

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

DOMBÓVÁR VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

DOMBÓVÁR 4592/6 HRSZ-Ú INGATLAN
TERVEZETT FEJLESZTÉSÉHEZ



2025. JÚNIUS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

DOMBÓVÁR VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

**DOMBÓVÁR 4592/6 HRSZ-Ú INGATLAN
TERVEZETT FEJLESZTÉSÉHEZ**

TERVEZŐK:



DR. KOVÁCS PÉTER

TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-0656

KÉSZÍTETTE:

Kovács Péter EV.

2025. JÚNIUS

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	8
4. A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS BEÉPÍTÉSI TERV.....	9
5. KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, FEJLESZTÉSEK.....	11
6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖVETELMÉNYEI	11
7. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA	13
7.1. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	13
7.1.1. <i>Településszerkezeti terv</i>	13
7.1.2. <i>Helyi építési szabályzat és szabályozási terv</i>	14
7.2. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉLOK.....	17
7.3. TERVEZETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK.....	18
7.3.1. <i>Településszerkezeti terv</i>	18
7.3.2. <i>Helyi építési szabályzat és szabályozási terv</i>	18
MELLÉKLETEK	20
1. MELLÉKLET – FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS A TT TARTALMI KÖVETELMÉNYEIRŐL.....	21
2. MELLÉKLET – BEÉPÍTÉSI TERV.....	22

1. ELŐZMÉNYEK

Holz Intertrans Kft., mint tulajdonos a 4592/6 hrsz-ú ingatlan fejlesztését tűzte ki célul. Kérelmet nyújtott be Dombóvár Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozóan annak érdekében, hogy a tulajdonában álló Dombóvár 4892/6 hrsz-ú ingatlanon a meglévő gépjármű vizsgáztató állomás tervezett bővítését meg tudja valósítani. Jelen telepítési tanulmányterv célja, az ingatlan tekintetében megfogalmazott fejlesztési célok bemutatása, a célok megvalósítását lehetővé tevő szabályozási környezet bemutatása, melynek keretében elsődleges feladat a telek területfelhasználásának és övezeti besorolásának felülvizsgálata. A kezdeményezett módosítás célja az érintett ingatlan övezeti előírásainak módosítása annak érdekében, hogy az ingatlanra vonatkozó megengedett minimális zöldfelületi érték legalább 25%-ra csökkenjen, a kialakult használattal összhangban.

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, valamint építési beruházás tervezett, emiatt 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 véleményezteti 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. Az Önkormányzat megbízásából a tanulmánytervet Dr. Kovács Péter (TT-02-0656) egyéni vállalkozó településtervező készíti.

Jelen dokumentum a telepítési tanulmányterv, melyét 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

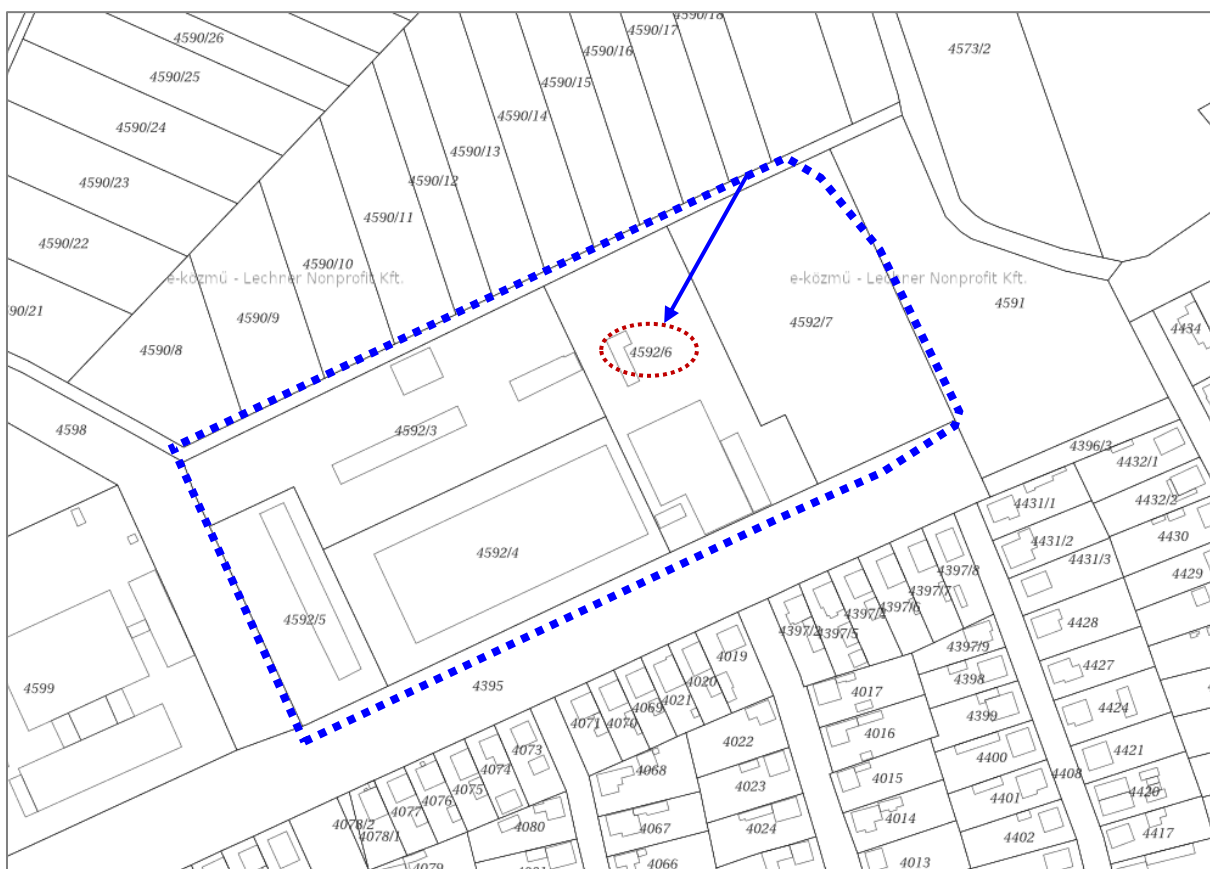
Az érintett fejlesztési terület Dombóvár belterületén, a Radnóti Miklós utca 73. szám alatt található Holz Intertrans Kft. területe, a 4592/6 hrsz-ú ingatlan. A területet déli irányból széles zöldsávval rendelkező közút határolja, északi irányból jelenleg beépítetlen számtóföldi művelés alatt álló területekkel szomszédos. Keletről jelenleg használaton kívüli gazdasági terület, nyugati irányból pedig működő gazdasági telephely határolja.



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)

3.2. INFRASTRUKTURÁLIS ADOTTSÁGOK

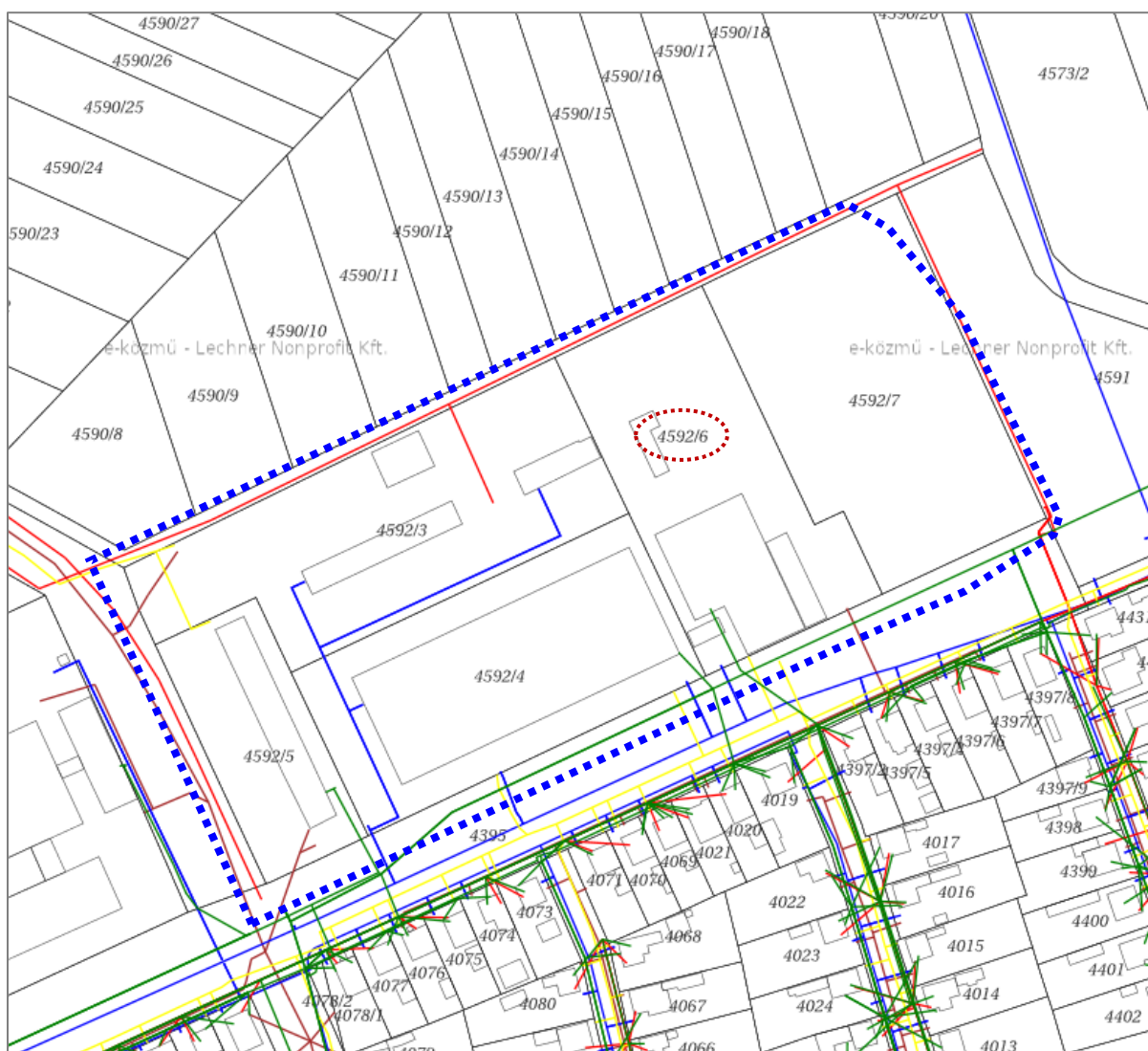
KÖZLEKEDÉS

Közúton, gépjárművel a Radnóti Miklós utca felől közelíthető meg a terület. Gyalogosan szintén ebből az irányból érhető el könnyen az ingatlan. A vizsgaállomás 300 m-es környezetében autóbusz megállóhely (Radnóti u.) is elérhető, így a terület 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 **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 a Gépjármű vizsgáztató állomás épületének bővítésének engedélyezési tervdokumentációjában szereplő adatokkal megegyeznek. A leírás forrása: Építési engedélyezési tervdokumentáció - Gépjármű vizsgáztató műhely bővítés/ 7200 Dombóvár, hrsz. 4592/6, Maár Építész Iroda Kft., 2024. március 5.

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.

Az építési tevékenység megnevezése: Gépjármű vizsgáztató műhely bővítése

Tervezési feladat részletes leírása: A Megrendelő tulajdonában lévő ingatlan a Dombóvár, Radnóti u. 13., hrsz.: 4592/6 alatti beépített telek, melyen a már meglévő gépjármű vizsgáztató műhely épületet kívánja bővíteni.

A tervezés során a meglévő épület keleti irányú bővítésével kellett a feladatot megoldani, a meglévő épület szerkezetéhez hasonló szerkezetű épület tervezésével. A tervezett bővítés a meglévő „L” alakú épület keleti oldalához csatlakozik, a meglévő vizsgasor mellé, az iroda-szociális blokk épületrésszel is határosan. Mivel a kívánt kapacitásbővítés egy ekkora – az alaprajzon bemutatott – épületbővítéssel takarékosan megoldható, egyéb új épületrészt nem kíván Építető építeni. A bővített épületrészben egy új vizsgasort alakít ki az Építető, amely helyiség közvetlen kapcsolatba kell, hogy maradjon a meglévő vizsgasor helyiségével, illetve kapcsolata kell, hogy legyen a vizsgáztatás adminisztratív részét biztosító iroda helyiséggel.

A helyszín bemutatás: Az ingatlan a Radnóti utca keleti részén található, az utca északi oldalán, a régi, volt „csavargári” tömb területén. Az ingatlan területe: 8.972 m²; megnevezése: kivett beépített terület és ipartelep. A telek a Radnóti utca irányából, önálló, meglévő gépjárműbehajtón keresztül közelíthető meg. Az ingatlanon több felépítmény található, amelyek különböző funkcióknak adnak helyet. A telek környezete nagyrészt beépített terület. A HÉSZ és mellékletei szerint az ingatlan Gip-3 jelű övezetben található, amely jelentős mértékű zavaró hatású ipari területek építményeinek elhelyezésére szolgál. Az ingatlan nem áll egyedi védelem alatt. Az ingatlant nem érinti helyi területi védelem. Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek térképi lehatárolása szerint az ingatlan: gazdasági területen található. A szomszédos ingatlanokon álló ipari üzemek és műhelyek jellemzően egy szintesek. A telek gyakorlatilag sík a tervezett épület alatt.

A helyiségigények és funkcionális kapcsolatok: Az új vizsgasor helyiség az alaprajzon megjelenített módon kapcsolódik közvetlenül a meglévő vizsgasorhoz. Ezen felül az alaprajzon jelölt nyílászáró segítségével van kapcsolata iroda helyiséggel. Az épületen kívülről az alaprajzon jelölt módon közelíthető meg az új vizsgasor, az épület déli vége felől.

Az építményben üzemelendő technológiák: A meglévő épületekben gépjárművek javítása, az ehhez szükséges anyagok tárolása történik, a bővítésre kerülő épületben gépjárművek vizsgáztatása folyik. A gépjármű vizsgáztató műhely technológiája meglévő, megmaradó, a kapacitás bővítése történik meg, ami miatt a dolgozók, munkaállomások létszáma nem növekszik. A gépjárművek ingatlanon belüli közlekedése, közlekedési rendje kardinálisan nem változik. Az új vizsgasor a déli irányból közelíthető meg, és ezen a bejáraton lehet kihajtani is. A meglévő vizsgasor áthajtó jellege nem változik. A meglévő csarnok két részre történő elkülönítése (funkcióban és szerkezetileg is) nem változik. A személyzeti és az ügyfél bejáró továbbra is elkülönül egymástól. A szociális blokk továbbra is az épület északkeleti részében található meg.

A közútkapcsolati, parkolási igények és információk: A közúti kapcsolat meglévő, a Dombóvár belterület 4395 helyrajzi számú helyi közútról (Radnóti utca) közelíthető meg az ingatlan, a telken belüli közlekedési rend nem változik.

A parkolás a saját telken, a kerítésen belül megoldott, a betonozott ill. aszfaltozott felületen. A vizsgára érkező járművek csak a vizsga idejére tartózkodnak a területen, így a részükre külön parkolót nem terveztünk. A személyzet részére szükséges parkolókat – mint meglévő, áthelyezésre kerülő parkolók – a helyszínrajzon jelöltük. A tervezett új vizsgasor létesítésével az iroda helyiség minimálisan megnövekedik, figyelembe véve az OTÉK 4. számú melléklet 14. pontjában foglaltakat azonban a meglévő parkolószámon növelni nem szükséges, a bővítés miatt a parkolók csak áthelyezésre kerülnek, az épületbővítményhez igazodva.



Látványterv

*(Forrás: Építési engedélyezési tervdokumentáció - Gépjármű vizsgáztató műhely bővítés/
7200 Dombóvár, hrsz. 4592/6, Hirdetményi homlokzat,
Maár Építész Iroda Kft., 2024. március 5.)*

5. KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, FEJLESZTÉSEK

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

Dombóvár területén az 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 4592/6 hrsz-ú ingatlanra korlátozódik és nincs hatása a város humáninfrastruktúra rendszerére.

Összességében megállapítható, hogy a tervezett fejlesztés a meglévő gépjármű vizsgáztató épület 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 a területen, mely a környezeti elemek kismértékű sérülésével járhatnak. Az alábbi fejezetben a valószínűsíthetően érintett területek meglévő környezeti állapota kerül bemutatásra, különös tekintettel azon környezeti elemekre/ rendszerekre, melyek a módosítással fokozottan 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 csapadékvízelvező 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 mezőgazdaság, 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 kezelni és elszállítani szükséges, 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.

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 tájba- és településképbe 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 kikapcsolódásra és a természetvédelmi oktatásra, 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 vagy nyilvántartott régészeti lelőhely, így a tervezett módosítás 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 negatívan hatása az emberi egészségre, a lakossági érdekeket és az anyagi javak védelmét nem sértik.

ÉGHAJLATI TÉNYEZŐK, KLÍMA

A módosításnak és a 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

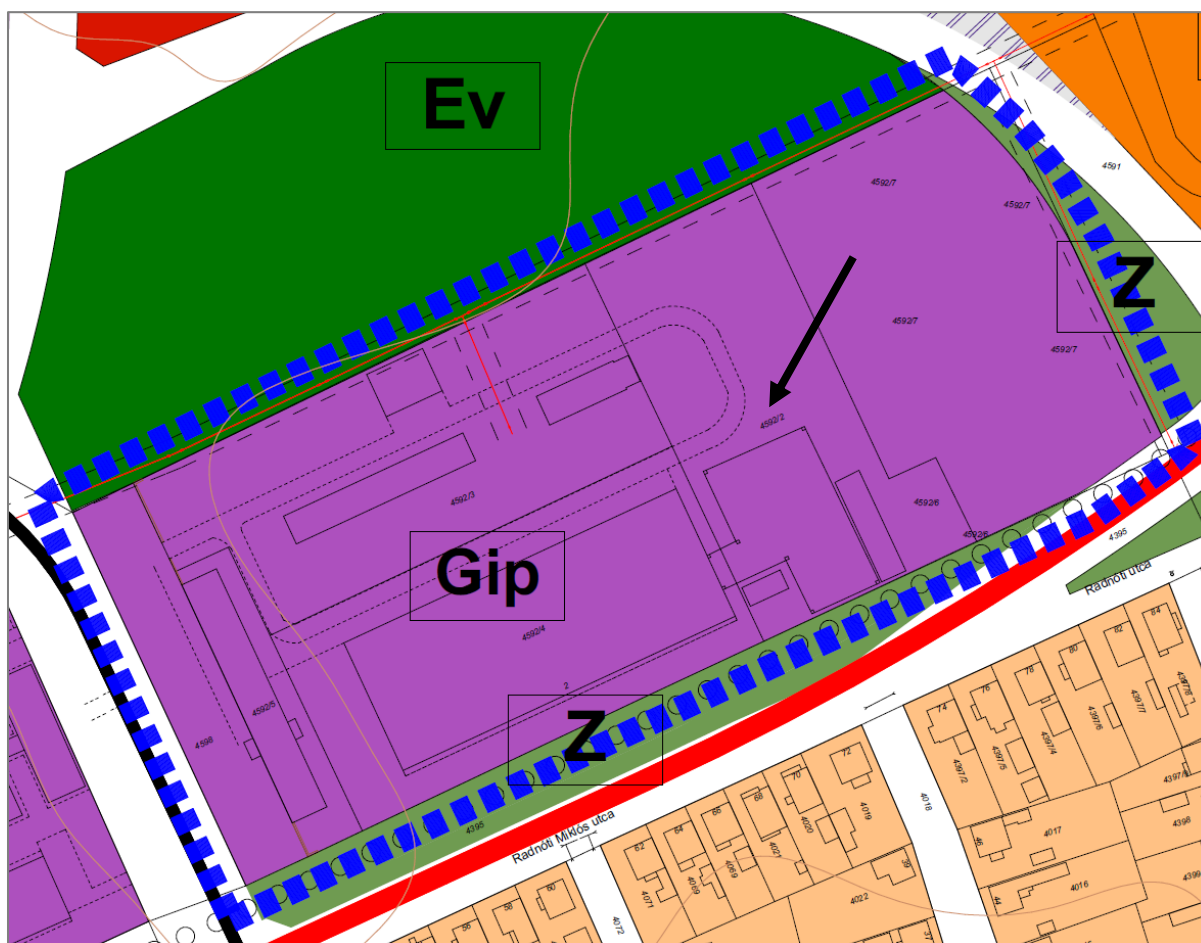
7.1. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

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 területet ipari gazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja. A területet déli és keleti irányból zöldterület és annak közvetlen szomszédságában közlekedési terület, északi irányból védelmi erdőterület, nyugati irányból pedig közlekedési terület határolja. A módosítással érintett ingatlan tágabb szomszédságában meglévő és tervezett kertvárosias lakóterületek, gazdasági területek találhatóak. A terület déli határán haladó út mentén kerékpárút található, valamint az út tervezett belterületi összekötőútként ábrázolt. A terület északi határán elektromos légvezeték és annak védőterülete halad. A településszerkezeti tervlap alapján a módosítással érintett 4592/6 hrsz-ú ingatlan nem érintett védelmi vagy korlátozó elemmel.




Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

7.1.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

A hatályos szabályozási terv – a településszerkezeti tervvel összhangban – Gip-3 jelű ipari gazdasági építési övezetbe sorolja a módosítással érintett 4592/6 hrsz-ú ingatlant.

A hatályos HÉSZ Gazdasági területekre vonatkozó 10.§ (6) bekezdése az alábbi előírásokat fogalmazza meg a **Gip-3 jelű építési övezetre**:

(6) A

	K(SZ)/SZ	K/30
	K/9,5	K/3000

jelű övezet jelentős mértékű zavaró hatású ipari területek építményeinek elhelyezésére szolgál.

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

1. **Az övezetben elhelyezhető funkció:** OTÉK 20 §. (3) bekezdés szerinti építmények, kivételesen hulladékudvar is kialakítható.

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 3000 m ²	
	Legkisebb utcai homlokvonala	K tartható vagy 30,0 m	

Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett		
Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %
Szabadon álló beépítés lehet	K tartható ill. 30	40%

A beépítés paraméterei				
Az övezet telkein				
Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
	előkert	oldalkert	hátsókert	
Több épület létesíthető	min. 8,0 m -16,0 m • *	8,0 m	12,0 m	Szabadon álló

* —Ha az övezet telkét kiszolgáló út mentén parkoló alakítható ki, az előkert legalább 8,0 m, ellenkező esetben legalább 16 m legyen (saroktelek esetén legalább egyik utca mentén kötelező).

—A legalább 16,0 m-es előkertben fásított parkolót kell kialakítani.

—Porta épület előkertben minden esetben létesíthető.

—A legalább 8,0 m-es előkertre beültetési kötelezettség vonatkozik (ld. jelen rendelet 13.§(11) bekezdésében).

*— Az előkertben porta épület létesítése OTÉK-ban foglalt előírástól megengedőbb, ld. BM. Dél-Dunántúli Területi Főépítész Iroda 101/2004 iktatószámú szakvéleményében megadott hozzájárulását.

Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építménymagasság	Tetőzet és tető hajlásszöge	Magastető legnagyobb szélessége	Tető héjazata
K tartható, illetve 9,5 m*	-	-	Szürke pala nem lehet

7. **Egyedi előírások:**
A kijelölt veszélyes üzemi létesítmények veszélyességi övezetében be kell tartani a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló jogszabály rendelkezéseit.

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:-*

8.4

9. Vonatkozó védelmi kategóriák

a.) ÖRÖKSÉGVÉDELEM SZERINT:

b.) EGYÉB: -

JELMAGYARÁZAT			
MEGLÉVŐ	TERVEZETT		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 megkutatott terület, Dombóvár, I.-láp föld.
			Gyógyhely határa
			Gyógyhely védett területe határa
IRÁNYADÓ ELEMELK			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 feltáró út
			Övezeten belüli eltérő használatot elválasztó vonal
			Javasolt gépkocsi behajtó, garázs
			Telek feltárását szolgáló gépkocsi behajtó javasolt helye
			Javasolt gyalogos feltárás

7.2. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉLOK

A módosítással érintett terület már a hatályos településrendezési eszközökben is gazdasági övezetbe sorolt, jelentős zavaró hatású építmények elhelyezésére is lehetőséget ad. Így a területfelhasználási rendszer módosítása alapvetően nem indokolt, azonban a terület övezeti besorolásának módosítása a meglévő és a tervezett használatnak megfelelően pontosítandó. A hatályos előírásokban rögzített minimális zöldfelületi elvárás mind a kialakult használatához, mind a gazdasági területek általános használatához képest jelentős mértékű.

Előzőek alapján a településrendezési eszközök módosítása során elérendő célok az érintett terület vonatkozásában a helyi építési szabályzat építési és szabályozási tervi előírásainak felülvizsgálata, módosítása az alábbiak tekintetében:

- 1. A kialakult használat és a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a területre vonatkozóan a megengedett minimális zöldfelületi arány mértékének 40%-ról 25%-ra történő csökkentése.*
- 2. Előkert előírásainak pontosítása a tömbben kialakultakhoz igazodóan*
- 3. A 4592/6 és 4592/7 hrsz-ú ingatlanok közös telekhatárán a szabályozási terven jelölt telepítendő fasor jelölés törlése a telkek megfelelő használhatósága, a telkek hátsó részének megközelíthetősége, valamint a tervezett telekhatárrendezés megvalósíthatósága érdekében. Továbbá a fasor jelöléshez kapcsolódó előírások egyértelműsítése.*
- 4. A 4592/6 és a 4592/3 hrsz-ú ingatlanok határán jelölt megszüntetőjel törlése.*
- 5. A telkek meglévő és tervezett használatához igazodóan zavaró hatású gazdasági létesítmények elhelyezésére lehetőséget adó övezeti besorolás meghatározása.*

7.3. TERVEZETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

7.3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV


A tervezett fejlesztéshez kapcsolódóan a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges. Jelen módosítás kapcsán új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Ennek megfelelően a módosítás során nem szükséges biológiai aktivitásérték változást számolni.

7.3.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

A módosítás során a 4592/6 hrsz-ú ingatlan magába foglaló tömb övezeti besorolása a szabályozási terven Gip-3 helyett Gip-8 jelű építési övezetbe kerül átsorolásra. A módosítás az egész tömböt egységesen kezeli, az érintett ingatlantól nyugatra fekvő telephely használatához szintén az új előírások állnak közelebb, a keleti szomszéd telek jelenleg beépítetlen, nem kerül rosszabb helyzetbe.

Gip-3 jelű építési övezet a városban több helyen is megtalálható, és ezen területekre vonatkozó szabályozás módosítása nem cél, a már alkalmazott övezetek között nincs a jelen adottságoknak megfelelő övezet, emiatt szükséges egy új építési övezet kialakítása, melyre az alábbi előírások megfogalmazása javasolt a HÉSZ 10.§-ában:

(10) A

	SZ	30
	9,5	3000

jelű övezet ipari övezet, amely elsősorban jelentős mértékű zavaró hatású ipari területek építményeinek elhelyezésére szolgál.

1.

Az övezetben elhelyezhető funkció: OTÉK 20 §. (3) bekezdés 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	3000 m ²	
	Legkisebb utcai homlokvonala	30,0 m	
4.

Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett		
Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége	Legkisebb zöldfelület
	%	%
Szabadonálló	30	25
5.

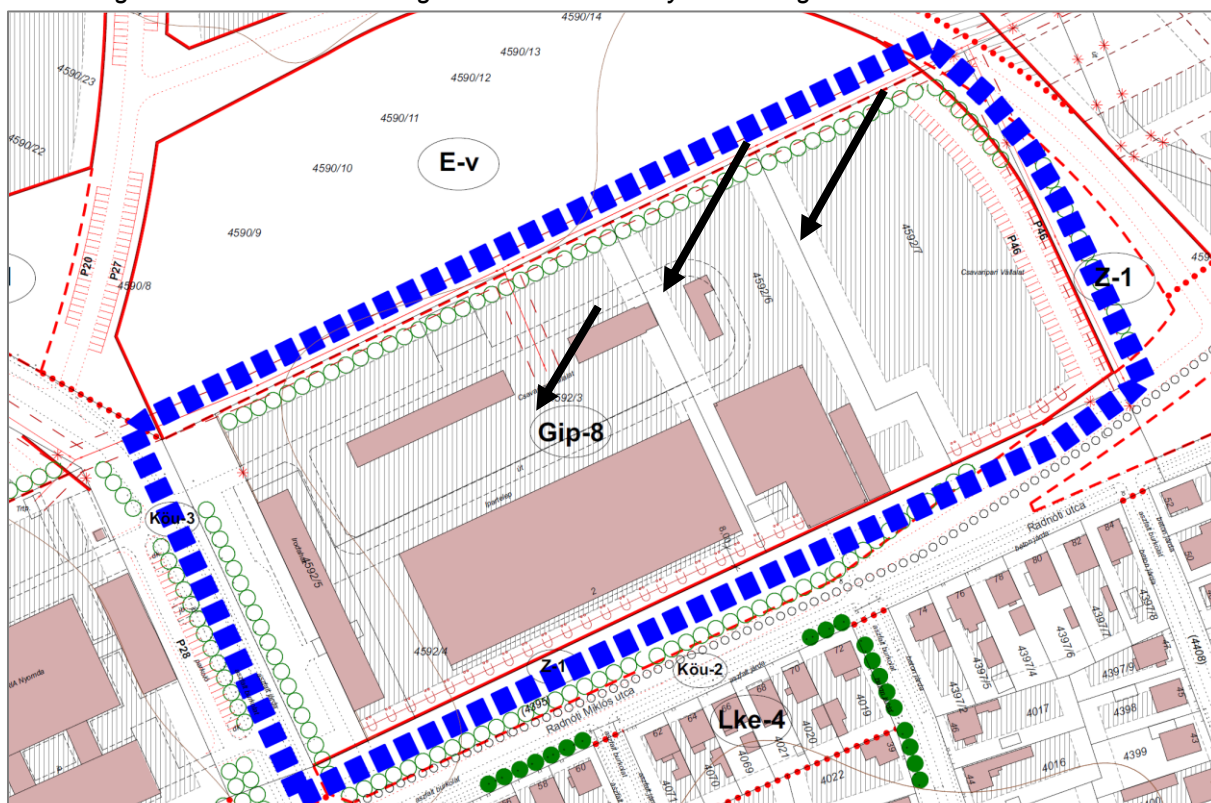
A beépítés paramétere				
Az övezet telkein				
Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb			Megengedett maximális építménymagasság
	előkert	oldalkert	hátsókert	
Több épület létesíthető	min. 8,0 m	8,0 m	12,0 m	9,5 m

—A 8,0 m-es előkertre beültetési kötelezettség vonatkozik (ld. jelen rendelet 13.§(11) bekezdésében).

A tervezett módosítással a tömb a zavaró hatású ipari övezetben marad, ahol a zöldfelület minimális értékén, az előkert szabályain túl, a beépíthetőség egyéb előírásai nem változnak.

A HÉSZ szöveges rendelkezéseinek módosításán túl a szabályozási terven az alábbi módosítások javasoltak:

1. 4592/6 hrsz-ú ingatlan keleti határán a szabályozási terven jelölt telepítendő fasor jelölés törlése a telek megfelelő használhatósága, a telek hátsó részének megközelíthetősége érdekében.
2. A 4592/6 és a 4592/3 hrsz-ú ingatlanok határán jelölt megszüntetőjel törlése, mivel a két ingatlan együttes használata jelenleg és a jövőben sem tervezett, nem szükséges a telkek összevonása.
3. Az építés javasolt helyét jelölő tájékoztató elem határa pontosodik a telekhatárokhoz igazodóan a HÉSZ-ben rögzített előkert szabályoknak megfelelően.



Kivonat a tervezett belterület szabályozási tervből

A telepítendő fasor jelölés törléséhez kapcsolódóan a jelölésre vonatkozó előírások nem teljesen egyértelműek annak tekintetében, hogy kötelező vagy irányadó szabályozási elemként szükséges figyelembe venni. A HÉSZ 6.§-ának előírásai alapján irányadó elem és egyedül az 5.§ (8) bekezdése tesz utalást arra, hogy a használatbavételig ki kell alakítani, így a HÉSZ ezen előírását az alábbiak szerint javasoljuk módosítani:

„HÉSZ 5.§ (8) A szabályozási terven jelölt ~~telepítendő fasorok~~, beültetési kötelezettségek teljesítésének határideje a használatbavétel ideje.”

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 Holz Intertrans Kft. meglévő telephelyének üzemszerű használhatósága és a gépjármű vizsgáztató épületének további bővíthetősége 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

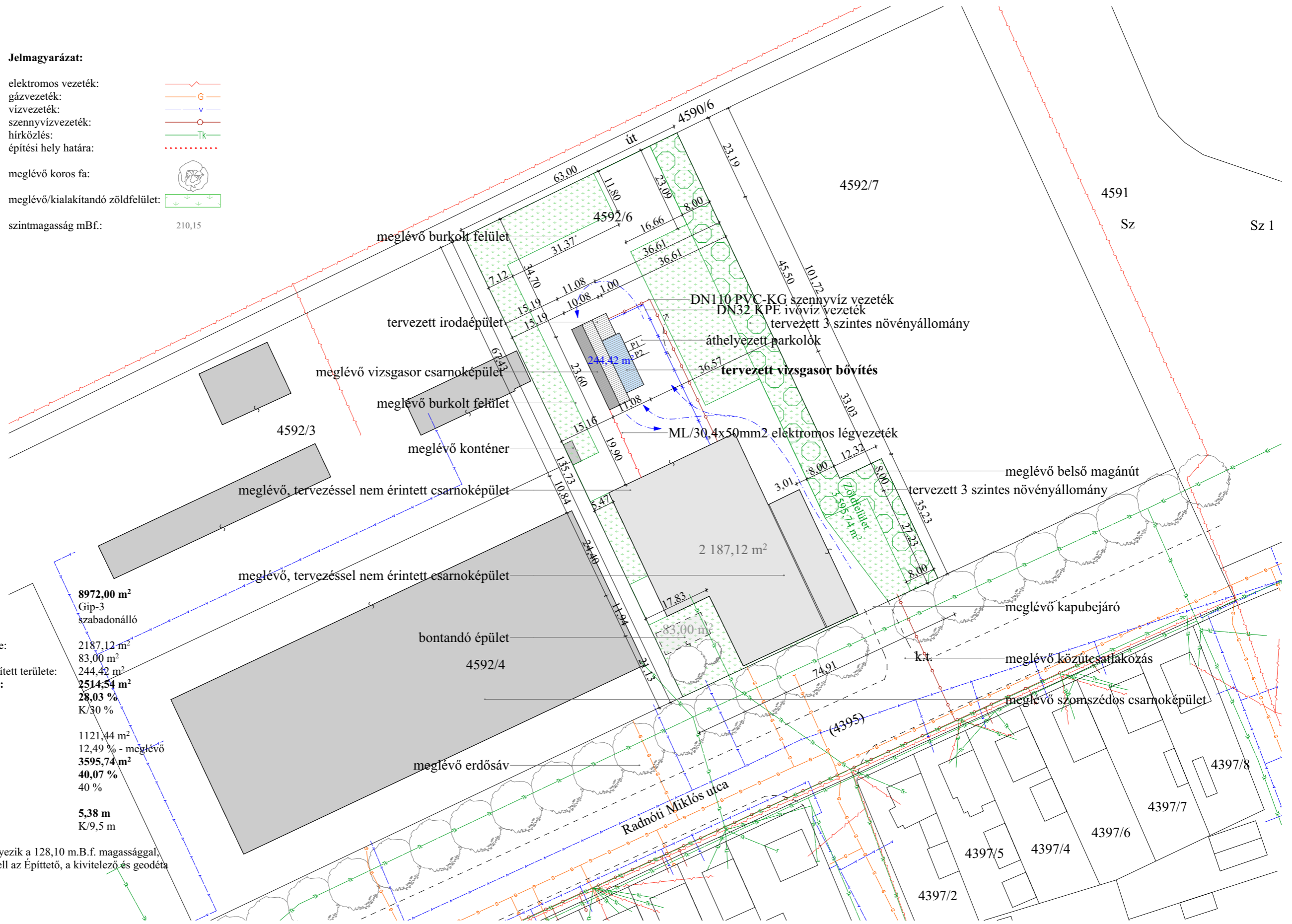
Dombóvár Város főépítésze

2. MELLÉKLET – BEÉPÍTÉSI TERV



Jelmagyarázat:

- elektromos vezeték:
- gázvezeték:
- vízvezeték:
- szennyvízvezeték:
- hírközlés:
- építési hely határa:
- meglévő koros fa:
- meglévő/kialakítandó zöldfelület:
- szintmagasság mBf.: 210,15



A telek területe: 8972,00 m²
Beépítési övezet: Gip-3
Beépítési mód: szabadonálló

Meglévő épületek beépített területe: 2187,12 m²
Bontandó épület beépített területe: 83,00 m²
Meglévő vizsgáztató csarnok beépített területe: 244,42 m²
Összes tervezett beépített terület: 2514,54 m²
Telek tervezett beépítettsége: 28,03 %
Telek legnagyobb beépíthetősége: K/30 %

Meglévő zöldfelület: 1121,44 m²
Meglévő zöldfelületi arány: 12,49 % - meglévő
Tervezett zöldfelület: 3595,74 m²
Tervezett zöldfelületi arány: 40,07 %
Legkisebb zöldfelületi arány: 40 %

Tervezett épületmagasság: 5,38 m
Megengedett épületmagasság: K/9,5 m

A padlóvonal ±0,00 szintje megegyezik a 128,10 m.B.f. magassággal, melyet a helyszíni kitzítés során kell az Építető, a kivitelező és geodéta részvételével pontosítani.

A helyszínrajzon feltüntetett telekméret, a meglévő építmények méretei, elhelyezkedésük a telken, közútsatlakozások geodézia felmérésből származnak. A beépítettségi és zöldfelület számításnál ezeket vettük figyelembe. A közműveket az e-közmű rendszeréből vettük át a tervre.

2024. március 5.
EM-01
MAÁR ÉPÍTÉSZ IRODA KFT
DOMBÓVÁR, PANNÓNIA ÚT 50.
TEL.: 74/565-721; 30/929-1536
E-MAIL: TERV@MAARTECH.HU
KAM.NYIL.SZ.: C-17-641

GÉPJÁRMŰ VIZSGÁZTATÓ MŰHELY BŐVÍTÉS
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERVE
7200 DOMBÓVÁR, HRSZ: 4592/6

KÉRELMEZŐ:
Holz-Intertrans Kft.
7361 Kaposszekcső
Liget ltp. 8/A. 2 em. 8

Helyszínrajz
m 1:1000