÓK, ADATOK**

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV



TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV



HATÁLYOS ELŐÍRÁSOK

59(4) Az

Lk-2	K(O,SZ)/Z/Hz/O	K/60
	K/9,5	K/600

jelű övezet sűrű, eredetileg oldalhatáron álló beépítésből zárt sorúvá fejlődő lakóövezet mely a 9,5 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

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

- Az övezetben elhelyezhető funkció:** OTÉK 12 §. (2) bekezdés 1, 2, 3, 4 pontja szerinti, valamint kivételesen (3) bekezdés 1, 2 pontja szerinti építmények.
- A közművesítettség mértéke:** A 7. §. (2) bekezdés a.) pontja szerinti teljes közművesítettség biztosítandó.
- | | | |
|------------------------------------|---|--|
| A telekalakítás lehetőségei | Telekalakítás az alábbi paraméterek szerint engedélyezhető, nyeles telek létesíthető. | |
| A kialakítható telek | Legkisebb területe | K tartható, illetve 600 m ² |
| | Legkisebb utcai homlokvonala | K tartható, illetve 14,0 m |

TERVEZETT ELŐÍRÁSOK

A módosítás során a HÉSZ Lk-7 jelű építési övezettel egészül ki, az alábbiak szerint:

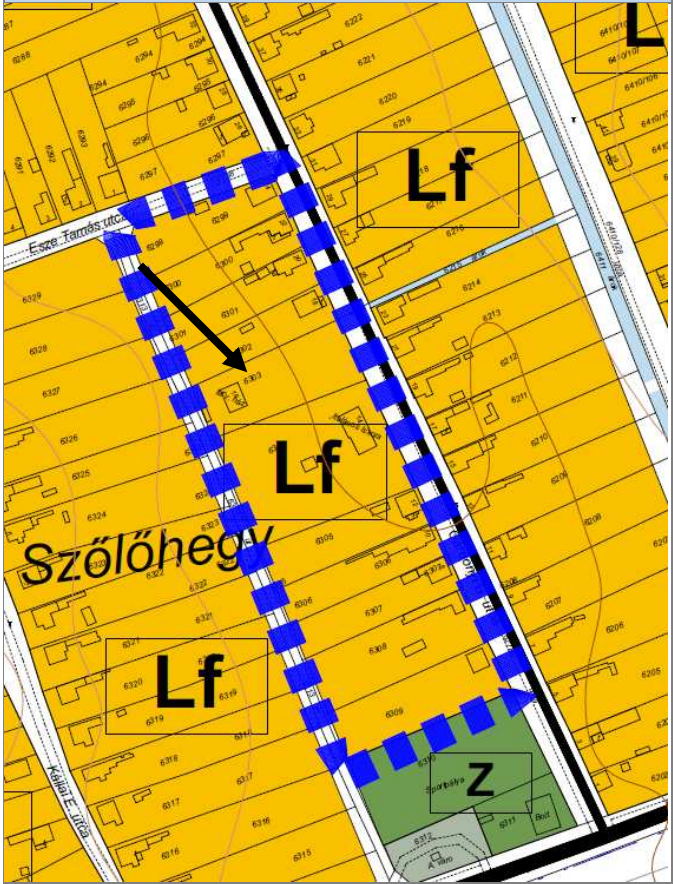
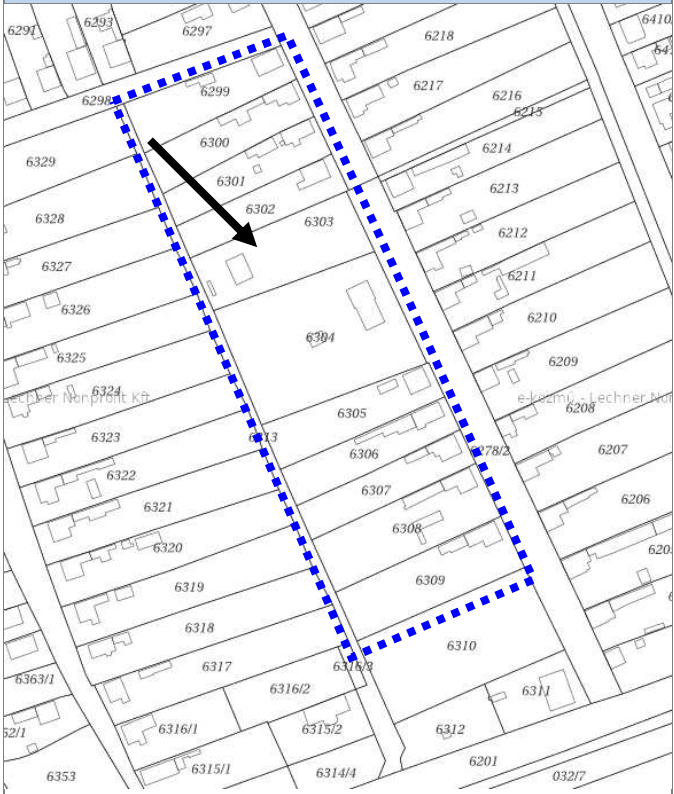
„(8a)

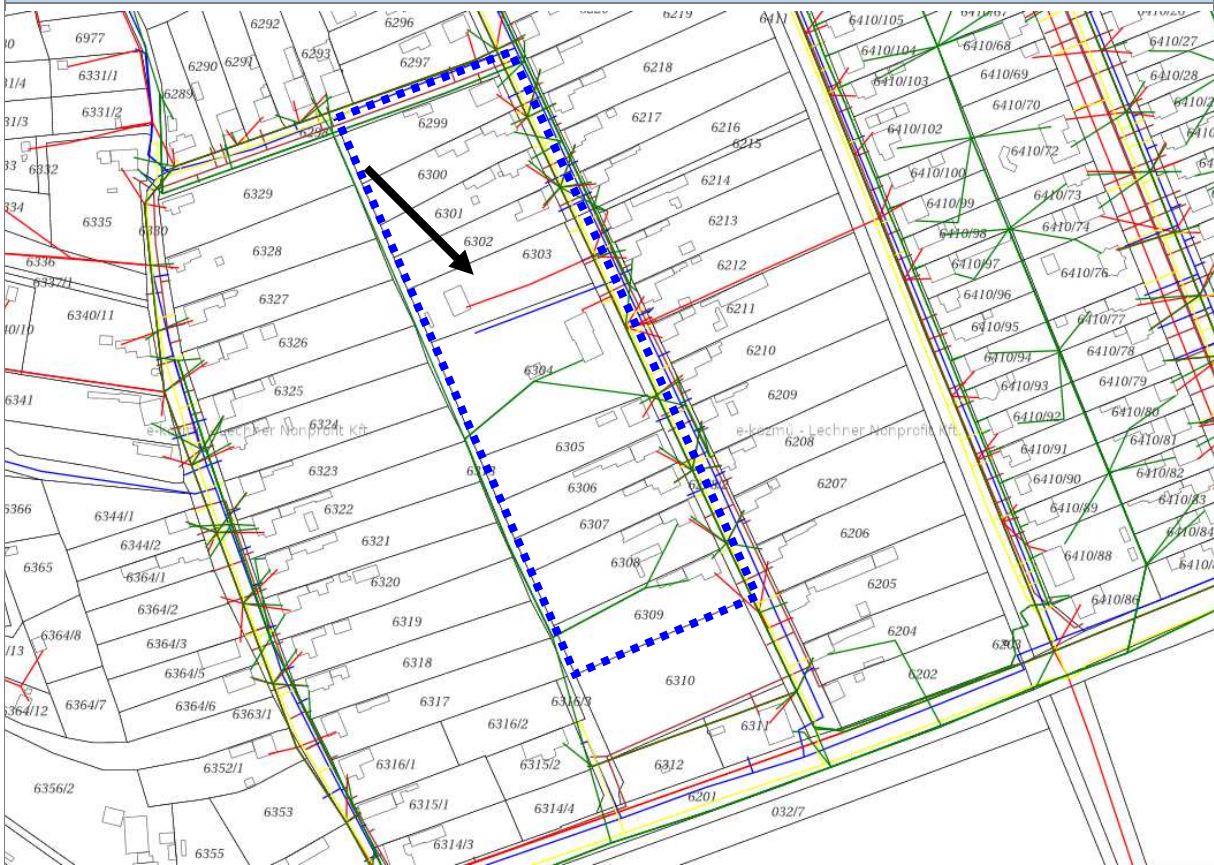
Lk-7	Z	60
	9,5	180

jelű övezet sűrű, eredetileg oldalhatáron álló beépítésből zárt sorúvá fejlődő lakóövezet mely a 9,5 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

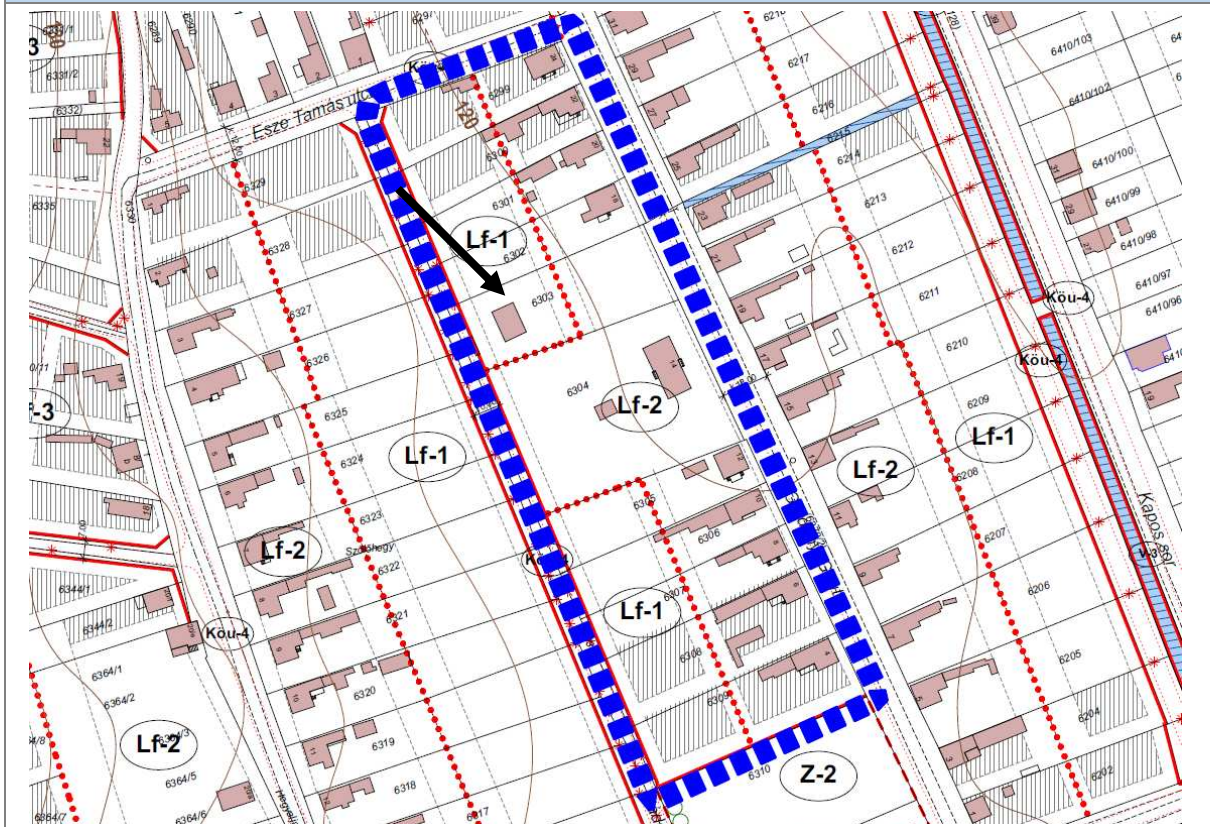
"K" betűjel meghatározása ld. 6. §. (11) bekezdés

- Az övezetben elhelyezhető funkció:** OTÉK 12 §. (2) bekezdés 1, 2, 3, 4 pontja szerinti, valamint kivételesen (3) bekezdés 1, 2 pontja szerinti építmények.
- A közművesítettség mértéke:** A 7. §. (2) bekezdés a.) pontja szerinti teljes közművesítettség biztosítandó.
- | | | |
|------------------------------------|---|---------------------------|
| A telekalakítás lehetőségei | Telekalakítás az alábbi paraméterek szerint engedélyezhető, nyeles telek létesíthető. | |
| A kialakítható telek | Legkisebb területe | K tartható illetve 200 |
| | Legkisebb utcai homlokvonala | K tartható illetve 10,0 m |
- | Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett | | |
|---|----------------------------|-------------------------|
| Beépítési módja | Legnagyobb beépítettsége % | Legkisebb zöldfelület % |
| Zárt sorú | 60 % | 20% |
- | A beépítés paraméterei | | | | |
|-----------------------------|-----------------------|-----------|------------|----------------------------|
| Az övezet telkein | | | | |
| Elhelyezhető épületek száma | Megengedett legkisebb | | | Beépítési mód függvényében |
| | előkert | oldalkert | hátsó kert | |
| Több épület lehet | K tartható vagy 0,0 m | - | 3,0 | - |
- | Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések | | | |
|---|-----------------------------|---------------------------------|---------------|
| Megengedett építménymagasság | Tetőzet és tető hajlásszöge | Magastető legnagyobb szélessége | Tető héjazata |
| K tartható illetve 9,5 m | - | - | " |

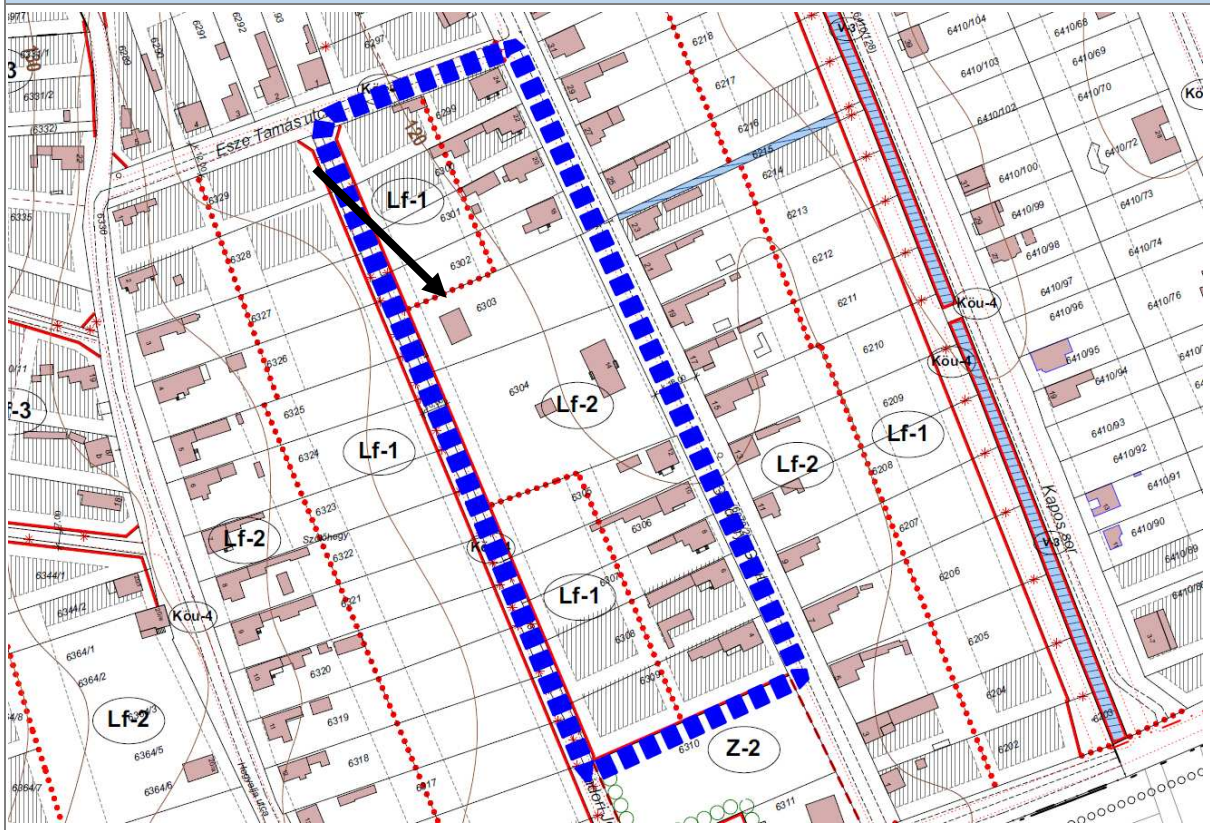
MÓDOSÍTÓ INDÍTVÁNY SORSZÁMA	INDÍTVÁNYOZÓ	HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÁTNÉZETI TÉRKÉP
05.	Dombóvár Város Ök.	
INDÍTVÁNY RÖVID TARTALMA, HELYSZÍNE		ALAPTÉRKÉPI ÁLLAPOT
A dombóvári 6303 hrsz.-ú, Zádori József utca 16. szám alatti (Szőlőhegy) építési telken a meglévő épület funkcióbővítése kapcsán a szabályozási paraméterek felülvizsgálata. (228/2022. (XII.16.) Kt. döntése alapján)		
A MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA		
<p>A módosítás során a 6303 hrsz-ú ingatlan érintett. A területen cél a közösségi ház fejlesztése, bővítése egy orvosi rendelővel, az épület hosszirányában.</p> <p>Az ingatlan jelenleg két falusias lakóterület építési övezetbe sorolt (Lf-1 és Lf-2), így az épületet tartalmazó telekrész kis mérete miatt a tervezettfejlesztés nem megvalósítható. A telek egyben használata tervezett, megosztása nem cél, így a módosítás során az ingatlan egységesen Lf-2 építési övezetbe kerül besorolásra.</p> <p>A módosítás során a HÉSZ szöveges részének pontosítása nem szükséges.</p> <p><i>A módosítás a természetben meglévő állapothoz igazodik, így a környezeti-rendszerek sérülését nem eredményezi, várhatóan nem gyakorol negatív hatást a környezetre.</i></p>		
SZERKEZETI TERVET ÉRINTI	NEM	

KÖZMŰVESÍTÉS**HELYSZÍNI FOTÓK, ADATOK**

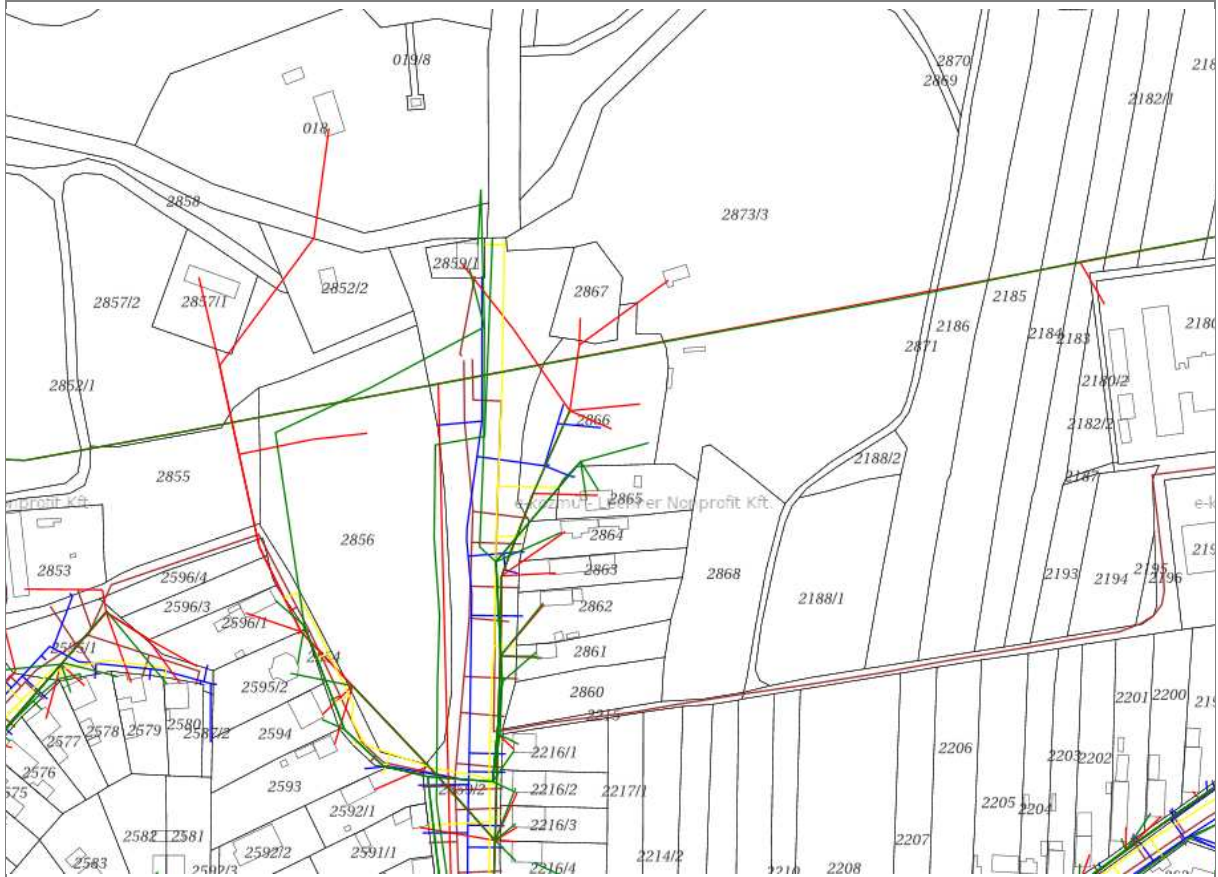
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV

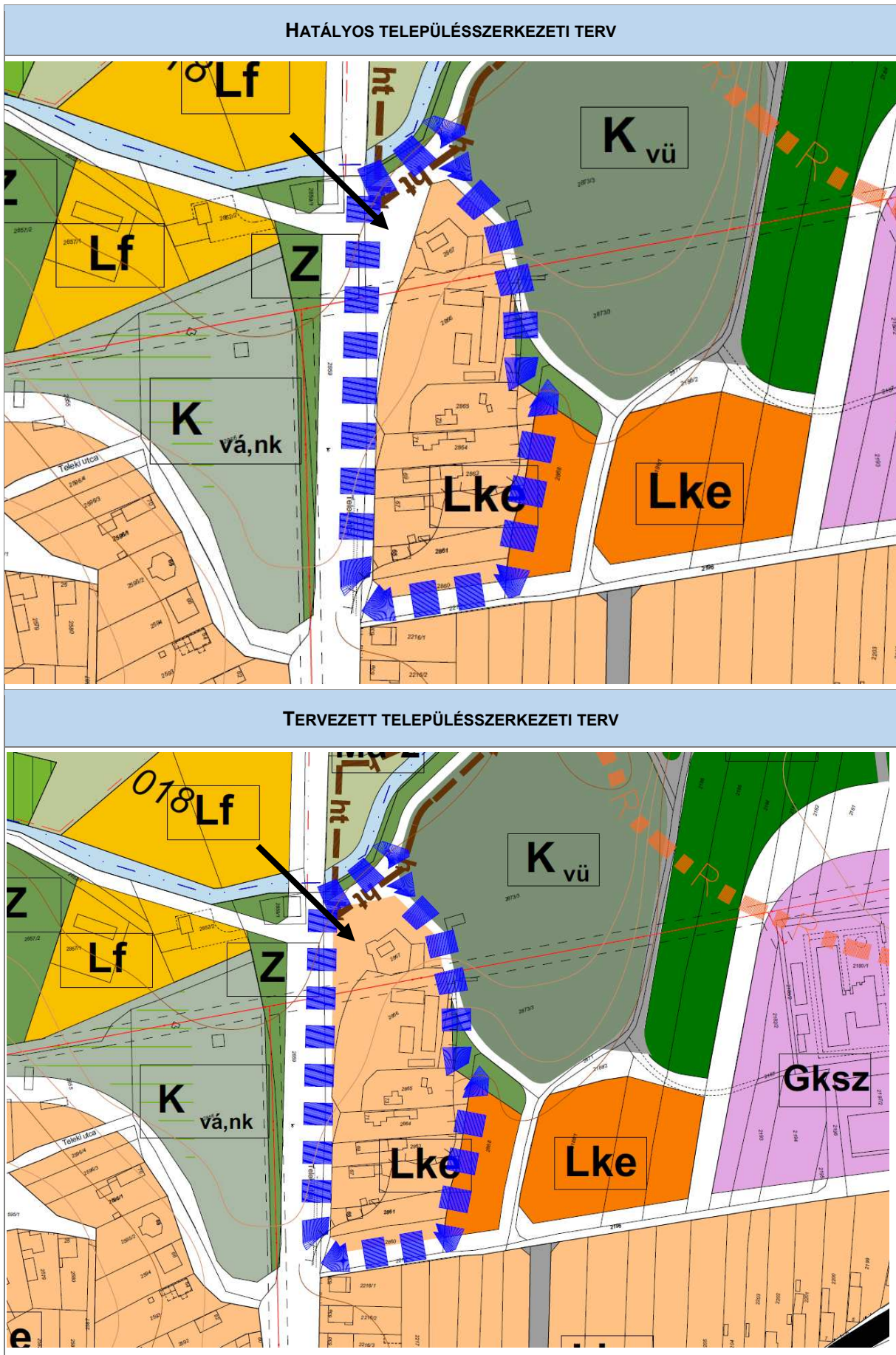


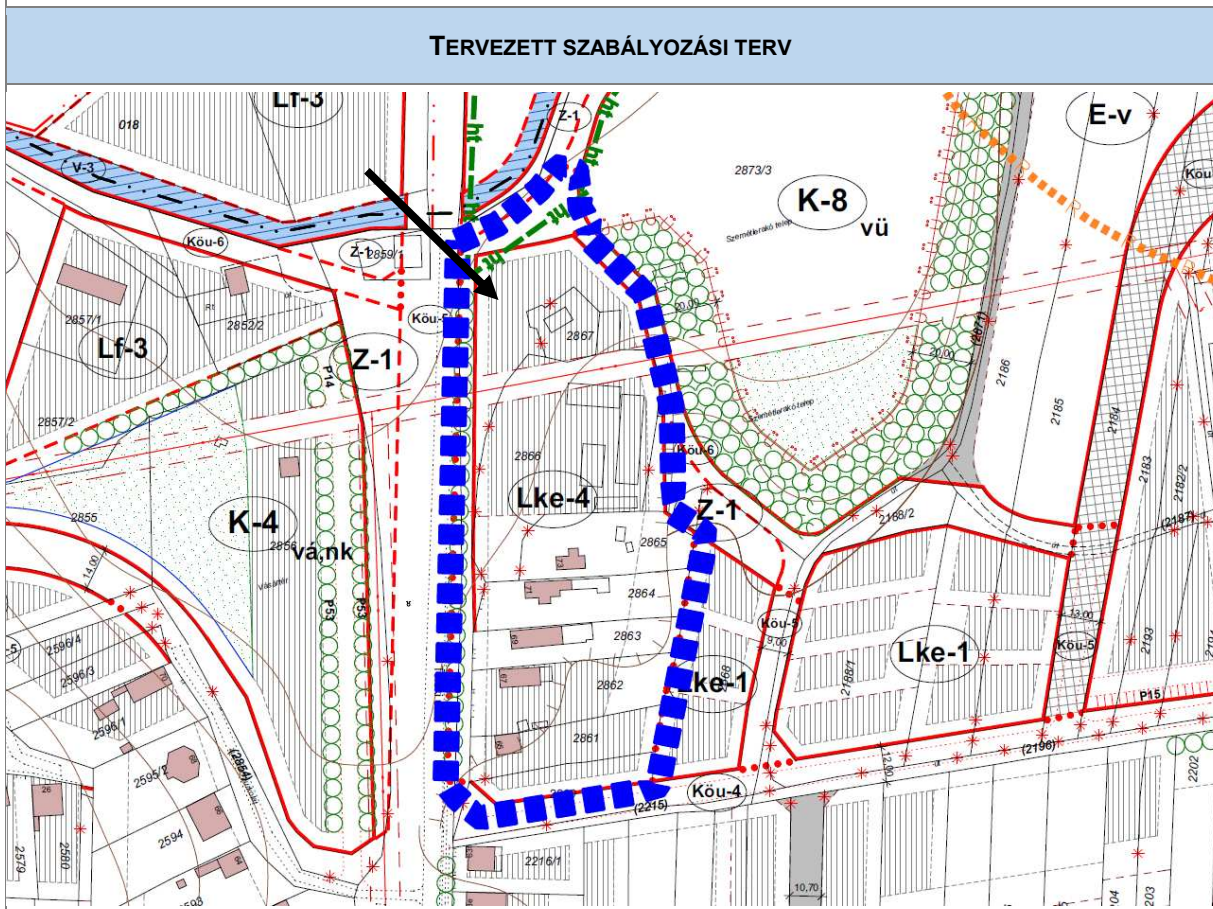
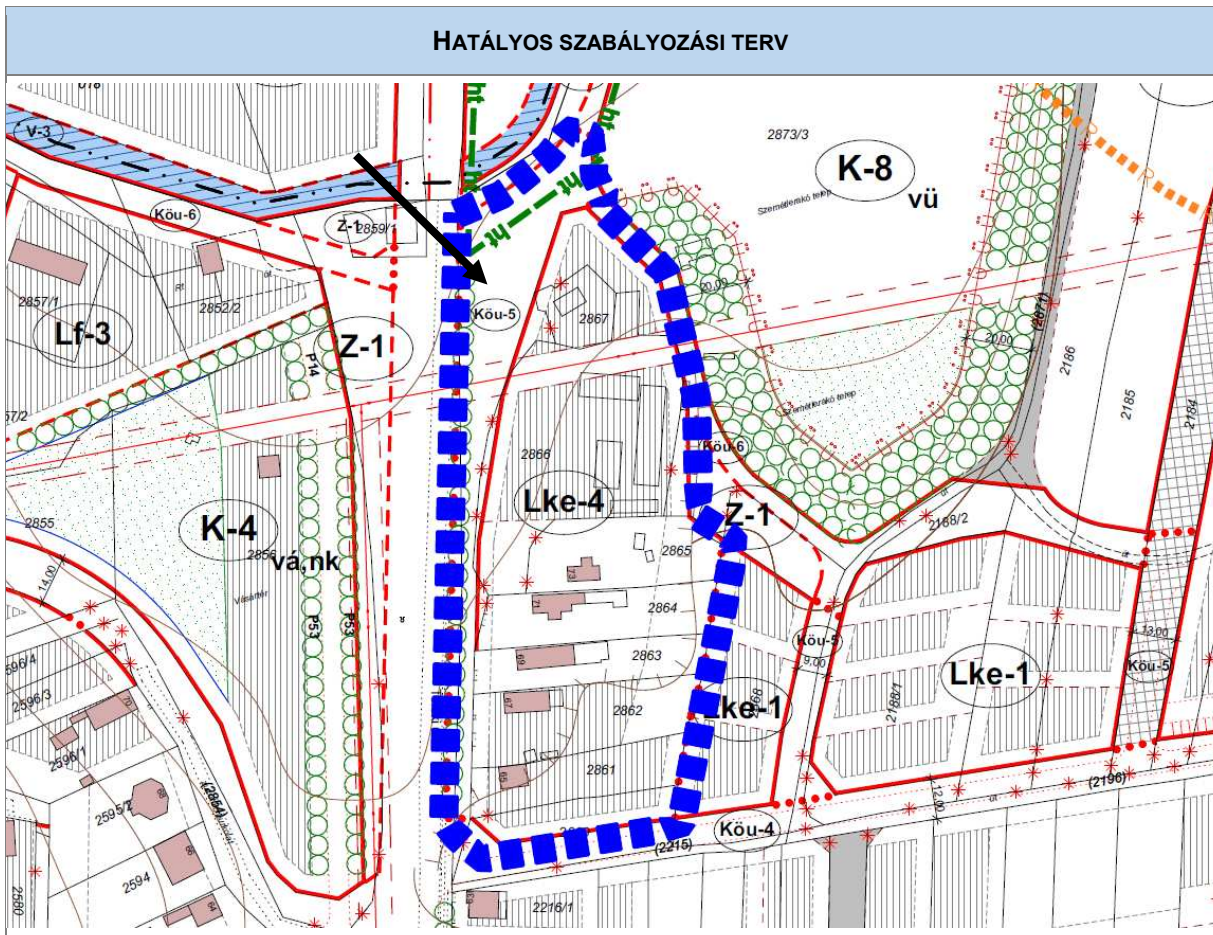
TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV

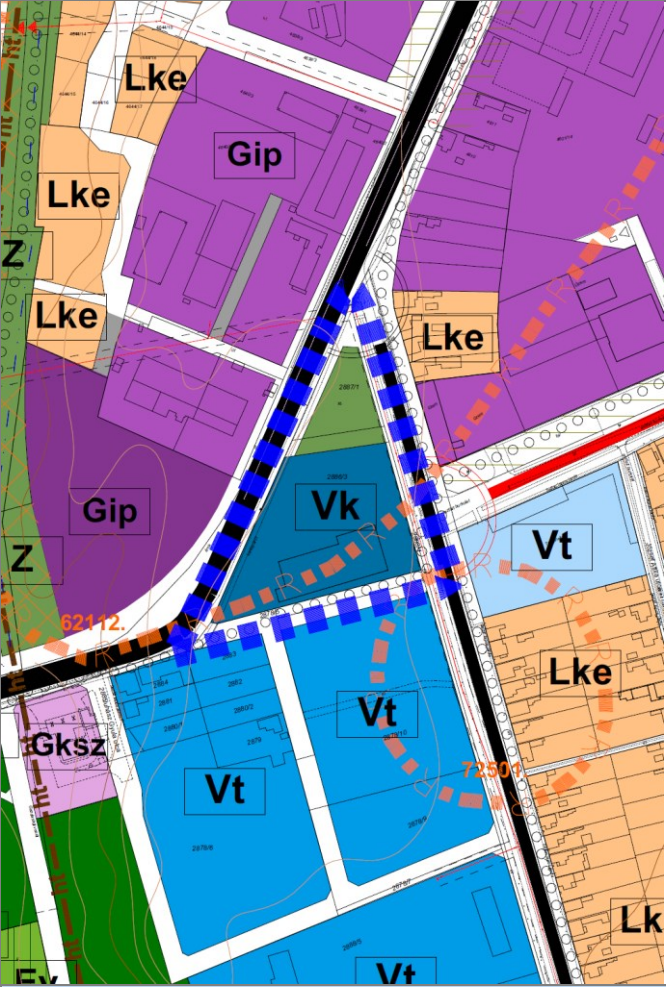
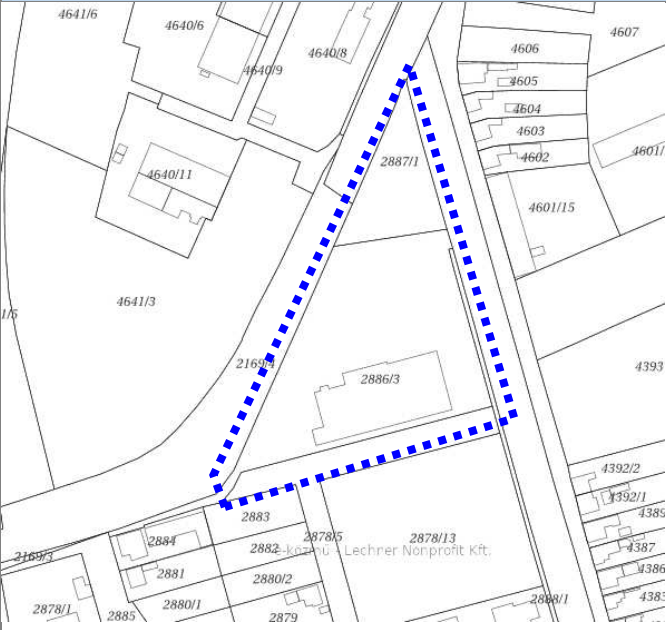


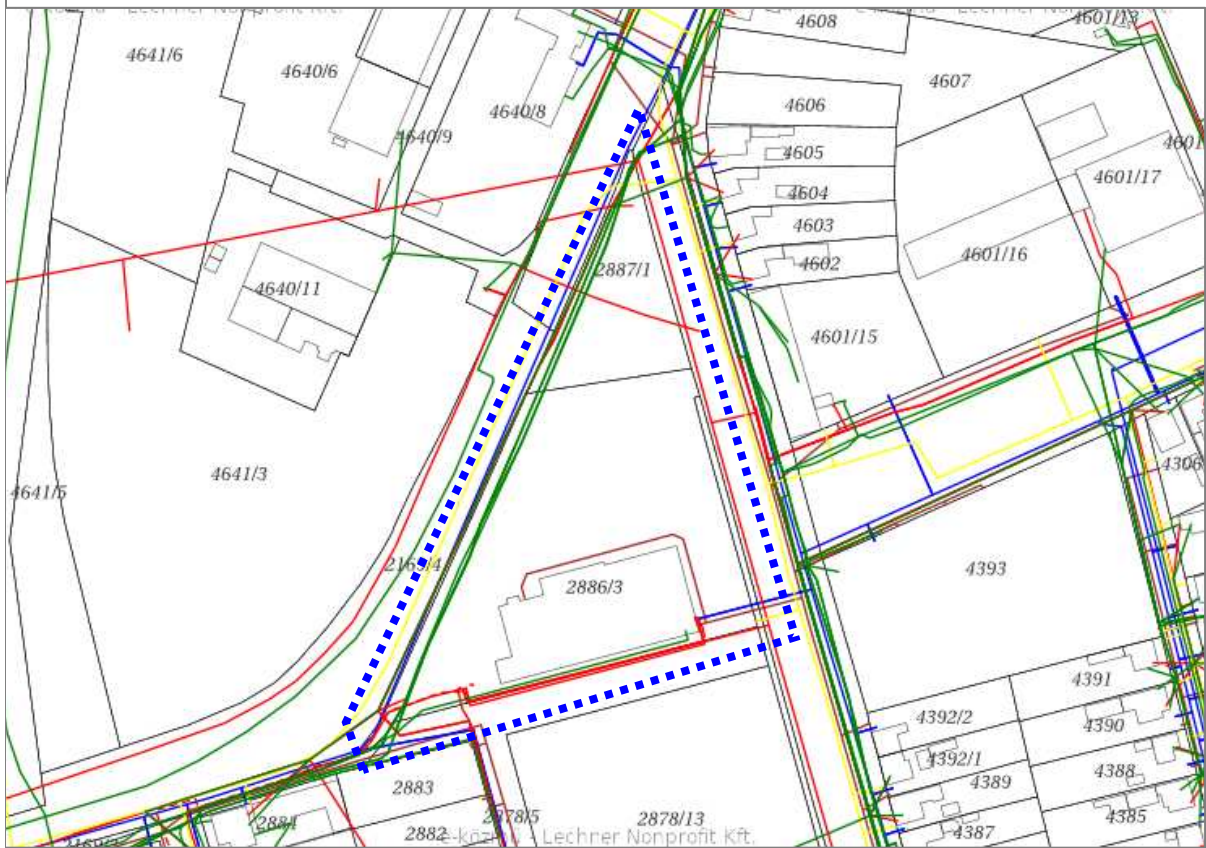
MÓDOSÍTÓ INDÍTVÁNY SORSZÁMA	INDÍTVÁNYOZÓ	HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÁTNÉZETI TÉRKÉP
06.	Dombóvár Város Ök.	
INDÍTVÁNY RÖVID TARTALMA, HELYSZÍNE		ALAPTÉRKÉPI ÁLLAPOT
A Teleki utcát érintően a szabályozási vonal és a területfelhasználás módosítása a megküldött rajzok alapján. (228/2022. (XII.16.) Kt. döntése alapján)		
A MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA		
<p>A módosítás a Telki utca északi részén található a 2866 és 2867 hrsz-ú ingatlanokhoz kapcsolódik, melyeket a hatályos szabályozási terv alapján szabályozási vonal érint. A területen nem indokolt, nem célja az Önkormányzatnak az út szélesítése, emiatt a módosítás célja a szabályozási vonal pontosítása az érintett ingatlanok vonatkozásában.</p> <p>A módosítás után a Teleki utca tervezett szélessége ~25 m marad, mely elegendő helyet biztosít az út kialakításhoz.</p> <p>A módosítás során a szabályozási vonal változásához igazodóan pontosításra kerül a telkeken ábrázolt javasolt építési hely lehatárolásai is.</p> <p><i>A módosítás a természetben meglévő állapothoz igazodik, így a környezeti-rendszerek sérülését nem eredményezi, várhatóan nem gyakorol negatív hatást a környezetre.</i></p>		
SZERKEZETI TERVET ÉRINTI	IGEN	

Közművesítés**HELYSZÍNI FOTÓK, ADATOK**

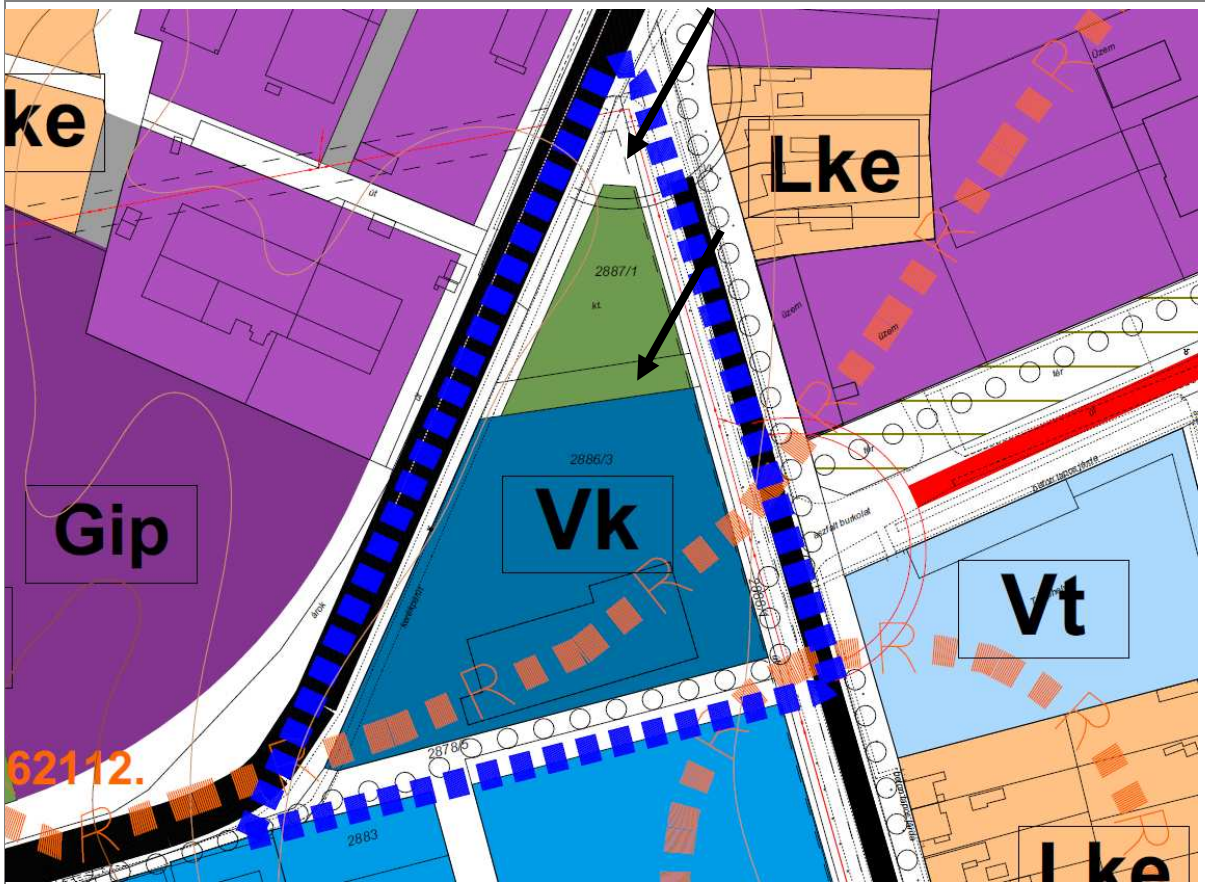




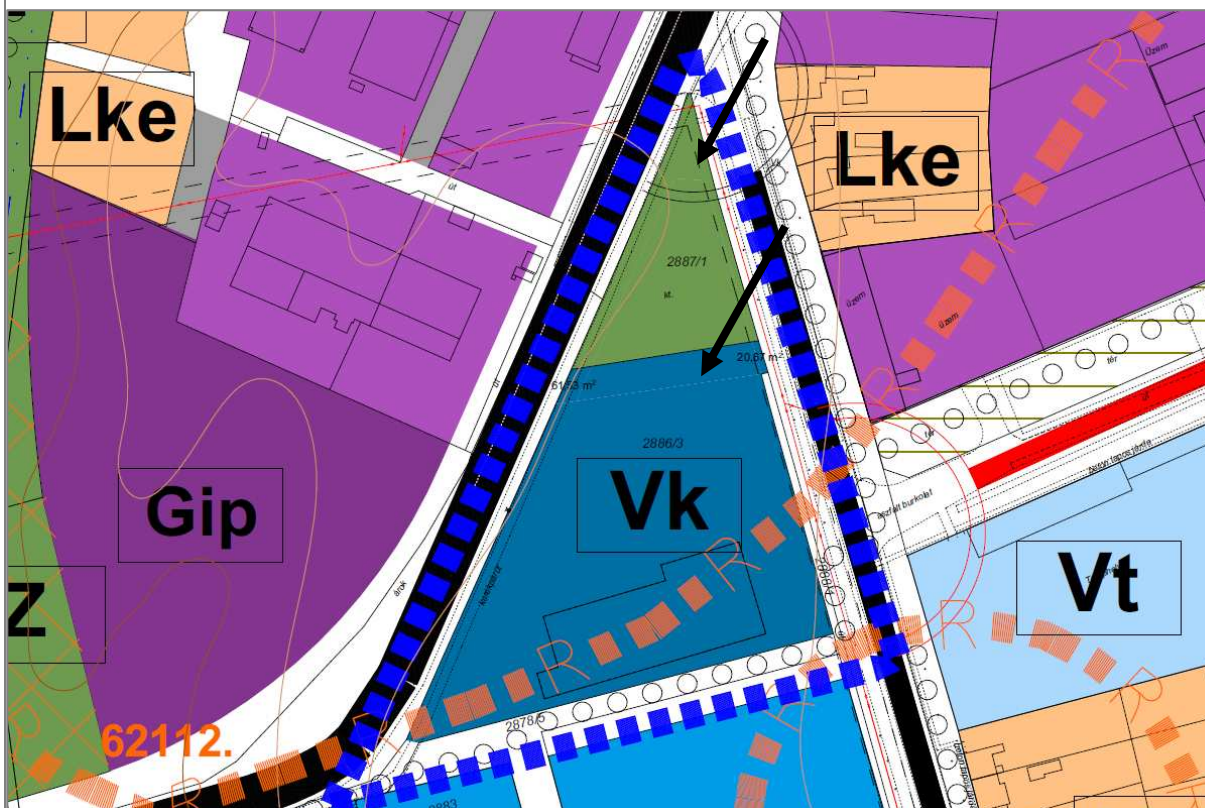
MÓDOSÍTÓ INDÍTVÁNY SORSZÁMA	INDÍTVÁNYOZÓ	HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÁTNÉZETI TÉRKÉP
08.	Lidl Magyarország Kereskedelmi Bt.	
INDÍTVÁNY RÖVID TARTALMA, HELYSZÍNE		
A Lidl területének rendezése, telekhatárok pontosítása. (158/2023. (IX.28.) Kt. döntése alapján) – A döntés meghozatalakor hatályos országos előírások alapján kiemelt fejlesztési területként az új beépítésre szánt terület kijelölést is tartalmaz ügyek is tárgyalhatók egyszerűsített eljárás keretein belül, emiatt szerepel ez az ügy jelen eljárásban.		
A MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA		
<p>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.</p> <p>A tulajdonos, Lidl Magyarország Kereskedelmi Bt., az ingatlan fejlesztését tűzte ki célul, a göngyölegvisszaváltással kapcsolatos épületbővítés megvalósítása érdekében. A tervezés során derült fény arra, hogy a telek északi telekhatára és a közterülethár (szabályozási vonal) hely között rajzi eltérés, ellentmondás van. Az eltérés egy rajzi hiba korábbi alaptérképi állapot és szándék szerint a szabályozási vonal telekhatáron állt. Időközben az alaptérkép frissülésével derült fény arra, hogy a telekhatár valójában máshol húzódik. A módosítás célja az érintett ingatlan északi részét érintő szabályozási vonal pontosítása, telekhatárra helyezése, az ingatlan határainak rendezése, a rajzi pontatlanságok javítása.</p> <p>Mivel a hiba javítása zöldterület megszüntetésével így új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, így a területnövekmény 125 %-ának megfelelő méretű zöldterület helyben, ök. tulajdonú telken kerül kijelölésre.</p> <p>A tervezéssel érintett terület régészeti lelőhelyként van nyilvántartva, melynek azonosítószáma 62112.</p> <p><i>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 településrendezési eszközök tervezett módosítása a környezet-használat minőségét kedvezőtlen irányba nem változtatja meg.</i></p> <p>A kérelemhez készült telepítési tanulmányterv a dokumentum 4. mellékletében tekinthető meg.</p>		
SZERKEZETI TERVET ÉRINTI	IGEN	

KÖZMŰVESÍTÉS**HELYSZÍNI FOTÓK, ADATOK**

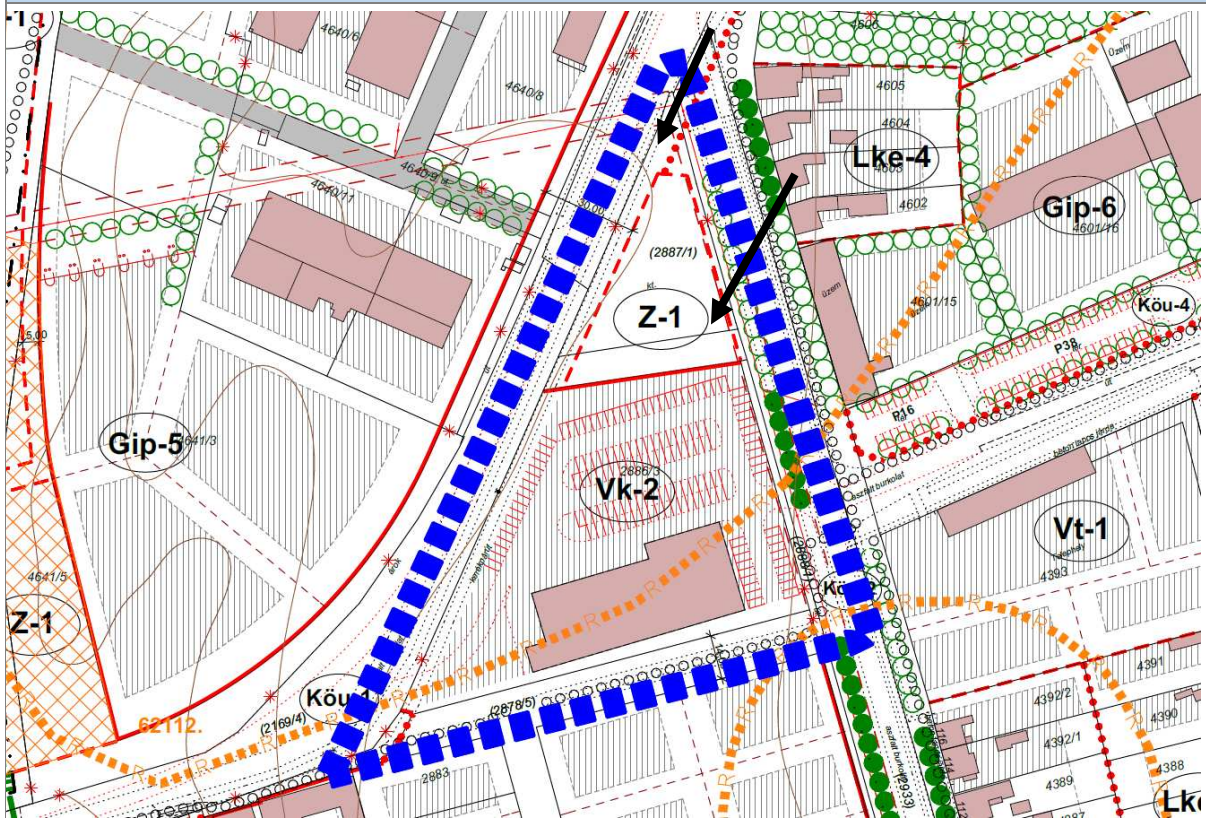
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



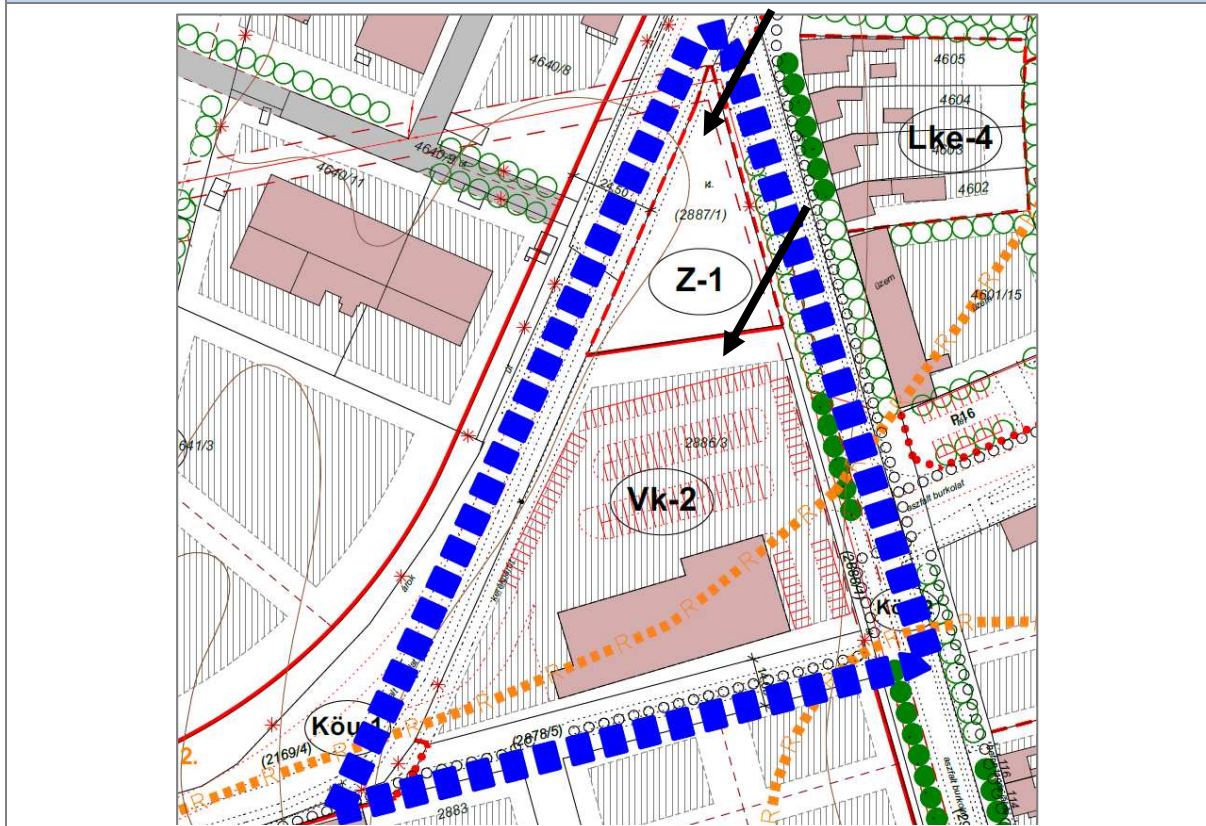
TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV



TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV



2.3. JAVALAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE, FEJLESZTÉSÉRE

Jelen kisebb módosítások, pontosítások a város épített értékeire nem gyakorolnak negatív hatást, azokat közvetlenül nem érintik. Az épített örökség megőrzését nem veszélyezteti a módosítás.

Dombóvár Örökségvédelmi Hatástanulmánya (a továbbiakban: ÖH) 2015. évben készült. Jelen módosítás az ÖH-val összhangban készült.

Jelenleg van folyamatban Dombóvár város új településtervének készítése, melyhez elkészül a város teljes területét felölelő örökségvédelmi hatástanulmány is. Jelen módosítások érdemi hatással nincsenek a város örökségvédelmi értékeire. A település örökségvédelmi értékeit felölelő elemzés pedig a településtervhez készül majd.

2.4. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT

TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

A módosítási területek jellemzően belterületen helyezkednek el, alapvetően már beépítésre szánt területen található, így a dombóvári tájszerkezetre jelentős hatást nem gyakorolnak.

A módosítások jellegéből és elhelyezkedéséből adódóan Dombóvár tájszerkezete nem alakul át, zöldinfrastruktúra elemei csekély mértékben érintettek, így bővebb tájrendezési javaslat megfogalmazására nem indokolt.

Tájvédelmi szempontból a módosítások megvalósítása során:

1. törekedni kell a meglévő növényzet megóvására;
2. az övezeti előírásoknak megfelelő minimális zöldterület biztosítása kötelező;
3. tilos inváziós fajok telepítése. Kerülni kell a tájidegen dísznövényfajok ültetését, helyette javasolt őshonos növényzet telepítése;
4. a füves területeken a vegyszeres kezelést, gyomirtást kerülni kell a környezeti terhelés minimalizálása, valamint a szomszédos területek ökológiai egyensúlyának megtartása érdekében;
5. továbbá a hatályos településképi rendelet előírásait maradéktalanul be kell tartani,

ZÖLDINFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSI JAVASLATOK

A település meglévő zöldfelületi rendszere településökológiai szempontból vizsgálva átlagos képet mutat. Ennek megőrzése és esetleges fejlesztése kiemelten fontos szempont a településrendezési eszközök módosítása során. A módosítási területek a város zöldinfrastruktúra-hálózatának jelentős elemeit nem érintik.

A zöldinfrastruktúra-hálózat fejlesztése során ügyelni kell arra, hogy az elszórtan kialakított zöldfelületi elemek közötti összeköttetés is létre tudjon jönni (pl.: fasorok, utak menti zöldsávok formájában).

A **8. módosítás** során egy még ki nem alakított, tervezet zöldterület határa kerül pontosításra a meglévő ingatlannyilvántartási adatok alapján. A módosítás során az eredeti terület 125%-ával megegyező zöldterület kerül kijelölésre, helyben, így nő a városon belül a kijelölt zöldfelületi elemek mérete.

A további módosítások közvetlenül nem érintik a város zöldinfrastruktúra-hálózatát, arra jelentős hatást nem gyakorolnak.

2.5. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Jelen eljárásban történő módosítások közül a 2., 3., 4., 5. tétel sem közvetett, sem közvetlen hatást nem gyakorol Dombóvár közlekedési hálózatára, továbbá nem indukálnak többlet közlekedési igényeket sem.

A **6. módosítás** során a Teleki utca tervezett szélesítését szolgáló szabályozási vonal felülvizsgálata a cél. Az útszakasz nyomvonalra kialakult, kialakítása jelenleg kiszolgálja a területeket. A tervezett útterület minimálisan csökkentésre kerül a természetbeni állapothoz igazodóan. A szabályozási szélesség 25,0 – 27,0 m marad, mely hosszútávon alkalmas a funkciója ellátásához. A tervezett csökkentés következtében nem lehetetlenül ez a Telki utca majdani szélesítése, fejlesztése.

A **8. módosítás** során a közlekedési terület mérete csökken, a zöldterület kijelölés okán, azonban ez olyan területen történik, ahol a természetben már zöldfelület került kialakításra jelenleg is, továbbá a csomópont közlekedési felületei is kialakultak, azok fejlesztése a közeljövőben nem tervezett, így az átsorolás nincs hatással a közlekedési hálózatra.

2.6. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

Jelen módosítások esetében jelentősebb területhasználati változás, érdemi kapacitásnövekedés nem történik, ebből fakadóan rendezési tervezési léptékben érdemi közműigény változást, növekedést nem indukálnak. A közlekedési területet is érintő módosítások esetében a közlekedési terület helyigényét, szabályozási szélességét úgy határoztuk meg, hogy a szükséges közműhálózatok a közterületen elhelyezhetők legyenek. Az érintett közlekedési területek jellemzően tervezett utak nyomvonalai, területei, melyek méretei az OTÉK előírásaitól legfeljebb egyedi adottság esetén tér el.

Az új beépítésre szánt területek kijelölése közvetlenül a belterülethez kapcsolódva történik, a meglévő közüzemi hálózatok és létesítmények könnyen elérhetők, nem szükséges nagy mértékű hálózatfejlesztés.

A beépítetlen területek igénybevétele során a szükséges közműkapacitásokat ki kell építeni. Ehhez az alaphálózat rendelkezésre áll, a tervezett közlekedési területek pedig alkalmasak arra, hogy a közművezetékek közterületen való vezetésével a terület ellátása biztosítható legyen. A módosítás során új közműigény, közmű kialakításához további terület biztosításának igénye nem merült fel.

2.7. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

A módosítási helyszínek a 2.2. Településrendezési javaslat című fejezetben szereplő módosítási lapokon kerülnek részletesen bemutatásra.

2.8. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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

Dombóvár tekintetében az alábbi területrendezési tervek előírásaival való összhangot szükséges vizsgálni:

- *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**)*

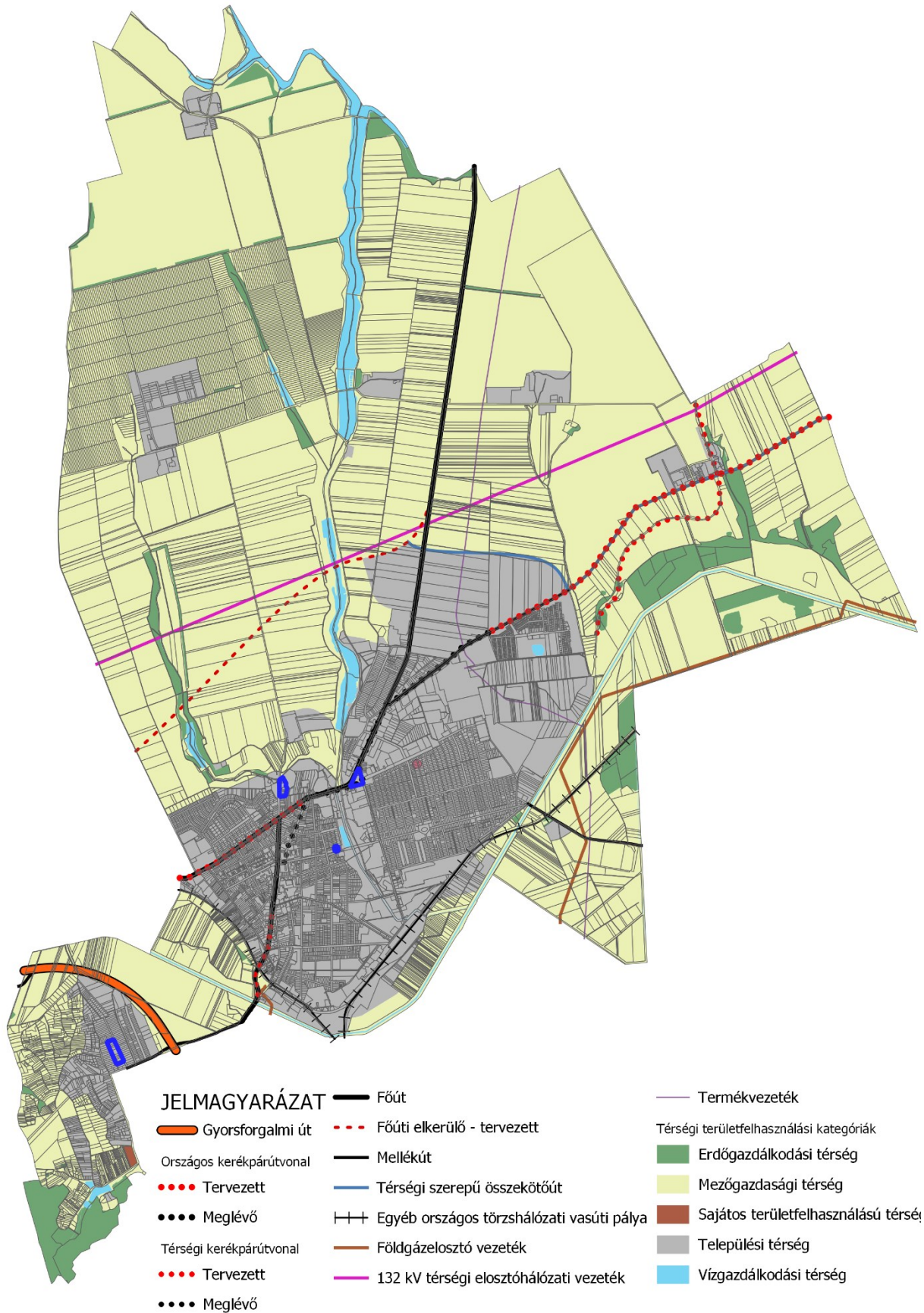
2.8.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK

A TMTrT Szerkezeti tervlapja alapján a módosítással érintett területek mindegyike települési térségen belül helyezkedik el.

Települési térségre vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg az MATrT:

*„**MATrT 11.§ d)** a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető”*

Megfelelés: A módosítási területek mindegyike település térségen belül helyezkedik el. Az MATrT előírásai alapján bármely övezet kijelölhető, ezáltal a települési térségen belül így a tervezett módosítások összhangban vannak a térségre vonatkozó előírásokkal.



Kivágat a TMTTrT Szerkezeti tervlapjából

2.8.2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Egyedül a 8. módosítás során kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület.



Az új beépítésre szánt területek és az új zöldterületek konkrét lehatárolása

Az alábbi táblázat összegzi, hogy hol milyen méretű új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, illetve mutatja, hogy mekkora nagyságú területen szükséges új erdőterületet vagy zöldterületet kijelölni:

Mód. ter.	Érintett hrsz-ek	Területnövekmény mértéke (m ²)	Területnövekmény 125%-a (m ²)	Megjegyzés
8.	2886/3 hrsz.	529,45 m ²	661,81 m ²	125%-os szabállyal jelölhető ki (zöldterület helyén településközpont vegyes kerül kijelölésre)

Az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozóan a Méptv., az MATrT és a TÉKA fogalmaz meg előírásokat. A tervekészítéskor hatályban lévő előírásoknak való megfelelést az alábbiak igazolják:

Méptv.

7.§ [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

(...)

(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános

településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.

MEGFELELÉS: A módosítás során zöldterület helyett kerülnek kijelölésre új településközponti vegyes terület. Ennek megfelelően a beépítésre szánt területnövekmény legalább 125%-ával (128,4%) megegyező méretű új zöldterület kerül kijelölésre. A csereterületként és pótlásként szolgáló zöldterületeknek helyt adó ingatlan (2887/1 hrsz.) önkormányzati tulajdonban áll.

8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

- a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és
- b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

Kiegészítő szabálya 419/2021. (VII.15.) Korm. rend.-ben: (2a) A zöldterület beépítésre szánt területhez viszonyított százalékának megállapítása során, a zöldterület övezet mellett az erdőterület övezetét és a természetközeli terület övezetét lehet figyelembe venni.

MEGFELELÉS: A településen kijelölt zöld- és erdőterületek nagysága meghaladja a beépítésre szánt területek nagyságának 3%-át.

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

- a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,
- b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és
- c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

MEGFELELÉS: A kijelölt új vegyes terület települési területen belül van, a zöldgyűrű sérülését nem eredményezi a kijelölés, illetve a helyhez kötöttségük okán nincs más alkalmas terület a közigazgatási területen belül.

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

- a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,
- b) számításokkal igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,
- c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,
- d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és
- e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítész véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.

MEGFELELÉS: A jogszabályoknak történő megfelelést az Önkormányzat döntésben fogja igazolni.

A későbbi fejezetben részletesen bemutatott alapján a település biológiai aktivitásértéke nem csökken. Új vegyes terület megközelíthető burkolt úton és a szükséges közműkapacitások is rendelkezésre állnak, melyet a közműterkép igazol.

A módosítás helyhez kötöttsége okán (az ezen a területen kialakult üzlethez kapcsolódóan a területfelhasználási rendszer javítása az ingatlannyilvántartási adatok alapján) kapcsolódó kialakítás) a településen nincs más olyan már beépítésre szánt terület vagy barnamezős terület, ami alkalmas lenne a tervezett rendeltetés megvalósítására.

A módosítás nem kiemelt közérdek és a megvalósításhoz nem szükséges az országos főépítész felmentése.

MATrT

8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

MEGFELELÉS: Az új beépítésre szánt terület a település közigazgatási területétől legalább 2,3 km-re van, így a módosítás megfelel ennek az előírásnak.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

MEGFELELÉS: Az új beépítésre szánt terület kijelölése során zöldterület szűnik meg, így a területnövekmény 125%-ával megegyező zöldterületi követelménynek való megfelelés során összesen 128%-nyi új zöldterület kerül kijelölésre.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

MEGFELELÉS: A módosítás során zöldterület kijelölés történik, így a korábbi pontokban foglaltaknak felel meg a terv.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, 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.

MEGFELELÉS: A módosítás során az új beépítésre szánt területek vonatkozásában kijelölt új zöldterület önkormányzati tulajdonban van.

13. § (1) Borvidéki település *borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.*

(2) Az *Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.*

MEGFELELÉS: A módosítási terület – és ezáltal az új beépítésre szánt terület kijelölése – nem érint borszőlő termőhelyi kataszteri I–II. osztályú földrészletet, valamint Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszteri I–II. osztályú földrészletet.

TÉKA

Mivel jelen eljárás során 2025. 10. 31. előtt elfogadott településrendezési eszközök módosítása történik, így a TÉKA 135. § (3) bekezdése alapján a TÉKA II. fejezet 13.§-ában szereplő, az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó részletszabályok nem szükséges figyelembe venni.

Emellett összefoglalóan elmondható, hogy a módosítás során az új zöldterületek önkormányzati tulajdonban álló ingatlanokon kerülnek kijelölésre, új közterület kialakítása nem cél, érdemi új lakóterület kijelölése nem történik, az előírásoknak való megfelelés az alátámasztó munkarészben részletesen bemutatásra kerül, a módosítás az egyetemes tervezés elvének figyelembevételével készült.

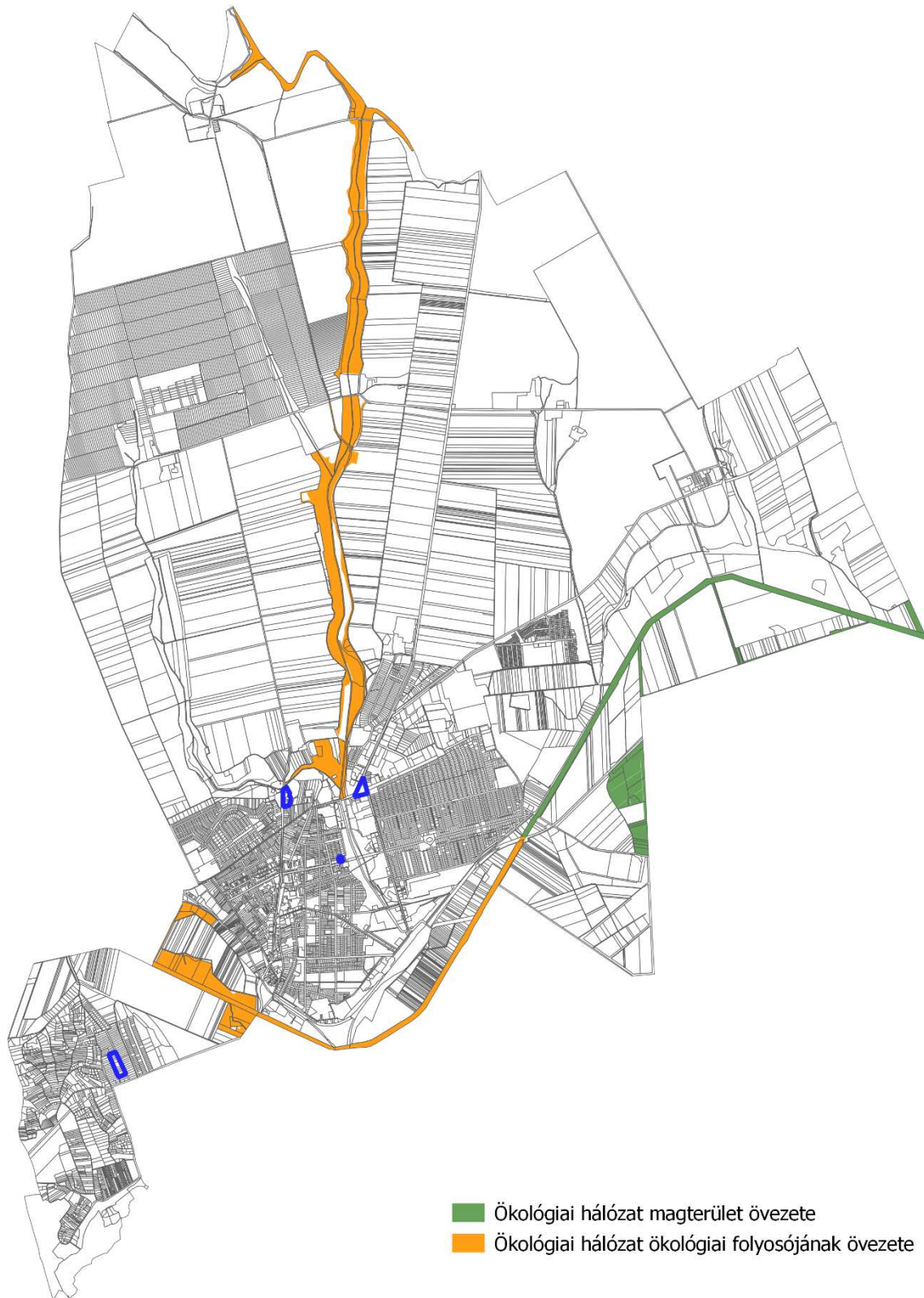
2.8.3. ORSZÁGOS ÉS MEGYEI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Az alábbi táblázat összefoglalóan mutatja, hogy milyen térségi övezetek érintik a módosítási területet:

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

A 2., 3. ügyek csak a HÉSZ szöveges részeit érintik, így azok nem kerültek feltüntetésre a táblázatban. A következőkben minden olyan térségi övezet kivágata bemutatásra kerül, mely a TMTTrT-ben meghatározásra került és érinti a város területét.

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLET ÖVEZETE
ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓJÁNAK ÖVEZETE

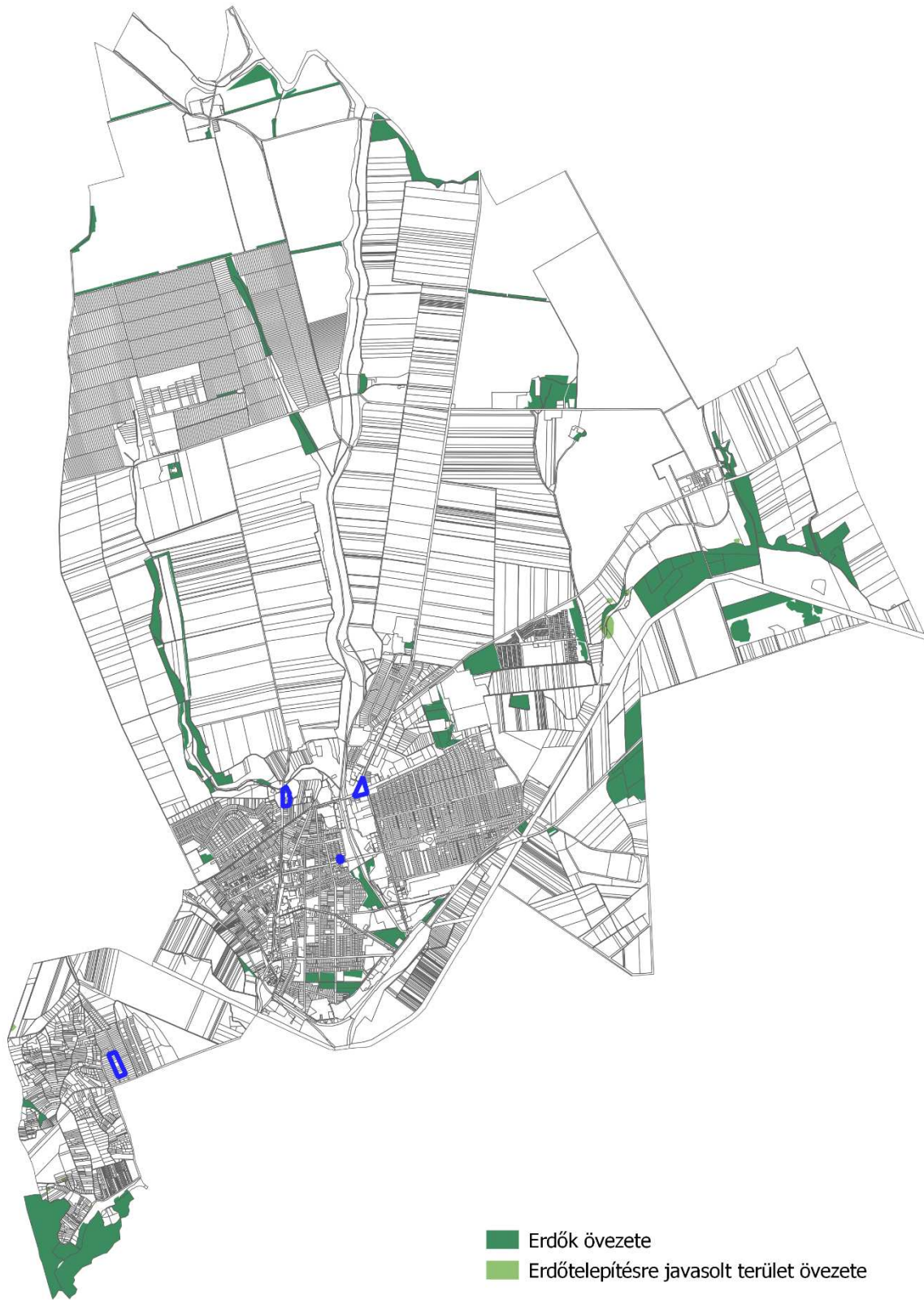


KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE
JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE

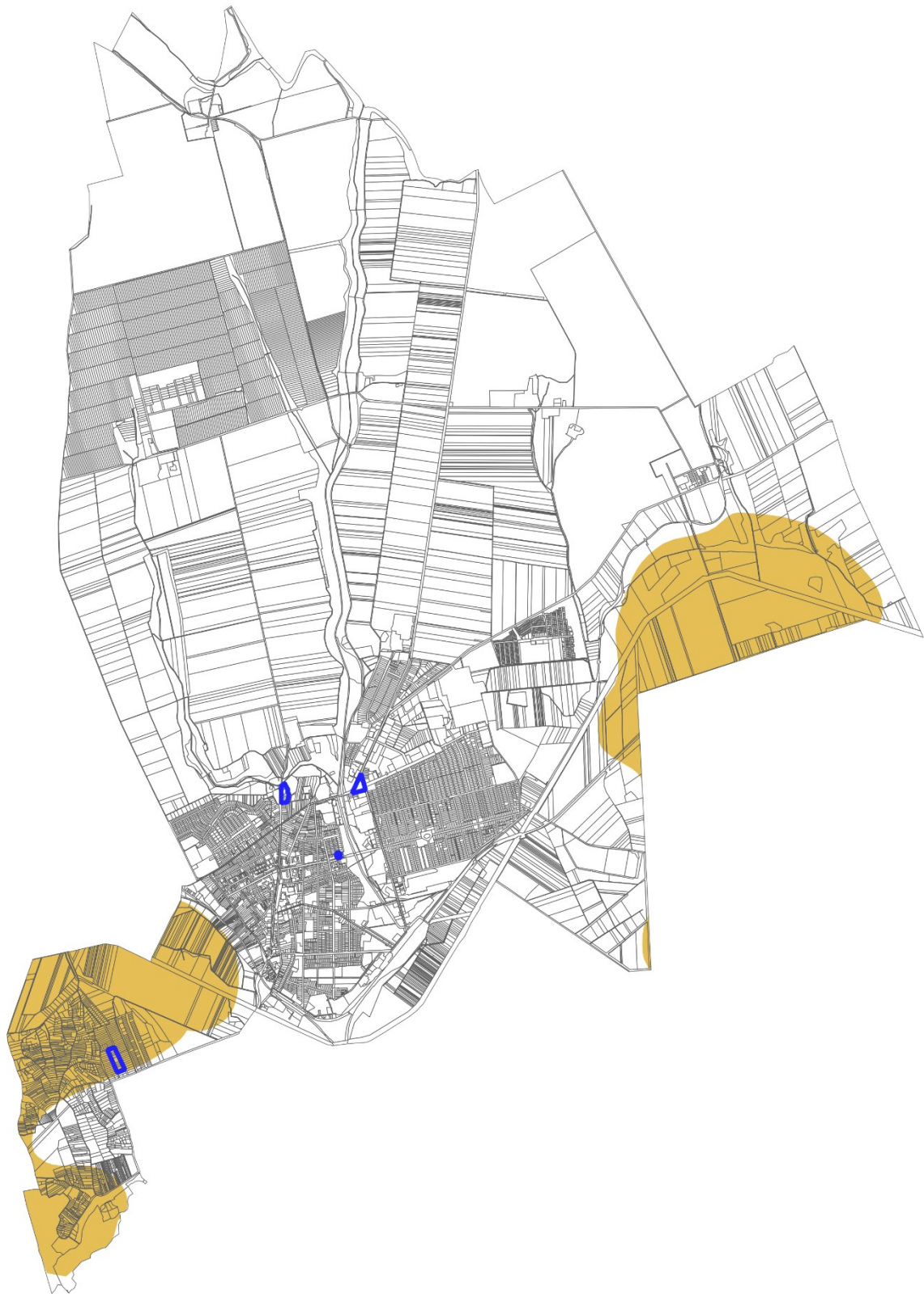


ERDŐK ÖVEZETE

ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE



TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE



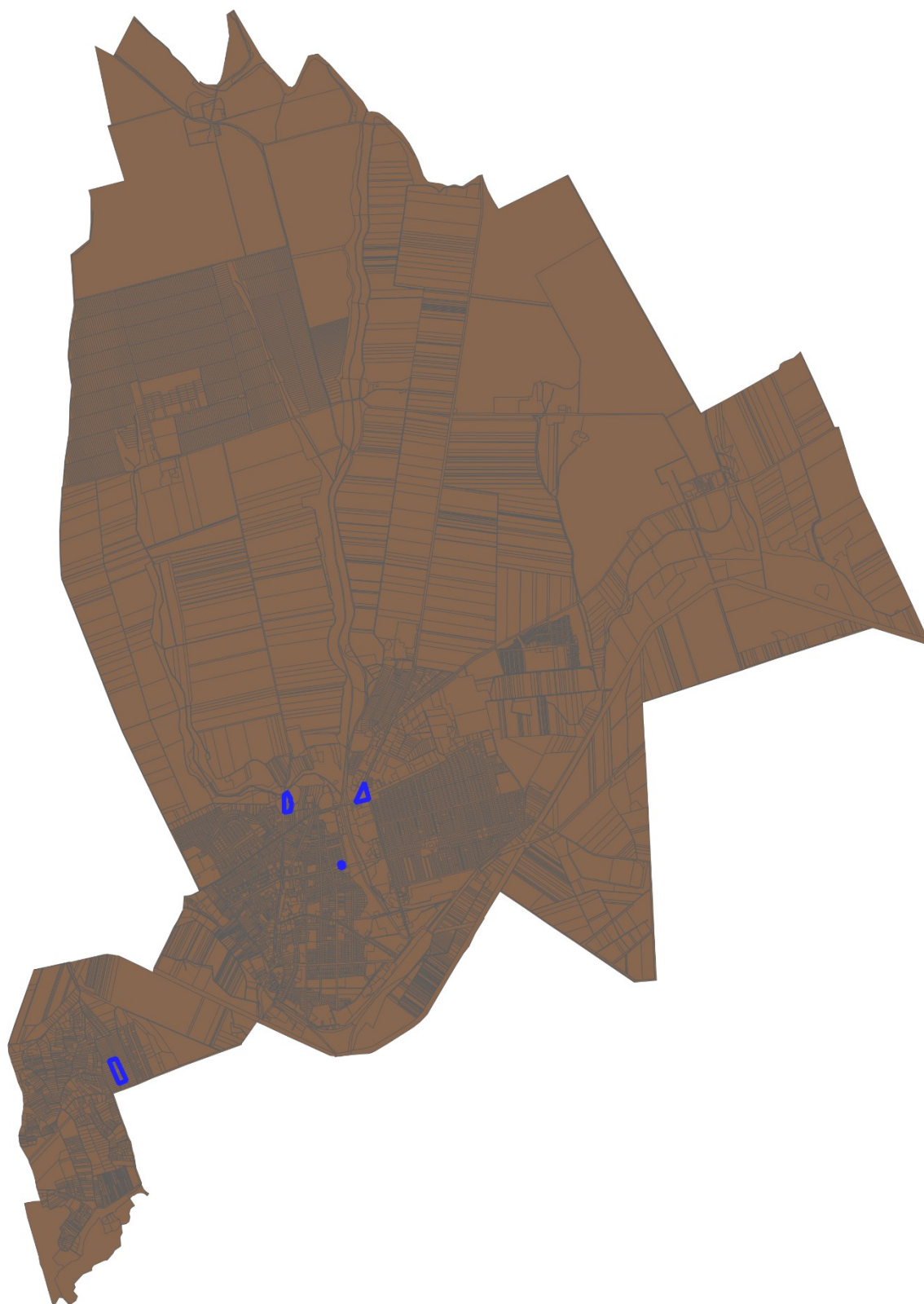
VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE



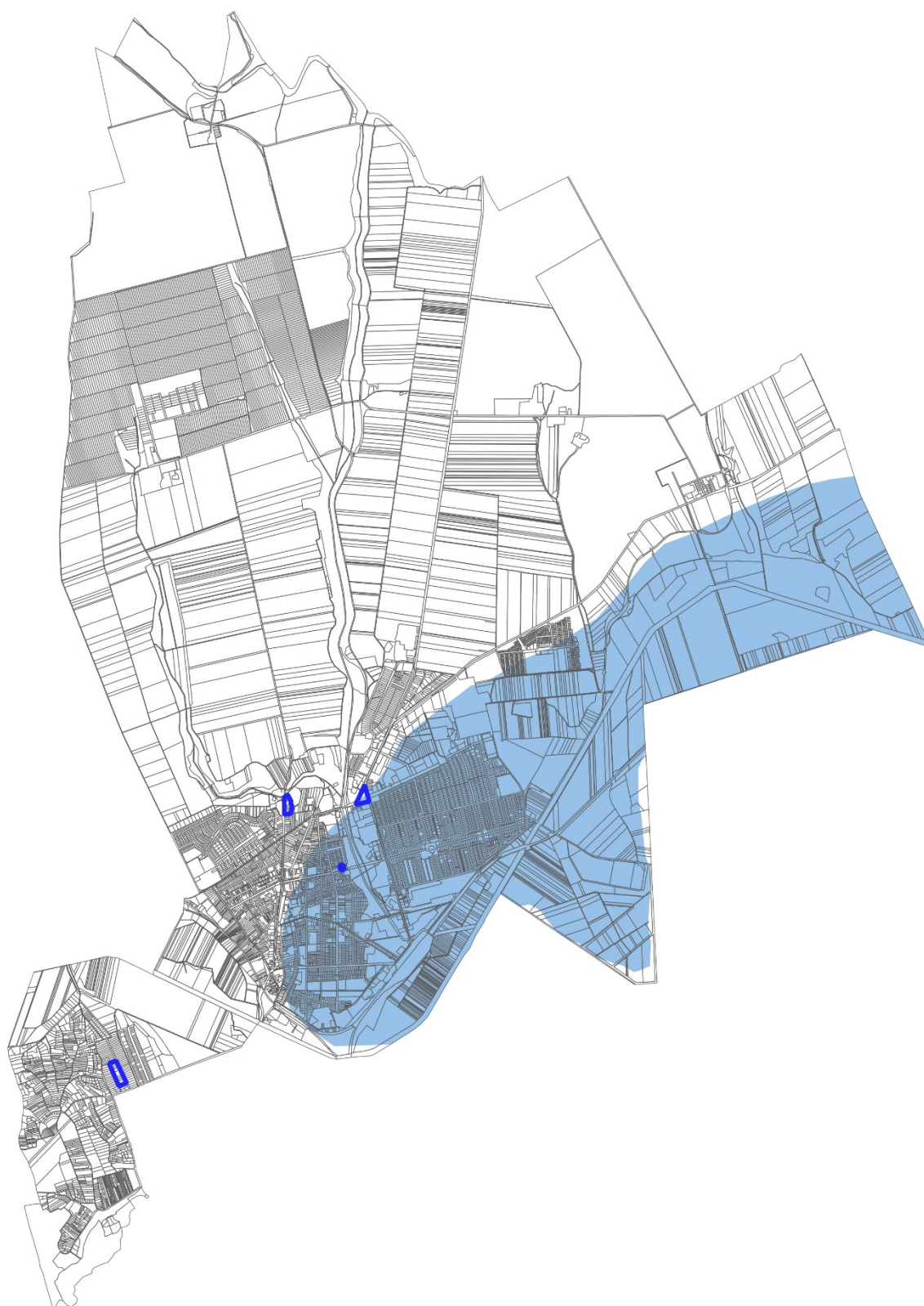
HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE



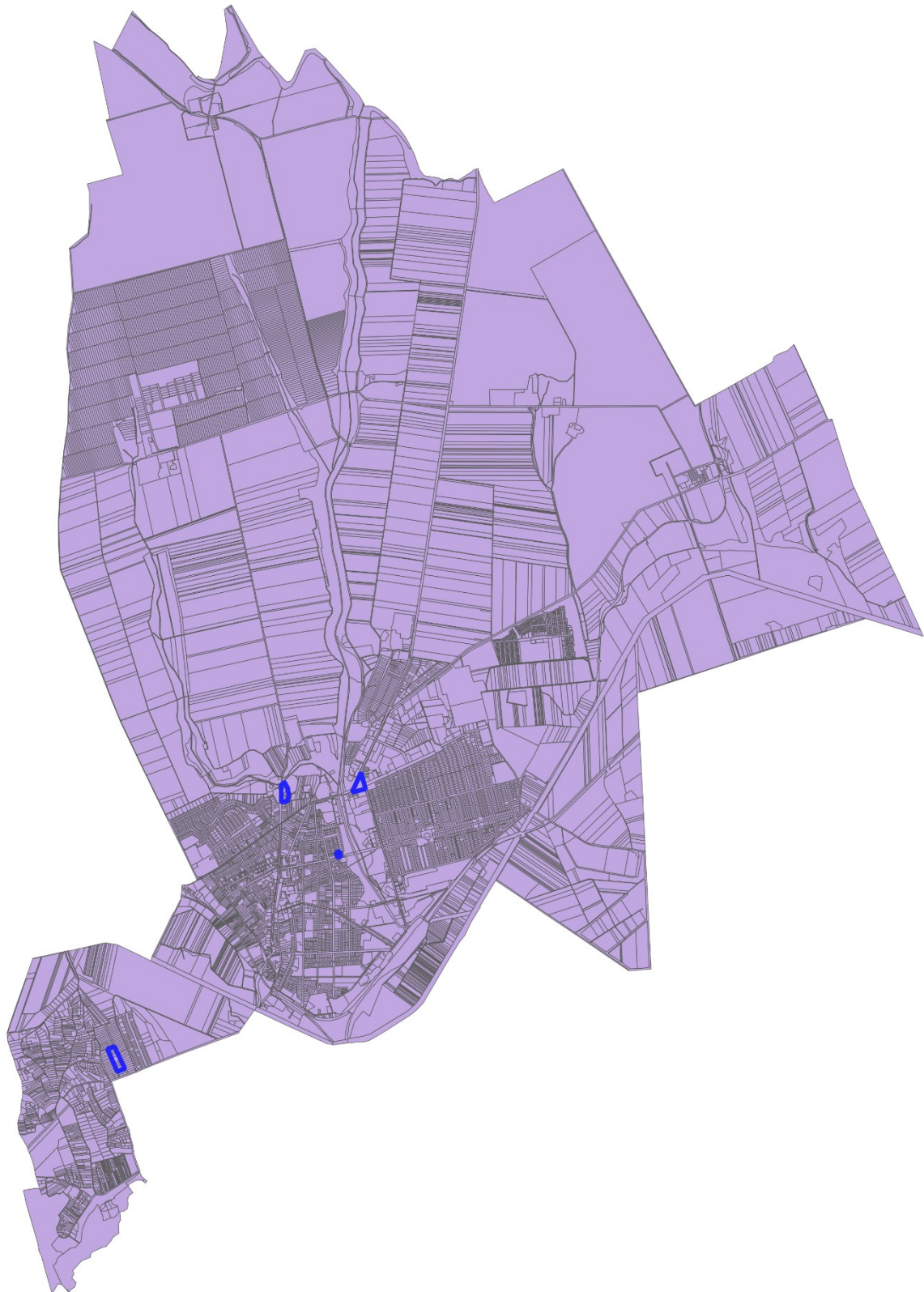
ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE



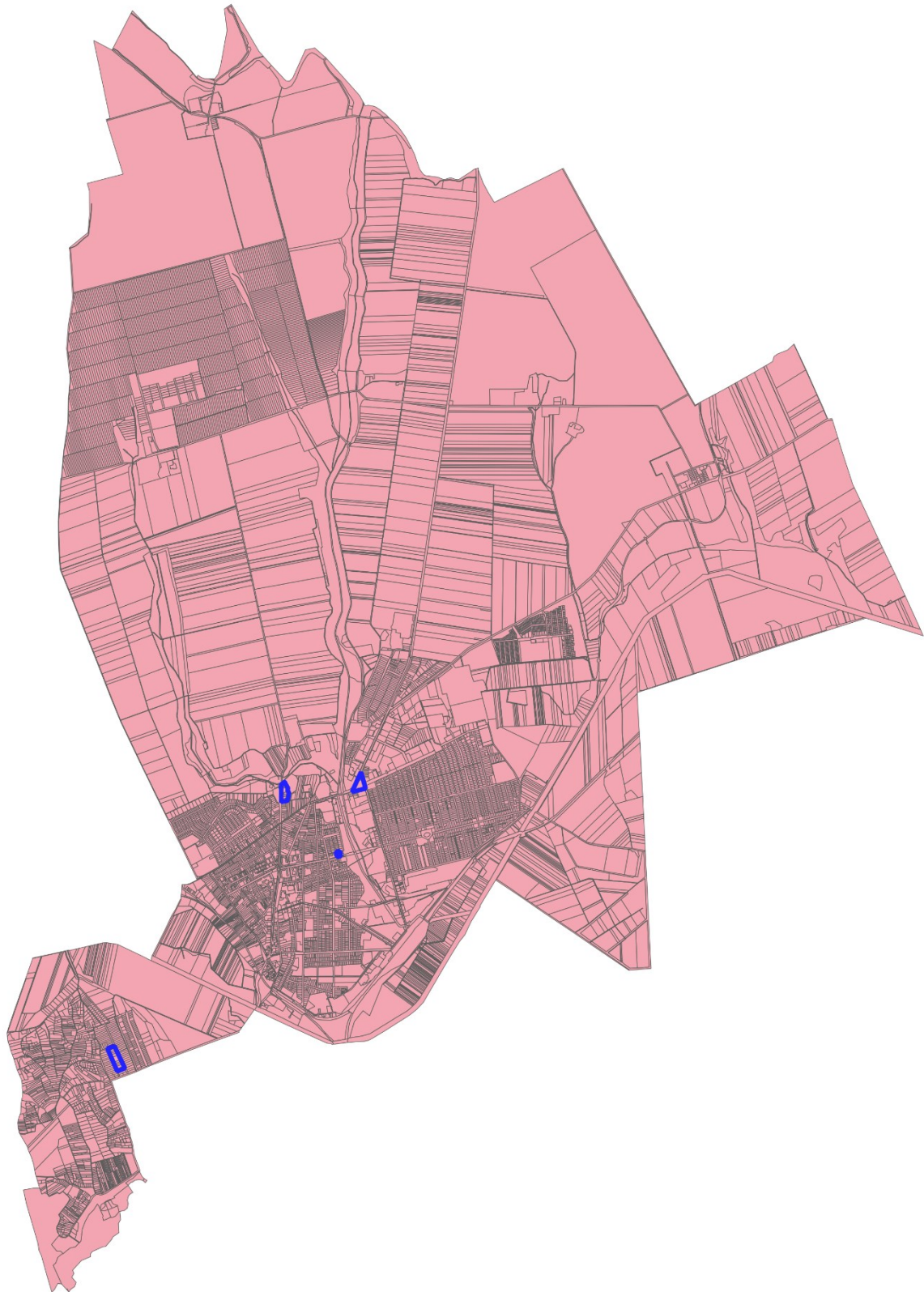
RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE



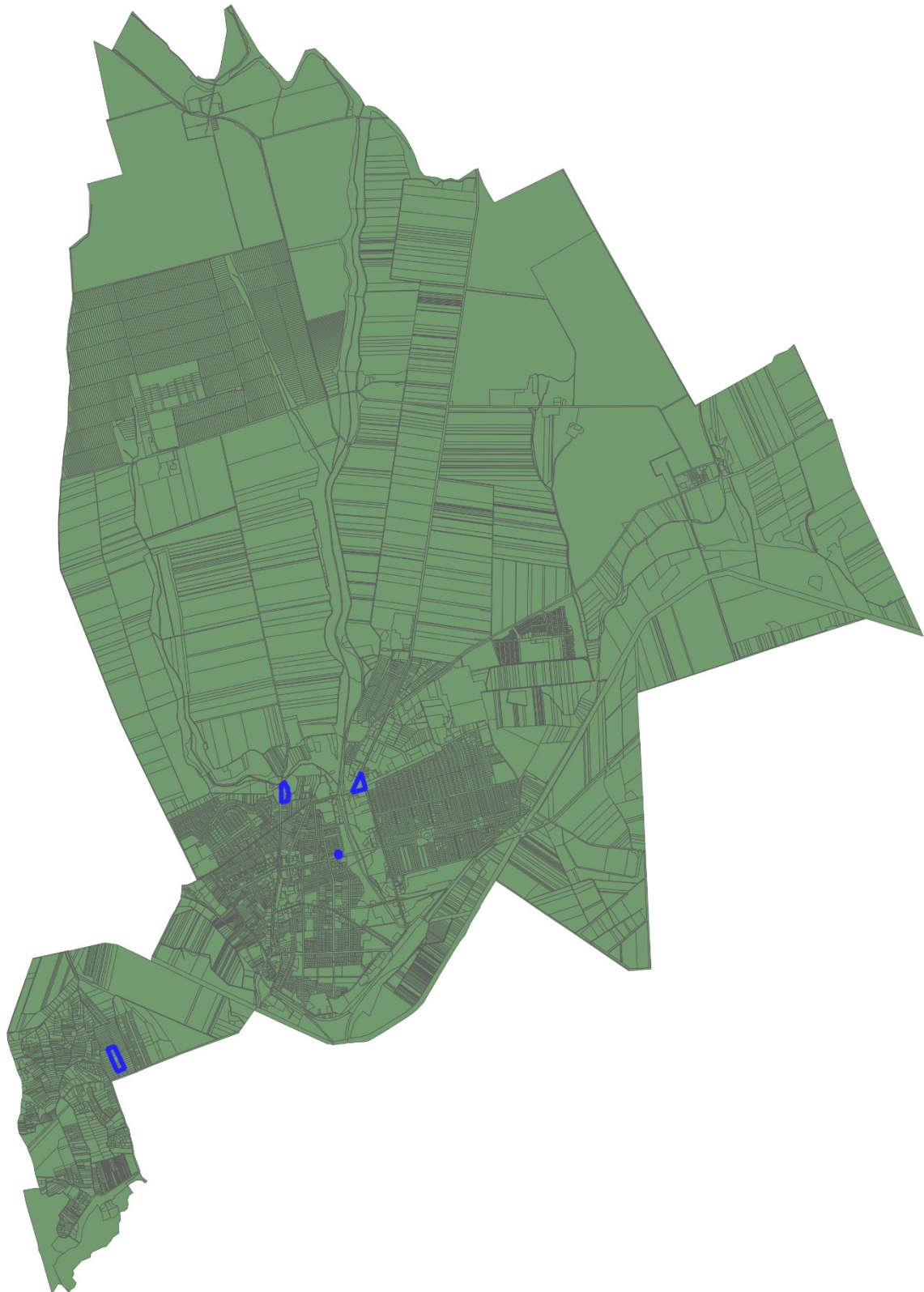
FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE



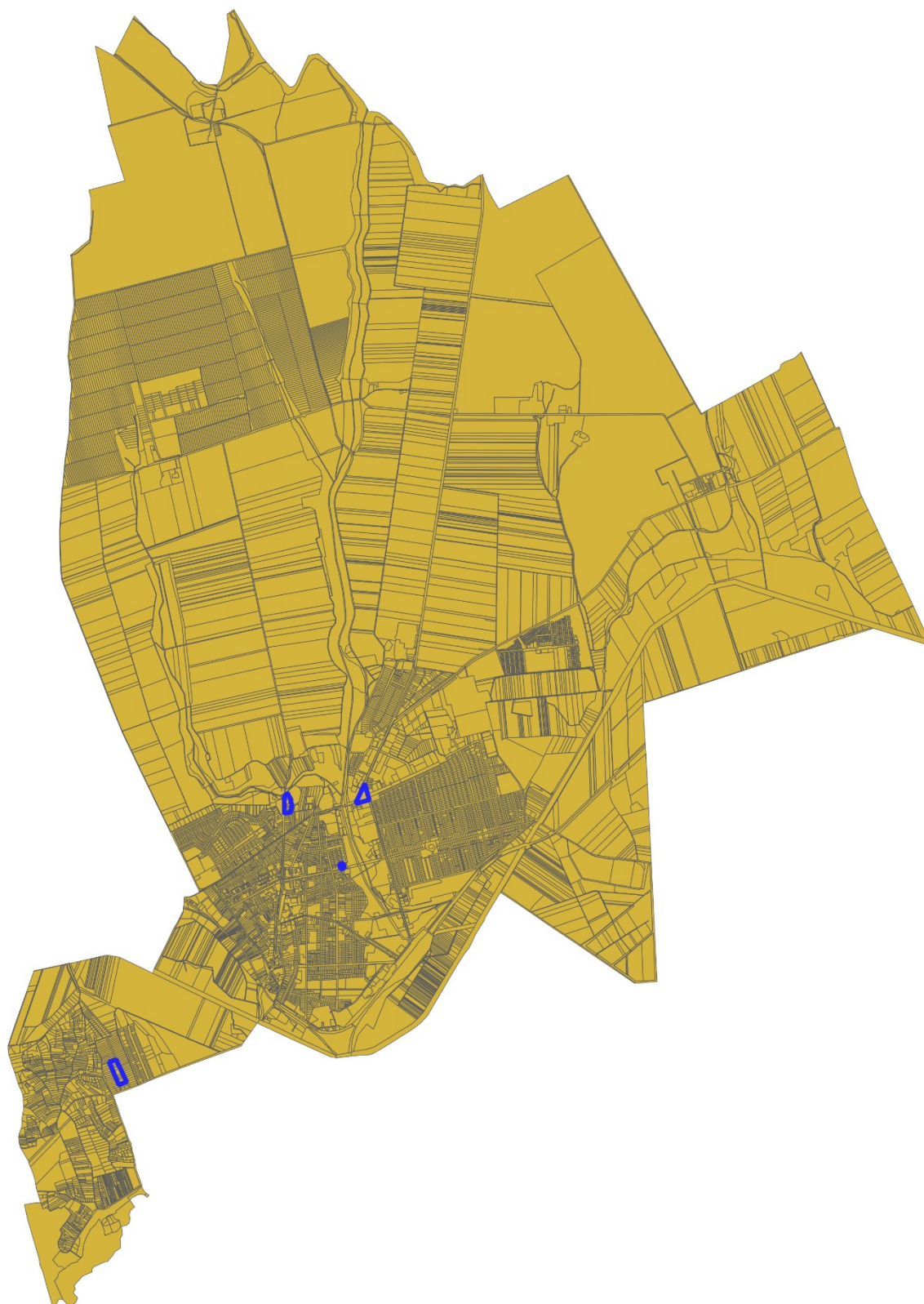
INNOVÁCIÓS-TECHNOLÓGIAI FEJLESZTÉS TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE



LOGISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE



TURISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE



TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

Tájképvédelmi terület övezetére vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg az MvM. rendelet 4.§-a:

„4. Tájképvédelmi terület övezete

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

MEGFELELÉS: Egyedül az 5. módosítási területet érintet a tájképvédelmi terület övezetével. A módosítási terület teljes egésze érintett az övezettel. A területen tervezett módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak. A tervezett övezethatár pontosítás nincs hatással a dombóvári tájképre. A településrendezési tervek szerkezete és övezeti rendszere, előírásai a térségi övezet elvárásával összhangban került kialakítására, a módosítás az előírásokon nem változtat. Ezen túl a településképi megfelelést önkormányzat önálló rendelete alapján biztosítani kell, melyeknek a településképi eljárások során lehet érvényt szerezni.

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.”

MEGFELELÉS: Az övezet érinti Dombóvár közigazgatási területét. A hatályos településrendezési eszközökben tényleges kiterjedésüknek megfelelően lehatárolásra

kerültek a honvédelmi területek (K-13_{Hon}). Ezek alapján a módosítási területek nem érintenek honvédelmi célú területet, tehát a tervezett módosítások összhangban vannak 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.”

MEGFELELÉS: Az övezet érinti Dombóvár közigazgatási területét. Az ásványi nyersanyagvagyon területek a hatályos településrendezési eszközökben lehatárolásra kerültek. Ezek alapján a módosítási területek nem érintenek ásványi nyersanyagvagyon területet, bányatelket tehát a tervezett módosítások összhangban vannak 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. (...)”

MEGFELELÉS: Az övezetet az 4. és 8. indítvány területét érinti, melyek Dombóvár mélyebben fekvő részén helyezkednek el. Ezek közül a 8. módosítás esetében történik új beépítésre szánt terület kijelölése, tehát e terület vonatkozásában szükséges a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulása a módosítás megvalósítása érdekében. A módosítási területet nem érinti vízügyi korlátozás, a település mélyfekvésű területén közvetlenül nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, így a tervezett módosítás az övezetre vonatkozó előírásoknak nem mond ellent.

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. (...)”

MEGFELELÉS: Az övezet érinti Dombóvár közigazgatási területét. Földtani veszélyforrás a szabályozási terv alapján nem ismert, ilyen terület nem került lehatárolásra a tervlapokon. 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 terület használatokat nem akadályozhatják a helyi építésföldtani adottságok.

Ezek alapján a módosítási területek nem érintenek földtani veszélyforrás területtel, tehát 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.”

MEGFELELÉS: 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.”

MEGFELELÉS: 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.”

MEGFELELÉS: 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.

2.9. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Az magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 8. § (3) bekezdés b) pontja értelmében új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

Az Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontja értelmében, a törvény végrehajtására kiadott, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 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 BIAÉ számítás során a Korm.rend 18. § (5)-(9) bekezdéseit kell alkalmazni. Jelen eljárás során új beépítésre szánt terület **a 8. ügy esetében kerül kijelölésre**. Ennek megfelelően a módosítás során **szükséges** biológiai aktivitásérték változást számolni.

A biológiai aktivitásérték változás 419/2021. (VII.1.) Korm. rendeletben foglaltak szerint történt, melyet az alábbiak igazolnak.

A módosítás során az alábbi módosítási tételek keretein belül szükséges a TSZT módosítása, így csak ezen pontok esetében történik változás a biológiai aktivitásértékben:

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSOK					
Hatályos		Tervezett		Terület (ha)	BAÉ változás
Területfelhasználás	BAÉ mutató	Területfelhasználás	BAÉ mutató		
6. MÓDOSÍTÁS					
Közlekedési terület	0,6	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,11	+0,231
8. MÓDOSÍTÁS					
Zöldterület - közkert	6	Központi vegyes terület	0,5	0,05	-0,275
Közlekedési terület	0,6	Központi vegyes terület	0,5	0,01	-0,001
Közlekedési terület	0,6	Zöldterület - közkert	6	0,07	+0,378
ÖSSZES BAÉ VÁLTOZÁS:					+0,333

Jelen módosítás következtében Dombóvár város biológiai aktivitásértéke **+0,333** értékű növekedést mutat, ezáltal a város jelenlegi biológiai aktivitásértéke a felülvizsgálatkori értékhez képest **+0,333** éréken lesz, így **kimondható, hogy a BAÉ a felülvizsgálatkori értékhez képest nem csökken, az egyenleg továbbra is pozitív.**

3. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

3.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET MÓDOSÍTÓ HATÁROZAT TERVEZETE

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselőtestülete
.../2026. (...) határozata
DOMBÓVÁR VÁROS SZERKEZETI TERVÉRŐL
szóló
7/2004 (II. 9.) számú Önkormányzati határozat
módosításáról**

1. Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Dombóvár Város Településszerkezeti Terv Szerkezeti Tervlapja jelen határozat 1. mellékletében megjelölt területre vonatkozóan a mellékletekben foglaltak szerint módosul.

Dombóvár, 2026.

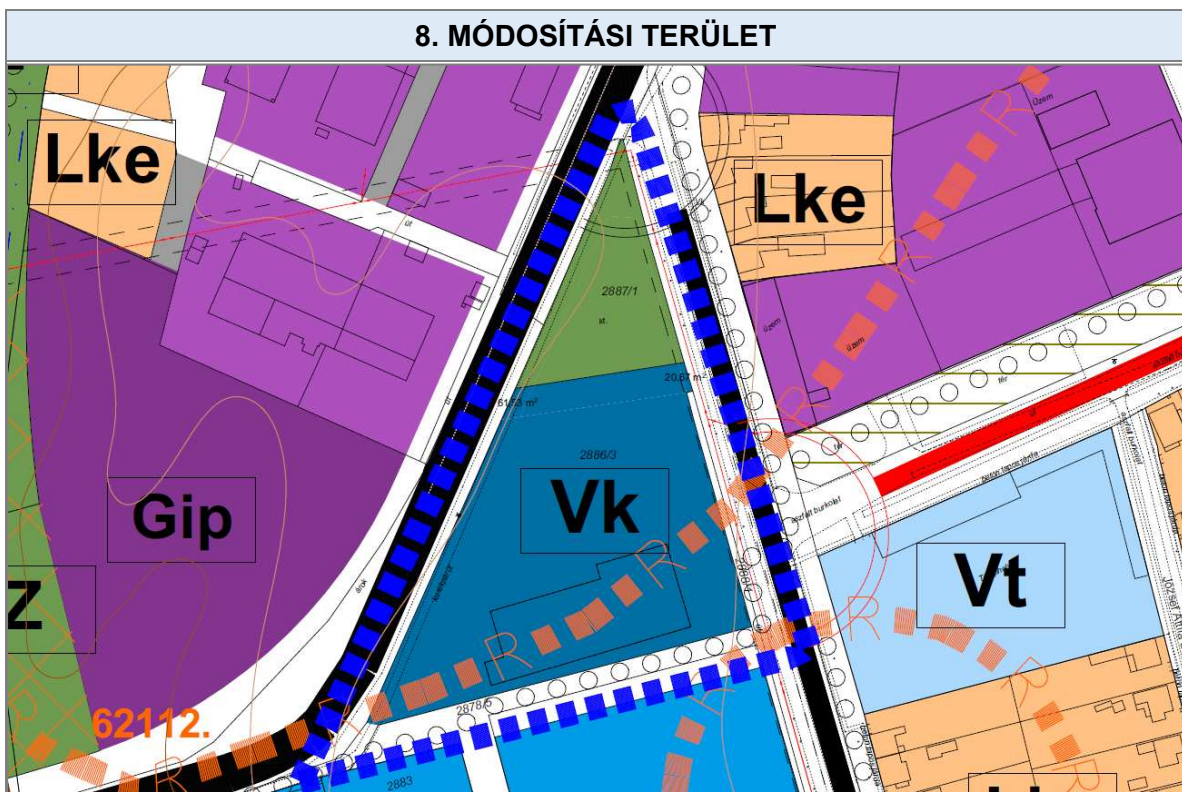
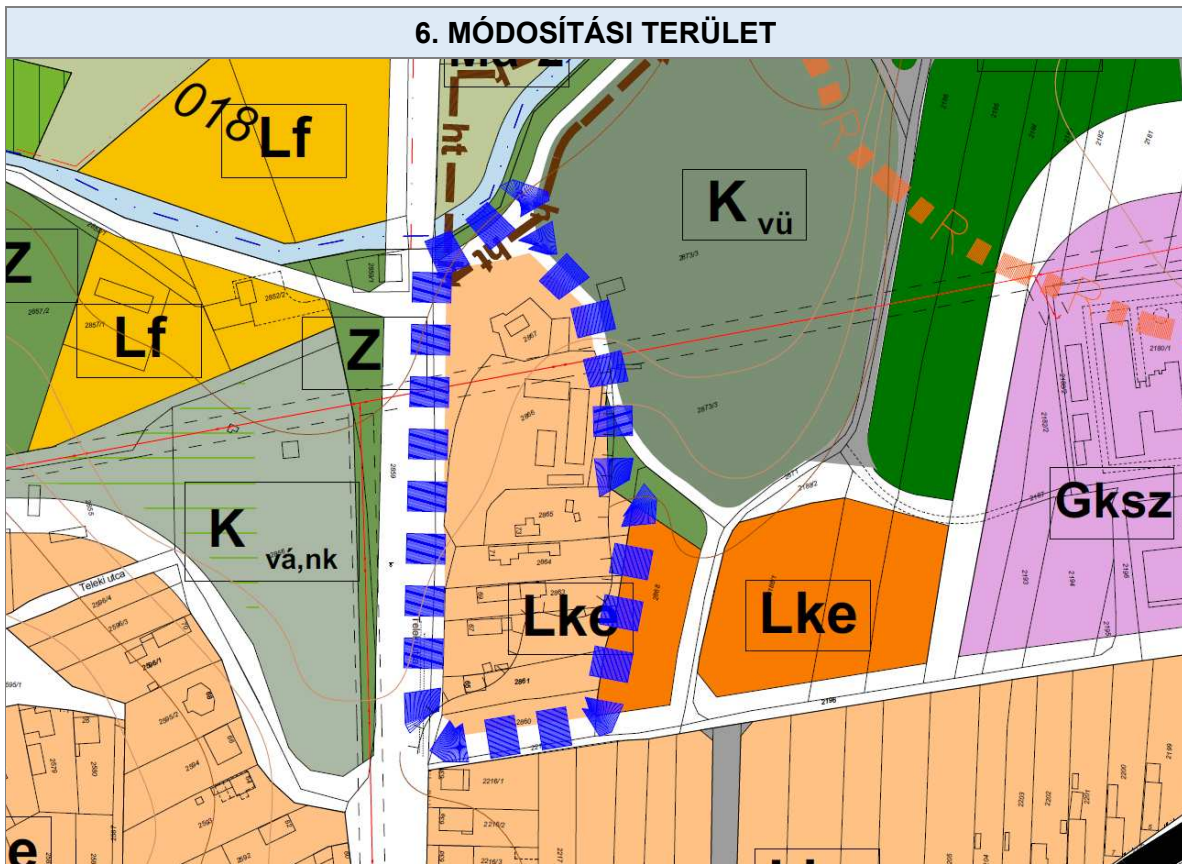
Dr. Szabó Péter
jegyző

Pintér Szilárd
polgármester

Záradék:
A határozat kihirdetése

Pintér Szilárd
polgármester

1. melléklet a/2026. (.....) önkormányzati határozathoz

DOMBÓVÁR TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

3.2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZETE

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2026. (...) önkormányzati rendelete
a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.)
önkormányzati
rendelet módosításáról**

[1] A rendelet kiemelt célja az települése helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének pontosítása az eltelt időszakban felmerült kisebb lakossági és önkormányzati igények vonatkozásában.

[2] Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében és a 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek, és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) Dombóvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet 5.§ (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(5) Amennyiben valamely övezetben magánút létesül, a magánút telkének kialakítására az övezeti előírásban rögzített, kialakítható telekméretre vonatkozó paraméterek nem vonatkoznak. A magánút minimális szélessége legalább 5,0 m legyen, azokban az esetekben, amikor közút szélesítése, vagy egyéb szabályozási vonal szerinti telekalakítás során jön létre magánút, a magánút tetszőleges szélességgel kialakítható. Az út létéből építési jog akkor keletkezhet, ha a magánút telke útként van nyilvántartva.”

(2) Dombóvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet 5.§-a az alábbi (6b) ponttal egészül ki:

„(6a) Az övezetekben, építési övezetekben minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után 1 személygépkocsi elhelyezését szükséges telken belül biztosítani.”

2. §

(1) Dombóvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet 8.§ (2) pontja fő táblázatának helyébe az alábbi táblázat lép:

Ln-1	K(SZ)/SZ/Z/HZ	K/60
	K(13,5)/18,5	K

(2) Dombóvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet 8.§ (3) bekezdés 5. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:


5	A beépítés paraméterei
----------	-------------------------------

Az övezet telkein				
Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
	előkert	oldalkert	hátsókert	
Több épület lehet,	K vagy 6,0 m	K** 7,5 m**	← 7,5 - 18,0 m telekméret függvényében*** →	Szabadon álló Zárt sorúan csatlakozó

- — Új építés esetén a tényleges építménymagasságból OTÉK szerint meghatározott telepítési távolság biztosítandó.
- ** Zárt sorú beépítés esetén, udvari épületszárnyak között, valamint zárt sorú összeépítést megszakító beépítés esetén is tartandó távolság.
- *** — Hátsókert meghatározása ld. 3. számú mellékletben.
- Azon kialakult, legalább 40 m mélységű telkek esetében, amikor az összefüggő hátsó telekhatárok mentén már épületek állnak 0,0 m is lehet, ha ezzel a szomszédos telek használata nem korlátozódik (építmények közti távolság biztosítható, leárnyékolás nem következik be), és a hátsó telekhatáron álló épületek előtt legalább 12 m-es belső kert biztosítható.

(3) Dombóvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet 8.§- a az alábbi (8a) bekezdéssel egészül ki:

„(8a)

	Z	60
	9,5	180

jelű övezet sűrű, eredetileg oldalhatáron álló beépítésből zárt sorúvá fejlődő lakóövezet mely a 9,5 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

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

1. **Az övezetben elhelyezhető funkció:** OTÉK 12 §. (2) bekezdés 1, 2, 3, 4 pontja szerinti, valamint kivételesen (3) bekezdés 1, 2 pontja szerinti építmények.
2. **A közművesítettség mértéke:** A 7. §. (2) bekezdés a.) pontja szerinti teljes közművesítettség biztosítandó.
3.

A telekalakítás lehetőségei	Telekalakítás az alábbi paraméterek szerint engedélyezhető, nyeles telek létesíthető.	
A kialakítható telek	Legkisebb területe	K tartható illetve 200
	Legkisebb utcai homlokvonala	K tartható illetve 10,0 m
4.

Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett		
Beépítési módja	Legnagyobb beépítettség %	Legkisebb zöldfelület %
Zárt sorú	60 %	20%

5.

A beépítés paraméterei				
Az övezet telkein				
Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
	előkert	oldalkert	hátsó kert	
Több épület lehet	K tartható vagy 0,0 m	-	3,0	-

6.

Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építménymagasság	Tetőzet és tető hajlásszöge	Magastető leg-nagyobb szélessége	Tető héjazata
K tartható illetve 9,5 m	-	-	-

(4) Dombóvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet 8.§ (14) bekezdés 5. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

5. A beépítés paraméterei				
Az övezet telkein				
Elhelyezhető épületek száma	előkert	Megengedett legkisebb		Beépítési mód függvényében
		oldalkert	hátsó kert	
több is lehet	kialakult állapot tartandó, * új utcavonalon 6,0 m	6,0 m	telekhossz	oldalhatáron álló szabadon álló
		4,0 m	← függvényében változó, ← min. 6,0 m **	

* — Kialakult állapot szerint 0,0 m is lehet,

— Saroktelken, ha az oldalkertek csatlakoznak, akkor telkenként 4-4 m oldalkert tartható.

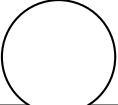
**A hátsó kert (HK) meghatározása a 3. számú melléklet szerint lehet.

(5) Dombóvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet 8.§ (15) bekezdés 1. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

1. **Az övezetben elhelyezhető funkció:** OTÉK 14. § (2) bekezdés: 1, 2, 3, 4, 5, 6 pontja szerinti építmények. A rendelet hatálybalépése előtt meglévő épületben (annak bővítése nélkül) legfeljebb 3 lakás létesíthető, amennyiben lakásonként egy gépkocsi elhelyezése telken belül biztosítható, továbbá az előírt zöldfelület mértéke biztosított.

3. §

Dombóvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet 9.§ (3) bekezdés fő táblázata helyébe az alábbi rendelkezés lép:

	K(O,SZ)/Z/O	K/60/85/100
---	--------------------	--------------------

Vt-3	K/7,5/6,0	K/900
-------------	------------------	--------------

4. §

(1) Dombóvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet 10. § (3a) 1. pont helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„1. Az övezetben elhelyezhető funkció: mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási, egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő, sportépítmény, településüzemeltetési feladatok ellátásához kapcsolódó létesítmény (pl. betonelemgyártás), valamint kereskedelmi-szolgáltató épület.”

(2) Dombóvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet 10.§ (4) bekezdés fő táblázatának helyébe az alábbi táblázat lép:

Gip-1	K(SZ)/SZ	K/40
	K/9,5	K/2500

(3) Dombóvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet 10. § (8) 1. pont helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„1. Az övezetben elhelyezhető funkció: mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási, egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő, sportépítmény, településüzemeltetési feladatok ellátásához kapcsolódó létesítmény, valamint kereskedelmi-szolgáltató épület.”

(4) Dombóvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet 10.§ (9) bekezdés fő táblázatának helyébe az alábbi táblázat lép:


Gip-7	SZ	50
	9,5	5000

(5) Dombóvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet 10. § (9) 1. pont helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„1. Az övezetben elhelyezhető funkció: mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási, egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő, sportépítmény, településüzemeltetési feladatok ellátásához kapcsolódó létesítmény, valamint kereskedelmi-szolgáltató épület.”

5. §

Dombóvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet 11.§ (6) bekezdés fő táblázatának helyébe az alábbi táblázat lép:

	K(O,SZ,lkr)/O/Sz/lkr	20
	5,5	1000

6. §

(1) Dombóvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet 12.§ (1) bekezdés 6. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

6. Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építmény-magasság	Tetőzet és tető hajlásszöge	Magastető legnagyobb szélessége	Tető héjazata
9,5			

(2) Dombóvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet 12.§ (2) bekezdés 6. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

6. Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építmény-magasság	Tetőzet és tető hajlásszöge	Magastető legnagyobb szélessége	Tető héjazata
9,5			

(3) Dombóvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet 12.§ (3) bekezdés 6. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

6. Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építmény-magasság	Tetőzet és tető hajlásszöge	Magastető legnagyobb szélessége	Tető héjazata
9,5			

7. §

Dombóvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet 11. melléklet SZ-1-SZ-16 jelű belterületi szabályozási tervlapjai jelen rendelet 2. melléklete szerint módosul.

8. §

Ez a rendelet napon lép hatályba.

Dr. Szabó Péter
jegyző

Pintér Szilárd
polgármester

KIHIRDETÉSI ZÁRADÉK:

Ez a rendelet 2026. napján kihirdetésre került.

Dr. Szabó Péter
jegyző

1. melléklet a/2026. (... ..) önkormányzati rendelethez

„11. melléklet a 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) SZ-1-SZ-16_belterület_szabályozási_tervlap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Végső előterjesztői indokolás

A rendelet módosításának célja a módosítási területekre vonatkozó szabályozási előírások felülvizsgálata, mely során cél eltelt időszakban felmerült kisebb lakossági és önkormányzati igények átvezetése.

ZÁRADÉK:

Dr. Szabó Péter a Dombóvár Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője nyilatkozom, hogy jelen rendelet-tervezet, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény, a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet és az Integrált Jogalkotási Rendszer bevezetéséről és az ahhoz kapcsolódó feladatokról szóló 1612/2019. (X. 24.) Korm. határozat által bevezetett Integrált Jogalkotási Rendszer követelményeinek megfelelően került megalkotásra és előállításra az IJR LocLex rendszerben.

Dombóvár, 2026. április ...

Dr. Szabó Péter
jegyző

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET – TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS

Kivonat Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2022. június 30-i ülésének jegyzőkönyvéből:

148/2022. (VI. 30.) Kt. határozat

Dombóvár város településrendezési eszközeinek teljes eljárásban egyeztetésre kerülő módosításának új kezdeményezésekkel történő kiegészítéséről

1. *Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja Dombóvár város településrendezési eszközei (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) teljes eljárásban egyeztetésre kerülő módosításának kiegészítését az alábbi pontokban:*
 - 1.1. *1. módosító indítvány: A szőlőhegyen kialakult nyeles telkek telekalakítási lehetőségének felülvizsgálata.
Hrsz.: Szőlőhegy (több érintett ingatlan),*
 - 1.2. *2. módosító indítvány: Az Ujvári Kálmán Sporttelep (Dombóvár, Katona József utca 37.) telekalakítási lehetőségének megteremtése.
Hrsz.: 1414/31,*
 - 1.3. *3. módosító indítvány: A gyepmesteri telep építési övezeti előírásainak felülvizsgálata.
Hrsz.: 0328/1,*
 - 1.4. *4. módosító indítvány: A helyi építési szabályzat pontatlanságainak megszüntetése, hivatkozások egyértelműsítése.*
2. *A Képviselő-testület kezdeményezi Dombóvár Város Önkormányzata és az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. (székhely: 7635 Pécs, Donátusi utca 61.; vezető településrendező tervező: Kovács Péter) között létrejött tervezési szerződés módosítását a településrendezési eszközök 1. pontban kezdeményezett módosításai tervezési munkáinak elvégzésére, melyre a fedezetet az önkormányzat 2022. évi költségvetésének terhére biztosítja. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szerződésmódosítás aláírására.*
3. *A Képviselő-testület elrendeli az egyeztetési eljárások lefolytatását a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 44/2017. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet szerint.*

Határidő: 2022. július 5. – a szerződésmódosítás aláírására
2022. július 8. – a véleményezési szakasz megindítására
Felelős: Polgármester
Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Dombóvár, 2022. június 30.

Pintér Szilárd sk.
polgármester

dr. Szabó Péter sk.
jegyző

Kivonat Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. szeptember 28-i ülésének jegyzőkönyvéből:

158/2023. (IX. 28.) Kt. határozat

Dombóvár város településrendezési eszközei módosításának 2023. évi 3. számú kezdeményezéséről

1. *Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja Dombóvár város településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat) módosítását az alábbi pontokban:*

1.1. módosító indítvány: a 2886/3 hrsz.-ú építési telek határvonalainak pontosítása, valamint göngyöleg-visszaváltással kapcsolatos épületbővítés lehetőségének megteremtése.

1.2. módosító indítvány: a 6352/1, a 6356/2 és a 6378 hrsz.-ú építési telkek kapcsán a telekalakítási lehetőségek megteremtése (Lf-3 egységes építési övezeten belül), valamint a Köu-4 övezet (közterületi tömbfeltáró út) megszüntetése.

1.3. módosító indítvány: a helyi építési szabályzatban az „Lk” és „Lke” építési övezetek felülvizsgálata téves besorolás miatt.

2. *A Képviselő-testület kiemelt önkormányzati fejlesztési területté nyilvánítja az 1.1. pont szerinti 1. módosító indítvány 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 elrendeli a módosítási kérelmek pontosítása és költségeinek átruházása érdekében telepítési tanulmányterv elkészítését, valamint településrendezési szerződés megkötését az 1.1. pont szerinti 1. módosító indítvány és az 1.2. pont szerinti 2. módosító indítványok esetében az indítványozókkal. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződések aláírására.*

5. *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.*

Határidő: 2023. október 31. – a tervezési szerződés aláírására

2023. november 30. – az egyeztetési eljárások megindítására

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Dombóvár, 2023. szeptember 28.

Pintér Szilárd sk.
polgármester

dr. Szabó Péter sk.
jegyző

Kivonat Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2022. december 16-i ülésének jegyzőkönyvéből:

228/2022. (XII. 16.) Kt. határozat

Dombóvár város településrendezési eszközei módosításának kezdeményezéséről

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 telekalakítási 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 módosítását megalapozó 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

Dombóvár, 2022. december 16.

Pintér Szilárd sk.
polgármester

dr. Szabó Péter sk.
jegyző

TELEPÜLÉSTERVEZŐI FELJEGYZÉS
DOMBÓVÁR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK
2023. ÉVI 3. MÓDOSÍTÁSI ELJÁRÁSÁHOZ

1. A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább:		
	követelmény	készítés szükségessége
a)	az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket,	nem szükséges
b)	a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép),	nem szükséges
c)	az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.	szükséges
A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:		
a)	Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	nem szükséges
b)	Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	nem szükséges
c)	Területrendezési követelmények	szükséges
d)	Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	hatályos településrendezési eszközök bemutatása szükséges
e)	A település demográfiai helyzete	nem szükséges
f)	A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	nem szükséges
g)	A település gazdasága	nem szükséges
h)	Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	nem szükséges
i)	Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	hatályos településrendezési eszközök bemutatása szükséges
j)	Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	érintettség ellenőrzése szükséges
k)	Környezetiállapot-jellemzők	nem szükséges
l)	A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	érintettség ellenőrzése szükséges
m)	Közlekedés	érintettség ellenőrzése szükséges
n)	Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	érintettség ellenőrzése szükséges
o)	Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	nem szükséges

2. AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

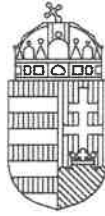
Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:		
	követelmény	készítés szükségessége
a)	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	szükséges
b)	Településrendezési javaslat	szükséges
c)	Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	érintettség esetén szükséges
d)	Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	érintettség esetén szükséges
e)	Közművesítési, elektronikus hírközlési, közlekedési javaslat	érintettség esetén szükséges
f)	Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	érintettség esetén szükséges
g)	A módosítással érintett területek bemutatása	szükséges
h)	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	szükséges
i)	A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	új beépítésre szánt terület kijelölése esetén szükséges
Ha az SKVr. szerint szükséges környezeti értékelés, az alátámasztó javaslat részeként települési környezeti értékelés készül, amely a következőket tartalmazza:		
Környezeti értékelés akkor szükséges, ha az eljárás során valamely államigazgatási szerv azt kifejezetten kéri.		

2022. december 01.

Gyergyák János
főépítész

**2. MELLÉKLET – A KÖRNYEZET VÉDELMÉÉRT FELELŐS SZERVEK VÉLEMÉNYE A
KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL**


Digitálisan aláírta:
Blaskovits Zoltán
(2025.12.22. 12:47:53)



TOLNA VÁRMEGYEI KÖRMÁNYHIVATAL

MAÁR ZOLTÁN
Dombóvár Város Önkormányzata
Települési főépítész

Iktatószám: TOG/82/01122-4/2025
Ügyintéző: dr. Kálmán Betti Mariann
Hiv. sz.: III./377-4/2025.

2026 JAN - 6. 
DVARODK Jozsef
Hivatali kapun érkezett,
hitelességét igazolom.
Érk.: 2025.12.22.
Létezik: 2026.01.09.
Mittelen Zoltán
Vh
u

Hivatali kapu

15733555

Tárgy: Dombóvár város településrendezési eszközeinek „2023. évi 3. számú módosítása” – környezeti értékelés szükségességének eldöntése

Tisztelt Főépítész Úr!

Dombóvár Város Önkormányzata a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályától (a továbbiakban: hatóság) az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. § (2) bekezdésében foglaltak szerinti véleményt kért Dombóvár város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos várható környezeti hatás jelentőségének eseti eldöntése végett.

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 148/2022. (VI.30.), 228/2022. (XII. 16.) és a 152/2023. (IX.28.) önkormányzati határozatában döntött a város településrendezési eszközeinek módosításáról.

Dombóvár Város Önkormányzata a hatályos településrendezési eszközök módosítását a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68.§ alapján egyszerűsített eljárásrend keretében kívánja lefolytatni.

A tervezett módosítások:

1. A helyi építési szabályzat pontatlanságainak megszüntetése, hivatkozások egyértelműsítése. (148/2022. (VI.30.) Kt. döntés alapján);
2. Dombóvár város helyi építési szabályzatában szereplő „Gip-5”, „Gip-6” és „Gip-7” jelű építési övezetekben a kereskedelmi és szolgáltatói funkciók kialakítási lehetőségének hangsúlyozása. (228/2022. (XII.16.) Kt. döntése alapján);
3. A Móricz Zsigmond utcai 2095, 2096 és 2097 hrsz.-ú építési telkek által meghatározott területen a telekalakítás lehetőségének megteremtése. (228/2022. (XII.16.) Kt. döntése alapján);
4. A dombóvári 6303 hrsz.-ú, Zádori József utca 16. szám alatti építési telken a meglévő épület funkcióbővítése kapcsán a szabályozási paraméterek felülvizsgálata. (228/2022. (XII.16.) Kt. döntése alapján)
5. A Teleki utcát érintően a szabályozási vonal és a területfelhasználás módosítása a megküldött rajzok alapján. (228/2022. (XII.16.) Kt. döntése alapján);
6. A Pannónia út - Bezerédj utca - Tóth Ede utca - Vörösmarty utca által határolt tömbbelső érintően a szabályozási vonal és a területfelhasználás módosítása. (228/2022. (XII.16.) Kt. döntése alapján);

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY
TERMÉSZETVÉDELMI OSZTÁLY
7100 Szekszárd, Arany János u. 27. Telefon: +36 74 501 940 · E-mail: természetvedelem@tolna.gov.hu
Hivatali kapu: SZEKKTO, KRID: 147524181
Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

7. A Lidl területének rendezése, telekhatárok pontosítása. (158/2023. (IX.28.) Kt. döntése alapján).

Megkeresésével kapcsolatban a hatóság az alábbi véleményt adja.

Környezetvédelem

Dombóvár Város Településrendezési eszközeinek 2023. évi 3. számú módosításával kapcsolatban, a megküldött dokumentáció alapján, környezetvédelmi szakterületet érintően – a mindenkor hatályos szágazati jogszabályok betartása mellett – elvi kifogás nem merült fel, környezetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatások nem várhatóak. Környezeti vizsgálat lefolytatását a hatóság nem tarja szükségesnek.

Táj- és természetvédelem

A tervezett módosítás területe védett természeti területnek, Natura 2000 területnek, Országos Ökológiai Hálózatnak nem képezi részét, jelenlegi ismereteink szerint védett természeti érték tartós előfordulási helyeként nem ismert azonban tájképvédelmi övezetet érint a Dombóvár 6303 helyrajzi számon.

Fentiekre tekintettel, a jelenleg rendelkezésre álló információk alapján, táj- és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem várható, környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt.

Hulladékgyűjtés

Dombóvár Város Településrendezési tervének 2023. évi 3 számú módosításával kapcsolatban a hulladékgyűjtési hatóság részéről - a mindenkor hatályos szakágazati jogszabályok betartása mellett - kizáró ok nem merül fel.

A hulladékgyűjtési hatóság környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja indokoltnak.

Fentiek figyelembe vételével a hatóság megállapítja, hogy a tervezett módosításhoz kapcsolódóan környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgyűjtési szempontból jelentős környezeti hatás nem várható, emiatt környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt.

Szekszárd, elektronikus aláírás napján

Tisztelettel:

dr. Lehőcz Regina főispán nevében és megbízásából:

Blaskovits Zoltán
osztályvezető



Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság
7625 Pécs, Tette tér 9.
Telefon: (72) 517-200
dunadrava@ddnp.hu

Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal

Dombóvár

Szabadság utca 18.

7 2 0 0

Ügyiratszám: DDNPI/138-1/2026
Tárgy: Nyilatkozat Dombóvár településrendezési
eszközeinek módosításához
Ügyintéző Nálunk: Gáborik Ákos
Ügyintéző Önöknél: Maár Zoltán
Hivatkozási számuk: III./377-8/2025
Melléklet:

Nyilatkozat

Dombóvár Város településrendezési eszközeinek tervezett módosításával kapcsolatban Igazgatóságunk az alábbi nyilatkozatot teszi:

A tervezett módosításhoz környezeti vizsgálat természetvédelmi szempontból nem szükséges.

Pécs, 2026. január 13.

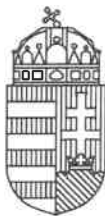
Üdvözlettel

Závoczky Szabolcs
igazgató

Kapják:

- Címzett
- Irattár

Digitálisan aláírta:
Berkecz Anita
osztályvezető
(2026.01.06. 11:10:17)



TOLNA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

PINTÉR SZILÁRD
polgármester

Iktatószám: TOR/71/00009-1/2026
Ügyintéző: Klem-Nagy Mercédesz
Hiv.szám: III./377-5/2025.

Dombóvár

Hivatali kapu útján: KRID azonosító: 435048708

Tárgy: Dombóvár Város településrendezési eszközeinek 2023. évi 3. számú módosítása - közegészségügyi szakvélemény

Tisztelt Polgármester Úr!

2025. december 18-án, Dombóvár Város településrendezési eszközeinek 2023. évi 3. számú módosítása tárgyában kereste meg a népegészségügyi feladatkörben eljáró Tolna Vármegyei Kormányhivatalt.

A megkeresés alapja az „egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2), és (4) bekezdése valamint a 3. sz. melléklete.

A megküldött véleményezési dokumentáció szerint Dombóvár város településrendezési eszközeinek 2023. évi 3. számú módosítása 7 módosítási indítványt tartalmaz. Dombóvár településrendezési eszközeinek jelen módosítását Dombóvár Város Önkormányzata kezdeményezte. Jelen módosítás alapvetően kisebb önkormányzati, lakossági, vállalkozói igények, a használat során felmerülő pontosítások kapcsán vált szükségessé. A módosítás alapvetően nem eredményez jelentős változást a település szerkezetében, nagyarányú új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre

A 2. számú módosító indítvány esetében a cél a helyi építési szabályzat pontatlanságainak megszüntetése, hivatkozások egyértelműsítése, a 148/2022. (VI.30.) Kt. döntés alapján. A módosítás során az építéshatóság észrevételei kerülnek megvizsgálásra és a szükséges esetekben pontosításra. Jelen módosítással párhuzamosan elkezdődött a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata is, így a munka során mérlegelésre kerül, hogy mi az, amit ebben az eljárásban és mi az, amit a felülvizsgálat során érdemes és lehetséges pontosítani, átalakítani a HÉSZ szövegezésén.

A 3. számú 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. A módosítás célja az övezeti előírások pontosítása, mely egyértelművé teszi, hogy ezen építési övezetekben kereskedelmi-szolgáltató építmény elhelyezhető.

A 4. számú módosító indítvány a Móricz Zsigmond utcai 2095, 2096 és 2097 hrsz.-ú építési telkek által meghatározott területen a telekalakítás lehetőségének megteremtése. A módosítás során a cél, hogy a 2095 és 2096 hrsz.-ú ingatlanok minimálisan bővíthetővé váljanak a 2097 hrsz.-ú ingatlan területéből.

Az 5. számú módosító indítvány a dombóvári 6303 hrsz.-ú, Zádori József utca 16. szám alatti (Szőlőhegy) építési telken a meglévő épület funkcióbővítése kapcsán a szabályozási paraméterek felülvizsgálata. A módosítás során a 6303 hrsz.-ú ingatlan érintett. A területen cél a közösségi ház fejlesztése, bővítése egy orvosi rendelővel, az épület hosszirányában. Az ingatlan jelenleg két falusias lakóterület építési övezetbe sorolt (Lf-1 és Lf-2), így az épületet tartalmazó telekrész kis mérete miatt a tervezett fejlesztés nem megvalósítható. A telek megosztása nem cél, így a módosítás célja, hogy az ingatlan egy övezeti besorolást kapjon (Lf-2).

A 6. számú módosító indítvány a Teleki utcát érintően a szabályozási vonal és a terület felhasználás módosítása. A módosítás a Telki utca északi részén található a 2866 és 2867 hrsz.-ú ingatlanok, melyeket a szabályozási terv alapján szabályozási vonal érint. A területen nem célja az Önkormányzatnak az út szélesítése, emiatt a módosítás célja a szabályozási vonal pontosítása az érintett ingatlanok vonatkozásában.

A 7. számú módosító indítvány a Pannónia út - Bezerédj utca - Tóth Ede utca - Vörösmarty utca által határolt tömbbelsőt érintően a szabályozási vonal és a terület felhasználás módosítása. A módosítás során cél a tömbbelsőben jelölt magánút és tervezett közút szükségességének vizsgálata, ennek függvényében a szabályozás módosítása.

A 8. számú módosító indítvány tartalmazza a Lidl területének rendezését, továbbá a telekhatárok pontosítását. A tulajdonos, Lidl Magyarország Kereskedelmi Bt., a 2886/3 hrsz.-ú ingatlan fejlesztését tűzte ki célul, a göngyöleg visszaváltással kapcsolatos épületbővítés megvalósítása érdekében. A tervezés során fény derült arra, hogy a telek északi telekhatára és a közterülethatár (szabályozási vonal) hely között rajzi eltérés, ellentmondás van. A módosítás célja az érintett ingatlan északi részét érintő szabályozási vonal pontosítása, telekhatárra helyezése, az ingatlan határainak rendezése, a rajzi pontatlanságok javítása. Mivel a hiba javítása zöldterület megszüntetésével és új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, így a területnövekmény 125 %-ának megfelelő méretű zöldterület helyben, önkormányzati tulajdonú telken kerül kijelölésre.

A dokumentációban bemutatott változásokat, és azok hatásait figyelembe véve, népegészségügyi szempontból a tervezett módosításhoz környezeti értékelés elkészítése nem indokolt.

Közegészségügyi szakvéleményemet az „egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (4) bekezdése, valamint 3. számú melléklete alapján adtam meg.

Szakvéleményemet „az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről” szóló 1991. évi XI. törvény 2. § (1) bekezdés d) pontjában, a „fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről” szóló 385/2016.(XI.8.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott hatáskörömben eljárva, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi)

hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2.§ (1) bekezdése szerinti illetékesség alapján adtam meg.

Szekszárd, elektronikus aláírás napján

Tisztelettel:

dr. Lehőcz Regina főispán nevében és megbízásából:

Berkecz Anita
osztályvezető

Melléklet: -



FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

2026 JAN - 6.

DVARONK 99496H
Hivatali kapun érkezett,
hitelességét igazolom.
Érk.: 2025.12.19.

Lelőttje: 2026.01.09.

Likellőke Beáta

Vu

Ügyszám: 30407/8904-1/2025.ált.
Ügyintéző: Gömbösné Rostaházi Judit

Tárgy: Tájékoztatás
Hiv. szám: III./377-6/2025
Ügyintézőjük: Maár Zoltán

uu
E: 097/2025

Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal
7200 Dombóvár, Szabadság u 18.

Tisztelt Főépítész Úr!

Dombóvár Város Önkormányzata hivatkozott számú megkeresésében az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm.rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) 1. § (3) bekezdés a) pontja, 4. § (2) bekezdése, valamint a 3. melléklet II. pontja alapján a Fejér Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: vízügyi és vízvédelmi hatóság) véleményét kérte a környezeti vizsgálat szükségességéről, illetve arról, hogy a hatáskörébe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően a Korm. rend. 2. mellékletének szempontjai alapján várható-e jelentős környezeti hatás a terv megvalósulása következtében.

A benyújtott dokumentumok alapján:

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete döntött, hogy módosítani kívánja a hatályos településrendezési eszközeit.

A tervezett módosítás a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet értelmében egyszerűsített eljárásban kerül lefolytatásra.

A módosítás célja:

Dombóvár város településrendezési eszközeinek 2023. évi 3. számú módosítása 7 módosítási indítványt tartalmaz. Dombóvár településrendezési eszközeinek jelen módosítását Dombóvár Város Önkormányzata kezdeményezte. Jelen módosítás alapvetően kisebb önkormányzati, lakossági, vállalkozói igények, a használat során felmerülő pontosítások kapcsán vált szükségessé. A módosítás alapvetően nem eredményez jelentős változást a település szerkezetében, nagy arányú új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

1- A helyi építési szabályzat pontatlanságainak megszüntetése, hivatkozások egyértelműsítése. (148/2022. (VI.30.) Kt. döntés alapján – 1.4. pont)

A módosítás a HÉSZ szöveges részeit érintik, területfelhasználás módosítással nem járnak, többnyire technikai jellegű pontosítások, a többértelmű szabályok egyértelműsítése, így a környezeti-rendszerekre várhatóan nem gyakorolnak negatív hatást. A településrendezési eszközök tervezett módosítása a környezet-használat minőségét kedvezőtlen irányba nem változtatja meg.

2- Dombóvár város helyi építési szabályzatában szereplő „Gip-5”, „Gip-6” és „Gip-7” jelű építési övezetekben a kereskedelmi és szolgáltatói funkciók kialakítási lehetőségének hangsúlyozása. (228/2022. (XII.16.) Kt. döntése alapján – 1.2. pont)

A módosítás során a már meglévő Gip-5, Gip-6 és Gip-7 jelű építési övezetek előírásai érintettek. Ezen övezetek olyan ipari gazdasági területek, melyek többnyire a Tüskei Ipari-park részeként kerültek kijelölésre és alapvetően nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épületeket tartalmaznak, de Gip övezetben tartásuk az ipari parkhoz való tartozásuk miatt szükséges. A módosítás célja az övezeti előírások pontosítása, mely egyértelművé teszi, hogy ezen építési övezetekben kereskedelmi-szolgáltató építmény elhelyezhető.

3-A Dombóvár, Móricz Zsigmond utcai 2095, 2096 és 2097 hrsz.-ú építési telkek által meghatározott területen a telekalakítás lehetőségének megteremtése. (228/2022. (XII.16.) Kt. döntése alapján – 1.3. pont)

A módosítás során cél, hogy a Dombóvár 2095 és 2096 hrsz.-ú ingatlanok minimálisan bővíthetővé váljanak a 2097 hrsz.-ú ingatlan területéből. A terület jelenleg Lk-2 övezetbe sorolt, ahol a kialakítható legkisebb telekméret 600 m² és, a legkisebb telekszélesség 14 m, az építménymagasság 9,5 m, a beépítési mód zárt sorú lehet. A módosítás célja a kialakult, egyedi adottságú állapothoz igazodó szabályozási környezet megfogalmazása, mely várhatóan nem jár a környezeti-rendszerek károsodásával. A településrendezési eszközök tervezett módosítása a környezet-használat minőségét kedvezőtlen irányba nem változtatja meg.

4-A Dombóvár 6303 hrsz.-ú, Zádori József utca 16. szám alatti építési telken a meglévő épület funkcióbővítése kapcsán a szabályozási paraméterek felülvizsgálata. (228/2022. (XII.16.) Kt. döntése alapján – 1.4. pont)

A módosítás során a Dombóvár 6303 hrsz.-ú ingatlan érintett. A területen cél a közösségi ház fejlesztése, bővítése egy orvosi rendelővel, az épület hosszirányában. Az ingatlan jelenleg két falusias lakóterület építési övezetbe sorolt (Lf-1 és Lf-2), így az épületet tartalmazó telekrész kis mérete miatt a tervezett fejlesztés nem megvalósítható. A telek megosztása nem cél, így a módosítás célja, hogy az ingatlan egy övezeti besorolást kapjon (Lf-2). A módosítás a természetben meglévő állapothoz igazodik, így a környezeti-rendszerek sérülését nem eredményezi, várhatóan nem gyakorol negatív hatást a környezetre.

5-A Teleki utcát érintően a szabályozási vonal és a területfelhasználás módosítása a megküldött rajzok alapján. (228/2022. (XII.16.) Kt. döntése alapján – 1.6. pont)

A módosítás a Telki utca északi részén található a 2866 és 2867 hrsz.-ú ingatlanok, melyeket a szabályozási terv alapján szabályozási vonal érint. A területen nem célja az Önkormányzatnak az út szélesítése, emiatt a módosítás célja a szabályozási vonal pontosítása az érintett ingatlanok vonatkozásában. A módosítás a természetben meglévő állapothoz igazodik, így a környezeti-rendszerek sérülését nem eredményezi, várhatóan nem gyakorol negatív hatást a környezetre.

6-A Pannónia út - Bezerédj utca - Tóth Ede utca - Vörösmarty utca által határolt tömbbelsőt érintően a szabályozási vonal és a területfelhasználás módosítása. (228/2022. (XII.16.) Kt. döntése alapján – 1.7. pont)

A módosítás a Pannónia út - Bezerédj utca - Tóth Ede utca - Vörösmarty utca által tömböt érinti. A módosítás során cél a tömbbelsőben jelölt magánút és tervezett közút szükségességének vizsgálata, ennek függvényében a szabályozás módosítása. A módosítás célja a meglévő állapothoz visszatérő szabályozási környezet kidolgozása, így várhatóan nem jár a környezeti elemek károsodásával.

7-A Lidl területének rendezése, telekhatárok pontosítása. (158/2023. (IX.28.) Kt. döntése alapján – 1.1. pont)

A tulajdonos, Lidl Magyarország Kereskedelmi Bt., a 2886/3 hrsz-ú ingatlan fejlesztését tűzte ki célul, a göngyölegvisszaváltással kapcsolatos épületbővítés megvalósítása érdekében. A tervezés során derült fény arra, hogy a telek északi telekhatára és a közterülethatár (szabályozási vonal) hely között rajzi eltérés, ellentmondás van. A módosítás célja az érintett ingatlan északi részét érintő szabályozási vonal pontosítása, telekhatárra helyezése, az ingatlan határainak rendezése, a rajzi pontatlanságok javítása. Mivel a hiba javítása zöldterület megszüntetésével és új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, így a területnövekmény 125 %-ának megfelelő méretű zöldterület helyben, önk. tulajdonú telken kerül kijelölésre. Az érintett fejlesztési terület Dombóvár belterületén, a Kórház utca 55. szám alatt, a 61. sz fűút 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. A tervezéssel érintett terület régészeti lelőhelyként van nyilvántartva, melynek azonosítószáma 62112. 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 településrendezési eszközök tervezett módosítása a környezet-használat minőségét kedvezőtlen irányba nem változtatja meg.

A vízügyi és vízvédelmi hatóság az alábbi véleményt adja a felelős döntéshozó részére:

Dombóvár érintett ingatlanjai szennyeződés-érzékenységi besorolása a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet (továbbiakban: faviR.) 7.§ (4) bek. alapuló 1: 100.000-es méretarányú érzékenységi térkép alapján, a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny (2.a), „Azok a területek, ahol a csapadékból származó utánpótlódás sokévi átlagos értéke meghaladja a 20 mm/évet.” és (2. c) *Azok a területek, ahol a porózus fő vízáadó képződmény teteje a felszín alatt 100 m-en belül található.*

A tárgyi területek üzemelő, illetve távlati ivóvízbázis előzetesen lehatárolt, illetve hatósági határozatban kijelölt hidrogeológiai védőidomába nem metsz bele, védőövezet- és védőterület-rendszerét nem érinti.

Az ingatlanok esetleges beépítését akkor javasoljuk, ha a városi szennyvíztisztító telep kapacitása rendelkezik az ingatlanon esetlegesen keletkező többletszennyvizek befogadására. A lakóövezetben keletkezett szennyvizet csak közcsatornán lehet elvezetni.

Javasoljuk a gépjármű tárolás vonatkozásában, de általánosságban is a beépíthető, illetve a vízzáróan burkolt felületek csapadékvizeinek utcára kivezetésének, illetve szomszédok károsítása nélküli elhelyezésének szabályozását is.

Az övezet módosítás várhatóan nem jelent veszélyt a felszíni vagy felszín alatti vizekre, mindazonáltal a megvalósuló fejlesztés során vízminőség-védelem szempontjából alapvető környezetvédelmi elvárás a szennyvizek és csapadékvizek megfelelő kezelése.

Megállapítottam, hogy a helyi építési szabályzat módosításából a felszíni és felszín alatti vízvédelmi szempontból várhatóan jelentős környezeti hatások nem származnak. A környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.

A véleményt az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdése, 4. §-a alapján adtam meg.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

Dr. Tanárki Gábor
főispán
nevében és megbízásából

Maincz Tamás
vízügyi és vízvédelmi osztályvezető



TBAVI 2025.12.22
Hivatali kapun érkezett,
hitelességét igazolom.
Érk.: 2025.12.22.....
Létezik, 2026.01.09.
Nittelloré Néstor



Hajba
Csaba

Digitálisan
alírta: Hajba
Csaba
Dátum:
2025.12.22
15:49:22
+01'00'

TOLNA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

PINTÉR SZILÁRD
polgármester

Iktatószám: TOB/2/00477-2/2025.
Ügyintéző: Nagy Dávid
nagy.david@tolna.gov.hu
Tel.:74/501-250

Dombóvár Város Önkormányzata

Dombóvár

Szabadság u. 18.
7200

Hiv. szám: **Maár Zoltán**
Ügyintézőjük: **III.377-7/2025**

Tárgy: Dombóvár Város településrendezési eszközeinek módosítása (2023. évi 3. számú) -
környezeti értékelés eseti eldöntése (*Környezeti vizsgálattal kapcsolatos előzetes
megkeresés*)

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú megkeresésében tájékoztatott arról, hogy Dombóvár Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) a településrendezési eszközeinek módosításáról döntött, amelyet a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendeletnek (a továbbiakban: új R.) megfelelően kívánnak elkészíttetni.

A tervdokumentációra szakmai véleményt kér az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 4. § előírásai szerint, a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervektől (a továbbiakban: környezet védelméért felelős szervektől) arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás, és szükséges-e környezeti értékelés elkészítése.

Vélemény

A terv megvalósítása során az épített környezet védelme – a benyújtott dokumentáció alapján – vélhetően biztosítható. A környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt, környezeti értékelés elkészítését nem tartjuk szükségesnek.

Felhívom a figyelmét az új R. 68.§ 1 bekezdés ba) pontjára: „A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő módosítása esetén, ha a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt, kivéve, ha az új beépítésre szánt terület kijelölésével jár.”

Mivel új beépítésre szánt terület kijelölése is történik, így a településrendezési eszközök módosítását általános eljárásban kell lefolytatni.

Tekintettel arra, hogy új beépítésre szánt terület kijelölése történik, úgy kérem figyelemmel lenni az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos jogszabályi előírásoknak való megfelelés betartására.

A vélemény indokolása

Tervezett módosítás a rendelkezésre bocsátott dokumentáció tartalma szerint:

- A helyi építési szabályzat pontatlanságainak megszüntetése, hivatkozások egyértelműsítése.
- Dombóvár város helyi építési szabályzatában szereplő „Gip-5”, „Gip-6” és „Gip-7” jelű építési övezetekben a kereskedelmi és szolgáltatói funkciók kialakítási lehetőségének hangsúlyozása.
- A Móricz Zsigmond utcai 2095, 2096 és 2097 hrsz.-ú építési telkek által meghatározott területen a telekalakítás lehetőségének megteremtése.
- A dombóvári 6303 hrsz.-ú, Zádori József utca 16. szám alatti építési telken a meglévő épület funkcióbővítése kapcsán a szabályozási paraméterek felülvizsgálata, az érintett ingatlan egy övezeti besorolást kap (Lf-2).
- A Teleki utcát érintően a szabályozási vonal és a területfelhasználás módosítása. a módosítás célja a szabályozási vonal pontosítása az érintett ingatlanok vonatkozásában.
- A Pannónia út - Bezerédj utca - Tóth Ede utca - Vörösmarty utca által határolt tömbbelső érintően a szabályozási vonal és a területfelhasználás módosítása.
- A Lidl területének rendezése, telekhatárok pontosítása. A módosítás célja az érintett ingatlan északi részét érintő szabályozási vonal pontosítása, telekhatárra helyezése, az ingatlan határainak rendezése, a rajzi pontatlanságok javítása. Új beépítésre szánt terület kijelölése történik.

A tervezett módosítás nem veszélyezteti az építészeti értékeket, az épített környezetre gyakorolt hatása vélhetően nincs.

Az új R. 60. § (4) bekezdése alapján az E-TÉR felületen kívül, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény (a továbbiakban: E-ügyintézési törvény) szerinti elektronikus úton került lefolytatásra környezeti értékelés szükségességének vizsgálata.

További teendők

A Kr. 4. § rendelkezései szerint a környezet védelméért felelős szervek hatáskörükbe tartozó véleményüket a 2. számú mellékletben foglalt szempontok alapján alakítják ki.

Kérjük figyelemmel lenni a Kr. eljárási szabályaira, amelynek értelmében az Önkormányzat a beérkezett vélemények alapján dönt a környezeti vizsgálat szükségességéről, döntését és annak indokolását nyilvánosságra hozza, és értesíti a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésébe bevont környezet védelméért felelős szerveket.

A Kr. 5. § előírásai szerint, amennyiben véleményük eltérő a környezet védelméért felelős szervek véleményétől, megbeszélést kell tartaniuk az érintett szervekkel.

Egyéb tájékoztatás

A településrendezési eszközök gördülékeny lebonyolításához felhívjuk a figyelmüket, hogy az eljáráshoz szükséges önkormányzati döntések, valamint az új R. rendelkezéseinek megfelelően, a partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények, jegyzőkönyv a záró véleményezési dokumentációhoz csatolandók, az E-TÉR-be történő feltöltéssel.

Különösen felhívjuk a figyelmüket az új R. 65. § (3) bekezdésben foglaltakra: *„A partner véleményének megismerése céljából - a 66. § (1) bekezdése szerinti feltöltéssel egyidejűleg, de az E-TÉR felületen kívül - az önkormányzat polgármestere lakossági fórumot hív össze, amelynek meghívóját az önkormányzat honlapján és a közterületi hirdetőfelületen közzéteszi, egyúttal gondoskodik arról, hogy az elkészült tervdokumentáció az önkormányzati hivatalban megtekinthető legyen. A lakossági fórum meghívóját annak időpontja előtt legalább 5 nappal közzé kell tenni.”*

Felhívjuk figyelmüket a Településkép Védelméről szóló Dombóvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 37/2018 (XII.20.) önkormányzati rendeletében foglaltakkal való összhang biztosítására.

Felhívjuk a figyelmüket a magasabb szintű jogszabályokkal való összhang igazolására.

Kérjük figyelemmel lenni az új R. 7. § (7)-(8) bekezdés, az 59. § (2) bekezdés előírásainak megtartására, valamint kérjük az eljárást megindító határozatot a véleményezési dokumentációhoz csatolni.

A Tolna Vármegyei Kormányhivatal állami főépítési feladatát és hatáskörét *a főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, illetékességét *a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról* szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésére vonatkozó szakmai vélemény a Kr. 4. § (2) bekezdés rendelkezése alapján a Kr. 3. számú melléklet II. 2. b) pontjára figyelemmel készült.

Szekszárd, elektronikus aláírás napján

Tisztelettel:

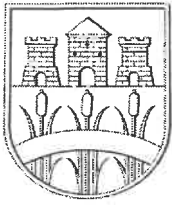
Dr. Lehőcz Regina főispán nevében és megbízásából:

Hajba Csaba
állami főépítész

Kapja:

1. Címzett
2. Irattár

**3. MELLÉKLET – A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL
SZÓLÓ DÖNTÉS**



DOMBÓVÁR VÁROS POLGÁRMESTERE

Döntés száma: Dvár_TRE_2023_3mód/1/2026

Átruházott hatáskörben hozott polgármesteri döntés

Alulírott **Pintér Szilárd**, Dombóvár Város Polgármestere, Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a képviselő-testület **szervezeti és működési szabályzatáról** szóló 8/2025. (III. 28.) önkormányzati rendelet **3. melléklet** (*A polgármesterre átruházott hatáskörök*) **30. pontja** alapján

– „30. Gyakorolja a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló önkormányzati rendeletben meghatározott átruházott hatásköröket, valamint a településtervek, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet elkészítésére vagy módosítására irányuló eljárások során – a képviselő-testület eljárást megindító, megalapozó döntését követően és az elfogadó döntését megelőzően – a szükséges közbenső döntések meghozatalára jogosult, mely döntéshozatali jog vonatkozik a településtervvvel kapcsolatos eljárások környezeti értékelési és véleményezési egyeztetési eljárási szakaszára is, amelyek során a polgármester jogosult dönteni a beérkező állásfoglalások alapján a környezeti értékelés szükségességéről, illetve a beérkezett vélemények, javaslatok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról.” –

az alábbiak szerint rendelkezem:

A DOMBÓVÁR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

2023. ÉVI 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA kapcsán,

az **EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSHOZ** kapcsolódóan

a beérkezett nyilatkozatok, úgymint

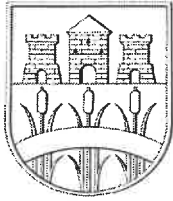
- a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság DDNPI/138-1/2026 ügyiratszámú,
- a Tolna Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály TOR/71/00009-1/2026. iktatószámú

DOMBÓVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

7200 DOMBÓVÁR, SZABADSÁG UTCA 18.

Telefon: 74/564-500; Fax: 74/564-501; Hivatali kapu: DVARONK

e-mail: onkormanyzat@dombovar.hu; web: www.dombovar.hu



DOMBÓVÁR VÁROS POLGÁRMESTERE

- a Tolna Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda TOB/2/00477-2/2025. iktatószámú
- a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály 30407/8904-1/2025. ált. ügyszámú
- és a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály TOG/82/01122-4/2025. iktatószámú

dokumentumai és a városi főépítész állásfoglalása alapján **nem kezdeményezi az egyes tervek, illetve programok környezeti hatásvizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítését.**

A környezeti értékelés szükségességét vizsgáló szakasz lezárásával a véleményezési, partnerségi egyeztetési szakasz folytatása indítható.

Dombóvár, 2026. február 3.



Pintér Szilárd
polgármester

4. MELLÉKLET – A 8 INDÍTVÁNYHOZ KÉSZÜLT TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

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

1. ELŐZMÉNYEK.....	4
2. A TANULMÁNYTERV CÉLJA.....	5
3. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA.....	6
3.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, LEHATÁROLÁSA	6
3.2. INFRASTRUKTURÁLIS ADOTTSÁGOK	9
4. A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS BEÉPÍTÉSI TERV.....	10
5. KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, FEJLESZTÉSEK.....	12
6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖVETELMÉNYEI.....	12
7. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA	14
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
MELLÉKLETEK	22
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

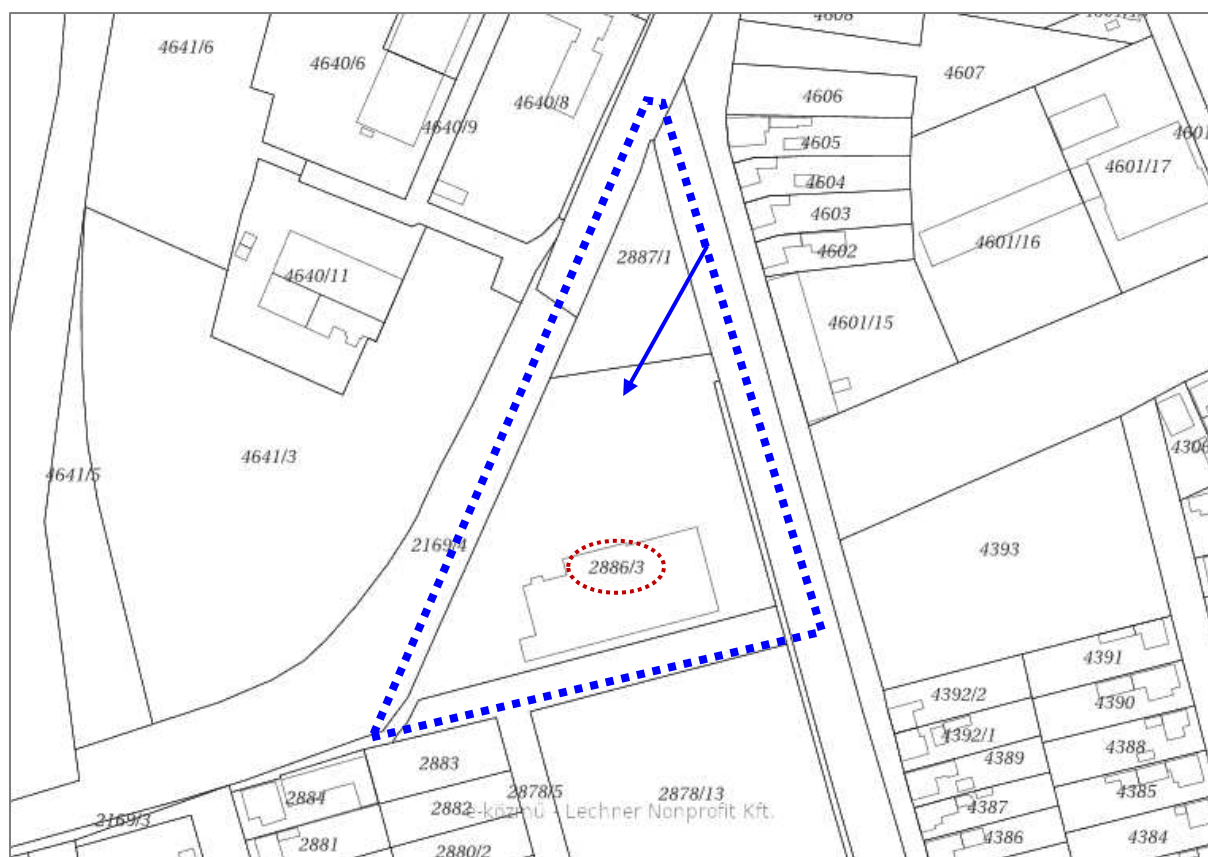
Az érintett fejlesztési terület Dombóvár belterületén, a Kórház utca 55. szám alatt, a 1. sz főút mentén található LIDL Áruház területe, a 2886/3 hrsz-ú ingatlan. A területet a természetben minden oldalról közlekedési területek határolják. Az áruház a Köztársaság utcáról és a Kórház utcáról közelíthető 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

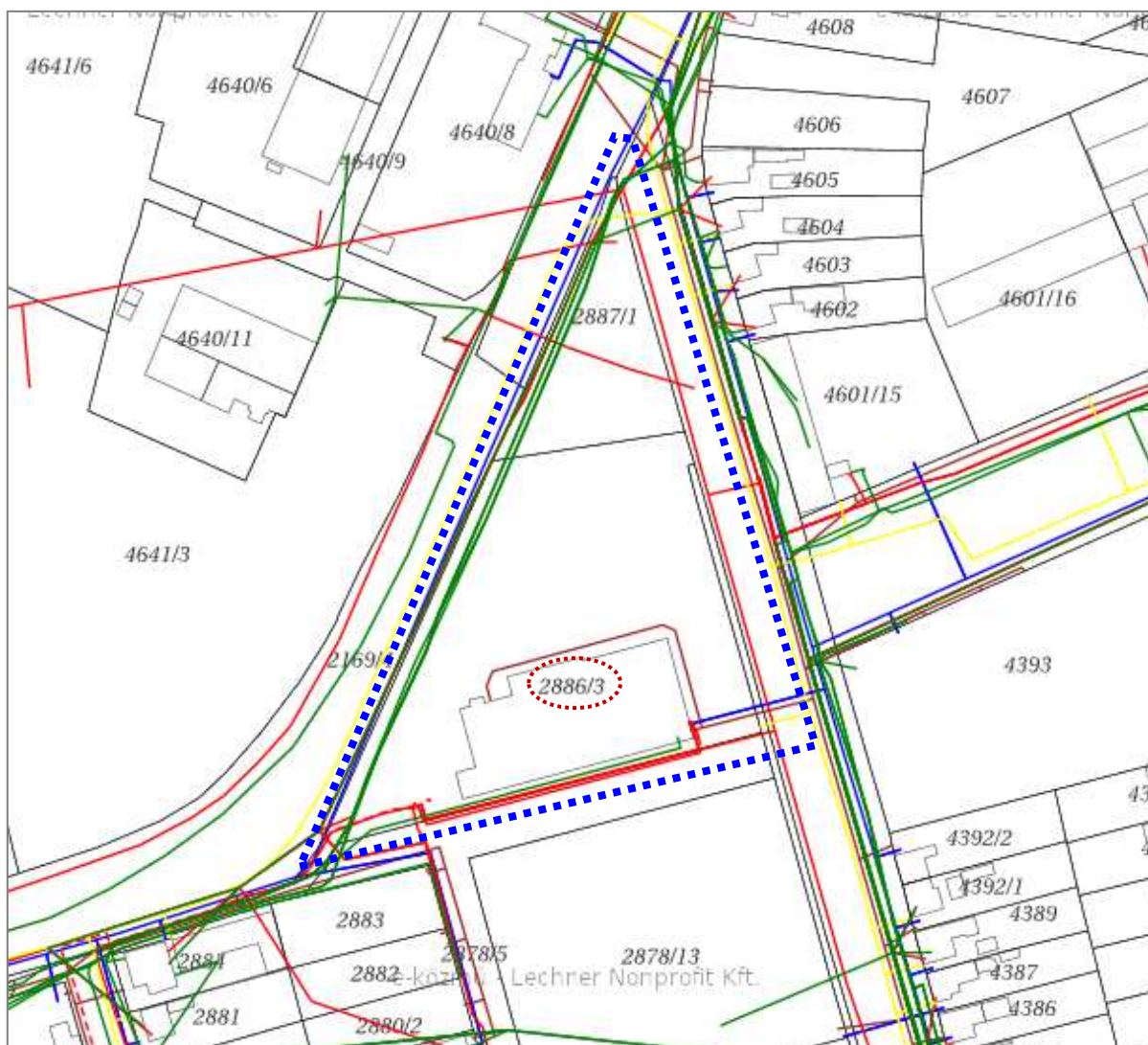
KÖZLEKEDÉS

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

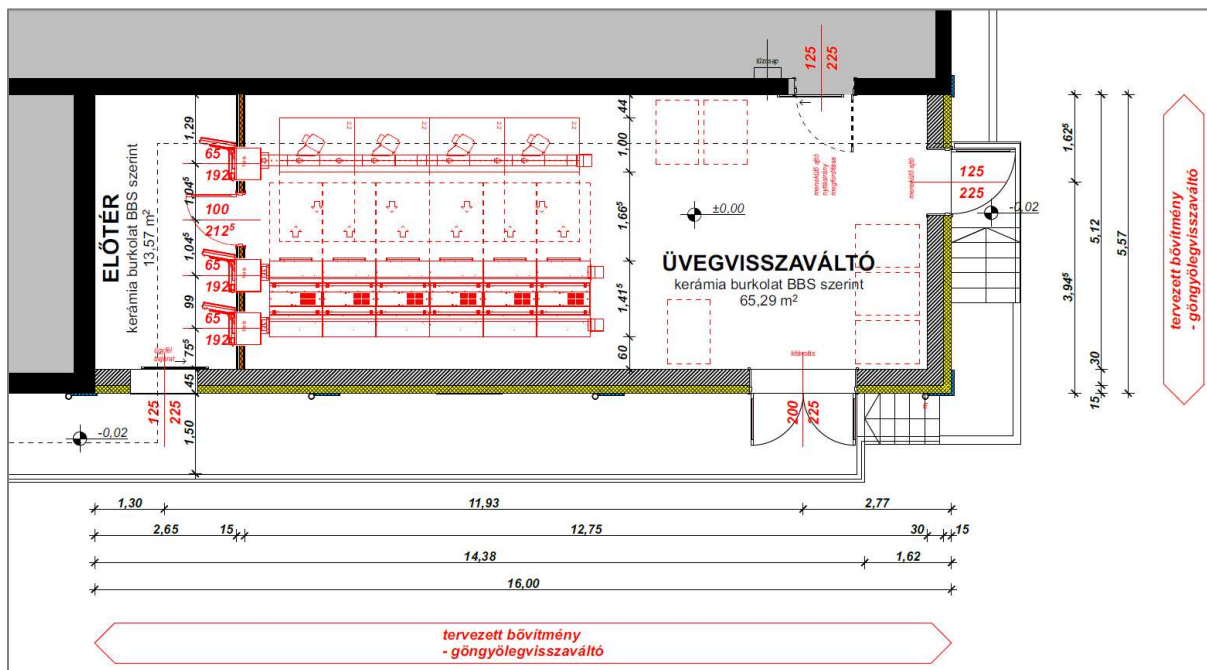
Az alábbi fejezetben szereplő leírások, ábrák az áruház bővítés göngyölegvisszaváltó épületrésszel, Településképi véleményezési tervdokumentációban szereplő adatokkal megegyeznek. A leírás forrása: Áruház bővítés göngyölegvisszaváltó épületrésszel, Településképi véleményezési tervdokumentáció, PannonInsel 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.

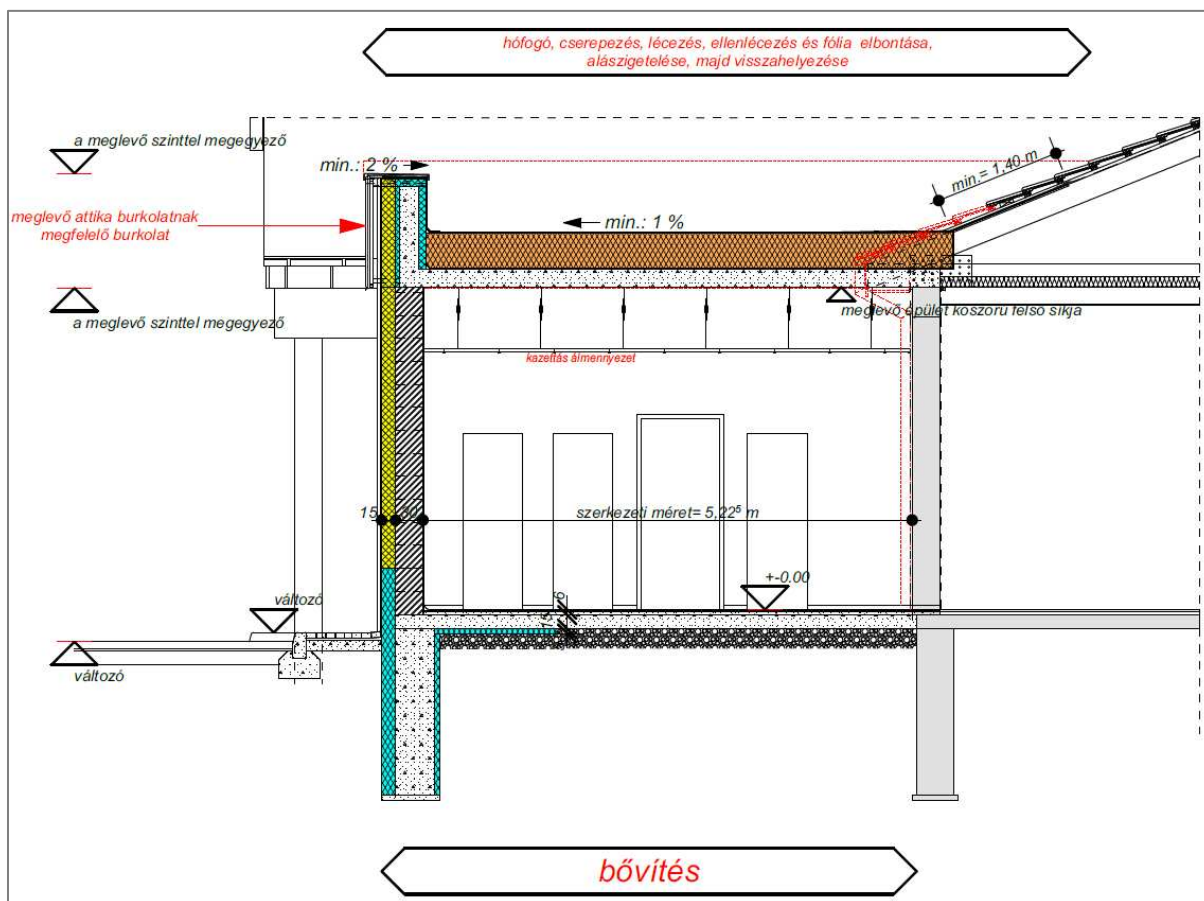
A meglévő parkolószám 140 db, mely az átalakítások során 137 db-ra csökken. A tervezett épület a meglévő LIDL áruház parkolója felől megközelíthető, ezen parkolón keresztül biztosítható a közterületi kapcsolat is.

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 göngyölegvisszaváltó tervezett metszete

(Forrás: Áruház bővítés göngyölegvisszaváltó 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 göngyölegvisszaváltó 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.

KÖRNYEZETVÉDELEM

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

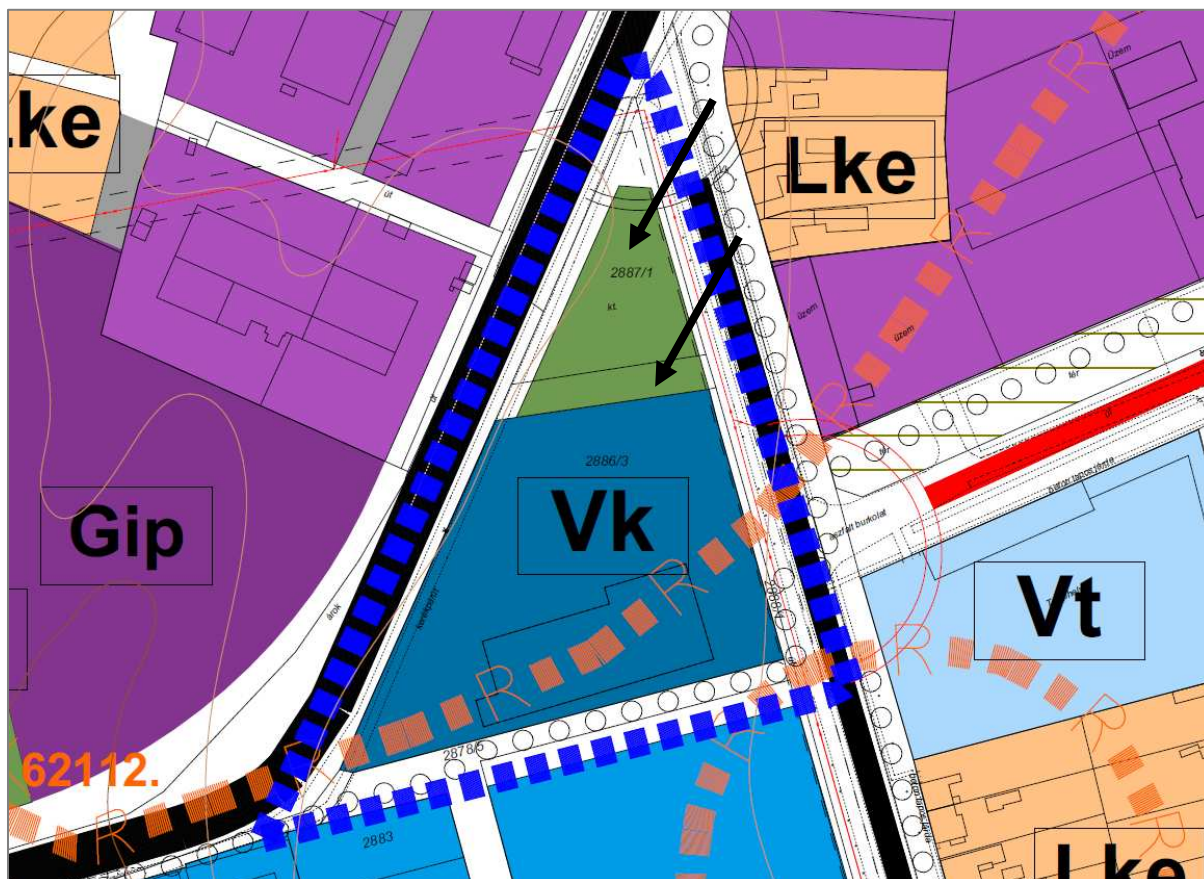
Dombóvár város hatályos településrendezési eszközei, melyek a jóváhagyás óta többször módosításra kerültek a következők:

- 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

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

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.

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

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

|| • A második szám saroktelekre vonatkozó érték.

5. A beépítés paraméterei				
Az övezet telkein				
Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
	előkert	oldalkert	hátsókert	
Egy épület illetve egy tömeg létesíthető	K tartható vagy 6,0 m	K(4,0)/6,0m	K/8,0 m	Szabadon álló

6. Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építménymagasság	Tetőzet és tető hajlásszöge	Magastető legnagyobb szélessége	Tető héjazata
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.	Sajátos jogintézmények
8.1	Építési tilalom:-
8.2	Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: -
8.3	Elővásárlási jog:-
9.	Vonatkozó védelmi kategóriák
	a.) ÖRÖKSÉGVÉDELEM SZERINT:
	b.) EGYÉB: -,,

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 füvesítendők,
- 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:

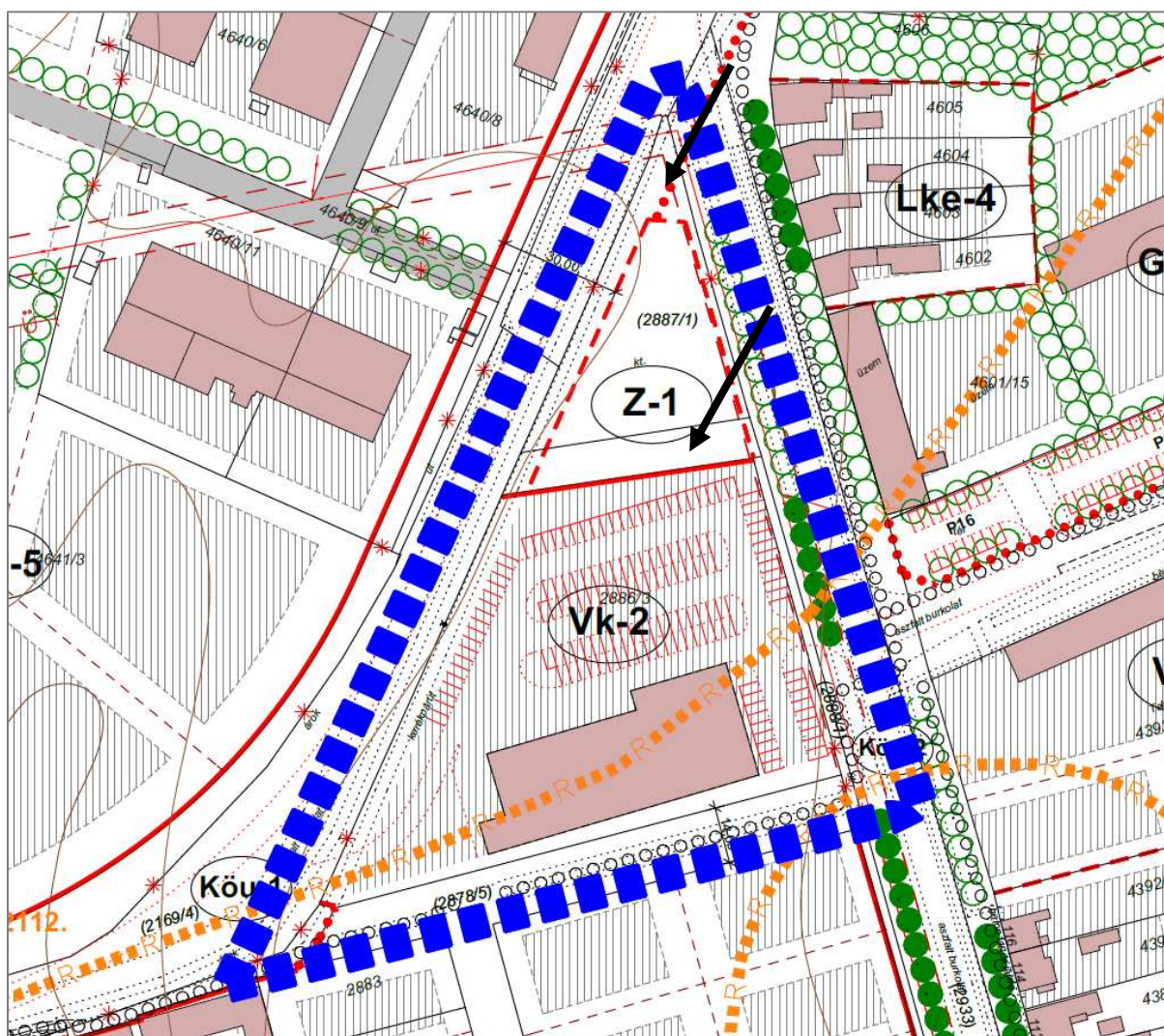
- Építményt elhelyezni, meglévő és új ingatlanhatártól legalább 6,0 m elő-, oldal-, és hátsó távolságok megtartásával, szabadon állóan lehet, a terven jelölt építési helyek irányadóak.
- A létesítendő építmény építménymagassága legfeljebb 6,0 m lehet;
- Az építmény közműellátása jelen rendelet 7. §. (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	
MEGLÉVŐ	TERVEZETT
	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
TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK	
MEGLÉVŐ	TERVEZETT
	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 megkutató terület, Dombóvár, I.-láp föld.
	Gyógyhely határa
	Gyógyhely védett területe határa
IRÁNYADÓ ELEMEEK	
	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 feltárását szolgáló gépkocsi behajtó javasolt helye
	Javasolt gyalogos feltárás

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.

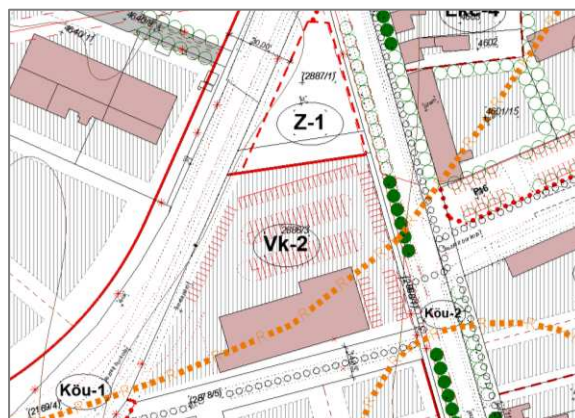
A benyújtott kérelemben szereplő kérések az alábbiak eltérések kerültek azonosításra:

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 ingatlanyilvántartási 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 telekalkatás 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

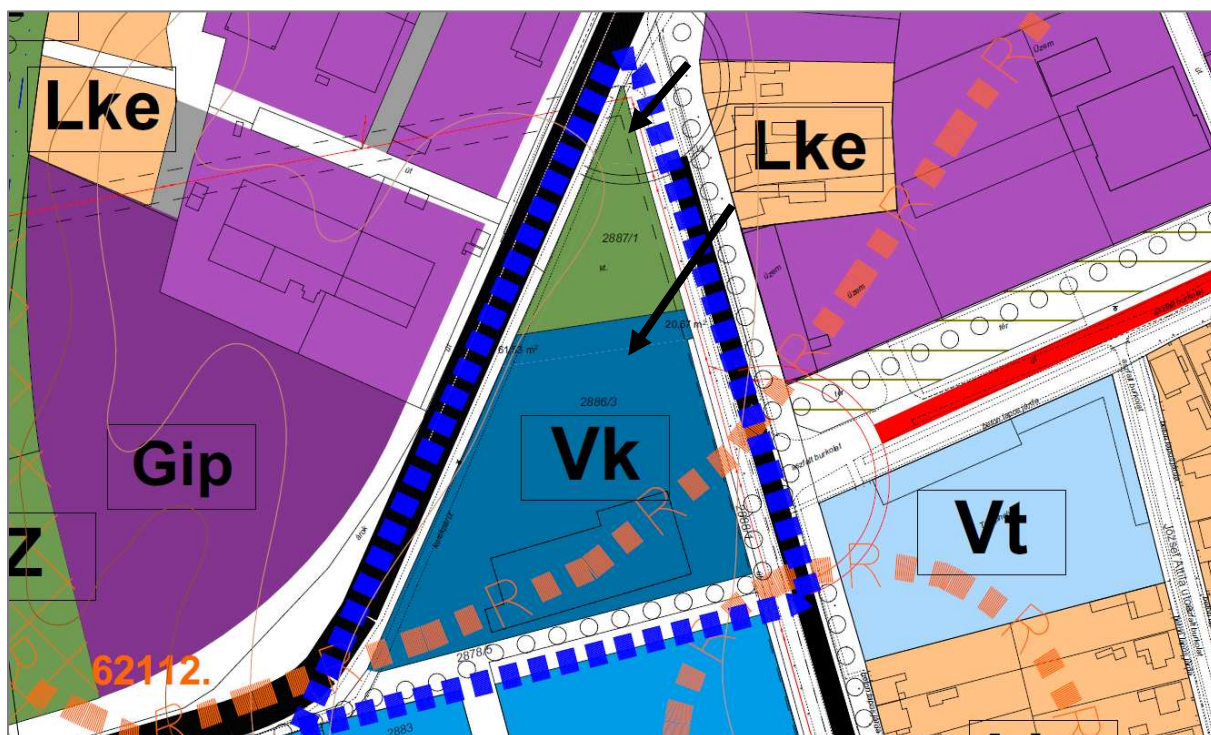
7.3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A módosítás során a 2886/3 hrsz-ú ingatlan teljes területe – leszámítva a délnyugati sarkából induló nyúlványt – V_k 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 m² nagyságú területet érintően zöldterület helyett központi vegyes terület, míg 82,2 m² területű közlekedési terület helyett központi vegyes terület területfelhasználási egység kerül kijelölésre.

Mivel 529,45 m² nagyságban zöldterület megszüntetésével kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, így ennek a területnek a 125%-ával (661,8 m²) megegyező nagyságú új zöldterület kijelölése szükséges. 82,2 m² nagyságban közlekedési terület helyett kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, emiatt a területnövekmény 25%-ával (20,55 m²) megegyező nagyságú új zöldterület kijelölése szükséges. Tehát a tervi pontatlanságok javítása miatt összesen 682,35 m² 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 m² közlekedési terület kerül zöldterületbe átsorolásra. A tervezett területfelhasználási változásokat az alábbi táblázat összegzi:

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

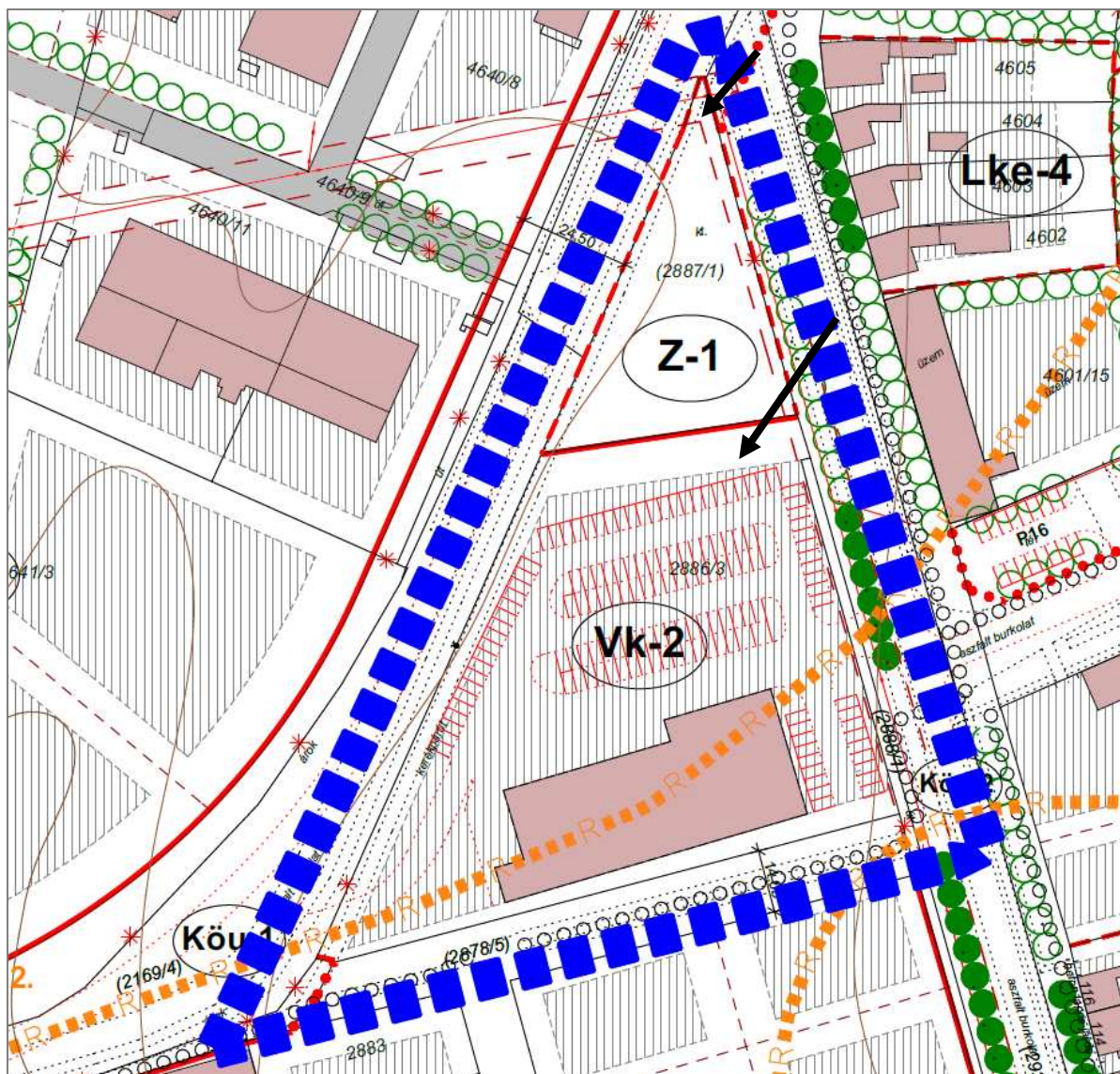


Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből

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	H-2 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.	