# DOMBÓVÁR VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2023. ÉVI 4. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

### ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSBAN

*VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ*



2026. JÚLIUS

# DOMBÓVÁR VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

## 2023. ÉVI 4. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

## ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSBAN

**TERVEZŐK:**

**DR. KOVÁCS PÉTER** TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-0656

**SCHLITT RENÁTA** OKL. TÁJÉPÍTÉSZMÉRNÖK

2026. JÚLIUS

**Megrendelő:** Dombóvár Város Önkormányzata

**Készítette:** 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.
7635 PÉCS, DONÁTUSI ÚT 61. TEL.: 30-271-5010.
EMAIL: IRODA@5TERVKFT.HU

# 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 ..... 9
1.5. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT ..... 10
1.6. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA ..... 10
1.7. TÁJI- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK FELMÉRÉSE ..... 11
*1.7.1. Tájhasználat, tájszerkezet, tájképvédelem, tájkarakter ..... 11*
*1.7.2. Természetvédelem ..... 11*
1.8. ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT VIZSGÁLATA ..... 12
1.9. KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA ..... 12
1.10. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT ..... 12

**2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT ..... 14**
2.1. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA ..... 15
2.2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT ..... 15
2.3. JAVALAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE, FEJLESZTÉSÉRE ..... 29
2.4. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT ..... 29
2.5. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT ..... 30
2.6. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT ..... 30
2.7. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA ..... 30
2.8. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA ..... 31
*2.8.1. Térségi területfelhasználások ..... 31*
*2.8.2. Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó előírások ..... 33*
*2.8.3. Országos és megyei övezetekre vonatkozó előírások ..... 37*
2.9. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS ..... 52

**3. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK ..... 53**
3.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET MÓDOSÍTÓ HATÁROZAT TERVEZETE ..... 54
3.2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZETE ..... 56

**MELLÉKLETEK ..... 61**
1. MELLÉKLET – TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS ..... 62
2. MELLÉKLET – A KÖRNYEZET VÉDELMÉÉRT FELELŐS SZERVEK VÉLEMÉNYE A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL ..... 63
3. MELLÉKLET – A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL SZÓLÓ DÖNTÉS ..... 64
4. MELLÉKLET – A 16. INDÍTVÁNYHOZ KÉSZÜLT TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ..... 65
5. MELLÉKLET – ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRŐL SZÓLÓ DÖNTÉS ..... 66

# 1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

## 1.1. ELŐZMÉNYEK

Dombóvár város településrendezési eszközeinek 2023. évi 4. számú módosítása eredetileg 7 módosítási indítványt tartalmazott, de a környezeti értékelés szükségességére irányuló szakaszt követően az Önkormányzat döntése alapján ebből 3 ügy okafogyottá vált, így jelen véleményezési anyagban már csak **4 ügyet 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.

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 228/2022. (XII.16.), a 103/2023. (IV.28.) és a 117/2024. (IX.27.) 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.) 63.§ (1) a) pontja alapján **általános eljárásként** kívánja lefolytatni. Az általános eljárás szabályait a Korm. rend. 66.§-67.§ szakaszai tartalmazzák, mely alapján a tervdokumentáció egyeztetése – a helyi partnerségi egyeztetésen kívül – az E-TÉR erre a célra kialakított felületén történik. A tervezési folyamat a szükséges adatszolgáltatás beszerzésével indul. Ezt követően az E-TÉR felületén kívül szükséges a környezet védelméért felelős szervek véleményének kikérés a várható környezeti hatások tekintetében. A véleményezési szakasz E-TÉR-ben történő elindítását megelőzően a helyi partnerségi egyeztetés lefolytatása szükséges. A véleményezésre jogosult szervek a véleményezési szakasz kezdetétől számított 30 napon belül írásos véleményt adnak. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel és azok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról dönteni szükséges (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 kezdetétől számított 20 napon belül kiadja záró szakmai véleményét az elfogadáshoz (vagy 10 napon belül hiánypótlást kér vagy egyeztető tárgyalást hív össze). 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

### KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉRE IRÁNYULÓ ELJÁRÁSI SZAKASZ

A környezeti értékelés szükségességégével kapcsolatos, illetve a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése irányuló eljárási 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 (válaszokat lásd a 2. mellékletben), 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/82/00367-4/2026. | Kovács Viktor |
| ÉSZREVÉTEL<br>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/138-4/2026 | Gáborik Ákos |
| ÉSZREVÉTEL<br>Természetvédelmi szempontból környezeti értékelés készítését nem tartják szükségesnek. | | | |
| **Tolna Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály** | környezet- és település-egészségügyre kiterjedően | TOR/71/00199-2/2026 | Hima Benjámin |
| ÉSZREVÉTEL<br>A környezeti értékelés szükségességének eldöntéséhez készült dokumentációban foglalt tervhez közegészségügyi szempontból környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges. | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **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 | FE/TIVVO-3068-2/2026 | Gömbösné Rostaházi Judit |
| ÉSZREVÉTEL<br>Megállapítja, hogy a felszíni és felszín alatti vizekre a vízminőség-védelem szempontjából a tervezett módosítások kapcsán jelentős hatás nem várható, így környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek. | | | |

**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_4mód/1/2026 számú döntésében döntött arról, hogy jelen módosításhoz kapcsolódóan nem készített települési környezeti értékelést.**

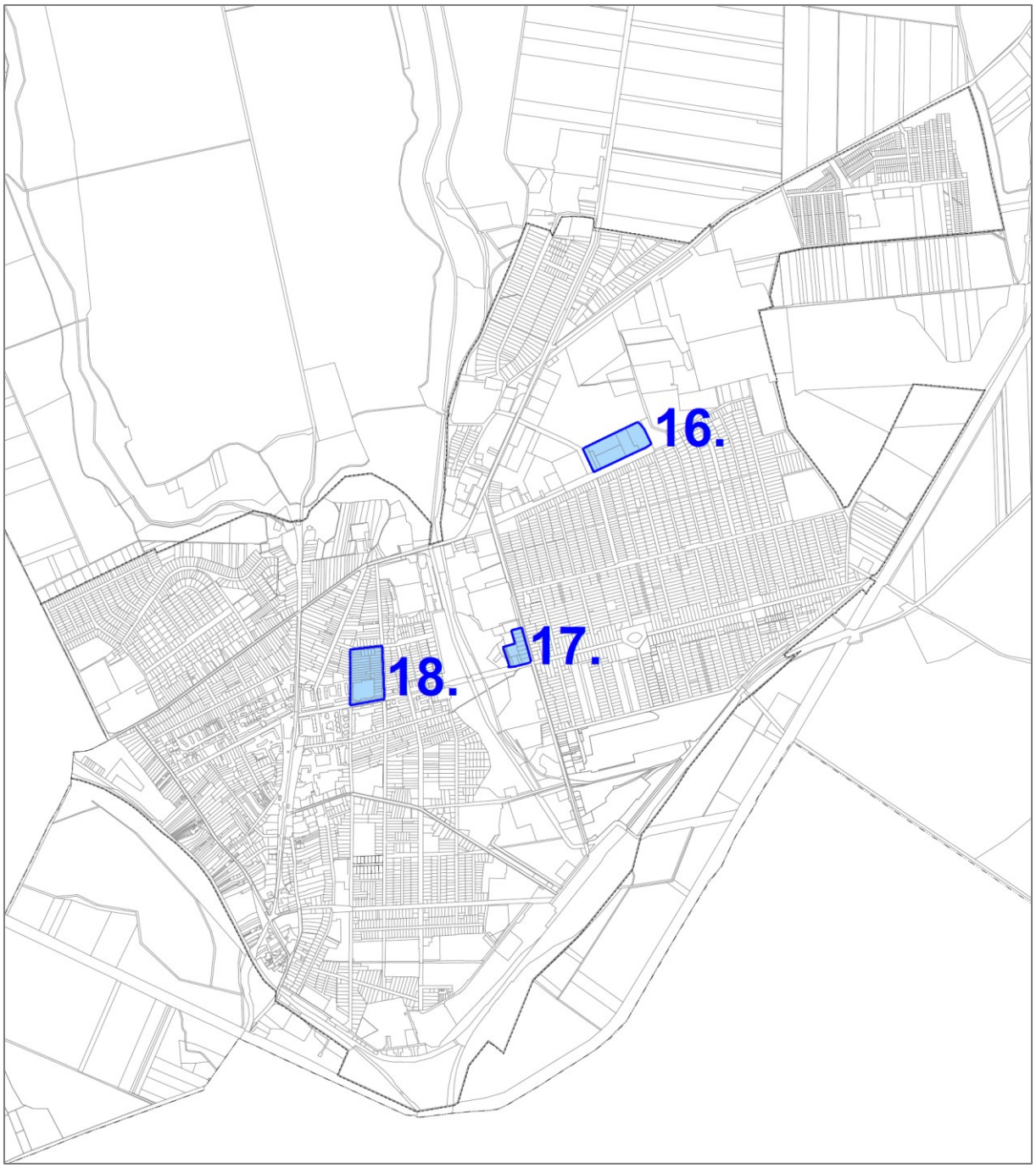
## 1.3. INTÉZKEDÉST, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK

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** | |
|---|---|
| ~~7.~~ | ~~*A Radnóti utca területfelhasználásának felülvizsgálata, a meglévő "Köu-2" övezettel párhuzamosan megjelenő "Köu-4" (tervezett parkolók) övezet szükségességének felülvizsgálata, esetleges megszüntetése, törlése. (103/2023. (IV.28.) Kt. határozat; 1.7 pont 8. módosító indítványa) **~~ |
| ~~9.~~ | ~~*A Köztársaság utca mentén a 4640/2, 4640/3, 4640/5, 4640/6, 4640/8, 4640/9 hrsz.-ú ingatlanok által lehatárolt terület szabályozásának felülvizsgálata önálló közműtelek kialakításának érdekében. (103/2023. (IV.28.) Kt. határozat; 1.9 pont 10. módosító indítványa)**~~ |
| ~~11.~~ | ~~*A Teleki utca mentén létesítendő út felülvizsgálata, elsődlegesen a dombóvári 2860 hrsz.-ú építési telek vonatkozásában. (103/2023. (IV.28.) Kt. határozat; 1.12 pont 13. módosító indítványa) **~~ |
| 13. | *A helyi építési szabályzatban a „kialakult állapot” meghatározásának és alkalmazásának felülvizsgálata, pontosítása. (103/2023. (IV.28.) Kt. határozat; 1.14 pont 15. módosító indítványa)* |
| 16. | *A 4592/6 hrsz-ú építési telek felülvizsgálata a minimálisan kialakítandó zöldfelület csökkentésével vagy az ingatlan átsorolásával egy kedvezőbb feltételű gazdasági övezetbe. (117/2024. (IX.27.) Kt. határozat; 1.2 pont módosító indítványa)* |
| 17. | *A 2903/1 hrsz.-ú és a szomszédos építési telkek felülvizsgálata többlakásos lakóépületek elhelyezése miatt. (117/2024. (IX.27.) Kt. határozat; 1.3 pont módosító indítványa)* |
| 18. | *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. döntés alapján)* |

*** A környezeti értékelés szükségességét eldöntő eljárási szakasz után az áthúzott tételek kikerületek jelen eljárásból.*

A településrendezési eszközök jelen módosításai konkrét helyszínek esetében merültek fel, melyek jellemzően a város belterületén helyezkednek el. A módosítások így 3 helyszínt érintenek, melyek Dombóváron belüli elhelyezkedését a következő ábra mutatja be:




**A módosítások helyszínei**

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:

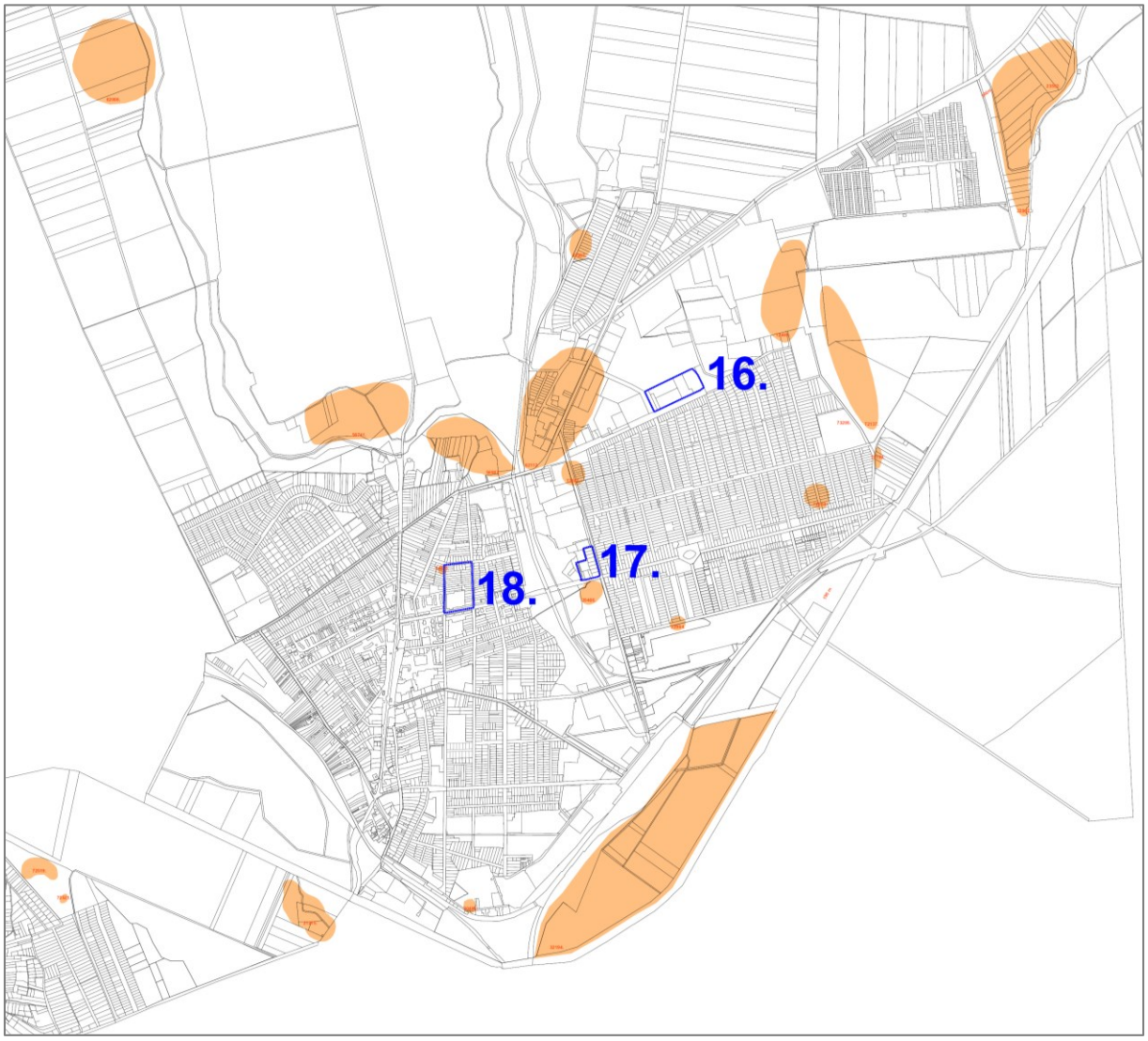
- *Dombóvár város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2004 (II.9.) határozata a város Településszerkezeti tervéről (a továbbiakban: TSZT)*
- *Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 2/2006. (II. 20.) rendelete a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról (a továbbiakban: 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 18. számú módosítási területet érinti kismértékben, a tömbnek azon a részén, ahol tényleges változás nem történik a rendezési tervben. A régészeti lelőhelyek és a módosítási területek elhelyezkedését az alábbi ábra mutatja.




**A módosítással érintett területek és régészeti lelőhelyek elhelyezkedése**

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 nincsnek a város örökségvédelmi értékeire. A település örökségvédelmi értékeit felölelő elemzés pedig a településtervhez készül majd.

## 1.7. TÁJI- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK FELMÉRÉSE

### 1.7.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET, TÁJKÉPVÉDELEM, TÁJKARAKTER

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

A módosítás során a 18. módosítási területen belül kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület. Ez természetben a tényleges telekhatárokhoz igazodást jelenti egy tervezett, de meg nam valósult út törlése miatt, így nem eredményezi jelentős léptékű új beépítés megjelenését, ezáltal 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 megfelelve 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 kikapcsolódásra és a természetvédelemi oktartásra, 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. ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-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 utolsó sorban 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 18. számú módosítás zöldterületet érint, az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt szükséges mértékben új zöldterület kerül kijelölésre, így összességében nő helyben a zöldterület aránya.

## 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.

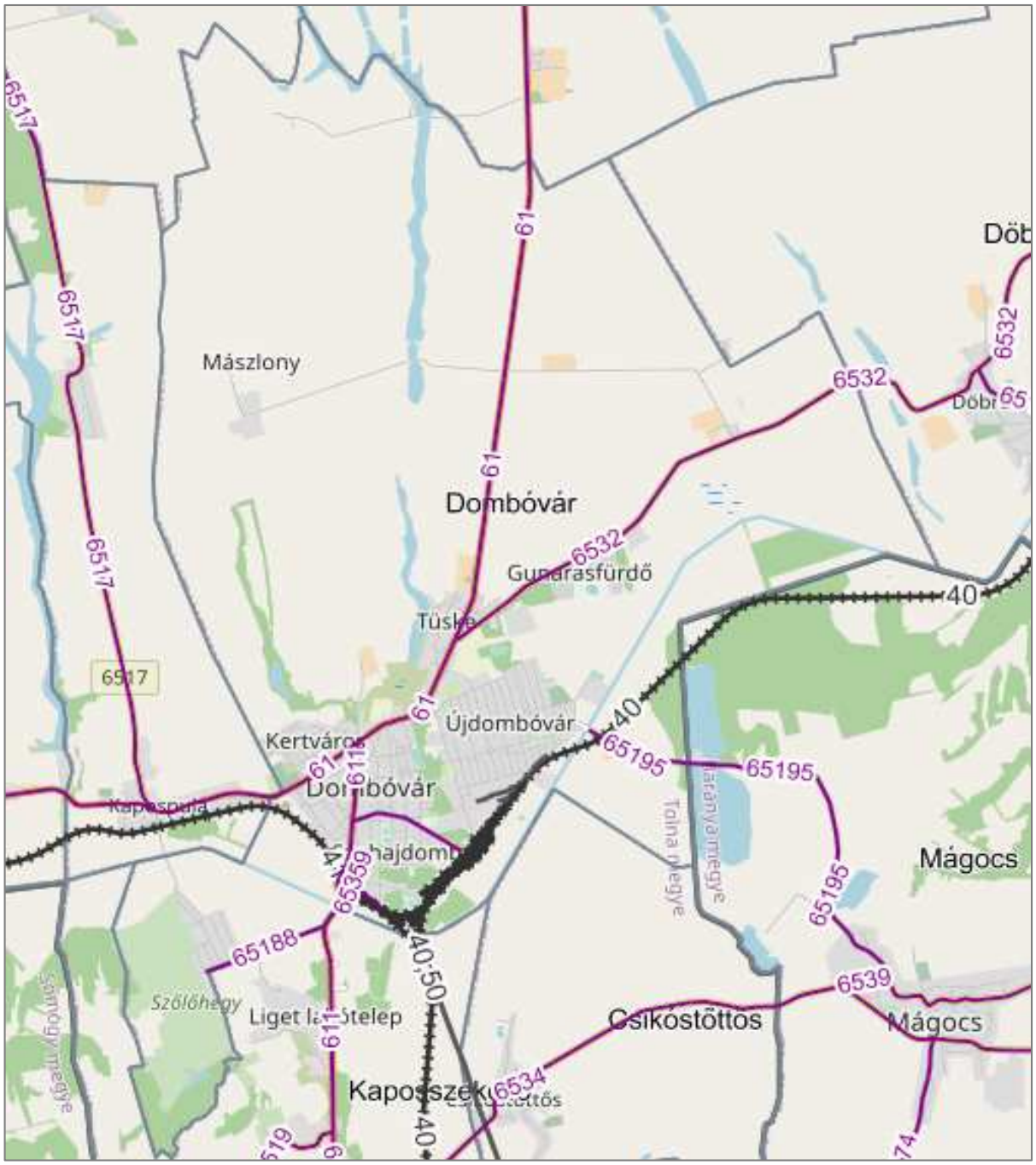
## 1.10. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

Jelen eljárásban történő módosítások Dombóvár belterületét érintik. A város belterületén belül azonban elszórtan helyezkednek el az egyes módosítási területek. A közlekedési hálózatra a 18. 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, 2026)

# 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

A módosítások részletes bemutatását egységes táblázatban foglaljuk össze. A táblázatok részletesen bemutatják 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 |
|---|---|
| **13.** | Dombóvár Város Ök. |

**INDÍTVÁNY RÖVID TARTALMA, HELYSZÍNE**

A helyi építési szabályzatban a „kialakult állapot” meghatározásának és alkalmazásának felülvizsgálata, pontosítása, hibajavítás.

**A MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA, HATÁLYOS ELŐÍRÁSOK**

A hatályos HÉSZ az alábbi előírásokat tartalmazza a kialakult állapotra vonatkozóan:

***6.§ (11)*** *Az övezeti jelekben előforduló “K” betűjelzés kialakult állapotot jelent. Ha az övezetre előírt paraméterektől a kialakult állapot szerinti adatok eltérnek,*

*a.) a kialakult állapot tartható, telekméret, beépítettség, zöldfelület, építménymagasság, előkert vonatkozásában újjáépítés esetén is;*

*b.) a kialakult telekméret, beépítettség, zöldfelület, építménymagasság, előkert mindig egy utcavonal mentén, vagy legalább 8 egymás melletti telken nagyobb többségben előforduló kialakult méretet jelenti.*

*c.) oldal- és hátsókert vonatkozásában, ha a kialakult állapot szerint az épületek közti távolság OTÉK-ban meghatározott valamelyik értéknél kisebb, ez az érték csak átépítés esetén tartható. Új építésnél a távolságokat az előírás szerint biztosítani kell (ld. még 5. §. (7) bekezdés). (…)*

***(14)*** *A kialakult, változó beépítésű, valamint az újonnan beépíthető területeken, ahol a szabályozási terv a telekalakításra, beépítési módra javaslatot tesz, az a kialakult telekhatárokhoz, illetve a javasolt telekhatárokhoz igazodó, irányadó lehetőség. Kialakult, illetve irányadó telekhatár változtatása esetén, továbbá minden olyan esetben, ahol a szabályozási terv telekalakítási javaslatot nem tartalmaz, a kérdéses ingatlan, az azt befoglaló tömb átépítését, illetve beépítését nem akadályozhatja (…)*

***7.§ (4)*** *c.) A beépítési mód sorában a “K” betűjel után zárójelben levő betűjelek az övezetben kialakult beépítési módokat mutatják, a betűjelek sorrendje többségi előfordulást is tükröz.*

*A “/” jelekkel elválasztott betűjelek a beépítési módra vonatkozó, szabályozási tervben 38 Módosította a 10/2008. (II. 27.) R., hatályba lép: 2008. március 1. rögzített lehetőséget mutatják, a betűjelek sorrendje elsőbbséget is jelent, tehát a beépítési mód kizárásos alapon kerülhet meghatározásra a részletes övezeti előírás szerint.*

*d.)A beépítettség (%) sorában a “K” betűjel kialakult állapotra utal (ld. jelen előírás 6. §. (11) bekezdésének a.) pontját), az első szám az övezet telkeinek maximális beépíthetőségét mutatja. Ahol második szám van, az saroktelek eltérő beépíthetőségére, vagy más övezeti sajátosságra utal, melyet a szabályzat övezetenként részletez.*

*e.) Az építménymagasság(m) sorában a “K” betűjel és ahol előfordul, a zárójelben levő szám kialakult állapotra utal (ld. jelen előírás 6. §. (11) bekezdésének a.) pontját). A “/” jel utáni első szám az övezetben létesíthető maximális építménymagasságot mutatja. Ahol második szám is van, az általában a kialakítható épület/építmény legnagyobb vagy legkisebb homlokzatmagasságát jelenti, melyet a szabályzat övezetenként részletez.*

*f.) A teleknagyság(m2) sorában a “K” betűjel kialakult állapotra utal (ld. jelen előírás 6. §. (11) bekezdésének a.) pontját). A “/” jel utáni első szám az övezetben kialakítható teleknagyság legkisebb méretét mutatja. Ahol második szám is van, az-az övezetben előforduló sajátos beépítésekre vonatkozó legkisebb kialakítható telekméretet jelenti, melyet a szabályzat övezetenként részletez.*

A módosítás során cél ezen előírások pontosítása az egyértelműsítés érdekében.

Mivel a módosítás a HÉSZ általános előírásának egyértelművé tételére irányul, a szabályozási eszköz megváltoztatása nem cél, így érdemi változást nem eredményez, tehát a környezeti elemekre sem gyakorol negatív hatást.

A mdosítás soárn a HÉSZ-ben azonosított hibajavítás is megtörténik a HÉSZ 6§ (13) és (15) bekezdése tekinetében, ahol a tervlapok jelmagyarázatának frissítése a cél. A módosítás során a HÉSZ-ben megjelenő jelmagyarázati elemek pontosítása történik, melyek a korábbi módsítások során csak tervlapokon lettek átvezetve (tervezett kerékpárút jelölés és gygyhely határa jelölés pórlása a HÉSZ-ben).

**TERVEZETT ELŐÍRÁSOK**

***6.§ (11)*** Az övezeti jelekben előforduló "K" betűjelzés kialakult állapotot jelent. Ha az övezetre előírt paraméterektől a kialakult állapot szerinti adatok eltérnek,

a.) a kialakult állapot tartható, telekméret, beépítettség, ~~zöldfelület,~~ építménymagasság, előkert vonatkozásában, ~~újjáépítés esetén is;~~ amelyhez a tervezett építmény építési engedély iránti kérelmének vagy egyszerű bejelentésének benyújtása időpontjában hatályos állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adatait kell figyelembe venni.

~~*b.) a kialakult telekméret, beépítettség, zöldfelület, építménymagasság, előkert mindig egy utcavonal mentén, vagy legalább 8 egymás melletti telken nagyobb többségben előforduló kialakult méretet jelenti.*~~

~~*c.) oldal- és hátsókert vonatkozásában, ha a kialakult állapot szerint az épületek közti távolság OTÉK-ban meghatározott valamelyik értéknél kisebb, ez az érték csak átépítés esetén tartható. Új építésnél a távolságokat az előírás szerint biztosítani kell (ld. még 5. §. (7) bekezdés).*~~

***(14)*** *A kialakult, változó beépítésű, valamint az újonnan beépíthető területeken, ahol a szabályozási terv a telekalakításra, beépítési módra javaslatot tesz, az a kialakult telekhatárokhoz, illetve a javasolt telekhatárokhoz igazodó, irányadó lehetőség.* ~~*Kialakult, illetve irányadó telekhatár változtatása esetén, továbbá minden olyan esetben, ahol a szabályozási terv telekalakítási javaslatot nem tartalmaz, a kérdéses ingatlan, az azt befoglaló tömb átépítését, illetve beépítését nem akadályozhatja (…)*~~

***7.§ (4)*** *c.) A beépítési mód sorában a "K" betűjel után zárójelben levő betűjelek az övezetben kialakult beépítési módokat mutatják, a betűjelek sorrendje többségi előfordulást is tükröz.*

*A "/" jelekkel elválasztott betűjelek a beépítési módra vonatkozó, szabályozási tervben rögzített lehetőséget mutatják, a betűjelek sorrendje elsőbbséget is jelent, tehát a beépítési mód kizárásos alapon kerülhet meghatározásra a részletes övezeti előírás szerint.*

*d.)A beépítettség (%) sorában* ~~*a "K" betűjel kialakult állapotra utal (ld. jelen előírás 6. §. (11) bekezdésének a.) pontját), az első szám az övezet telkeinek maximális beépíthetőségét mutatja.*~~ *ahol második szám van, az saroktelek eltérő beépíthetőségére, vagy más övezeti sajátosságra utal, melyet a szabályzat övezetenként részletez.*

*e.) Az építménymagasság(m) sorában a "K" betűjel és ahol előfordul, a zárójelben levő szám kialakult állapotra utal* ~~*(ld. jelen előírás 6. §. (11) bekezdésének a.) pontját),*~~ *mely érték átalakítás, bővítés esetén tartható. A "/" jel utáni első szám az övezetben létesíthető maximális építménymagasságot mutatja. Ahol második szám is van, az általában a kialakítható épület/építmény legnagyobb vagy legkisebb homlokzatmagasságát jelenti, melyet a szabályzat övezetenként részletez.*

*f.) A teleknagyság(m2) sorában a "K" betűjel kialakult állapotra utal* ~~*(ld. jelen előírás 6. §. (11) bekezdésének a.) pontját),*~~ *mely egy telek két részre történő felosztása esetén tartható érték. A "/" jel utáni első szám az övezetben kialakítható teleknagyság legkisebb méretét mutatja. Ahol második szám is van, az-az övezetben előforduló sajátos beépítésekre vonatkozó*

| SZERKEZETI TERVET ÉRINTI | NEM |
|---|---|

| MÓDOSÍTÓ INDÍTVÁNY SORSZÁMA | INDÍTVÁNYOZÓ |
|---|---|
| **16.** | Holz Intertrans Kft. |

**INDÍTVÁNY RÖVID TARTALMA, HELYSZÍNE**

A 4592/6 hrsz-ú építési telek felülvizsgálata a minimálisan kialakítandó zöldfelület csökkentésével vagy az ingatlan átsorolásával egy kedvezőbb feltételű gazdasági övezetbe.

**A MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA**

Holz Intertrans Kft., mint tulajdonos a 4592/6 hrsz-ú ingatlan fejlesztését tűzte ki célul. A hatályos településszerkezeti terv a ipari gazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja. A hatályos szabályozási terv – a településszerkezeti tervvel összhangban – Gip-3 jelű ipari gazdasági építési övezetbe sorolja a módosítással érinett 4592/6 hrsz-ú ingatlant.

A kezdeményezett módosítás céljai az alábbiak:

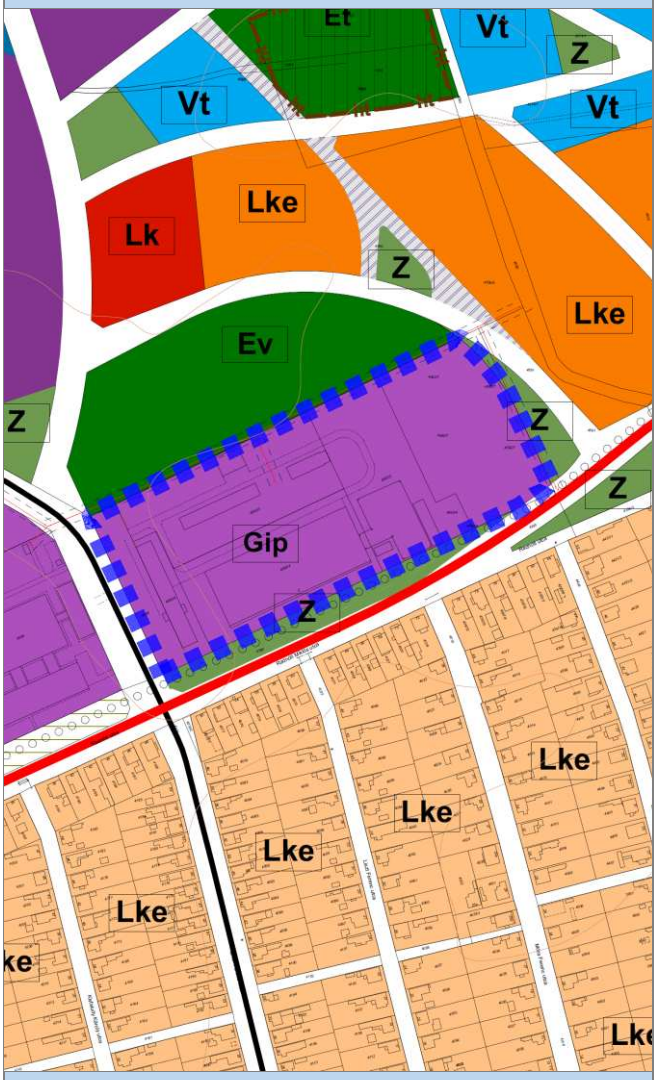
1. *A már minimum 20 éve kialakult használat és a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a területre vonatkozóan a megengedett minimális zöldfelületi arány mértékének 40%-ról 25%-ra történő csökkentése.*
2. *Előkert előírásainak pontosítása a tömbben kialakultakhoz igazodóan*
3. *A 4592/6 és 4592/7 hrsz-ú ingatlanok közös telekhatárán a szabályozási terven jelölt telepítendő fasor jelölés törlése a telkek megfelelő használhatósága, a telek 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 megszűntetőjel törlése.*
5. *A telkek meglévő és tervezett használatához igazodóan zavaró hatású gazdasági létesítmények elhelyezésére lehetőséget adó övezeti besorolás meghatározása.*

Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett módosítások a kialakult használat megtartására, fejlesztésére irányulnak, a módosítások támogathatók. A településrendezési eszközök tervezett módosítása a környezethasználat minőségét kedvezőtlen irányba nem változtatja meg.

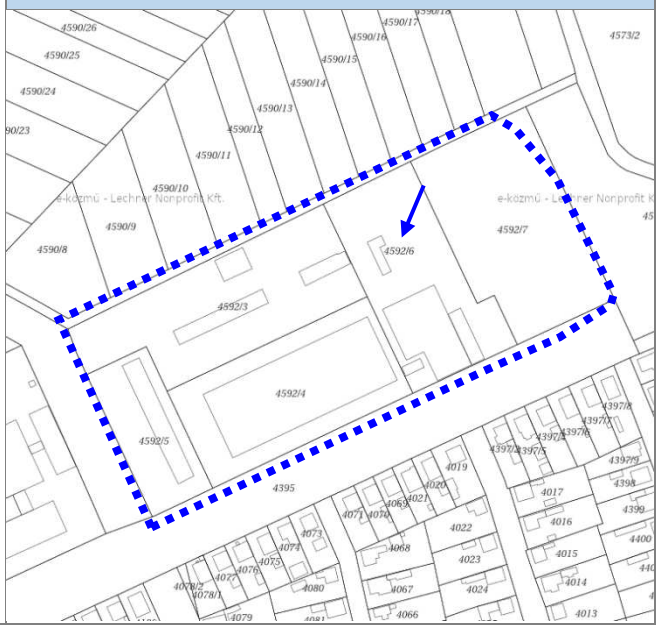
A tervezett módosítás részletesebb bemutatása a 4. mellékletben található telepítési tanulmánytervben található.

| SZERKEZETI TERVET ÉRINTI | NEM |
|---|---|

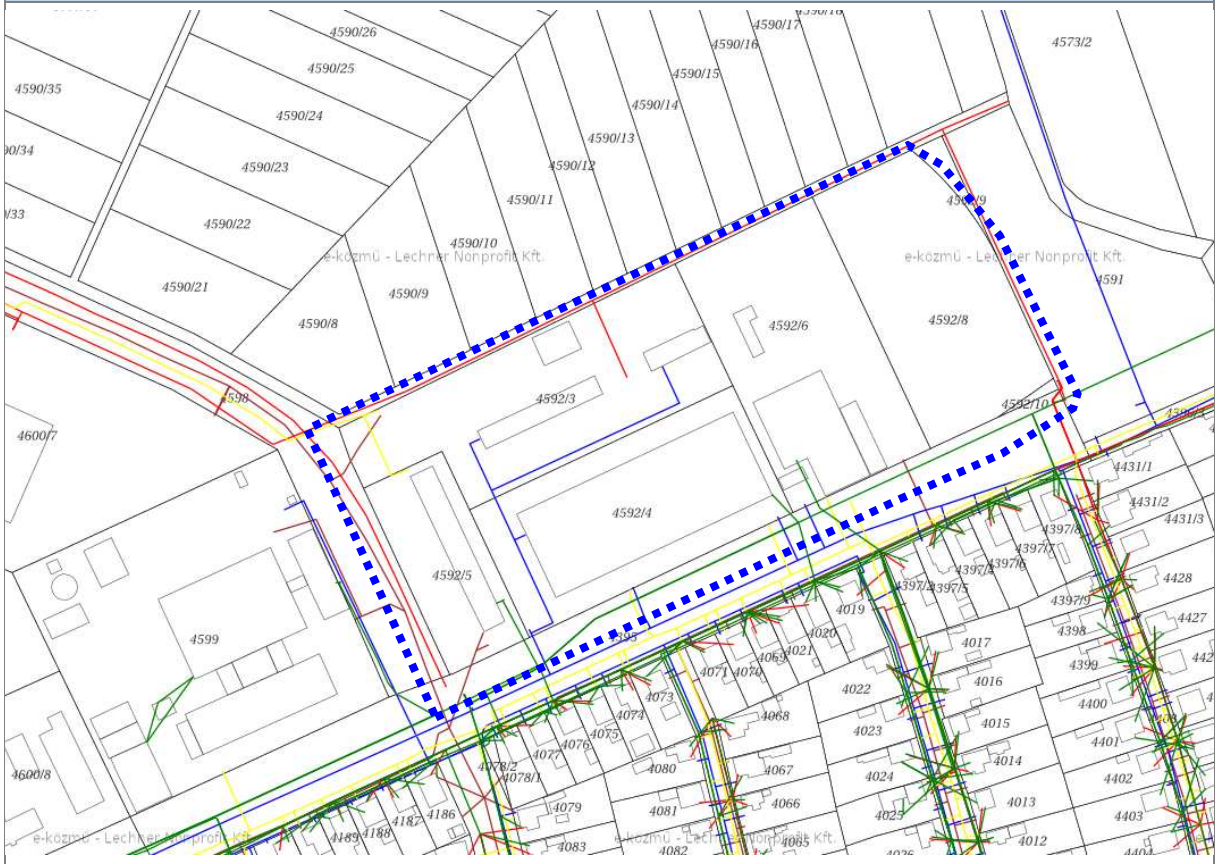
**HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÁTNÉZETI TÉRKÉP**




**ALAPTÉRKÉPI ÁLLAPOT**



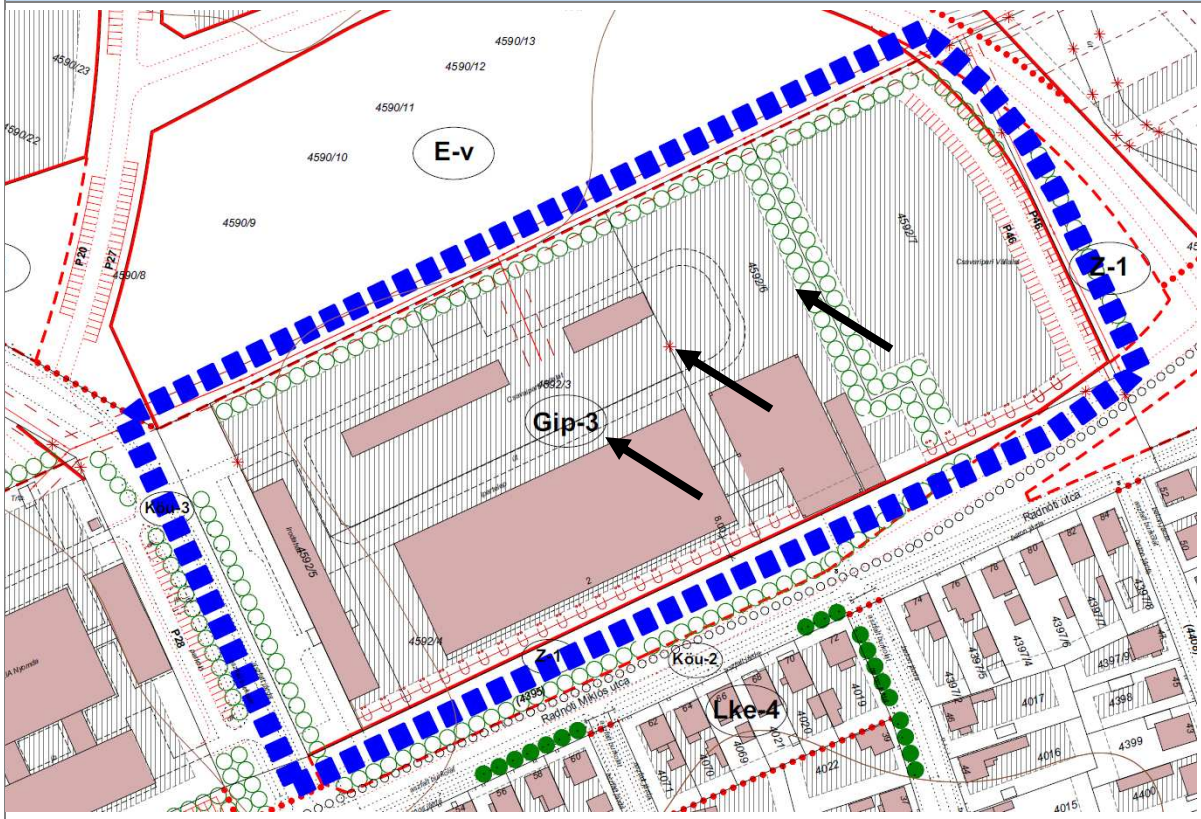
## KÖZMŰVESÍTÉS



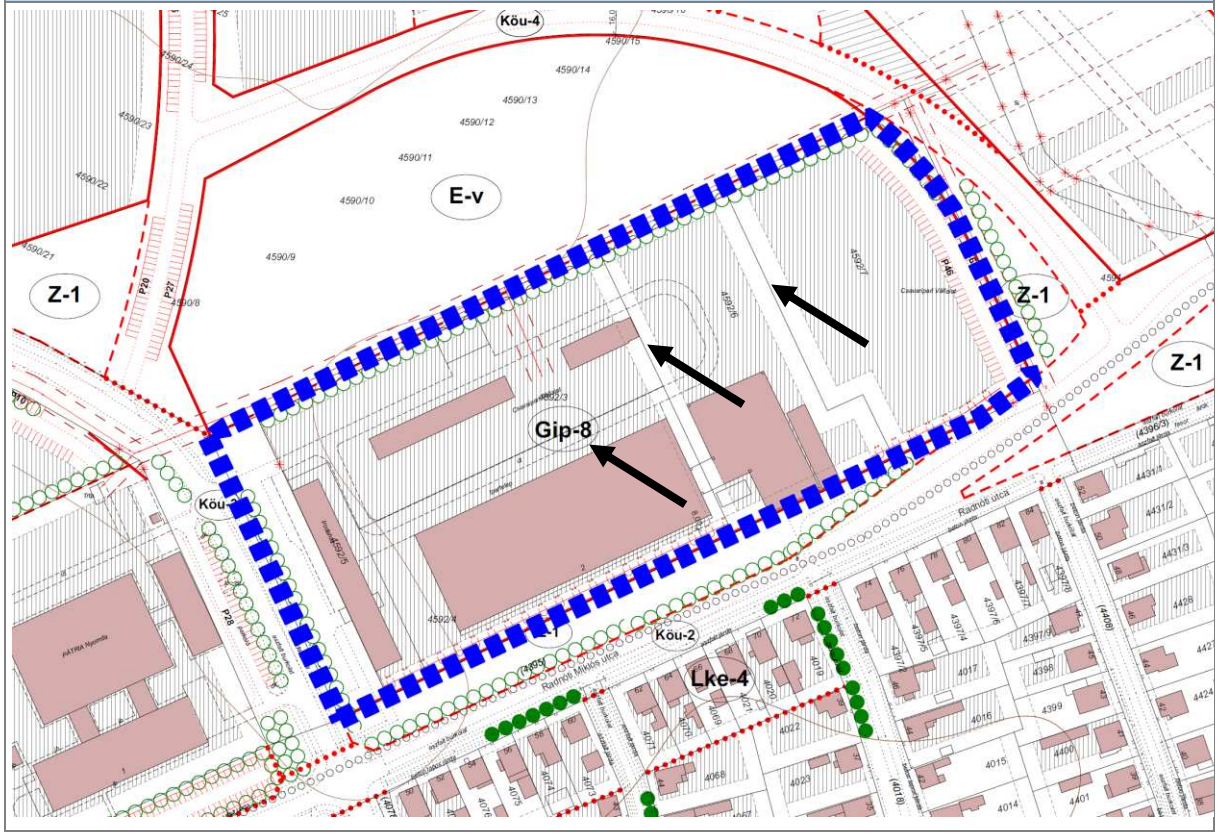

## HELYSZÍNI FOTÓK, ADATOK



**HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV**




**TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV**



| MÓDOSÍTÓ INDÍTVÁNY SORSZÁMA | INDÍTVÁNYOZÓ |
|---|---|
| **17.** | Dombóvár Város Ök. |

**INDÍTVÁNY RÖVID TARTALMA, HELYSZÍNE**

A 2903/1 hrsz.-ú *(már 2903/3 és 2903/4 hrsz.)* és a szomszédos építési telkek felülvizsgálata többlakásos lakóépületek elhelyezése miatt.

**A MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA**

A tervezett módosítás célja, hogy a természetben a 2903/3 hrsz-ú ingatlanon meglévő épület funkcióváltása megvalósítható legyen, fejleszthető legyen a mai igényeknek megfelelően az épület teljes bontása nélkül.

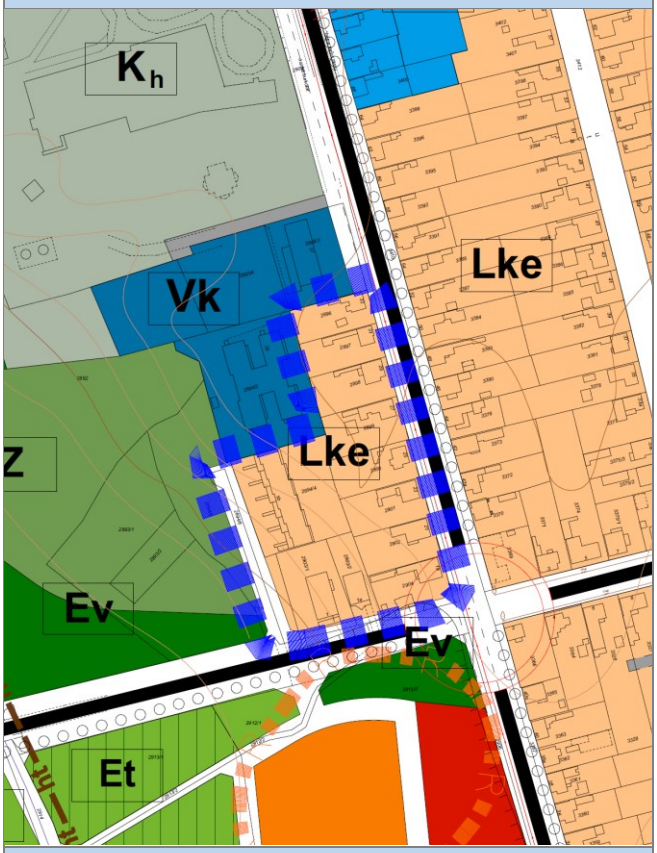
A tervezett többlakásos társasházzá történő átalakítás megvalósíthatósága és a jelenlegi adottságok alapján az érintett 2903/3 hrsz-ú ingatlan és a tőle északra található 2894/4, valamint keletre elhelyezkedő 2903/2 hrsz-ú ingatlanok egységesen kisvárosias lakóterületbe kerülnek átsorolásra, a meglévő Lk-5 jelű építési övezetbe, melynek fő paraméterei az alábbiak:

- *szabadonálló beépítési mód*
- *1 500 m2 kialakítható legkisebb telekméret*
- *40% (saroktelek esetén 60%) beépíthetőség*
- *40% (saroktelek esetén 20%) minimális zöldfelület*
- *9,5 m építménymagasság*

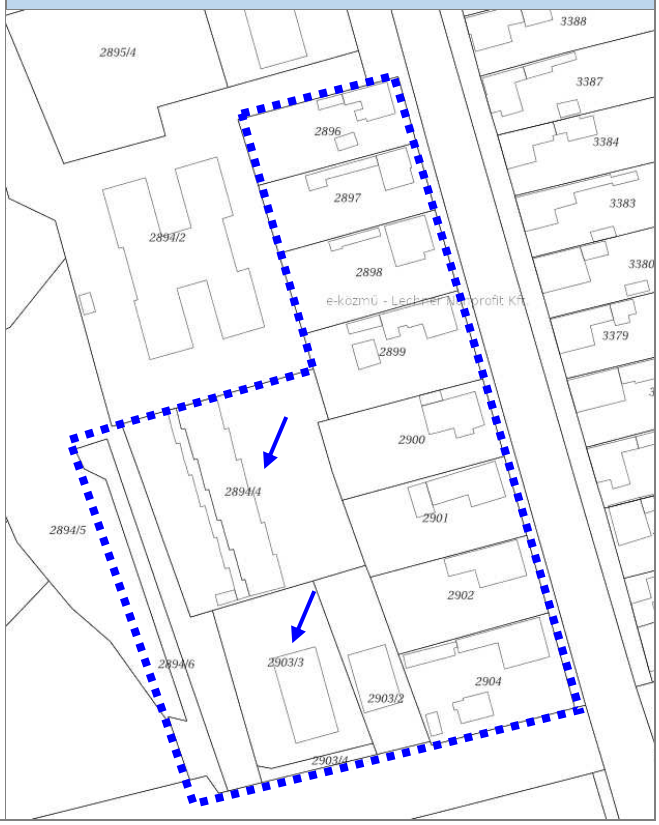
A módosítás célja a meglévő állapothoz és az ésszerű fejlesztésekhez igazodó szabályozási környezet kidolgozása, mely így várhatóan nem jár a környezeti elemek károsodásával.

| SZERKEZETI TERVET ÉRINTI | IGEN |
|---|---|

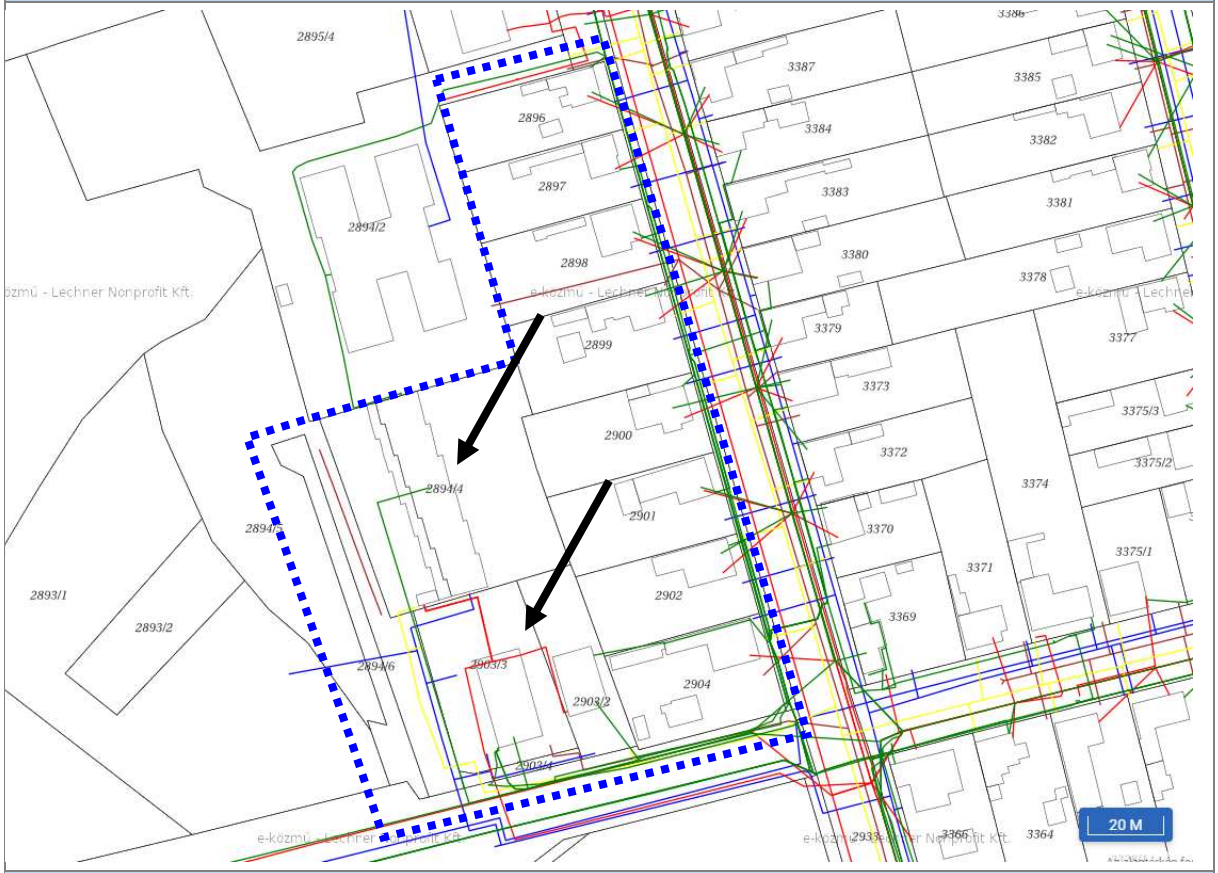
**HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÁTNÉZETI TÉRKÉP**




**ALAPTÉRKÉPI ÁLLAPOT**



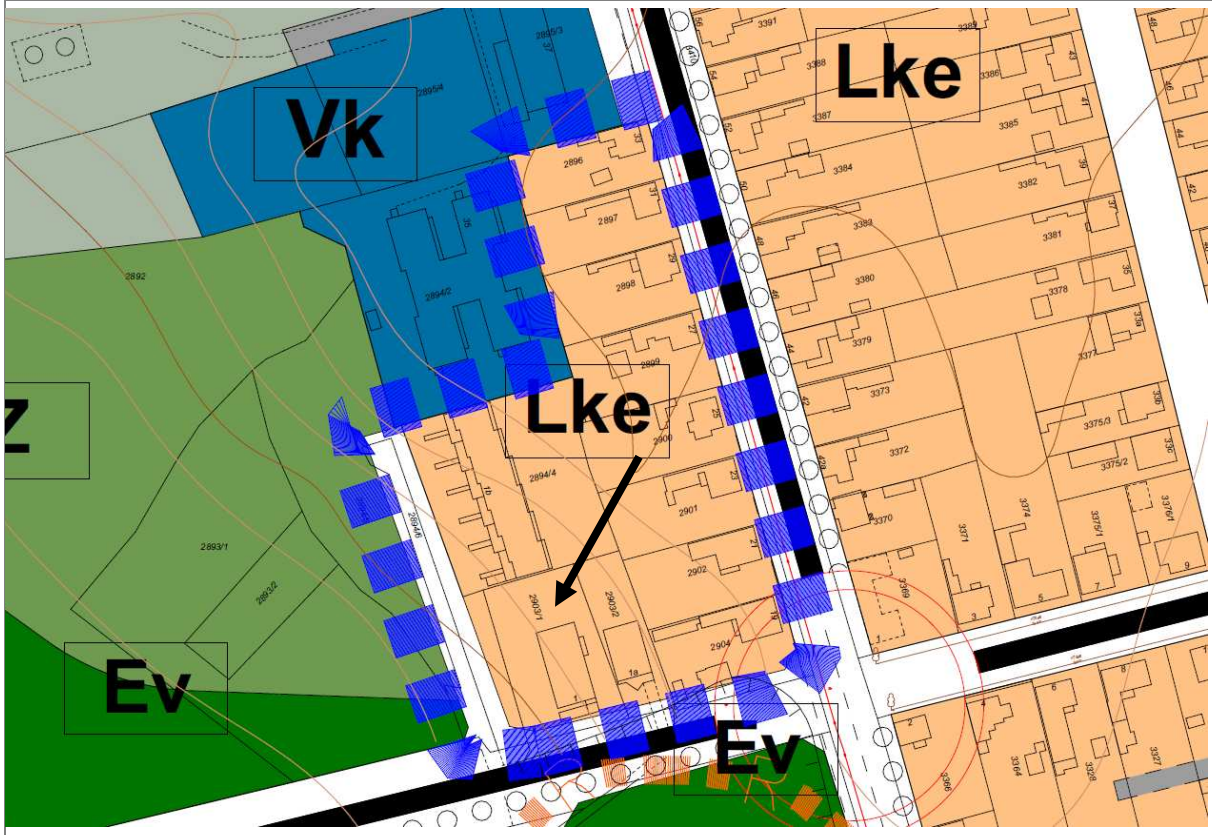
## KÖZMŰVESÍTÉS



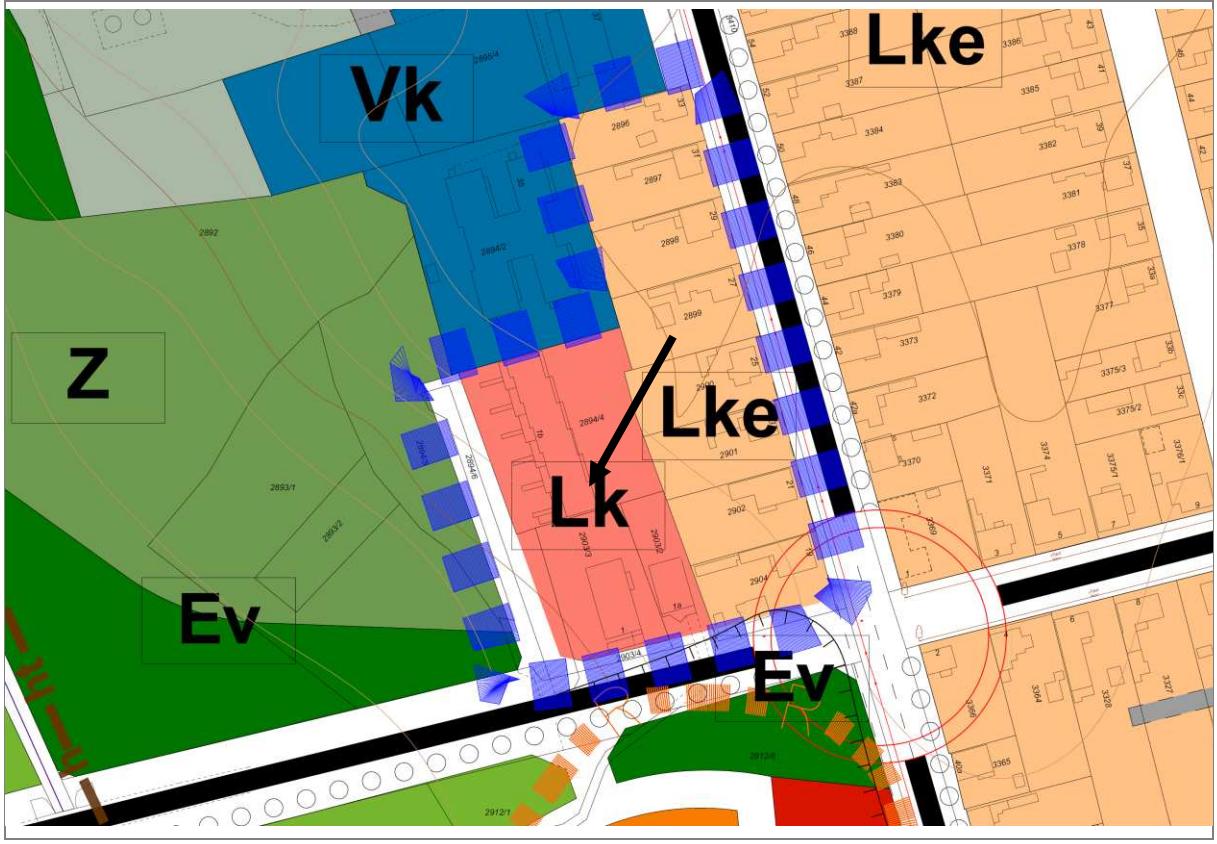

## HELYSZÍNI FOTÓK, ADATOK



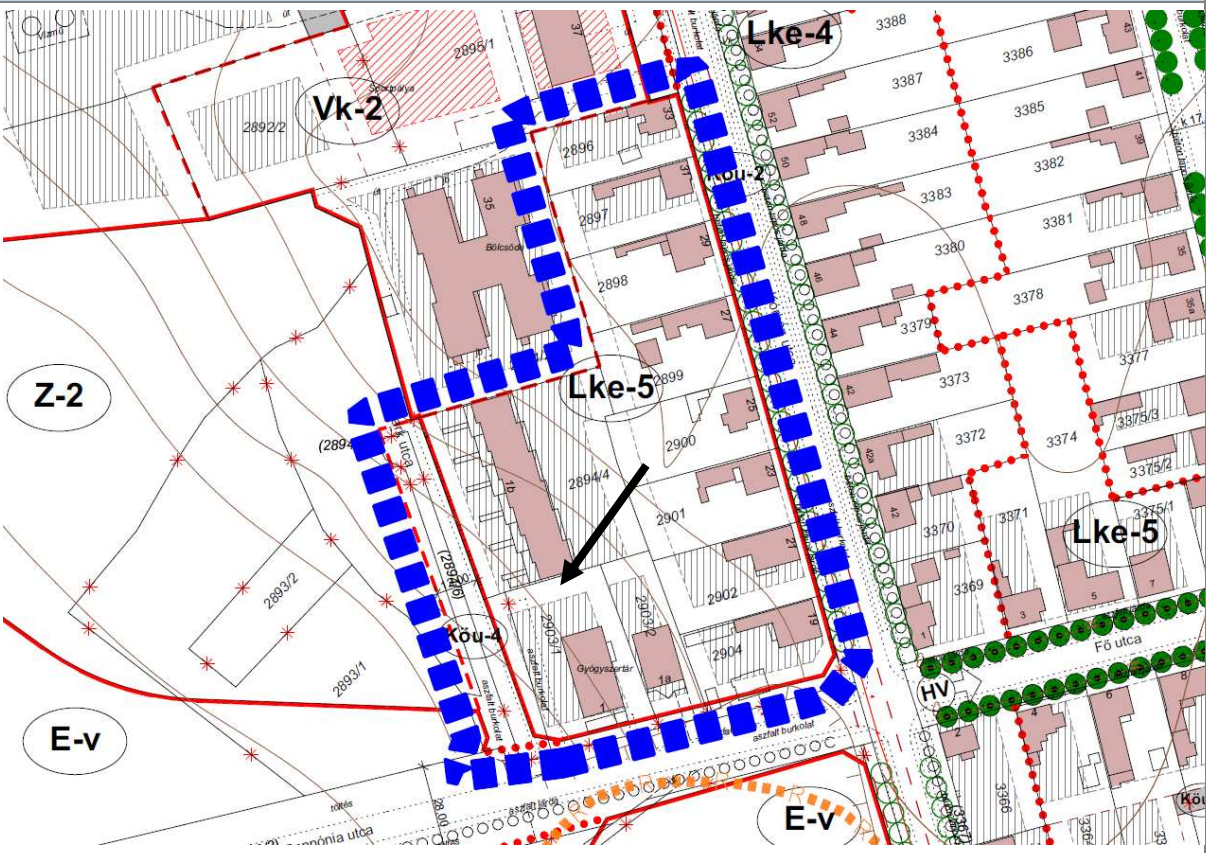
**HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**



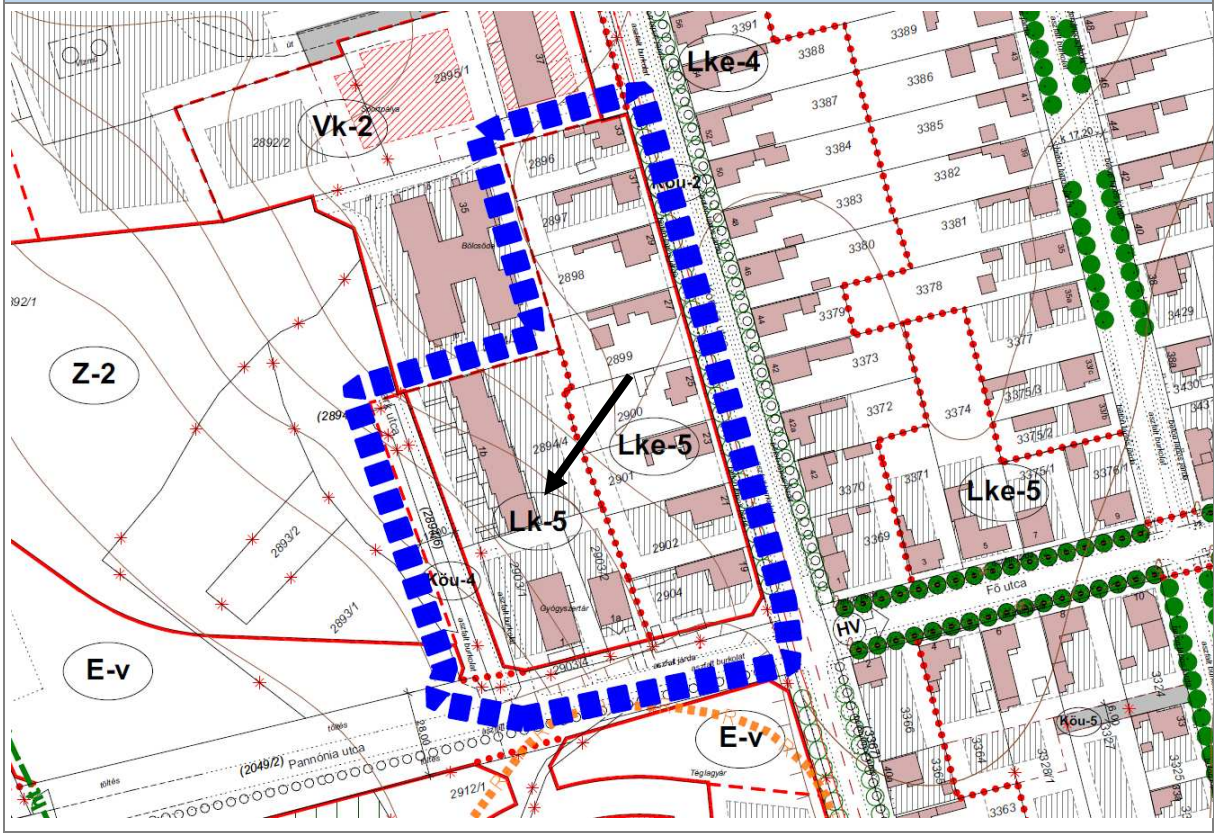

**TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**



**HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV**




**TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV**



| MÓDOSÍTÓ INDÍTVÁNY SORSZÁMA | INDÍTVÁNYOZÓ |
|---|---|
| **18.** | Dombóvár Város Ök. |

**INDÍTVÁNY RÖVID TARTALMA, HELYSZÍNE**

A Pannónia út - Bezerédj utca - Tóth Ede utca - Vörösmarty utca által határolt tömbbelsőt érintően a szabályozási vonal és a területfelhasználás módosítása.

**A MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA**

A módosítás a Pannónia út - Bezerédj utca - Tóth Ede utca - Vörösmarty utca által határolt tömböt érinti. A módosítás során cél a hatályos tervekben a tömbbelsőben jelölt magánút és tervezett közút szükségességének vizsgálata, ennek függvényében a szabályozás módosítása.

Továbbá cél a Vk és Lke terület közötti övezeti határ módosítása a megváltozott igények kapcsán.

A módosítás célja a meglévő állapothoz visszatérő szabályozási környezet kialakítása, így várhatóan nem jár a környezeti elemek károsodásával.

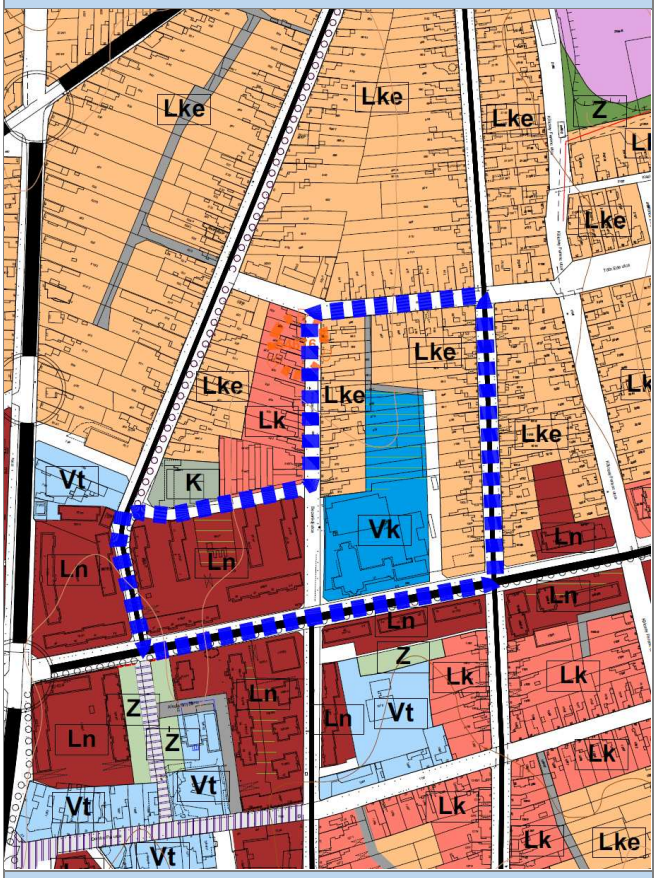
A módosítás során a tömbfeltárás elhagyásával a lakótelkek lakóterületbe kerülnek besorolásra. A TSZT és az SZT között elrétés van a haátlyos tervban (Lk és Lke besorolás), mely a módosítás során jaításra kerül a szabályozáson szereplő Lk-3 övezethez igazodóan a TSZT-n is kisvárosias lakóterület terület-felhasználásba kerül besorolsára a tömb érintett része. Az iskola telke egységesen Vk övezetbe kerül, továbbá már az iskola tulajdonában lévő 974 hrsz-ú telek is a Vk-1 építési övezetbe kerül átsorolásra.

Mivel a módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, így a területnövekmény 25%-ának megfelelő méretű új zöldterület is kijelölésre kerül a szomszédos telektömb zöldfelületként használt, önkormányzati tulajdonú részén.

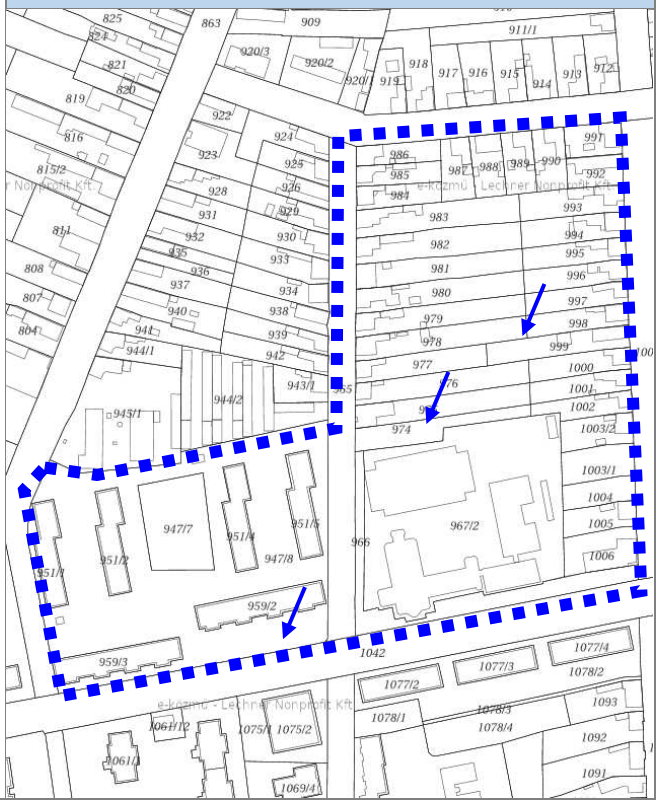
Az új beépítésre szánt területre vonatkozó egyéb szabályoknak való megfelelés az alátámasztó javaslatban kerül részletesen bemutatásra.

| SZERKEZETI TERVET ÉRINTI | IGEN |
|---|---|

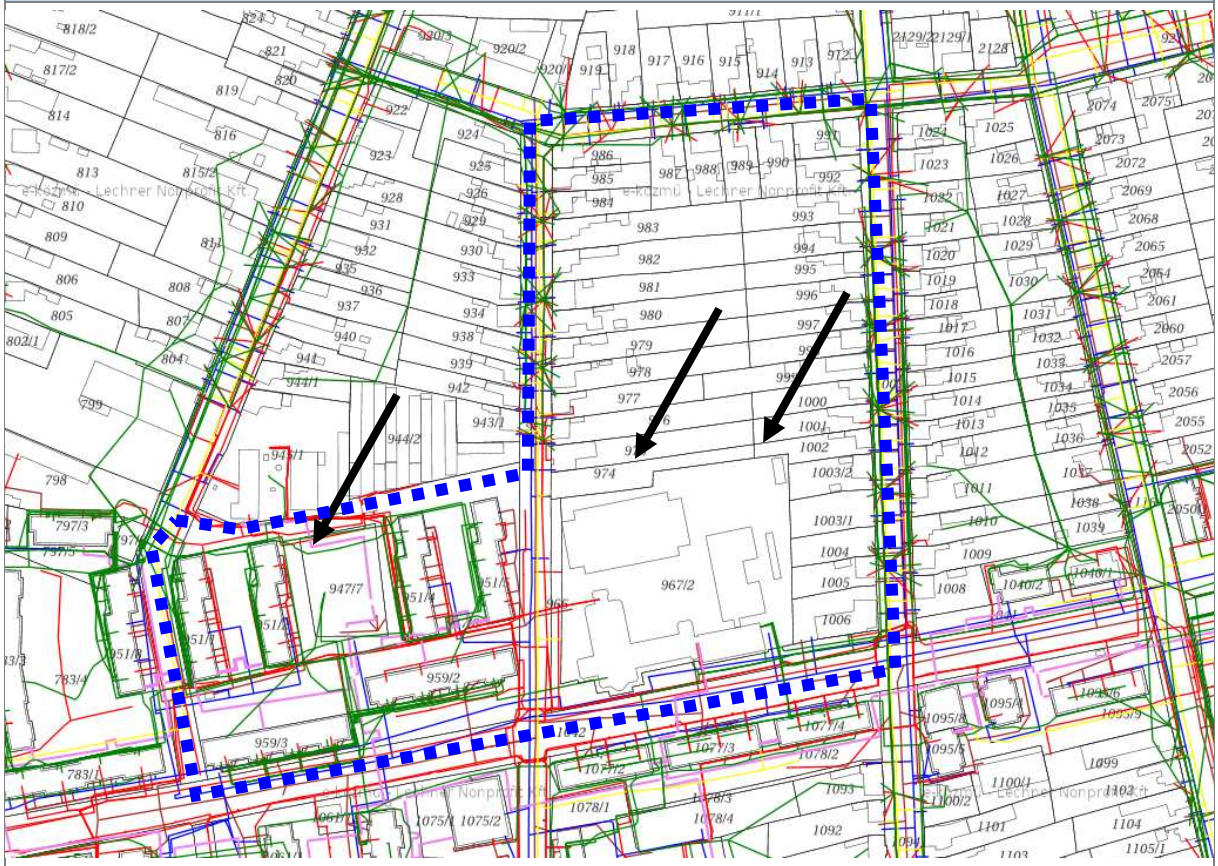
**HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÁTNÉZETI TÉRKÉP**




**ALAPTÉRKÉPI ÁLLAPOT**



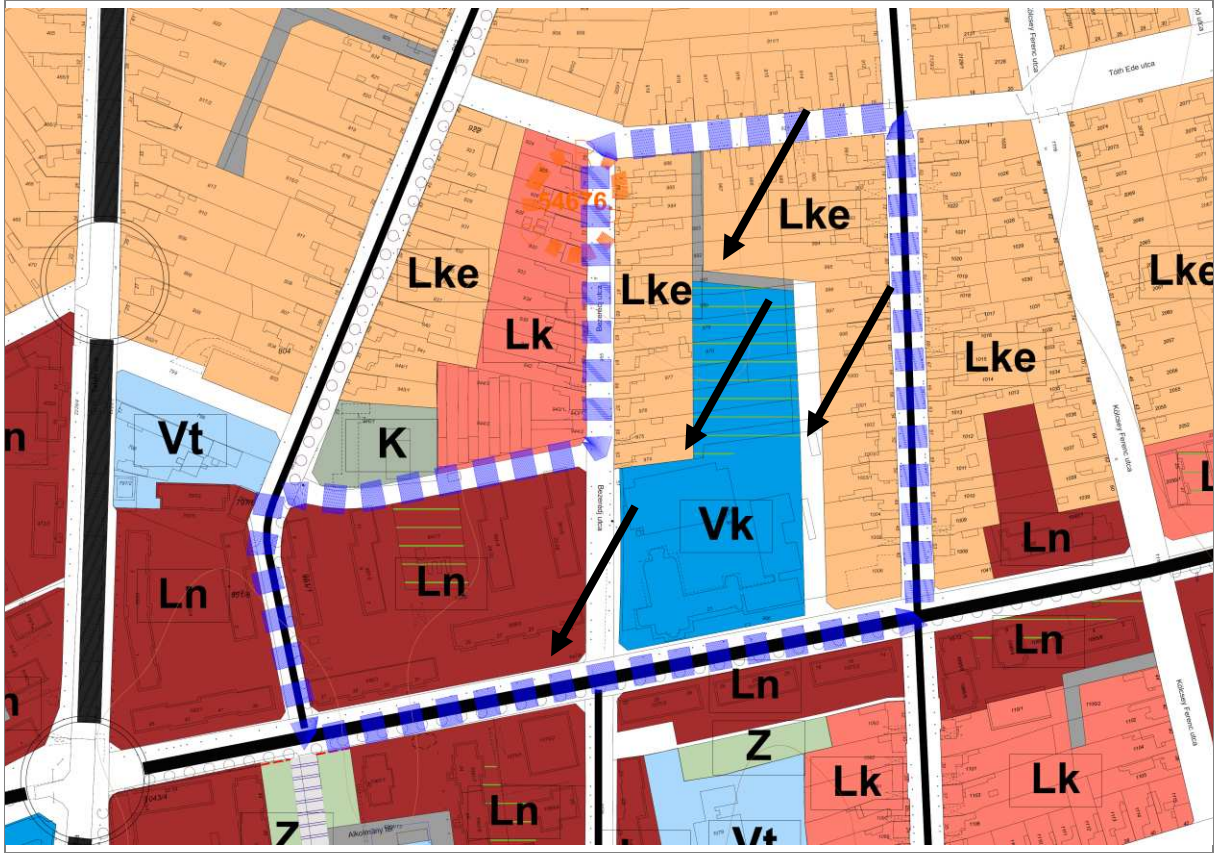
**KÖZMŰVESÍTÉS**



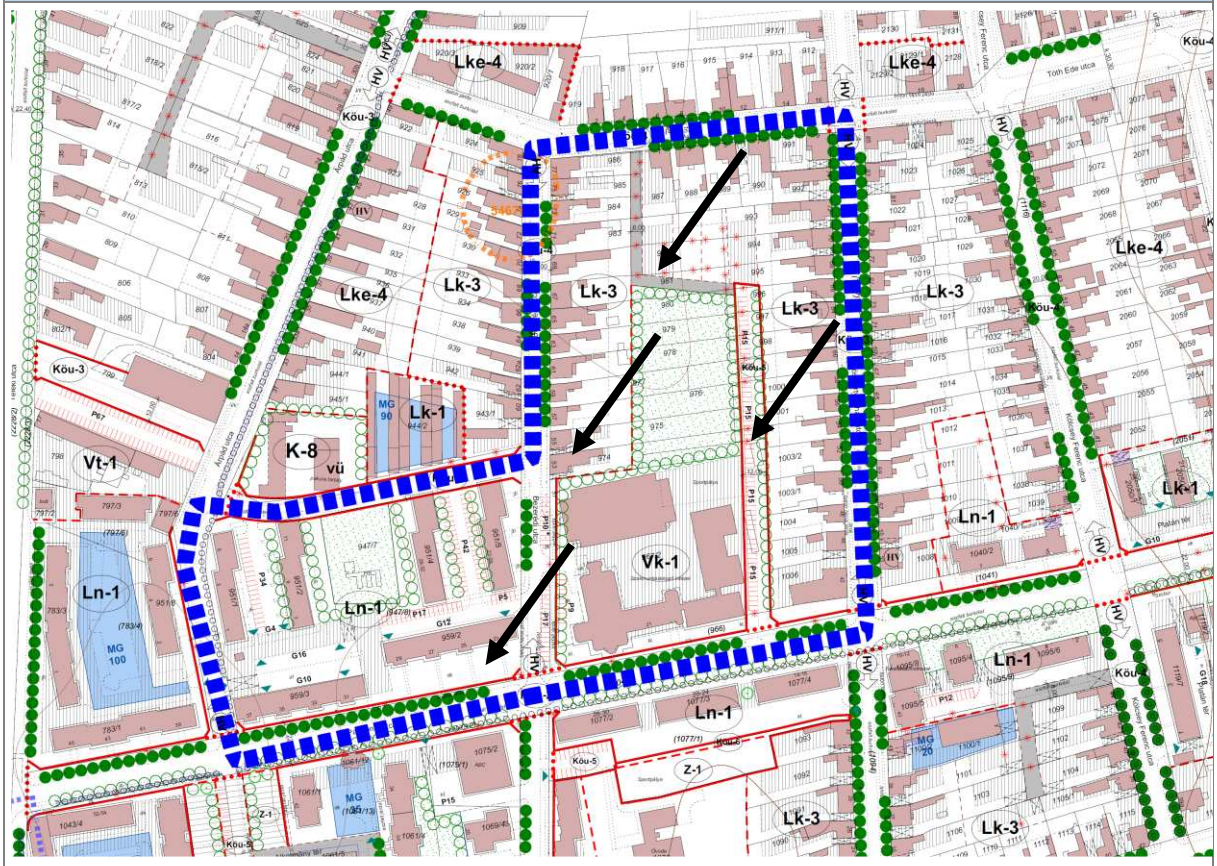
**HELYSZÍNI FOTÓK, ADATOK**



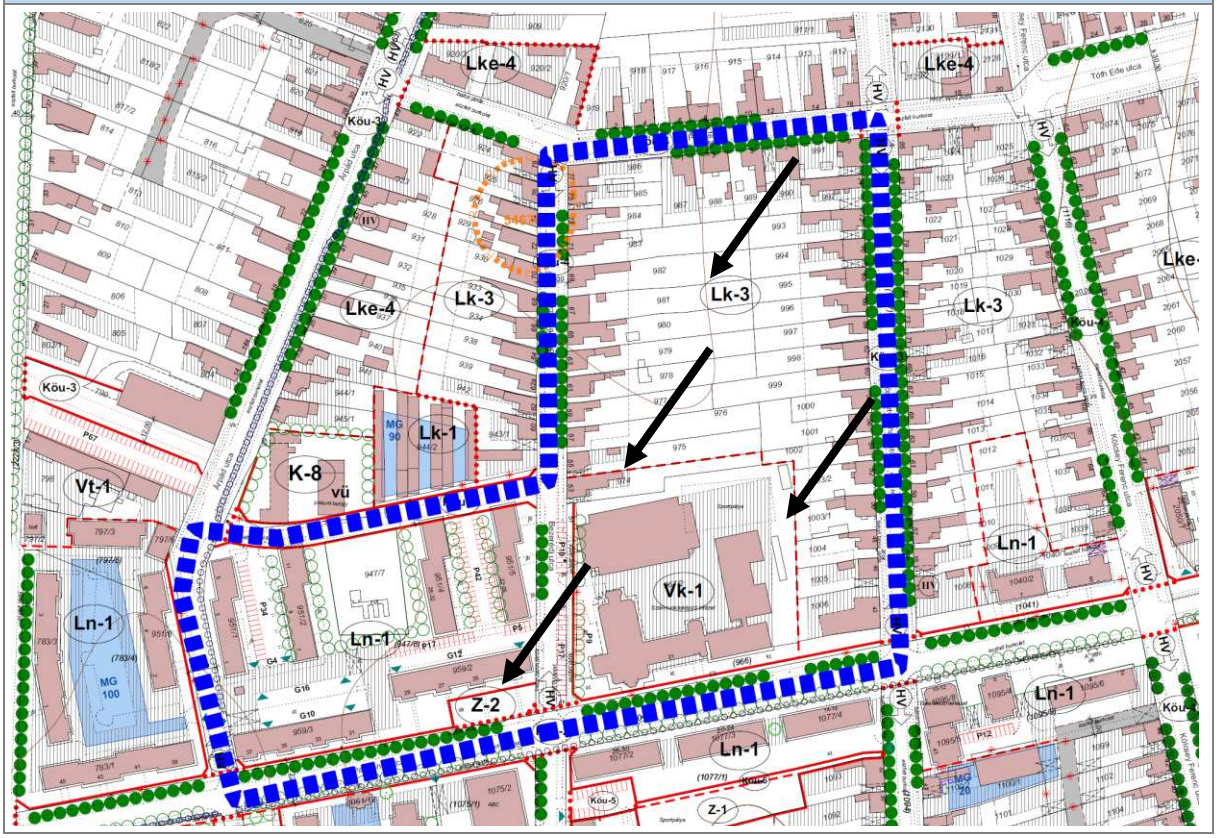
**HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**


Lke
Lke
Lke
Lke
Lke
Lk
Vt
K
Vk
Ln
Ln
Ln
Ln
Ln
Z
Lk
Lk
Ln
Vt
Z
Ln
Ln
Ln
Ln
Ln

**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 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 **18. módosítás** során egy még ki nem alakított, tervezett út kerül törlésre a meglévő állapotnak megfelelően. Mivel ez új beépítésre szánt terület kijelölésnek minősül, így a szomszédos tömbben, a természetben zöldfelületként használt területrész zöldterületbe kerül átsorolásra a szükséges méretben, így minimálisan 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 13., 16., 17. tétel sem közvetett, sem közvetlen hatást nem gyakorol Dombóvár közlekedési hálózatára, továbbá nem indukálnak többlet közlekedési igényeket sem.

A **18. módosítás** során a közlekedési terület mérete csökken, egy tervezett, de meg nem valósult tömbfeltáró út rendezési tervből történő törlése okán. Ez olyan területen történik, ahol a természetben sosem alakult ki ez a tömbfeltáró út, továbbá a tervezett útnak a válros közlekedési hálózatában nincs kiemelt szerepe, környezetében a közlekedési felületek 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 térnek 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 KÖVETELMÉNYEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Dombóvár Város hatályos településrendezési eszközei a területrendezési tervek készítéskori 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**)*

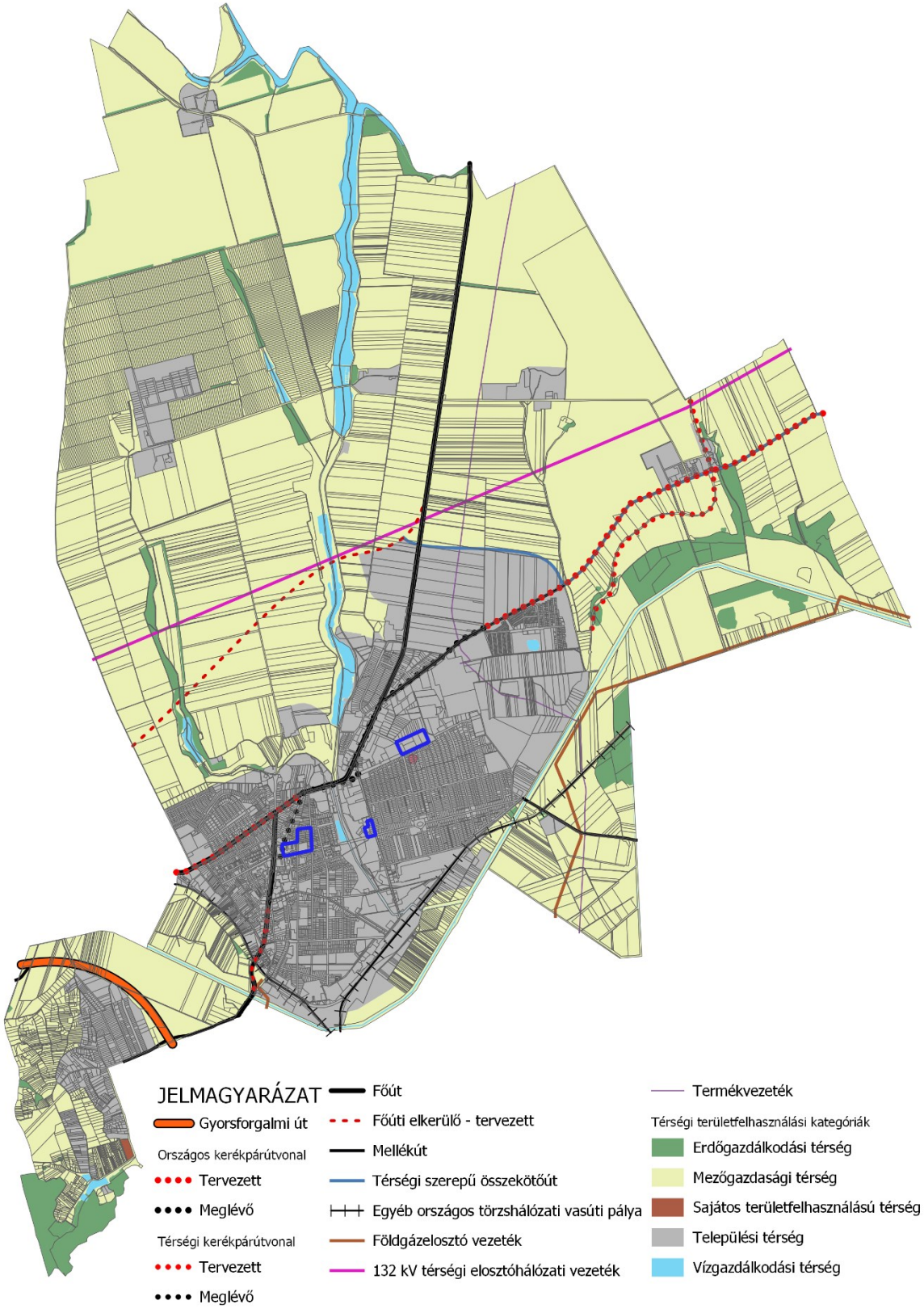
### 2.8.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK

A TMTrT Szerkezeti tervlapja alapján a módosítással érintett területek mindegyike települési térségen belül helyezkedi 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, ezáltat a települési térségen belül így a tervezett módosítások összhangban vannak a térségre vonatkozó előírásokkal.




**Kivágat a TMTrT Szerkezeti tervlapjából**

### 2.8.2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Egyedül a 18. 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 25%-a ($m^2$) | Megjegyzés |
|---|---|---|---|---|
| ***8.*** | *966, 967/2, 1006, 1005, 1004, 1003/1, 1003/2, 1002, 1001, 1000, 999, 998, 997, 996, 995 hrsz.* | 2 265 $m^2$ | 567 $m^2$ | 25%-os szabállyal jelölhető ki |

Az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozóan a Méptv., az MATrT és a TÉKA fogalmaz meg előírásokat. A tervkészítéskor 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 közlekedési területből lesz beépítésre szánt terület, ami nem mond ellent ezen előírásoknak. A kijelölt új zölderület természetben már közkertként használt terület.

***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 és lakó 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) számítással 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 főépítészi 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 igazolja (5. melléklet).

A későbbi fejezetben részletesen bemutattak alapján a település biológiai aktivitásértéke nem csökken. Új vegyes és lakó terület megközelíthető burkolt úton és a már kialakult terület szükséges közműkapacitása is rendelkezésre állnak, melyet a közműtérkép igazol.

A módosítás helyhez kötöttsége okán (az ezen a területen kialakult meglévő haszálathoz igazodóan szükséges a területfelhasználási rendszer javítása az ingatlannyilvántartási adatok alapján) 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 1,34 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 közlekedési terület átsorolásával jár, ami nem mond ellent ezen előírásoknak.

*(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 módosításhoz csereterület nem áll rendelkezése, így a b) pontnak megfeleően 25% zöldterület kijelölés történik.

***(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 Termőhely 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.

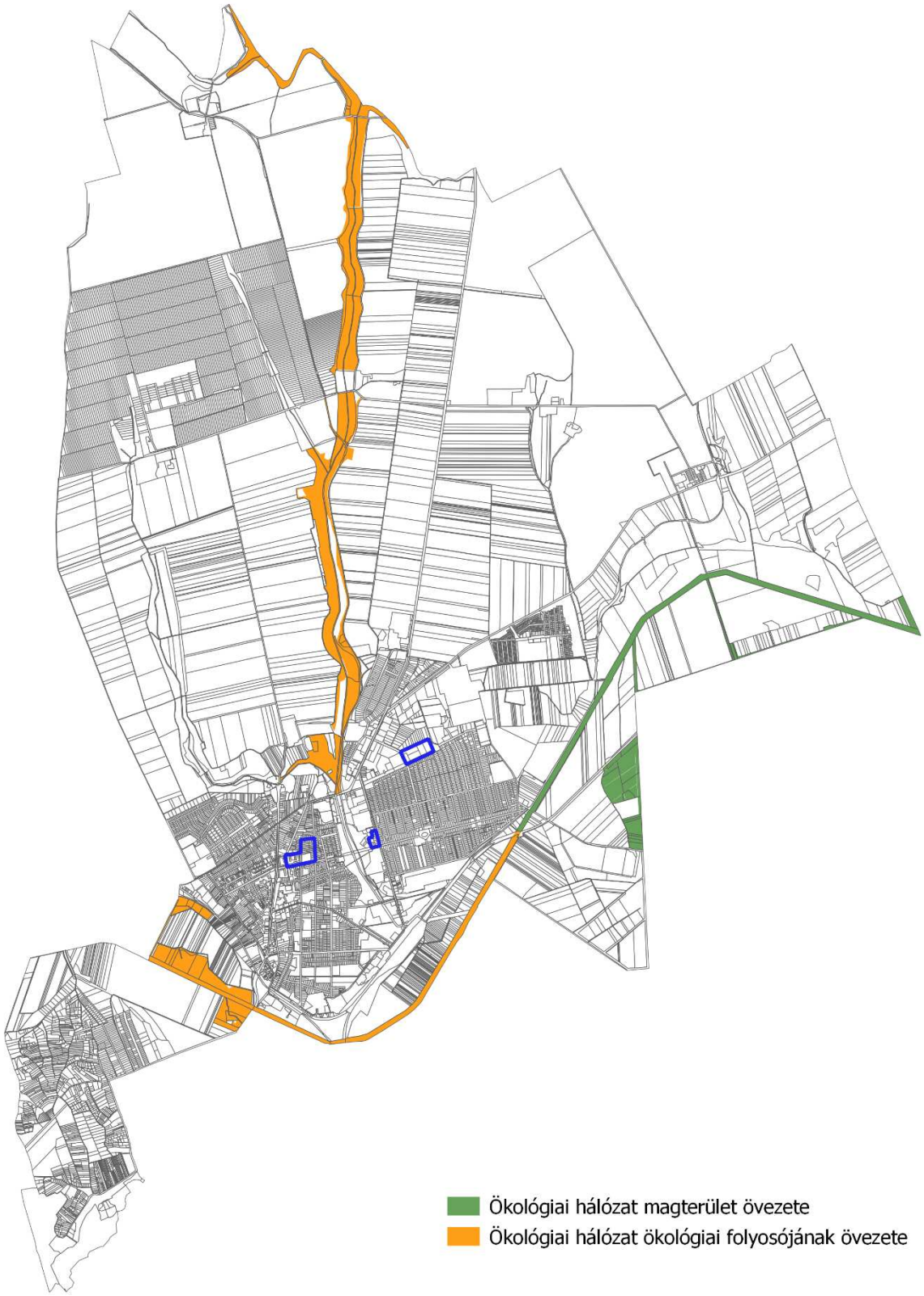
### 2.8.3. ORSZÁGOS ÉS MEGYEI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

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

| A MATrT-ben meghatározott országos övezetek | Dombóvár város érintettsége | 16. mód. ter. | 17. mód. ter. | 18. 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. Tájképvédelmi 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 TMTrT-ben lehatárolt megyei övezetek és a TMTrT által egyedileg meghatározott megyei övezetek** | **Dombóvár város érintettsége** | **4. mód. ter.** | **5. mód. ter.** | **6. 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 13. ügy csak a HÉSZ szöveges részeit érinti, így az nem került feltüntetésre a táblázatban. A következőkben minden olyan térségi övezet kivágata bemutatásra kerül, mely a TMTrT-ben meghatározásra került és érinti a város területét.

## ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLET ÖVEZETE
## ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓJÁNAK ÖVEZETE



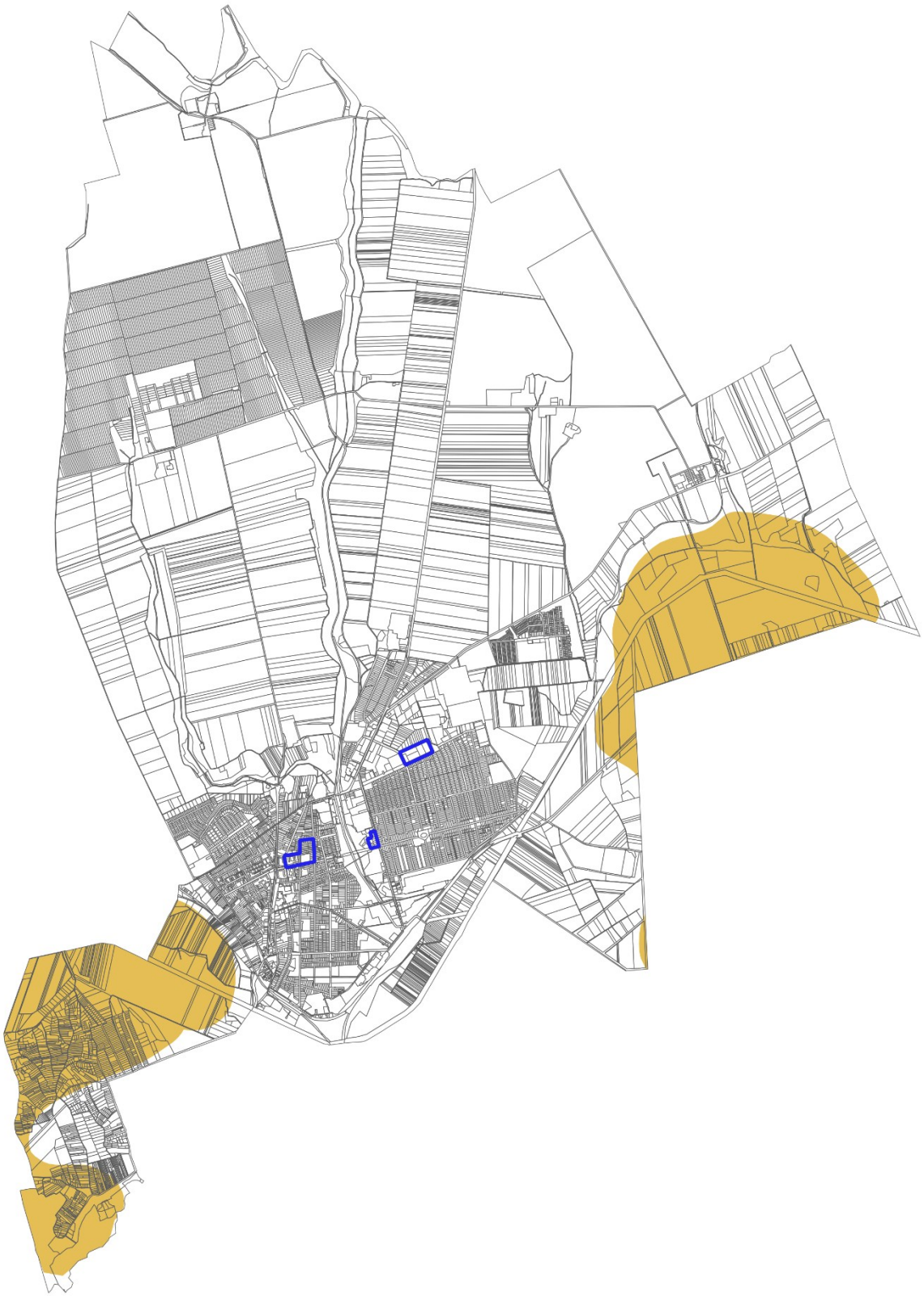
## KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE
## JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE



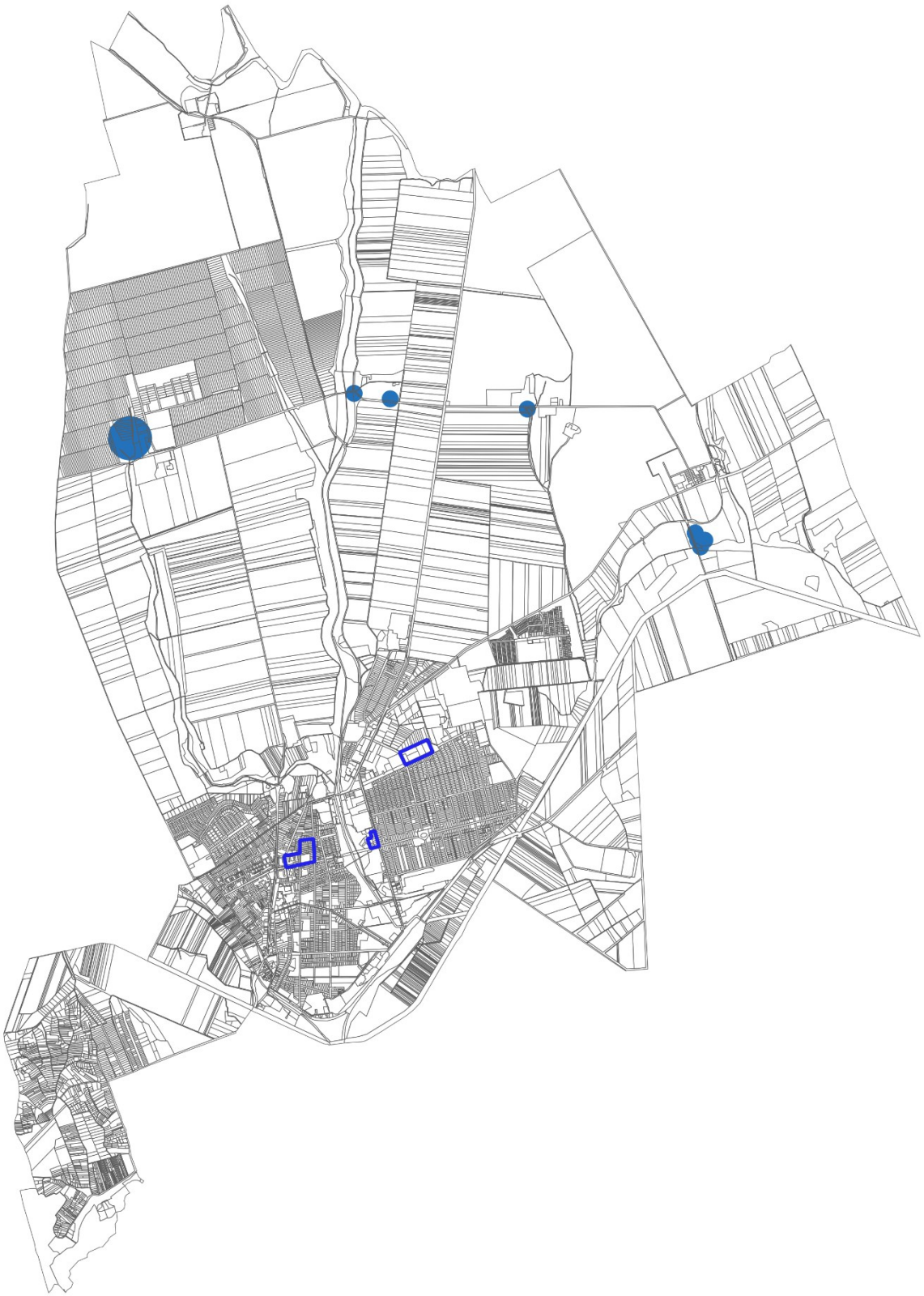
## ERDŐK ÖVEZETE
## ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE



## TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE



## VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE



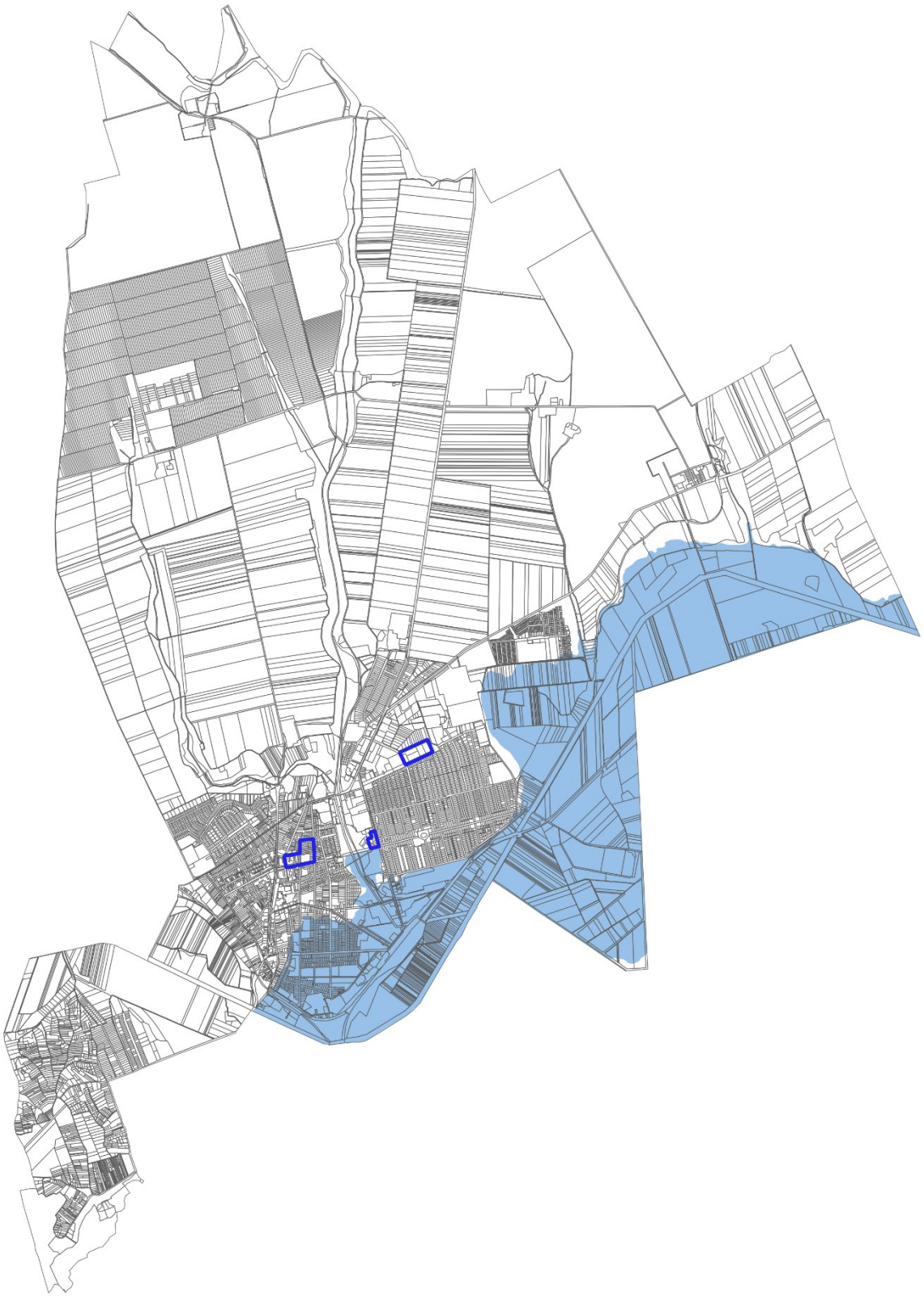
## HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE



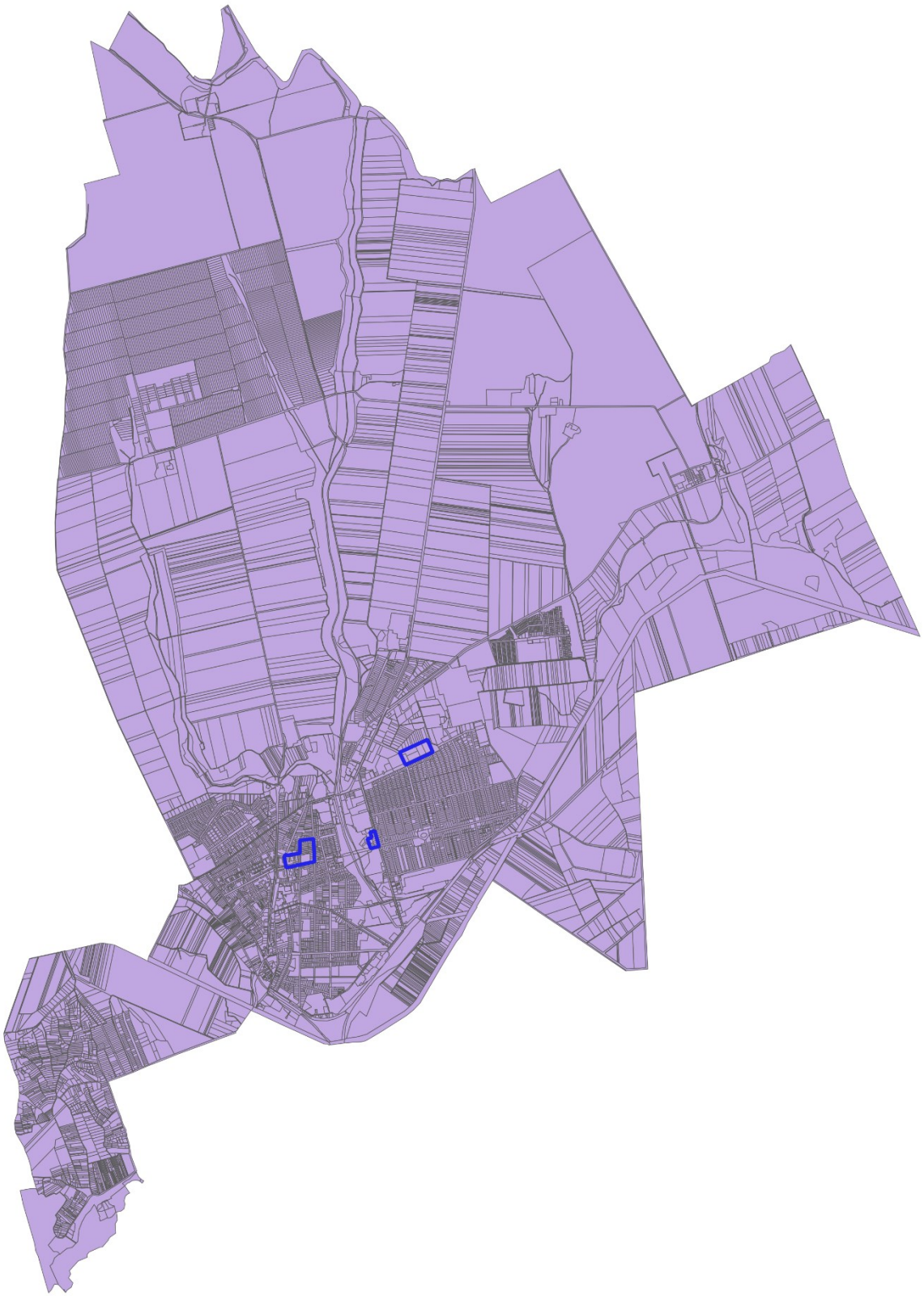
## ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE



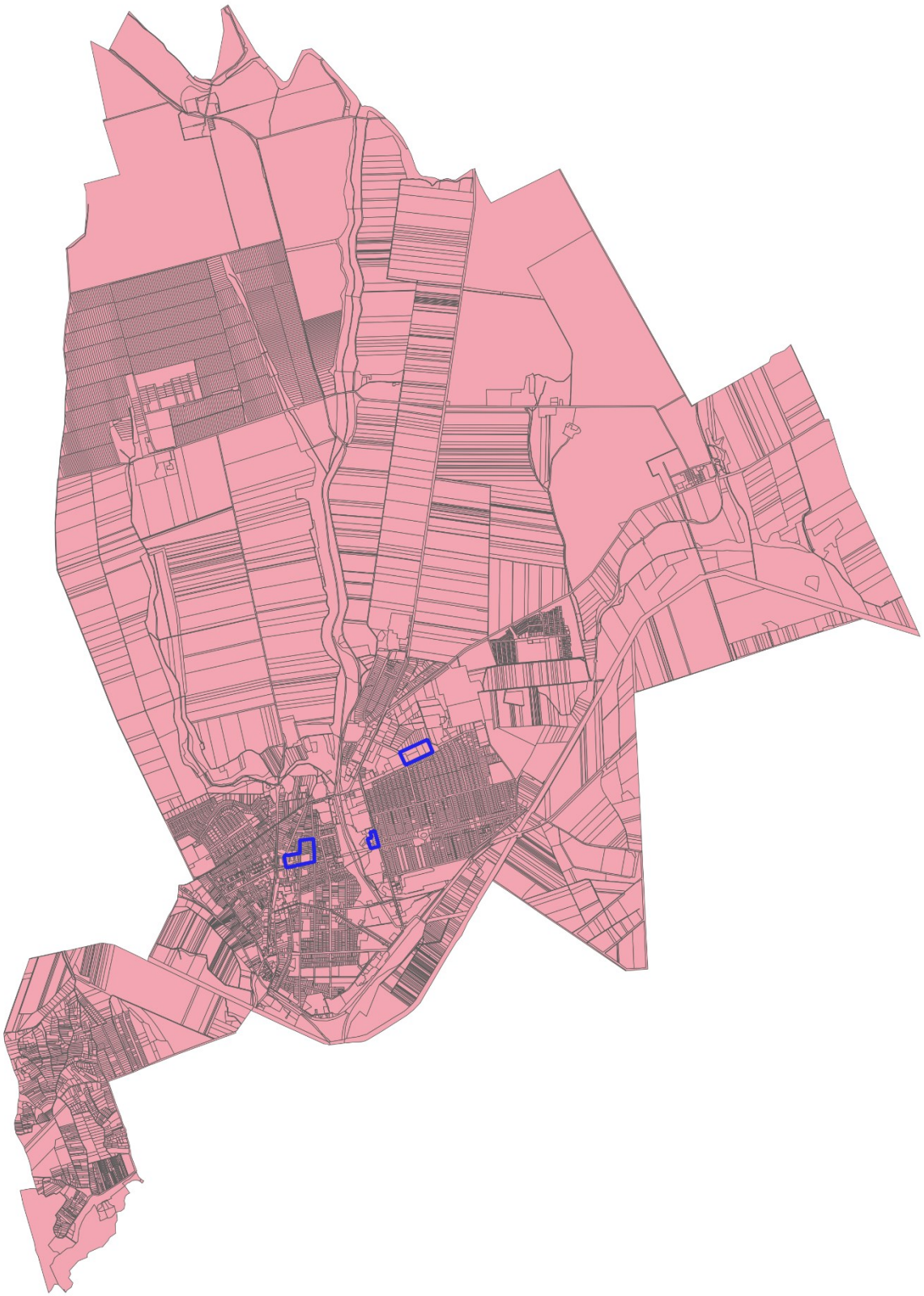
## RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE



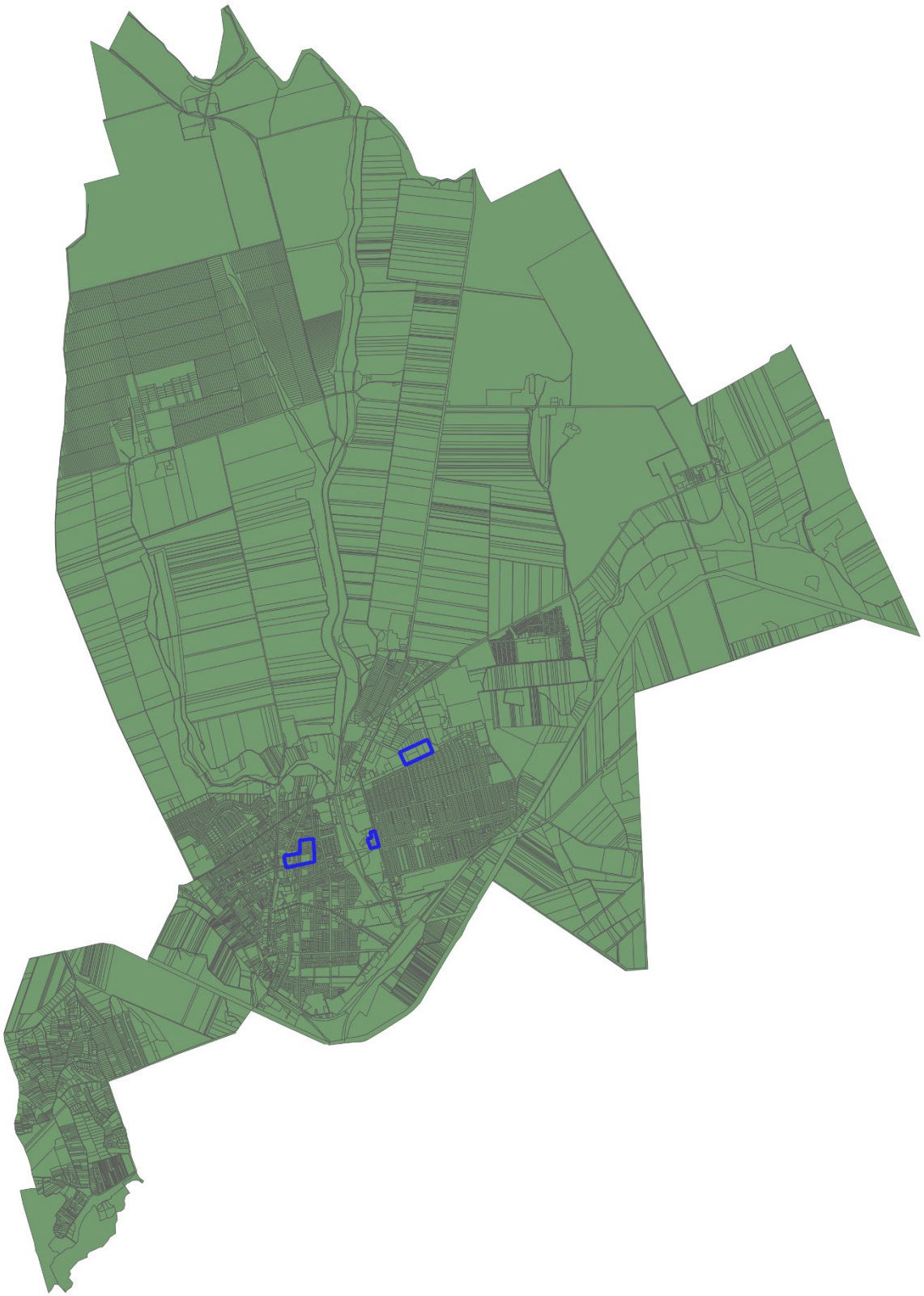
## FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE



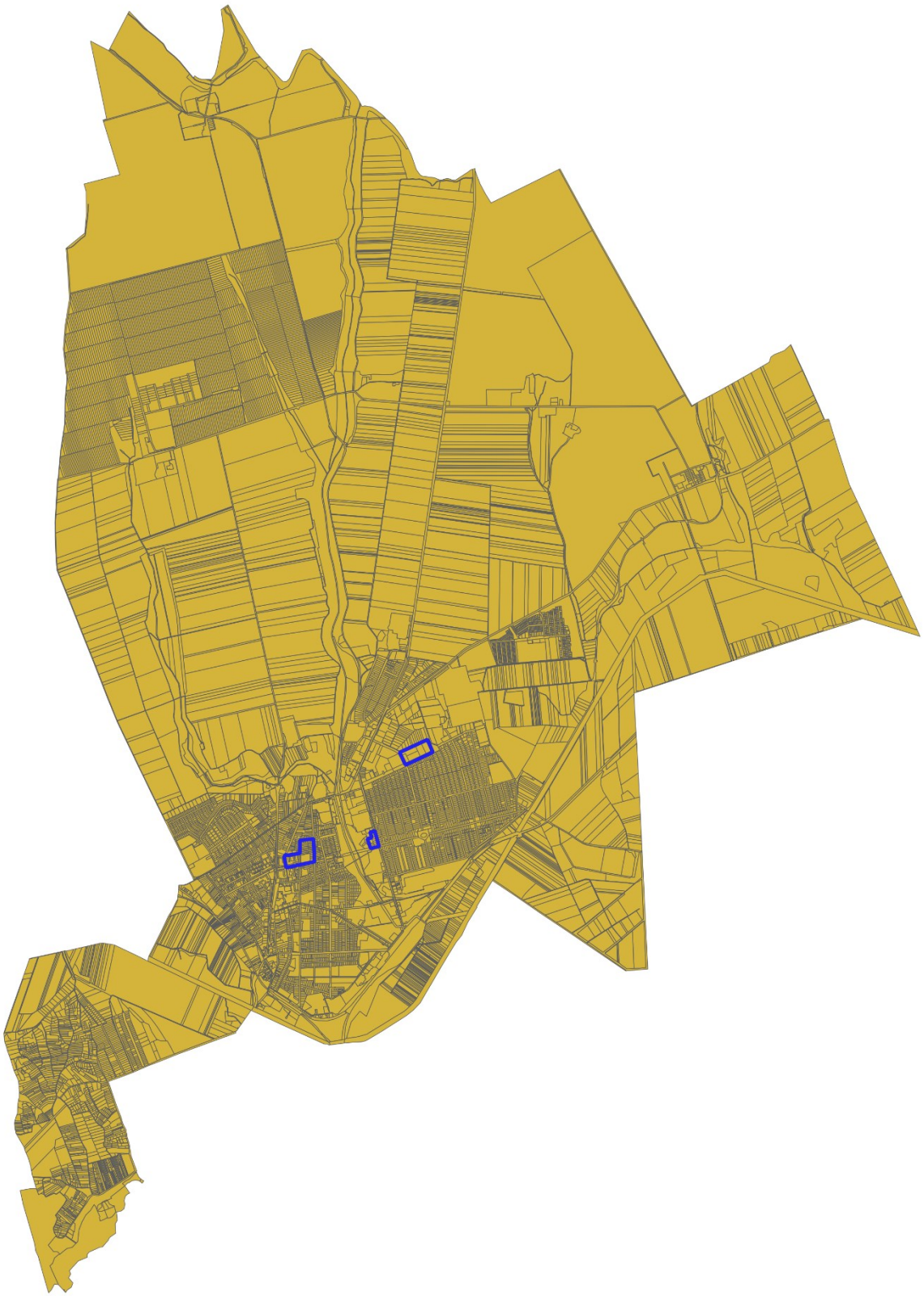
## INNOVÁCIÓS-TECHNOLÓGIAI FEJLESZTÉS TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE



## LOGISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE



## TURISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE



### 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.

### 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 terülhetettel, tehát a tervezett módosítások összhangban vannak az övezetre vonatkozó előírásokkal.

### INNOVÁCIÓS-TECHNOLÓGIAI FEJLESZTÉS TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan a következő előírások vonatkoznak a TMTrT 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 TMTrT 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 TMTrT 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 építészetről 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 18. 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 | Központi vegyes terület | 0,5 | 0,124 | **-0,012** |
| Közlekedési terület | 0,6 | Kisvárosisas lakóterület | 1,2 | 0,102 | **0,0612** |
| Kisvárosisas lakóterület | 1,2 | Központi vegyes terület | 0,5 | 0,056 | **-0,039** |
| Nagyvárosias lakóterület | 0,6 | Zöldterület - közkert | 6 | 0,056 | **0,3024** |
| | | | | **ÖSSZES BAÉ VÁLTOZÁS:** | **+0,312** |

Jelen módosítás következtében Dombóvár város biológiai aktivitásértéke **+0,312** értékű növekedést mutat, ezáltal a város jelenlegi biológiai aktivitásértéke a felülvizsgálatkori értékhez képest **+0,312** 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 helyébe jelen határozat 1. melléklete lép.

Dombóvár, 2026. …….

| | |
|---|---|
| Dr. Szabó Péter<br>jegyző | Pintér Szilárd<br>polgármester |

Záradék:
A határozat kihirdetése …….

| |
|---|
| Pintér Szilárd<br>polgármester |

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

# DOMBÓVÁR VÁROS SZERKEZETI TERVE

M=1:12 000

## JELMAGYARÁZAT

Meglévő / Tervezett

- Közigazgatási terület határa
- Belterület határa

**LAKÓTERÜLETEK**

- Ln – Nagyvárosias lakóterület (Ln)
- Lk – Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Lke – Kervárosias lakóterület (Lke)
- Lf – Falusias lakóterület (Lf)

**VEGYES TERÜLETEK**

- Vt – Településközpont vegyes terület (Vt)
- Vk – Központi vegyes terület (Vk)

**GAZDASÁGI TERÜLETEK**

- Gksz – Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- Gip – Ipari gazdasági terület (Gip)

**ÜDÜLŐTERÜLETEK**

- Üü – Üdülőházas terület (Üü)
- Üh – Hétvégiházas terület (Üh)

**KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

- K – Különleges terület
  - sp - Sportterület
  - st - Strand
  - f,w,sp - Fitness, welness, szabadidős tevékenységek elhelyezési területe
  - vá,nk - Vásárok, szabadtéri rendezvények területe
  - H - Elsősorban egészségügyi tevékenységek elhelyezési területe
  - gy,o,sz,v - Gyógyászati és oktatási célú-, gyógyszálló-, szálló-, gyógyüdülő valamint vendéglátó rendeltetésű területe
  - hg - Horgászati célú építmények elhelyezésére szolgáló terület
  - vü - Települési szintű szolgáltató, karbantartó létesítmények elhelyezésére szolgáló terület
  - temető - Temető
  - busz - Autóbusz pályaudvar, nagyobb buszparkoló
  - b - Rekultiválandó bányaterület
  - mg - Mezőgazdasági célú gazdasági területek
  - hon - Honvédségi terület

**KÖZLELEDÉS**

- Autópálya
- I. és II. rendű főút, belterületi főforgalmi út
- Tervezett autópálya, elkerülő út elhelyezési területe
- Összekötő út, belterületi forgalmi út
- Belterületi gyűjtőút
- Különszintű csomópont
- Szintbeni vasúti kereszteződés
- Fontosabb szintbeni közúti csomópont
- Vasútterület
- Vasútvonal
- Kerékpárút
- Parkoló

**ZÖLDTERÜLET**

- Z – Zöldterület, közpark (Z)
- Területfelhasználási egységen belül kialakított jellemzően fásított védőterület

**ERDŐTERÜLET**

- Et – Turisztikai erdő (Et)
- Ev – Védett ill. védelmi erdő (Ev)
- Eg – Gazdasági erdő (Eg)

**MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET**

- Má-1 – Általános mezőgazdasági területek, szántó (Má-1)
- Má-2 – Általános mezőgazdasági területek, gyep, rét, legelő (Má-2)
- Mk-1 – Kertes mezőgazdasági területek, szőlőhegyi átmeneti területek (Mk-1)
- Mk-2 – Kertes mezőgazdasági területek, szőlőhegyi hagyományos területek (Mk-2)

**VÍZGAZDÁLKODÁS**

- V – Vízgazdálkodási terület (V)

**TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET**

- Tk – Természetközeli terület (Tk)

**ÉRTÉKVÉDELEM, TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM**

- Védett régészeti lelőhely
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Országos védelemre terjesztendő természetvédelmi terület határa
- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Helyi értékvédelmi terület határa
- Ökológiai folyosó
- Ökológiai magterület
- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
- Az Országos Ásványvagyon Nyilvántartásban szereplő megkutatott terület, Dombóvár, I.-lápföld.
- Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület
- Védőterület, védőtávolság
- Elektromos légvezeték védőtávolságával
- A terület beépíthetőségének feltételeit vízügyi hatástanulmányra alapozott tanulmányterv határozhatja meg
- Gunarasi gyógyhely tervezett határa

MEGBÍZÓ:
**DOMBÓVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**
7200, DOMBÓVÁR, SZABADSÁG U. 18.
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.

TERVEZŐ:
5T TERVEZŐ ÉS VÁLLALKOZÁSI KFT.
7400 KAPOSVÁR, KÁLMÁN IMRE U. 1.
E-MAIL: 5TKFT@GMAIL.COM

| | | |
|---|---|---|
| ÜGYVEZETŐ | Kovács Péter | |
| TELEPÜLÉSTERVEZŐ | Kovács Péter | TT-02-0656 |

MUNKA MEGNEVEZÉSE:
**DOMBÓVÁR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA**

TERV FAJTÁJA:
**SZERKEZETI TERV**
Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2014.(I.7.) határozata a 357/2018. (X.26.), 538/2015.(XII.17.), 231/2017. (V.16.), 229/2021. (VIII.5.), 509/2021. (XII.17.), 77/2022.(III.8.), a 405/24. (II.8.), 74/2026. (IV.29.) és ../2026. (..-.) számú határozatával elfogadott módosításokat is tartalmazó változat

| | | |
|---|---|---|
| LÉPTÉK: | M=1:12000 | RAJZSZÁM: SZE |
| DÁTUM: | 2026. JÚNIUS | |

## 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 célja egyes lakossági, illetve önkormányzati fejlesztési és beruházási igények megvalósításának támogatása érdekében a dombóvári helyi építési szabályzat, valamint a szabályozási terv korrekciója, továbbá a szabályzat egyes rendelkezéseinek pontosítása.

[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 építészetről 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. §**

A város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 5. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(8) A szabályozási terven jelölt beültetési kötelezettségek teljesítésének határideje a használatbavétel időpontja.”*

**2. §**

(1) A HÉSZ 6. § (11) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*„a.) a kialakult állapot tartható, telekméret, beépítettség, építménymagasság, előkert vonatkozásában, amelyhez a tervezett építmény építési engedély iránti kérelmének vagy egyszerű bejelentésének benyújtása időpontjában hatályos állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adatait kell figyelembe venni.”*

(2) A HÉSZ 6. § (13)-(15) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*„(13) Az irányadó szabályozási elemek a következők*

1) **IRÁNYADÓ ELEMEK**

2) Irányadó telekhatár

3) Építmények elhelyezésének javasolt helye és határa

4) Épített medencék, vízfelületek építési helye

5) Országos védelemre terjesztendő fasor

6) Jelentős szintbeni gépjárműtároló határa, férőhelyszáma

7) Jelentős térszín alatti gépjárműtároló határa, férőhelyszáma

8) Telepítendő fasorok

9) Gyalogút

10) Kerékpárút

11) Magánútként is kialakítható telekrész

12) Térburkolattal kialakítandó útszakasz

13) Vegyesforgalmú útszakasz

14) Telken belüli feltáró út

15) Övezeten belüli eltérő használatot elválasztó vonal

16) Javasolt gépkocsi behajtó, garázs

17) Telek feltárását szolgáló gépkocsi behajtó javasolt helye

18) Javasolt gyalogos feltárás

*(14) A kialakult, a változó beépítésű, valamint az újonnan beépíthető területeken, ahol a szabályozási terv a telekalakításra vagy a beépítési módra javaslatot tartalmaz, az a kialakult telekhatárokhoz, illetve a javasolt telekhatárokhoz igazodó, irányadó lehetőség.*

*(15) A tájékoztató szabályozási elemek a szabályozási terv kötelező, más jogszabály által elrendelt elemeit tartalmazza. A tájékoztató szabályozási elemek a következők:*

1) MEGLÉVŐ TERVEZETT

2) Műemléki környezet határa

3) Védett régészeti lelőhely

4) Nyilvántartott régészeti lelőhely

5) Helyi értékvédelmi terület határa

6) Országos védelemre terjesztendő természetvédelmi terület határa

7) Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

8) Ökológiai folyosó

9) Ökológiai magterület

10) Meglévő épület

11) Ingatlan-nyilvántartási térképen nem szereplő, meglévő épület

12) Műemléki védelem alatt álló épület

13) Helyi védelem alatt álló épület

14) Helyi védett utcasor

15) Országos jelentőségű védett természeti emlék

16) Helyi jelentőségű védett fa

17) Egyedi tájérték

18) Helyi jelentőségű védett fasorok

19) Meglévő fasorok

20) Vasútvonal

21) Iparvágány

22) Vasúti átkelőhely (Gk, gyalogos)

23) Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület

24) Védőtávolság határa

25) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület

26) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület

27) Külső veszélyességi zóna

28) Középső veszélyességi zóna

29) Az Országos Ásványvagyon Nyilvántartásban szereplő megkutatott terület, Dombóvár, I.-lápföld.

30) Gyógyhely határa

31) Gyógyhely védett területe határa

”

**3. §**

A HÉSZ 7. § (3) bekezdésének 3. pontja a következő 3.12. alponttal egészül ki:

[3. gazdasági-, G jelű,]

*„3.12. ipari-,* ***Gip-8 jelű,”***

**4. §**

A HÉSZ 7. § (4) bekezdés d)-f) pontjai helyébe a következő rendelkezések lépnek:

[(4) A beépítésre szánt területekre vonatkozó főbb szabályozási elemeket az alábbiakban értelmezett övezeti jel tartalmazza:]

*„d) Ha a beépítettség százalékos arányát tartalmazó sorban második számérték is van, az saroktelek eltérő beépíthetőségére vagy más övezeti sajátosságra utal, amelyet a szabályzat övezetenként részletez.*
*e) Az építménymagasság értékére vonatkozó sorban a “K” betűjel és - ahol előfordul – az utána zárójelben levő szám a kialakult állapotra utal, amely érték átalakítás vagy bővítés esetén tartható. A “/” jel utáni első számérték az övezetben létesíthető maximális építménymagasságot mutatja, ha második számérték is van, az általában a kialakítható épület vagy építmény legnagyobb vagy legkisebb homlokzatmagasságát jelenti, amelyet a szabályzat övezetenként részletez.*
*f) A teleknagyság értékére vonatkozó sorban a “K” betűjel a kialakult állapotra utal, amely egy telek két részre történő felosztása esetén tartható érték. A “/” jel utáni első számérték az övezetben kialakítható teleknagyság legkisebb méretét mutatja, ha második számérték is van, az az övezetben előforduló sajátos beépítésekre vonatkozó legkisebb kialakítható telekméretet jelenti, amelyet a szabályzat övezetenként részletez.”*

**5. §**

A HÉSZ 10. §-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

*„(10) A*

| | | |
|---|---|---|
| ***Gip-8*** | ***SZ*** | ***30*** |
| | ***9,5*** | ***3000*** |

*jelű övezet ipari övezet, amely elsősorban a jelentős mértékben zavaró hatású ipari területek építményeinek elhelyezésére szolgál. Az övezetre vonatkozó előírások:*

| | |
|---|---|
| ***1.*** | ***Az övezetben elhelyezhető funkció:*** *az OTÉK 20 §. (3) bekezdés szerinti építmények.* |
| ***2.*** | ***A közművesítettség mértéke:*** *A 7. §. (2) bekezdés a) pontja szerinti teljes közművesítettséget szükséges biztosítani.* |

***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 zöldfelülete:*** |
| *szabadonálló,* | *30%,* | *25%.* |

***5.***

| ***A beépítés paraméterei:*** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ***Az övezet telkein*** | | | | |
| ***elhelyezhető épületek száma:*** | ***megengedett legkisebb*** | | | ***megengedett maximális építménymagasság:*** |
| | ***előkert:*** | ***oldalkert:*** | ***hátsókert:*** | |
| *Több épület létesíthető* | *8,0 m* | *8,0 m* | *12,0 m* | *9,5 m* |

**6. §**

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

**7. §**

Hatályát veszti a HÉSZ

a) 6. § (11) bekezdés b) pontja,
b) 6. § (11) bekezdés c) pontja.

**8. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő tizedik napon lép hatályba.

Pintér Szilárd
polgármester

Dr. Szabó Péter
jegyző

Az önkormányzati rendelet kihirdetése a Városháza hirdetőtábláján való kifüggesztéssel 20…. év … hó … napján megtörtént.

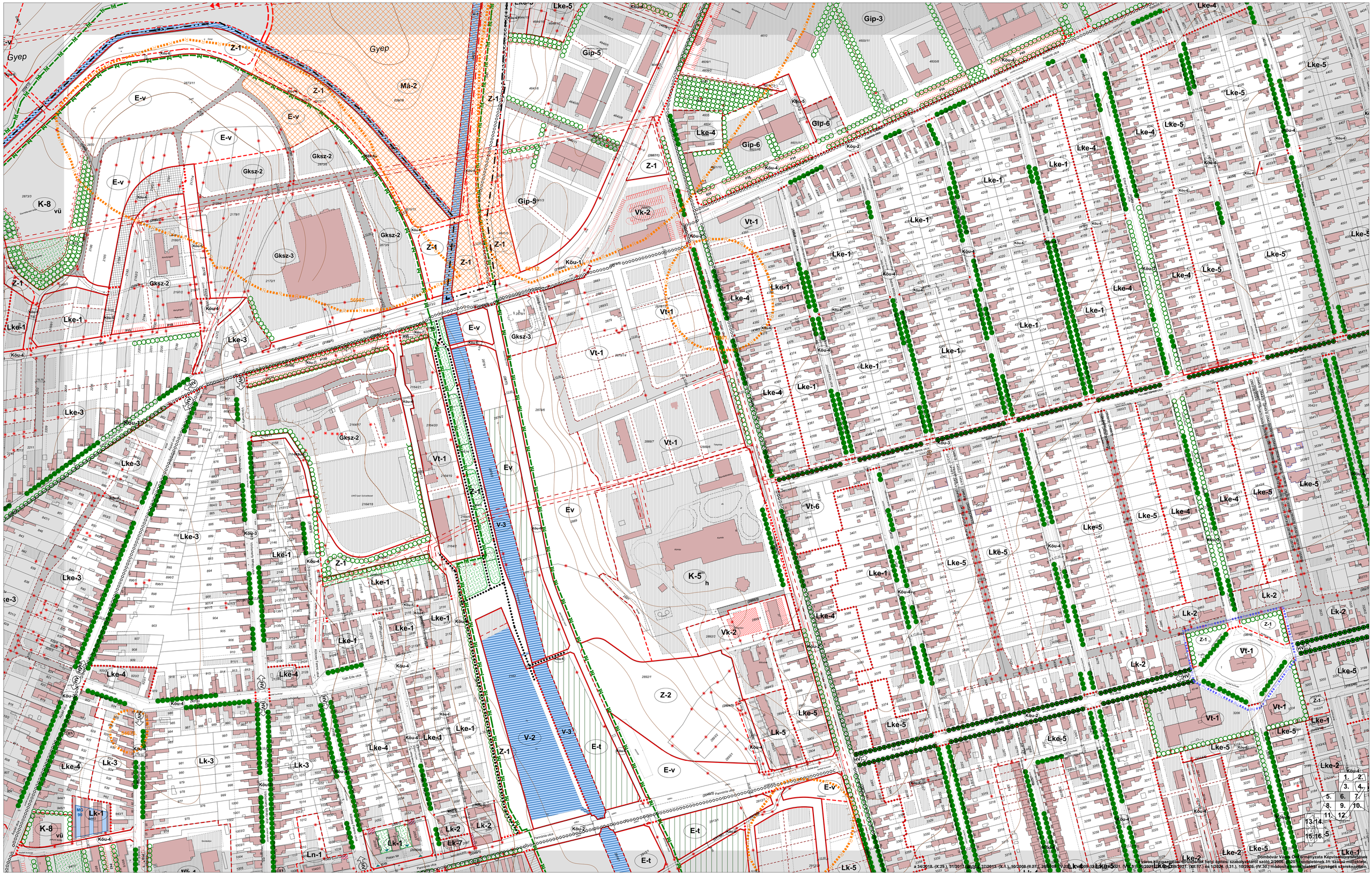
Dr. Szabó Péter
jegyző

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

*A 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet 11. mellékletébe foglalt belterületi szabályozási tervlapok módosítása:*

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II.20.) rendeletéhez tartozó
a 34/2018. (X.29.), 31/2017. (V.16.), 37/2013. (X.1.), 10/2008.(II.27.), 28/2008.(V.22.), 31/2009.(IX.10.), 28/2021. (VIII.5.), 35/2021. (XI.30.), 39/2021. (XII.17.) és 1/2024. (I.31.), 10/2026. (IV.30.) módosító rendeletekkel egységes szerkezetben.

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16.




Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2008. (I.30.) rendeletének 11. számú módosítása,
a 34/2018. (X.29.), 31/2017. (XII.1.), 37/2013. (X.1.), 10/2008.(II.27.), 28/2015. (V.22.), 9/2009.(IX.30.), 15/2021. (V. 5.), 25/2021. (XII. 7.) és 1/2026. (I.31.), 10/2026. (IV.30.) módosító rendeletek egységes szerkezetben.

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Kou-4 | 1. | 2. |
| | | 3. | 4. |
| 5. | 6. | 7. | |
| 8. | 9. | 10. | |
| | 11. | 12. | |
| 13. | 14. | | |
| 15. | 16. | | |

Kapospula

Vajgyár alatti rét

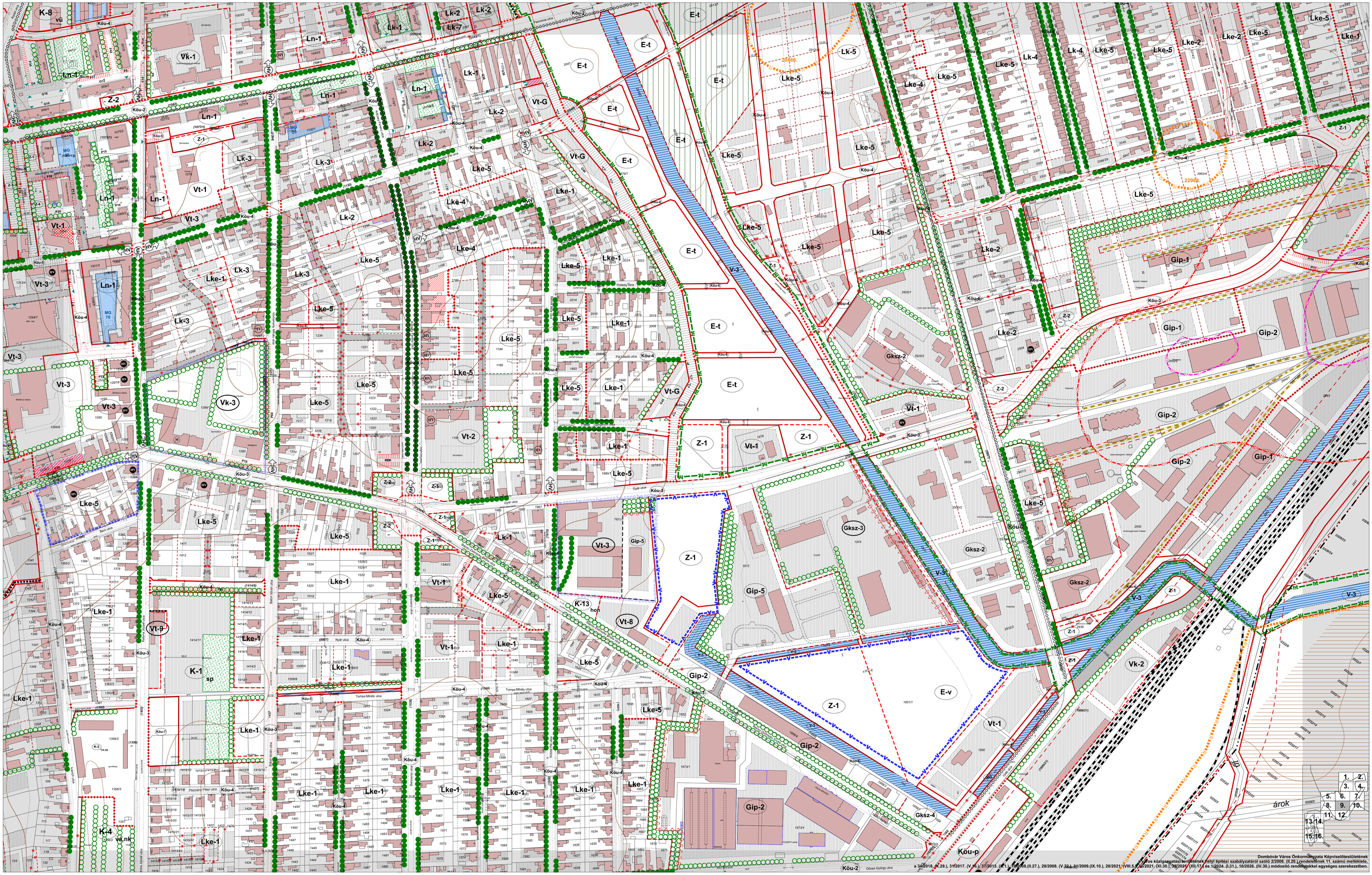
árok

Gyep

út

Lke-1 Lke-3 Lke-4 Lk-2 Lk-3 Ln-1 Vt-1 Vt-3 Vt-4 Vk-1 Kk-1n Kb-1 Ev Z-1 Z-2 K-8 K-10 busz Kök-1 Kök-2 Kök-3 Kök-4 Kök-5 Kök-6 Kök-7 Kök-8 Kök-9 Kök-10 Kök-11 Kök-12 Kök-13 Kök-14 Kök-15 Kök-16 Kök-17 Kök-18 Kök-19 Kök-20 Kök-21 Kök-22 Kök-23 Kök-24 Kök-25 Kök-26 Kök-27 Kök-28 Kök-29 Kök-30 Kök-31 Kök-32 Kök-33 Kök-34 Kök-35 Kök-36 Kök-37 Kök-38 Kök-39 Kök-40 Kök-41 Kök-42 Kök-43 Kök-44 Kök-45 Kök-46 Kök-47 Kök-48 Kök-49 Kök-50 Kök-51 Kök-52 Kök-53 Kök-54 Kök-55 Kök-56 Kök-57 Kök-58 Kök-59 Kök-60 Kök-61 Kök-62 Kök-63 Kök-64 Kök-65 Kök-66 Kök-67 Kök-68 Kök-69 Kök-70 Kök-71 Kök-72 Kök-73 Kök-74 Kök-75 Kök-76 Kök-77 Kök-78 Kök-79 Kök-80 Kök-81 Kök-82 Kök-83 Kök-84 Kök-85 Kök-86 Kök-87 Kök-88 Kök-89 Kök-90 Kök-91 Kök-92 Kök-93 Kök-94 Kök-95 Kök-96 Kök-97 Kök-98 Kök-99 Kök-100 Kök-101 Kök-102 Kök-103 Kök-104 Kök-105 Kök-106 Kök-107 Kök-108 Kök-109 Kök-110 Kök-111 Kök-112 Kök-113 Kök-114 Kök-115 Kök-116 Kök-117 Kök-118 Kök-119 Kök-120 Kök-121 Kök-122 Kök-123 Kök-124 Kök-125 Kök-126 Kök-127 Kök-128 Kök-129 Kök-130 Kök-131 Kök-132 Kök-133 Kök-134 Kök-135 Kök-136 Kök-137 Kök-138 Kök-139 Kök-140 Kök-141 Kök-142 Kök-143 Kök-144 Kök-145 Kök-146 Kök-147 Kök-148 Kök-149 Kök-150 Kök-151 Kök-152 Kök-153 Kök-154 Kök-155 Kök-156 Kök-157 Kök-158 Kök-159 Kök-160 Kök-161 Kök-162 Kök-163 Kök-164 Kök-165 Kök-166 Kök-167 Kök-168 Kök-169 Kök-170 Kök-171 Kök-172 Kök-173 Kök-174 Kök-175 Kök-176 Kök-177 Kök-178 Kök-179 Kök-180 Kök-181 Kök-182 Kök-183 Kök-184 Kök-185 Kök-186 Kök-187 Kök-188 Kök-189 Kök-190 Kök-191 Kök-192 Kök-193 Kök-194 Kök-195 Kök-196 Kök-197 Kök-198 Kök-199 Kök-200 Kök-201 Kök-202 Kök-203 Kök-204 Kök-205 Kök-206 Kök-207 Kök-208 Kök-209 Kök-210 Kök-211 Kök-212 Kök-213 Kök-214 Kök-215 Kök-216 Kök-217 Kök-218 Kök-219 Kök-220 Kök-221 Kök-222 Kök-223 Kök-224 Kök-225 Kök-226 Kök-227 Kök-228 Kök-229 Kök-230 Kök-231 Kök-232 Kök-233 Kök-234 Kök-235 Kök-236 Kök-237 Kök-238 Kök-239 Kök-240 Kök-241 Kök-242 Kök-243 Kök-244 Kök-245 Kök-246 Kök-247 Kök-248 Kök-249 Kök-250 Kök-251 Kök-252 Kök-253 Kök-254 Kök-255 Kök-256 Kök-257 Kök-258 Kök-259 Kök-260 Kök-261 Kök-262 Kök-263 Kök-264 Kök-265 Kök-266 Kök-267 Kök-268 Kök-269 Kök-270 Kök-271 Kök-272 Kök-273 Kök-274 Kök-275 Kök-276 Kök-277 Kök-278 Kök-279 Kök-280 Kök-281 Kök-282 Kök-283 Kök-284 Kök-285 Kök-286 Kök-287 Kök-288 Kök-289 Kök-290 Kök-291 Kök-292 Kök-293 Kök-294 Kök-295 Kök-296 Kök-297 Kök-298 Kök-299 Kök-300 Kök-301 Kök-302 Kök-303 Kök-304 Kök-305 Kök-306 Kök-307 Kök-308 Kök-309 Kök-310 Kök-311 Kök-312 Kök-313 Kök-314 Kök-315 Kök-316 Kök-317 Kök-318 Kök-319 Kök-320 Kök-321 Kök-322 Kök-323 Kök-324 Kök-325 Kök-326 Kök-327 Kök-328 Kök-329 Kök-330 Kök-331 Kök-332 Kök-333 Kök-334 Kök-335 Kök-336 Kök-337 Kök-338 Kök-339 Kök-340 Kök-341 Kök-342 Kök-343 Kök-344 Kök-345 Kök-346 Kök-347 Kök-348 Kök-349 Kök-350 Kök-351 Kök-352 Kök-353 Kök-354 Kök-355 Kök-356 Kök-357 Kök-358 Kök-359 Kök-360 Kök-361 Kök-362 Kök-363 Kök-364 Kök-365 Kök-366 Kök-367 Kök-368 Kök-369 Kök-370 Kök-371 Kök-372 Kök-373 Kök-374 Kök-375 Kök-376 Kök-377 Kök-378 Kök-379 Kök-380 Kök-381 Kök-382 Kök-383 Kök-384 Kök-385 Kök-386 Kök-387 Kök-388 Kök-389 Kök-390 Kök-391 Kök-392 Kök-393 Kök-394 Kök-395 Kök-396 Kök-397 Kök-398 Kök-399 Kök-400 Kök-401 Kök-402 Kök-403 Kök-404 Kök-405 Kök-406 Kök-407 Kök-408 Kök-409 Kök-410 Kök-411 Kök-412 Kök-413 Kök-414 Kök-415 Kök-416 Kök-417 Kök-418 Kök-419 Kök-420 Kök-421 Kök-422 Kök-423 Kök-424 Kök-425 Kök-426 Kök-427 Kök-428 Kök-429 Kök-430 Kök-431 Kök-432 Kök-433 Kök-434 Kök-435 Kök-436 Kök-437 Kök-438 Kök-439 Kök-440 Kök-441 Kök-442 Kök-443 Kök-444 Kök-445 Kök-446 Kök-447 Kök-448 Kök-449 Kök-450 Kök-451 Kök-452 Kök-453 Kök-454 Kök-455 Kök-456 Kök-457 Kök-458 Kök-459 Kök-460 Kök-461 Kök-462 Kök-463 Kök-464 Kök-465 Kök-466 Kök-467 Kök-468 Kök-469 Kök-470 Kök-471 Kök-472 Kök-473 Kök-474 Kök-475 Kök-476 Kök-477 Kök-478 Kök-479 Kök-480 Kök-481 Kök-482 Kök-483 Kök-484 Kök-485 Kök-486 Kök-487 Kök-488 Kök-489 Kök-490 Kök-491 Kök-492 Kök-493 Kök-494 Kök-495 Kök-496 Kök-497 Kök-498 Kök-499 Kök-500 Kök-501 Kök-502 Kök-503 Kök-504 Kök-505 Kök-506 Kök-507 Kök-508 Kök-509 Kök-510 Kök-511 Kök-512 Kök-513 Kök-514 Kök-515 Kök-516 Kök-517 Kök-518 Kök-519 Kök-520 Kök-521 Kök-522 Kök-523 Kök-524 Kök-525 Kök-526 Kök-527 Kök-528 Kök-529 Kök-530 Kök-531 Kök-532 Kök-533 Kök-534 Kök-535 Kök-536 Kök-537 Kök-538 Kök-539 Kök-540 Kök-541 Kök-542 Kök-543 Kök-544 Kök-545 Kök-546 Kök-547 Kök-548 Kök-549 Kök-550 Kök-551 Kök-552 Kök-553 Kök-554 Kök-555 Kök-556 Kök-557 Kök-558 Kök-559 Kök-560 Kök-561 Kök-562 Kök-563 Kök-564 Kök-565 Kök-566 Kök-567 Kök-568 Kök-569 Kök-570 Kök-571 Kök-572 Kök-573 Kök-574 Kök-575 Kök-576 Kök-577 Kök-578 Kök-579 Kök-580 Kök-581 Kök-582 Kök-583 Kök-584 Kök-585 Kök-586 Kök-587 Kök-588 Kök-589 Kök-590 Kök-591 Kök-592 Kök-593 Kök-594 Kök-595 Kök-596 Kök-597 Kök-598 Kök-599 Kök-600 Kök-601 Kök-602 Kök-603 Kök-604 Kök-605 Kök-606 Kök-607 Kök-608 Kök-609 Kök-610 Kök-611 Kök-612 Kök-613 Kök-614 Kök-615 Kök-616 Kök-617 Kök-618 Kök-619 Kök-620 Kök-621 Kök-622 Kök-623 Kök-624 Kök-625 Kök-626 Kök-627 Kök-628 Kök-629 Kök-630 Kök-631 Kök-632 Kök-633 Kök-634 Kök-635 Kök-636 Kök-637 Kök-638 Kök-639 Kök-640 Kök-641 Kök-642 Kök-643 Kök-644 Kök-645 Kök-646 Kök-647 Kök-648 Kök-649 Kök-650 Kök-651 Kök-652 Kök-653 Kök-654 Kök-655 Kök-656 Kök-657 Kök-658 Kök-659 Kök-660 Kök-661 Kök-662 Kök-663 Kök-664 Kök-665 Kök-666 Kök-667 Kök-668 Kök-669 Kök-670 Kök-671 Kök-672 Kök-673 Kök-674 Kök-675 Kök-676 Kök-677 Kök-678 Kök-679 Kök-680 Kök-681 Kök-682 Kök-683 Kök-684 Kök-685 Kök-686 Kök-687 Kök-688 Kök-689 Kök-690 Kök-691 Kök-692 Kök-693 Kök-694 Kök-695 Kök-696 Kök-697 Kök-698 Kök-699 Kök-700 Kök-701 Kök-702 Kök-703 Kök-704 Kök-705 Kök-706 Kök-707 Kök-708 Kök-709 Kök-710 Kök-711 Kök-712 Kök-713 Kök-714 Kök-715 Kök-716 Kök-717 Kök-718 Kök-719 Kök-720 Kök-721 Kök-722 Kök-723 Kök-724 Kök-725 Kök-726 Kök-727 Kök-728 Kök-729 Kök-730 Kök-731 Kök-732 Kök-733 Kök-734 Kök-735 Kök-736 Kök-737 Kök-738 Kök-739 Kök-740 Kök-741 Kök-742 Kök-743 Kök-744 Kök-745 Kök-746 Kök-747 Kök-748 Kök-749 Kök-750 Kök-751 Kök-752 Kök-753 Kök-754 Kök-755 Kök-756 Kök-757 Kök-758 Kök-759 Kök-760 Kök-761 Kök-762 Kök-763 Kök-764 Kök-765 Kök-766 Kök-767 Kök-768 Kök-769 Kök-770 Kök-771 Kök-772 Kök-773 Kök-774 Kök-775 Kök-776 Kök-777 Kök-778 Kök-779 Kök-780 Kök-781 Kök-782 Kök-783 Kök-784 Kök-785 Kök-786 Kök-787 Kök-788 Kök-789 Kök-790 Kök-791 Kök-792 Kök-793 Kök-794 Kök-795 Kök-796 Kök-797 Kök-798 Kök-799 Kök-800 Kök-801 Kök-802 Kök-803 Kök-804 Kök-805 Kök-806 Kök-807 Kök-808 Kök-809 Kök-810 Kök-811 Kök-812 Kök-813 Kök-814 Kök-815 Kök-816 Kök-817 Kök-818 Kök-819 Kök-820 Kök-821 Kök-822 Kök-823 Kök-824 Kök-825 Kök-826 Kök-827 Kök-828 Kök-829 Kök-830 Kök-831 Kök-832 Kök-833 Kök-834 Kök-835 Kök-836 Kök-837 Kök-838 Kök-839 Kök-840 Kök-841 Kök-842 Kök-843 Kök-844 Kök-845 Kök-846 Kök-847 Kök-848 Kök-849 Kök-850 Kök-851 Kök-852 Kök-853 Kök-854 Kök-855 Kök-856 Kök-857 Kök-858 Kök-859 Kök-860 Kök-861 Kök-862 Kök-863 Kök-864 Kök-865 Kök-866 Kök-867 Kök-868 Kök-869 Kök-870 Kök-871 Kök-872 Kök-873 Kök-874 Kök-875 Kök-876 Kök-877 Kök-878 Kök-879 Kök-880 Kök-881 Kök-882 Kök-883 Kök-884 Kök-885 Kök-886 Kök-887 Kök-888 Kök-889 Kök-890 Kök-891 Kök-892 Kök-893 Kök-894 Kök-895 Kök-896 Kök-897 Kök-898 Kök-899 Kök-900 Kök-901 Kök-902 Kök-903 Kök-904 Kök-905 Kök-906 Kök-907 Kök-908 Kök-909 Kök-910 Kök-911 Kök-912 Kök-913 Kök-914 Kök-915 Kök-916 Kök-917 Kök-918 Kök-919 Kök-920 Kök-921 Kök-922 Kök-923 Kök-924 Kök-925 Kök-926 Kök-927 Kök-928 Kök-929 Kök-930 Kök-931 Kök-932 Kök-933 Kök-934 Kök-935 Kök-936 Kök-937 Kök-938 Kök-939 Kök-940 Kök-941 Kök-942 Kök-943 Kök-944 Kök-945 Kök-946 Kök-947 Kök-948 Kök-949 Kök-950 Kök-951 Kök-952 Kök-953 Kök-954 Kök-955 Kök-956 Kök-957 Kök-958 Kök-959 Kök-960 Kök-961 Kök-962 Kök-963 Kök-964 Kök-965 Kök-966 Kök-967 Kök-968 Kök-969 Kök-970 Kök-971 Kök-972 Kök-973 Kök-974 Kök-975 Kök-976 Kök-977 Kök-978 Kök-979 Kök-980 Kök-981 Kök-982 Kök-983 Kök-984 Kök-985 Kök-986 Kök-987 Kök-988 Kök-989 Kök-990 Kök-991 Kök-992 Kök-993 Kök-994 Kök-995 Kök-996 Kök-997 Kök-998 Kök-999 Kök-1000

| | | |




Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településrendezési eszközök közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II.20.) rendeletének 11. számú melléklete, a 34/2018. (X.29.), 31/2017. (V.16.), 37/2013. (IV.1.), 10/2008.(II.27.), 28/2008. (V.22.), 31/2009.(IX.10.), 28/2021. (VIII.5.), 32/2021. (XI.30.), 39/2021. (XII.17.) és 1/2024. (I.31.), 10/2026. (IV.30.) módosító rendeletekkel egységes szerkezetben.

# MELLÉKLETEK

# 1. MELLÉKLET – TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS

Dombóvár Város Önkormányzatának
Képviselő-testülete

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 telekalakítás 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 tömbbelsőt 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

Dombóvár Város Önkormányzatának
Képviselő-testülete

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

***103/2023. (IV. 28.) Kt. határozat***

***Dombóvár településrendezési tervei módosításának kezdeményezéséről***

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

   *1.1 1. módosító indítvány: a dombóvári 1816/5 hrsz.-ú ingatlanon a beépítési lehetőségek növelése.*

   *1.2 2. módosító indítvány: Dombóvár-Gunaras településrész központi területén az Üü-3 építési övezet építménymagasságának növelése.*

   *1.3 4. módosító indítvány: Dombóvár-Gunaras településrészen a meglévő hétvégiházas építési telkek beépíthetőségének növelése fedett, zárt teraszok, továbbá gépjármű, illetve kerti szerszámok tárolására szolgáló épületek megépítése érdekében.*

   *1.4 5. módosító indítvány: a dombóvári 0314/1, 0314/2, 0314/3, 0314/4, valamint 0314/5 hrsz.-ú, Ma-1 besorolású, beépítésre nem szánt mezőgazdasági telkek övezetének módosítása beépítésre szánt építési övezeti besorolásra.*

   *1.5 6. módosító indítvány: a dombóvári 4592/7 hrsz.-ú, a Tüskei Ipari Park közvetlen közelében található, Gip-3 besorolású építési telek övezetének felülvizsgálata lakóház építése céljából.*

   *1.6 7. módosító indítvány: a dombóvári 1787, valamint 1787/1 hrsz.-on lévő telkek beépítésre nem szánt erdőterületi, illetve vízgazdálkodási területi övezetének felülvizsgálata.*

--> *1.7 8. módosító indítvány: a Radnóti utca területfelhasználásának felülvizsgálata.*

   *1.8 9. módosító indítvány: a Zöldfa utcában új garázsok kialakítási lehetőségének felülvizsgálata a parkolási problémák megszüntetése érdekében.*

--> *1.9 10. módosító indítvány: a Köztársaság utca mentén a dombóvári 4640/2, 4640/3, 4640/5, 4640/6, 4640/8, 4640/9 hrsz.-ú ingatlanok által lehatárolt terület szabályozásának felülvizsgálata önálló közműtelek kialakítása érdekében.*

*1.10 11. módosító indítvány: a Köztársaság utca mentén a dombóvári 4636/1, 4636/2, 4637, 4638/3 hrsz.-ú ingatlanok által lehatárolt terület szabályozásának felülvizsgálata.*

*1.11 12. módosító indítvány: az Újdombóváron tervezett tömbfeltáró belső utak felülvizsgálata, elsődlegesen a dombóvári 3527/2 hrsz.-ú terület vonatkozásában.*

--> *1.12 13. módosító indítvány: a Teleki utca mentén létesítendő út felülvizsgálata, elsődlegesen a dombóvári 2860 hrsz.-ú építési telek vonatkozásában.*

*1.13 14. módosító indítvány: a Pipacs utcában három érintett építési telek építési övezetének felülvizsgálata építési hely növelése érdekében.*

--> *1.14 15. módosító indítvány: a helyi építési szabályzatban a „kialakult állapot” meghatározásának és alkalmazásának felülvizsgálata, pontosítása.*

*1.15 16. módosító indítvány: a Siófok-Tamási-Dombóvár-Orfű-Pécs között létesülő kerékpárút megvalósítása kapcsán a nyomvonal és kiszolgáló létesítmények – kerékpáros pihenők – elhelyezhetősége érdekében szükségessé váló kisebb módosítások, pontosítások átvezetése.*

2. *A Képviselő-testület nem támogatja Dombóvár településrendezési terveinek módosítását az alábbi pontban érintett területen:*

   *3. módosító indítvány: Dombóvár-Gunaras településrészen a lakórendeltetés lehetővé tétele.*

3. *A Képviselő-testület kiemelt önkormányzati fejlesztési területté nyilvánítja a Siófok-Tamási-Dombóvár-Orfű-Pécs között létesülő kerékpárút kapcsán szükségessé váló, az 1. pont szerinti 16. módosító indítvány által érintett területeket a tervezett fejlesztések, beruházások megvalósítása érdekében.*

4. *A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.-vel (székhely: 7635 Pécs, Donátusi utca 61.; vezető településrendező tervező: Kovács Péter) a tervezési szerződést aláírja a településrendezési tervek 1. pontban kezdeményezett módosításait megalapozó tervezési munkák elvégzésére, melyre a fedezetet a Képviselő-testület az önkormányzat 2023. évi költségvetésének terhére biztosítja.*

5. *A Képviselő-testület a módosítási kérelmek pontosítása és a tervezési költségek megosztása érdekében telepítési tanulmányterv elkészítését, illetve településrendezési szerződés megkötését rendeli el az 1. pont szerinti 1., 2., 5., 6., 7., 14. és 16. módosító indítványok esetében az indítványozókkal, illetve a nevükben eljáró közreműködőkkel. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szerződések aláírására.*

6. *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. május 31. – a tervezési szerződés aláírására*
*2023. július 31. – az egyeztetési eljárások megindítására*
***Felelős:*** *Polgármester*
***Végrehajtásért felelős:*** *Városüzemeltetési Iroda*

Dombóvár, 2023. április 28.

Pintér Szilárd sk.
polgármester

dr. Szabó Péter sk.
jegyző

Dombóvár Város Önkormányzatának
Képviselő-testülete

Kivonat Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. szeptember 27-i ülésének jegyzőkönyvéből:

***117/2024. (IX. 27.) Kt. határozat***

***Dombóvár város településrendezési eszközei módosításának kezdeményezése***

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

   *1.1 A 4648/2 hrsz.-ú építési telek felülvizsgálata inert hulladéklerakó és -hasznosító telephely kialakítása érdekében.*

--> *1.2 A 4592/6 hrsz.-ú építési telek felülvizsgálata a minimálisan kialakítandó zöldfelület csökkentésével vagy az ingatlan átsorolásával egy kedvezőbb feltételű gazdasági övezetbe.*

--> *1.3 A 2903/1 hrsz.-ú és a szomszédos építési telkek felülvizsgálata többlakásos lakóépületek (4-6 db) elhelyezése miatt.*

2. *A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az egyeztetési eljárásokat lefolytassa a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 44/2017. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet szerint.*

3. *A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a módosításokra településrendezési szerződést kössön az alábbi pontokban:*

   *3.1 A 4648/2 hrsz.-ú építési telek felülvizsgálata inert hulladéklerakó és -hasznosító telephely kialakítása érdekében.*
   *3.2 A 4592/6 hrsz.-ú építési telek felülvizsgálata a minimálisan kialakítandó zöldfelület csökkentésével vagy az ingatlan átsorolásával egy kedvezőbb feltételű gazdasági övezetbe.*

4. *A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.-vel (székhely: 7635 Pécs, Donátusi utca 61.; vezető településrendező tervező: Kovács Péter) a tervezési szerződést aláírja a településrendezési eszközök 1. pontban kezdeményezett módosítása tervezési munkáinak elvégzésére, melyre a fedezetet a Képviselő-testület az önkormányzat 2024. évi költségvetésének terhére biztosítja.*

***Határidő:*** *2024. november 1. – a véleményezési szakasz megindítására*
***Felelős:*** *Polgármester*
***Végrehajtásért felelős:*** *Városüzemeltetési Iroda*

Dombóvár, 2024. szeptember 27.

| | |
|---|---|
| Pintér Szilárd sk.<br>polgármester | dr. Szabó Péter sk.<br>jegyző |

**TELEPÜLÉSTERVEZŐI FELJEGYZÉS**
DOMBÓVÁR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK
2023. ÉVI 4. 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
(2026.04.01. 13:06:53)

Hivatali kapun érkezett elektronikus dokumentumban foglaltakkal egyező irat.
HK: TBA41 Azonosító: 6h3888
Érk. napja: 2026.04.10 Letöltés napja: 2026 ÁPR 13.
Nem nyomtatott mellékletek: vannak / nincsenek
Az iratot nyomtatta:

2026 ÁPR 15.

# TOLNA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**MAÁR ZOLTÁN**
**Dombóvár Város Önkormányzata**
**Települési főépítész**

Iktatószám: TOG/82/00367-4/2026.
Ügyintéző: Kovács Viktor
Hiv. sz.: III./87-7/2026.

**Hivatali kapu**
15733555

**Tárgy:** Dombóvár város településrendezési eszközeinek „2023. évi 4. 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 228/2022. (XII. 16.), a 103/2023. (IV. 28.) és a 117/2024. (IX. 27.) önkormányzati határozataiban 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 szerinti általános eljárás keretében kívánja lefolytatni.

A tervezett módosítások:
1. A Radnóti utca terület felhasználásának felülvizsgálata, a meglévő "Köu-2" övezettel párhuzamosan megjelenő "Köu-4" (tervezett parkolók) övezet szükségességének felülvizsgálata, esetleges megszüntetése, törlése. (103/2023. (IV. 28.) Kt. határozat; 1.7 pont 8. módosító indítványa);
2. A Köztársaság utca mentén a 4640/2, 4640/3, 4640/5, 4640/6, 4640/8, 4640/9 hrsz.-ú ingatlanok által lehatárolt terület szabályozásának felülvizsgálata önálló közműtelek kialakításának érdekében. (103/2023. (IV. 28.) Kt. határozat; 1.9 pont 10. módosító indítványa);
3. A Teleki utca mentén létesítendő út felülvizsgálata, elsődlegesen a dombóvári 2860 hrsz.-ú építési telek vonatkozásában. (103/2023. (IV. 28.) Kt. határozat; 1.12 pont 13. módosító indítványa);
4. A helyi építési szabályzatban a „kialakult állapot" meghatározásának és alkalmazásának felülvizsgálata, pontosítása. (103/2023. (IV. 28.) Kt. határozat; 1.14 pont 15. módosító indítványa);
5. A 4592/6 hrsz.-ú építési telek felülvizsgálata a minimálisan kialakítandó zöldfelület csökkentésével vagy az ingatlan átsorolásával egy kedvezőbb feltételű gazdasági övezetbe. (117/2024. (IX. 27.) Kt. határozat; 1.2 pont módosító indítványa);

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY
TERMÉSZETVÉDELMI OSZTÁLY
7100 Szekszárd, Arany János u. 27. Telefon: +36 74 501 940 E-mail: termeszetvedelem@tolna.gov.hu
Hivatali kapu: TMKH, KRID: 218650758
Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

6. A 2903/1 hrsz.-ú és a szomszédos építési telkek felülvizsgálata többlakásos lakóépületek (4-6 db) elhelyezése miatt. (117/2024. (IX. 27.) Kt. határozat; 1.3 pont módosító indítványa);
7. A Pannónia út - Bezerédj utca - Tóth Ede utca - Vörösmarty utca által határolt tömbbelsőt érintően a szabályozási vonal és a terület felhasználás módosítása. (228/2022. (XII. 16.) Kt. döntés alapján).

Megkeresésével kapcsolatban a hatóság az alábbi véleményt adja.

Környezetvédelem
Dombóvár Város Településrendezési eszközeinek 2023. évi 4. számú módosításával kapcsolatban, a megküldött dokumentáció alapján, környezetvédelmi szakterületet érintően – a mindenkor hatályos szagágazati 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 módosítások területei védett természeti területnek, Natura 2000 területnek, Országos Ökológiai Hálózatnak, tájképvédelmi övezetnek nem képezik részét.

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

Hulladékgazdálkodás
Dombóvár Város Településrendezési eszközeinek 2023. évi 4. számú módosításával kapcsolatban a hulladékgazdálkodási hatóság részéről - a mindenkor hatályos szakágazati jogszabályok betartása mellett - kizáró ok nem merül fel.

A hulladékgazdálkodási hatóság környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja indokoltnak.

**Fentiek figyelembe vételével a hatóság megállapítja, hogy a tervezett módosításhoz kapcsolódóan környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási 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, Tettye tér 9.
Telefon: (72) 517-200
dunadrava@ddnp.hu

Ügyiratszám: DDNPI/138-4/2026
Tárgy: Nyilatkozat Dombóvár településrendezési eszközeinek módosításához
Ügyintéző Nálunk: Gáborik Ákos
Ügyintéző Önöknél: Maár Zoltán
Hivatkozási számuk:III./87-11/2026
Melléklet:

Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal

**D o m b ó v á r**

Szabadság utca 18.

7 2 0 0

**Nyilatkozat**

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

A tervezett módosításhoz környezeti értékelés természetvédelmi szempontból nem szükséges.

Pécs, 2026. április 17.

Üdvözlettel

Závoczky Szabolcs
igazgató

Kapják:

- Címzett
- Irattár (8030)

Maár Z

2026 MÁRC 31.

DNAROUK 870254
Hivatali kapun érkezett,
hitelességét igazolom.
Érk.: 2026.03.27.
Letöltve: 2026.03.30.
Mittelholcz Ipolka

FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: FE/TIVVO-3068-2/2026
Ügyintéző: Gömbösné Rostaházi Judit

Tárgy: Tájékoztatás

Hiv. szám: III/87-9/2026

Ügyintézőjük: Maár Zoltán főépítész

III./87-12/2026
Lejárt határidős
környezeti határ-
vízg. szüzdgaz-
ügyekről

**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 általános eljárásban kerül lefolytatásra.

A módosítás célja:

Dombóvár város településrendezési eszközeinek 2023. évi 4. 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 Radnóti utca területfelhasználásának felülvizsgálata, a meglévő "Köu-2" övezettel párhuzamosan megjelenő "Köu-4" (tervezett parkolók) övezet szükségességének felülvizsgálata, esetleges megszüntetése, törlése.

2 - A Köztársaság utca mentén a 4640/2, 4640/3, 4640/5, 4640/6, 4640/8, 4640/9 hrsz.-ú ingatlanok által lehatárolt terület szabályozásának felülvizsgálata önálló közműtelek kialakításának érdekében.

3 - A Teleki utca mentén létesítendő út felülvizsgálata, elsődlegesen a dombóvári 2860 hrsz.-ú építési telek vonatkozásában.

4 - A 4592/6 hrsz-ú építési telek felülvizsgálata a minimálisan kialakítandó zöldfelület csökkentésével vagy az ingatlan átsorolásával egy kedvezőbb feltételű gazdasági övezetbe.

5 - A 2903/1 hrsz.-ú és a szomszédos építési telkek felülvizsgálata többlakásos lakó-épületek (4-6 db) elhelyezése miatt.

6 - A Pannónia út - Bezerédj utca - Tóth Ede utca - Vörösmarty utca által határolt tömbbelsőt érintően a szabályozási vonal és a területfelhasználás módosítása

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.*"

A tárgyi területek a Dombóvár 4592/6 hrsz-ú ingatlan kivétlével üzemelő, illetve távlati ivóvízbázis előzetesen lehatárolt, illetve hatósági határozatban kijelölt hidrogeológiai védőidomába nem metsz bele, védőövezet- és védőterület-rendszerét nem érinti.

A Dombóvár 4592/6 hrsz.-ú ingatlan a Dombóvár Vízmű 35700/4618/2020 ügyiratszámú határozattal kijelölt hidrogeológiai védőterületének „C" védőterületén helyezkednek el. A hidrogeológiai védőterületekre vonatkozó korlátozásokat a 123/1997. (VII.18.) Kormányrendelet 13.§-a és 5. számú melléklete, továbbá a fent szereplő kijelölő hatósági határozatok tartalmazzák.

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

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített.
Dátum: 2026.03.27 09:20:20
Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Maincz Tamás

Madr 2

2026 ÁPR - 1.

DVARONK 6666708
Hivatali kapun érkezett,
hitelességét igazolom.
Érk.: 2026.03.30.

Digitálisan aláírta:
Berkecz Anita
osztályvezető
(2026.03.30. 10:02:08)

# TOLNA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**PINTÉR SZILÁRD**
**polgármester**

Iktatószám: TOR/71/00199-2/2026
Ügyintéző: Hima Benjámin
Hiv.szám: III./87-8/2026

**Dombóvár**
*Hivatali kapu útján: KRID azonosító:* 435048708

III/187-13/2026

**Tárgy:** Dombóvár Város településrendezési eszközeinek 2023. évi 4. számú módosítása - közegészségügyi szakvélemény

**Tisztelt Polgármester Úr!**

2026. március 18-án, Dombóvár Város településrendezési eszközeinek 2023. évi 4. 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 4. számú módosítása 7 módosítási indítványt tartalmaz. A módosítások alapvetően kisebb önkormányzati, lakossági, vállalkozói igények, a használat során felmerülő pontosítások kapcsán váltak szükségessé. A módosítások alapvetően nem eredményeznek jelentős változást a település szerkezetében, nagyarányú új beépítésre szánt terület nem 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.

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY
7100 Szekszárd, Arany János u. 27. Telefon: (36 74) 505 850 E-mail: nepegeszsegugy@tolna.gov.hu
Hivatali kapu rövid név: TMKNSZSZ, KRID: 400899916
Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Szekszárd, elektronikus aláírás napján

Tisztelettel:

*dr. Lehőcz Regina főispán nevében és megbízásából:*

**Berkecz Anita**
**osztályvezető**

**Melléklet: -**

TBAUI 64761414
Hivatali kapun érkezett, hitelességét igazolom.
Érk.: 2026.02.27.
Lektűr: 2026.03.20.
Littelhoff Csaba

Maár Z.

2026 ÁPR - 1.

Hajba Csaba
Digitálisan aláírta: Hajba Csaba
Dátum: 2026.03.26 14:31:25 +01'00'

TOLNA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Maár Z.

**PINTÉR SZILÁRD**
**polgármester**

**Dombóvár Város Önkormányzata**
**Dombóvár**
Szabadság u. 18.
7200

Iktatószám: TOB/2/00104-2/2026.
Ügyintéző: Nagy Dávid
nagy.david@tolna.gov.hu
Tel.:74/501-250

Hiv. szám: III./87-10/2026.
Ügyintézőjük: Maár Zoltán

III./87-1/2026
a Hivatal.
a környezeti
kalauzra
mérlegelés

**Tárgy:** Dombóvár Város településrendezési eszközeinek módosítása (2023. évi 4. 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 egyes 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.**

**A vélemény indokolása**

Tervezett módosítás a rendelkezésre bocsátott dokumentáció tartalma szerint:

- A Radnóti utca területfelhasználásának felülvizsgálata, a meglévő "Köu-2" övezettel párhuzamosan megjelenő "Köu-4" (tervezett parkolók) övezet szükségességének felülvizsgálata, esetleges megszüntetése, törlése.

- A Köztársaság utca mentén a 4640/2, 4640/3, 4640/5, 4640/6, 4640/8, 4640/9 hrsz.-ú ingatlanok által lehatárolt terület szabályozásának felülvizsgálata önálló közműtelek kialakításának érdekében.
- A Teleki utca mentén létesítendő út felülvizsgálata, elsődlegesen a dombóvári 2860 hrsz.-ú építési telek vonatkozásában.
- A helyi építési szabályzatban a „kialakult állapot" meghatározásának és alkalmazásának felülvizsgálata, pontosítása.
- A 4592/6 hrsz-ú építési telek felülvizsgálata a minimálisan kialakítandó zöldfelület csökkentésével vagy az ingatlan átsorolásával egy kedvezőbb feltételű gazdasági övezetbe.
- A 2903/1 hrsz.-ú és a szomszédos építési telkek felülvizsgálata többlakásos lakó-épületek (4-6 db) elhelyezése miatt.
- A Pannónia út - Bezerédj utca - Tóth Ede utca - Vörösmarty utca által határolt tömbbelsőt érintően a szabályozási vonal és a területfelhasználás módosítása.

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 főépítészi feladatát és hatáskörét *a főépítészi 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_4mód/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 településtervvel 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 4. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA** kapcsán,
az **ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSHOZ** kapcsolódóan

a beérkezett nyilatkozatok, úgymint

- a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság DDNPI/138-4/2026 ügyiratszámú,
- a Tolna Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály TOR/71/00199-2/2026. 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

- a Tolna Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda TOB/2/00104-2/2026. iktatószámú,
- a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály FE/TIVVO-3068-2/2026 ügyszámú,
- és a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály TOG/82/00367-4/2026. 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. április 20.

Dombóvár Város Önkormányzata

Pintér Szilárd
polgármester

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

# 4. MELLÉKLET – A 16. INDÍTVÁNYHOZ KÉSZÜLT TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

# 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. Településszerkezeti terv ..... 13*
*7.1.2. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv ..... 14*
7.2. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉLOK ..... 17
7.3. TERVEZETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ..... 18
*7.3.1. Településszerkezeti terv ..... 18*
*7.3.2. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv ..... 18*
**MELLÉKLETEK ..... 20**
1. MELLÉKLET – FŐÉPÍTÉSZI 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 főépítészi 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 főépítészi 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

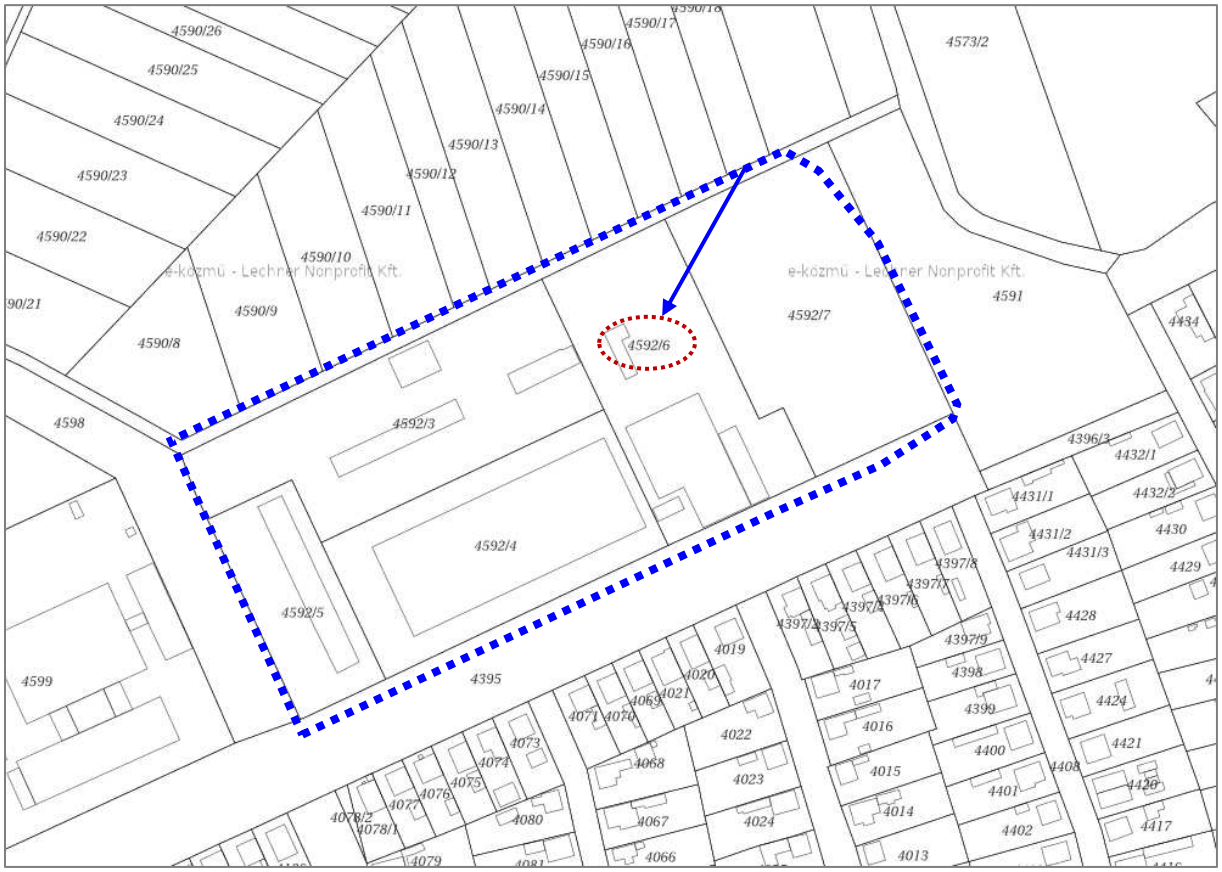
Az érintett fejlesztési terület Dombóvár belterületén, a Radnóti Miklós utca 73. szám alatt található Holz Intertrans Kft. területe, a 4592/6 hrsz-ú ingatlan. A területet déli irányból széles zöldsávval rendelkező közút határolja, északi irányból jelenleg beépítetlen számtóföldi művelés alatt álló területekkel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

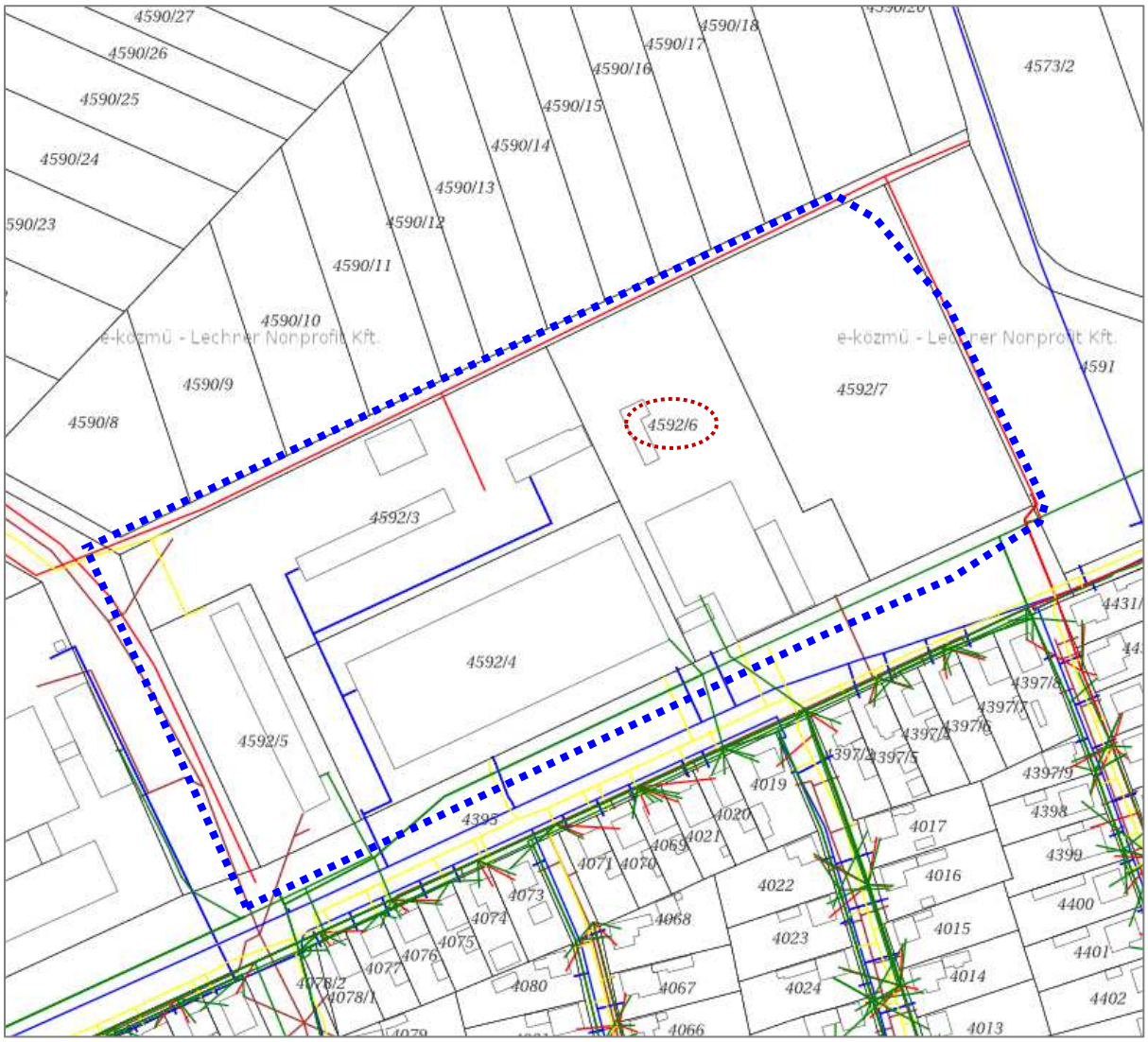
### KÖZLEKEDÉS

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 Építtető építeni. A bővített épületrészben egy új vizsgasort alakít ki az Építtető, 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 „csavargyári" tömb területén. Az ingatlan területe: 8.972 $m^2$; 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 jelöl 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 értintettek.

### 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 csapadékvízelvezető 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 tajba- 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 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 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 betartatásával 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

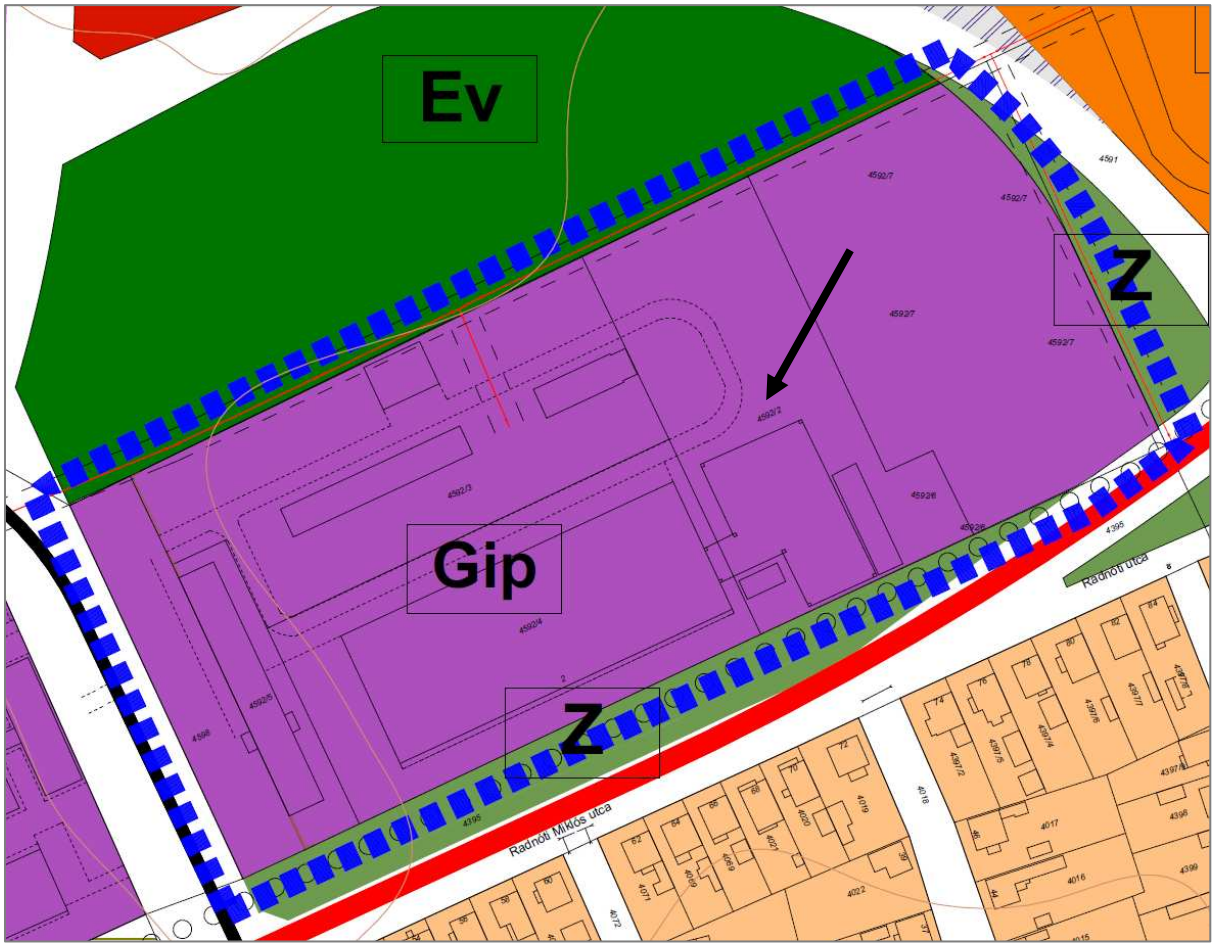
## 7.1. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

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 találhatók. 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 érinett 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

| Gip-3 | 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 m²* |
| | ***Legkisebb utcai homlokvonala*** | *K tartható vagy 30,0 m* |

**4.**

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

**5.**

| ***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 Főépítészi Iroda 101/2004 iktatószámú szakvéleményében megadott hozzájárulását.*

**6.**

| ***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:-*** |

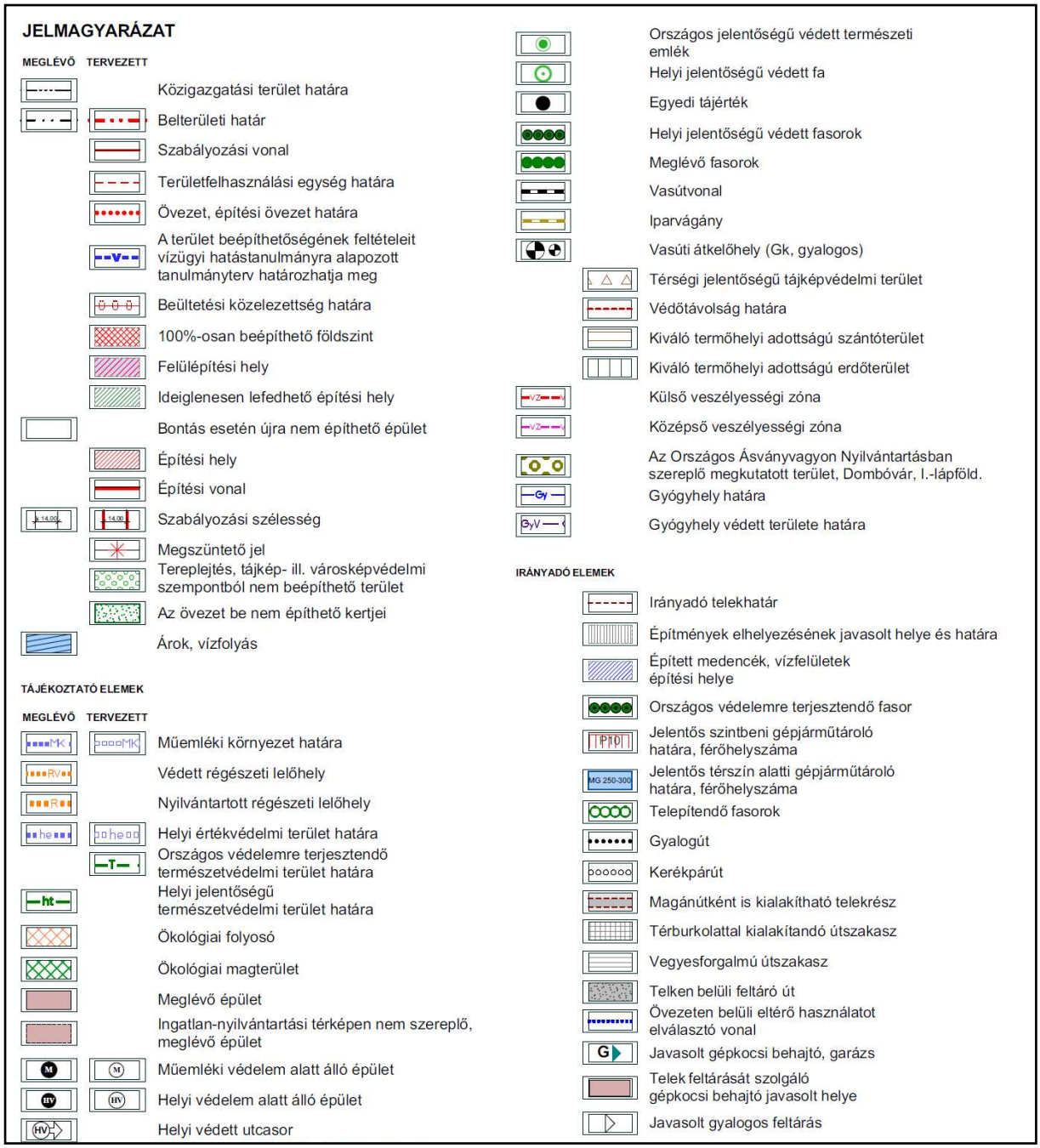
| | |
|---|---|
| *8.2* | *Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: -* |

| | |
|---|---|
| *8.3* | *Elővásárlási jog:-* |

| | |
|---|---|
| *8.4* | |

*9.* *Vonatkozó védelmi kategóriák*

*a.) ÖRÖKSÉGVÉDELEM SZERINT:*
*b.) EGYÉB: -*




**Jelmagyarázat a hatályos szabályozási tervhez**




**Kivonat a hatályos belterület szabályozási tervből**

A szabályozási tervlap a telek északi és keleti határán „Telepítendő fasorok” jelölést alkalmaz, melyre a HÉSZ 5.§ (8) bekezdése az alábbi előírásokat fogalmazza meg:

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

A HÉSZ 6§ (2) bekezdése rögzíti a kötelező szabályozási elemeket, azonban ezen felsorolásban nem szerepel a „Telepítendő fasorok” jelölés.

A HÉSZ 6.§ (12) bekezdése az alábbi előírásokat fogalmaza meg az irányadó szbályozási elemek alkalmazására vonatkozóan:

> *„**HÉSZ 6.§ (12)** Az irányadó szabályozási elemek szakmai javaslatok, lehetőségeket mutatnak be, betartásuk, figyelembevételük nem kötelező.”*

A HÉSZ 6.§ (13) bekezdésében kerültek rögzítésre az irányadó szabályozási elemek, melynek 7) pontjában szerepel a „Telepítendő fasorok” jelölés.

## 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 használathoz, 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 telek 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 megszűntetőjel 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

| ***Gip-8*** | | |
|---|---|---|
| | ***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 m²* |
| | ***Legkisebb utcai homlokvonala*** | *30,0 m* |

***4.***

| ***Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett*** | | |
|---|---|---|
| ***Beépítési módja*** | ***Legnagyobb beépítettsége %*** | ***Legkisebb zöldfelület %*** |
| *Szabadonálló* | *30* | *25* |

***5.***

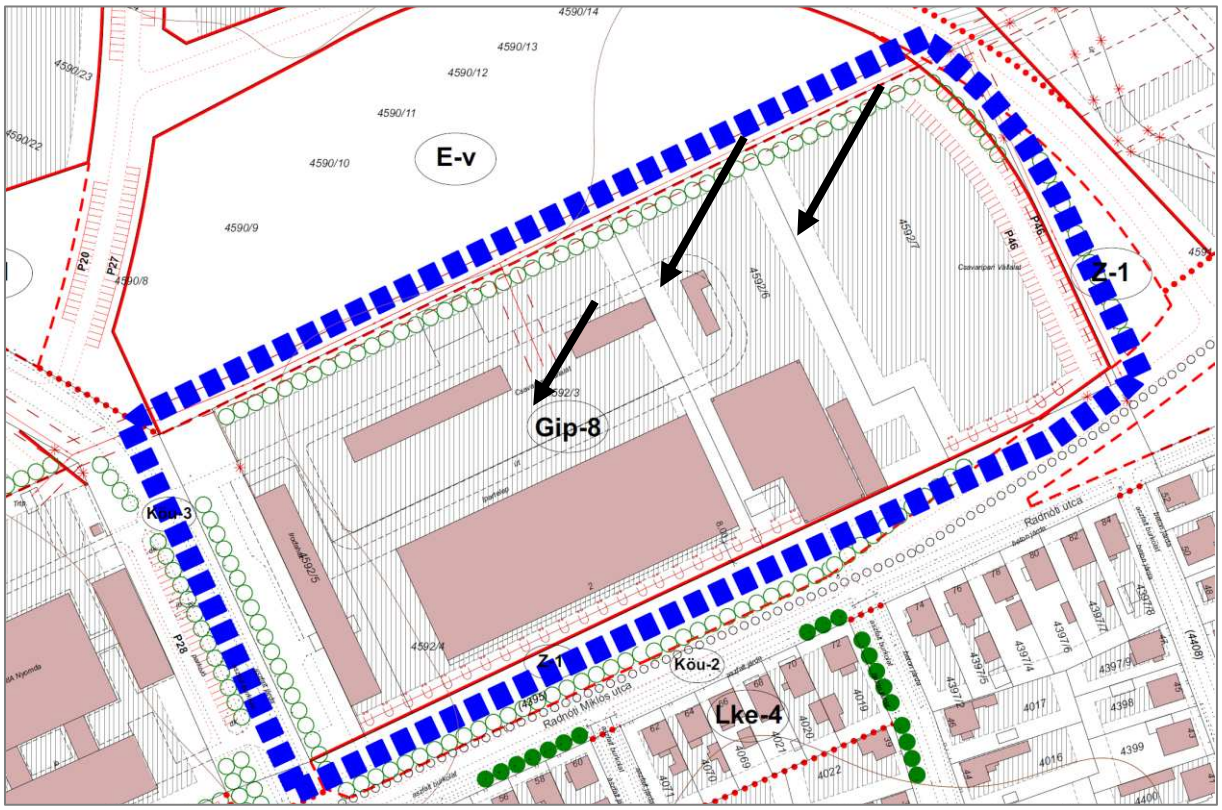
| ***A beépítés paraméterei*** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ***Az övezet telkein*** | | | | |
| ***Elhelyezhető épületek száma*** | ***Megengedett legkisebb*** | | | ***Megengedett maximális építménymagasság*** |
| | ***előkert*** | ***oldalkert*** | ***hátsókert*** | |
| *Több épület létesíthető* | *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 megszűntetőjel törlése, mivel a két ingatlan együttes használata jelenleg és a jövőben sem tervezett, nem szükséges a telkek összevonása.*
3. *Az építés javasolt helyét jelölőt tájékoztató elem határa pontosodik a telekhatárokhoz igazodóan a HÉSZ-ben rögzített előkerti 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 alábbiaz szerint javasoljuk módosítani:

> ***„HÉSZ 5.§ (8)*** *A szabályozási terveken 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 rendeszek, a kulturális örökség védelme biztosított marad. A terület megközelítése közúton biztosított marat, 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 főépítészi 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

É

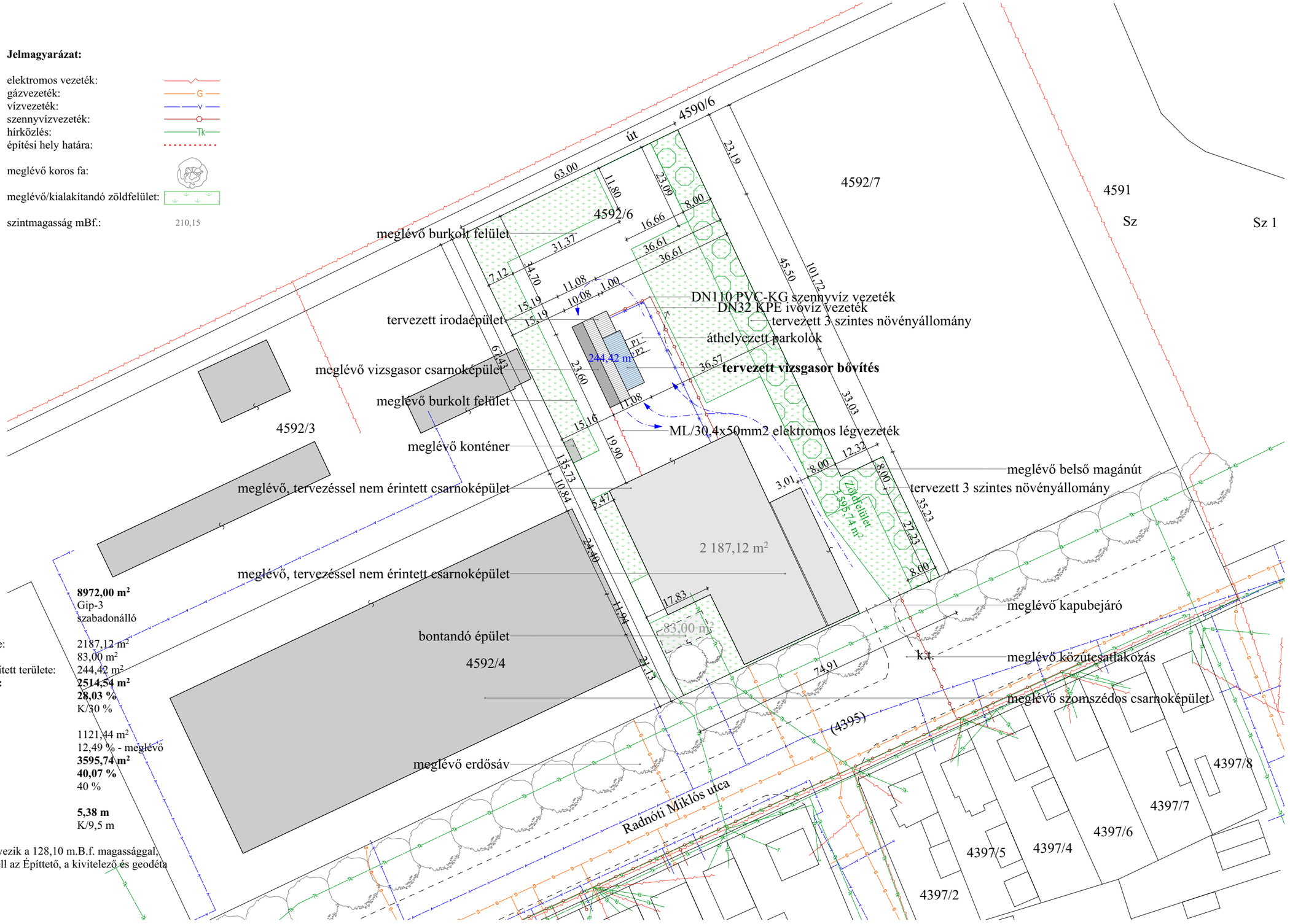
**Jelmagyarázat:**

elektromos vezeték:
gázvezeték: G
vízvezeték: V
szennyvízvezeték:
hírközlés: Tk
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 kitűzés során kell az Építtető, a kivitelező és geodéta részvételével pontosítani.

A helyszínrajzon feltüntetett telekméret, a meglévő építmények méretei, elhelyezkedésük a telken, közútcsatlakozások 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

TERVEZŐ:
MAÁR ZOLTÁN
É-17-0549


# 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

# 5. MELLÉKLET – ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRŐL SZÓLÓ DÖNTÉS

Dombóvár Város Önkormányzatának
Képviselő-testülete

Kivonat Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2026. június 25-i ülésének jegyzőkönyvéből:

***107/2026. (VI. 25.) Kt. határozat***

***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.*

Dombóvár, 2026. június 25.

Pintér Szilárd sk.
polgármester

dr. Szabó Péter sk.
jegyző

Kivonat hiteléül:
Dombóvár, 2026. 07. 03.
dr. Farkas-Szabó András
irodavezető

DOMBÓVÁR KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL 21.