4. számú előterjesztés

Határozati javaslatok – egyszerű többség
Rendelettervezet – minősített többség

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. november 5-i ülésére

Tárgy: Dombóvár város településrendezési dokumentumainak módosításaival összefüggő döntések

Előterjesztő: Maár Zoltán települési főépítész

Készítette: Maár Zoltán települési főépítész
Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

Készítő részéről ellenőrizte:
Ábrahám Mónika irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

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

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
Dr. Szabó Péter jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Dombóvár város településrendezésének alapját immár két évtizede a 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ), az ahhoz tartozó szabályozási terv, valamint a 7/2004. (II. 9.) Kt. határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv képezi.

Az átmeneti jogszabályi rendelkezések alapján a korábbi rendszer szerint készült településrendezési eszközök módosítására 2027. június 30-ig van lehetőség. Az új rendszer szerinti településterv elkészítéséig hátralévő időszakban is indokolt azonban, hogy a korábban elindított módosítási eljárások lezáruljanak, és a hatályos szabályozás a kialakult állapotokhoz, illetve a felmerülő, közérdeket is érintő igényekhez igazodjon.

A jelen előterjesztés két, egymástól független döntéselőkészítést tartalmaz:

- **I. rész:** a településrendezési eszközök 2023. évi 4. számú, általános eljárásban egyeztetett módosításának lezárása,
- **II. rész:** a 2026. évi 1. számú módosítási eljárás bővítése egy újabb módosító indítvánnyal.

I. DOMBÓVÁR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI 2023. ÉVI 4. SZÁMÚ, ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSBAN EGYEZTETETT MÓDOSÍTÁSÁNAK LEZÁRÁSA

A településrendezési eszközök egyik korábban kezdeményezett, nagyobb módosítási „csomagja” – figyelemmel az egyes módosító indítványok összetettségére – általános eljárás keretében került egyeztetésre. A módosítást a Képviselő-testület a 228/2022. (XII. 16.), a 103/2023. (IV. 28.) és a 117/2024. (IX. 27.) Kt. határozat szerinti módosító indítványok alapján kezdeményezte. A módosítási csomag az alábbi elemeket tartalmazza:

- a helyi építési szabályzatban a „kialakult állapot” meghatározásának és alkalmazásának felülvizsgálata, pontosítása [103/2023. (IV. 28.) Kt. határozat 1.14. pont],
- 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],
- 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],
- 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. határozat 1.7. pont].

Az eljárás során a jogszabály szerinti valamennyi eljárási szakasz lezajlott. Ezzel összefüggésben megállapítható, hogy:

- a környezeti értékelés szükségességének eldöntéséhez az előzetes tervdokumentáció elkészült, az illetékes hatóságok, szervek előzetesen állást

foglaltak e kérdésben, véleményük összegzéseként megállapítható volt, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítését nem kell kezdeményezni; erről átruházott hatáskörben polgármesteri döntés született (2026. április 20., Dvár_TRE_2023_4mód/1/2026. számú döntés);
- az állami főépítész kérésére a Képviselő-testület a 107/2026. (VI. 25.) Kt. határozattal igazolta a beépítésre szánt terület minimális bővítésének jogszabályi feltételeit, és támogatta a beépítésre nem szánt terület beépítésre szánt területté történő átminősítését;
- a véleményezési szakasz lefolytatásához szükséges dokumentációcsomag (megalapozó, alátámasztó, jóváhagyandó munkarészek és mellékleteik) elkészült, azt az E-TÉR rendszerben, illetve az önkormányzati partnerségi rendelet előírásainak megfelelően a helyben szokásos módon véleményeztettük, és 2026. július 22-én – a honlapon 2026. július 10. és 25. között biztosított véleményezési lehetőség mellett – lakossági fórumot is tartottunk; a partnerek részéről észrevétel nem érkezett;
- a véleményezési szakaszt átruházott hatáskörben hozott polgármesteri döntés zárta le (2026. szeptember 23., Dvár_TRE_2023_4mód/2/2026. számú döntés);
- a véleményezési szakasz lezárását követően az állami főépítészi hatáskörben eljáró Tolna Vármegyei Kormányhivatalnál megindult a záró véleményezési szakasz, amelynek eredményeként az állami főépítész kiadta a záró szakmai véleményét, amely az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

A záró szakmai véleményben foglalt észrevételek a településtervezők részére megküldésre kerültek, akik azokkal kiegészítve elkészítették a módosítás elfogadási dokumentációját (ez az előterjesztés 2. melléklete). Az így véglegesített dokumentáció képviselő-testület által történő elfogadásával lehetőség nyílik a módosítási folyamat lezárására, és arra, hogy a korábbi módosító indítványok alapján a HÉSZ módosítása megtörténjen.

Az eljárás lezárásához:
- a módosítandó településszerkezeti tervet képviselő-testületi határozattal – a korábbi településszerkezeti terv helyébe a határozat melléklete szerinti módosított településszerkezeti terv léptetésével –,
- a módosítandó rendeleti előírásokat a HÉSZ-t módosító rendelet elfogadásával szükséges jóváhagyni.

A Képviselő-testület támogató döntése esetén:
- a polgármester a rendezési terv módosítását legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre [a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 72. § (1) és (2) bekezdése alapján az egységes normaszöveget mellékleteivel együtt legkésőbb a módosítás hatálybalépéséig fel kell tölteni],
- az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. §-a alapján a településtervet, a rendeletet, a határozatot és a tervmellékleteket 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 alapján a jegyző köteles a kihirdetett önkormányzati rendeletet, valamint a módosított rendelet jövőbeni időállapota szerinti egységes szerkezetű szövegét a Nemzeti Jogszabálytárban közzétenni, és az erre kialakított informatikai rendszeren keresztül megküldeni az illetékes kormányhivatalnak,
- a polgármester gondoskodik a településrendezési eszközök nyilvánosságáról, önkormányzati honlapon történő közzétételéről, valamint a településrendezési követelményekről szóló tájékoztatás biztosításáról,
- a hatálybalépést követő 30 napon belül az egységes szerkezetű településrendezési eszközök digitális formában az állami főépítész részére megküldésre kerülnek.

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

1. **A tervezett önkormányzati rendelet várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:** a rendelet végrehajtásának nincs közvetlen társadalmi, gazdasági vagy költségvetési hatása.
2. **A tervezett önkormányzati rendelet környezeti és egészségi következményei:** a rendelet végrehajtásának nincs jelentős – negatív irányba ható – a környezetre vagy az egészségre gyakorolt hatása.
3. **A tervezett önkormányzati rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:** az adminisztrációban változás nem következik be.
4. **A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának következménye:** a korábban elfogadott módosító indítványok e rendeletmódosítással illeszthetők be a hatályos előírások rendjébe.
5. **A jogszabály végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** a rendelet végrehajtásához szükséges feltételek rendelkezésre állnak.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől az I. határozati javaslat, valamint a rendeletmódosítás tervezetének elfogadását.

I. Határozati javaslat
Dombóvár város településszerkezeti tervének módosításáról

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Dombóvár város településrendezési eszközeinek általános eljárásban egyeztetett – 2023. évi 4. számú – módosítási kezdeményezése alapján Dombóvár város 7/2004. (II. 9.) Kt. határozattal jóváhagyott - legutóbb a 109/2026. (VI. 25.) Kt. határozattal módosított - településszerkezeti tervének tervlapját a mellékletben foglaltak szerint módosítja és a módosított településszerkezeti tervet a melléklet szerint elfogadja. A

településszerkezeti terv módosítása a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet 2026. november 5-én elfogadott módosításával egyidejűleg lép hatályba.

2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a módosított településszerkezeti terv nyilvánosságáról, közzétételéről és az érintett szervezetek részére történő megküldéséről a vonatkozó jogszabályokban foglaltak szerint.

Határidő: 2026. december 15.
Felelős: Polgármester
Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

A határozati javaslathoz tartozó mellékletet - Dombóvár város módosított településszerkezeti tervét - előterjesztés 3. melléklete tartalmazza

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

(A rendeletmódosítás tervezetét az előterjesztés 4. melléklete tartalmazza.)

II. DOMBÓVÁR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI 2026. ÉVI 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁNAK BŐVÍTÉSE ÚJABB MÓDOSÍTÓ INDÍTVÁNNYAL

Előzmények

A Képviselő-testület a 2026. augusztus 31-i rendkívüli ülésén a 116/2026. (VIII. 31.) Kt. határozattal kezdeményezte a településrendezési eszközök 2026. évi 1. számú módosítását. Ennek tárgya egyrészt a Szállásréti-tó (Dombóvár belterület 2111 és 2162 hrsz.) és közvetlen környezete szabályozási tervi elemeinek a természetbeni állapothoz történő igazítása, másrészt a város zöldterületeire vonatkozó helyi építési előírások felülvizsgálata a zöldterületen elhelyezhető építmények tekintetében. A Képviselő-testület a módosítást egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni, telepítési tanulmányterv készítését nem tartotta szükségesnek.

A határozat alapján a tervezési szerződés az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.-vel megkötésre került, a tervező a munkát megkezdte.

Az újabb módosító indítvány

Időközben, 2026. október 7-én újabb módosítási kérelem érkezett az önkormányzathoz. Kerényi Zsolt, a Szent Orsolya Bencés Általános Iskola, Alapfokú Művészeti Iskola és Kollégium főigazgatója – az intézmény fenntartója, a Szent Mór Bencés Perjelség képviseletében – kérte az alábbi ingatlanok övezeti besorolásának módosítását:

- Dombóvár, Bartók Béla u. 2/A. (1194 hrsz.),
- Dombóvár, Bartók Béla u. 4. (1193 hrsz.),
- Dombóvár, Bartók Béla u. 6. (1192 hrsz.).

Az ingatlanok tulajdonosa – az intézmény fenntartója – az intézmény alapfeladatainak bővítését tervezi, amelyet a fenti ingatlanokon, a meglévő épületekben kíván megvalósítani; a kérelem tehát tevékenységbővítésre, nem építési beruházásra irányul. Ahhoz, hogy az azonos tulajdonosi körhöz tartozó ingatlanok használhatósága biztosítható legyen, szükséges az ingatlanok jelenlegi kertvárosias lakóövezeti (Lke) besorolásának településközponti vegyes (Vt) övezeti besorolásra történő módosítása. A kérelmező szerint az ingatlanok elhelyezkedése és adottságai alkalmasak az új feladat ellátására, amely szülői igényeken, kezdeményezéseken alapul, és a város szolgáltatási színvonalának emeléséhez is hozzájárul. Ezen felül lényeges, hogy az azonos tulajdonosi körbe tartozó ingatlanok egységes kezelését se akadályozza a jövőben az egységes szabályozási környezet.

Főépítészi vélemény

A módosító indítvány szakmai szempontból támogatható. A kérelem a város közszolgáltatási, oktatási-nevelési feladatellátását érinti, így a módosítás közérdeket is szolgál. A tervezett változtatás a már beépítésre szánt területen belül, az övezeti besorolásnak az ingatlanok intézményi tulajdonához és használatához igazodó szabályozási környezet kialakítását célozza; új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár.

A módosítás tervezőjével, az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.-vel előzetesen egyeztettünk. A tervező 2026. október 13-i előzetes véleménye szerint a módosításnak nem látja akadályát, és az a 2026. évi 1. számú módosítással együtt, egyszerűsített eljárásban kezelhető.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat szükséges tartalmára vonatkozó főépítészi meghatározás tartalmilag megegyezik a 116/2026. (VIII. 31.) Kt. határozat mellékletét képező főépítészi feljegyzésben foglaltakkal; az újabb módosító indítványra vonatkozó főépítészi feljegyzés a II. határozati javaslat 1. mellékletét képezi.

Telepítési tanulmányterv
A Képviselő-testület a 2026. évi 1. számú módosítást indító döntésénél sem tartotta szükségesnek telepítési tanulmányterv készítését, és az újabb módosító indítvány esetében sem indokolt annak elkészítése. A módosítás célja az övezeti besorolásnak a tulajdonviszonyokhoz és az intézményi használathoz igazodó szabályozási környezet kialakítása, amelyet a tervező előzetes véleménye is alátámaszt. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (2) bekezdése építési beruházás esetén írja elő telepítési tanulmányterv készítését a módosítás kezdeményezéséhez; a jelen indítvány azonban a meglévő épületekben megvalósuló tevékenységbővítéshez szükséges övezeti besorolás módosítására irányul, így telepítési tanulmányterv készítése nem szükséges. (Ebből következően a Képviselő-testület döntését megelőzően a telepítési tanulmányterv partnerekkel történő véleményeztetésére sem volt szükség.) A településrendezési szerződés a Korm. rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja és 56/A. §-a alapján telepítési tanulmánytervhez kötött jogintézmény: a szerződés megalapozásához telepítési tanulmányterv készítendő, amely a szerződés mellékletét képezi. Mivel a jelen esetben telepítési tanulmányterv készítése nem szükséges, a többlettervezési költségek viselésének rögzítésére a településrendezési szerződés nem alkalmazható, ezért a felek azt kétoldalú költségviselési megállapodásban rögzítik.

A többlettervezési költségek viselése – költségviselési megállapodás
A módosító indítvány a tervezési feladatot bővíti. A tervező ajánlata szerint a kiegészítő tervezési díj – amennyiben a két ügy egy eljárásban kerül lefolytatásra – 450.000 Ft+áfa. Az újabb módosító indítvány kezdeményezője vállalja a módosítással összefüggő többlettervezési költségek finanszírozását, vagyis a kiegészítő tervezési díj megtérítését, az önkormányzat 2026. évi költségvetését a bővítés nem terheli.

A költségviselés vállalását a felek kétoldalú költségviselési megállapodásban rögzítik, amelyet az önkormányzat az indítványozóval – az intézmény fenntartójával, a Szent Mór Bencés Perjelséggel – köt. A megállapodás szerint az indítványozó a kiegészítő tervezési díj bruttó összegét az önkormányzat részére megfizeti, az önkormányzat pedig a befizetést követően az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.-vel kötött tervezési szerződést a kiegészítő tervezési feladattal módosítja. A megállapodás rögzíti azt is, hogy a költségviselés nem keletkeztet kötelezettséget a módosítás elfogadására: a módosítás tartalmáról a Képviselő-testület a jogszabály szerinti egyeztetési eljárás

lezárását követően, a véleményező szervek és a partnerek álláspontjának ismeretében dönt.

A megállapodás polgári jogi szerződés, amelyet a felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:59. §-ában rögzített szerződési szabadság alapján kötnek. A Képviselő-testület a megállapodás jóváhagyásáról a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti településrendezési feladata körében, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése szerinti – a módosítást kezdeményező, illetve kiegészítő – döntésével összefüggésben dönt. A megállapodás tervezete az előterjesztés 5. mellékletét képezi.

Az eljárás további menete
A módosító indítvány alapján sem a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat megváltoztatása, sem új beépítésre szánt terület kijelölése, sem zöld-, vízgazdálkodási, erdő- vagy természetközeli terület megszüntetése nem tervezett, így a kiegészített módosítás egyeztetése továbbra is egyszerűsített eljárásban folytatható le. A határozati javaslat a 116/2026. (VIII. 31.) Kt. határozat mintájára, annak nyilatkozataival és megállapításaival összhangban került megfogalmazásra; a 116/2026. (VIII. 31.) Kt. határozat a kiegészítéssel érintett pontokon kívül változatlan marad.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a II. határozati javaslat elfogadását.

II. Határozati javaslat
Dombóvár város településrendezési eszközei 2026. évi 1. számú módosításának újabb módosító indítvánnyal történő kiegészítéséről

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése alapján a 116/2026. (VIII. 31.) Kt. határozattal kezdeményezett 2026. évi 1. számú módosítást (a továbbiakban: módosítás) kiegészíti a Dombóvár belterületi, 1192, 1193 és 1194 hrsz. alatt felvett ingatlanok (Bartók Béla u. 6., 4. és 2/A.) és környezetük övezeti besorolásának felülvizsgálatával, annak érdekében, hogy a terület övezeti besorolása a tulajdonviszonyokhoz és a természetbeni használathoz igazodjon.

2. A Képviselő-testület a kiegészített módosítás tartalma alapján megállapítja, hogy:
   2.1. a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat megváltoztatása nem tervezett,
   2.2. új beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett, valamint
   2.3. zöld-, vízgazdálkodási, erdő- vagy természetközeli terület megszüntetése nem tervezett.

3. A Képviselő-testület a 2. pontban foglaltakra tekintettel a kiegészített módosítás egyeztetését továbbra is a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerinti egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni.

4. A Képviselő-testület a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés d) pontja, valamint 7. § (7)-(8) bekezdése alapján jóváhagyja a határozat 1. mellékletét képező főépítészi feljegyzést, és egyetért az abban rögzített tervezési feladattal, tervezési területtel, valamint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat szükséges tartalmára és részletezettségére vonatkozó főépítészi meghatározással.

5. A Képviselő-testület a módosító indítvány tartalmára tekintettel külön telepítési tanulmányterv készítését nem tartja szükségesnek.

6. A Képviselő-testület – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti feladatkörében – jóváhagyja a módosító indítvány kezdeményezőjével, a Szent Mór Bencés Perjelséggel kötendő, a határozat 2. mellékletét képező költségviselési megállapodás tervezetét, amelyben az indítványozó vállalja a módosító indítvánnyal összefüggő többlettervezési költségek viselését, és felhatalmazza a polgármestert a megállapodás véglegesítésére és aláírására.

7. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy
   7.1. a költségviselési megállapodás szerinti befizetést követően a módosító indítvánnyal összefüggő kiegészítő tervezési feladatok elvégzéséről – az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.-vel kötött tervezési szerződés módosításával – gondoskodjon, melynek fedezetét a költségviselési megállapodás alapján az indítványozó biztosítja,
   7.2. a 116/2026. (VIII. 31.) Kt. határozat 6.2–6.7. pontjában foglalt feladatokat a kiegészített módosítás tekintetében is lássa el.

8. A 116/2026. (VIII. 31.) Kt. határozat jelen határozattal nem érintett rendelkezései változatlanul hatályban maradnak.

Határidő: 2026. november 30. – a költségviselési megállapodás megkötésére
Felelős: Polgármester
Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Maár Zoltán
települési főépítész

1. melléklet a .../2026. (XI. 5.) Kt. határozathoz

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Dombóvár város településrendezési eszközei 2026. évi 1. számú módosításának a Bartók Béla utcai 1192, 1193 és 1194 hrsz.-ú ingatlanokat és környezetüket érintő kiegészítéséhez a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmára a következő javaslatot teszem:

1. A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei

A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább:

Követelmény	Készítés szükségessége
a) az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket	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:

Követelmény	Készítés szükségessége
a) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	nem szükséges
b) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	nem szükséges
c) Területrendezési követelmények	nem szükséges
d) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok hatályos településterv érvényesülése	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	nem 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	nem szükséges
n) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	nem 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	nem szükséges
d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	nem szükséges
e) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat	nem szükséges
f) Védelmi és korlátozó elemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	nem szükséges
g) A módosítással érintett területek bemutatása	szükséges
h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	nem szükséges
i) A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	nem szükséges

Környezeti értékelés akkor szükséges, ha az eljárás során valamely államigazgatási szerv azt kifejezetten kéri; ebben az esetben az alátámasztó javaslat részeként települési környezeti értékelés készül.

Az egyes fejezetek a település adottságaira tekintettel átcsoportosíthatók vagy összevonhatók. A főépítészi feljegyzésben szereplő tartalom csak a tervezési feladat módosulása, csökkenése miatt csökkenthető, de a tervező által – a feljegyzés módosítása nélkül – bővíthető.

Dombóvár, 2026. október 26.

Maár Zoltán
Dombóvár Város főépítésze

2. melléklet a .../2026. (XI. 5.) Kt. határozathoz – Költségviselési megállapodás (tervezet)

A megállapodás tervezetét az előterjesztés 5. melléklete tartalmazza.