

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2024. január 30-ai 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 Pénzügyi Ellenőrző Bizottság
<u>Ügviratszám:</u>	DFV/196-1/2024

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 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 lakásszám felülvizsgálatra kerül, valószínűleg csökkenni fog.

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 utca 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 utca 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 + 0% Áfa a vállalási díj.

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

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 épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A § (1) bekezdése 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 a beruházó területén belül 90 db és önkormányzati közterületen 30 db.

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

Dunaföldvár, 2024. január 18.

**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 - telekalakítás keretében - 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 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. felhatalmazza a polgármestert
 - a. településrendezési szerződés megkötésére a Csigi Beton Kft-vel, melyben rögzítésre kerül, hogy a tervezett beruházással összefüggésben a beruházó 90 férőhelyes mélygarázst létesít saját ingatlanán és 30 db közterületi parkolót önkormányzati területen.
 - 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

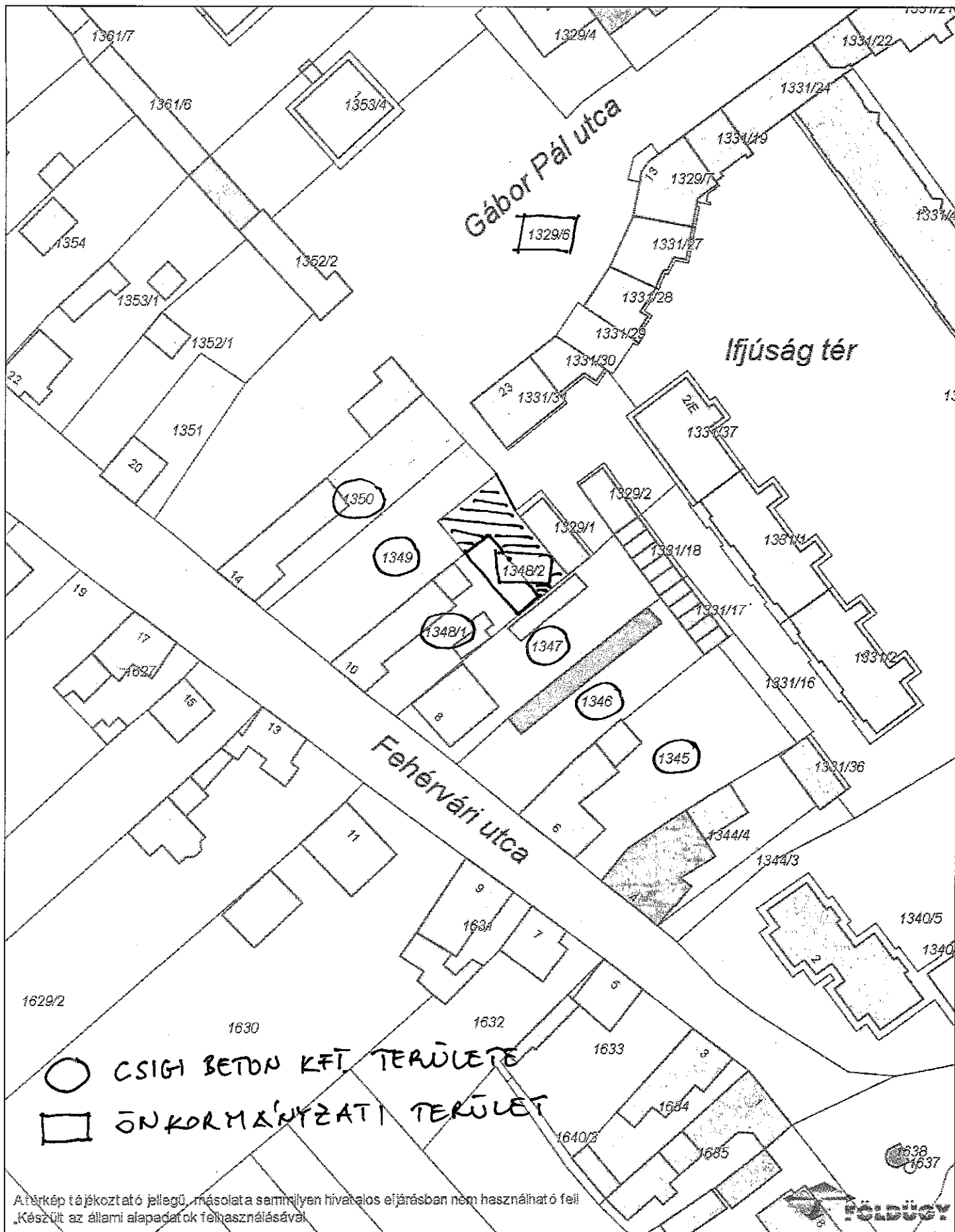
2. AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

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 településterv 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

MEGRENDELŐ



CSIGI ORSOLYA, CSIGI LAJOS , CSIGI VILMOS

2023.01.24

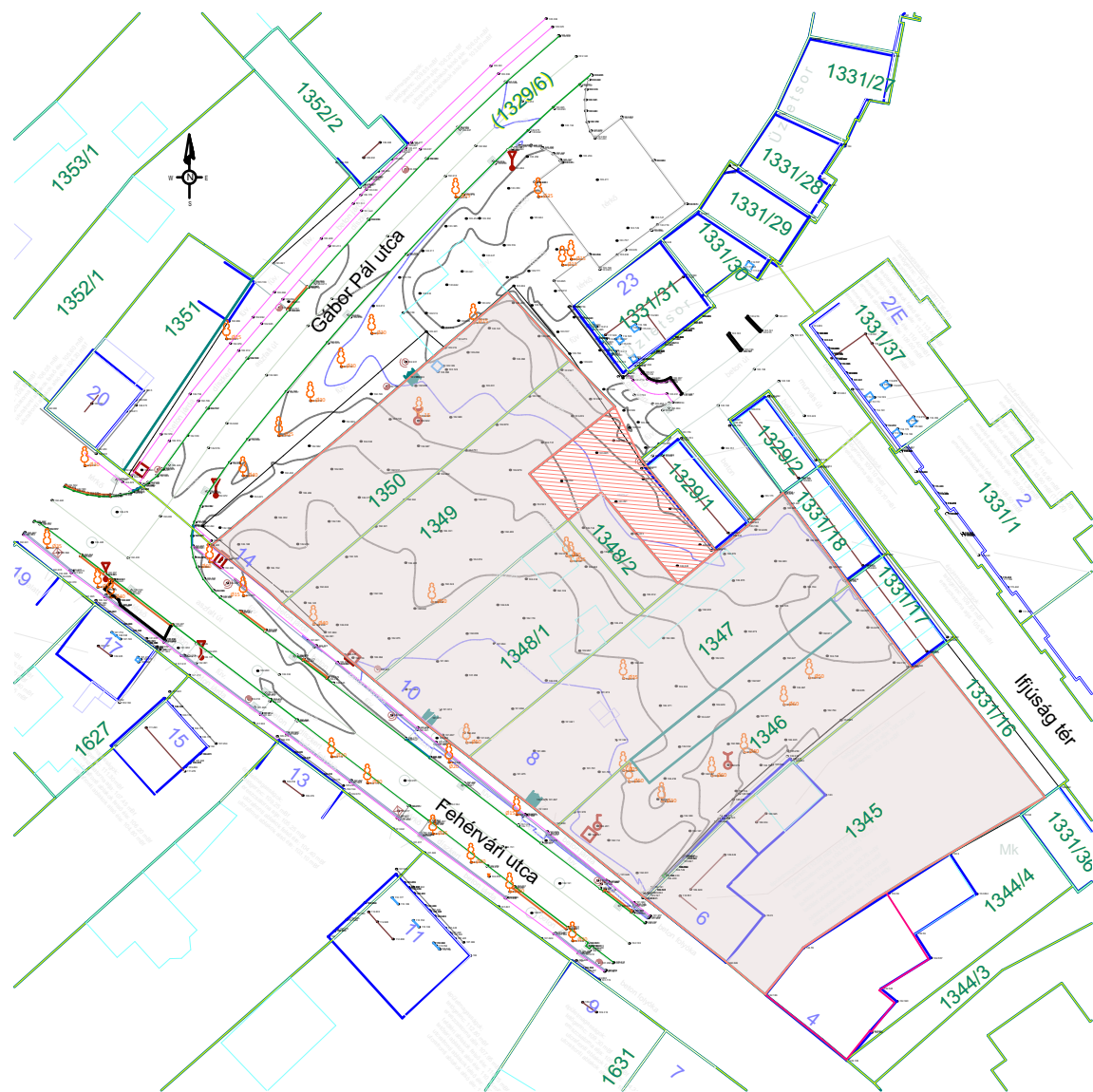
TARTALOMJEGYZÉK

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





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	4	157,65
		4	157,65 m²
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
		60	4 123,86 m²
		64	4 281,51 m²

PARKOLÓ

Telken belül kialakított parkolók	db
PARKOLÓ	61
FELSZÍNI PARKOLÓ	8
CSÖKKENTETT PARKOLÓ	6
AKADÁLYMENTES PARKOLÓ	2
	77

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

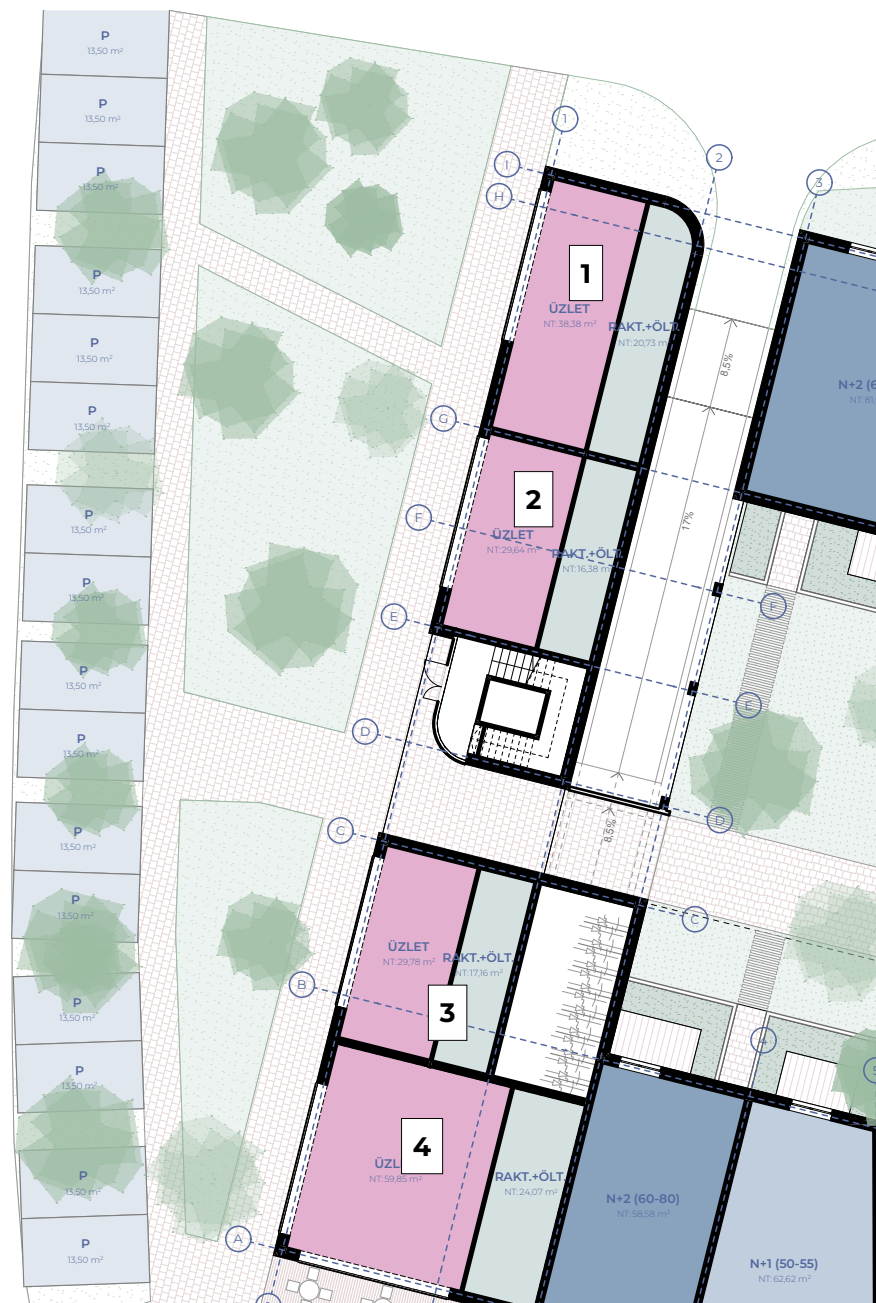
"2. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0–100 m²-ig minden megkezdett 10 m², e fölött minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,..."

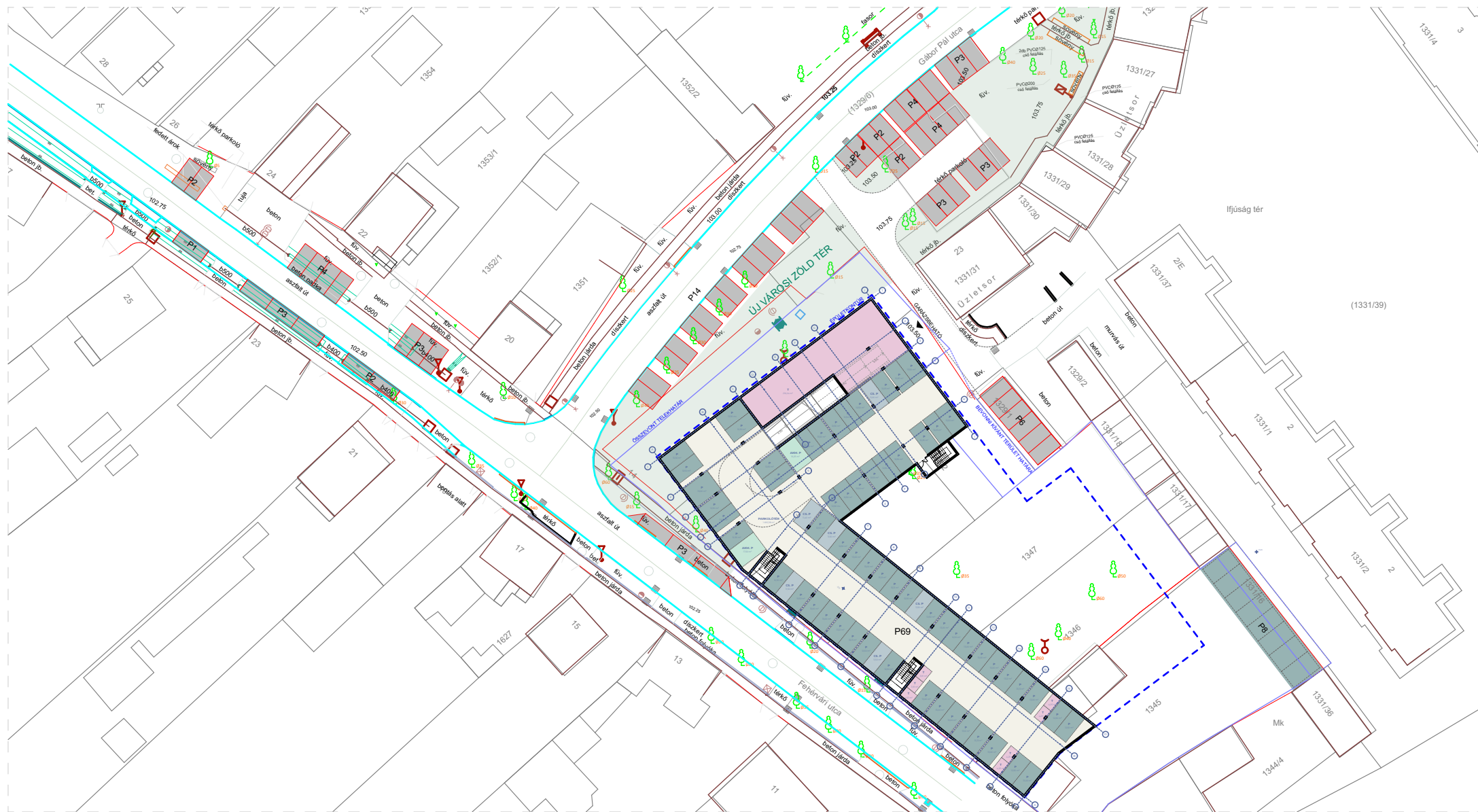
ÜZLETEK, ÁRUSÍTÓTÉR

MIN. PARKOLÓSZÁM

1	38,38 m ²	4 db
2	29,64 m ²	3 db
3	29,78 m ²	3 db
4	59,85 m ²	6 db
Σ		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





