

6. számú előterjesztés

Határozati javaslatok – egyszerű többség
Rendelettervezet – minősített többség

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. június 25-i ülésére

Tárgy: Dombóvár város településrendezési és -fejlesztési dokumentumainak módosításával összefüggő döntések

Előterjesztő: Maár Zoltán települési főépítész

Készítette: Maár Zoltán települési főépítész
Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

Készítő részéről ellenőrizte:

Ábrahám Mónika irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte: -

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Szabó Péter jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Az idei évben már zárult egy korábban indított, a helyi építési szabályzatot (a továbbiakban: HÉSZ) és a szerkezeti tervet érintő módosítási folyamat, a képviselő-testület az április végi ülésén foglalkozott ezzel.

A tavalyi főépítési beszámolómban, illetve az áprilisi előterjesztésben is jeleztem, hogy

- a korábbi évek módosítási indítványai kapcsán megindult folyamatok egy része sikerrel zárult, illetve
- vannak még folyamatban lévő, de ebben az évben befejezhető eljárások.

A **településrendezési eszközöket** érintő módosítási eljárások mellett az **Integrált Településfejlesztési Stratégiát** (a továbbiakban: ITS) illetően is indult procedúra annak módosítására. Ennek kapcsán volt már idén egy technikai jellegű, pontosító döntése a testületnek.

Az új terminológia szerinti „**településtervek**” (ami a településrendezési, illetve a -fejlesztési tervet is magában foglalja, a jelen esetben a HÉSZ-t és ITS-t) **módosításához** szükséges dokumentációkat sikerült a tervezők kitartó munkájának köszönhetően olyan szintre kidolgozni, hogy az egyes eljárások kapcsán lehetőségessé vált azokat az állami főépítész (a továbbiakban: ÁFI) elé tární egyeztetésre vagy záró véleményezésre. A 2026. évi nyári ülésezési szünet előtt most lehetőség van arra, hogy három jelenleg is zajló eljárás kapcsán is döntést hozzon a képviselő-testület, ezzel is nagy előrelépést téve az egyes ügymenetekben. Kérem, hogy a javaslataim elfogadásával, a szükséges döntések meghozatalával segítsék a módosítási folyamatok továbbvitelét, illetve lezárását.

Az alábbiakban három külön részben ismertetem a döntési javaslatokhoz kapcsolódó információkat.

1. Dombóvár város településrendezési eszközeinek 2023. évi, 4-es számú, általános eljárásban egyeztetésre kerülő módosításához kapcsolódó döntés

A településrendezési eszközök egyik korábban kezdeményezett nagyobb módosítási „csomagja” általános eljárás keretében kerül egyeztetésre.

A szükséges előzetes konzultációk lefolytatása megtörtént, az **előzetes környezeti értékelés szakasza** lezárult, a beérkezett vélemények alapján bizonyossá vált, hogy a módosítás miatt az egyes tervek, illetve programok környezeti hatásvizsgálatáról szóló 2/2005. (I.1 1.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítését nem kell kezdeményezni.

Az ÁFI-val munkaközi kooperációt tartottunk, illetve a tervekészítővel is egyeztettünk. Ez alapján a véleményezési anyag a végleges formájában hamarosan rendelkezésre áll, így a **véleményezési szakasz** megindítható majd az E-TÉR rendszerben, illetve az önkormányzati partnerségi rendelet előírásainak megfelelően a helyben szokásos módon.

A véleményezési szakasz utáni - az ÁFI által lefolytatásra kerülő - záró véleményezési etaphoz kiegészítő testületi döntés is szükséges „új beépítés” kapcsán. Az ÁFI hasonló kérésének a képviselő-testület a 2023. évi 3-as módosítás során is eleget tett [73/2026. (IV.29.) Kt. határozat], ott is született ilyen jellegű döntés (abban az előterjesztésben jeleztem is, hogy a 4-es számú eljáráshoz is szükséges lesz ilyen meghozatala). Egy olyan elem maradt csak a csomag része, amelyhez a jelzett határozat szükséges, mégpedig a 228/2022. (XII. 16.) Kt. határozat 1. pont 1.7. alpontjában szereplő 7. módosító indítvány vonatkozásában: „*A Pannónia út – Bezerédj utca – Tóth Ede utca – Vörösmarty utca által határolt tömbbelső érintően a szabályozási vonal és területfelhasználás módosítása.*”

Az ÁFI véleménye alapján a tömbbelső terhelő, eredetileg (a 2006. évben) elméleti lehetőségként felvázolt, de időközben a jogszabályok változása miatt a szabályozási tervben kötelezettséggé váló, a tömbbelső ingatlanait terhelő út megszüntetése miatt kell a „beépítési” döntést meghozni (az út területét az ÁFI nem értelmezi beépítésre szánt területként). Ennek megalapozását, alátámasztását a dokumentációt készítő tervezőkkel egyeztettük. A szerteágazó jogszabályi kritériumok teljesítésére, illetve a döntés módosítási folyamatban történő szakmai igazolására a véleményezési anyag külön fejezetet fog tartalmazni.

I. Határozati javaslat

Dombóvár város településrendezési eszközeinek 2023. évi 4. számú módosításával összefüggésben a város beépítésre szánt területének minimális bővítéséről

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a város településrendezési eszközeinek 2023. évi 4. számú módosításával összefüggésben a 228/2022. (XII. 16.) Kt. határozat 1. pont 1.7. alpontjában rögzített módosítási indítvány kapcsán az egyeztetési eljáráshoz az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. által előkészített véleményezési dokumentáció alapján és annak megfelelően igazolja, hogy

- a) Dombóvár város már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület a nevezett indítványban szereplő használati célok megvalósítására, illetve
- b) a vonatkozó jogszabályi előírásokat – az előkészítő dokumentációban szereplő adatok alapján – a módosítás teljesíti,

és támogatja a beépítésre nem szánt területek beépítésre szánt területté történő átminősítését.

2. Dombóvár város Integrált Településfejlesztési Stratégiájának módosításához kapcsolódó döntés az egyeztetési eljárás megindítása előtt

A 2024. január 31-i ülésén, a 6. számú előterjesztés alapján tárgyalta a képviselő-testület Dombóvár településfejlesztési tervének Integrált Településfejlesztési Stratégiaként (ITS) történő elkészíttetését. A döntés alapján [5/2024. (I. 31.) Kt. határozat] az előkészítő munka megindult.

A munkafolyamat során több tanácskozás is történt a szakmai anyagot készítő tervezőkkel, valamint az ÁFI-val is. Ezek alapján a 2026. május végi testületi ülésen már sor került egy pontosításra, amely a korábbi döntés mellékletét tette egyértelművé, annak tartalmát korrigálta. Arra tekintettel, hogy:

- az önkormányzati ITS alapvetően a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján készült, de ezt már felváltotta a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, amely alapján kell már az egyeztetési eljárást lefolytatni,
- a jogszabályi környezet alapjaiban változott meg az elmúlt esztendőkből – több ütemben, jellemzően a 2021., a 2023. és a 2024. években –, és a 2027-es év is tartogat alapvető változásokat az építésügyi jogszabályok terén,
- az ITS módosítás tervezési munkáit az önkormányzat pályázati forrás felhasználásával finanszírozza, amelynek szabott határideje van,

az érdemi kapcsolattartás folyamatos a tervezőkkel és az ÁFI-val, hogy az ITS megújítása sikeres lehessen.

A megalapozó vizsgálat véleményezési dokumentációja és a felülvizsgálati anyag is elkészült, az előzetes környezeti értékelés szakaszát is lefolytattuk, a jogszabály szerinti véleményezési szakasz következik. A megbeszélések alapján világossá vált, miszerint a korábbi döntés(ek) kiegészítése/egyértelműsítése szükséges ahhoz, hogy mindegyik, a módosítás egyeztetési folyamatában résztvevő partner, hatósági szereplő, illetőleg az ÁFI is a megfelelő eljárási keretben tudja a véleményezési feladatait ellátni és észrevételeit megtenni.

Az alábbi határozati javaslatot a tervezők segítségével állítottuk össze, és tisztelettel kérem annak elfogadását.

II. Határozati javaslat

Dombóvár város Integrált Településfejlesztési Stratégiájának módosításáról

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 93/2026. (V. 28.) Kt. határozattal pontosított 5/2024. (I. 31.) Kt. határozat 2. pontja alapján megindított munkafolyamathoz kapcsolódóan az alábbiakról rendelkezik:

1. A Képviselő-testület a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 59. § (2) bekezdés alapján arról határoz, hogy a Dombóvár város módosított Integrált Településfejlesztési Stratégiájának elfogadásáról szóló 359/2017. (VIII. 30.) Kt. határozattal elfogadott Integrált Településfejlesztési Stratégiát (a továbbiakban: ITS) módosítani kívánja. A Képviselő-testület rögzíti, hogy az ITS módosítása, célrendszerének felülvizsgálata az elfogadásától eltelt időszakban készült egyéb városi fejlesztési tervek célrendszerére, illetve a magasabb szintű jogszabályi és pályázati változásokra tekintettel szükséges.
2. A Képviselő-testület az ITS módosítását a Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján egyszerűsített eljárás keretében kívánja lefolytatni.
3. A Képviselő-testület az ITS módosításának folyamatához kapcsolódóan a Korm. rendelet 7. § (8) bekezdés előírása alapján a melléklet szerinti – a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó – főépítési feljegyzést fogadja el.
4. A Képviselő-testület az ITS módosítás dokumentációs anyagának partnerekkel történő egyeztetését a magasabb szintű jogszabályi előírások és Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 44/2017. (VIII. 2.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerint kívánja lefolytatni.
5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy
 - a. a Korm. rend. 61. § (1) bekezdésének előírása szerint az önkormányzati módosítási szándékot rögzítse az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben,
 - b. a tervdokumentáció elkészültét követően a Korm. rend. 66. § (1) bekezdése alapján folytassa le a véleményezési szakaszt, valamint
 - c. a Korm. rend. 66. § (7) bekezdése alapján a véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertesse a Képviselő-testülettel.

Határidő: 2026. szeptember 30.

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda



DOMBÓVÁRI
KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

Városüzemeltetési Iroda
Szám: III./100-...../2026.
Ügyintéző: Maár Zoltán
Telefon: 74/564-566
E-mail: foepitesz@dombovar.hu

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Készült: 2026.06.15-én, a Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal hivatalos helyiségében

Készítette: Maár Zoltán települési főépítész

Tárgya: főépítész feljegyzés az Integrált Településfejlesztési Stratégia módosítás folyamatához kapcsolódó, korábban meghozott döntések pontosításához, kiegészítéséhez

Tisztelt Képviselő-testület!

Dombóvár Város Integrált Településfejlesztési Stratégiájának módosításához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése alapján a Megalapozó vizsgálat és Alátámasztó javaslat tartalmára a következő javaslatot teszem:

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,	szükséges
b)	a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép),	szükséges
c)	az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.	szükséges

A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:

	követelmény	készítés szükségessége
a)	Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	szükséges

DOMBÓVÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
7200 DOMBÓVÁR, SZABADSÁG UTCA 18.
Telefon: 74/564-564; Fax: 74/564-501; Hivatali kapu: DVARONK
e-mail: onkormanyzat@dombovar.hu; web: www.dombovar.hu



DOMBÓVÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

b)	Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	szükséges
c)	Területrendezési követelmények	szükséges
d)	Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	szükséges
e)	A település demográfiai helyzete	szükséges
f)	A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	szükséges
g)	A település gazdasága	szükséges
h)	Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	szükséges
i)	Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	szükséges
j)	Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	szükséges
k)	Környezetiállapot-jellemzők	szükséges
l)	A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	szükséges
m)	Közlekedés	szükséges
n)	Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	szükséges
o)	Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	szükséges

2. AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Mivel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 8.§ (2) bekezdésében található feltételek együttesen teljesülnek az ITS módosítása során, így ezen módosításhoz alátámasztó javaslat készítése nem szükséges.

Az egyes fejezetek a település adottságaira tekintettel átcsoportosíthatók vagy összevonhatók.

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

Dombóvár, 2026. 06. 15.

Maár Zoltán
települési főépítész

DOMBÓVÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
7200 DOMBÓVÁR, SZABADSÁG UTCA 18.
Telefon: 74/564-564; Fax: 74/564-501; Hivatali kapu: DVARONK
e-mail: onkormanyzat@dombovar.hu; web: www.dombovar.hu

3. Dombóvár város településrendezési eszközei 2023. évi 3-as számú, egyszerűsített eljárásban egyeztetett módosításának lezárása

A hatályos településrendezési eszközök jelen előterjesztésben taglalt módosítása egyszerűsített eljárás keretében került egyeztetésre a jogszabályi követelményeknek megfelelően. Ezzel összefüggésben megállapítható, hogy

- a **környezeti értékelés** szükségességének eldöntéséhez az előzetes tervdokumentáció elkészült, az illetékes hatóságok, szervek előzetesen állást foglaltak ezen kérdésben, a véleményük összegzéseképpen megállapítható, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti hatásvizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítését nem kell kezdeményezni,
- a **véleményezési szakasz** lefolytatásához szükséges dokumentációcsomag szintén elkészült (megalapozó, alátámasztó, jóváhagyandó munkarészek és mellékleteik), az az E-TÉR rendszerben, illetve az önkormányzati partnerségi rendelet előírásainak megfelelően a helyben szokásos módon véleményezésre került, észrevétel a módosítás kapcsán nem érkezett,
- a véleményezési szakaszt lezárva az **állami főépítési hatáskörben** eljáró Tolna Vármegyei Kormányhivatalnál a **záró véleményezési szakasz** megindítható volt, amelyhez a településtervező a szükséges dokumentációrészt elkészítette (megalapozó, alátámasztó, jóváhagyandó munkarészek és mellékleteik).

A záró véleményezési eljárás során 2026. június 2-án **egyeztető tárgyaláson** vettem részt a Tolna Vármegyei Kormányhivatalban, ahol az állami főépítési hatáskörben eljáró iroda munkatársaival a módosítás részleteit átbeszéltük. Az egyeztető tárgyalás keretében az ÁFI részéről elhangzott kéréseket hiánypótlás keretében pótoltuk, az eljárás lezárásaként **Hajba Csaba állami főépítész kiadta a** (TOB/2/00167-26/2026. iktatószámú) **záró szakmai véleményét**, amely az előterjesztés 2. mellékletét képezi.

A **dokumentum** a benne foglalt észrevételek figyelembevételével **hozzájáruló szakmai véleményként** került kiadásra. Az észrevételek a településtervezők részére megküldésre kerültek, akik azokat bedolgozták az addig elkészült záró véleményezési anyagba (ez az előterjesztés 1. melléklete). Az így frissített dokumentumok tartalmának képviselő-testületi elfogadásával lehetőség nyílik a módosítási folyamat lezárására, a módosítások HÉSZ-ben való átvezetésére.

A képviselő-testület támogató döntése esetén:

- a polgármester a rendezési terv módosítását legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre (a rendezési terv módosítása esetén az egységes normaszöveget mellékleteivel együtt legkésőbb a módosítás hatálybalépéséig fel kell tölteni az E-TÉR felületre) – [419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 72.§ (1) és (2) bekezdés],
- az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központtól, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § rendelkezései alapján a településtervet, a rendeletet, határozatot és terv-mellékleteket

az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni,

- a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet előírásai alapján a jegyző köteles a képviselő-testület által megalkotott, a polgármester és a jegyző által aláírt és kihirdetett önkormányzati rendeletet, valamint a módosított önkormányzati rendelet jövőbeni időállapota szerinti egységes szerkezetű szövegét a Nemzeti Jogszabálytárban közzétenni, és a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül megküldeni az illetékes kormányhivatalnak,
- mindezen folyamatokkal párhuzamosan a polgármester gondoskodik a településrendezési eszközök nyilvánosságáról, azok önkormányzati honlapon történő közzétételéről, valamint a településrendezési követelményekről szóló tájékoztatás biztosításáról,
- továbbá a hatálybalépést követő 30 napon belül az egységes szerkezetű településrendezési eszközök digitális formában az ÁFI részére megküldésre kerülnek.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

Ennek megfelelően az előzetes hatásvizsgálat megállapításait az alábbiak szerint ismertetem:

1. A tervezett önkormányzati rendelet várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

A rendelet végrehajtásának nincs közvetlen társadalmi, gazdasági vagy költségvetési hatása.

2. A tervezett önkormányzati rendelet környezeti és egészségi következményei:

A rendelet végrehajtásának nincs jelentős – negatív irányba ható – a környezetre vagy az egészségre gyakorolt hatása.

3. A tervezett önkormányzati rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

Az adminisztrációban változás nem következik be.

4. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának következménye:

A korábban elfogadott módosító indítványok ezzel a rendeletmódosítással illeszthetők be a hatályos előírások rendjébe, a szabályozás folyamatába.

5. A jogszabály végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Az eljárás lezárásához:

- a módosítandó településszerkezeti tervet képviselő-testületi határozattal,
- a módosítandó rendeleti előírásokat a módosító rendelet elfogadásával szükséges jóváhagyni.

A fentieknek megfelelően kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a határozati javaslat, valamint a rendeletmódosítás tervezetének elfogadását.

III. Határozati javaslat **Dombóvár város településszerkezeti tervének módosításáról**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Dombóvár város településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban egyeztetett – 2023. évi 3-as számú – módosítási kezdeményezése alapján Dombóvár város 7/2004. (II. 9.) Kt. határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének tervlapját az 1. mellékletében megjelölt területekre vonatkozóan az 1. mellékletekben foglaltak szerint módosítja, és a módosított településszerkezeti tervet a 2. melléklet szerint elfogadja. A településszerkezeti terv módosítása a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet 2026. június 25-én elfogadott módosításával egyidejűleg lép hatályba.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a módosított településszerkezeti terv nyilvánosságáról, közzétételéről és az érintett szervezetek részére történő megküldéséről a vonatkozó jogszabályokban foglaltak szerint.

Határidő: 2026. augusztus 15.

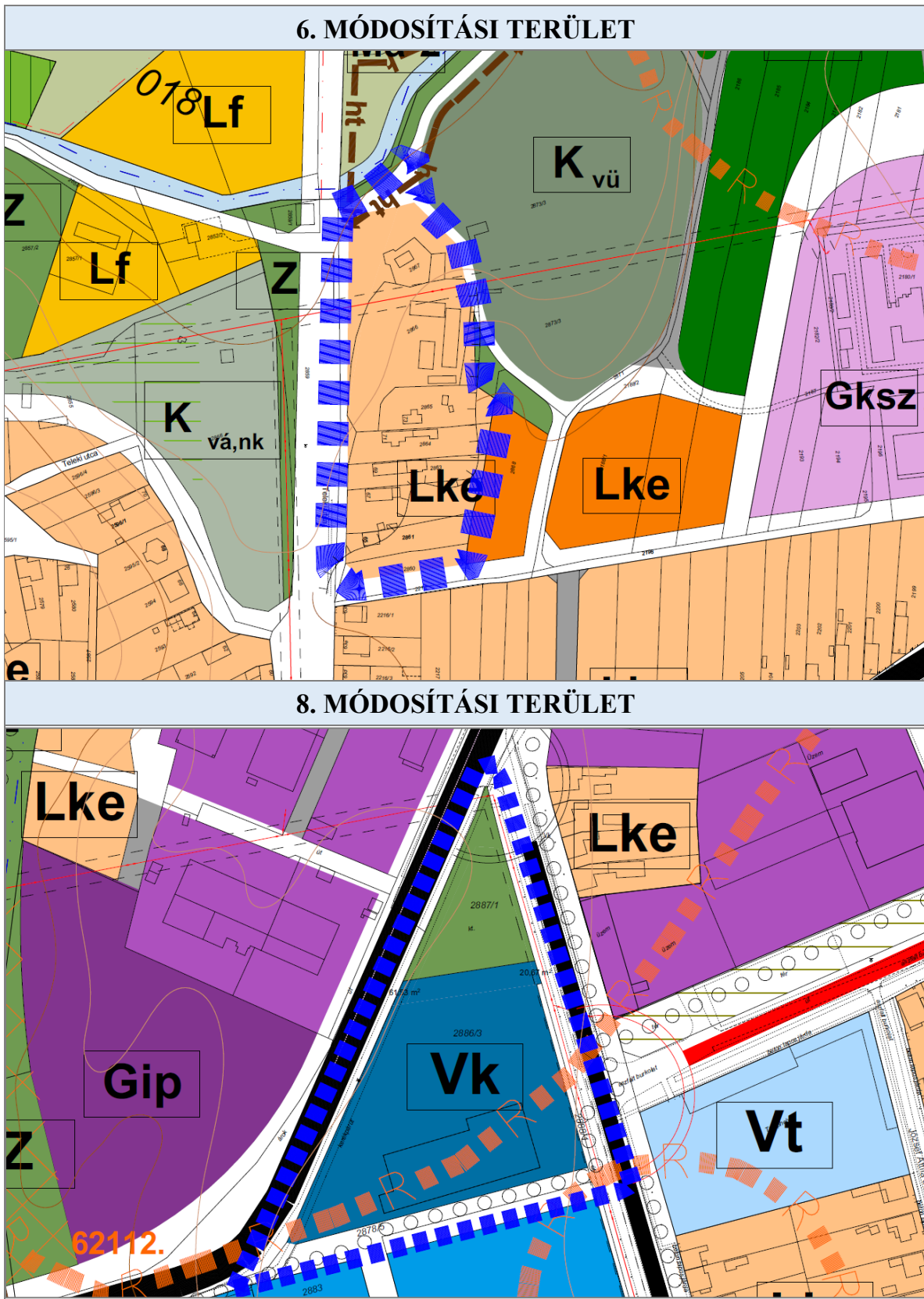
Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Maár Zoltán
települési főépítész

(A határozati javaslat mellékletei és a rendelettervezet szövege az előterjesztés további részében, az új szabályozási tervlapok az előterjesztéshez csatolva, külön fájlban találhatóak).

Dombóvár településszerkezeti tervének módosítása



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

[1] E rendelet célja egyes lakossági, illetve önkormányzati fejlesztési, beruházási igények megvalósításának támogatása érdekében a dombóvári helyi építési szabályzat és szabályozási terv korrekciója, továbbá a szabályzat pontatlanságainak megszüntetése, egyes hivatkozások egyértelműsítése.

[2] Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről 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, a partnerek, valamint Dombóvár Város Önkormányzatának Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 5. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Amennyiben valamely övezetben magánút létesül, a magánút telkének kialakítására nem vonatkoznak az érintett övezetben a kialakítható telekméretre meghatározott paraméterek. A magánút minimális szélessége 5,0 m, azonban azokban az esetekben, amikor közút szélesítése vagy egyéb szabályozási vonal szerinti telekalakítás során jön létre magánút, a magánút tetszőleges szélességgel kialakítható.”

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

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

2. §

A HÉSZ 7. § (3) bekezdésének 1. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*„1. lakó-
1.1 nagyvárosi lakó-,*

*L jelű,
Ln-1 jelű,*


1.2 kisvárosi lakó-,	Lk-1 jelű,
1.3. kisvárosi lakó -,	Lk-2 jelű,
1.4. kisvárosi lakó -,	Lk-3 jelű,
1.5. kisvárosi lakó -,	Lk-4 jelű,
1.6. kisvárosi lakó -,	Lk-5 jelű,
1.7. kisvárosi lakó -,	Lk-6 jelű,
1.8. kisvárosi lakó -,	Lk-7 jelű,
1.9 kertvárosi lakó-,	Lke-1 jelű,
1.10 kertvárosi lakó-,	Lke-2 jelű,
1.11 kertvárosi lakó-,	Lke-3 jelű,
1.12 kertvárosi lakó-,	Lke-4 jelű,
1.13 kertvárosi lakó-,	Lke-5 jelű,
1.14 falusias lakó-,	Lf-1 jelű,
1.15 falusias lakó-,	Lf-2 jelű,
1.16 falusias lakó-,	Lf-3 jelű,

”

3. §

A HÉSZ 8. §-a a következő (8a) bekezdéssel egészül ki:

„(8a)

	Z	60
	9,5	K/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.

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	<i>K</i> tartható, illetve 180 m ²
	Legkisebb utcai homlokvonala	<i>K</i> tartható, illetve 10,0 m

4. **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**

Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület % 14
<i>Zárt sorú</i>	60%	20%

5.

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

6.

<i>Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megköötések</i>			
<i>Megengedett építménymagasság</i>	<i>Tetőzet és tető hajlásszöge</i>	<i>Magastető legnagyobb szélessége</i>	<i>Tető héjazata</i>
<i>9,5 m</i>	-	-	-

4. §

A HÉSZ

1. 8. § (3) bekezdés 5. pontjában a „*megszakító oldalkert*” szövegrész helyébe a „*megszakító beépítés*”,
2. 8. § (3) bekezdés 5. pontjában a „*garázsok*” szövegrész helyébe a „*hátsó telekhatáron álló épületek*”,
3. 8. § (3) bekezdés 5. pontjában a „*beépítetlen területsáv*” szövegrész helyébe a „*belső kert*”,
4. 8. § (14) bekezdés 5. pontjában a „*4+4 m*” szövegrész helyébe a „*telkenként 4-4 m oldalkert*”,
5. 8. § (15) bekezdés 1. pontjában az „*a rendeltetésnek megfelelő*” szövegrész helyébe a „*lakásonként egy*”,
6. 9. § (3) bekezdésében az „*1200*” szövegrész helyébe a „*900*”,
7. 10. § (3a) bekezdés 1. pontjában a „*létesítmény (pl. betonelemgyártás)*” szövegrész helyébe a „*létesítmény (pl. betonelemgyártás), valamint kereskedelmi-szolgáltató épület.*”,
8. 10. § (8) bekezdés 1. pontjában a „*létesítmény.*” szövegrész helyébe a „*létesítmény, valamint kereskedelmi-szolgáltató épület.*”,
9. 10. § (9) bekezdésében a „*40*” szövegrész helyébe az „*50*”,
10. 10. § (9) bekezdés 1. pontjában a „*létesítmény.*” szövegrész helyébe a „*létesítmény, valamint kereskedelmi-szolgáltató épület.*”,
11. 11. § (6) bekezdésében a „*10*” szövegrész helyébe a „*20*”,
12. 12. § (1) bekezdés 1. pontjában a „*K(5,5)/9,5*” szövegrész helyébe a „*9,5*”,

13. 12. § (1) bekezdés 6. pontjában a „*K(5,5) tartható, új épület esetén legfeljebb 9,5 m • lehet*” szövegrész helyébe a „*9,5 m*”,
14. 12. § (2) bekezdés 1. pontjában a „*K(5,5)/9,5*” szövegrész helyébe a „*9,5*”,
15. 12. § (2) bekezdés 6. pontjában a „*K(5,5) tartható, új épület esetén legfeljebb 9,5 m • lehet*” szövegrész helyébe a „*9,5 m*”,
16. 12. § (3) bekezdés 1. pontjában a „*K(5,5)/9,5*” szövegrész helyébe a „*9,5*”,
17. 12. § (3) bekezdés 6. pontjában a „*K(5,5) tartható, új épület esetén legfeljebb 9,5 m • lehet*” szövegrész helyébe a „*9,5 m*”
szöveg lép.

5. §

A HÉSZ 11. mellékletét képező SZ-1-SZ-16 jelű belterületi szabályozási tervlapok az 1. melléklet szerint módosulnak.

6. §

Hatályát veszti a HÉSZ

- a) 8. § (2) bekezdésében a „*/3,5*” szövegrész,
- b) 8. § (3) bekezdés 5. pontjában a „*saroktelken*” szövegrész,
- c) 8. § (15) bekezdés 1. pontjában az „*az OTÉK előírása szerint*” szövegrész,
- d) 10. § (4) bekezdésében a „*K(SZ)/*” és a „*/O*” szövegrész.

7. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő tizedik napon lép hatályba.

Pintér Szilárd
polgármester

Dr. Szabó Péter
jegyző

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

A 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet 11. mellékletébe foglalt külterületi szabályozási tervlap módosítása:

(A tervlapokat az előterjesztés 3. melléklete tartalmazza)

Indokolás

Az 1. §-hoz:

A HÉSZ beépítési szabályainak pontosítása.

A 2-3. §-hoz:

Új lakóövezeti besorolás létrehozásával kapcsolatos rendelkezések.

A 4. és 6. §-hoz:

A HÉSZ egyes övezeti rendelkezésinek korrekciója a módosítási igényeknek megfelelően.

Az 5. §-hoz, illetve az 1. melléklethez:

A rendelet 11. mellékletének (belterületi szabályozási tervlapok) módosítását tartalmazza.

A 7. §-hoz:

A rendeletmódosítás hatálybalépéséről rendelkezik.

Az indokolás közzététele mellőzhető, mivel a rendeletmódosításnak nem mutatható ki jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása.