2. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. augusztus 31-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Dombóvár város településrendezési eszközei módosításának kezdeményezése

Előterjesztő: Pintér Szilárd polgármester

Készítette: Maár Zoltán települési főépítész
Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: -

Tanácskozási joggal meghívott: -

Készítő részéről ellenőrizte:
Ábrahám Mónika irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte: -
Győrfiné Hahner Timea irodavezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
Dr. Szabó Péter jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Dombóvár város településrendezésének alapját immár két évtizede a **2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet**tel elfogadott **helyi építési szabályzat** (HÉSZ) és az ahhoz tartozó szabályozási terv képezi.

Egy húszéves szabályozási rendszer esetében természetes és indokolt a kialakult állapotokhoz, valamint az időközben változó országos jogszabályi környezethez történő célzott korrekció. Az elmúlt időszakban több ilyen módosítási eljárás is lezajlott, illetve a közelmúltban több eljárás eredményesen lezárult. Jelenleg egy procedúra van folyamatban, amely a záró állami főépítészi szakasz megindítása előtt áll.

Az átmeneti jogszabályi rendelkezések alapján a jelenlegi rendszer szerint készült településrendezési eszközök módosítására 2027. június 30-ig van lehetőség, ezt követően a településnek már az új jogszabályi rendszernek megfelelő településrendezési tervvel, illetve helyi építési szabályzattal kell rendelkeznie.

A teljesen új helyi építési szabályzat elkészítésének közeledő határideje ugyanakkor nem teszi szükségtelenné a jelenlegi szabályozás indokolt korrekcióit. A hatályos HÉSZ-nek az átmeneti időszakban is egyértelmű, alkalmazható és a tényleges állapotokhoz igazodó szabályozási keretet kell biztosítania. Emellett az elvégzett szakmai vizsgálatok, a feltárt szabályozási problémákra adott megoldások, valamint az ezek eredményeként kialakuló szabályozási elvek és területrendezési döntések az új HÉSZ készítése során is közvetlenül felhasználhatók, illetve annak szakmai alapját képezhetik.

Erre tekintettel indokolt, hogy az új szabályzat elkészítéséig hátralévő időszakban is megtörténjen azoknak a szabályozási elemeknek a célzott felülvizsgálata és korrekciója, amelyek a kialakult állapottal, illetve a – korábbi jogszabályi állapotokhoz képest – megváltozott országos szabályozási környezettel már nincsenek teljes összhangban.

A fentiekhez kapcsolódóan a közelmúltban a **Dombóvár belterület 2111 és 2162 hrsz**.-ú ingatlanokat (a Szállásréti-tavat és környékét), valamint azok közvetlen környezetét érintően merült fel a hatályos szabályozás célzott felülvizsgálatának szükségessége.



Az érintett terület aktuális szabályozása a jelenlegi helyi építési szabályzat alapját képező, közel két évtizeddel ezelőtt kialakított településrendezési rendszerre vezethető vissza. A terület természetbeni állapotának, az ingatlan-nyilvántartási és közterületi

viszonyoknak, valamint a hatályos szabályozási tervnek az összevetése során megállapíthatóvá vált, hogy a szabályozási terv egyes szabályozási vonalai, illetve övezeti határai a kialakult állapottal már nem minden esetben esnek egybe.

A kötelező szabályozási elemek közé sorolható szabályozási vonalak célja alapvetően a hosszú távon kialakítani kívánt övezeti rendszerek meghatározása. Az eltelt időszak tapasztalatai alapján ezért indokolt annak felülvizsgálata, hogy az érintett területen a korábban meghatározott vonalvezetés fenntartása továbbra is településrendezési célt szolgál-e, vagy annak a ténylegesen kialakult és működő területhasználathoz történő igazítása indokolt.

A felülvizsgálat másik indoka a terület zöldterületi szabályozásának alkalmazása során feltárt jogalkalmazási bizonytalanság.

A hatályos HÉSZ „Z-1" jelű közpark területére vonatkozó szabályozás szerint [lásd.: HÉSZ 15. § (2) bekezdés] ezen övezetben épület általánosságban nem helyezhető el, csak és kizárólag a rendeletben meghatározott, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: „OTÉK") meghatározott, pihenést és testedzést szolgáló építmények létesíthetők, továbbá egyes köztisztasági és köztéri tárgyak helyezhetők el. A rendelkezés az annak alapjául szolgáló korabeli országos szabályozással együtt értelmezve a gyakorlatban bizonytalanságot okoz, különösen a közpark rendeltetésszerű használatát kiszolgáló, alapvető közösségi funkciók elhelyezhetősége tekintetében.

A probléma egy, a Szállásréti-tó környezetét érintő fejlesztési terv építésügyi hatósági egyeztetése során vált érzékelhetővé. Az egyeztetés során az építésügyi hatóság a hatályos HÉSZ előírásából kiindulva arra az álláspontra helyezkedett, hogy pihenést és testedzést szolgáló építményeken kívül más építmény nem helyezhető el „Z-1"-es övezetben. Viszont az „OTÉK" és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: „TÉKA") az ilyen létesítmények/funkció elhelyezéséhez olyan követelményeket állít (pl.: illemhelyhasználati és tisztálkodási lehetőség), amely a fenti helyi előírás alapján – annak hatósági értelmezése szerint – nem teljesíthető. Az említett projekt esetében így a betervezett illemhelyépület elhelyezhetősége a Z-1 jelű területen nem igazolható egyértelműen. A HÉSZ és az országos szabályok egymásra utaló rendelkezései többféle értelmezést tesznek lehetővé, ezért a kérdés hosszú távú rendezését a helyi szabályozás felülvizsgálata biztosíthatja, egyértelműsítheti. Fontos rögzíteni, hogy a jelen módosítás kezdeményezésének célja nem egy konkrét beruházás településrendezési feltételeinek egyedi megteremtése. A fejlesztési elképzelés a hatályos szabályozásban meglévő ellentmondásra és jogalkalmazási bizonytalanságra világított rá, amely azonban az adott beruházástól függetlenül is fennáll, és a város többi „Z-1"-es övezeti besorolású területén, a későbbi rendeltetésszerű közösségi használat során ismételten problémát jelenthet.

A közhasználatú rekreációs területek kulturált, biztonságos és rendeltetésszerű használatának általános követelménye, hogy az ehhez szükséges kiszolgáló létesítmények – az országos szabályozás által megengedett keretek között – elhelyezhetők legyenek.

A módosítás célja ezért nem a zöldterületek általános beépíthetőségének növelése, és nem a zöldterületi rendeltetés fellazítása. Éppen ellenkezőleg: olyan egyértelmű helyi normakörnyezet kialakítása indokolt, amely a zöldterület elsődleges rendeltetésének és

zöldfelületi értékeinek megőrzése mellett az országos jogszabályokkal összhangban meghatározza a rendeltetésszerű használathoz szükséges kiszolgáló építmények elhelyezésének lehetőségét és korlátait.

A tervezett módosítás másik célja, hogy a 2111 és 2162 hrsz.-ú ingatlanokat és környezetüket érintő szabályozási vonalak, illetve övezeti határok vizsgálata megtörténjen, továbbá azok – ahol ennek településrendezési akadálya nincs – igazodjanak az elmúlt években kialakult természetbeni változásokhoz, az ingatlan-nyilvántartási és területhasználati viszonyokhoz.

A két módosítási cél közös alapja tehát a hatályos szabályozás és a jelenlegi tényleges, illetve jogszabályi környezet közötti eltérések megszüntetése. A felülvizsgálat eredményeként olyan szabályozási állapot kialakítása szükséges, amely egyértelműen alkalmazható, megfelel a magasabb szintű jogszabályoknak, igazodik a tényleges területi viszonyokhoz, és nem állít indokolatlan szabályozási akadályt a későbbi önkormányzati vagy egyéb fejlesztések számára.

Az építési szabályzat **módosításának eljárási rendjét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** határozza meg.

A **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdése** alapján a településrendezési eszközök módosításánál a rendelet VII–IX. Fejezetének eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni. Mivel Dombóvár hatályos HÉSZ-e a korábbi szabályozási rendszer szerint készült, annak módosításánál a **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1a) bekezdés c) pontja** alapján a **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** 2024. szeptember 30-án hatályos I–IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményei irányadóak. A módosítás előkészítése során ezért az alábbi követelmények vizsgálata szükséges:

Nélkülözhetetlen a módosítás megindításáról szóló képviselő-testületi döntés.

A **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése** szerint a településterv módosítását a képviselő-testület döntése alapozza meg, amely tartalmazza:

- a módosítás tényét,
- új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az erre vonatkozó törvényi követelmények teljesülését,
- indokolt esetben a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást, valamint
- a **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése** szerinti főépítészi feljegyzés elfogadását.

A településterv módosítása e képviselő-testületi döntés meghozatalától tekinthető folyamatban lévőnek.

A szóban forgó módosítási kezdeményezés tekintetében:

- új beépítésre szánt terület kijelölése alapesetben nem tervezett,
- kiemelt fejlesztési területté nem kell nyilvánítani egyik ingatlant sem,
- a mellékletben szerepel a főépítészi feljegyzés.

A jelen előterjesztés határozati javaslata e rendeleti előírás mentén került megfogalmazásra.

A tervezett módosítási eljárás során megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat teljeskörű elkészítése nem indokolt. A jelenlegi HÉSZ módosítására irányadó tartalmi követelmények között alkalmazandó **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/B. §-a** szerint nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni, ha a módosítás magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, jogszabályi harmonizáció miatt rendelkezés hatályon kívül helyezése, továbbá elírás, rajzi feldolgozásból vagy méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik.

A tervezett módosítás jelentős része éppen ilyen jellegű: egyrészt a zöldterületi helyi előírások országos követelményekkel való összhangjának megteremtését, másrészt a szabályozási terv kialakult állapottól eltérő rajzi elemeinek felülvizsgálatát és szükség szerinti korrekcióját célozza.

Erre tekintettel **teljes körű, a település egészét újravizsgáló megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat elkészítése nem indokolt**.

A módosítás dokumentációjának ugyanakkor megfelelő szakmai mélységben be kell mutatnia a módosítással érintett terület jelenlegi és tervezett állapotát, az egyes változtatások indokait, a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelést, továbbá az érintett környezeti, zöldfelületi, közlekedési és egyéb releváns összefüggéseket.

Amennyiben a településtervezői vizsgálat során olyan módosítási elem válik szükségessé, amely már nem tekinthető jogszabályi harmonizációnak, rajzi pontatlanság javításának vagy a kialakult állapothoz történő, jogszabályban megengedett pontosításnak, az adott módosítási elemhez szükséges célzott alátámasztó munkarészt el kell készíteni.

A **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 15. § (1) bekezdése** szerint telepítési tanulmánytervet többek között településrendezési szerződés előkészítéséhez, valamint építési beruházás esetén a településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez kell készíteni.

Jelen eljárás kezdeményezője **Dombóvár Város Önkormányzata**, és a kezdeményezés tárgya nem valamely meghatározott építési beruházás településrendezési feltételeinek kialakítása. Az előkészíteni javasolt módosítás nem tartalmaz egy konkrét épület vagy beruházási program megvalósításához igazodó beépítési koncepciót, nem valamely beruházó kérelmére történő építési jog keletkeztetésére irányul, nem kapcsolódik településrendezési szerződéshez, és nem célja egy meghatározott beruházáshoz igazított egyedi szabályozási paraméterek kialakítása. A módosítás önálló önkormányzati településrendezési célja a hatályos szabályozás alkalmazása során feltárt, általánosan fennálló problémák rendezése:

- a szabályozási terv és a kialakult területi viszonyok közötti eltérések felülvizsgálata,
- a szabályozási vonalak és övezeti határok indokolt korrekciója,
- valamint a zöldterületi szabályozás országos előírásokkal való összhangjának és egyértelmű alkalmazhatóságának biztosítása.

A Szállásréti-tó környezetében tervezett fejlesztés e szabályozási probléma felismerésének közvetlen előzménye volt, azonban a módosítás szükségessége és szakmai tartalma az adott beruházástól függetlenül is fennáll.

Ezért a jelen előterjesztésben szereplő módosítási kezdeményezéshez telepítési tanulmányterv készítése – egyeztetve a településtervet készítő szakemberekkel – nem indokolt.

A módosítás korlátozott területi és tartalmi kiterjedésére tekintettel előzetesen nem feltételezhető, hogy annak végrehajtása jelentős környezeti hatással járna, de a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése szükséges eljárási lépés lesz a módosítási folyamat során. A környezeti vizsgálat szükségességének kérdésében azonban nem az önkormányzat előzetes feltételezése, hanem a jogszabály szerinti eljárás eredménye az irányadó. A **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (3)-(4) bekezdése**, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló eljárást le kell folytatni. Amennyiben a környezet védelméért felelős szervek álláspontja alapján környezeti értékelés készítése nem szükséges, a módosítás környezeti vizsgálati munkarész nélkül folytatható.

Főépítész úr a módosítás során alkalmazandó egyeztetési eljárás ügyében is koordinált előzetesen a HÉSZ-t készítő tervezőkkel. **Közös meglátásuk alapján a módosítás megalapozása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás alkalmazásával vihető végig.** Egyébiránt az eljárás típusát az E-TÉR-ben a polgármester jelöli meg. Ha a tervezési munka során mégis olyan körülmény merülne fel, amely miatt az egyeztetés típusa nem határozható meg egyértelműen, a polgármester egyeztetést kezdeményezhet az állami főépítésszel, aki javaslatot tesz az alkalmazandó eljárás típusára [419/2021. Korm. rendelet 59. § (3) bekezdése].

A fentiek alapján a településrendezési eszköz módosításának tervezési feladata elsődlegesen az alábbi mozzanatokra terjed ki:

1. a Dombóvár belterületi 2111 és 2162 hrsz.-ú ingatlanokat és közvetlen környezetüket érintő szabályozási vonalak felülvizsgálatára, valamint – ahol ennek jogszabályi és településrendezési akadálya nincs – azok kialakult állapothoz történő igazítására;
2. az érintett övezeti határok felülvizsgálatára, illetőleg a tényleges területhasználati, ingatlan-nyilvántartási és természeti viszonyokkal való összhangjuk vizsgálatára;
3. a HÉSZ zöldterületekre vonatkozó előírásainak olyan korrekciójára, amely a magasabb szintű országos szabályozással összhangban, a zöldterület elsődleges rendeltetésének megőrzése mellett egyértelműen biztosítja a közhasználatú zöldterület rendeltetésszerű használatához szükséges kiszolgáló funkciók – különösen az illemhelyhasználat lehetőségének – szabályozott elhelyezhetőségét;
4. szükség esetén a fenti változtatásokkal közvetlenül összefüggő további szabályozási elemek pontosítására, kizárólag a módosítás céljának megvalósításához szükséges mértékben.

A tervezés során alapvető követelmény, hogy a módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével ne járjon, a meglévő zöldterületi rendszer területi és funkcionális szerepét ne csökkentse, valamint a terület környezeti, táji és rekreációs értékeinek megőrzését biztosítsa.

A módosítás indokoltsága:

- A hatályos településrendezési eszköz feladata, hogy egyértelmű, kiszámítható és a valós területi viszonyokhoz igazodó keretet teremtsen a város területhasználatának és építési tevékenységének szabályozására.
- Nem indokolt olyan szabályozási elemek változatlan fenntartása, amelyek mögött a korábban fennálló területi vagy szakmai indok időközben megszűnt vagy jelentős mértékben megváltozott, illetve amelyek a kialakult állapottól való eltérésük vagy a megváltozott országos jogszabályi környezet miatt bizonytalan jogalkalmazást eredményeznek.
- A jelen módosítás célzott és területileg korlátozott beavatkozást jelent. Nem kívánja újragondolni a terület alapvető településszerkezeti helyzetét, nem irányul új beépítésre szánt terület kijelölésére, és nem célozza a zöldterületi rendszer csökkentését. A cél a meglévő szabályozás pontosítása, a kialakult állapot és a tervi állapot közötti indokolatlan eltérések megszüntetése, valamint a helyi és országos előírások közötti összhang biztosítása.
- A módosítás azért is indokolt, mert az annak során elvégzett vizsgálatok, meghozott településrendezési döntések és kialakított szabályozási alapelvek nem kizárólag a jelenlegi HÉSZ hátralévő alkalmazási időszakában hasznosulnak. Az eredmények a 2027. július 1-jétől alkalmazandó új jogszabályi rendszer szerinti helyi építési szabályzat előkészítése és kidolgozása során is felhasználhatók, ezáltal a most elvégzett szakmai munka az új városi szabályozás e területre, e szabályozási elemekre vonatkozóan az előkészítését is szolgálja.

A fentiek és a mellékletben szereplő főépítészi feljegyzés alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat
Dombóvár város településrendezési eszközei 2026. évi 1. számú módosításának kezdeményezéséről

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése alapján kezdeményezi Dombóvár város településrendezési eszközeinek módosítását (a továbbiakban: módosítás), egyrészt a Dombóvár belterület 2111 és 2162 hrsz.-ú ingatlanokat, továbbá azok szabályozási szempontból közvetlenül összefüggő környezetét érintő szabályozási tervi elemek felülvizsgálatának, valamint a természetbeni állapotnak megfelelően, másrészt a Dombóvár város teljes közigazgatási területén kijelölt zöldterületekre vonatkozó helyi építési előírások felülvizsgálatát a zöldterületen elhelyezhető építmények tekintetében.
2. A Képviselő-testület a módosítás tartalma alapján megállapítja, hogy:
   2.1. a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat megváltoztatása nem tervezett,
   2.2. új beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett, valamint
   2.3. zöld-, vízgazdálkodási, erdő- vagy természetközeli terület megszüntetése nem tervezett.

3. A Képviselő-testület a 2. pontban foglaltakra tekintettel a módosítás egyeztetését elsődlegesen a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerinti egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni.
4. A Képviselő-testület a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés d) pontja, valamint 7. § (7)-(8) bekezdése alapján jóváhagyja a határozat mellékletét képező főépítészi feljegyzést, és egyetért az abban rögzített tervezési feladattal, tervezési területtel, valamint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat szükséges tartalmára és részletezettségére vonatkozó főépítészi meghatározással.
5. A Képviselő-testület a módosítás tartalmára tekintettel külön telepítési tanulmányterv készítését nem tartja szükségesnek.
6. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy
   6.1. a módosításhoz szükséges településtervezési feladatok elvégzéséről és a tervezési szerződés megkötéséről gondoskodjon az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.-vel (székhely: 7635 Pécs, Donátusi utca 61.; vezető településtervező: Kovács Péter okleveles településmérnök /TT 02-0656/), melynek fedezetét az önkormányzat 2026. évi költségvetésének terhére biztosítja.
   6.2. a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 61. §-a alapján az E-TÉR felületén a megfelelő tervezési folyamatot megindítsa, a szükséges adatszolgáltatást kezdeményezze és a felelős településtervező részére a szükséges hozzáférést biztosítsa.
   6.3. a módosításhoz kapcsolódóan az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a szerinti, a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló eljárás lefolytatásáról gondoskodjon, az eljárás eredményéről a döntést a képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról szóló 8/2025. (III. 28.) önkormányzati rendelet alapján meghozza.
   6.4. a módosítás jogszabály szerinti egyeztetési eljárását, valamint a helyi partnerségi rendelet alapján szükséges partnerségi egyeztetést lefolytassa.
   6.5. az egyeztetési eljárás véleményezési szakasza során beérkezett véleményeket a jogszabály szerint értékeltesse, és az azok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról szóló döntést a képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról szóló 8/2025. (III. 28.) önkormányzati rendelet alapján meghozza.
   6.6. a véleményezési szakasz lezárását követően a záró szakaszt az állami főépítésznél kezdeményezze.
   6.7. a módosítás végleges tervezetét a záró szakmai vélemény birtokában elfogadásra a Képviselő-testület elé terjessze.

Határidő: 2026. október 31. – a tervezési szerződés megkötésére
Felelős: Polgármester
Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Pintér Szilárd
polgármester