

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2023. december 19-ei ülésére

| | |
|--|---|
| <u>Tárgy:</u> | Csigi Beton Kft. Helyi Építési Szabályzat módosítása iránti kérelme |
| <u>Előadó:</u> | Horváth Zsolt polgármester |
| <u>Az előterjesztést készítette:</u> | Lajkó Andor városfejlesztési és műszaki irodavezető |
| <u>Törvényességi szempontból ellenőrizte:</u> | dr. Boldoczki Krisztina jegyző |
| <u>Előterjesztést véleményezi:</u> | Városfejlesztési-, Idegenforgalmi-, Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottság |
| <u>Ügyiratszám:</u> | DFV/3585-2/2023 |

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 3 db üzlet és 68 db különböző nagyságú lakás létesülne (40 m² és 100 m² között), illetve 68 db parkoló létesülne telken belül mélygarázsban és a Gábor Pál utca felőli közterületen pedig 16 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 kérelme szerint a Gábor Pál utcánál és a Fehérvári u. sarkánál szeretne eltérni az utcafronti beépítéstől, a maximális épületmagasságot szeretné megemeltetni 1 méterrel, 9,5 méterre, illetve a megvásárolni kívánt ingatlanra és közterületrészre kitolni az 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.

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 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.

Az 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.

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

Dunaföldvár, 2023. december 13.

**Horváth Zsolt sk.
polgármester**

HATÁROZATI JAVASLAT

Dunaföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy döntött, hogy:

1. a Dunaföldvár 1348/2 hrsz.-ú, összesen 99 m² területű, kivett, beépítetlen terület művelési ágú ingatlan egészét és a Dunaföldvár 1329/6 hrsz.-ú, összesen 6871 m² területű, kivett közterület művelési ágú ingatlanból kb. 231 m² 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.§ (1) 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 Vt-5-z övezeten belül a maximális épület magasságot felülvizsgálja,
 - a Csigi Beton Kft. tulajdonát képező ingatlanok kiegészítése során a Vt-5-z övezeti határ módosítását kezdeményezi,
 - a Dunaföldvár, Gábor P. utca és Fehérvári utca sarkánál az utcafronti beépítés előírását szintén felülvizsgálja,
 - a lakás és üdülő önálló rendeltetési egységek után meghatározandó számú személygépkocsi elhelyezésének biztosítását szabályozza.Új, beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
4. 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.
5. 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.
6. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (1) bekezdés a)-c) pontjait illetően Dunaföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete, ezen döntéssel igazolja, hogy a tervezett módosítással nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.
7. a Csigi Beton Kft. köteles minden felmerülő és kapcsolódó költséget teljes körűen viselni.
8. a polgármester jogosult
 - a. településrendezési szerződés megkötésére a Csigi Beton Kft-vel,
 - 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.

9. 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.
10. 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 irodavezető

1. melléklet
FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

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, | 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 |
| 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 | 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 |

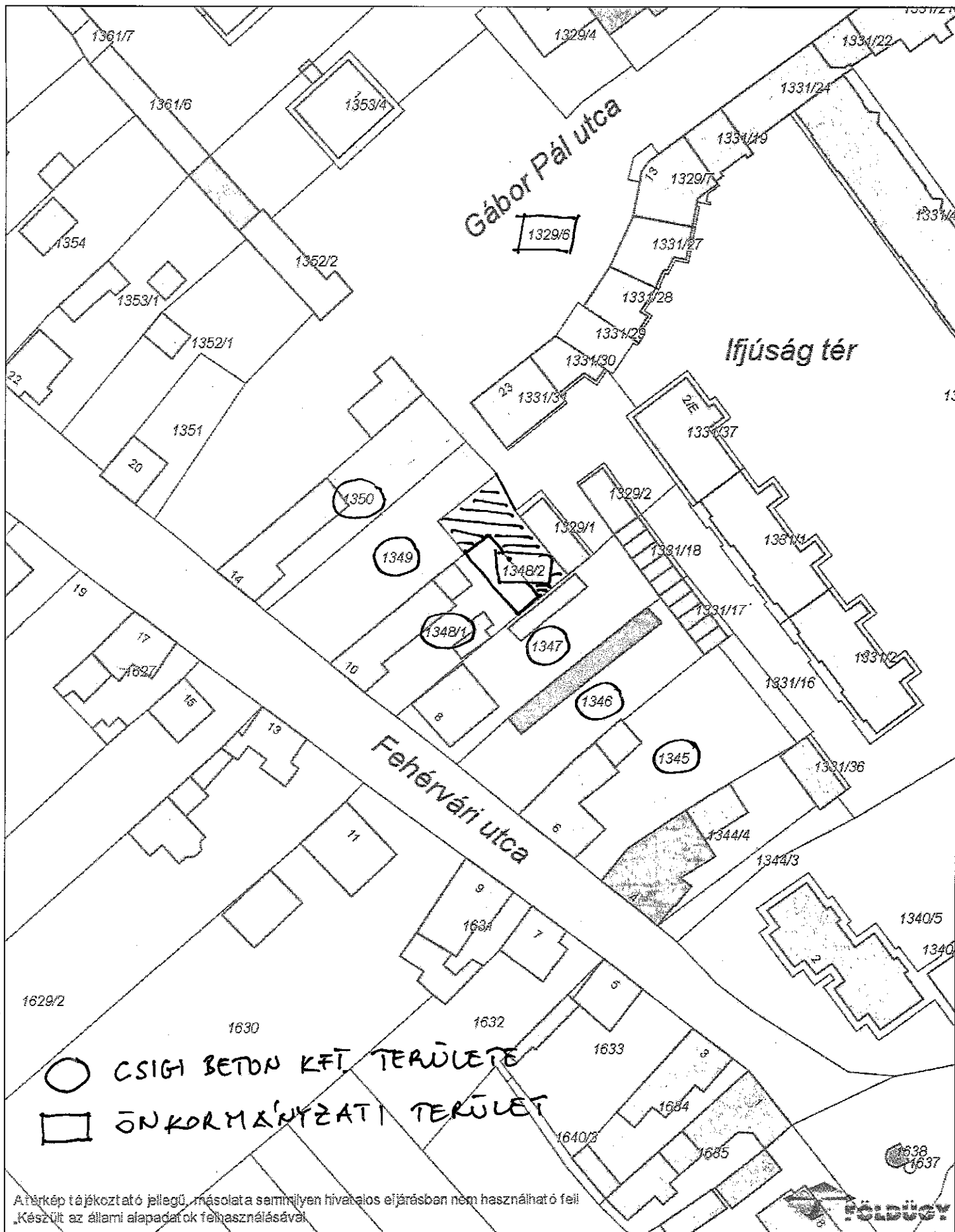
2. AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

| 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 |
| Környezeti értékelés: | | |
| 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 településtervezési változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját. | nem szükséges |

Béres Gábor
mb. főépítész



Dátum: 2023.12.13 13:34
Készítette: ismeretlen
Méretarány: 1:1000
Koordináta: 640356.94, 162347.9 - 640546.91, 162594.67
Megjegyzés:



H A J N A L

É P Í T É S Z I R O D A K F T.

DUNAFÖLDVÁR TÁRSASHÁZ


MEGREDELŐ

CSIGI ORSOLYA, CSIGI LAJOS , CSIGI VILMOS

2023.12.13

TARTALOMJEGYZÉK

| | |
|-----------------------------|--|
| Borító | |
| Tartalomjegyzék | |
| Dunaföldvár térkép | |
| Geodézia | |
| Helyszínrajz | |
| Beépítési adatok | |
| Tömegvázlat | |
| Fehérvári utcai perspektíva | |
| Gábor Pál utcai perspektíva | |

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

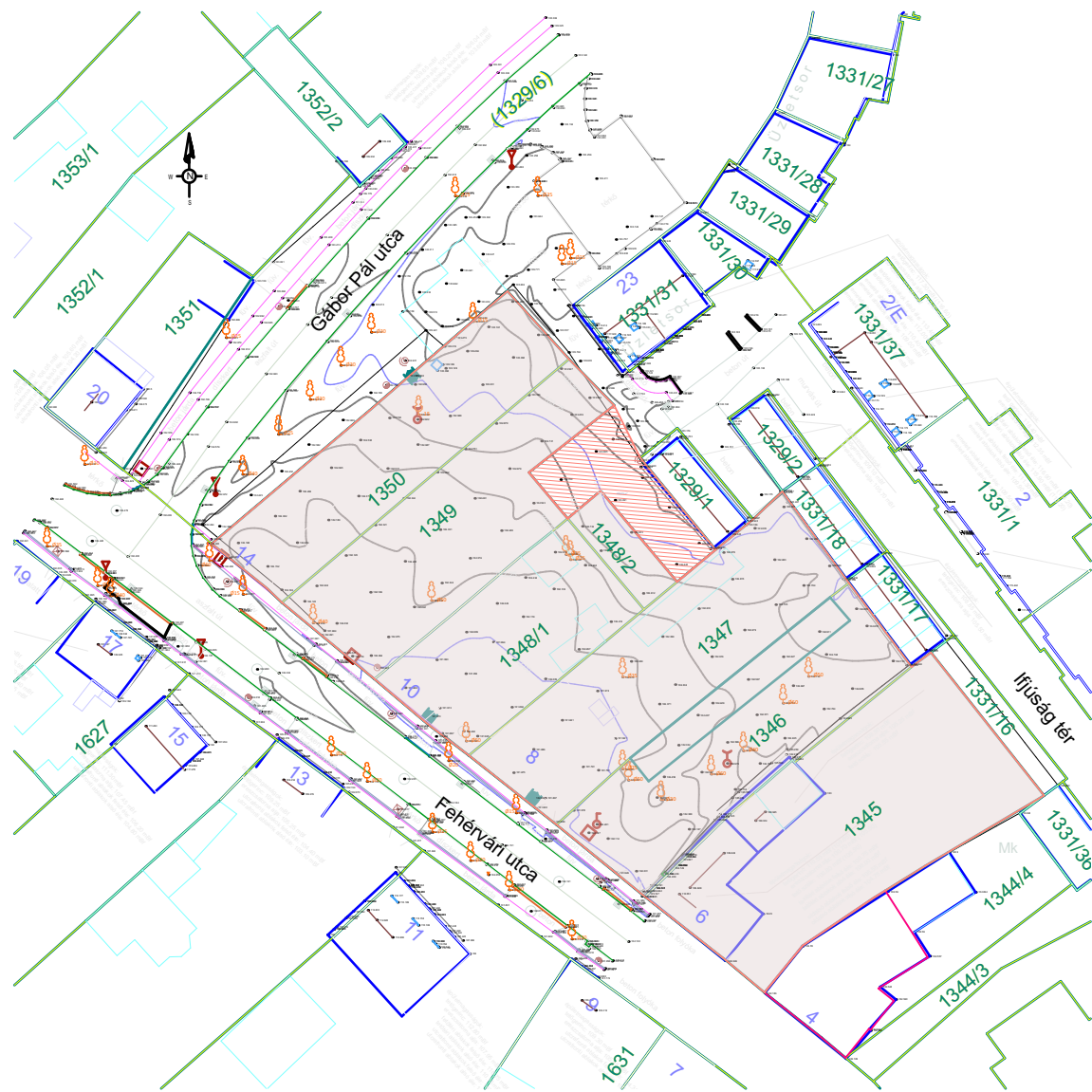


52

PAKS
20 min



Dunaföldvár térkép

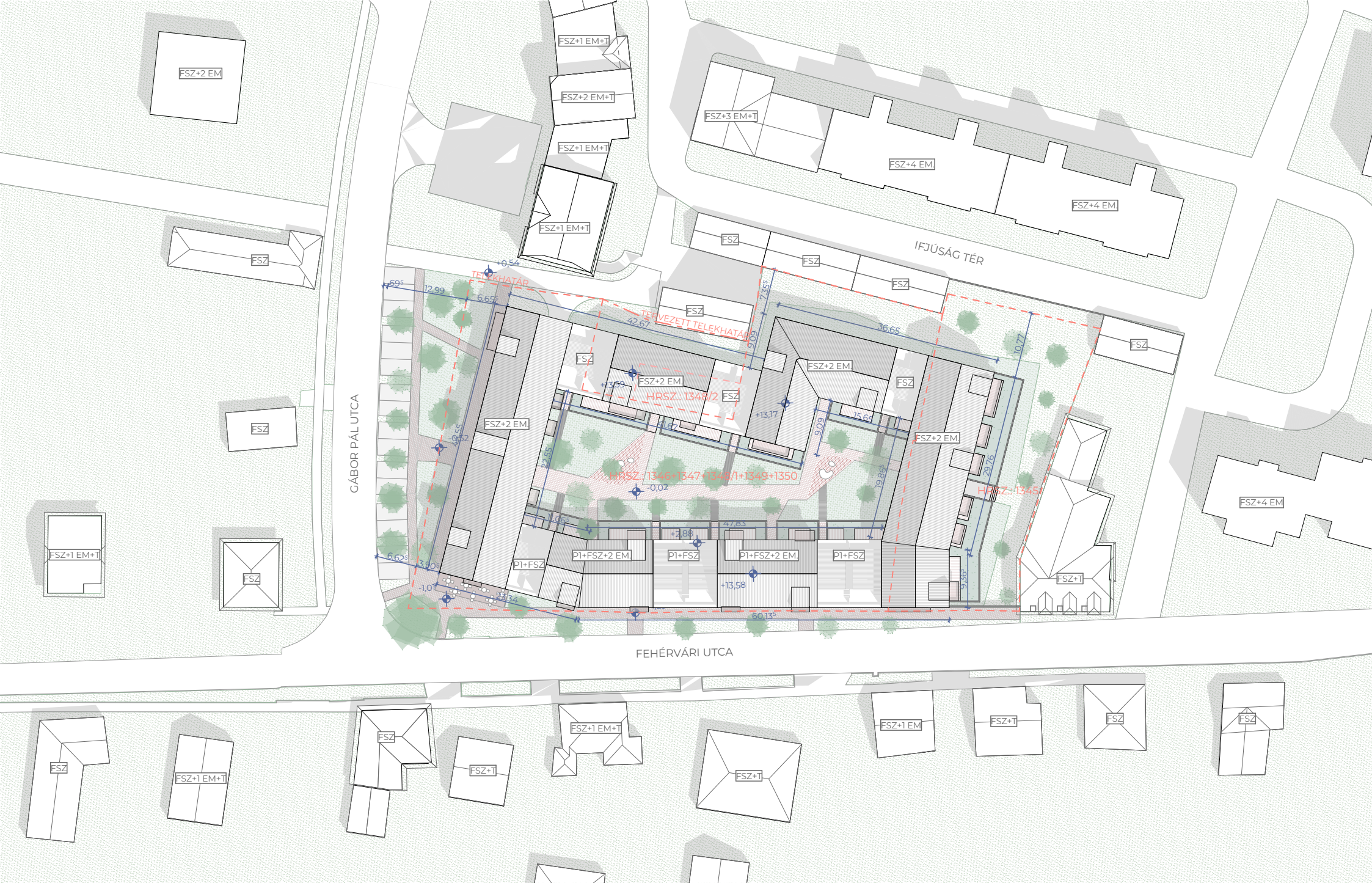


| HRSZ. | TERÜLET |
|----------|---------------------------|
| 1345 | 1120 m ² |
| 1346 | 762 m ² |
| 1347 | 827 m ² |
| 1348/1 | 556 m ² |
| 1348/2 | 99 m ² |
| 1349 | 736 m ² |
| 1350 | 671 m ² |
| Σ | 4771 m² |

Közterület **234 m²**

- Egyesített telek
- Közterület
- Telekhatár





MUTATÓ

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

TERVEZETT ÉPÜLET

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

KIMUTATÁS

| Kategória | Lakástípus | Mennyiség | Nettó terület |
|-----------|--------------|-----------|-------------------------------|
| BÉRLEMÉNY | ÜZLET | 3 | 239,35 |
| | | 3 | 239,35 m² |
| LAKÁS | GARZON (40) | 19 | 705,82 |
| | N+1 (50-55) | 21 | 1 080,33 |
| | N+2 (60-80) | 18 | 1 361,92 |
| | N+3 (80-100) | 10 | 956,83 |
| | | 68 | 4 104,90 m² |
| | | 71 | 4 344,25 m² |

PARKOLÓ

| Kategória | db |
|------------|-----------|
| AKM. PARK | 2 |
| CS. PARK. | 4 |
| FEL. PARK. | 16 |
| PARKOLÓ | 45 |
| | 67 |





