

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Képviselő-testület 2024. február 20-ai ülésére**

<b><u>Tárgy:</u></b>	<b>Csigi Beton Kft. Helyi Építési Szabályzat módosítása iránti kérelme</b>
<b><u>Előadó:</u></b>	Horváth Zsolt polgármester
<b><u>Az előterjesztést készítette:</u></b>	Lajkó Andor városfejlesztési és műszaki irodavezető
<b><u>Törvényességi szempontból ellenőrizte:</u></b>	dr. Boldoczki Krisztina jegyző
<b><u>Előterjesztést véleményezi:</u></b>	Pénzügyi Ellenőrző Bizottság
<b><u>Ügyiratszám:</u></b>	DFV/196-6/2024

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Csigi Beton Kft. (továbbiakban: Beruházó) képviseletében Csiginé Köntös Orsolya ügyvezető kérelmet nyújtott be a Dunaföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felé.

A Beruházó kérelmében

1. megerősíti korábbi ingatlan vásárlási szándékát (dunaföldvári 1348/2 hrsz.) kiegészítve a tervezett társasház építéshez szükséges közterület iránti igényével (dunaföldvári 1329/6 hrsz.), valamint
2. Dunaföldvár Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (XII.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítását kérte.

Becsatolta a Hajnal Építész Iroda Kft. (1117 Budapest, Nádorliget u. 8/F.) által készített látványterveket, helyszínrajzot, terület kimutatást, mely alapján a lehatárolt területen 4 db üzlet és 60 db különböző nagyságú lakás létesülne (40 m<sup>2</sup> és 100 m<sup>2</sup> között), illetve 77 db parkoló létesülne telken belül mélygarázsban és felszínen, valamint önkormányzati közterületen pedig 47 db, összesen 124 db.

A terület jelenleg „Településközponti vegyes” övezetben helyezkedik el (Vt-5-z), mely szerint utcafronti beépítés (előkert 0,0 m), maximum 50% -os beépíthetőség és 8,5 m épületmagasság betartása kötelező.

Beruházó az alábbiakat kérelmezte:

1. a Gábor Pál utcánál és a Fehérvári u. sarkánál szeretne eltérni az utcafronti beépítéstől, követné a Gábor Pál utcában kialakult beépítési módot,
2. az övezetre jelenleg előírt 8,5 m maximális épületmagasságot szeretné megemeltetni 1 méterrel, 9,5 méterre,
3. a megvásárolni kívánt ingatlanra (1348/2 hrsz.) és közterületrészre kitolni a Vt-5-z övezeti határt.

Az építendő lakásokhoz biztosítandó parkoló szám meghatározása miatt módosítani szükséges a Város Helyi Építési Szabályzatát, mivel az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban OTÉK) 4. számú mellékletéből törölték az erre vonatkozó rendelkezést.

Az Önkormányzatot az OTÉK 42.§ (2a) bekezdése felhatalmazza, hogy a Helyi Építési Szabályzatában a lakás és üdülő önálló rendeltetési egységek után meghatározott számú

személygépkocsi elhelyezésének biztosításáról rendelkezzen, kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezéséről.

A Beruházó kérelmében nyilatkozott, hogy minden felmerülő és kapcsolódó költséget teljes körűen magára vállalja.

A város településrendezési tervének módosítása ügyében dr. Heller Márta (7624, Pécs, Attila u. 19.) vállalta a tervdokumentáció elkészítését, mely esetben Dunaföldvár Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) köt szerződést, de a teljes költséget továbbszámlázza a Beruházónak. Az árajánlat szerint 360 000 Ft (AAM) a vállalási díj.

A területrendezési hatósági eljáráshoz szükséges dokumentációt a Hajnal Építész Iroda Kft. készíti.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 68. § (1) bekezdés bb) pontja alapján a településrendezési eszköz módosítását egyszerűsített eljárásban folytatjuk le, mivel

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdés c) pontja és a 68 §.(1) bekezdés ba) pontja alapján a tervezett beruházás kiemelt fejlesztési területté nyilvánítható a beruházás nagyságrendje miatt.

Az OTÉK 7.§ (3b) bekezdése értelmében a megengedett legnagyobb beépítési magasság meghatározása mellett kiegészítő előírásként az épület legmagasabb pontja is meghatározható. Az OTÉK 1. melléklet 32. pontja határozza meg az épület legmagasabb pontjának fogalmát, amely szerint: az épületnek a terepcsatlakozáshoz, lejtős terepen a lejtőoldali alacsonyabb terepcsatlakozáshoz, valamely magas ponthoz, vagy valamely síkhoz viszonyított, helyi építési szabályzat által megállapított legfelső pontja. Ennek meghatározásánál a tető azon díszítő elemei, amelyek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem tartalmaznak – kupola, saroktorony – valamint a tetőfelépítmények és az épület tetőzetén elhelyezett antenna, kémény és szellőző valamint tartozékaik figyelmen kívül hagyandók.

A Határozati javaslat tartalmazza, hogy a Vt-5-z övezeten belül az épület legmagasabb pontját 10,5 m magasságban kerüljön meghatározásra.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A §. alapján az Önkormányzat településrendezési szerződést köthet a beruházni szándékozóval a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozására. Az Önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja. Az Önkormányzat részéről feltétel a beruházáshoz létesítendő parkolók, mélygarázsban, illetve a beruházó területén belül és önkormányzati közterületen, összesen 124 db.

Időközben 2024. február 6-án Radvánszki Ákos lakossági beadványt nyújtott be a T. Képviselő-testület felé, melyben 5 pontban kéri a testületet az alábbiakra:

1. Vt-5-z övezeten belül mindenhol maradjon meg a maximális épület magasság 8,5m. Ez alatt a magasság alatt a homlokzatmagasság, és minden függőleges magasságot értjük. Tehát magasság emelésre ne kerüljön sor.

2. A Dunaföldvár 1348/2 Hrsz. földterületet a város Önkormányzata ne adja el a Csigi Beton Kft. részére, és ne épüljön rajta lakóépület. Esetleg gépkocsi parkoló létesítésére lehetne átadni a fent nevezett cégnek.
3. Az építési övezet határokat ne változtassák meg, ne tologassák tovább. A legutolsó változtatás 2018-ban történt, amikor a magasságot is megemelték 2m-rel.
4. A Csigi Beton Kft. által építendő új épület lapos tetős legyen, mert így kevésbé árnyékolja be az ingatlanjaikat.
5. A Csigi Beton Kft. által építendő ingatlan témájában a végső határozathozatal 2024.02.27-én a nyilvános és a televízió által is közvetített testületi ülésen történjen. Ne egy másik, un.rendkívüli testületi ülésen, mert így nem kellene a teljes lakóközösségnek részt vennie az ülésen.

Dunaföldváron a városközpontban a házak tető hajlásszöge közel azonos. A 30-45 fok közötti hajlásszögek azonos jellemet kölcsönöznek az épületeknek és így a terület egy jól összetartozó települési szövetként romantikusan jelenik meg a tájban. A meglévő épületek közé épülő új házaknak hasonló tető hajlásszöggel kell épülniük, mint környezetüknek. A túl magas, illetve túl alacsony hajlásszögű tetővel rendelkező épületek nem illeszkednek a meglévő környezethez. A fentiekre tekintettel a településképp védelméről, a településképi bírságról és az önkormányzati ösztönző támogatási rendszerről szóló 19/2017 (XII.15.) önkormányzati rendeletet nem javaslom megváltoztatni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a határozati javaslatot fogadja el.

**Dunaföldvár, 2024. február 16.**

**Horváth Zsolt sk.  
polgármester**

### **HATÁROZATI JAVASLAT**

Dunaföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy döntött, hogy:

1. a Dunaföldvár 1348/2 hrsz.-ú, összesen 99 m<sup>2</sup> területű, kivett, beépítetlen terület művelési ágú ingatlan egészét és a Dunaföldvár 1329/6 hrsz.-ú, összesen 6871 m<sup>2</sup> területű, kivett közterület művelési ágú ingatlanból kb. 231 m<sup>2</sup> területet eladásra kijelöl telek-kiegészítésként a Csigi Beton Kft. részére és az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2021. (VII. 5.) önkormányzati rendelet 21.§ (2) bekezdés b) pontja szerint a nyilvános pályázati kiírást mellőzi.
2. mindkét ingatlan esetében eladási árként az értékbecslés alapján kialakuló árat határozza meg.
3. a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.)

Korm. rendelet alapján és Dunaföldvár Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (XII.20.) önkormányzati rendeletét módosítani kívánja az alábbiak szerint:

- a. a Vt-5-z övezeten belül a jelenlegi 8,5 m maximális épület magasságot felülvizsgálja a Beruházó kérelme szerinti 9,5 m tekintetében,
  - b. a Vt-5-z övezeten belül meg kívánja határozni az épület legmagasabb pontját 10,5 m magasságban,
  - c. a Csigi Beton Kft. tulajdonát képező ingatlanok kiegészítése során a Vt-5-z övezeti határ módosítását kezdeményezi,
  - d. a Dunaföldvár, Gábor P. utca és Fehérvári utca sarkánál az utcafronti beépítés előírását szintén felülvizsgálja,
  - e. a lakás és üdülő önálló rendeltetési egységek után meghatározandó számú személygépkocsi elhelyezésének biztosítását szabályozza.
- Új, beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
4. A Csigi Beton Kft. által tervezett 60 lakásos beruházással érintett Vt-5-z övezetben lévő ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
  5. 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) 68. § (1) bekezdés bb) pontja alapján a településrendezési eszköz módosítását egyszerűsített eljárásban folytatjuk le, mivel
    1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
    2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
    3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.
  6. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés e) pontja alapján Dunaföldvár Város Önkormányzat képviselő-testülete ezen döntéssel igazolja, hogy újonnan kialakításra kerülő beépítésre szánt területeket nem jelöl ki.
  7. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (1) bekezdés a)-c) pontjait illetően Dunaföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, ezen döntéssel igazolja, hogy a tervezett módosítással nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.
  8. a Csigi Beton Kft. köteles a beruházás megkezdése előtt felmérni és dokumentálni a Dunaföldvár, Gábor P. és Fehérvári utak és járdák állapotát, melyet a beruházás lezárultát követően az Önkormányzattal közösen megvizsgálják. Amennyiben az építkezés hatására állapotromlás következik be, úgy a Beruházó köteles azt kijavítani.
  9. a Csigi Beton Kft. köteles minden felmerülő és kapcsolódó költséget teljes körűen viselni.
  10. a polgármester jogosult
    - a. településrendezési szerződés megkötésére a Csigi Beton Kft-vel, melyben rögzítésre kerül, hogy a tervezett beruházással összefüggésben a Beruházó által létesítendő parkolók száma mélygarázsban és a beruházó területén belül illetve önkormányzati közterületen, összesen 124 db, valamint a Beruházó köteles az építendő társasház megközelítésére szolgáló szilárd burkolatú közutat megépíteni a Dunaföldvár, Gábor P. u. felől.
    - b. a településtervezői szerződés megkötésére dr. Heller Mártával (7624 Pécs, Attila u. 19.),

- c. a településrendezési eszközök társadalmi egyeztetését a Partnerség rendjének szabályairól szóló Dunaföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2017.(IV.3.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerinti lefolytatására,
  - d. a környezeti értékelés szükségességének eldöntéséhez az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezetért felelős államigazgatási szervek véleményének kikérésére,
  - e. a partnerségi egyeztetés és a véleményezési szakasz lezárását követően a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatásának kezdeményezésére az illetékes állami főépítésznél.
11. az 419/2021. (VII. 15.) Korm. Rendelet 7. § (8) bekezdés előírása alapján ezen határozat 1. mellékletét alkotó – a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó – feljegyzést elfogadja.
12. a településkép védelméről, a településképi bírságról és az önkormányzati ösztönző támogatási rendszerről szóló 19/2017 (XII.15.) önkormányzati rendeletet nem kívánja megváltoztatni.
13. felhatalmazza a polgármestert a szükséges nyilatkozatok, jognyilatkozatok, valamint intézkedések megtételére.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Horváth Zsolt polgármester

**Erről értesül:**

1. Kérelmező Csigi Beton Kft.
2. dr. Heller Márta
3. Városfejlesztési és Műszaki Iroda

**1. melléklet**  
**FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS**

**1. A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI**

<b>A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább:</b>		
	<b>követelmény</b>	<b>készítés szükségessége</b>
a)	az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket,	a tervezési terület településszerkezetben való elhelyezkedésének bemutatása 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
<b>A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:</b>		
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	helyszín bemutatása szükséges
j)	Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	érintettség ellenőrzése szükséges
k)	Környezetiállapot-jellemzők	helyszín bemutatásaként szükséges
l)	A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	érintettség ellenőrzése szükséges
m)	Közlekedés	szükséges
n)	Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	érintettség ellenőrzése szükséges
o)	Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	érintettség ellenőrzése 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	A közlekedési javaslat szükséges
f)	Védelmi és korlátozó elemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú 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	érintettség esetén szükséges
<b>Környezeti értékelés:</b>		
Környezeti értékelés akkor szükséges, ha az eljárás során valamely államigazgatási szerv azt kifejezetten kéri.		

## A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

a)	a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,	nem szükséges
b)	a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,	szükséges
c)	a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,	nem szükséges
d)	a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,	nem szükséges
e)	a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.	nem szükséges

Béres Gábor  
mb. főépítész



H A J N A L

É P Í T É S Z I R O D A K F T .

DUNAFÖLDVÁR TÁRSASHÁZ

MEGRENDELŐ






CSIGI ORSOLYA, CSIGI LAJOS , CSIGI VILMOS

2023.01.24



## **TARTALOMJEGYZÉK**

Borító
Tartalomjegyzék
Dunaföldvár térkép
Geodézia
Helyszínrajz
Beépítési adatok
Parkolási mutató
Parkoló kiosztás
Tömegvázlat
Fehérvári utcai perspektíva
Gábor Pál utcai perspektíva

-  KÖZÖSSÉGI
-  KERESKEDELMI
-  SZÁLLÁSHELYEK
-  MÚZEUMOK
-  VALLÁSI INTÉZMÉNYEK
-  EGÉSZSÉGI ÉPÜLETEK
-  OKTATÁSI INTÉZMÉNYEK







**MUTATÓ**

Beépíthetőség	50%
Épületmagasság	8,50 m
Homlokzatmagasság	9,50 m

**TERVEZETT ÉPÜLET**

Összevont telek területe	5005,00 m <sup>2</sup>
Terepszint feletti beépítettség	2318,08 m
Beépítettség	46,32 %
Szintterület	5138,25 m <sup>2</sup>
Épületmagasság	9,08 m
Homlokzatmagasság	9,13 m

**KIMUTATÁS**

Kategória	Lakástípus	Mennyiség	Nettó terület
BÉRLEMÉNY	ÜZLET	4	157,65
		<b>4</b>	<b>157,65 m<sup>2</sup></b>
LAKÁS			
	GARZON (40)	8	292,00
	N+1 (50-55)	18	1 005,38
	N+2 (60-80)	20	1 514,08
	N+3 (80-100)	14	1 312,40
		<b>60</b>	<b>4 123,86 m<sup>2</sup></b>
		<b>64</b>	<b>4 281,51 m<sup>2</sup></b>

**PARKOLÓ**

Telken belül kialakított parkolók	db
PARKOLÓ	61
FELSZÍNI PARKOLÓ	8
CSÖKKENTETT PARKOLÓ	6
AKADÁLYMENTES PARKOLÓ	2
	<b>77</b>

#### 4. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez

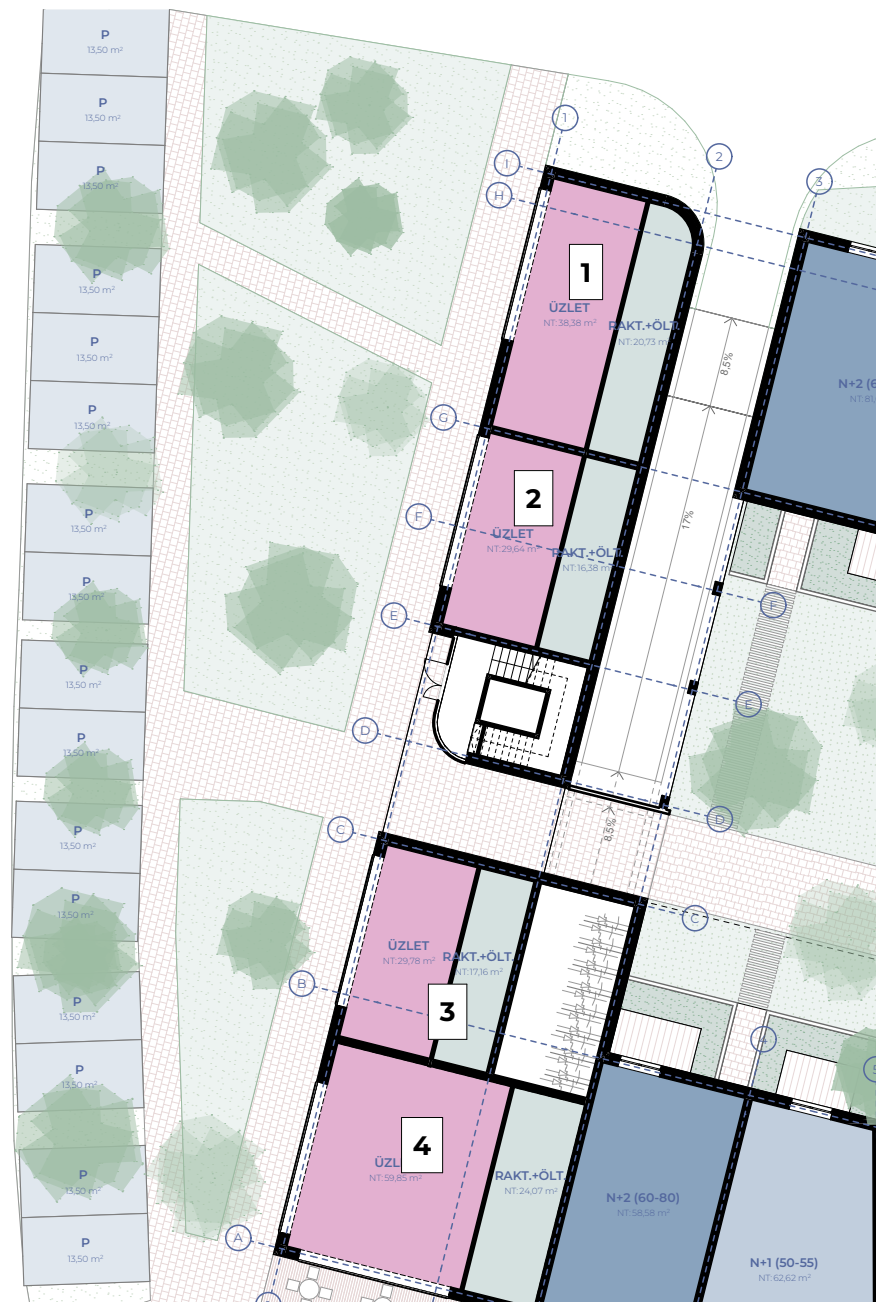
"2. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m<sup>2</sup>-ig minden megkezdett 10 m<sup>2</sup>, e fölött minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,..."

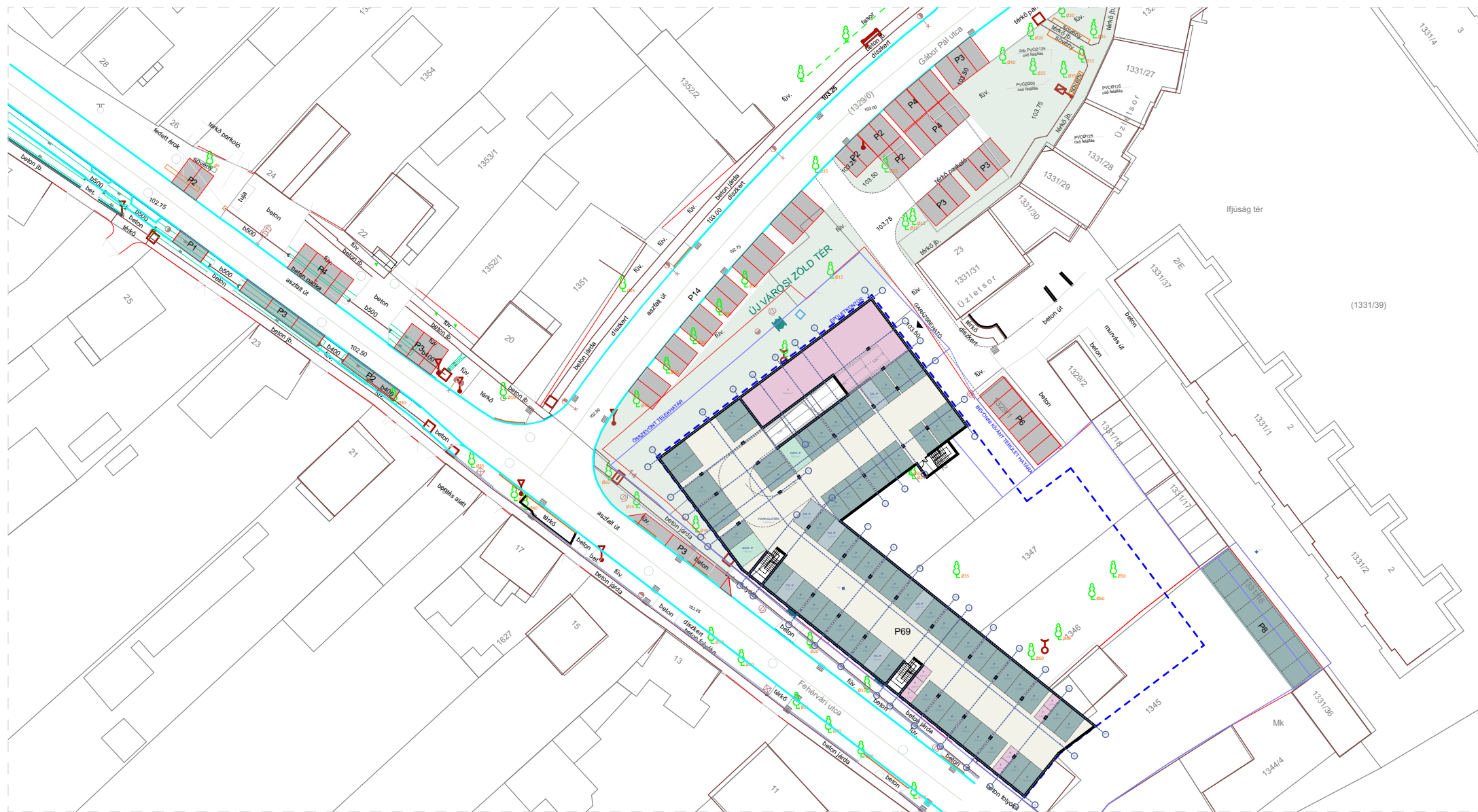
#### ÜZLETEK, ÁRUSÍTÓTÉR

#### MIN. PARKOLÓSZÁM

<b>1</b>	38,38 m <sup>2</sup>	4 db
<b>2</b>	29,64 m <sup>2</sup>	3 db
<b>3</b>	29,78 m <sup>2</sup>	3 db
<b>4</b>	59,85 m <sup>2</sup>	6 db
$\Sigma$		16 db

GÁBOR PÁL UTCA





**PARKOLÓ**



TELKEN BELÜL KIALAKÍTOTT PARKOLÓ 77 db

KÖZTÉREN KIALAKÍTOTT PARKOLÓ 47 db (59 db új, 12 db megszűnik)

ÖSSZESEN 124 db

**LAKÁSHOZ TARTOZÓ PARKOLÓ:**

60 db

**ÜZLETHEZ TARTOZÓ PARKOLÓ:**

16 db









