DOMBÓVÁR VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2023. ÉVI 4. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSBAN

ELFOGADÁSI DOKUMENTÁCIÓ



2026. OKTÓBER

DOMBÓVÁR VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

2023. ÉVI 4. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSBAN

TERVEZŐK:

DR. KOVÁCS PÉTER TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-0656

SCHLITT RENÁTA OKL. TÁJÉPÍTÉSZMÉRNÖK

2026. OKTÓBER

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 13
1.4. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETKEZMÉNYEK 14
1.5. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT 15
1.6. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA 15
1.7. TÁJI- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK FELMÉRÉSE 16
1.7.1. Tájhasználat, tájszerkezet, tájképvédelem, tájkarakter 16
1.7.2. Természetvédelem 16
1.8. ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT VIZSGÁLATA 17
1.9. KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA 17
1.10. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT 17

2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 19
2.1. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA 20
2.2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT 20
2.3. JAVALAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE, FEJLESZTÉSÉRE ... 35
2.4. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT 35
2.5. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT 36
2.6. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT 36
2.7. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA 36
2.8. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA 37
2.8.1. Térségi területfelhasználások 37
2.8.2. Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó előírások 39
2.8.3. Országos és megyei övezetekre vonatkozó előírások 43
2.9. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS 58

3. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK 59
3.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET MÓDOSÍTÓ HATÁROZAT TERVEZETE 60
3.2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZETE 62

MELLÉKLETEK 68
1. MELLÉKLET – TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS 69
2. MELLÉKLET – A KÖRNYEZET VÉDELMÉÉRT FELELŐS SZERVEK VÉLEMÉNYE A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL 70
3. MELLÉKLET – A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL SZÓLÓ DÖNTÉS 71
4. MELLÉKLET – A 16. INDÍTVÁNYHOZ KÉSZÜLT TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV 72
5. MELLÉKLET – ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRŐL SZÓLÓ DÖNTÉS 73
6. MELLÉKLET – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ SORÁN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK 74
7. MELLÉKLET – PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS DOKUMENTUMAI 75
8. MELLÉKLET – ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKHEZ KAPCSOLÓDÓ NYILATKOZAT AZ ÖVHT KÉSZÍTÉSÉNEK KÉSŐBBI IDŐPONTJÁRÓL 76
9. MELLÉKLET – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZT LEZÁRÓ DÖNTÉS 77
10. MELLÉKLET – JEGYZŐI NYILATKOZAT A RENDELET TERVEZET MEGFELELŐSÉGÉRŐL 78
11. MELLÉKLET – ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNY 79

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 dokumentáció 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_4mód/1/2026 számú döntésében (lásd 3. melléklet) döntött arról, hogy jelen módosításhoz kapcsolódóan **nem készített települési környezeti értékelést.**

Az Önkormányzat lefolytatta a véleményezési szakaszt, mely során az illetékes államigazgatási szervek részéről (6. melléklet) érkeztek vélemények. A beérkezett véleményeket megismerve, a tervezői válaszokat elfogadva polgármester a Dvár_TRE_2023_4mód/2/2026 számú döntésében (lásd 9. melléklet) lezárta a véleményezési szakaszt.

Az illetékes Állami Főépítészi Iroda záró szakmai véleményét a TOB/2/00261-10/2026. iktatószáom adta ki.

1.2. EGYEZTETÉSI FOLYAMAT ÖSSZEFOGLALÁSA

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉRE IRÁNYULÓ ELJÁRÁSI SZAKASZ

A környezeti értékelés szükségességével kapcsolatos, illetve a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésére 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 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 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 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 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.

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

A véleményezési szakasz során az Önkormányzat a 419/2021. Korm. rend. 62.§ (1) a) - b) pont és 66.§ alapján véleményeztette az illetékes államigazgatási szervekkel és a partnerekkel a tervezetet az E-TÉR felületen és a helyben szokásos módon.

Az illetékes államigazgatási szervek részéről beérkezett vélemények, illetve az arra adott polgármesteri / tervezői válaszok az alábbi fejezetben kerülnek bemutatásra. A véleményezési eljárásban beérkezett véleményeket az alábbi táblázatban foglaljuk össze *(véleményeket lásd: 6. melléklet)*.

Hivatal	Szakterület	Ügyiratszám	Ügyintéző
Tolna Vármegyei Kormányhivatal Állami főépítészi Iroda	településfejlesztés, területrendezés, településrendezés, településkép-védelem	TOB/2/00261-4/2026	Nagy Dávid
ÉSZREVÉTEL 1. A 17. oldalon szereplő táblázatban kerüljenek javításra az elírások. 2. HÉSZ tervezet 2. §-a alapján a HÉSZ 6. § (11) bekezdés a) pontja módosul. Ezzel kapcsolatban javasolja, hogy a kialakult állapot tarthatóságát nemcsak az építési engedélyre és az egyszerű bejelentésre nézve határozzuk meg, érdemesebb általánosságban megfogalmazni, hogyan lehet alkalmazni a kialakult állapotot. 3. A HÉSZ tervezet 2. § (2) bekezdése szerint a HÉSZ 6. § (13) bekezdésének módosításával kapcsolatban kéri az irányadó elemek bemutatásánál megjelölni melyik meglévő és melyik tervezett elem, hasonlóan a (15) bekezdésben foglaltak szerint. 4. A HÉSZ tervezet 7. §-a alapján a HÉSZ 6. § (11) bekezdés b) pontja hatályvesztésével kapcsolatban javasolja továbbra is meghatározni, hogy a kialakult állapotot mihez viszonyítva kell figyelembe venni (pl. egész telektömbre nézve, vagy ahogy a hatályát vesztő pontban szereplő 8 egymás melletti telek tekintetében).			

5. Kéri javítani a HÉSZ 6. § (11) bekezdését a következőre: „Az építési övezeti, övezeti jelekben előforduló “K” betűjelzés kialakult állapotot jelent. Ha az övezetre előírt paraméterektől a kialakult állapot szerinti adatok eltérnek,”
6. A 18. sorszámú indítványi pontnál az újonnan kialakítandó Zöldterület keleti oldalán övezet határa jelölés szükséges. Kéri ennek javítását a belterületi szabályozási tervlapon, valamint a dokumentációban szereplő terv kivágatoknál is.
7. A kulturális örökség védelméről szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 85/A. §-a, valamint a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 84. § (4) bekezdése alapján további beépítésre szánt terület kijelölése esetén örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni, kéri annak pótlását.
8. Kéri a HÉSZ rendelet tervezetet IJR LocLex által generált záradékkal ellátni.
9. Kéri a rendelet-tervezetet a TVKH Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztály TOB/22/589-2/2026. iktatószámú levelében foglaltak szerint javítani.

VÁLASZ

1. Az elírások javítása megtörtént.
2. A kialakult állapot meghatározását észrevétele alapján módosítottuk a HÉSZ-tervezetben és a módosítási lapon is.
3. A „meglévő” és „tervezett” jelölést pótoltuk.
4. A kialakult állapot meghatározását észrevétele alapján módosítottuk a HÉSZ-tervezetben és a módosítási lapon is.
5. A kialakult állapot meghatározását észrevétele alapján módosítottuk a HÉSZ-tervezetben és a módosítási lapon is.
6. Az övezethatár jelölést pótoltuk.
7. A 18. módosítás során a meg nem valósult, tervezett tömbfeltáró út törlésével formálisan új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre (lásd 2.8.2 fejezet), amely a természetben már kialakult lakótelkek részét képezi. Az illetékes örökségvédelmi hatósággal történt egyeztetés és véleménye alapján az ÖVHT terepbejárással történő kiegészítése a készülő településtervhez kapcsolódó új ÖVHT keretében, 2027-ben történik meg; az erről szóló nyilatkozatot a 8. melléklet tartalmazza.
8. A rendelt-tervezet LocLex-ben készült, a dokumentumba illesztés során veszett el a fejléc, melyet a záró anyagban szereplő (az észrevételek alapján firssített) rendelet-tervezetben pótoltunk.
9. Az észrevételeit figyelembe vettük.

Tolna Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály	környezetvédelem, természet- és tájvédelem	TOG/82/00367-8/2026.	Kovács Viktor

ÉSZREVÉTEL

Dombóvár Város Településrendezési eszközeinek 2023. évi 4. számú módosításával kapcsolatban a megküldött véleményezési dokumentációhoz kapcsolódóan környezetvédelmi szempontból – a mindenkor hatályos szakágazati jogszabályokban foglaltak betartása mellett – elvi kifogás nem merült fel.

A tervezett módosítások területei védett természeti területnek, Natura 2000 területnek, Országos Ökológiai Hálózatnak, tájképvédelmi övezetnek nem képezik részét. Fentiekre tekintettel táj- és természetvédelmi szempontból a hatóság a tervezett módosításokat elfogadja.

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

A fentiekre tekintettel a hatóság Dombóvár város településrendezési eszközeinek 2023. évi 4. számú módosítását a hatályos és vonatkozó jogszabályi előírások betartása mellett elfogadásra javasolja.			
Dél-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság Pécs	a vizek védelmével, illetve kártételeinek elhárításával összefüggő alapvető szempontok teljesülése, a környezet- és természetvédelmi követelményekre figyelemmel	009768-0129/2026	Hegedüs Gergely
ÉSZREVÉTEL A Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Dombóvár város településrendezési eszközeinek 2023. évi 4. számú módosításával kapcsolatban kifogást nem emel, ugyanakkor, mivel a módosításokkal érintett területek a városi belterületen helyezkednek el (amely már nem tartozik Igazgatóságunk működési területéhez), javasoljuk a dokumentáció területileg illetékes Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság részére történő megküldését is.			
VÁLASZ A dokumentáció a területileg illetékes Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság részére is megküldésre került, véleményét lásd alább.			
Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság Székesfehérvár	a vizek védelmével, illetve kártételeinek elhárításával összefüggő alapvető szempontok teljesülése, a környezet- és természetvédelmi követelményekre figyelemmel	Szfvár-007136-31/2026.	Ádámné Stitz Kornélia
ÉSZREVÉTEL Amennyiben a módosítással, az érintett területeken történő fejlesztésekkel a víziközmű hálózatok fejlesztése, átépítése válik szükségessé, azok kiépítése vízjogi létesítési engedély köteles tevékenység. A fejlesztésekkel járó vízigény biztosítására és a keletkező szennyvizek fogadására vonatkozóan a víziközművek üzemeltetőjével, a DRV.-vel egyeztetni szükséges. Kérik a dombóvári szennyvíztisztító telep kihasználtsági adatainak figyelembevételét, valamint erre vonatkozóan az agglomeráció másik településével (Döbrököz) történő egyeztetést az esetlegesen azokat érintő tervezett fejlesztések miatt. A közcsatornába bevezetett szennyvizek minőségének meg kell felelnie a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) számú KvVM rendelet 4. számú mellékletében előírt küszöbértékeknek. Igazgatóságuk nyilvántartása alapján a tervezett módosításokkal érintett ingatlanok területei nem részei belvízvédelmi öblözetnek, valamint rendszeresen vízjárta területtel sem érintettek. A tervezett módosításokkal érintett ingatlanok területein Igazgatóságuk vagyonkezelésében lévő vízfolyás, vízilétesítmény nem található.			

A tervezett módosítások közül a Dombóvár 4592/6 hrsz.-ú építési telek felülvizsgálata érinti a 35700/4618-15/2020.ált. iktatószámú határozattal kijelölt Dombóvári városi vízmű „B” védőidomának felszíni vetületét, amit figyelembe kell venni.

Az érintett ingatlanok övezeti átsorolása vízbázisvédelmi szempontokat nem érint, azonban a területek hasznosítása során figyelembe kell venni a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet (kiemelten a III. fejezet és 5. sz. melléklet), korlátozásait, illetve a vízbázisvédelmi tervek, valamint „a felszín alatti vizek védelméről" szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásait.

A rendelkezésre álló dokumentáció alapján településterv elfogadásához fentiek figyelembevételével vízügyi szempontból hozzájárulnak.

VÁLASZ

A módosítások meglévő, közművel ellátott belterületi telkeket érintenek, a meglévő hálózatról elláthatók, érdemi többlet víz- és szennyvízigény nem keletkezik. A megvalósítás során a vízjogi engedélyezési, valamint a vízbázisvédelmi (123/1997. Korm. rend., 219/2004. Korm. rend.) előírásokat be kell tartani.

Tolna Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató	polgári védelem, iparbiztonság	36700/653-1/2026.ált.	Illés Mónika tű. százados

ÉSZREVÉTEL

Dombóvár város helyi építési szabályzatának módosításához kapcsolódóan az alábbiakat javaslja figyelembe venni a dokumentáció véglegesítése előtt:

1. A település ár- és belvíz által veszélyeztetett területeire az állandó építési tilalom kiterjesztése indokolt.

2. A csapadékvíz-elvezető rendszer kialakítását (méret, kapacitás, elvezető és áteresztő képesség) a terület-felhasználás során tervezni szükséges.

3. Azokon a részeken, ahol a talaj laza, löszös szerkezetű, ott az (elvi) építési engedély kiadása előtt be kell szerezni az állami földtani feladatokat ellátó Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága szakmai véleményét.

VÁLASZ

1. A hatályos területfelhasználások és övezetek ezen területek figyelembevételével kerültek kialakításra, a jelenlegi módosítások, kisebb pontosítások belterületet érintenek, új terület igénybevétel nem történik, továbbá a vízügyi szerv nyilatkozata alapján ilyen területek jelen módosítás során nem érintettek.

2. A módosítás során kialakuló szabályozási környezetben szereplő területek a meglévő közműhálózatról elláthatók a közműelhelyezési területek további bővítésének igénye nem merült fel jelen eljárás során.

3. A rendelkezésre álló információink és a kapott adatszolgáltatások alapján a módosítási területeken belül ilyen adottságok nem merülnek fel.

Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály	közlekedés: gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében	BP/0801/00213-6/2026	Bánhidi Viktória

ÉSZREVÉTEL

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem tesz.

Közlekedési és Beruházási Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály	közlekedés: vasúti pályahálózatot, víziutat érintő település esetében	KÖFÁT/42401-1/2026/VHF	Tóth-Németh Szilvia

ÉSZREVÉTEL

Dombóvár település településrendezési eszközök módosítása vonatkozásában a Hatóság észrevételt nem tesz.

Tolna Vármegyei Kormányhivatal	közlekedés	TOT/UT/207-2/2026	Kleics Csaba

ÉSZREVÉTEL

A 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 város közlekedési hálózatában nincs kiemelt szerepe, környezetében a közlekedési felületek kialakultak, azok fejlesztése a közeljövőben nem tervezett, így az átsorolás nincs hatással a közlekedési hálózatra.

A fenti megállapítások mellett, a tervezett módosítások a közlekedés biztonságra negatív hatást nem gyakorolnak, ellenük kifogást nem emel, elfogadásra javasolja.

Tolna Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály	régészeti örökség és műemléki érték, világörökségi és világörökségi várományos terület védelme	TOD/25B/0507-2/2026.	Pap Csilla

ÉSZREVÉTEL

Megállapítja, hogy adatbázisuk alapján a 13. és 17. számú módosítás nem érint kulturális örökségi elemet.

A 16. módosítás örökségvédelmi szempontból nem érintett, de a lehatárolt tömb területén nyilvántartott lelőhely található, ami nincs feltűntetve a szabályozási terven. Ennek pótlását kérik az ÖVHT készítéskor.

A 18. módosítási területen belül régészeti lelőhely található. Az ügy kapcsán új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, melyhez kapcsolódóan a 68/2018. (IV. 9.) Korm. rend. 84.§ (4) bekezdése alapján ÖVHT régészeti munkarészének terepbejárással történő elkészítése lenne szükséges.

Tekintettel arra, hogy jelen esetben a módosítással érintett terület örökségvédelmi érintettsége terepi kutatás hiányában csak feltételezhető, a Kötv. 85/A. § (1) bekezdésben foglaltak alapján az **örökségvédelmi hatóság a hatástanulmány terepi kutatással való kiegészítésétől jelen eljárásban eltekint, amennyiben az önkormányzat a településrendezési eljárás záró véleményezési szakaszáig nyilatkozik – és a nyilatkozatot a záró véleményezési dokumentációhoz csatolja, hogy a 18. számú módosítással érintett terület terepi kutatását 2027-ben az új régészeti hatástanulmány keretei között a megfelelő jogosultsággal rendelkező szakértővel elvégezteti.**

A tervezett módosítások ellen – a fenti feltétellel – örökségvédelmi szempontból nem emel kifogást.

VÁLASZ

Észrevételét és tájékoztatását köszönjük, a kért nyilatkozat a záró véleményezési dokumentáció 8. mellékletében megtekinthető.

Baranya Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti és Földművelésügyi Osztály	erdőrendezés, erdővédelem	BA/52/05843-2/2026	Felső-Nemesné Tóth Marianna

ÉSZREVÉTEL

Dombóvár településrendezési eszközeinek 2023. évi 4. számú felülvizsgálata vonatkozásában kifogást nem emel, észrevételt nem tesz.

Honvédelmi Minisztérium Hatósági főosztály	honvédelem	9197-2/2026/h	Dr. Bánfi Réka

ÉSZREVÉTEL

A dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem tesz.

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Pécsi Hatósági Iroda	hírközlés	K/18429-2/2026	Mészáros László

ÉSZREVÉTEL

A módosítások hírközlési érdeket nem sértenek, a Hatóság kifogást nem emel.

Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály	-	NNGYK/56044-2/2026	Czékus Miklós

ÉSZREVÉTEL

Figyelemmel arra, hogy kémiai biztonsági hatáskört érintő közvetlen fejlesztési elképzelések nem kerültek ismertetésre, érintettséget nem azonosított.

A dokumentációhoz észrevételt vagy módosítási javaslatot nem kíván tenni.

Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	természetes gyógytényező	BP/FNEF/05103-2/2026.	Rácz Eszter

ÉSZREVÉTEL

A módosítással érintett területen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

A beérkezett véleményeket megismerve, a tervezői válaszokat elfogadva polgármester a Dvár_TRE_2023_4mód/2/2026 számú döntésében (lásd 9. melléklet) lezárta a véleményezési szakaszt.

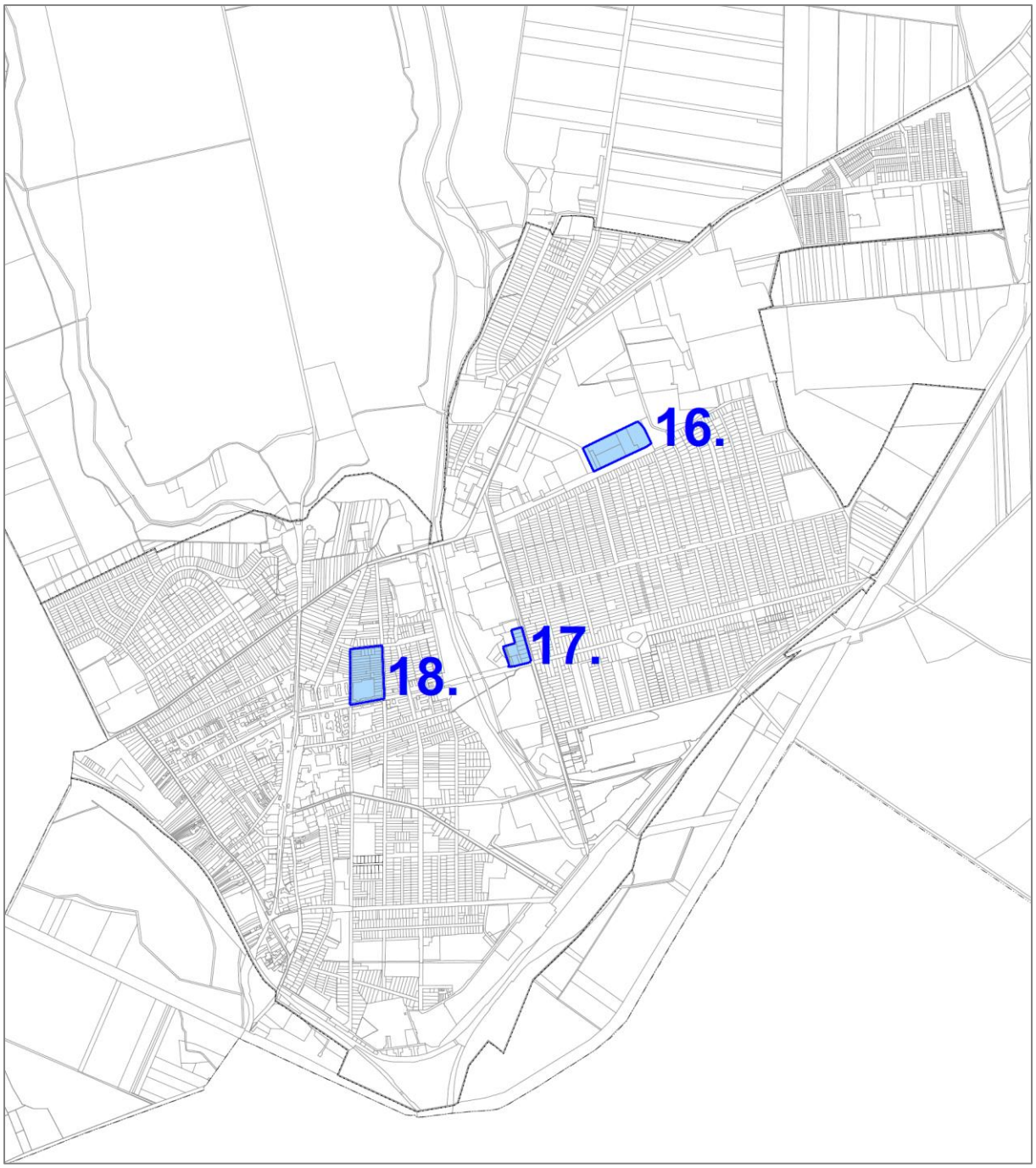
1.3. INTÉZKEDÉST, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK

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:

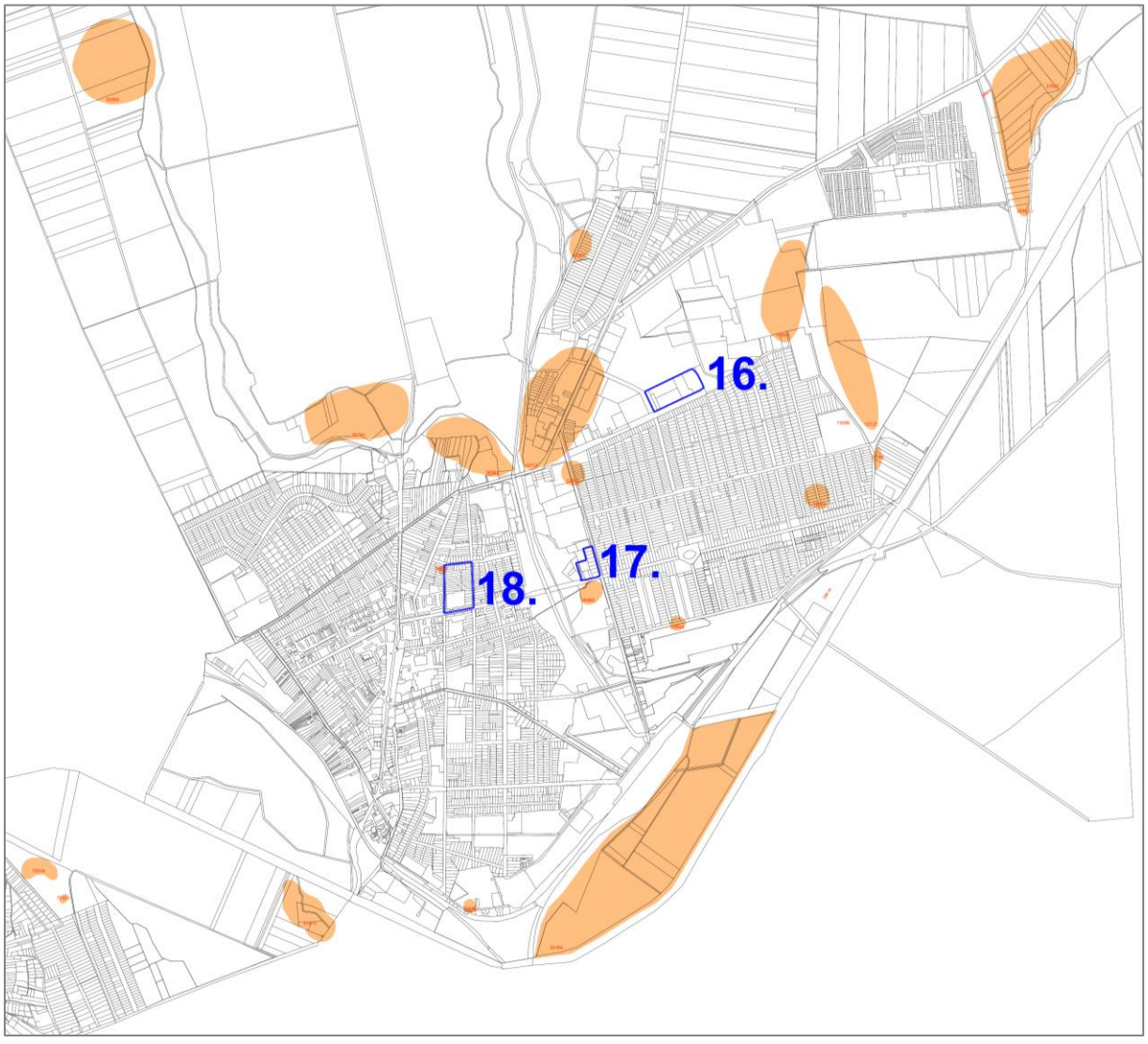
- *Dombóvár város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2004 (II.9.) határozata a város Településszerkezeti tervéről (a továbbiakban: TSZT)*
- *Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 2/2006. (II. 20.) rendelete a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról (a továbbiakban: 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 nem 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.

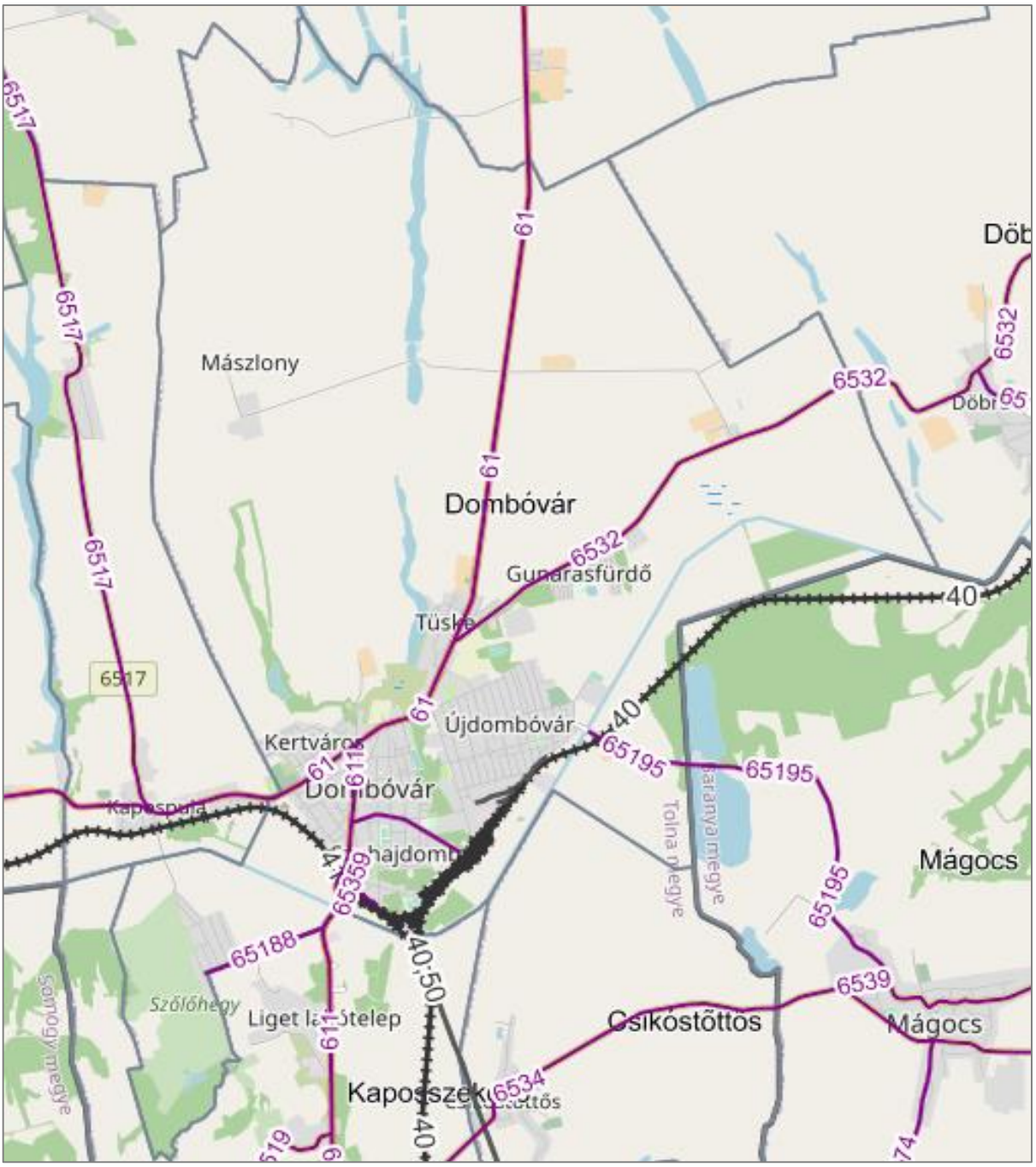
1.10. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

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

TERVEZETT ELŐÍRÁSOK

6.§ (11) Az építési övezeti, övezeti jelekben előforduló "K" betűjelzés kialakult ~~állapotot jelent~~ állapotra utal. ~~Ha az övezetre előírt paraméterektől a kialakult állapot szerinti adatok eltérnek~~. Ha az építési övezetre, övezetre (e bekezdés alkalmazásában a továbbiakban: övezet) vonatkozó szabályozási értéktől a kialakult állapot eltér, a kialakult állapot - amelyhez a tervezett építési tevékenység megkezdésekor hatályos állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adatait kell figyelembe venni - tartható új építésnél, meglévő építmény átalakításánál és fennmaradás engedélyezésénél az alábbi feltételekkel

~~*a.) 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).*~~

*a) **a telekméret vonatkozásában** azzal, hogy telekalakítás esetén az övezetre vonatkozó legkisebb telekméretet el nem érő ingatlanok területe és utcai homlokvonala nem csökkenhet;*

*b) a **beépítettség vonatkozásában** azzal, hogy a beépítettség esetében az övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb beépíthetőség a kialakultság vizsgálatán alapul, ami nem ad felhatalmazást az övezetre vonatkozó értéket meghaladó beépítettségre, kivéve, ha az övezeti előírás ettől eltérően rendelkezik;*

*c) az **előkert vonatkozásában** azzal, hogy ha az övezetre vonatkozó legkisebb előkerti értéktől az érintett ingatlannal szomszédos 4-4 beépített telken kialakult előkertek számtani átlaga eltér, akkor ez az átlagérték tartandó. A kialakult állapotot a szomszédos 4-4 telek esetében a többségében előforduló érték alapján kell meghatározni, amennyiben ez nem állapítható meg egyértelműen, akkor a vizsgált 4-4 telek átlagértéke tekintendő kialakult állapotnak;*

*d) azokban az esetekben, ahol a kialakult állapot szerinti **oldalkert vagy hátsókert** mérete kisebb, mint az övezetre vonatkozó érték, a meglévő építmény átalakítása, felújítása, korszerűsítése, állagmegóvása esetén az OTÉK szerinti telepítési távolság tartandó, új építés vagy bővítés esetén e rendelet előírásait kell alkalmazni;*

e) a kialakult állapot értékei az e rendeletnél magasabb szintű jogszabályokban foglaltakat nem haladhatják meg.

***(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 legkisebb kialakítható telekméretet jelenti, melyet a szabályzat övezetenként részletez.

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:

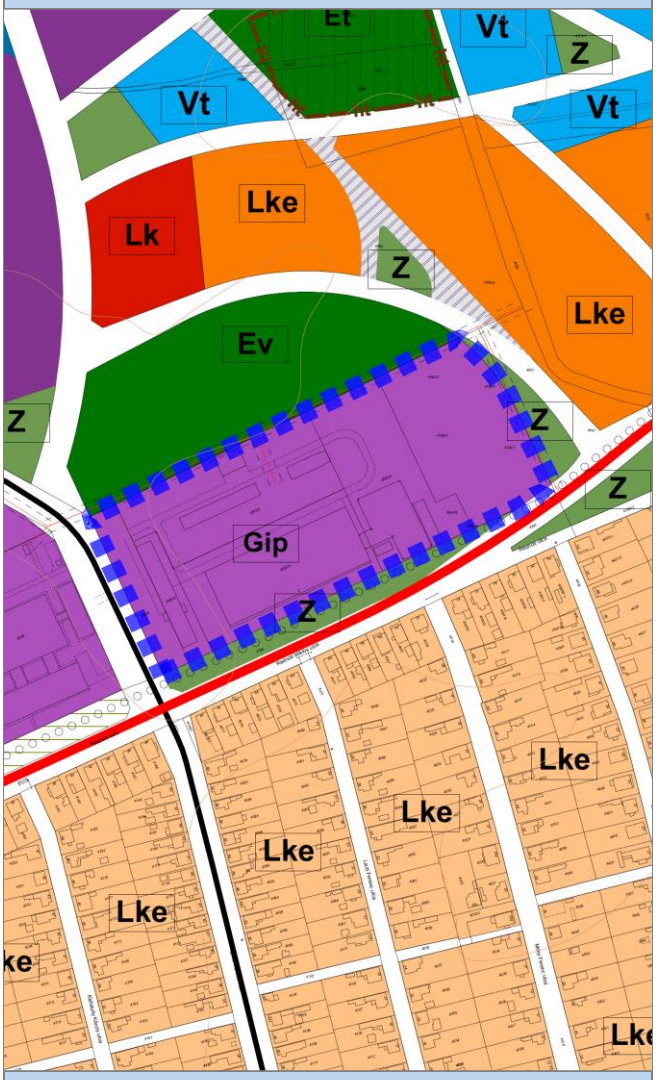
1. *A már minimum 20 éve kialakult használat és a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a területre vonatkozóan a megengedett minimális zöldfelületi arány mértékének 40%-ról 25%-ra történő csökkentése.*
2. *Előkert előírásainak pontosítása a tömbben kialakultakhoz igazodóan*
3. *A 4592/6 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.

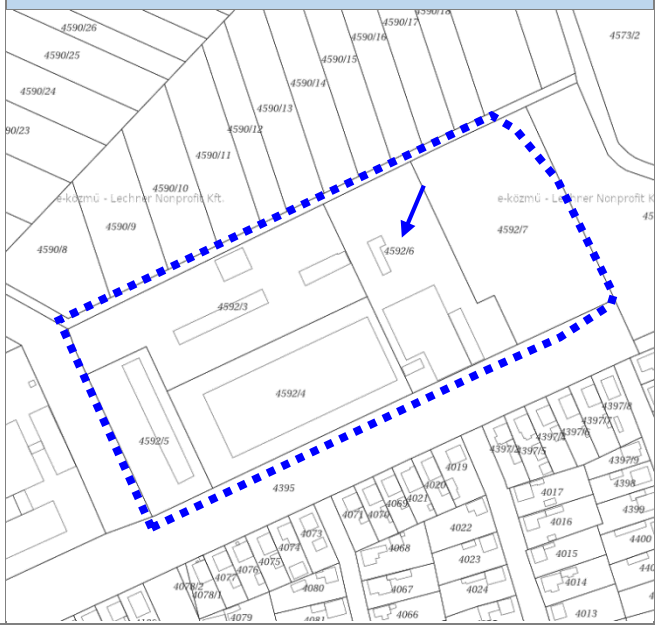
A tervezett módosítás részletesebb bemutatása a 4. mellékletben található telepítési tanulmánytervben található.

SZERKEZETI TERVET ÉRINTI	NEM

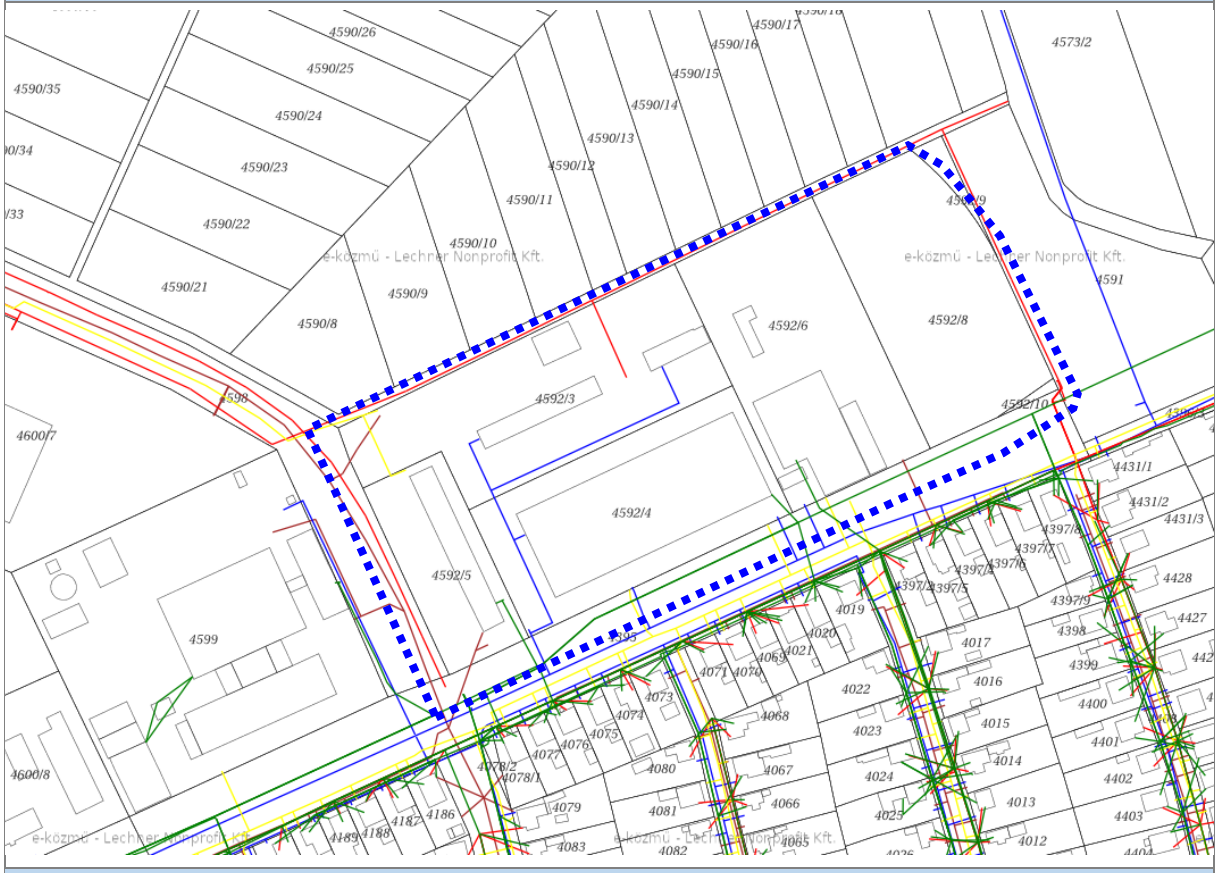
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÁTNÉZETI TÉRKÉP



ALAPTÉRKÉPI ÁLLAPOT



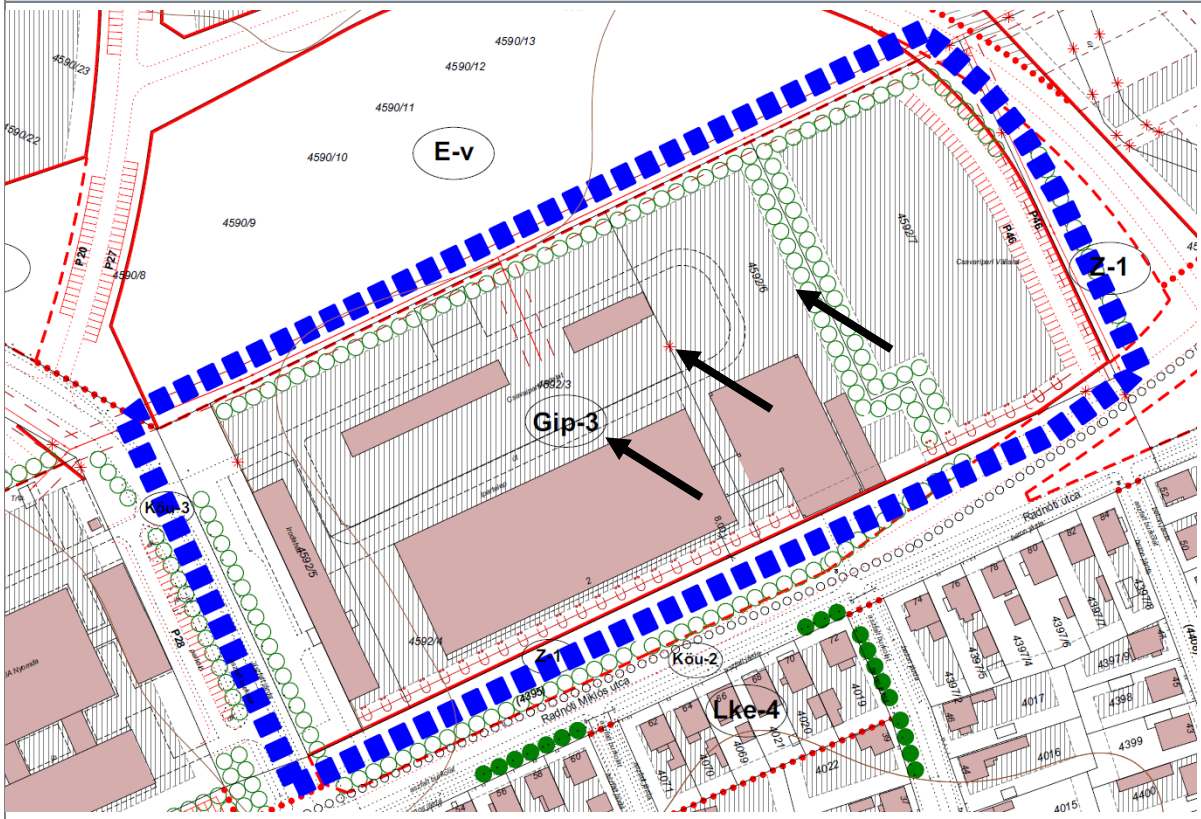
KÖZMŰVESÍTÉS



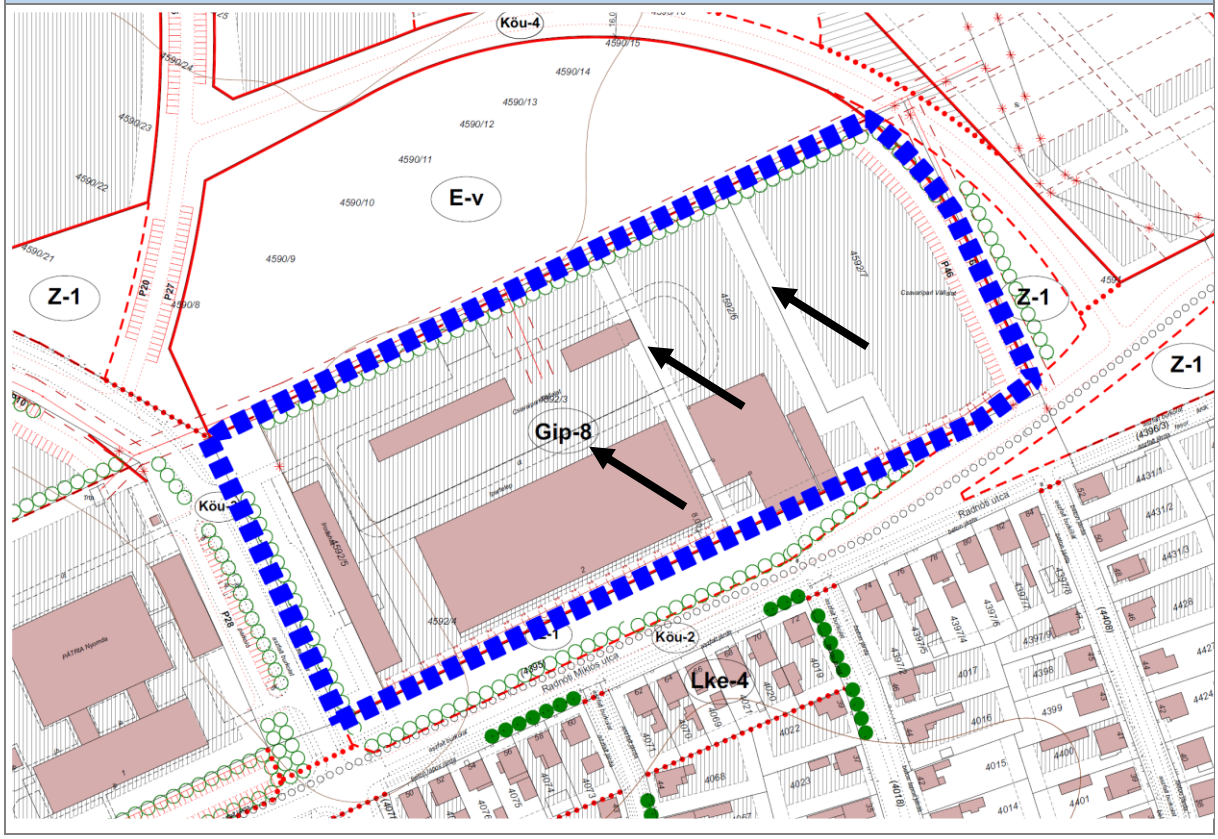
HELYSZÍNI FOTÓK, ADATOK



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.

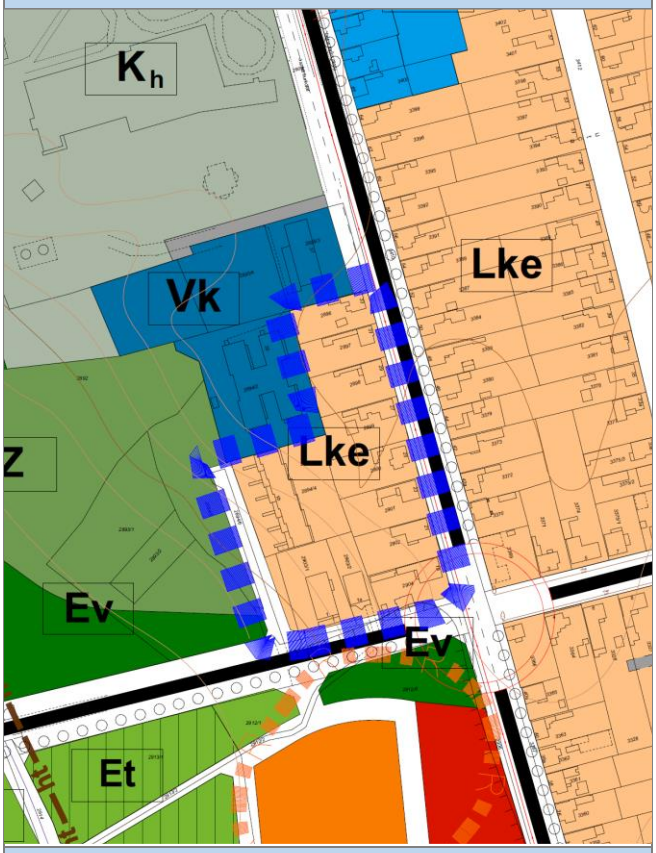
A tervezett többlakásos társasházzá történő átalakítás megvalósíthatósága és a jelenlegi adottságok alapján az érintett 2903/3 hrsz-ú ingatlan és a tőle északra található 2894/4, valamint keletre elhelyezkedő 2903/2 hrsz-ú ingatlanok egységesen kisvárosias lakóterületbe kerülnek átsorolásra, a meglévő 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*

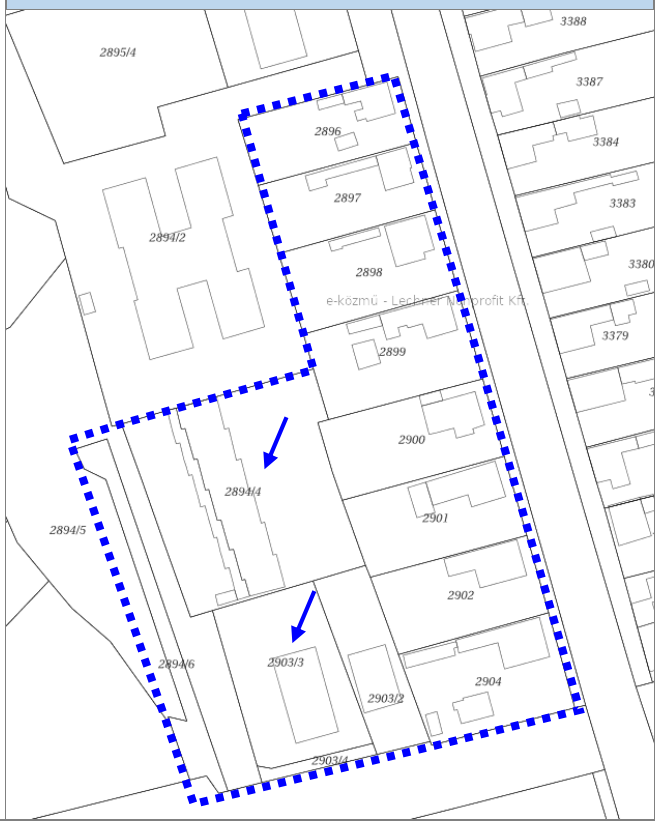
A módosítás célja a meglévő állapothoz és az ésszerű fejlesztésekhez igazodó szabályozási környezet kidolgozása, mely így várhatóan nem jár a környezeti elemek károsodásával.

SZERKEZETI TERVET ÉRINTI	IGEN

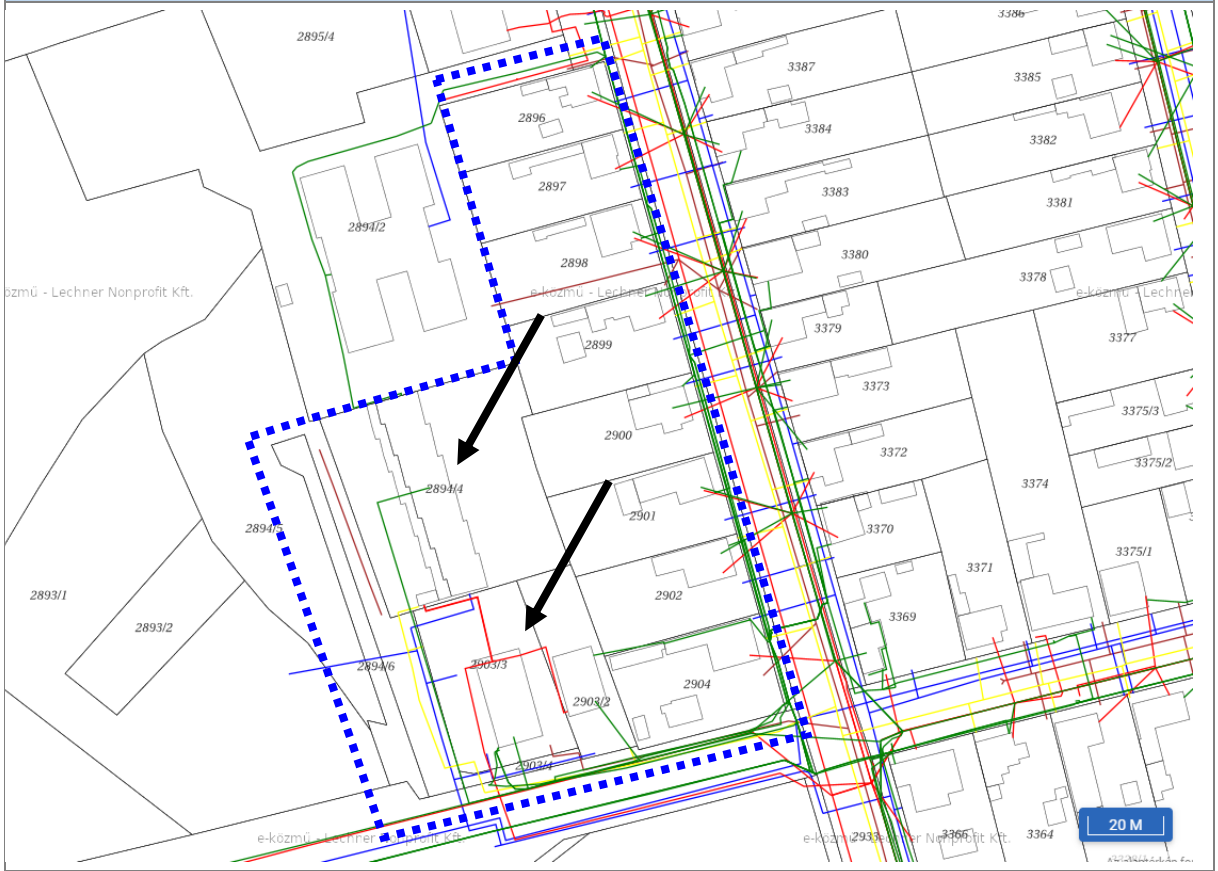
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÁTNÉZETI TÉRKÉP



ALAPTÉRKÉPI ÁLLAPOT



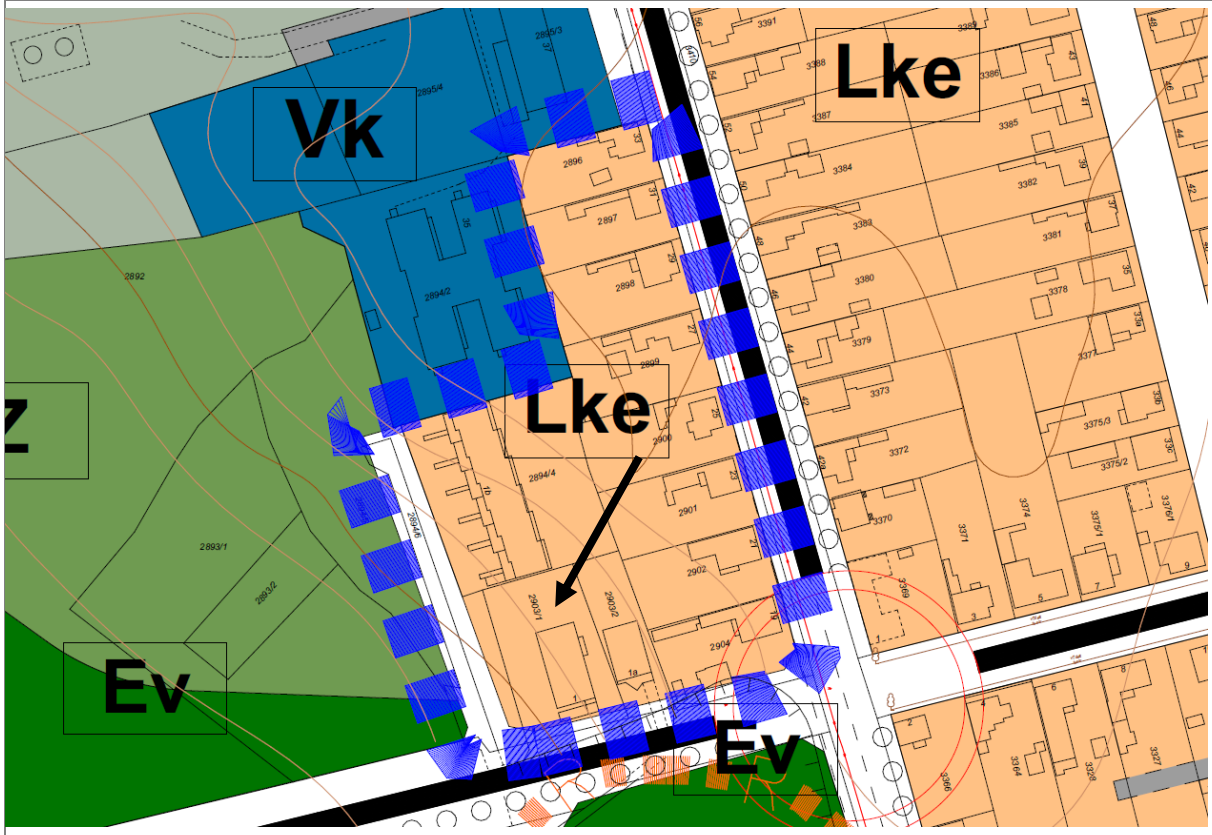
KÖZMŰVESÍTÉS



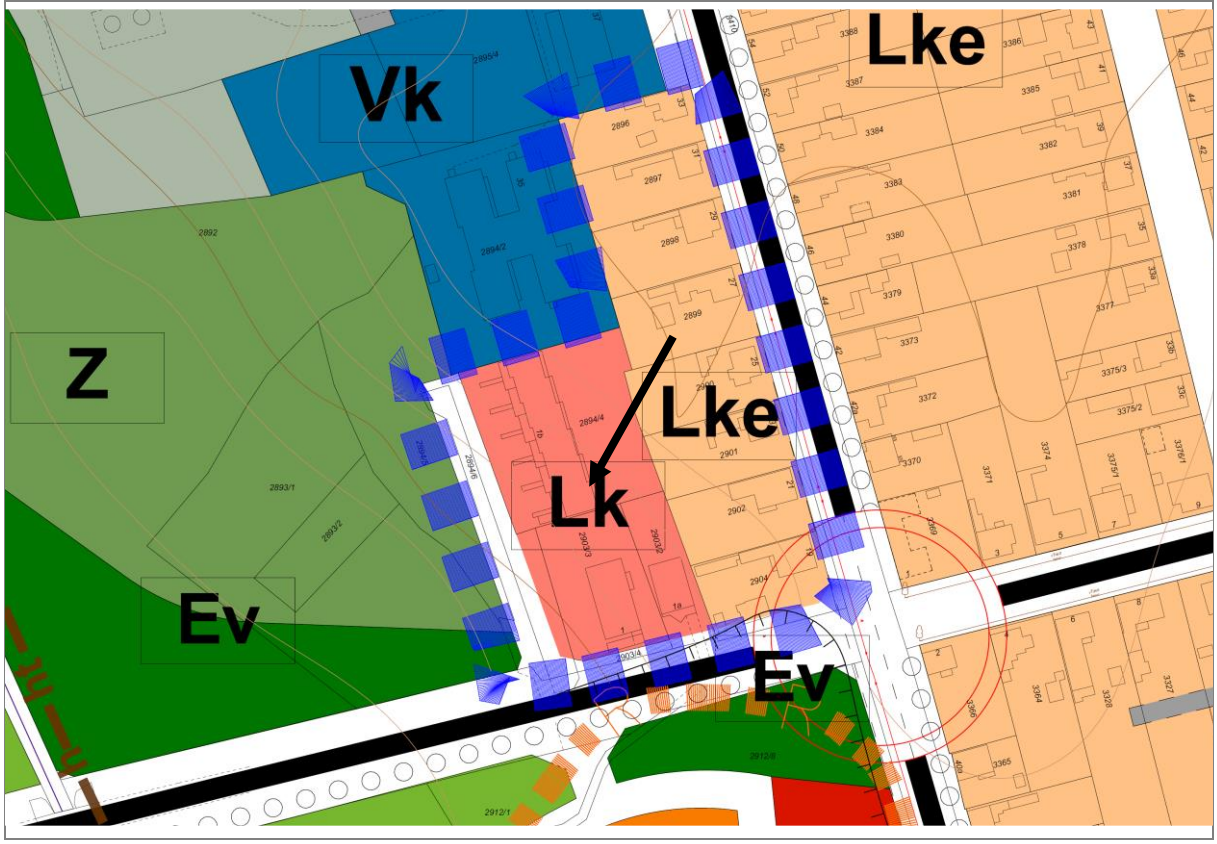
HELYSZÍNI FOTÓK, ADATOK



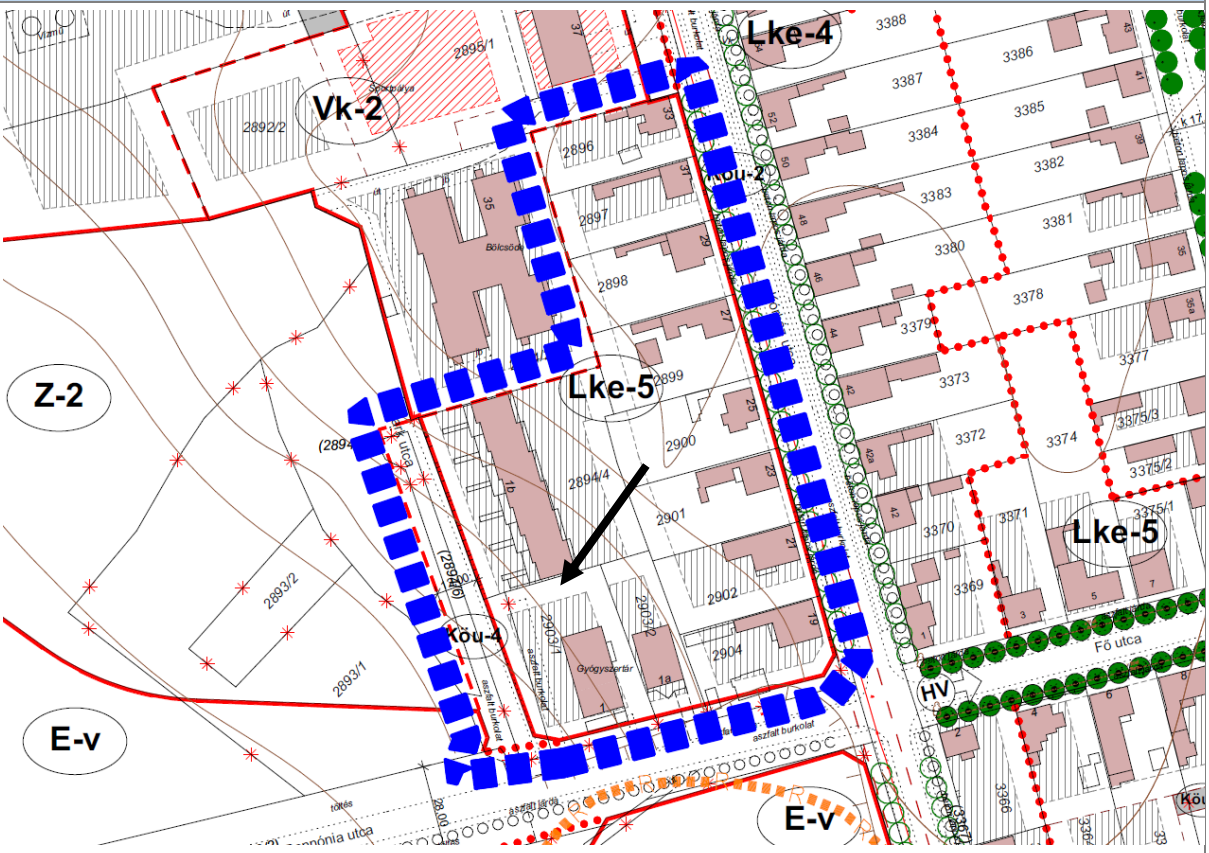
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



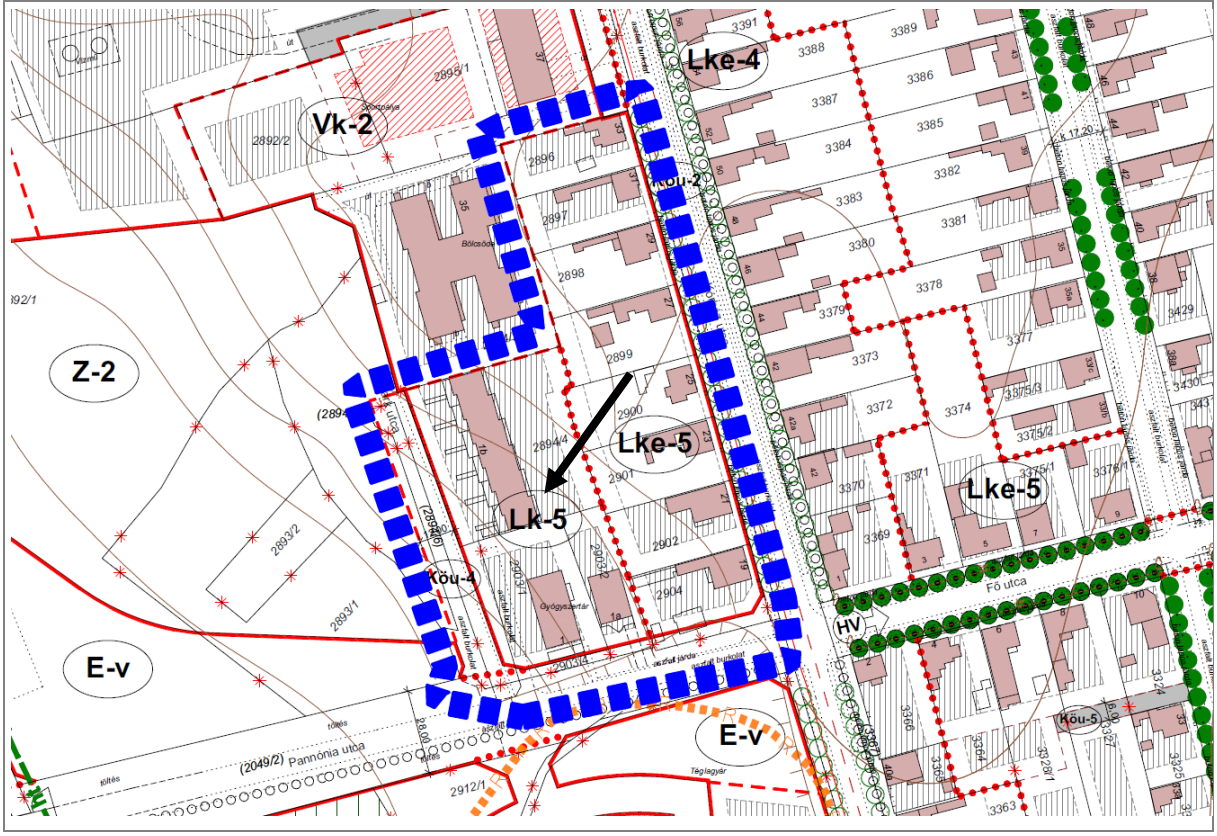
TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



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.

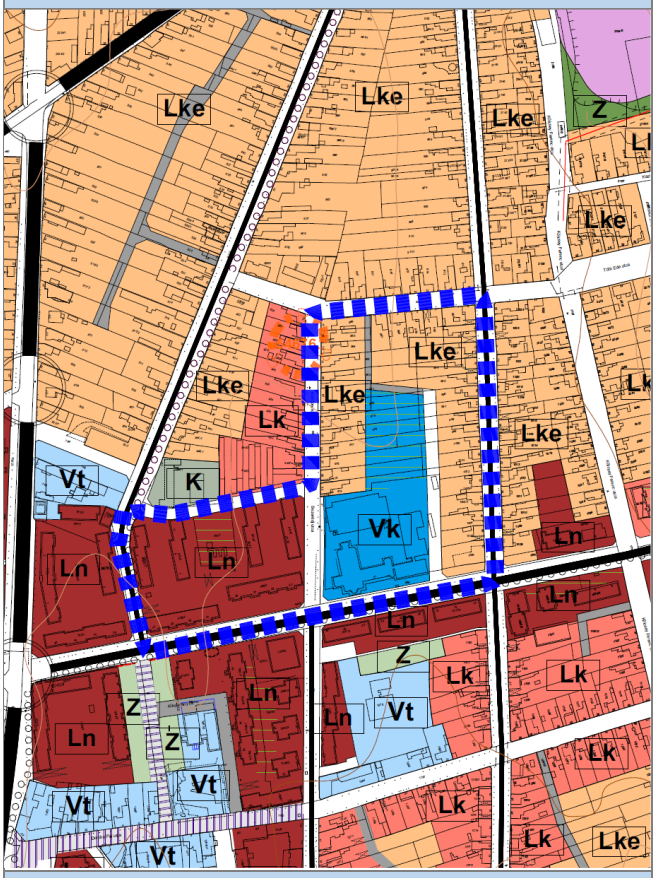
A módosítás során a tömbfeltárás elhagyásával a lakótelkek lakóterületbe kerülnek besorolásra. A TSZT és az SZT között elrétés van a haátlyos tervban (Lk és Lke besorolás), mely a módosítás során jaításra kerül a szabályozáson szereplő Lk-3 övezethez igazodóan a TSZT-n is kisvárosias lakóterület terület-felhasználásba 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.

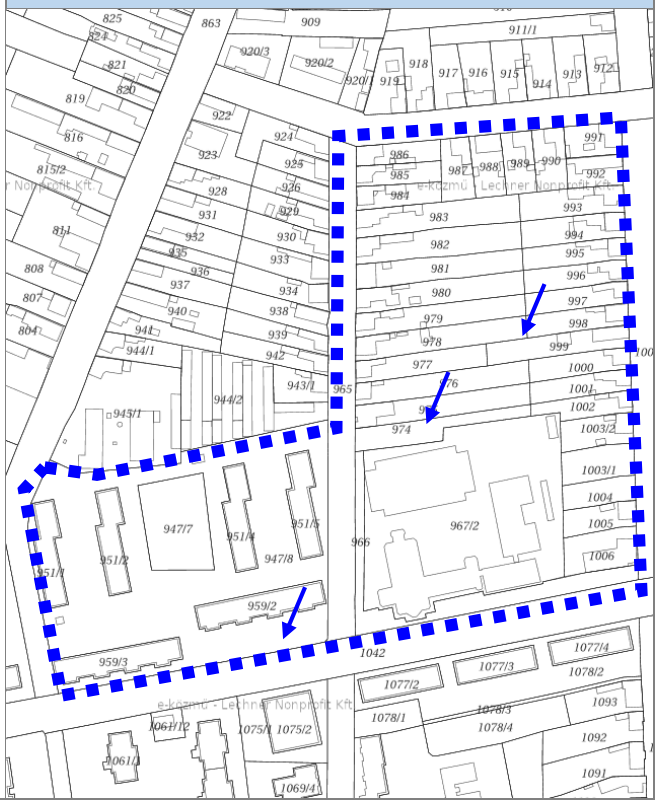
Az új beépítésre szánt területre vonatkozó egyéb szabályoknak való megfelelés az alátámasztó javaslatban kerül részletesen bemutatásra.

SZERKEZETI TERVET ÉRINTI	IGEN

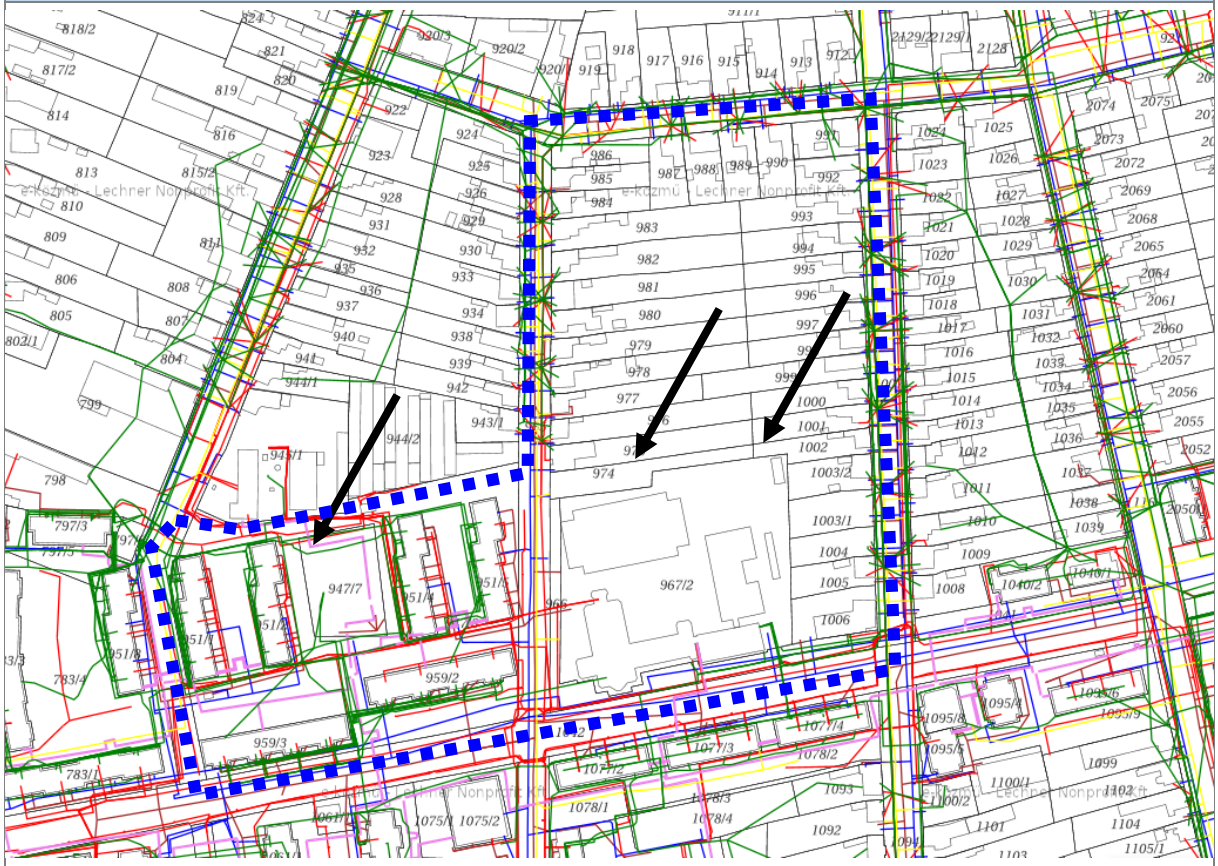
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÁTNÉZETI TÉRKÉP



ALAPTÉRKÉPI ÁLLAPOT



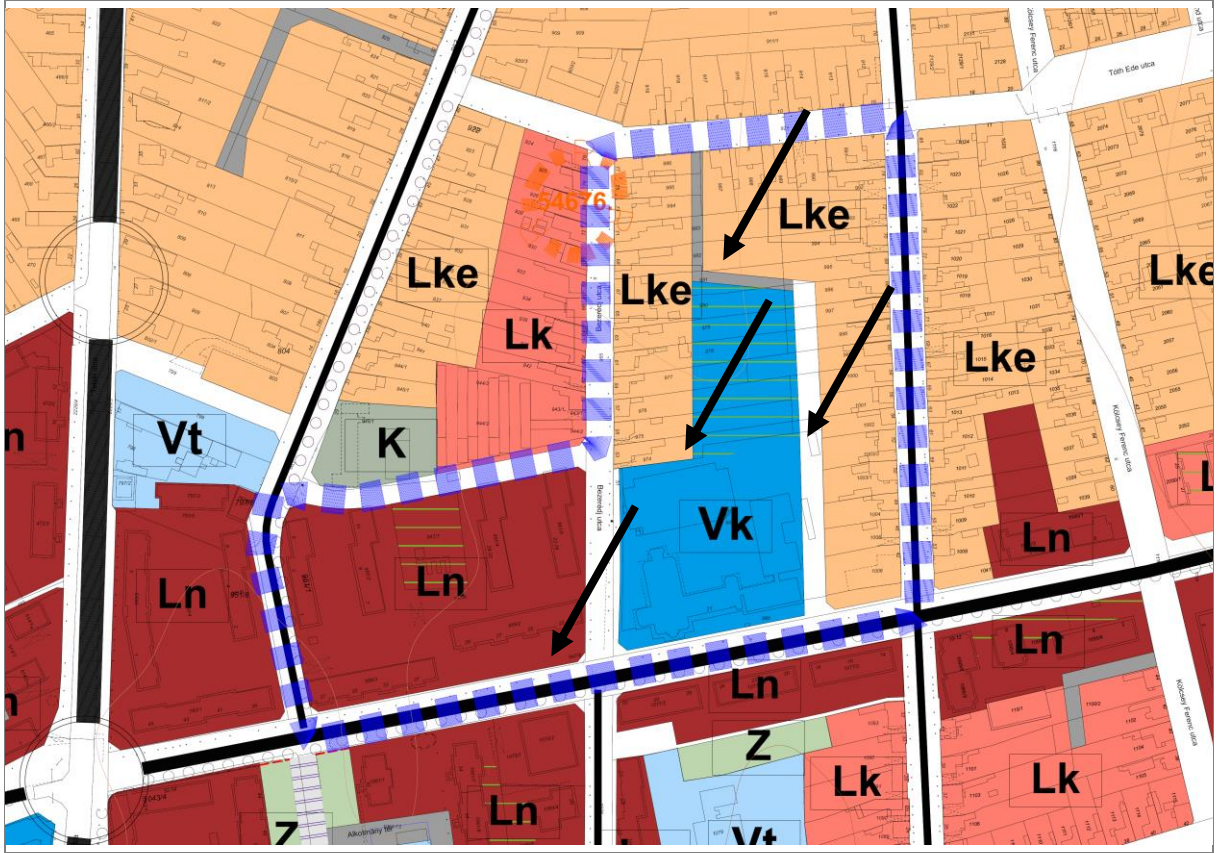
KÖZMŰVESÍTÉS



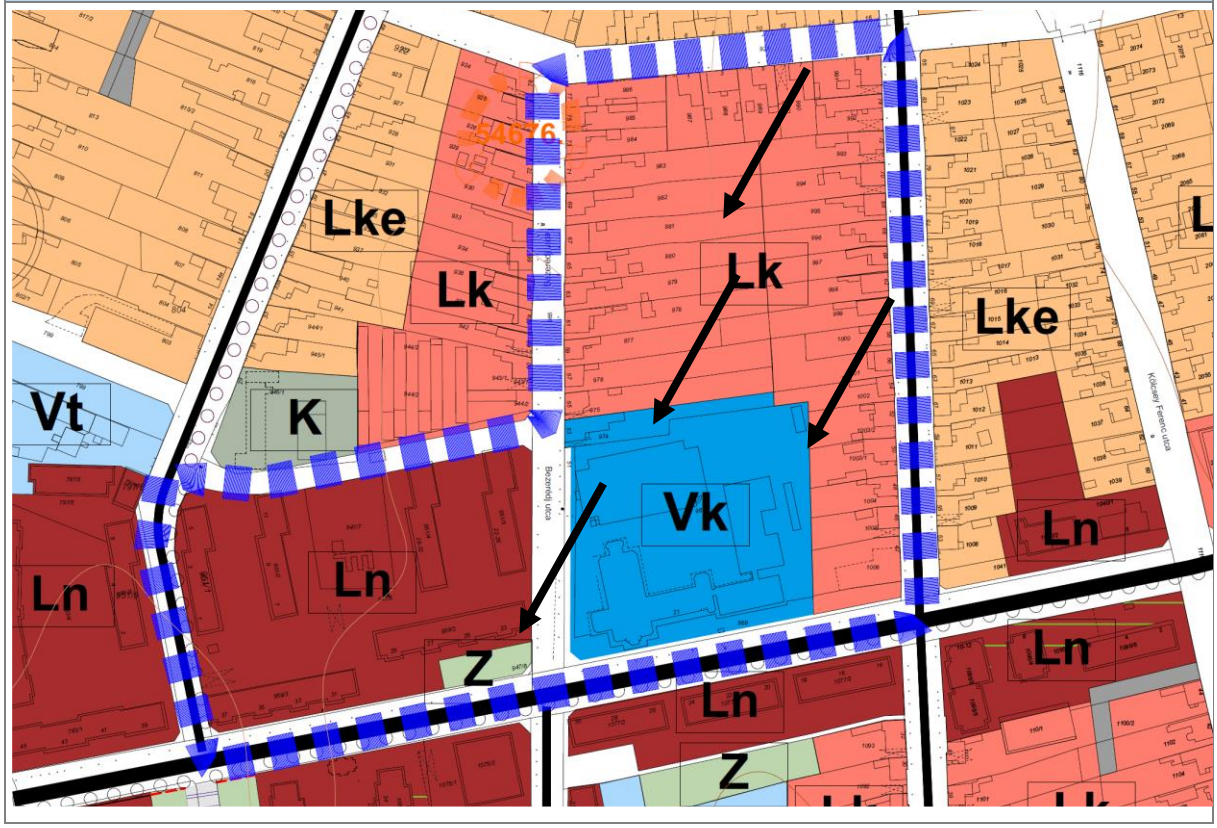
HELYSZÍNI FOTÓK, ADATOK



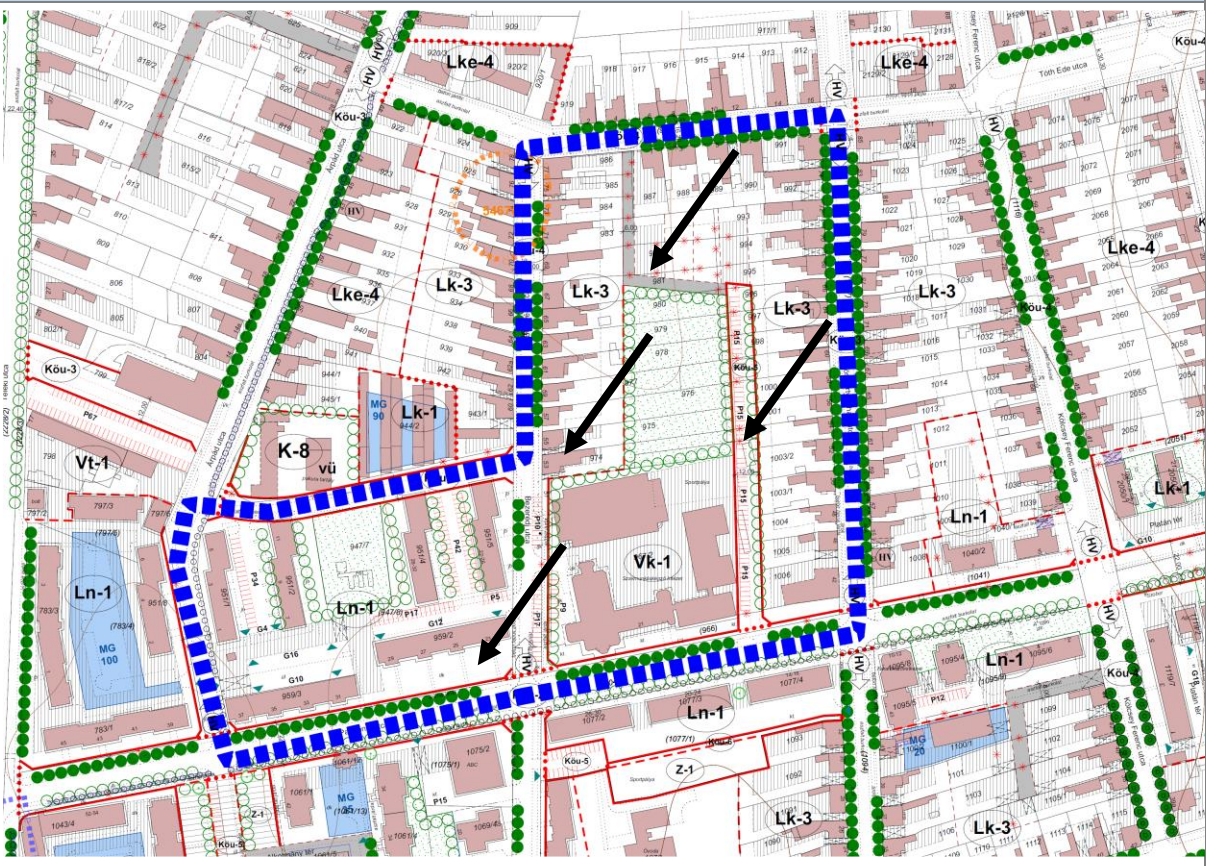
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



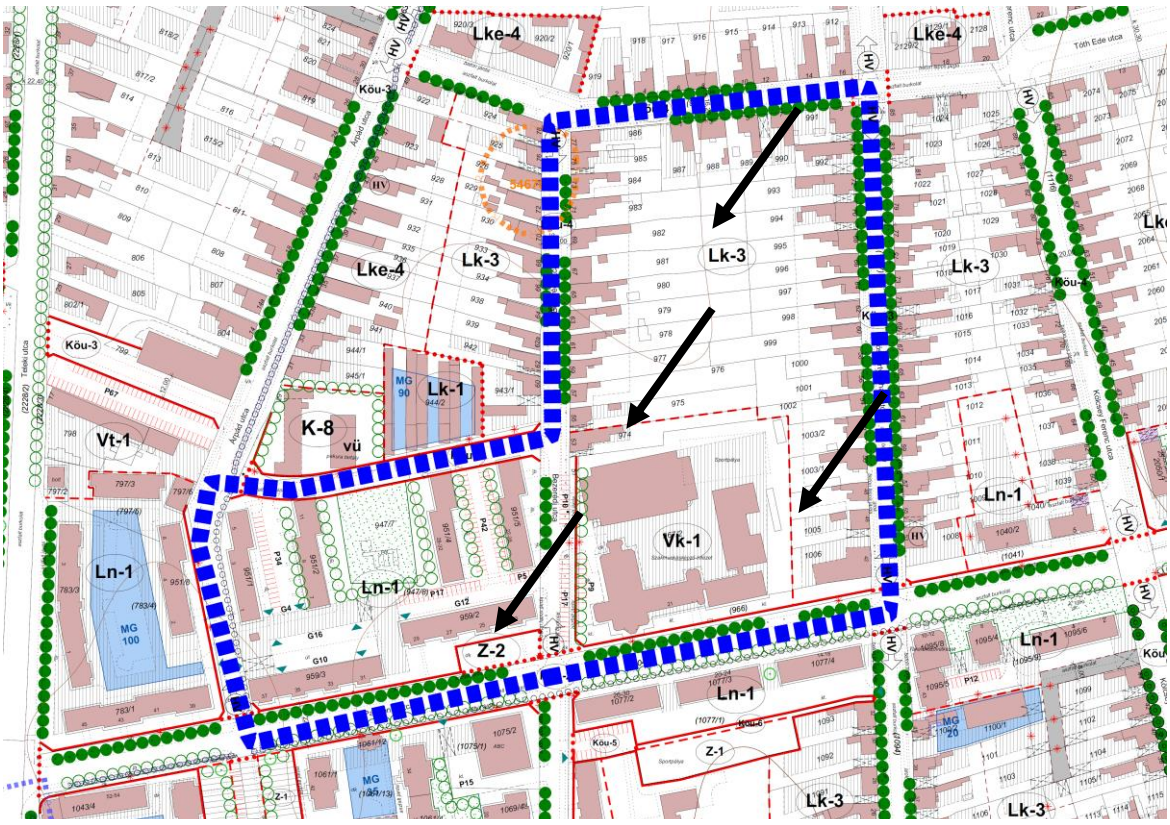
TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV



TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV



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

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

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

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

2.4. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT

TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

A módosítási területek 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**)*

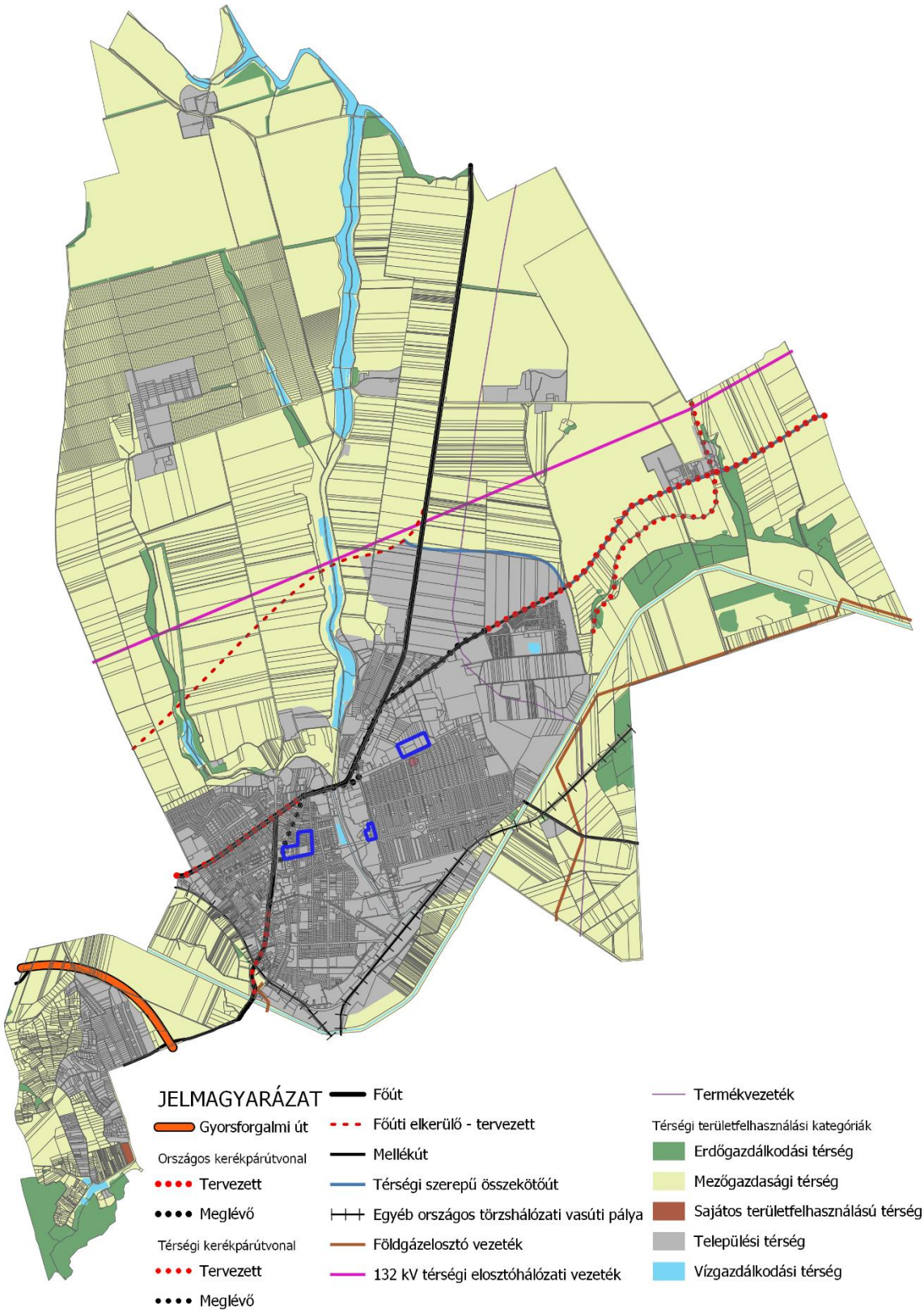
2.8.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK

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 rendelkezésre, így a b) pontnak megfelelően 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 kataszter 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.

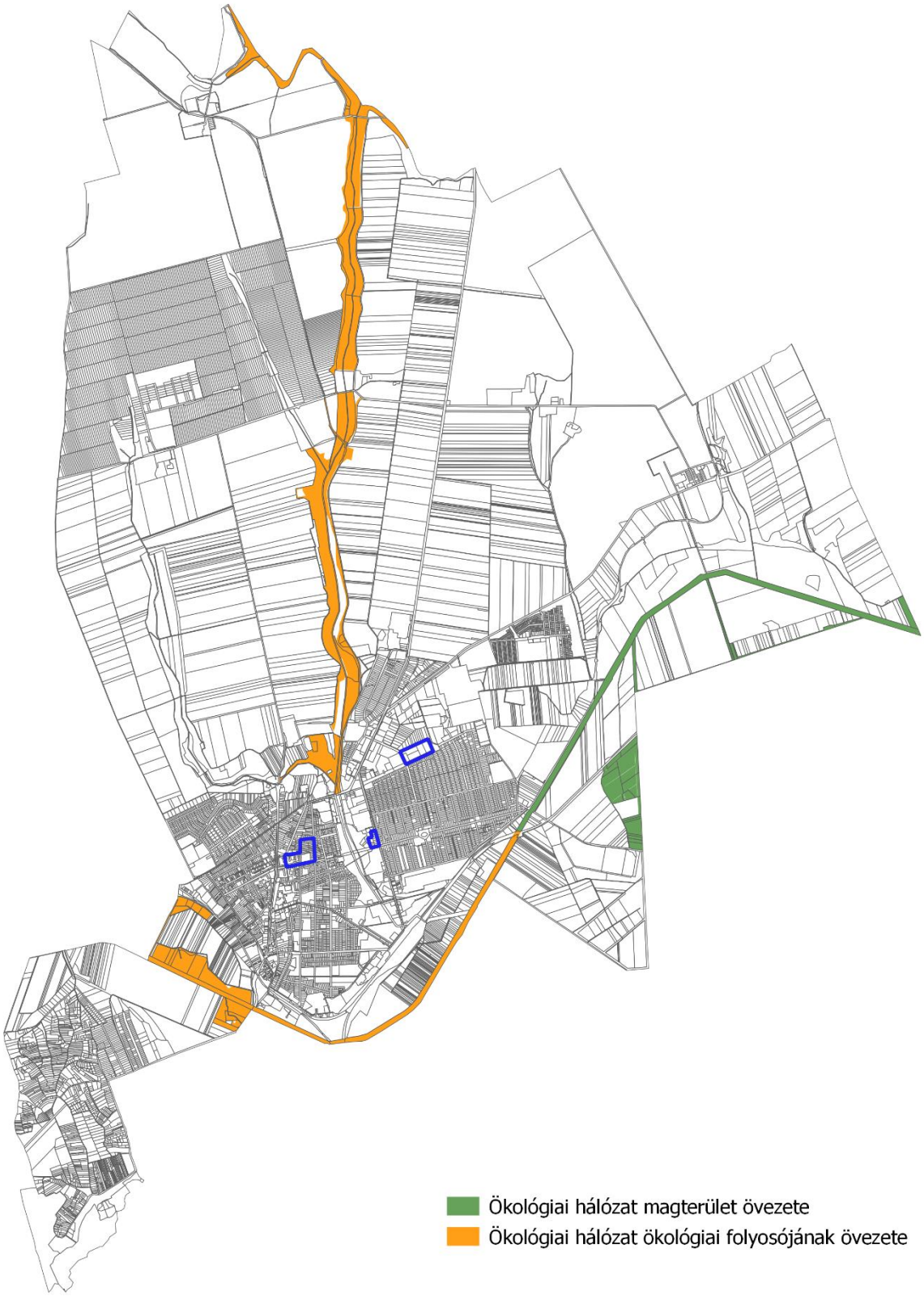
2.8.3. ORSZÁGOS ÉS MEGYEI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

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



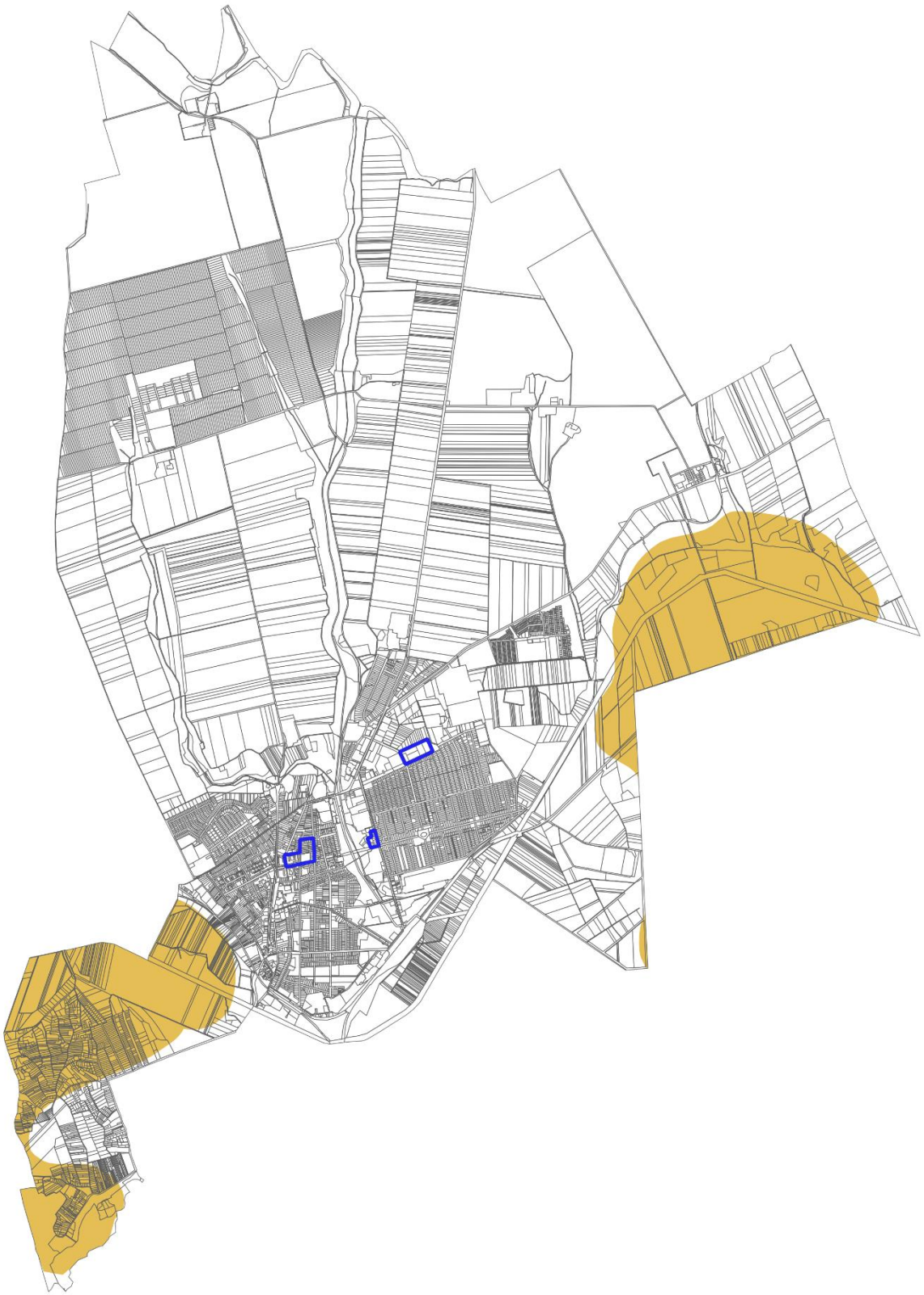
KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE
JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE



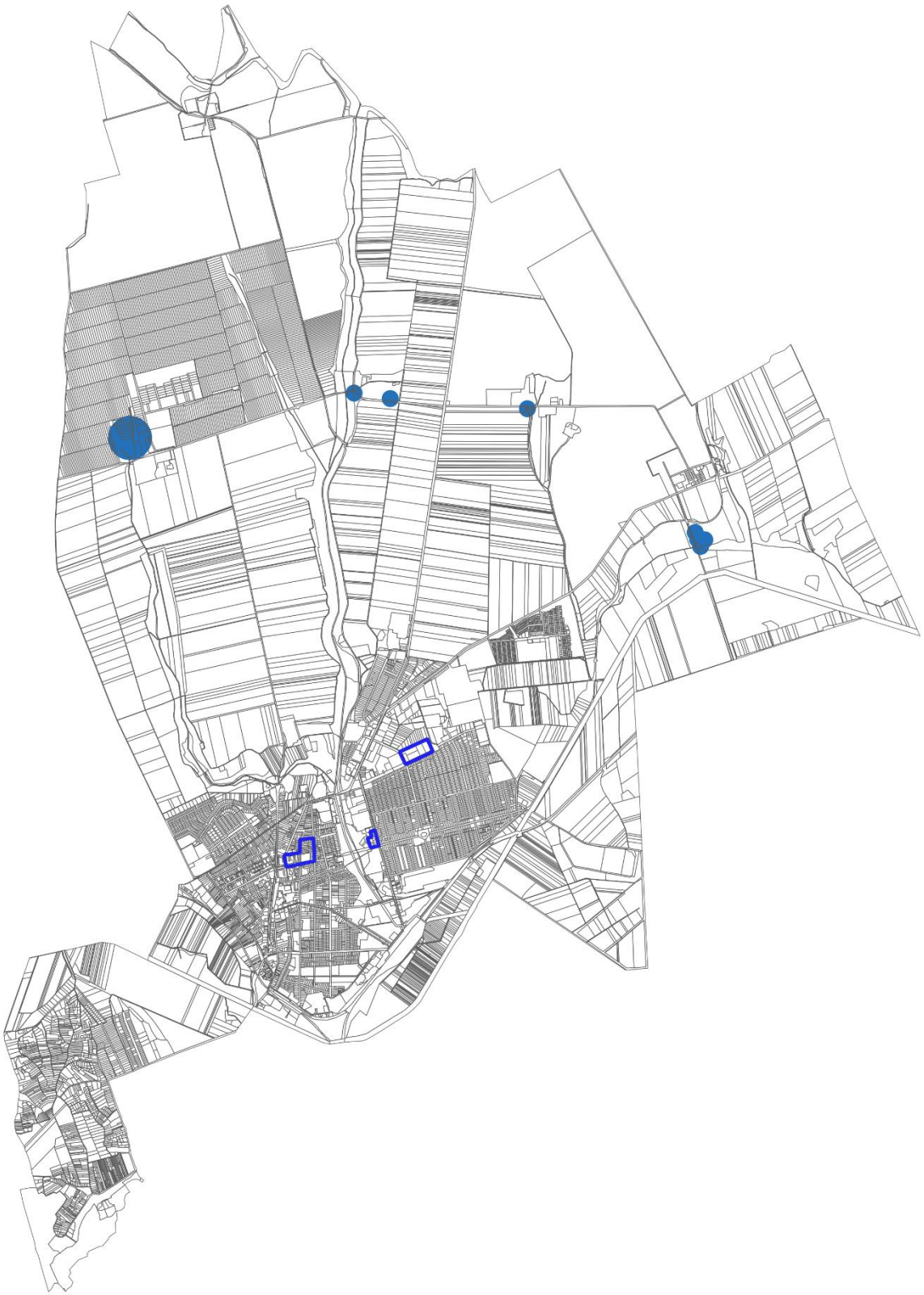
ERDŐK ÖVEZETE
ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE



TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE



VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE



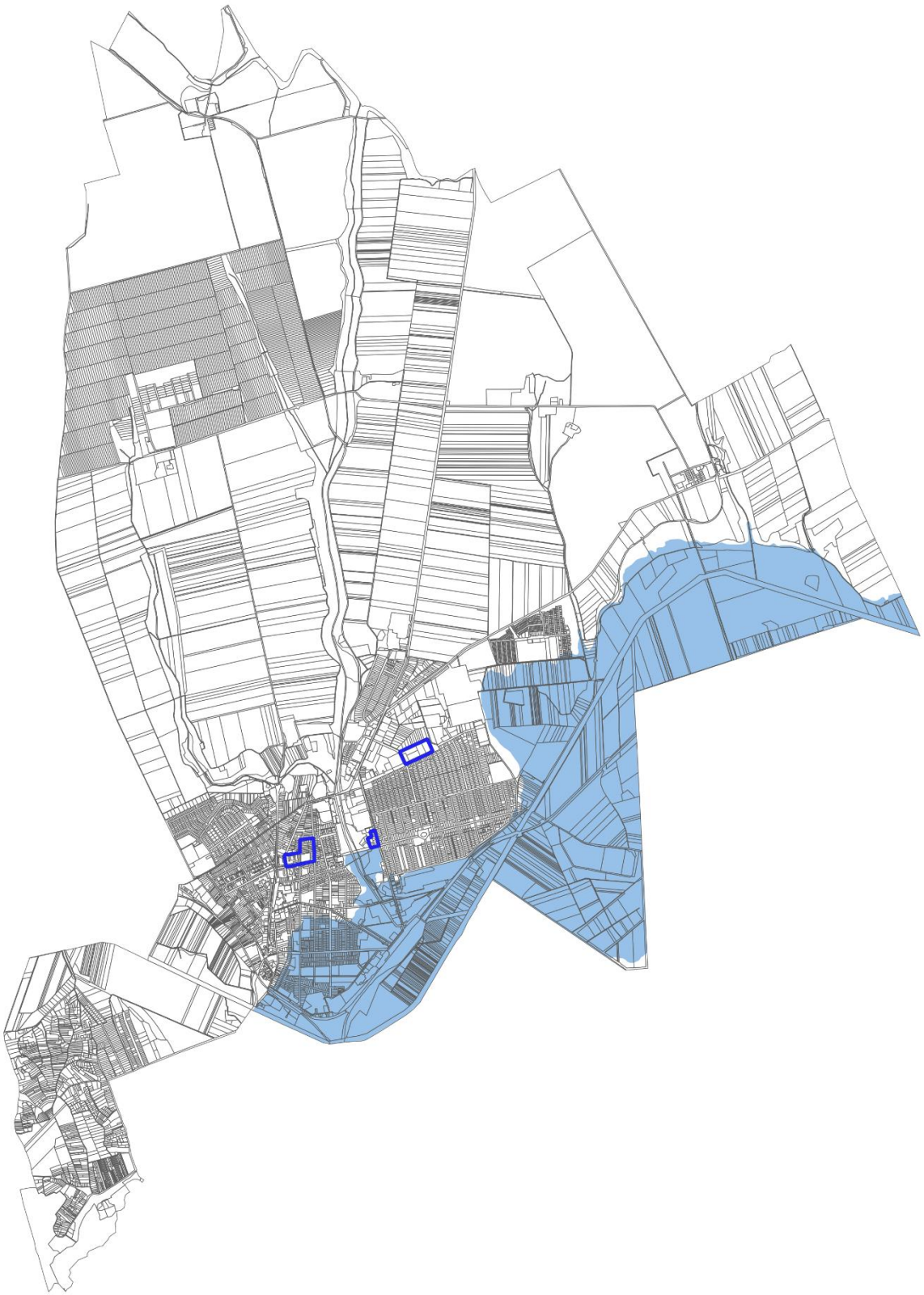
HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE



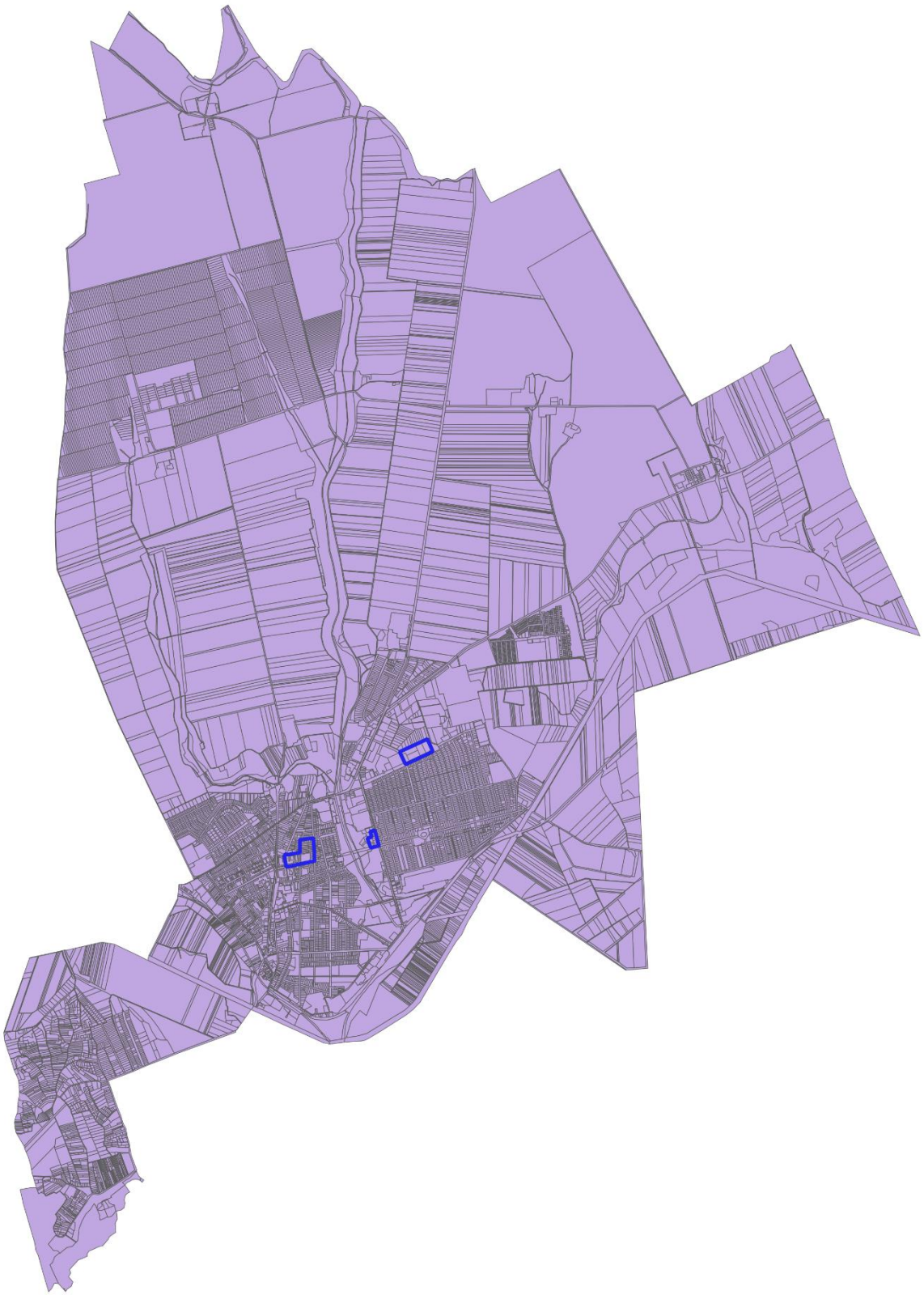
ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE



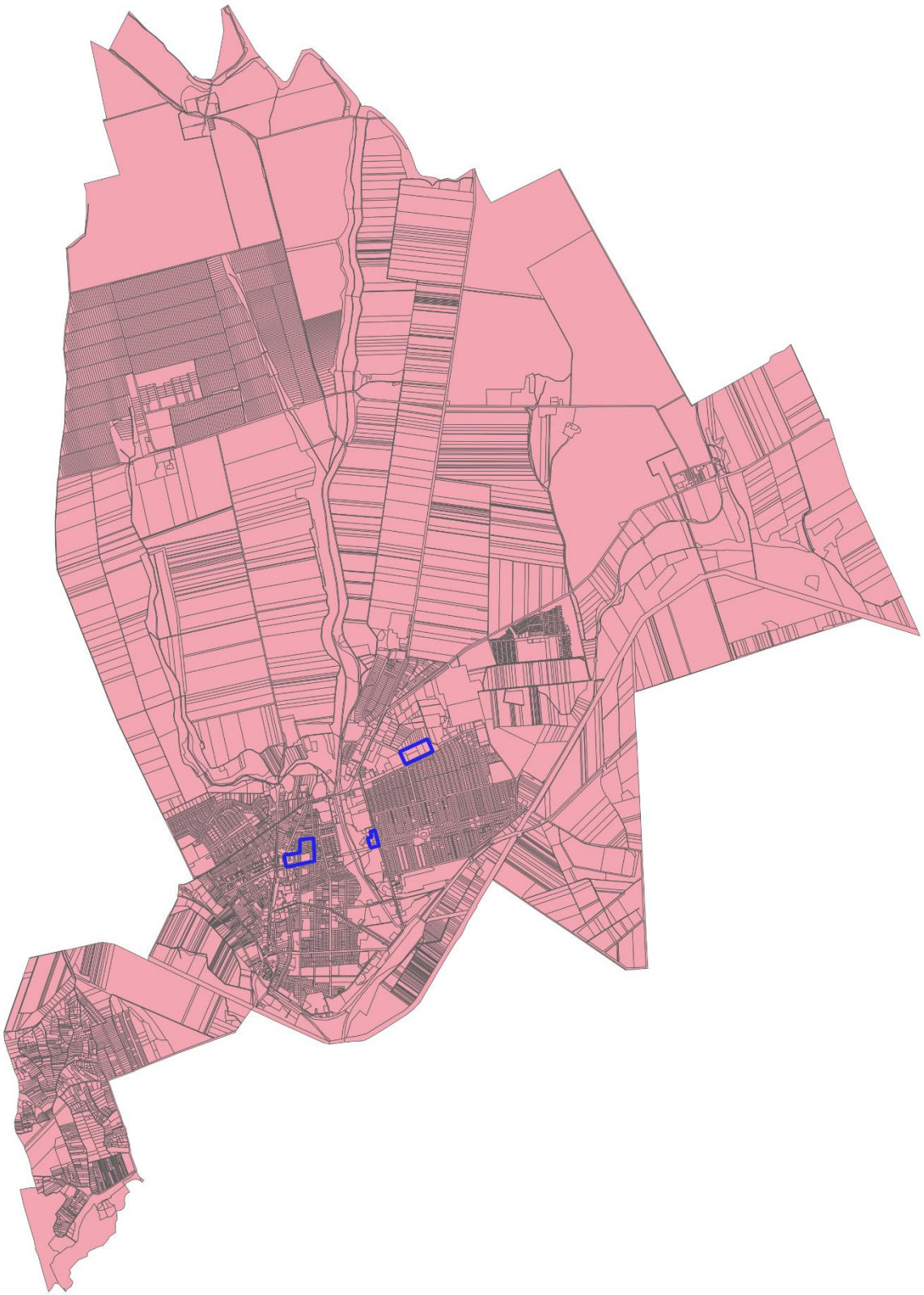
RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE



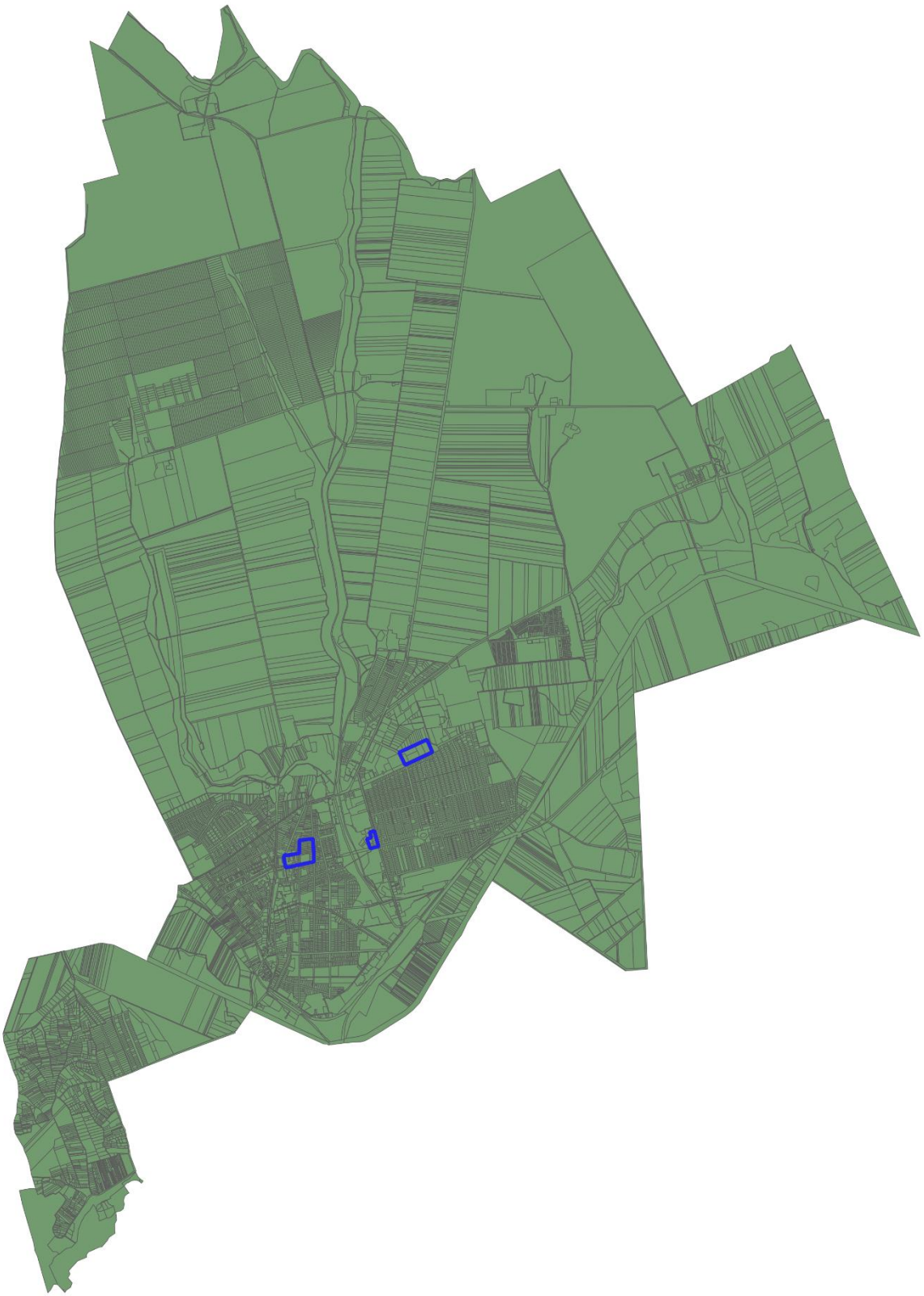
FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE



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 jegyző	Pintér Szilárd polgármester

Záradék:
A határozat kihirdetése …….

Pintér Szilárd 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 TANÁCSADÓ KFT.
7400 KAPOSVÁR, KÁLMÁN IMRE U. 1.
EMAIL:5TKFT@GMAIL.COM

ÜGYVEZETŐ	Kovács Péter	
TELEPÜLÉSTERVEZŐ	Kovács Péter	TT-02-0656

MUNKA MEGNEVEZÉSE:

DOMBÓVÁR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA

TERV FAJTA:

SZERKEZETI TERV

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2014.(II.7.) határozata a 357/2018. (X.26.), 538/2019.(XII.17.), 231/2017. (V.16.), 229/2021. (VIII.5.), 538/2021.(XII.21.), 77/2022.(III.8.), 442/2024. (X.8.), 74/2026. (IV.29.) és ../2026. (..-.) számú határozatával elfogadott módosításokat kiegészítés szerkesztésben

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

3.2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZETE

Az iromány az Integrált Jogalkotási Rendszerben készült.
IJR azonosító: LL-126904315-1

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 HÉSZ 5. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) A szabályozási terven jelölt beültetési kötelezettségek teljesítésének határideje a rendeltetésszerű használat megkezdésének időpontja.”

2. §

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

„(11) Az építési övezeti, övezeti jelekben előforduló “K” betűjelzés a kialakult állapotra utal. Ha az építési övezetre, övezetre (e bekezdés alkalmazásában a továbbiakban: övezet) vonatkozó szabályozási értéktől a kialakult állapot eltér, a kialakult állapot - amelyhez a tervezett építési tevékenység megkezdésekor hatályos állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adatait kell figyelembe venni - tartható új építésnél, meglévő építmény átalakításánál és fennmaradás engedélyezésénél az alábbi feltételekkel:

a) a telekméret vonatkozásában azzal, hogy telekalakítás esetén az övezetre vonatkozó legkisebb telekméretet el nem érő ingatlanok területe és utcai homlokvonala nem csökkenhet;

b) a beépítettség vonatkozásában azzal, hogy a beépítettség esetében az övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb beépíthetőség a kialakultság vizsgálatán alapul, ami nem ad felhatalmazást az övezetre vonatkozó értéket meghaladó beépítettségre, kivéve, ha az övezeti előírás ettől eltérően rendelkezik;

c) az előkert vonatkozásában azzal, hogy ha az övezetre vonatkozó legkisebb előkerti értéktől az érintett ingatlannal szomszédos 4-4 beépített telken kialakult előkertek számtani átlaga eltér, akkor ez az átlagérték tartandó. A kialakult állapotot a szomszédos 4-4 telek esetében a többségében előforduló érték alapján kell meghatározni, amennyiben ez nem állapítható meg egyértelműen, akkor a vizsgált 4-4 telek átlagértéke tekintendő kialakult állapotnak;
d) azokban az esetekben, ahol a kialakult állapot szerinti oldalkert vagy hátsókert mérete kisebb, mint az övezetre vonatkozó érték, a meglévő építmény átalakítása, felújítása, korszerűsítése, állagmegóvása esetén az OTÉK szerinti telepítési távolság tartandó, új építés vagy bővítés esetén e rendelet előírásait kell alkalmazni;
e) a kialakult állapot értékei az e rendeletnél magasabb szintű jogszabályokban foglaltakat nem haladhatják meg.

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

„(13) Az irányadó szabályozási elemek a következők

	IRÁNYADÓ ELEMEK MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
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)	MG 250-300		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)	G		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 tartalmazzák. A tájékoztató szabályozási elemek a következők:

	MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
1)			
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 5. § (7) bekezdése.

8. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő tizedik napon lép hatályba.

Pintér Szilárd
polgármester

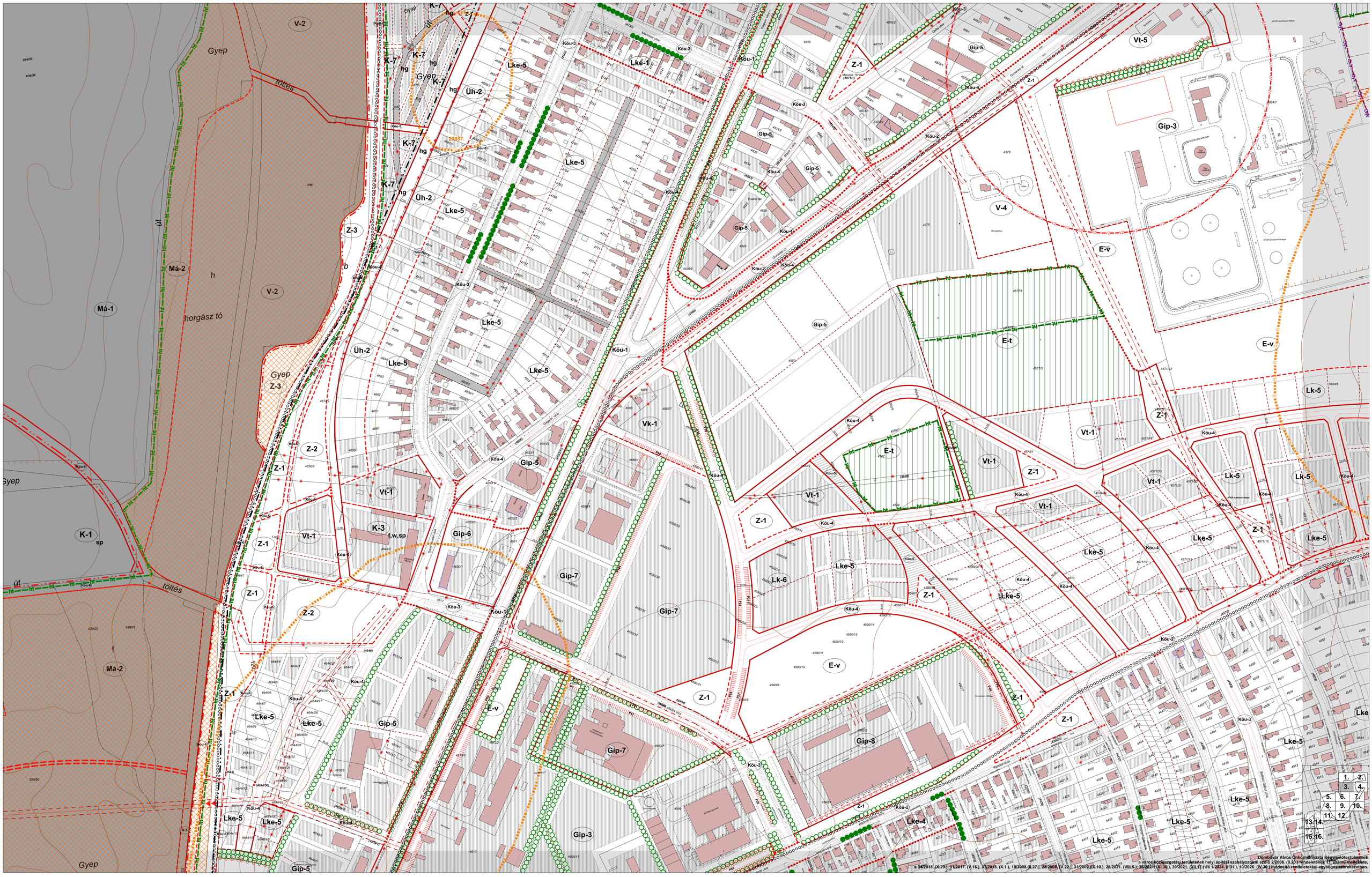
Dr. Szabó Péter
jegyző

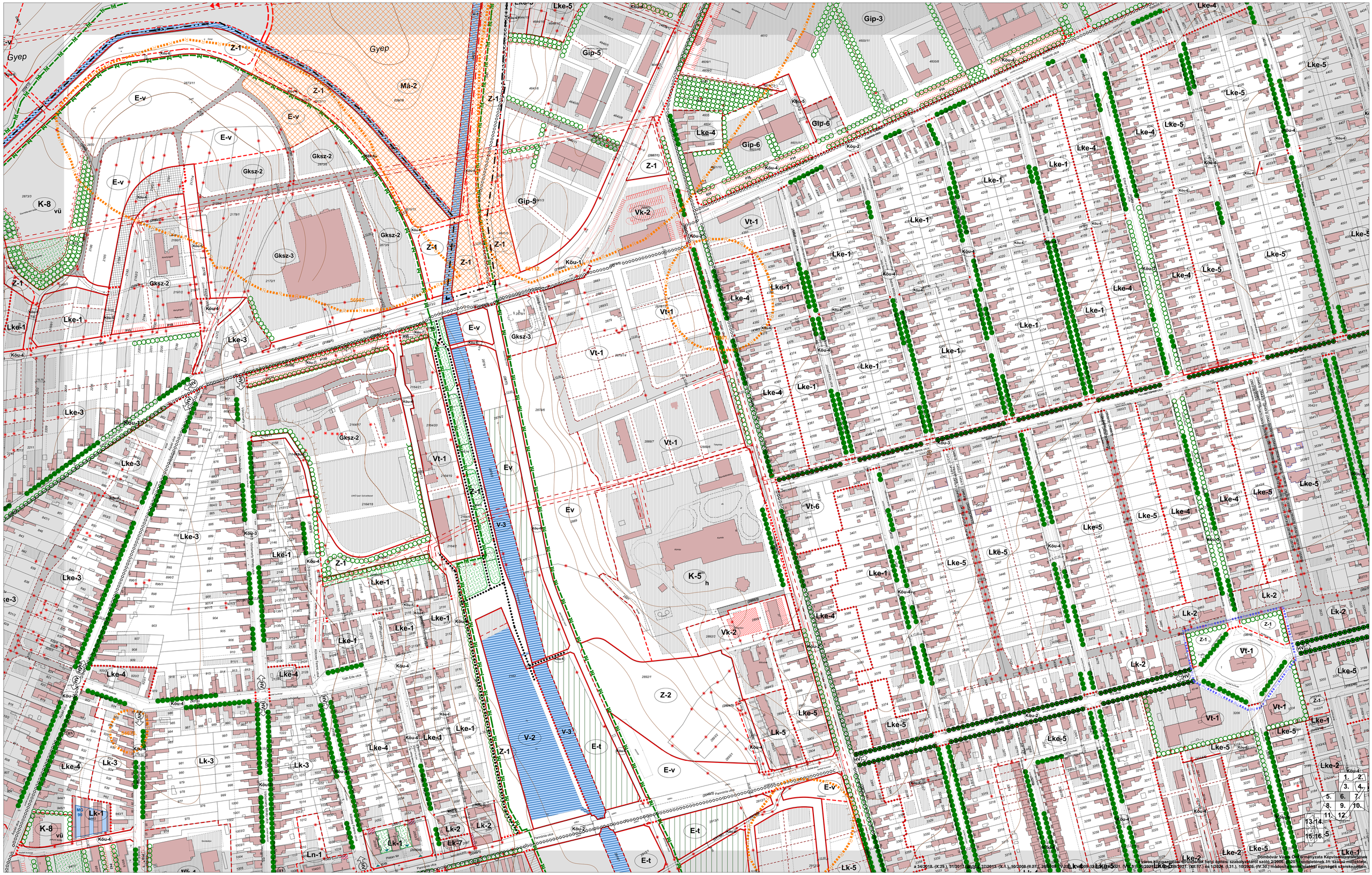
Az önkormányzati rendelet kihirdetése a Városháza hirdetőtábláján való kifüggesztéssel 20…. év … hó … napján megtörtént.

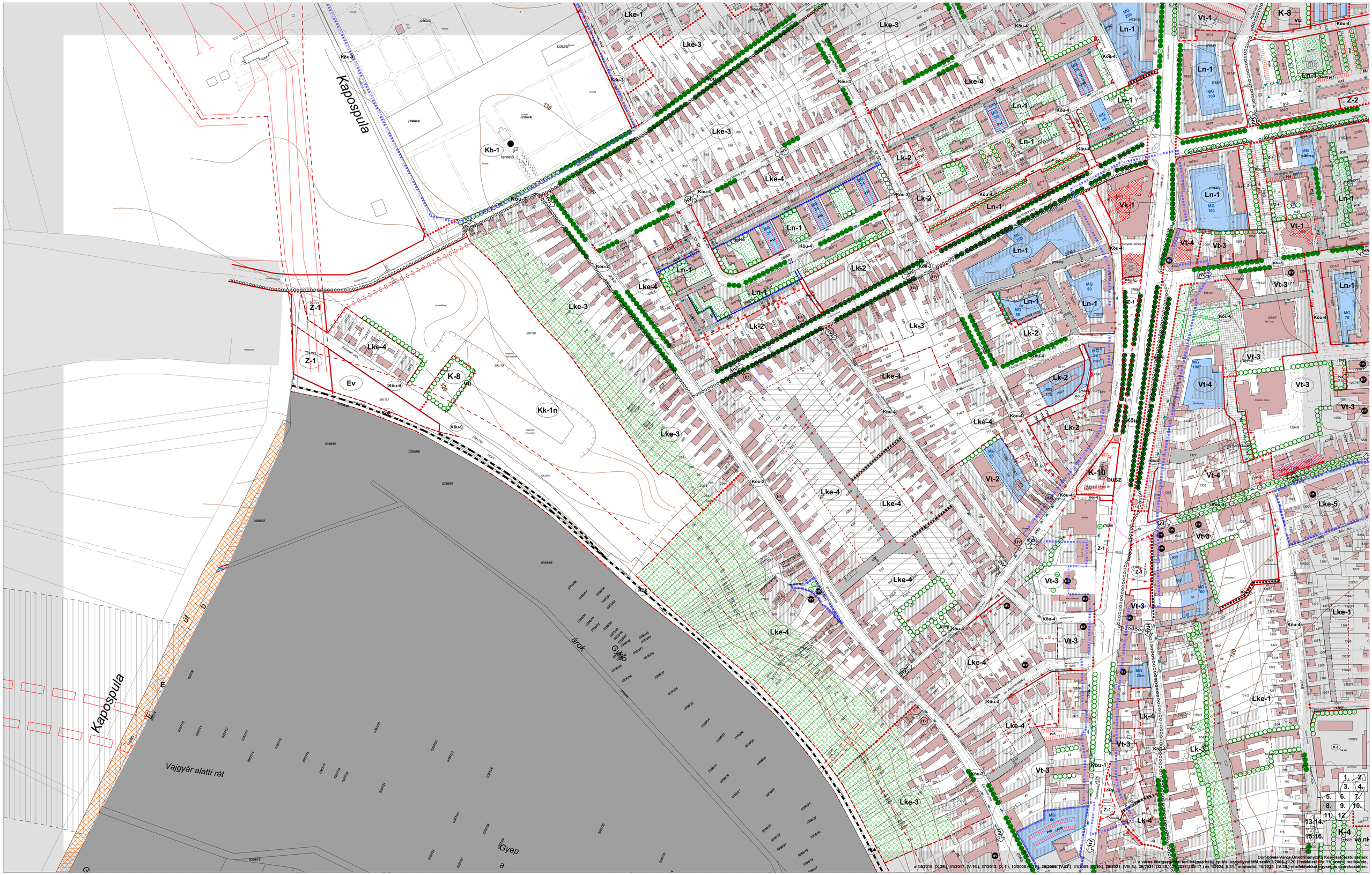
Dr. Szabó Péter
jegyző

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

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


Gyep
út
töltés
Má-1
Má-2
K-1
sp
h
horgász tó
V-2
Z-3
Z-2
Z-1
K-7
hg
Üh-2
Lke-5
Lké-1
Köu-1
Köu-2
Köu-3
Köu-4
Köu-5
Köu-6
Vt-1
Vt-5
K-3
f,w,sp
Gip-6
Gip-7
Gip-8
Gip-5
Gip-3
Vk-1
E-v
E-t
Lk-6
Lk-5
V-4
Malomárok 15 főcsat.
Malomárok
Gyöngyös patak
Gyöngyös utca
Kossuth Lajos utca
Puskin tér
Hősök tere
Dombóvári Evangélikus Templom
Dombóvári Református Templom
Dombóvári Római Katolikus Templom
Dombóvári Városháza
Dombóvári Városi Könyvtár
Dombóvári Városi Uszoda
Dombóvári Városi Sportcsarnok
Dombóvári Városi Strand
Dombóvári Városi Sportpálya
Dombóvári Városi Tenisz Klub
Dombóvári Városi Tenisz Pálya
Dombóvári Városi Tenisz Klubház


Gyep
Z-1
E-v
Má-2
Gksz-2
Gksz-3
K-8 vü
Lke-1
Lke-3
Lke-4
Lke-5
Gip-3
Gip-5
Gip-6
Vk-2
Vt-1
Vt-6
Kou-1
Kou-2
Kou-3
Kou-4
Kou-5
Kou-6
Kou-7
Ev
V-3
V-2
E-t
Z-2
K-5 h
Lk-1
Lk-2
Lk-3
Lk-7
Ln-1
Mg bj
Pannónia utca
Toth Ede utca
Kossuth Lajos utca
Honvéd Jenő utca
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.), 39/2009.(IX.30.), 2/2021. (V. 5.), 25/2021. (XII. 30.), 10/2021. (XII.17.) és 1/2026. (I.31.), 10/2026. (IV.30.) módosító rendeletei egységes szerkezetben.


Kapospula
Kapospula
Vajgyár alatti rét
árok
Gyep
Gyep
Lke-1
Lke-3
Lke-4
Lk-2
Lk-3
Ln-1
Vt-1
Vt-2
Vt-3
Vt-4
Vk-1
K-8
K-10 busz
Z-1
Z-2
Ev
Kk-1n
Kb-1
temető
Kök
Kök
Kök

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
a közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II.29.) rendeletének 11. számú melléklete,
a 34/2018. (X.29.), 31/2017. (V.16.), 37/2015. (XI.1.), 10/2008.(II.27.), 28/2008. (V.22.), 31/2009.(IX.10.), 28/2021, (VIII.5.), 39/2021, (XI.30.), 39/2024. (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. polgármester	dr. Szabó Péter sk. 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

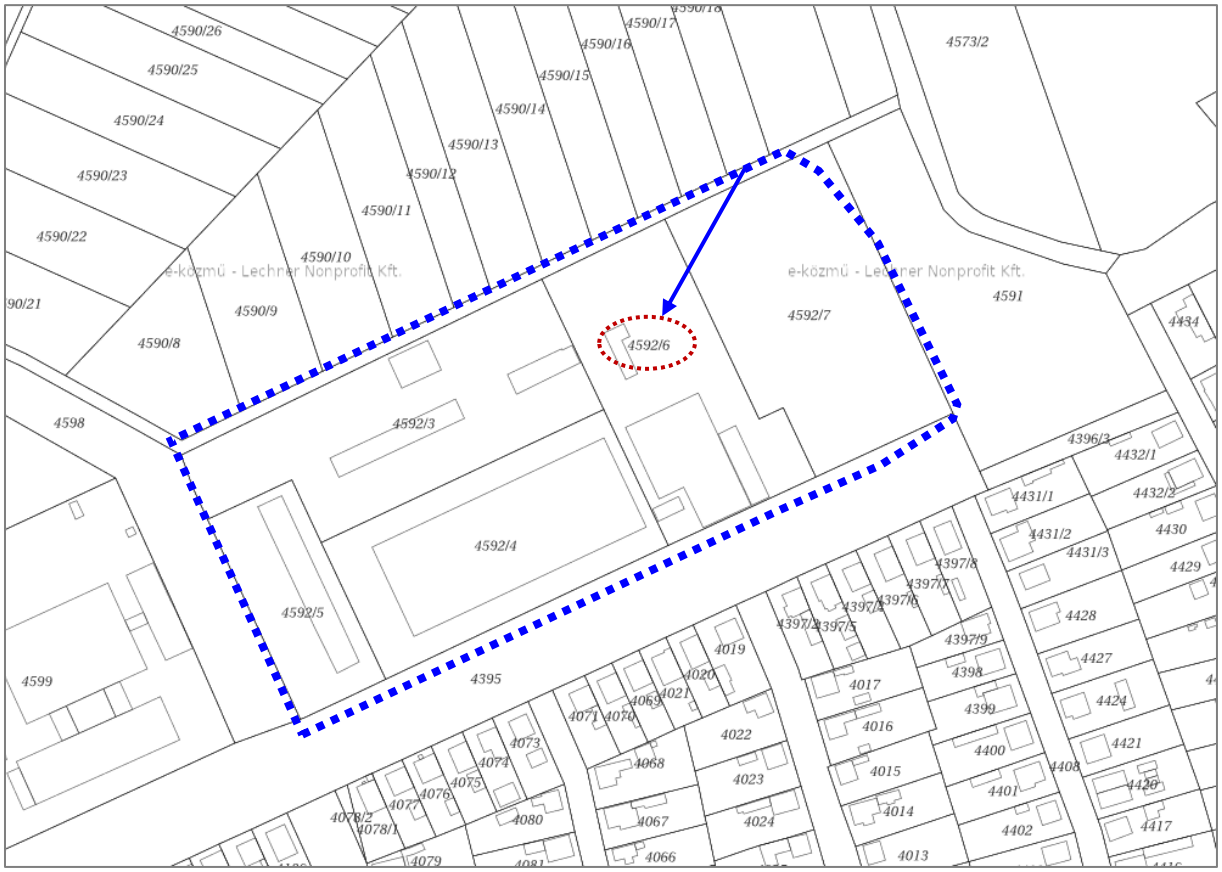
Az érintett fejlesztési terület Dombóvár belterületén, a Radnóti Miklós utca 73. szám alatt található Holz Intertrans Kft. területe, a 4592/6 hrsz-ú ingatlan. A területet déli irányból széles zöldsávval rendelkező közút határolja, északi irányból jelenleg beépítetlen számtóföldi művelés alatt álló területekkel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

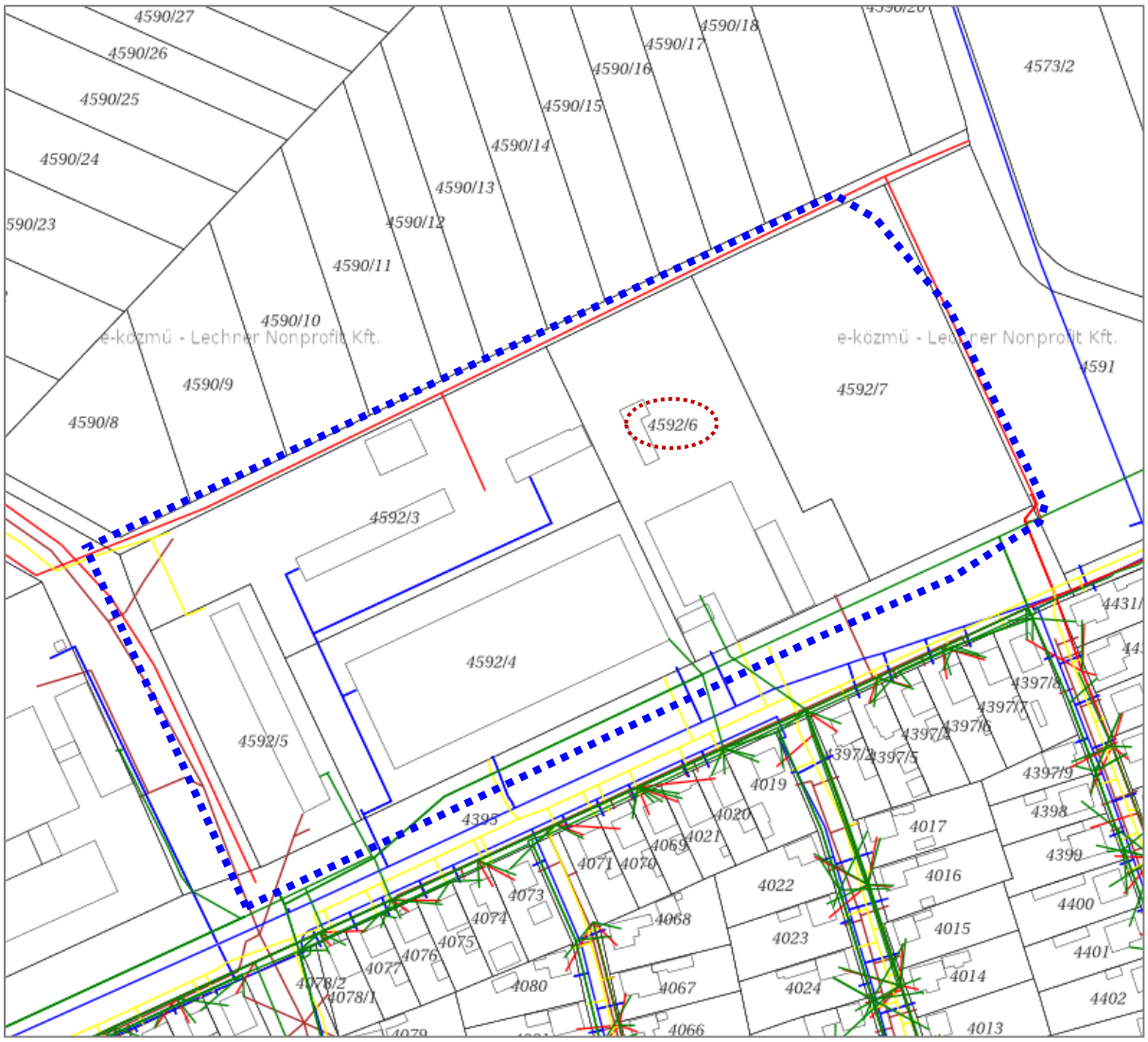
KÖZLEKEDÉS

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

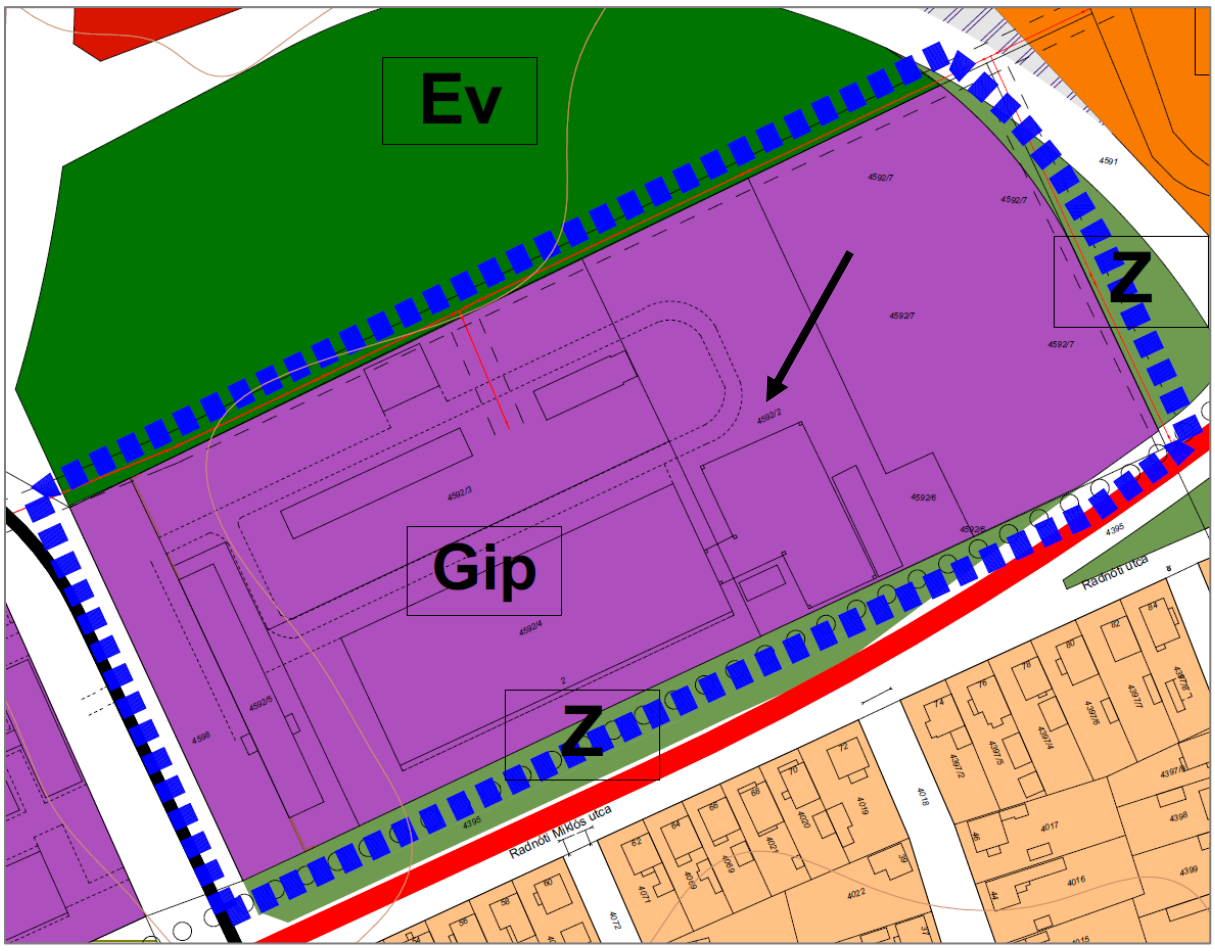
7.1. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

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:-***

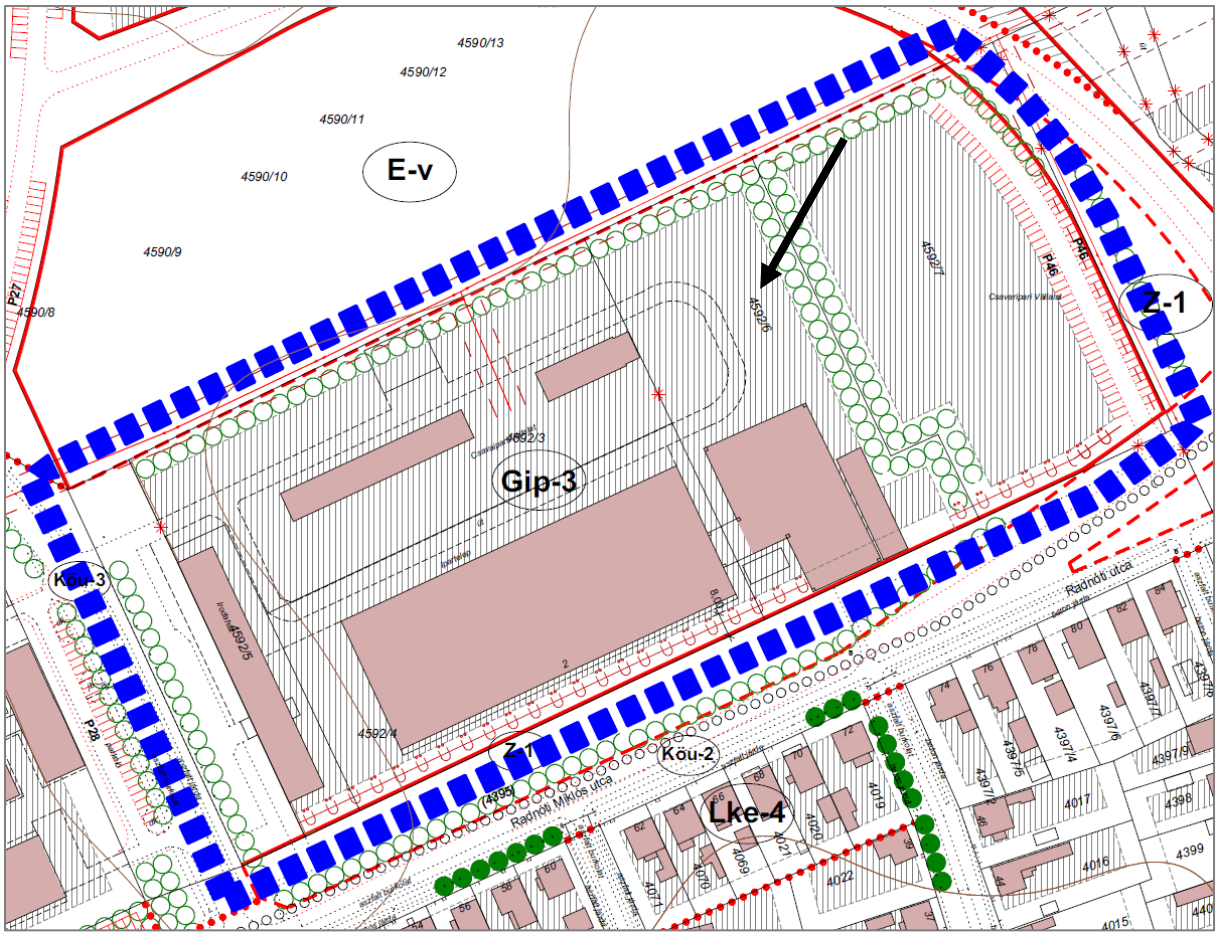
8.2	*Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: -*
8.3	*Elővásárlási jog:-*
8.4	

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.

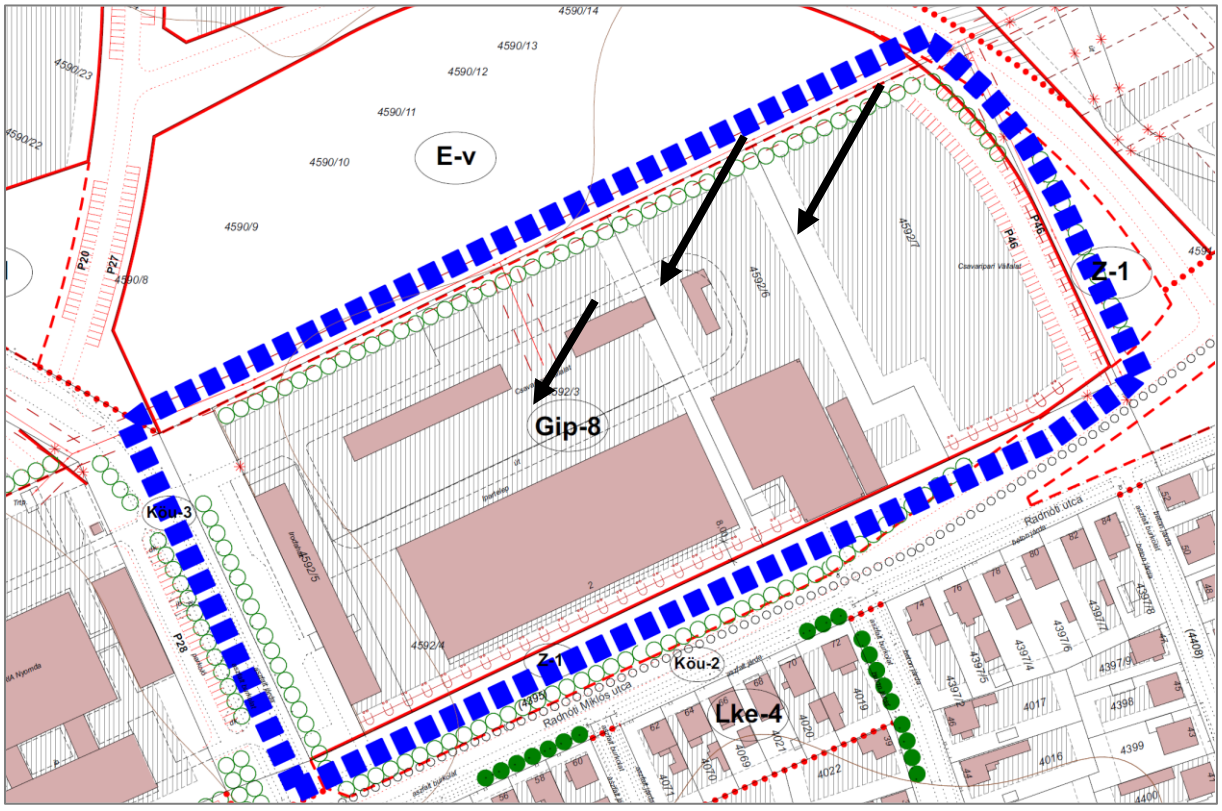
A beépítés paraméterei				
Az övezet telkein				
Elhelyezhető épületek száma	***Megengedett legkisebb***			***Megengedett maximális építménymagasság***
	előkert	***oldalkert***	***hátsókert***	
Több épület létesíthető	*min.8,0 m*	*8,0 m*	*12,0 m*	*9,5 m*

— *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

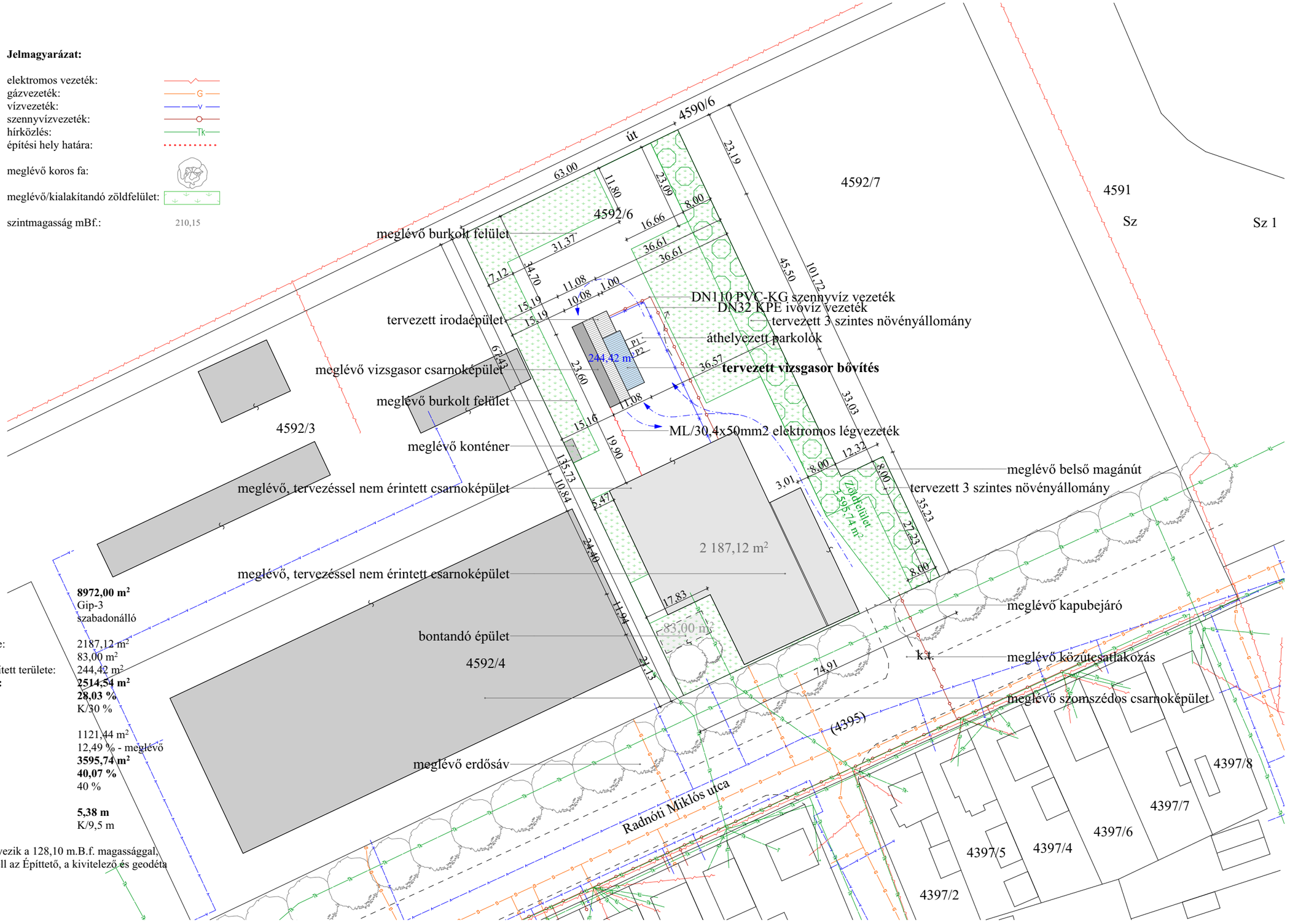
Jelmagyarázat:

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.

6. MELLÉKLET – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ SORÁN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK

TOLNA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

PINTÉR SZILÁRD
polgármester

Dombóvár Város Önkormányzata
Dombóvár
Szabadság u. 18.
7200

Iktatószám: TOB/2/00261-4/2026
Ügyintéző: Nagy Dávid
nagy.david@tolna.gov.hu
Tel.:74/501-250
Hiv. szám: -
Ügyintézőjük: Maár Zoltán

Tárgy: Dombóvár Város településrendezési eszközeinek módosítása (2023. évi 3. számú) - általános eljárás közbenső szakmai vélemény

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (a továbbiakban: E-TÉR) Dombóvár Város településrendezési eszközeinek módosítását kezdeményezte általános eljárásban a településtervek *tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) 66. § előírásai szerint.

A településrendezési eszközök módosításához – az alábbi észrevételek figyelembevételével – az alábbi közbenső szakmai véleményt adom:

- A pdf dokumentáció 17. oldalán szereplő táblázat felső cellájában több elírás is történt, így némely szövegrész értelmezhetetlen, kérem ezek javítását. (pl. a szövegrész végén a zárójeleben szereplő szöveg: „…és gygyhely határa jelölés pórlása…”)
- A HÉSZ tervezet 2. §-a alapján a HÉSZ 6. § (11) bekezdés a) pontja módosul. Véleményem szerint a kialakult állapot tarthatóságát nemcsak az építési engedélyre és az egyszerű bejelentésre nézve lenne szükséges meghatározni, hanem egyéb eljárásokra vonatkozóan is (pl. egyéb építésügyi eljárások, telekalakítási eljárások), érdemesebb általánosságban megfogalmazni, hogyan lehet alkalmazni a kialakult állapotot.
- A HÉSZ tervezet 2. § (2) bekezdése szerint a HÉSZ 6. § (13) bekezdése helyébe a tervezetben bemutatott bekezdés lép. Kérem az irányadó elemek bemutatásánál megjelölni melyik meglévő és melyik tervezett elem, hasonlóan a (15) bekezdésben foglaltak szerint.
- A HÉSZ tervezet 7. §-a alapján a HÉSZ 6. § (11) bekezdés b) pontja hatályát veszti. Javaslom továbbra is meghatározni, hogy a kialakult állapotot mihez viszonyítva kell figyelembe venni (pl. egész telektömbre nézve, vagy ahogy a hatályát vesztő pontban szerepelő 8 egymás melletti telek tekintetében).

- Kérem javítani a HÉSZ 6. § (11) bekezdését a következőre: *„Az **építési övezeti**, övezeti jelekben előforduló "K" betűjelzés kialakult állapotot jelent. Ha az övezetre előírt paraméterektől a kialakult állapot szerinti adatok eltérnek,"*
- A 18. sorszámú indítványi pontnál az újonnan kialakítandó Zöldterült keleti oldalán övezet határa jelölés szükséges. Kérem ennek javítását a belterületi szabályozási tervlapon, valamint a dokumentációban szereplő terv kivágatoknál is.
- A kulturális örökség védelméről szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 85/A. §-a, valamint a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 84. § (4) bekezdése alapján további beépítésre szánt terület kijelölése esetén örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni, kérem annak pótlását.
- Felhívom a figyelmet az Építési és Közlekedési Minisztérium általál készített Településtervezési szabályzat 2/A. § (3) bekezdésben leírtakra. Kérem a HÉSZ rendelet tervezetett ennek megfelelően IJR LocLex által generált záradékkal ellátni.
- Kérem a rendelet-tervezetet a TVKH Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztály TOB/22/589-2/2026. iktatószámú levelében foglaltak szerint javítani:

  „A Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. § a) pontja alapján a jegyző a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által működtetett Integrált Jogalkotási Rendszer (a továbbiakban: IJR) igénybevételével gondoskodik az önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül az önkormányzati rendelet és valamennyi időállapot szerinti egységes szerkezetű szöveg Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételéről.

  A Korm. rendeletben előírtak alapján 2021. április 1. napjától a rendeletek tervezetét a jegyző az IJR rendszer Loclex alrendszerének alkalmazásával szerkeszti meg.

  A Loclex célja, hogy lehetővé tegye az önkormányzati rendelet megszövegezését és megszerkesztését, a módosításokkal egységes szerkezet előállítását és ehhez kapcsolódóan az önkormányzati rendelet közzétételének megvalósítását. A Loclex rendeltetésszerű használata biztosítja a jogszabályszerkesztés követelményeinek betartatását, az önkormányzati rendeletek, illetve jogszabályi rendelkezések joghatás kiváltására való alkalmasságát.

  Amennyiben a rendelet megszerkesztése és megszövegezése a Loclexben történik, kiküszöbölhetőek az utólag észlelt jogalkotási hibák, továbbá a rendszer használatával kikerülhető annak kockázata, hogy a Nemzeti Jogszabálytárban való közzététel nem lesz végrehajtható.

  Ha a normaszöveg előállítása Loclexen kívül, szövegszerkesztőben történik, a tervezet nem feltétlenül alkalmazkodik a szoftver javaslataihoz és hibajelzéseihez, továbbá, ha importálás után a rendszer kodifikációs hibát jelez, a rendelet automatikus publikálása nem valósul meg.

  Fentiek alapján kérem, hogy a jövőben az Állami Főépítészi Iroda részére előzetes véleményezés céljából csak olyan rendelet tervezet kerüljön megküldésre, amit a jegyző a Loclex rendszer alkalmazásával szerkesztett meg."

A vélemény indokolása

Módosuló, hatályos településrendezési eszközök:

- Dombóvár város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2004 (II.9.) határozata a város Településszerkezeti tervéről (a továbbiakban: TSZT)

- Dombóvár Város Önkormányzat *A város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról* szóló 2/2006. (II.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ)

Tervezett módosítás:

- 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.

Dombóvár Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a 228/2022. (XII. 16.) és 103/2023. (IV. 28.) sz. határozatával döntött a tervezett módosítás elindításáról. A tervdokumentáció tartalmazza a települési főépítészi feljegyzést. 107/2026. (VI.25.) határozatával nyilatkozott az Önkormányzat arról, hogy a megjelölt használati célra megfelelő terület a település már beépítésre kijelölt területén belül nincsen.

Az Önkormányzat az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet előírásai alapján a környezet védelméért felelős szervek véleményét megkérte, a beérkezett véleményekre alapozva a polgármester átruházott hatáskörben Dvár_TRE_2023_4mód/1/2026 sz. döntése alapján a környezeti vizsgálat lefolytatását nem írta elő.

Az Önkormányzat településrendezési feladatát a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv) 56. § (1) bekezdése alapján Maár Zoltán önkormányzati főépítész bevonásával látja el.

A hatályos településrendezési eszközökről megállapítható, hogy **azok 2006. évben,** a korábbi R. és az új R. hatályba lépését megelőzően készültek, ezért a tervezett módosítás az alábbi eljárási szabályok alapján:

- az Étv. 60. § (9) bekezdése,
- az új R. 78. § (1) bekezdés b) pontja;

továbbá az alábbi jogszabályi előírások tartalmi követelményeire figyelemmel:

- az Étv.,
- *az országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm.rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 121. § (2) bekezdése [2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete és a módosításkor hatályos III. fejezete],
- az új R. vonatkozó előírásai,
- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT),
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet),

- a Tolna Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Tolna megye területrendezési tervéről szóló 8/2020. (X. 29.) önkormányzati rendelete és 49/2020. (X. 29.) közgyűlési határozata (a továbbiakban: TMTrT) készült.

A „Dombóvár Város településrendezési eszközeinek 2023. évi 4. számú módosítása" c. záró véleményezési dokumentációt 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. dr. Kovács Péter településtervező irányításával készítette el (éknjsz: TT 02-0656).

A TVKH Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztály jogalkotási – jogszabály-szerkesztési szempontból a jóváhagyandó rendelet tervezetére TOB/22/589-2/2026. iktatószámú feljegyzésében észrevételt nem tett.
Az új R. 59. § (4) bekezdése alapján: *„A településterv készítése és módosítása a (2) bekezdés szerinti képviselő-testületi döntés megszületésétől tekinthető folyamatban lévőnek*."
A fentiek alapján jelen településrendezési terv módosítása során nem kellett figyelembe venni a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényt, ugyanis a képviselőtestületi döntések 2022.12.16.-án, illetve 2023.04.28.-án készült, így az folyamatban lévőnek tekinthető.

Tájékoztatás a további teendőkről

Kérem a véleményben foglaltak szerint a tervdokumentációt javítani szíveskedjenek.
Az új R. 5. § alapján a településterv, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat a VII. Fejezetben meghatározott adatszolgáltatás szerinti **állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis felhasználásával,** digitális és papíralapú dokumentálásra is alkalmas módon készül.
Felhívjuk a figyelmet arra, hogy amennyiben a terv készítésekor az OTÉK előírásainál megengedőbb követelményeket kívánnak megállapítani, akkor a Méptv. 81. § (6) bekezdése alapján az állami főépítészi hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatal külön hozzájárulását kell kérni, összefoglalva a módosítás tárgyát és annak jogszerűen alátámasztott indokolását.
Kérem figyelemmel lenni a településrendezési eszközök készítésére vonatkozó jogszabályi előírások betartására, továbbá arra, hogy az Alaptörvény 32. cikk (3) bekezdése szerint önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.
A Méptv. 229. § (6) bekezdés alapján a Méptv. hatálybalépése előtt elfogadott településképi rendeletet 2027. június 30-ig kell a helyi építési szabályzatba beépíteni. A helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket a megyei jogú városban, a fővárosban és a fővárosi kerületekben külön helyi védelmi rendelet is tartalmazhatja. Helyi emlékké nyilvánításra csak abban az esetben kerülhet sor, ha a képviselőtestületi döntéshozatal során a képviselőtestület elé terjesztették a helyi emlékre vonatkozóan a védelem szükségességét alátámasztó szakértői dokumentációt is.

Kérem, hogy a záró véleményezési dokumentáció tegye megismerhetővé az államigazgatási és adatszolgáltató szervek által adott véleményeket, kérem a terviratokat mellékelni.
Az új R. 66. § (7) bekezdés alapján a véleményezést követően a beérkezett véleményeket egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet – ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás

esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.
Tájékoztatom továbbá az új R. 66. § további előírásairól: „(7a) A vélemények értékelését a főépítész a tervező bevonásával készíti elő a (7) bekezdés szerinti döntésre.
(7b) A véleményezési szakasz lezárásáról a képviselő-testület, átruházott hatáskör esetén a döntésre jogosult dönt.
(8) A vélemények kiértékeléséről szóló (7) bekezdés szerinti döntést és a vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntés indokolását az E-TÉR-be fel kell tölteni."
A véleményezési szakasz lezárásáról szóló Kt. döntést, emlékeztetőt, jegyzőkönyvet kérem a záró véleményezési anyaghoz csatolni.
Kérem a partnerségi egyeztetés lefolytatásáról és lezárásáról a tájékoztatást a záró dokumentációban megadni.
A környezeti vizsgálattal kapcsolatosan a végső véleményezési szakasz kezdeményezésénél kérem a környezet védelméért felelős szervek (Kr. 3. melléklet) véleményét és észrevételét összegezni.

Az új R. 66. § (9) bekezdése alapján jelen közbenső szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.
A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó közbenső szakmai vélemény az új R. 66. § rendelkezésére figyelemmel készült.

A Tolna Vármegyei Kormányhivatal állami főépítészi feladatát és hatáskörét *a főépítészi tevékenységről* szóló 190/2009. (IX. 100005.) 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.

Szekszárd, elektronikus aláírás napján

Tisztelettel:

Dr. Bozsolik Róbert Zsolt főispán nevében és megbízásából:

Hajba Csaba
állami főépítész

Értesül:
1. Címzett
2. Irattár

Észrevételek
1. észrevételek Tolna Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály 2026-07-27 07:52:15
Tárgy: Dombóvár város településrendezési eszközeinek „2023. évi 4. számú módosítása” – véleménye-zési szakasz Tisztelt Címzett! Dombóvár Város Önkormányzata a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvé-delmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályának (a továbbiakban: hatóság) véleményét kérte a város tele-pülésrendezési eszközeinek 2023. évi 4. számú módosításához. 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 mó-dosításáról. Dombóvár Város Önkormányzata a hatályos településrendezési eszközök módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogin-tézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárás keretében kívánja lefoly-tatni. A tervezett módosítások: 1. A helyi építési szabályzatban a „kialakult állapot” meghatározásának és alkalmazásának felülvizsgála-ta, pontosítása. (103/2023. (IV. 28.) Kt. határozat; 1.14 pont 15. módosító indítványa); 2. 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); 3. 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); 4. 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 véleményezési dokumentációhoz kapcsolódóan környezetvédelmi szempontból – a minden-kor hatályos szakágazati jogszabályokban foglaltak betartása mellett – elvi kifogás nem merült fel. Táj- és természetvédelem A tervezett módosítások területei védett természeti területnek, Natura 2000 területnek, Országos Ökoló-giai Hálózatnak, tájképvédelmi övezetnek nem képezik részét. Fentiekre tekintettel táj- és természetvédelmi szempontból a hatóság a tervezett módosításokat elfogad-ja. Hulladékgazdálkodás Dombóvár Város Településrendezési tervének 2023. évi 4. számú módosításával kapcsolatban a hulla-dékgazdálkodási hatóság részéről - a mindenkor hatályos szakágazati jogszabályok betartása mellett - kizáró ok nem merül fel. A fentiekre tekintettel a hatóság Dombóvár város településrendezési eszközeinek 2023. évi 4. számú módosítását a hatályos és vonatkozó jogszabályi előírások betartása mellett elfogadásra javasolja. A kiadmányozási jog gyakorlása a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás és a Tolna Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozás szabályairól szóló 8/2025. (VII. 31.) utasítása alapján történt. Szekszárd, elektronikus aláírás napján Tisztelettel, Dr. Bozsolik Róbert Zsolt főispán nevében és megbízásából: Blaskovits Zoltán osztályvezető

TOLNA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

DOMBÓVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Iktatószám: TOG/82/00367-8/2026.
Ügyintéző: Kovács Viktor
Hiv. sz.:

Dombóvár

Tárgy: Dombóvár város településrendezési eszközeinek „2023. évi 4. számú módosítása” – véleményezési szakasz

Tisztelt Címzett!

Dombóvár Város Önkormányzata a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályának (a továbbiakban: hatóság) véleményét kérte a város településrendezési eszközeinek 2023. évi 4. számú módosításához.

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 helyi építési szabályzatban a „kialakult állapot” meghatározásának és alkalmazásának felülvizsgálata, pontosítása. (103/2023. (IV. 28.) Kt. határozat; 1.14 pont 15. módosító indítványa);
2. 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);
3. 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);
4. 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 véleményezési dokumentációhoz kapcsolódóan környezetvédelmi szempontból – a mindenkor hatályos szakágazati jogszabályokban foglaltak betartása mellett – elvi kifogás nem merült fel.

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

Táj- és természetvédelem

A tervezett módosítások területei védett természeti területnek, Natura 2000 területnek, Országos Ökológiai Hálózatnak, tájképvédelmi övezetnek nem képezik részét.

Fentiekre tekintettel táj- és természetvédelmi szempontból a hatóság a tervezett módosításokat elfogadja.

Hulladékgazdálkodás

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

A fentiekre tekintettel a hatóság Dombóvár város településrendezési eszközeinek 2023. évi 4. számú módosítását a hatályos és vonatkozó jogszabályi előírások betartása mellett elfogadásra javasolja.

A kiadmányozási jog gyakorlása *a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról* szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás és a Tolna Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének *a kiadmányozás szabályairól* szóló 8/2025. (VII. 31.) utasítása alapján történt.

Szekszárd, elektronikus aláírás napján

Tisztelettel,

Dr. Bozsolik Róbert Zsolt főispán nevében és megbízásából:

Blaskovits Zoltán
osztályvezető

TOG/82/00367-8/2026.

Értesül:

1. Dombóvár Város Önkormányzata, **OÉNY**
2. Irattár

DÉL-DUNÁNTÚLI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG PÉCS

IGAZGATÓ

Dátum:
2026.07.15.

Ügyiratszám:
009768-0129/2026

Előadó:
Hegedüs Gergely

Melléklet:
-

Tárgy: Dombóvár város településrendezési eszközei 2023. évi 4. számú módosításának véleményezése

Pintér Szilárd
polgármester

Dombóvár Város Önkormányzata

Dombóvár
Szabadság u. 18.
7200

Tisztelt Polgármester Úr!

A Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 11. mellékletében foglaltaknak megfelelően, véleményét az alábbiak szerint adja meg.

A Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság **Dombóvár város településrendezési eszközeinek 2023. évi 4. számú módosításával kapcsolatban kifogást nem emel**, ugyanakkor, mivel a módosításokkal érintett területek a városi belterületen helyezkednek el (amely már nem tartozik Igazgatóságunk működési területéhez), javasoljuk a dokumentáció területileg illetékes Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság részére történő megküldését is.

Tisztelettel:

György Zsolt
mb. igazgató

A MI VÍZÜGYÜNK

központi telefonszám: +36 72 506 300 . cím: H-7623 Pécs, Köztársaság tér 7. . levélcím: H-7602 Pécs, Pf.:101
. e-mail cím: titkarsag@ddvizig.hu . honlap: www.ddvizig.hu

KÖZÉP-DUNÁNTÚLI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
SZÉKESFEHÉRVÁR

Tárgy: Dombóvár Település Településrendezési eszközök módosítása - véleményezés

Tisztelt Címzett!

Dátum: elektronikus bélyegző szerint

Ügyiratszám: Szfvár-007136-31/2026.

Előadó: Ádámné Stitz Kornélia

Dombóvár Település Településrendezési eszközök módosítása tárgyában az alábbiak szerint adjuk meg véleményünket, észrevételeinket.

Észrevételek
1. észrevételek Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 2026-07-31 12:20:41
Amennyiben a módosítással, az érintett területeken történő fejlesztésekkel a víziközmű hálózatok fejlesztése, átépítése válik szükségessé, azok kiépítése vízjogi létesítési engedély köteles tevékenység.
2. észrevételek Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 2026-07-31 12:20:41
A fejlesztésekkel járó vízigény biztosítására és a keletkező szennyvizek fogadására vonatkozóan a víziközművek üzemeltetőjével, a DRV.-vel egyeztetni szükséges. Kérjük a dombóvári szennyvíztisztító telep kihasználtsági adatainak figyelembevételét, valamint erre vonatkozóan az agglomeráció másik településével (Döbrököz) történő egyeztetést az esetlegesen azokat érintő tervezett fejlesztések miatt! A keletkező szennyvizek, csapadékvizek ártalommentes, környezetveszélyeztetést kizáró módon történő kezeléséről/elhelyezéséről gondoskodni kell. A keletkező szennyezett csapadékvizek befogadóba történő bevezetése előtti tisztításáról gondoskodni kell. A közcsatornába bevezetett szennyvizek minőségének meg kell felelnie *a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló* 28/2004. (XII. 25.) számú KvVM rendelet 4. számú mellékletében előírt küszöbértékeknek.
3. észrevételek Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 2026-07-31 12:20:41
Igazgatóságunk nyilvántartása alapján a tervezett módosításokkal érintett ingatlanok területei nem részei belvízvédelmi öblözetnek, valamint rendszeresen vízjárta területtel sem érintettek.
4. észrevételek Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 2026-07-31 12:20:41
A tervezett módosításokkal érintett ingatlanok területein Igazgatóságunk vagyonkezelésében lévő vízfolyás, vízilétesítmény nem található.

A MI VÍZÜGYÜNK

5. észrevételek Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 2026-07-31 12:20:41
A tervezett módosítások közül a Dombóvár 4592/6 hrsz.-ú építési telek felülvizsgálata érinti a 35700/4618-15/2020.ált. iktatószámú határozattal kijelölt Dombóvári városi vízmű „B” védőidomának felszíni vetületét. Az érintett ingatlanok övezeti átsorolása vízbázisvédelmi szempontokat nem érint, azonban a területek hasznosítása során **figyelembe kell venni** a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet (kiemelten a III. fejezet és 5. sz. melléklet), korlátozásait, illetve a vízbázisvédelmi tervek, valamint „a felszín alatti vizek védelméről" szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásait.
6. észrevételek Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 2026-07-31 12:20:41
Összegzés: A rendelkezésre álló dokumentáció alapján településterv elfogadásához fentiek figyelembevételével vízügyi szempontból hozzájárulunk.

Horváth Angéla
igazgató

Kapják: E-TÉR
KDTVÍZIG (LN) B2, B3, B9

TOLNA VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓ

Tárgy:	Dombóvár város helyi építési szabályzat módosítása
Hiv. szám:	-
Ügyintézőjük:	-
Ügyintéző:	Illés Mónika tű. százados
Telefon:	06-74-504-700

Pintér Szilárd
Polgármester
Dombóvár Város Önkormányzata

Dombóvár

Tisztelt Pintér Szilárd Polgármester Úr!

Dombóvár város helyi építési szabályzatának módosításához kapcsolódó megkeresésére az alábbiakat javaslom figyelembe venni a dokumentáció véglegesítése előtt:

1. A település ár- és belvíz által veszélyeztetett területeire az állandó építési tilalom kiterjesztése indokolt.
2. A csapadékvíz-elvezető rendszer kialakítását (méret, kapacitás, elvezető és áteresztő képesség) a terület-felhasználás során tervezni szükséges.
3. Azokon a részeken, ahol a talaj laza, löszös szerkezetű, ott az (elvi) építési engedély kiadása előtt be kell szerezni az állami földtani feladatokat ellátó Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága szakmai véleményét.

A települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet 1. számú melléklete értelmében Dombóvár város I-es katasztrófavédelmi osztályba sorolt.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.), valamint a 11. melléklet 11. pontja alapján az alábbi adatokat szolgáltatom.

A katasztrófavédelmi feladatok ellátása érdekében Dombóvár városban lebiztosítás szükséges. *A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet* 2. sz. melléklete szerint a katasztrófavédelmi szempontból I. veszélyességi osztályba sorolt településeken az elégséges védelmi szint meglétéhez a következők szükségesek:

- *Riasztás: a lakosság központi riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatása feltételeinek biztosítása*
- *Lakosságvédelmi módszer: a kockázatbecslésben megállapítottaknak megfelelően, elsősorban elzárkózás, indokolt esetben kitelepítés*
- *Felkészítés: a) a lakosság évente történő aktív tájékoztatása, b) a lakosság passzív tájékoztatása nyomtatott és elektronikusan elérhető információs anyagok*

biztosításával, c) a lakosság felkészítése a riasztás módszerének és jelének felismerésére, valamint az annak megfelelő magatartási szabályokra

- *Védekezés:*
  a) különleges felszerelések és kiképzett szakértők (önkéntes mentőszervezetek) bevonásának tervezése és begyakoroltatása, b) a kockázatbecslésnek megfelelően a polgári védelmi szervezetek megalakítása, c) a karitatív és más önkéntes, humanitárius feladatot ellátó szervek bevonásának tervezése és begyakorolta
- *Induló katasztrófavédelmi készlet: teljes induló katasztrófavédelmi készlet megléte*

Az R. 11. melléklet alapján a polgári védelmi célú adatszolgáltatás a lebiztosított objektumokról és szolgáltatásokról a települési veszélyelhárítási terv mellékletét képező települési adattár alapján valósul meg. Az adattár elektronikus formában Dombóvár város polgármesterénél rendelkezésre áll.

A településen telepített riasztó eszközök (MÁV pu., Katona J. u. 2., Zrínyi u. 90., Kórház u. 130., Berzsenyi u. 10., V. u. 31/a) működőképes állapotban vannak.

Megfogalmazott javaslatainkat kérjük figyelembe venni.

A tájékoztatást az R-ben foglaltak alapján adtam.

Kelt: Szekszárd, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

Dr. Balázs Gábor tű. dandártábornok
tűzoltósági főtanácsos
igazgató

Melléklet: –
Terjedelem: 2 oldal
Kapja: Címzett (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – OÉNY rendszeren keresztül)

Cím: 7100 Szekszárd, Wesselényi u. 15.
Telefon: +36(74) 504-700
E-mail: tolna.titkarsag@katved.gov.hu
Hivatali Kapu azonosító: TMKVI (KRID:608441175)

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített

36700/653-1/2026.ált.

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

dr. Szabó Péter polgármester úr
részére

Dombóvár Város Önkormányzata

Dombóvár
Szabadság u. 18.
7200

Iktatószám: BP/0801/00213-6/2026
Ügyintéző: Bánhidi Viktória
Telefon: +36 1 815 9633
Tárgy: Dombóvár város településrendezési eszközeinek 2023. évi 4. számú módosítása – véleményezési szakasz

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre KRID: 435048708

Tisztelt Polgármester Úr!

Dombóvár város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos kísérőlevél nélküli – Hivatalomhoz 2026. július 14-én E-TÉR-en keresztül érkezett – megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

Fentiekre tekintettel, a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. Az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

A főispán helyett eljáró dr. Mészár Erika főigazgató nevében és megbízásából:

Koszéj Adél
osztályvezető

Gyorsforgalmi Útügyi Osztály
Cím: 1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39. - 1525 Budapest, Pf. 39 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – KRID: 645240704
E-mail: uto@bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

KÖZLEKEDÉSI ÉS BERUHÁZÁSI MINISZTÉRIUM

VASÚTI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Iktatószám:	KÖFÁT/42401-1/2026/VHF
Ügyintéző:	Tóth-Németh Szilvia
Telefonszám:	+36 1 814 1842
E-mail:	orszagos.vasutinfra@kbm.gov.hu
Postacím:	1442 Budapest Pf.: 89.
KRID:	162737765 EKMVHF
Hiv.sz.:	E-TÉR 36247

Dombóvár Város Önkormányzata
7200 Dombóvár, Szabadság u. 18.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Dombóvár Város Önkormányzata (7200 Dombóvár, Szabadság u. 18.) az E-TÉR 36247 hivatkozott ügyiratszámon a *„Dombóvár város településrendezési eszközeinek 2023. évi 4. számú módosítása”* tárgyú megkeresésére a hatóságként eljáró közlekedési és beruházási miniszter (1138 Budapest, Váci út 188. a továbbiakban: Hatóság) a következő döntést hozta:

Dombóvár település településrendezési eszközök módosítása vonatkozásában a Hatóság észrevételt nem tesz.

Egyebekben tájékoztatom, hogy a fejlesztés megvalósítási szakaszában az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. Építésügyi ügyek 21. pontjában foglaltak teljesülése esetén az építtetőnek a Hatóságot, mint szakhatóságot kell megkeresnie.

Rögzítem, hogy az egyeztetési eljárás időpontjában a közlekedésért felelős miniszter a Kormány tagjainak feladat- és hatásköréről szóló 90/2026. (V. 13.) Korm. rendelet 106. § e) pontja alapján a közlekedési és beruházási miniszter.

A Hatóság a döntés meghozatala során a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 6.§ (5) bekezdésben meghatározott hatásköre alapján és országos illetékességgel járt el.

A kiadmányozási jog a Közlekedési és Beruházási Minisztérium szervezeti és működési rendjének ideiglenes meghatározásáról szóló 2/2026. (VII. 17.) KBM utasítás 1. § (2) bekezdésére figyelemmel

az Építési és Közlekedési Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 2/2022. (XII. 28.) ÉKM utasítás 1. melléklet 106. § (1) bekezdésén alapul.

Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

Vitézy Dávid
közlekedési és beruházási miniszter

nevében és megbízásából:

Rácz Imre
osztályvezető

A tájékoztatást E-TÉR rendszerben kapják:

1. **Dombóvár Város Önkormányzata**
   7200 Dombóvár, Szabadság u. 18.
2. **Irattár**

TOLNA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Pintér Szilárd
Dombóvár Város Önkormányzata
Polgármester

Iktatószám: TOT/UT/207-2/2026
Ügyintéző: Kleics Csaba
Elérhetőség: +36 74/795-935

E-TÉR felületen

Tárgy: Dombóvár Település HÉSZ módosítása általános egyeztetési eljárással v7 - véleményezése

Tisztelt Polgármester Úr!

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: 1997. évi LXXVIII. törvény) és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet) 66. § (2) bekezdése alapján „Dombóvár Település HÉSZ módosítása általános egyeztetési eljárással v7”-nek véleményezése kapcsán a hivatkozott számon, az E-TÉR rendszerben 2026. július 14-én megküldött dokumentációban (Címe: „Dombóvár Város Településrendezési eszközeinek 2023. évi 4. Számú módosítása általános eljárásban – véleményezési dokumentáció”; településtervező: dr. Kovács Péter - településtervező; névjegyzéki szám: TT 02-0656; dátum: 2026. 07.) az alábbi tervezett módosítások szerepelnek (a felsorolás pontszámozása a dokumentum pontszámozását követi):

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 dokumentációt áttanulmányozva az alábbi észrevételeket tesszük:

- A 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.

.

A fenti megállapítások mellett, a tervezett módosítások a közlekedés biztonságra negatív hatást nem gyakorolnak, ellenük kifogást nem emelünk, elfogadásra javasoljuk.

A dokumentációban szereplő projektek részletes kidolgozása során, a tervezett fejlesztések közlekedési infrastruktúrát érintő elemeinek kidolgozását, az érvényben lévő Útügyi Műszaki Előírásokban rögzített vonatkozó műszaki paraméterek, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény vonatkozó pontjai figyelembe vételével kell készíteni.

A véleményt az 1997. évi LXXVIII. törvény alapján rendelkező 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. melléklete 16. pontja alapján eljárva adtam meg. A szakterületre vonatkozó véleményt biztosító jogszabályi tartalmi kereteket az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelet, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet valamint az érvényben lévő útügyi műszaki előírások biztosították.

A Tolna Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Járműforgalmi Osztály illetékessége és hatásköre a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés b) pontja és (3) bekezdése, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) -(2) bekezdésén alapul.

Szekszárd, elektronikus aláírás napján

Tisztelettel:

dr. Bozsolik Róbert Zsolt főispán nevében és megbízásából:

dr. Benke Erzsébet
főosztályvezető

A TOT/UT/207-2/2026 sz. levelet kapják:

I. Kézbesítés útján

1. **Dombóvár Város Önkormányzata** E-TÉR rendszeren keresztül

II. Irattár

TOLNA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

PINTÉR SZILÁRD
Dombóvár Város Polgármestere

Iktatószám: TOD/25B/0507-2/2026.
Ügyintéző: Pap Csilla
Elérhetőség: +36-74/505-596
pap.csilla@tolna.gov.hu

Tárgy: Dombóvár Város településrendezési eszközeinek 2023. évi 4. számú módosításához vélemény

Tisztelt Polgármester Úr!

Dombóvár Város Önkormányzata azzal kereste meg a Tolna Vármegyei Kormányhivatalt (a továbbiakban: örökségvédelmi hatóság), hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) előírásainak megfelelően, a 66. § eljárási szabályainak alkalmazásával közölje véleményét Dombóvár Város településrendezési eszközeinek 2023. évi 4. számú módosításával kapcsolatban. A településrendezési eszközök egyeztetése általános egyeztetési eljárás keretében zajlik.

Az új R. 64. § (1)-(2), és 66. § (1)-(2) bekezdés rendelkezése alapján az örökségvédelmi hatóság a Kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 62. § b) pontja szerinti örökségvédelmi felügyeleti feladatkörében az alábbi örökségvédelmi észrevételeket teszi.

- A tervanyagban szereplő 13., valamint a 17. számú módosítás a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás jelenlegi adatai szerint nem érint védett kulturális örökségi elemet.
- A 16. számú módosítással érintett ingatlan (4592/6 hrsz.) örökségvédelmi szempontból nem érintett, azonban felhívjuk a figyelmet, hogy a módosítás által lehatárolt tömb területén, a 4592/8 hrsz.-ú ingatlanon nyilvántartott régészeti lelőhely található (Dombóvár 65, Radnóti u. végén; azonosító: 91233). A nevezett lelőhely nincs feltüntetve a településrendezési terveken, kérjük ennek pótlását az új örökségvédelmi hatástanulmány készítése kapcsán.
- A 18. számú módosítás által lehatárolt tömb szélén nyilvántartott régészeti lelőhely található (Dombóvár 19, Bezerédj u. 75.; azonosító: 54676).

  A tervdokumentáció alapján a 18. számú módosítás kapcsán új beépítésre szánt terület kijelölése is történik. Ebben az esetben a 68/2018. Korm.r. 84. § (4) bekezdése alapján az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarészét régészeti terepbejárással történő kutatás alkalmazásával kell kiegészíteni az adott területen. Tekintettel arra, hogy jelen esetben a módosítással érintett terület örökségvédelmi érintettsége terepi kutatás hiányában csak feltételezhető, a Kötv. 85/A. § (1) bekezdésben foglaltak alapján az örökségvédelmi

hatóság a hatástanulmány terepi kutatással való kiegészítésétől jelen eljárásban eltekint, amennyiben az önkormányzat a településrendezési eljárás záró véleményezési szakaszáig nyilatkozik – és a nyilatkozatot a záró véleményezési dokumentációhoz csatolja, hogy a 18. számú módosítással érintett terület terepi kutatását 2027-ben az új régészeti hatástanulmány keretei között a megfelelő jogosultsággal rendelkező szakértővel elvégezteti.

A tervezett módosítások ellen – a fenti feltétellel – örökségvédelmi szempontból nem emelünk kifogást.

Szekszárd, 2026. 07. 31.

Dr. Bozsolik Róbert Zsolt főispán nevében és megbízásából:

Tisztelettel:

Tolna Vármegyei Kormányhivatal 225.

Ódorné Tóth Tünde
osztályvezető

Kapják:
1. Pintér Szilárd, Dombóvár Város Polgármestere – *E-téren keresztül*
2. Irattár

BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY
ERDÉSZETI ÉS FÖLDMŰVELÉSÜGYI OSZTÁLY

Dombóvár Város Önkormányzata

Pintér Szilárd
polgármester részére

Iktatószám: BA/52/05843-2/2026
Ügyintéző: Felső-Nemesné Tóth Marianna
Tárgy: Dombóvár Város Településrendezési eszközeinek módosítása

Elektronikus úton továbbítva

Tisztelt Polgármester Úr!

Az erdészeti hatóságként eljáró Baranya Vármegyei Kormányhivatal (Agrárügyi Főosztály Erdészeti és Földművelésügyi Osztály, 7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12., a továbbiakban: **Baranya Vármegyei Kormányhivatal**) Dombóvár Város Önkormányzatának az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (E-TÉR) érkezett megkeresésére, Dombóvár településrendezési eszközeinek 2023. évi 4. számú
felülvizsgálata vonatkozásában **kifogást nem emel, észrevételt nem tesz.**

Az Erdészeti Hatóság tárgyi ügyben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (3)-(4) bekezdései, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés, 4. § (2) bekezdése és 3. mellékelt II/2.c. pontja alapján adta meg véleményét. Erdészeti hatóságként a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése alapján járt el, illetékességi területéről a 2. melléklete 6. pontja rendelkezik

7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12.
☎: +36 72 795 009
✉: efo@baranya.gov.hu
HKP rövidnév: BAMKHEI; KRID: 505958775
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK AF EFMO; KRID: 223384900
Honlap: kormanyhivatalok.hu

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Pécs, dátum az elektronikus aláírás szerint

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Felső-Nemesné Tóth Marianna
ügyintéző

Kapják:
1. Címzett – ***ETÉR***
2. Irattár

7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12.
☎: +36 72 795 009
✉: efo@baranya.gov.hu
HKP rövidnév: BAMKHEI; KRID: 505958775
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK AF EFMO; KRID: 223384900
Honlap: kormanyhivatalok.hu

HONVÉDELMI MINISZTÉRIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
m i n t h o n v é d e l m i s z a k h a t ó s á g
1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.
Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12
Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu

Nyt. szám: 9197-2/2026/h

. számú példány
„Elektronikusan továbbítandó!”

Pintér Szilárd
Dombóvár Város Önkormányzata
polgármester

7200 Dombóvár
Szabadság u. 18.

Tárgy: Dombóvár város településrendezési eszközeinek 2023. évi 4. számú módosítása - általános eljárás, véleményezési szakasz

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltattam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) 11. melléklet táblázat 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 74. § (2) bekezdés h) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. sz. melléklet 15. sor b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 54. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Dr. Ruszin-Szendi Romulusz
honvédelemért felelős miniszter
nevében és megbízásából

Dr. Bánfi Réka
főosztályvezető

Készült: 2 példányban
Egy példány: 2 lap
Ügyintéző (tel/fax): Gottwald Erzsébet (tel.:+36 (1) 474-1111/21-032; HM 022-21-032; fax: +36 (1) 474-1467)
Kapják: 1. sz. pld.: Irattár
2. sz. pld.: Címzett

HONVÉDELMI MINISZTÉRIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
Pécsi Hatósági Iroda

Iktatószám: K/18429-2/2026
Tárgy: Véleményezés
Ügyintéző: Mészáros László
Készült: 2026. július 16.

Pintér Szilárd polgármester úr részére
Dombóvár
Szabadság u. 18.
7200

Tisztelt Pintér Szilárd Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) Dombóvár Város Településrendezési eszközeinek 2023. évi 4. számú véleményezési dokumentációjának 13., 16., 17. és 18. számú módosító indítványait megvizsgálta.

A módosítások hírközlési érdeket nem sértenek, a Hatóság kifogást nem emel.

Jelen véleményt *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Korm. rendelet**) 64. §-ában meghatározottak szerint a Korm. rendelet. 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

Elektronikusan aláírt dokumentum.
Kiadmányozta: Petres István hatósági irodavezető, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Pécsett, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.

NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Iktatószám: NNGYK/56044-2/2026
Ügyintéző: Czékus Miklós
Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Véleményezési dokumentáció véleményezése

Hivatkozási szám: -
Melléklet: -

Pintér Szilárd
polgármester részére

Dombóvár Város Polgármesteri Hivatala
E-TÉR rendszeren keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott illetékességét figyelembe véve Dombóvár Város településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó véleményezési dokumentációt áttekintette.

Figyelemmel arra, hogy kémiai biztonsági hatáskört érintő közvetlen fejlesztési elképzelések nem kerültek ismertetésre, érintettséget nem azonosítottunk.
A dokumentációhoz észrevételt vagy módosítási javaslatot nem kívánunk tenni.

Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban

Tisztelettel:

Dr. Oroszi Beatrix
országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából

Dr. Deim Szilvia
főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Cím: 1097 Budapest, Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,
e-mail: kembizt@nngyk.gov.hu; Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102

Maás A

dr. Somogyi Rozália - 2026.07.27. 13:28:59

Hivatali kapun érkezett elektronikus dokumentumban foglaltakkal egyező irat.
HK: TDAUI Azonosító: 406601
Érk. napja: 2026.07.27. Letöltés napja:
Nem nyomtatott mellékletek: vannak / nincsenek
Az iratot nyomtatta:

2026 -07- 30

III./87-43/2026

BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Pintér Szilárd polgármester
részére

Dombóvár Város Önkormányzata

Iktatószám:	BP/FNEF/05103-2/2026.
Ügyintéző:	Rácz Eszter
Telefonszám:	06 (1) 465-3866
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	Véleményezés természetes gyógytényező érintettség szempontjából.
Hiv. szám:	-

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Dombóvár város településrendezési eszközeinek – 2023. évi 4. számú – módosításának véleményezése tárgyában, az E-TÉR rendszerén keresztül érkezett megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi véleményt adja.

A módosítással érintett területen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetősséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló* 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja állapítja meg.

A BFKH jelen iratot *a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali kapu KR D azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

A főispán helyett eljáró
dr. Mészár Erika
főigazgató nevében és megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapja:
1. Dombóvár Város Önkormányzata – E-TÉR
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

7. MELLÉKLET – PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS DOKUMENTUMAI

Véleményezési lehetőség a városi településrendezési eszközök módosítási eljárásában és meghívó lakossági fórumra

Dombóvár Város Önkormányzata **Dombóvár város településrendezési eszközeinek általános eljárásban történő módosítása kapcsán, a partnerségi véleményezési szakasz keretében** – a Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 44/2017. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet 4.§ (1) bekezdés a) pont ab) alpontban rögzítettekkel összhangban – **2026.07.10. – 2026.07.25. között** várja mindazon partnereinek észrevételeit, akik véleményt, javaslatokat kívánnak megfogalmazni a *„DOMBÓVÁR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2023. ÉVI 4. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA”* tárgyú eljárás kapcsán.

Eseménynaptár

augusztus 2026

H.	K.	S.	C.	P.	S.	V.
27	28	29	30	31	1	
3	4	5	6	7	8	
10	11	12	13	14	15	
17	18	19	20	21	22	
24	25	26	27	28	29	
31	1	2	3	4	5	

Archívum

Hónap kijelölése

Kedves Látogató! Tájékoztatjuk, hogy a honlap felhasználói élmény fokozásának érdekében sütiket alkalmazunk. A honlapunk használatával ön a tájékoztatásunkat tudomásul veszi.

Elfogadom Elutasítás

án kérjük az alábbi kapcsolattartási *DOMBÓVÁR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2023. ÉVI 4. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA*" tárgyi megnevezést használni:

- észrevétel / javaslat tehető papír alapon a polgármesternek címezve, Dombóvár Város Önkormányzatának címére (7200 Dombóvár, Szabadság utca 18.),
- az ügyfél-, illetve cégkapuval rendelkezők számára elérhető az e-Papír szolgáltatás (https://epapir.gov.hu) (Dombóvár Város Önkormányzata – Településtervezési ügyek),
- a hivatali kapuval rendelkező szervezetek számára "nyitva áll" az Önkormányzat hivatali kapuja: DVARONK (KRID: 435048708),
- az észrevétel / javaslat beküldhető elektronikus levélben is a foepitesz@dombovar.hu e-mail címre,
- a honlap Lakóhelyünk/Településrendezés, településfejlesztés menüpontjának a Településrendezés című részén kitölthető űrlap („Észrevétel, javaslat megtétele a településrendezési eszközök felülvizsgálatához, módosításához") is a partnerek rendelkezésére áll.

A beérkezett véleményeket, javaslatokat az önkormányzati főépítész rendszerezi, véleményezi, továbbá a megbízott tervezőnek átadja.

Ezen túlmenően, a fenti módosítási eljáráshoz kapcsolódó, a DOMBÓVÁR 4592/6 HRSZ-Ú INGATLAN TERVEZETT FEJLESZTÉSÉHEZ készült **telepítési tanulmányterv** is véleményezhető a jelen felhívásban rögzített időszakban, a fent rögzített kapcsolattartási felületekre történő észrevételek megküldésével.

Az észrevételek kapcsán kérjük a fenti kapcsolattartási felületeket, valamint a DOMBÓVÁR 4592/6 HRSZ-Ú INGATLAN

Kedves Látogató! Tájékoztatjuk, hogy a honlap felhasználói élmény fokozásának érdekében sütiket alkalmazunk. A honlapunk használatával ön a tájékoztatásunkat tudomásul veszi.

2/6 HRSZ-Ú INGATLAN TERVEZETT FEJLESZTÉSÉHEZ készült telepítési tanulmányterv

A tanulmányterv kapcsán beérkezett véleményeket, javaslatokat az önkormányzati főépítész rendszerezi, véleményezi, továbbá a megbízott tervezőnek átadja.

Dombóvár Város Önkormányzata **Dombóvár város településrendezési eszközeinek általános eljárásban történő módosítása kapcsán, a partnerségi tájékoztatási- és véleményezési szakasz keretében** – a Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 44/2017. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet 4.§ (1) bekezdés a) pont ac) alpontban rögzítettekkel összhangban –

2026.07.22. (szerda) napon, 11:30 időpontra

lakossági fórumot hirdet, melynek keretében szóban tájékoztatja a megjelenteket. A lakossági fórum megtartása a főépítészi iroda és tárgyaló helyiségben történik (Művelődési Ház, 7200 Dombóvár, Hunyadi tér 25., első emelet, Városüzemeltetési Iroda). Várjuk mindazokat, akik véleményt, javaslatokat kívánnak megfogalmazni a „*DOMBÓVÁR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2023. ÉVI 4. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA*” tárgyú eljárás kapcsán.

Dombóvár Város Önkormányzata

Kedves Látogató! Tájékoztatjuk, hogy a honlap felhasználói élmény fokozásának érdekében sütiket alkalmazunk. A honlapunk használatával ön a tájékoztatásunkat tudomásul veszi.

Dombóvár

A honlap böngészése közben megismerheti a képviselő-testület munkáját, az általunk meghatározott stratégiákat, az ez alapján folyó munkát, a polgármesteri hivatal szervezeti felépítését, a városi intézményeket, a civil- és sportszervezeteket, továbbá a helyi jogszabályokat.

Menüpontok

- Önkormányzat
- Lakóhelyünk
- Turizmus
- Kapcsolat
- Adatvédelmi irányelvek
- Bejelentkezés

Elérhetőségek

+36 74 564 564

onkormanyzat@dombovar.hu

7200 Dombóvár, Szabadság u. 18.

Copyright © 2024 Dombovar.hu Minden jog fenntartva.

Impresszum | Jogi nyilatkozat | Akadálymentesítési nyilatkozat

Kedves Látogató! Tájékoztatjuk, hogy a honlap felhasználói élmény fokozásának érdekében sütiket alkalmazunk. A honlapunk használatával ön a tájékoztatásunkat tudomásul veszi.

JELENLÉTI ÍV

Szám: III/87-47/2026.
Készült: Lakossági fórum keretében, 7200 Dombóvár, Hunyadi tér 25.
Időpont: 2026. július 22. napján 11:30
Bemutatásra kerülő véleményezési anyag:

Dombóvár város településrendezési eszközeinek általános eljárásban történő módosítása - 2023. évi 4-es eljárás

S.szám	Név	Aláírás

DOMBÓVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
7200 DOMBÓVÁR, SZABADSÁG UTCA 18.
Telefon: 74/564-500; Fax: 74/564-501; Hivatali kapu: DVARONK
e-mail: onkormanyzat@dombovar.hu; web: www.dombovar.hu

DOMBÓVÁR VÁROS 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

LAKOSSÁGI FÓRUM
NAPIRENDI PONTOK

7200 Dombóvár, Hunyadi tér 25.
2026. július 22. napján 11:30

1. napirendi pont
Dombóvár város településrendezési eszközeinek általános eljárásban történő módosítása - 2023. évi 4-es eljárás, valamint a Dombóvár 4592/6 hrsz-ú ingatlan tervezett fejlesztéséhez készült telepítési tanulmányterv. A lakossági fórum keretében az eljárás véleményezési szakaszának „véleményezési dokumentációja" és a telepítési tanulmányterv is bemutatásra kerül.

2. napirendi pont
Dombóvár Város Integrált Településfejlesztési Stratégiájának (továbbiakban: ITS) egyszerűsített eljárás keretében történő módosítása. A lakossági fórum keretében az eljárás véleményezési szakaszának „véleményezési dokumentációja" kerül bemutatásra.

Dombóvár, 2026.07.22

Maár Zoltán
Városi főépítész

JEGYZŐKÖNYV

Szám: III/87- /2026
Készült: **Lakossági fórum, 7200 Dombóvár, Hunyadi tér 25.**
Időpont: **2026. július 22. napján 11:30**

Bemutatásra kerülő véleményezési anyag:

Dombóvár város településrendezési eszközeinek általános eljárásban történő módosítása - 2023. évi 4-es eljárás

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló jogszabály alapján a Partner által megfogalmazott észrevétele a bemutatásra kerülő tájékoztató/véleményezési anyagok kapcsán:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Partner adatai

név: .....
szül. hely, idő: .....
lakóhely: .....
elérhetőség (e-mail/telefon): .....
.....

.....
Partner

.....
Maár Zoltán
Városi főépítész

DOMBÓVÁRI
KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

Városüzemeltetési Iroda
Szám: III./87-50/2026.
Ügyintéző: Maár Zoltán
Telefon: 74/564-566
E-mail: foepitesz@dombovar.hu

Feljegyzés

Tárgy: Dombóvár város településrendezési eszközeinek 2023. évi 4. számú módosítása – a helyi partnerségi véleményezés eredményének rögzítése

Készült: Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal hivatalos helyiségében

Dombóvár város településrendezési eszközeinek **2023. évi 4. számú, általános eljárásban történő módosításához** kapcsolódó helyi partnerségi véleményezés Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló **44/2017. (VIII. 2.) önkormányzati rendelete 4. § (1) bekezdés a) pont ab) és ac) alpontja** alapján, az önkormányzat honlapján közzétett hirdetmény útján, valamint lakossági fórum keretében került lefolytatásra.

A honlapon 2026. július 10-én közzétett hirdetmény 2026. július 25-ig biztosított véleményezési lehetőséget, a lakossági fórum pedig 2026. július 22-én került megtartásra.

Rögzítem, hogy sem a lakossági fórumon, sem a partnerségi rendelet 9. § (1) bekezdése szerinti írásbeli véleményezési határidő lejártáig nem érkezett partneri észrevétel, vélemény vagy javaslat sem a módosítás véleményezési dokumentációjához, sem a Dombóvár 4592/6 hrsz.-ú ingatlan tervezett fejlesztéséhez készült telepítési tanulmánytervhez.

A véleményezési szakasz lezárásáról szóló, **Dvár_TRE_2023_4mód/2/2026 számú, átruházott hatáskörben meghozandó polgármesteri döntés tervezete előkészítésre került**.

Az E-TÉR-ben érkező véleményező szervek ("szakhatóságok") véleményének megismerését követően a polgármesteri döntés véglegesíthető.

A döntés meghozatalát követően a véleményezési szakasz lezárható, és az állami főépítészi hatáskörben eljáró vármegyei kormányhivatalnál a záró véleményezési szakasz megindítható.

Dombóvár, 2026. augusztus 4.

Maár Zoltán
települési főépítész

8. MELLÉKLET – ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKHEZ KAPCSOLÓDÓ NYILATKOZAT AZ ÖVHT KÉSZÍTÉSÉNEK KÉSŐBBI IDŐPONTJÁRÓL

DOMBÓVÁR VÁROS POLGÁRMESTERE

Nyilatkozat

Alulírott Pintér Szilárd, Dombóvár Város Polgármestere, Dombóvár Város Önkormányzata nevében Dombóvár Város településrendezési terveinek 2023. évi 4-es módosítási eljárása 18. pontja kapcsán nyilatkozom – mely a Pannónia utca - Bezerédj utca - Tóth Ede utca - Vörösmarty utca által határolt tömböt érinti –, hogy az új településterv készítése folyamatban van, melynek során terepi kutatással Dombóvár Város Önkormányzata elvégezteti a fenti telektömb terület vizsgálatát a 2027-es évben.

Kelt: Dombóvár, 2026. július 23.

Dombóvár Város Önkormányzata

Pintér Szilárd
polgármester

Az iratot kapja:
1. Tolna Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály Ódorné Tóth Tünde osztályvezető – hivatali kapun: SZEKKEP
2. Irattár

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

9. MELLÉKLET – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZT LEZÁRÓ DÖNTÉS

DOMBÓVÁR VÁROS POLGÁRMESTERE

Döntés száma: Dvár_TRE_2023_4mód/2/2026

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

megállapítom, hogy:

- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti véleményezési szakasz az E-TÉR felületen lefoly-

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

tatásra került, az illetékes államigazgatási szervek beérkezett véleményét megismertem, azokat és az arra adott tervezői válaszokat elfogadom;

- a partnerek véleményének megismerése érdekében lakossági fórum került megtartásra, továbbá Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 44/2017. (VIII. 2.) önkormányzati rendelete szerinti helyi partnerségi véleményezés lefolytatásra került;
- a „*DOMBÓVÁR 4592/6 HRSZ-Ú INGATLAN TERVEZETT FEJLESZTÉSÉHEZ készült telepítési tanulmányterv*" partneri véleményeztetése megtörtént;
- a telepítési tanulmányterv, valamint a településrendezési eszközök módosításához készült véleményezési dokumentáció tekintetében partneri vélemény, észrevétel vagy javaslat nem érkezett.

A fentiek alapján a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (7b) bekezdése alapján **a véleményezési szakaszt lezárom**.

A véleményezési szakasz lezárását követően a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 67. §-a szerinti **záró szakasz az E-TÉR felületen kezdeményezhető**.

Dombóvár, 2026. 09. 23.

Dombóvár Város Önkormányzata 5.

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

10. MELLÉKLET – JEGYZŐI NYILATKOZAT A RENDELET TERVEZET MEGFELELŐSÉGÉRŐL

DOMBÓVÁRI
KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
JEGYZŐJE

Jegyzői nyilatkozat

A „Dombóvár településrendezési eszközeinek 2023. évi 4. számú módosítása" tárgyú, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. és a 67. § szerinti általános egyeztetési eljáráshoz kapcsolódóan igazolom, hogy a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelet tervezete megfelel

a) a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX törvénynek,
b) a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendeletnek, valamint
c) az Integrált Jogalkotási Rendszer bevezetéséről és az ahhoz kapcsolódó feladatokról szóló 1612/2019. (X.24.) Korm. határozat által bevezetett Integrált Jogalkotási Rendszer követelményeinek.

Dombóvár, 2026. szeptember 15.

Dr. Szabó Péter
jegyző

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

11. MELLÉKLET – ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNY

TOLNA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

PINTÉR SZILÁRD
polgármester

Dombóvár Város Önkormányzata
Dombóvár
Szabadság u. 18.
7200

Iktatószám: TOB/2/00261-10/2026.
Ügyintéző: Nagy Dávid
nagy.david@tolna.gov.hu
Tel.:74/501-250

Hiv. szám: -
Ügyintézőjük: Maár Zoltán

Tárgy: Dombóvár Város településrendezési eszközeinek módosítása (2023. évi 4. számú) - általános eljárás, záró szakmai vélemény

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (a továbbiakban: E-TÉR) Dombóvár Város településrendezési eszközeinek módosítását kezdeményezte általános eljárásban a településtervek *tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) 66. § előírásai szerint.

A településrendezési eszközök módosításához – az alábbi észrevételek figyelembevételével - hozzájáruló záró szakmai véleményt adok:

- Kérem a rendelet-tervezetet a TVKH Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztály TOB/22/589-4/2026. iktatószámú levelében foglaltak szerint javítani:
  *„**1./** A tervezet 1. §-a **HÉSZ** rövid megjelölést tartalmaz.*
  A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (a továbbiakban: IRM rendelet) 5. § (2) bekezdése értelmében a rövid megjelölést a rövidíteni kívánt elem első előfordulásakor kell meghatározni, és a további használatra utaló „a továbbiakban:” kifejezéssel együtt, zárójelben kell feltüntetni. Az IRM rendelet 5. § (6) bekezdése szerint a jogszabálynak a rövid megjelölés bevezetését követő részében az (1)–(3) bekezdés szerint meghatározott rövid megjelölést kell alkalmazni.
  Fentiek alapján az alaprendelet rövidítéséről a tervezet 1. §-ában kell rendelkezni.
  ***2./** A tervezet 6. §-a szerint a HÉSZ 11. mellékletét képező SZ-1-SZ-16 jelű belterületi szabályozási tervlapok az 1. melléklet szerint módosulnak.*
  *Megállapítható, hogy a HÉSZ 11. melléklete az SZ-11 címet viseli, ezért **a tervezet 6. §-a felülvizsgálandó.***
  ***3./** A Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. § a) pontja alapján a jegyző a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által működtetett Integrált Jogalkotási Rendszer (a továbbiakban: IJR) igénybevételével gondoskodik az önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül az önkormányzati rendelet és valamennyi időállapot szerinti egységes szerkezetű szöveg Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételéről.*

A Korm. rendeletben előírtak alapján 2021. április 1. napjától a rendeletek tervezetét a jegyző az IJR rendszer Loclex alrendszerének alkalmazásával szerkeszti meg.

A Loclex célja, hogy lehetővé tegye az önkormányzati rendelet megszövegezését és megszerkesztését, a módosításokkal egységes szerkezet előállítását és ehhez kapcsolódóan az önkormányzati rendelet közzétételének megvalósítását. A Loclex rendeltetésszerű használata biztosítja a jogszabályszerkesztés követelményeinek betartatását, az önkormányzati rendeletek, illetve jogszabályi rendelkezések joghatás kiváltására való alkalmasságát.

Amennyiben a rendelet megszerkesztése és megszövegezése a Loclexben történik, kiküszöbölhetőek az utólag észlelt jogalkotási hibák, továbbá a rendszer használatával kikerülhető annak kockázata, hogy a Nemzeti Jogszabálytárban való közzététel nem lesz végrehajtható.

Ha a normaszöveg előállítása Loclexen kívül, szövegszerkesztőben történik, a tervezet nem feltétlenül alkalmazkodik a szoftver javaslataihoz és hibajelzéseihez, továbbá, ha importálás után a rendszer kodifikációs hibát jelez, a rendelet automatikus publikálása nem valósul meg.

Fentiek alapján kérem, hogy a jövőben az Állami Főépítészi Iroda részére előzetes véleményezés céljából csak olyan rendelet tervezet kerüljön megküldésre, amit a jegyző a Loclex rendszer alkalmazásával szerkesztett meg."

A záró szakmai vélemény ismertetése

Módosuló, hatályos településrendezési eszközök:

- Dombóvár város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2004. (II.9.) határozata a város Településszerkezeti tervéről (a továbbiakban: TSZT)
- Dombóvár Város Önkormányzat *A város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról* szóló 2/2006. (II.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ)

Tervezett módosítás:

- 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 lakóépületek (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 „Dombóvár Város településrendezési eszközeinek 2023. évi 4. számú módosítása" c. záró véleményezési dokumentációt 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. dr. Kovács Péter településtervező irányításával készítette el (éknjsz: TT 02-0656).

Dombóvár Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a 228/2022. (XII. 16.) és 103/2023. (IV. 28.) sz. határozatával döntött a tervezett módosítás elindításáról. A tervdokumentáció tartalmazza a települési főépítészi feljegyzést. 107/2026. (VI.25.) határozatával

nyilatkozott az Önkormányzat arról, hogy a megjelölt használati célra megfelelő terület a település már beépítésre kijelölt területén belül nincsen.

Az Önkormányzat az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet előírásai alapján a környezet védelméért felelős szervek véleményét megkérte, a beérkezett véleményekre alapozva a polgármester átruházott hatáskörben Dvár_TRE_2023_4mód/1/2026 sz. döntése alapján a környezeti vizsgálat lefolytatását nem írta elő.

A polgármester átruházott hatáskörben Dvár_TRE_2023_4mód/2/2026 sz. döntésével megállapította, hogy a partnerségi egyeztetés során vélemény nem érkezett és a partnerségi egyeztetést lezárta.

Az Önkormányzat településrendezési feladatát *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Étv**.) 6/A. § (3) bekezdése, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 56. § (1) bekezdése alapján Maár Zoltán önkormányzati főépítész bevonásával látja el.

A hatályos településrendezési eszközökről megállapítható, hogy **azok 2006. évben,** a korábbi R. és az új R. hatályba lépését megelőzően készültek, ezért a tervezett módosítás az alábbi eljárási szabályok alapján:

- az Étv. 60. § (9) bekezdése,
- *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **új R.**) 78. § (1a) bekezdés [**korábbi R. VI. Fejezete**];

továbbá az alábbi jogszabályi előírások tartalmi követelményeire figyelemmel:

- az Étv., Méptv.,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **OTÉK**) 121. § (1) bekezdése [**2012. augusztus 06-án hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és a módosításkor hatályos III. fejezete**],
- az új R. vonatkozó előírásai,
- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: **MATrT**),
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: **MvM rendelet**),
- a Tolna Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Tolna megye területrendezési tervéről szóló 8/2020. (X. 29.) önkormányzati rendelete és 49/2020. (X. 29.) közgyűlési határozata (a továbbiakban: **TMTrT**)

készült.

A terv készítése során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, ezért a 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. § (2a) bekezdés rendelkezése alapján a településrendezési eszközök módosításához az országos főépítészi vélemény megkérésre került. A 2026. október 19-én kelt, EMBAT/296-1/2026/TEFO. iktatószámú országos főépítész vélemény a településrendezési eszközök módosítását kikötések nélkül támogatja.

A TVKH Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztály jogalkotási – jogszabály-szerkesztési szempontból a jóváhagyandó rendelet tervezetére TOB/22/589-4/2026. iktatószámú feljegyzésében észrevételt tett.

Az új R. 59. § (4) bekezdése alapján: *„A településterv készítése és módosítása a (2) bekezdés szerinti képviselő-testületi döntés megszületésétől tekinthető folyamatban lévőnek*."
A fentiek alapján jelen településterv készítése során nem kellett figyelembe venni a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényt, ugyanis a képviselőtestületi döntések 2022.06.30.-án, 2022.12.16.-án és 2023.09.28.-án készült, így az folyamatban lévőnek tekinthető

A záró véleményezési dokumentáció az új R. tartalmi követelményei szerint készült, tartalma megfelel a jogszabályi előírásoknak.

Tájékoztatás a további teendőkről

Tájékoztatjuk Tisztelt Polgármester Urat, hogy a településterv elfogadását követően az új R. 72. § (1) és ((2) bekezdések szerint kell eljárnia:
„(1) A polgármester
a) a fejlesztési tervet és a kézikönyvet, valamint azok módosítását legkésőbb a közzététele napján, és
b) a rendezési tervet és annak módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását legkésőbb a hatálybalépése napján
feltölti az E-TÉR felületre.
(2) A rendezési terv módosítása esetén az egységes normaszöveget mellékleteivel együtt legkésőbb a módosítás hatálybalépéséig fel kell tölteni az E-TÉR felületre."

Az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § rendelkezései alapján a településtervet, a rendeletet, határozatot és terv-mellékleteket az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.
A *Nemzeti Jogszabálytárról* szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet előírásai alapján a jegyző köteles a képviselő-testület által megalkotott, a polgármester és a jegyző által aláírt és kihirdetett önkormányzati rendeletet, valamint a módosított önkormányzati rendelet jövőbeni időállapota szerinti egységes szerkezetű szövegét a Nemzeti Jogszabálytárban közzétenni, és a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül megküldeni az illetékes kormányhivatalnak.
Kérjük figyelemmel lenni arra, hogy a HÉSZ melléklete a szabályozási terv, a szabályozási terv nélkül az ingatlanokra vonatkozó előírások nem azonosíthatók be, ezért a szabályozási tervet is fel kell tölteni a Nemzeti Jogszabálytárba.

Felhívjuk a figyelmüket az új R. 78. § (2) bekezdésére:
„(2) A II–IV. Fejezetben foglalt tartalmi követelmények szerint készült településrendezési terv, valamint ezek módosítása térképi munkarészeit – helyi építési szabályzat esetén a szabályozási tervi térképi munkarészt – shape-formátumban, a településtervezési szabályzatban foglalt követelmények szerint fel kell tölteni az E-TÉR-be. A településrendezési eszköz és azok módosítása térképi munkarészeit pdf/A formátumban kell feltölteni az E-TÉR-be. Az (1) bekezdés a) pontja szerinti eljárási szabályok betartásával készült településrendezési tervek térképi munkarészeit az elfogadásuktól számított 15

napon belül, az (1) bekezdés b) pontja szerint készülő településrendezési tervek, illetve ezek módosítása térképi munkarészeit a 72. § (1) bekezdés b) pontja szerint kell az E-TÉR-be feltölteni."

Egyéb tájékoztatás

Kérjük, hogy a megváltozott jogszabályi környezetre figyelemmel a településterv jóváhagyása, alkalmazása és későbbiekben történő módosítása során az alábbiakra legyenek figyelemmel:

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény. 229. § (3) és (6) bekezdéseinek rendelkezése alapján:

„(3) Azon településeknek, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak vagy a korábbi R.-nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük. Az e rendelkezés hatálybalépésekor a korábbi R. tartalmi követelményei alapján folyamatban lévő településrendezési eszközök készítésénél, azok elfogadását követően 2027. június 30-ig maradhatnak hatályban, valamint módosításukra is eddig az időpontig van lehetőség. A 2021. június 30-ig elkészített fővárosi településfejlesztési koncepció, stratégia és településrendezési eszköz – a kerületi településtervek 2027. június 30-ig történő elkészítése érdekében – 2025. december 31-ig maradhat hatályban.

„(6) Az e rendelkezés hatálybalépése előtt elfogadott településképi rendeletet 2027. június 30-ig kell a helyi építési szabályzatba beépíteni. A helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket a megyei jogú városban, a fővárosban és a fővárosi kerületekben külön helyi védelmi rendelet is tartalmazhatja. Helyi emlékké nyilvánításra csak abban az esetben kerülhet sor, ha a képviselőtestületi döntéshozatal során a képviselőtestület elé terjesztették a helyi emlékre vonatkozóan a védelem szükségességét alátámasztó szakértői dokumentációt is."

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024 (IX.30.) (a továbbiakban: TÉKA) 135. § (1) bekezdés rendelkezése alapján:

A 2012. augusztus 6-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével készíti el."

Az új R. 67. § (10) bekezdése alapján jelen záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó záró szakmai vélemény az új R. 67-68. § rendelkezésére figyelemmel készült.

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.
Szekszárd, elektronikus aláírás napján

Tisztelettel és köszönettel:

Dr. Bozsolik Róbert Zsolt kormánymegbízott nevében és megbízásából:

Hajba Csaba
állami főépítész

Értesül:
1. Címzett
2. Irattár