

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Képviselő-testület 2024. december 3-ai soron kívüli ülésére**

**Tárgy:**

**Dunaföldvár Város Településrendezési tervének módosítása 2024/2 – partnerségi egyeztetés lezárása (Csigi Beton Kft.)**

**Előadó:**

Horváth Zsolt polgármester

**Az előterjesztést készítette:**

Lajkó Andor városfejlesztési és műszaki irodavezető

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**

dr. Boldoczki Krisztina jegyző

**Ügviratszám:**

DFV/196-42/2024

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A településrendezési terv 2024/2 módosításával kapcsolatban partnerségi egyeztetésre került sor. A rendelkezésre álló határidőn belül a mellékletben szereplő javaslatok, észrevételek érkeztek, melyekre Képviselő-testület a határozatban szereplő választ adja. A partnerségi egyeztetés folyamata lezárható.

Mellékelem a 2024. augusztus 2-án megtartott lakossági fórum kivonatos jegyzőkönyvét, a benyújtott írásos lakossági beadványt, valamint a Hajnal Építész Iroda által összeállított tervezői válaszokat.

Dunaföldvár Város Önkormányzatának Képviselő- testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) 2024. szeptember 24-én tárgyalta az előterjesztést, azonban a 171/2024.(IX.24.) KT határozattal 3 igen, 2 nem, 2 tartózkodik szavazattal a határozati javaslatot nem fogadta el.

A Képviselő-testület a 215/2024.(XI.18.) KT határozattal a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 19/2020. (IX.28.) önkormányzati rendelet 24. § (4) bekezdése alapján szavazategyenlőség miatt 4 igen, 1 nem és 3 tartózkodik szavazat alapján a határozati javaslatot nem fogadta el.

Dunaföldvár Város Településrendezési Tervének módosítása, mely a Szabályozási Terven a Vt-5-t övezet határainak módosításáról, a Gábor Pál utca felőli épület elhelyezéséről illetve a Helyi Építési Szabályzatban a lakások és üdülők építése során kötelező parkoló szám meghatározásáról és az épület magasság 9,5 m-re történő emeléséről szól.

A Képviselő- testület korábbi 25/2024 (II.20.) és a 147/2024 (VIII.15.) KT határozatával döntött a beruházási területen építendő lakásszámról és a Beruházó által létesítendő parkolókról.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést –a korábbi előterjesztésben foglaltak figyelembe vételével - tárgyalja meg és a határozati javaslatot fogadja el.

**Dunaföldvár, 2024. november 29.**

**Horváth Zsolt sk.**  
**polgármester**

## HATÁROZATI JAVASLAT

Dunaföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete „Dunaföldvár Város Településrendezési tervének módosítása 2024/2” tárgyában úgy döntött, hogy

1. a partnerségi egyeztetést lezárja.
2. a partnerségi egyeztetés során beérkezett véleményeket, észrevételeket megismerte, azokra az alábbi választ adja:
  - A tervezett HÉSZ módosítás az Ifjúság tér forgalmi rendjét nem érinti. A társasházhoz tartozó mélygarázs, valamint garázssor megközelítése célforgalomnak minősül.
  - A városközpontban a lapostetős épülettömeg előnyben részesítése településképvédelmi, valamint műemléki szempontokat alapul véve nem támogatható. A Településképi Arculati Kézikönyv, valamint a településképvédelmi rendelet készítésekor megtartott véleményezési eljárás során az érintett szakmai szervezetek a településképi szempontból meghatározó területek esetében a magastetős kialakítás előnyben részesítésével egyetértettek.
  - A Vt-5-z építési övezetben megengedett 9,5 méteres épületmagasság egy olyan köztes érték, ami megfelelő átmenetet képez az építési övezettől északra lévő, ennél magasabb épületmagasságú terület, valamint a tőle délre elhelyezkedő, alacsonyabb épületmagasságú területek között.
  - A tervezett társasház terveit az építési engedélyezést megelőzően az Országos Építészeti Tervtanács fogja véleményezni. A Tervtanács vizsgálja azt, hogy a benyújtott építészeti-műszaki terv megfelel-e az építészeti minőség, szakmai igényesség, ezen belül különösen a telepítés településképhe való illeszkedés, az esztétikus megjelenés, a kedvező településképi és településszerkezeti hatások, továbbá a megfelelő rálátás és látványvédelem követelményének. Azt is számon kéri a kérelmezőtől, hogy a településképi rendeletben foglalt követelményeknek, és az ezt megalapozó, a településképi arculati kézikönyvben foglalt megállapításoknak és ajánlásoknak tegyen eleget.
3. a helyi építési szabályzat módosító anyagát megküldi az vármegyei állami főépítész részére záró szakmai véleményezés céljából.
4. felhatalmazza a polgármestert a szükséges nyilatkozatok, jognyilatkozatok, valamint intézkedések megtételére.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Horváth Zsolt polgármester

**Erről értesül:**

1. Állami főépítész
2. Csigi Beton Kft.
3. Hajnal Építész Iroda
4. Városfejlesztési és műszaki irodavezető
5. Városi főépítész

**Tárgy:** Észrevételek: Dunaföldvár Város településrendezési tervének módosítása 2024/2

**Feladó:** Radvánszki Ákos <akos.radvanszki@gmail.com>

**Dátum:** 2024. 07. 18. 13:25

**Címzett:** Műszak, Dunaföldvár <muszak@dunafoldvar.hu>

<b>DUNAFÖLDVÁRI POLGÁRMESTERI HIVATAL IKTATÓ</b>	
Érkezett: 2024. 07. 18.	Érk. szám:
Szám: BT/196-43/2024	Melléklet:
Ügyintéző: Lajkó Ádám	

Tisztelt Dunaföldvári Polgármesteri Hivatal!

A településtervezési terv módosításával kapcsolatban az alábbi észrevételeim vannak:

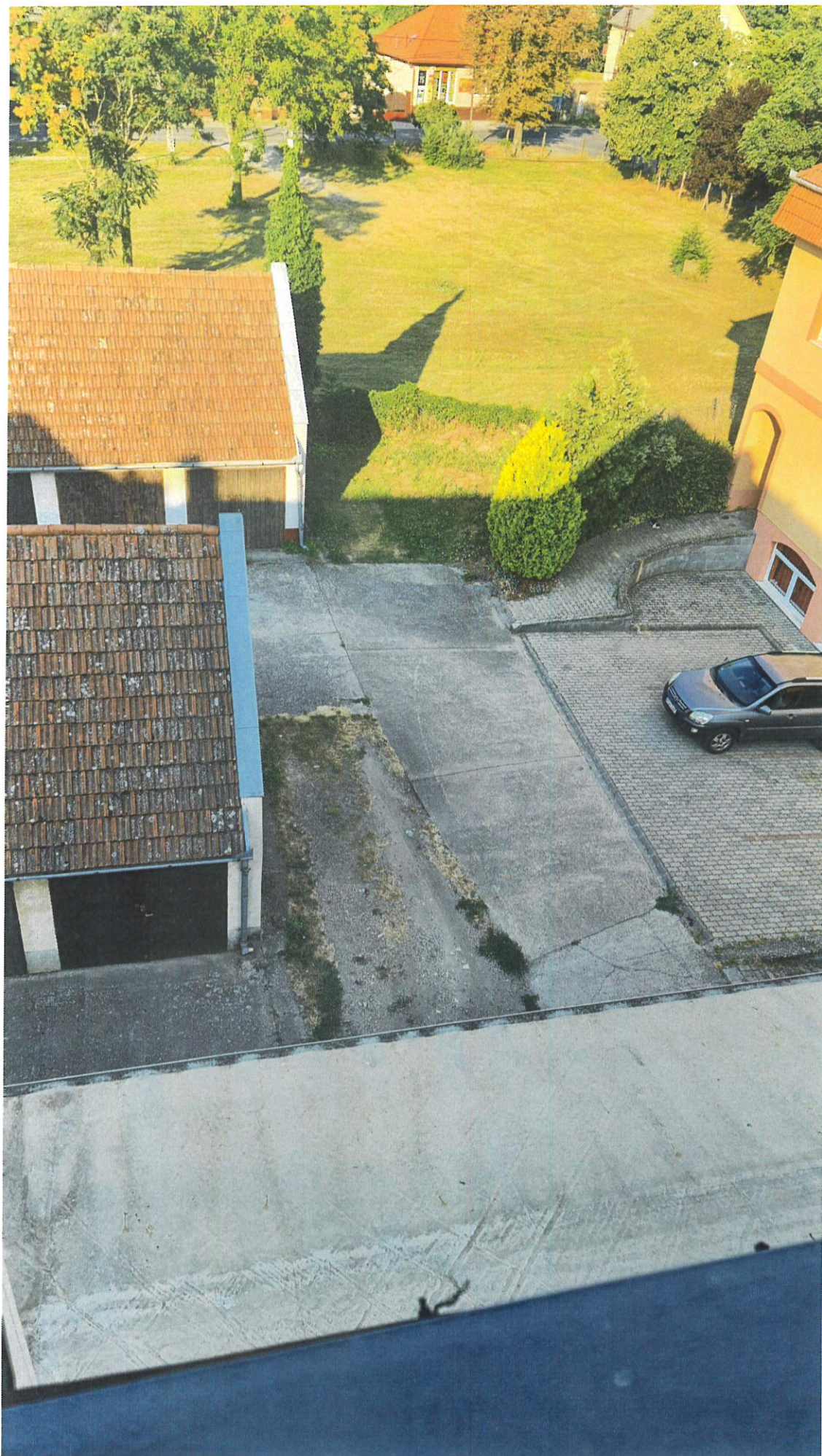
- 1. 16.§ (1) A „Történelmi Városközpont területén”** belül – a fenti 15.§-ban leírtakon túl - meg kell őrizni: a történelmileg kialakult utca és térszerkezetet, alapján a Csigi Beton Kft beruházása a Fehérvári utcafronton 6,5m épületmagassággal épüljön meg, oldal és hátsókerttel, ahogyan az történelmileg volt, akkor amikor itt 1 szintes családiházak álltak, kerttel, fákkal.
1. oldal A Hajnal Építésziroda Kft 1.ábra javítsa ki egy a valóságot arányaiban tükröző látványtervvel (figyelembe véve a szomszédos épületnél MBH Bank, Gyöngy Fitness huzamosabb tartózkodásra alkalmas, nyílászárókkal ellátott távolságot, illetve a 1329/1 hrsz Önkormányzati és magántulajdomban lévő garázssortól (a Paks Katasztrófavédelem álláspontja szerint minimum 5m!) való áttervezést. Ez azért lenne fontos mert akkor már a "Történelmi Városközpont területén" nem egy ilyen tágas látványterv tárulna elénk hanem egy betondzsungel képe!
8. oldal I. számú melléklet: **16.§ (1) A „Történelmi Városközpont területén”** meg kell őrizni: a történelmileg kialakult utca és térszerkezetet, így legyen visszaállítva a 6,5m maximális épületmagasság a Vt-5-z építési övezetben
23. oldal Beruházás rövid ismertetésében 2db liftet említ ami paradox, ugyanis minden lépcsőházban ami a mélygarázból indul kötelező, ez azért fontos mert a liftakna kialakítása csökkenti a telken belüli parkolók kialakítását
23. oldal 66 lakás kialakítása van említve de ugyanezen dokumentumban 60 lakás kialakításáról is szó van! Most akkor mi a mértékadó szám?
23. oldal tetőkaiakítás: **LAPOSTETŐ IS, a HÉSZ szerint NEM LEHETSÉGES! Az I. emeleti részek is legyenek magastetősek!**
37. oldal pontosan meghatározott fák védelme, a lehetőség szerint nem állásont! Pontosabban határozza meg a terv melyik fák azok amiket a beruházónak meg kell tartani! A bentondzsungel nem fog nagy belső udvarral rendelkezni ez nem helytálló.
44. oldal a közlekedési javaslat teljesen abszurd és szakmailag megalapozatlan!!! az első és legfontosabb, hogy a terv nem veszi figyelembe azt a ténytet, hogy az Ifjúság tér az **PIHENŐ ÉS LAKÓÖVEZET!** A KRESZ EGYÉRTELMIEN KIMONDJA, HOGY:  
**Közlekedés lakó-pihenő övezetben**  
Lakó-pihenő övezetbe csak a következő járművek hajthatnak be:

kerékpár,

az ott lakókat vagy az oda látogatókat szállító személygépkocsi, a személygépkocsi kivételével a legfeljebb 3500 kg megengedett legnagyobb össztömegű gépkocsi, a betegszállító gépjármű, motorkerékpár, a motoros tricikli és ezekhez kapcsolt pótkocsi, segédmotoros kerékpár, állati erővel vont jármű és kézikocsi, a kommunális szemét szállítására szolgáló jármű, továbbá az oda áruszállítást végző legfeljebb 3500 kg megengedett legnagyobb össztömegű tehergépkocsi,

az ott lakók és oda költözők költöztetését végző tehergépkocsi,  
az oda látogatókat szállító autóbusz,  
az oda építő- és tüzelőanyagot szállító tehergépkocsi és hozzákapcsolt pótkocsi,  
az út és közmű építésére vagy fenntartására, köztisztasági, rendvédelmi, betegszállítási,  
közegészségügyi feladat, illetőleg postai gyűjtő- és kézbesítő szolgálat ellátására szolgáló  
jármű, ha ez feladata ellátása érdekében elkerülhetetlen,  
a mozgáskorlátozott személy által vezetett vagy az őt szállító jármű és annak vezetője.  
A lakó-pihenő övezetben járművel legfeljebb 20 km/óra sebességgel szabad közlekedni.  
A lakó-pihenő övezetben a vezetőnek fokozottan ügyelnie kell a gyalogosok (különösen a  
gyermekek) és a kerékpárosok biztonságára. Ha az úton járda nincs, a gyalogosok az utat  
teljes szélességében használhatják, a járművek forgalmát azonban szükségtelenül nem  
akadályozhatják, járművel várakozni csak az erre kijelölt területen szabad.

Nem is értem, hogy mit gondolt az aki ezt a tervet elkészítette! Játszótér, kerítés nélküli  
focipálya és mentesítő utat akar oda tervezni!!! A Gábor Pál és az Ifjúság tér közötti adottság  
amúgy sem alkalmas kétirányú út kialakítására.



**Javaslatom a Fehérvári utca, Paksi utca csompó pontjának e fejlesztés hatását**

**megvizsgált új csomópont megtervezetése és kivitelezése a beruházó költségére.**

A parkoló számok meghatározása teljesen rossz. Mivel az Ifjúság téren csak az ott lakók és az oda vendégségbe érkezők használhatják azt teljesen ki kell venni a számításból. Az új beruházás Ifjúság tér felőli telekrészen (a garázssorok között) számol 8db pakolóval. Bár telken belül van szabályosan azt megközelíteni nem lehet mert csak az Ifjúság térről lehet megközelíteni és az átmenő forgalomnak minősül amit a kresz szabályszegésnek minősít. A terv nem említi gyalogos átkelő elhelyezését sem pedig szükséges lenne több helyen is. Az üzlethelységek parkoló meghatározásának méretezéskor szélsőértékkel kell számolni, azaz számításakor rakodóhellyel kalkuláljon a terv.

46. oldal Tervezett parkolók helyszínrajza (Hajnal Építész Iroda Kft Önkormányzati magántulajdonban lévő, meglévő épületre és azok előtti útszakaszra van tervezve parkoló. Tervezési hiba, javaslom az újra tervezést ebben a részben is.

47. oldal É-03.00 tervrajz hibás! a 1329/1 számú garázssor nem bontandó épület, nem fog P4 új parkoló épülni, P8 zárt parkolóállások megközelítése szabályosan csak az oldal vagy a hátsókert felől lehetséges, a zöldterület 20%-os megtartásával.

48. oldal É-03.P0 tervrajz hibás! a 1329/1 számú garázssor nem bontandó épület, nem fog P4 új parkoló épülni, P8 zárt parkolóállások megközelítése szabályosan csak az oldal vagy a hátsókert felől lehetséges, a zöldterület 20%-os megtartásával. Mivel az épületet 9,5m-re akarják emelni a jogszabály szerint a szomszéd épülettől legkisebb távolság a beépítési magasság azaz 9,5m. Mivel a Gyöngy Fitness és az MBH Bank nyílászárói mögött huzamos tartózkodás céljára szolgáló helység van! Több liftre lesz szükség, ami több liftaknát generál ami szintén csökkenti a parkolók számát. Mivel kisebb lesz az épület a parkolószámok is csökkeni fognak. Furcsa, hogy bő 1 hónapos terven még mindig ekkora hiba található!

A módosítás nem tér ki a birtok védelemre és a szükségtelen zavarásra sem. A HÉSZ feladata ennek figyelembevétele, a beruházás környező lakókra, ingatlanjainka értékvesztésének szem előtt tartása.

A múltban Dunaföldvár Önkormányzatának saját kivitelezések miatt többször meggyúlt a baja a hatóságokkal. Volt, hogy a bíróság a szomszédok miatt megállította az építkezést.

Javaslom az épület Ifjúság felőli épületrész teljes megszüntetését, hogy ezt a beruházónak ne kelljen megélnie.

Köszönöm a személyes meghívást, természetesen jelen leszünk a lakossági fórumon!

Tisztelettel:



Radvanszki Ákos az Ifjúság téri lakóközösség nevében



# Dunaföldvár Város Önkormányzata

7020 Dunaföldvár Kossuth L. u. 2

✉ 7020 Dunaföldvár Pf: 23 ☎ 75/541-550/58 📠 75/541-558  
muszak@dunafoldvar.hu

Iktatószám: DFV/196-39/2024

Ügyintéző: Lajkó Andor

## Jegyzőkönyv

**Készült:** 2024. augusztus 2-án Dunaföldvári Polgármesteri Hivatal Dísztermében

**Tárgy:** Dunaföldvár településrendezési eszközeinek módosítása - 2024/2.- lakossági fórum

**Jelen vannak:** a mellékelt jelenléti ív szerint

**dr. Süveges Árpád Róbertné alpolgármester:** Köszöntötte a megjelenteket. Tájékoztatta a jelenlévőket, hogy hangfelvétel készül és az alapján készül a jegyzőkönyv. Felkérte jegyzőkönyv-vezetésre Vasné Forster Márta köztisztviselőt.

**Béres Gábor városi főépítész:** Elmondta, hogy a jelen rendezési terv módosítása az övezeti határt érinti, változik a Vt-5 övezetben az építmény magasság és az előkerti szabályozás. Az egész városra vonatkozóan változik az a szabály, hogy minden lakás illetve nyaraló építése után 1 db parkolóhelyet kell kialakítani. Nem érint új beépítésre szánt terület kijelölését, nem érint vízgazdálkodási, mezőgazdasági illetve zöldterületet, nem érinti a tervezett változás a településszerkezeti tervben jelölt fő infrastruktúra elemeket, ezért egyszerűsített eljárásban folyik le az eljárás. Az eljárás során megállapították, hogy az érdekelt államigazgatási szervek véleménye szerint környezeti értékelés elkészítése nem szükséges. Ismertette a jelen lévőekkel az eljárás menetét.

**Hajnal Zsolt építész:** Ismertette a beruházó által készített tervezési koncepciót. Véleménye szerint a beépítési mód már jelen van a városközpontban. Jelen koncepció szerint a lakásokhoz saját területen, illetve a mélygarázs szintjén tudják biztosítani a szükséges parkoló számot, de az Önkormányzattal történt egyeztetések alapján közterületen is kiépítenek parkolókat, így mindösszesen kb. 130 db fog megépülni. Vizsgálták a meglévő épületek távolságát, így biztosított a benapozás. A tervezett épület együttesnél törekedtek a szellős kialakításra, valamint megfelelő zöldfelület kialakításra. Törekedtek arra, hogy a Gábor Pál utca és a Fehérvári utca irányába is illeszkedjen a már meglévő épületekhez.

Véleménye szerint amennyiben megvalósul az építkezés, úgy a szomszédos épületek, lakások is fel fognak értékelődni.

**Radvánszki Ákos Ifjúság tér 2/E:** Véleménye szerint a tervezet hibás, mert a meglévő garázsosor helyére is tervezték az épületet. Amennyiben a garázsosor megmarad úgy, a tűztávolság lecsökken kb. 9 m-re. Elmondta, hogy az Ifjúság tér egy lakó- pihenő övezet, ahol csak azok közlekedhetnek, akik ott laknak vagy oda érkeznek látogatóba. Tervezték egy 8 férőhelyes garázsosort üres területre, de azok nem Ifjúság téri telekhez tartoznak, úgy véleménye szerint csak a KRESZ megszegésével tudnak majd a leendő lakók közlekedni, a garázsokat megközelíteni. Véleménye szerint az épületmagasság kifogásolható, mivel az Ifjúság tér 2/E társasház legfelső emelt padlószintje, az élettér 8,5 m magasságban van, felette még galériás

kialakítással lakószobák vannak, így akadályozva lesz a kilátás. Véleménye szerint a lakások értéke inkább csökkenni fog. Véleménye szerint a HÉSZ nem lett figyelembe véve. Javasolta lapostető kialakítását. Kérte, hogy a belső épületrész ne épüljön meg.

**Lajkó Andor irodavezető:** Elmondta, hogy ez egy koncepcióterv. A lakó- pihenő övezetbe bárki bemehet a szabályok betartása mellett, azt vizsgálni nem lehet, hogy ki milyen céllal érkezik. Az rendőri feladat lenne az áthajtás ellenőrzése.

**Hajnal Zsolt építész:** Elmondta, hogy a jelenleg érvényben lévő szabályoknak a tervezett épület megfelel. A város belterületén van az építési terület, ezen a helyen a beépítési paraméterek be vannak tartva.

**Radvánszki Ákos Ifjúság tér 2/E:** A behajtási problémát meg kell oldani. A polgári törvénykönyv kimondja, hogy úgy kell megtervezni az épületet, hogy a szomszédokat szükségtelenül ne zavarja. Véleménye szerint a magassági meghatározás is rossz.

**Hajnal Zsolt építész:** Elmondta, hogy a tervezett magasság átlagosan 10 m. A szomszédos panelházak magassága 15 m. A Fehérvári utcában kisebb családi házak vannak, a kettő közé lett tervezve az épület magasság. Úgy lett finomítva a beépítés mód, hogy a rendezési terv megengedett volna egy végigmenő 80 m hosszú, 10 m magas homlokzat kialakítást. Az motiválta őket, hogy ezt a szabályt tovább finomítsák, úgy, hogy leesik a magasság 4,5 m-re a teraszoknál.

**dr. Süveges Árpád Róbertné alpolgármester:** Véleménye szerint illeszkedik a környezetbe a tervezet épület együttes, mivel meg van szakítva a homlokzat. Nem ért egyet a lapos tető kialakítással.

**Radvánszki Ákos Ifjúság tér 2/E:** Az épület magassággal van problémája.

**Hajnal Zsolt építész:** Elmondta, hogy az Ifjúság tér 2/E társasház legfelső emeletén kb. 10 m-re van valakinek a szemmagassága, akkor az előtte lévő, 9,5 m magas épület nem okoz akadályt a kilátásban a számítások szerint.

**Radvánszki Ákos Ifjúság tér 2/E:** Javasolta a lapos tetős kialakítást. Ha megengedik a fölszíni épületeken a lapos tetős kialakítást, akkor a felsőbb szinteken miért nem lehet lapostető?

**Hajnal Zsolt építész:** Nem ért egyet a lapostető kialakításával.

**Radvánszki Ákos Ifjúság tér 2/E:** Véleménye szerint egy zöld lapostetős kialakítással a környező lakók megelégednének.

**Hajnal Zsolt építész:** A földszintes lakások felett nem lapostető van, hanem a következő szinten lévő lakás terasza. Teljesen más kivitelezést igényel.

**Radvánszki Ákos Ifjúság tér 2/E:** Javasolta, hogy kevesebb lakást építsenek és legyen alacsonyabb az épület.

**dr. Süveges Árpád Róbertné:** Elmondta, hogy a felmerült kérdéseket, problémákat írásban jelezni fogják a beruházó felé.



**Jákli Mihály képviselő:** Véleménye szerint az alapvető probléma lesz a parkolás. A dokumentáció szerint olyan helyre is betervezték a kialakítandó parkolót, ahol már az ingatlan tulajdonos saját költségén építette meg a parkolót. Valamint aggályosnak tartja a Fehérvári utca forgalmát, mert a korábban kialakított parkoló és bejárat az általános iskolához már most megnövelte a forgalmat. Véleménye szerint ez tovább fogja rontani a közlekedést.

**Lajkó Andor irodavezető:** A beruházó feladata, hogy a garázs tulajdonosokkal megegyezzen az esetleges csere vagy adásvétel tekintetében. Amennyiben nem sikerül megegyezniük természetesen a tervet annak megfelelően módosítani fogják.

**Ambach Mihályné Ifjúság tér 2/C:** Véleménye szerint a magassíkszinten lévő lakásába nem fog besütni a nap. Nem mindegyik lakásba fog megtörténni a benapozás.

**Hajnal Zsolt építész:** Számítógépes benapozási vizsgálatot végeztek. Amennyiben az épület magassága és a két épület közötti távolság ugyanakkora, akkor már a legalsó lakásba is besüt a nap. Jelen esetben, ami az árnyékot veti az 10 m, az épületek 22 és 32 m távolságra lesznek egymástól.

Ambach Mihályné 11<sup>00</sup>-kor távozott az ülésről.

**Radvánszki Ákos Ifjúság tér 2/E:** Ha megépül a 14,6 gerincmagasságú épület, akkor neki kb. 10 fokkal magasabban kell kinéznie, véleménye szerint bezártság érzet fog kialakulni. Akár kártérítéssel is élhetnek. Javasolta L alakú épület építését. Így kevesebb parkolóhely is kellene.

**dr. Boldoczki Krisztina jegyző:** Elmondta, hogy kártérítési igénnyel csak akkor lehet élni, ha megvalósult a beruházás. De bizonyítani kell a károkozást.

**Kalmár Gáborné Ifjúság tér 2/D:** A társasházhoz az autók az Ifjúság tér 2. szám alatti társasház előtt vagy hátul fognak közlekedni?

**Hajnal Zsolt építész:** A mélygarázsba a Gábor P. utca felől lehet behajtani.

**Jákli Mihály képviselő:** Nem fognak áthajtani az Ifjúság téren?

**dr. Süveges Árpád Róbertné alpolgármester:** A társasház megközelítése elsősorban a Gábor P. utca felől lesz.

**Lajkó Andor irodavezető:** A képviselő-testület dönthet úgy, hogy behajtani tilos táblát helyeztethet ki az Ifjúság tér 2/E melletti útra, így megakadályozva az áthajtást az Ifjúság tér felé.

**Radvánszki Ákos Ifjúság tér 2/E:** A rendezési terv módosításában javaslat, hogy az Ifjúság térre tehermentesítő út tervezése javasolt. Véleménye szerint az Ifjúság tér 2/E és a Gábor P. u. 19. közötti terület nem felel meg a szabványnak. Tudomása szerint 4,5 m a minimális keresztmetszet között tekintetében, itt csak 3,4 m van között számára. Nem ért egyet az út kialakításával.

**Rédl Károly Ifjúság tér 2/D:** Elmondta, hogy forgalomtechnikai felmérés 2010-ben készült, ezt hogyan használhatják fel. Véleménye szerint le fogják rövidíteni a városban lakók az útvonalat, át fognak hajtani az Ifjúság téren a Gábor P. utca felől a Béke tér irányába. Valamint

a mélygarázsban helytel rendelkezők nem fognak leállni. Véleménye szerint a Fehérvári utcán most is nagy a forgalom.

**Pető Zoltán Ifjúság tér 3/A:** Elmondta, hogy a második garázssoron garázstulajdonos. A beruházó elbontotta a kerítést, kéri helyreállítani. Valamint kérte, hogy az Ifjúság tér felé ne engedjék meg az áthajtást.

**Jákli János képviselő:** Véleménye szerint nem mindenki fog a mélygarázsban parkolóhelyet venni, közterületen fog parkolni. Kérdéssé tette, hogy kapnak-e rá hitelt.

**Tóth István Gábor P. u. 15.:** Parkolási gond megoldására javasolja a Fehérvári u. 19. szám alatti üres telek megvásárlását parkoló kialakítása céljából. Egyetért azzal, hogy az Ifjúság tér felé ne engedjék be a forgalmat. Valamint azzal, hogy ne építsék be a garázssor felőli részt.

**Béres Gábor városi főépítész:** Elmondta, hogy az épület nagysága miatt a tervdokumentációt, az építési engedélyezést megelőzően az Országos Építészeti Tervtanács fogja véleményezni. Az is előfordulhat, hogy a Tervtanács véleménye, javaslatai alapján az épületet át kell majd tervezni. Biztosíték nincs arra, hogy a most ismertetett építészeti megoldást a Tervtanács is elfogadja.

**Radvánszki Ákos Ifjúság tér 2/E:** Annyit kér, hogy vegyék figyelembe a lakók véleményét, kérését, hogy társadalmilag együtt lehessen élni.

Kalmár Gáborné 11<sup>20</sup>- kor távozott az ülésről.

**dr. Süveges Árpád Róbertné alpolgármester:** A parkolási problémákat mindenképpen meg kell oldani.

**Pető Zoltán Ifjúság tér 3/A:** Véleménye szerint, ha a belső rész nem épülne meg, akkor a helyén, a második garázssor után lehetne folytatni parkolóhelyek kialakításával.

**Radvánszki Ákos Ifjúság tér 2/E:** Lehet-e olyan szabályt hozni, hogy megmaradjon az élettér, hogy szabályozzák a beruházót és az építést?

**Lajkó Andor irodavezető:** Ha az Önkormányzat bevezet egy kötelező építési vonalat, tehát csökkentené a beépítési százalékot és ezzel csökkentené a telek értékét, akkor az Önkormányzatnak kell kifizetnie az okozott kárt a beruházónak.

**Jákli Mihály képviselő:** Véleménye szerint, ha az épületmagasság 8,5 m-ről 9,5 m-re változik úgy a legfelső szint teljes értékű lesz és a padlástér kihasználhatóvá válik. Mi a garancia, hogy 3 év múlva nem építik be a padlásteret?

**Hajnal Zsolt építész:** A tervek szerint nem lehet beépíteni a tetőteret, mert oda a gépészet van betervezve valamint a tető alatt lévő lakásban sem lehet kétszinteset kialakítani, mert nincs helye a lépcsőnek. Nagyon gazdaságtalan módon lehetne azt megtenni.

**Rédl Károly Ifjúság tér 2/D:** Felveti a HÉSZ módosítása kapcsán, hogy az OTÉK –ban foglalt elő- és hátsókert meghatározását pontosítani kell, mivel a tervezett beépítés során az Ifjúság téri garázssor felől nem melléképület épül, hanem lakások.

**Bedéné Holecz Irén Ifjúság tér 2/A.:** Meddig fog tartani az építkezés?

Kovács János 11<sup>41</sup>-kor távozott az ülésről.

**Hajnal Zsolt építész:** Előre láthatólag az építkezés megkezdését követő 2 évig.

**Bedéné Holecz Irén Ifjúság tér 2/A.:** Az építési területet honnan fogják megközelíteni a kivitelezésben részt vevő dolgozók?

**Hajnal Zsolt építész:** Valószínűleg, hogy a Fehérvári utca és Gábor Pál utca felől.

**Bedéné Holecz Irén Ifjúság tér 2/A.:** A dolgozók fognak parkolni az Ifjúság téren? Véleménye szerint a forgalom meg fog növekedni. Javasolta hatástanulmány készítését a forgalom tekintetében. Kérte, hogy a lakók érdekeit is tartsák szem előtt.

**dr. Süveges Árpád Róbertné alpolgármester:** A parkolás az egész városban problémát okoz. Kell foglalkozni a parkolóhelyek kialakításával.

**Hajnal Zsolt építész:** A belső tér lesz a felvonulási terület, zárható, biztos, hogy bent fognak parkolni. A növények karbantartása miatt egy burkolt utat fognak biztosítani, amit természetesen az építkezés alatt is tudnak majd használni.

**Radvánszki Ákos Ifjúság tér 2/E:** A HÉSZT-t lehet-e leszabályozni úgy, hogy ne lehessen a hátsó részt megépíteni? Úgy tudja kiegészítő szerződést már kötött a város a beruházóval. Lehetne még egy szerződés, hogy a lakók kérése miatt ne épüljön meg a belső rész és cserébe megépülhet a 9,5 m?

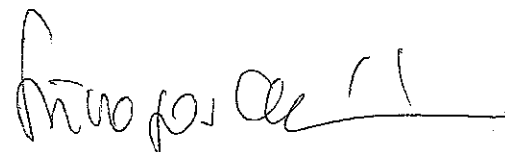
**Lajkó Andor irodavezető:** A megállapodáshoz mindkét fél szükséges. Ha a képviselő- testület a HÉSZ szerint korlátozza a beépítést az Önkormányzatnak kártérítési kötelezettsége lehet. Ő annak a tudatában vette meg a telket, hogy beépítheti azt a részt is. Úgymond kedvezőtlen beépítés fog kialakulni utólag. Lehet építési szabályozási, beépítési vonalat kialakítani vagy meghatározni, hogy a telek bizonyos részére nem lehet építeni. De erről nem döntött a Képviselő- testület.

**Béres Gábor városi főépítész:** Elmondta, hogy a szabályozási terven többféle megoldás is alkalmazható annak érdekében, hogy a telek bizonyos részén ne lehessen építeni. Azt figyelembe kell venni, hogy a telek be nem építhető része jelölés, vagy az építési hely ábrázolása viszonylag rugalmatlan szabályozási elemek. Alkalmazásuk csak akkor javasolt, ha a telekhatárok már biztosan nem változnak.

**Radvánszki Ákos Ifjúság tér 2/E:** Meg lehetne határozni, hogy hátul a garázssor felől a hátsókert ne 6 m legyen, hanem 15 m. Így annyira közel kerülne a két épület, hogy a hátsó épületet már nem lenne érdemes megépíteni.

Több hozzászólás nem volt, dr. Süveges Árpád Róbertné alpolgármester 12<sup>02</sup> órakor bezárta az ülést.

K.m.f

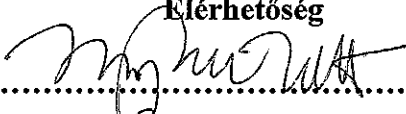
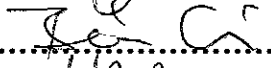
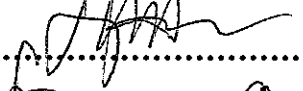
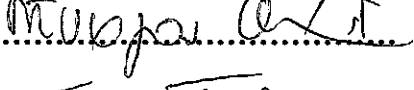
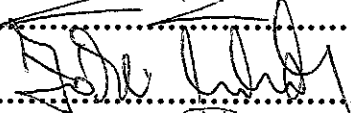
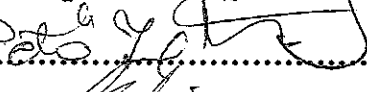
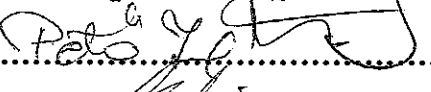

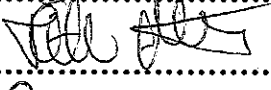
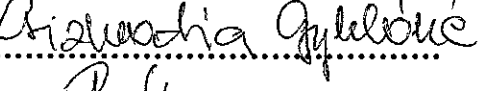
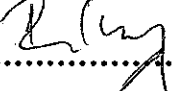
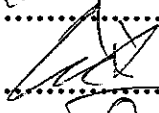
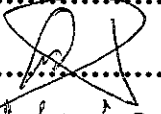
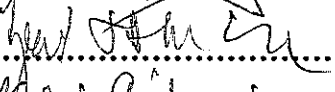
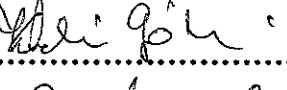
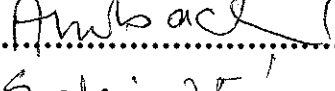
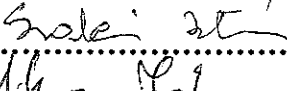
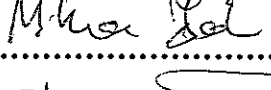
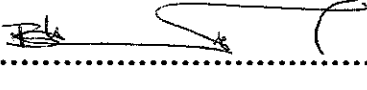
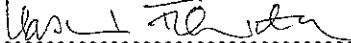


**dr. Süveges Árpád Róbertné**  
alpolgármester



# J E L E N L É T I Í V

Mely készült 2024. augusztus 2-án (pénteken) 10:00 órakor megtartott lakossági egyeztetésen  
Dunaföldvár településrendezési eszközeinek módosítása - 2024/2. ügyében

Név	Cím	Aláírás	Elérhetőség
HAJNAL ZSOLT	HAJNAL ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.		
BÉRES GÁBOR	LAKOSI FELÉPÍTÉS		
LÁFKÓ ANDOR	IRODAVEZETŐ		
DR. SÜVEGES ÁRPÁD ROBERTINÉ	AKTOLÓKEMESTER		
LIPTÁK TAMÁS	KÉPVISELŐ		
SÁKLI MIHÁLY	KÉPVISELŐ		
PETŐ ZOLTÁN	IFJÚSÁG TER 3/A/10.		
MOHAI-DOMJÁN <del>HEGHT</del> HELGA	ERKELEF U. 15.		
LITVÁN TÓTH <del>HEGHT</del> GÁBOR P. U. 10.			
CSIZMUDIA GYULÁNÉ	IFJÚSÁG TER 2/A		
DEDL KÁROLY	IFJÚSÁG TER 2/D		
RADVANSZKI ÁKOS	IFJÚSÁG TER 2/E		
SÁKLI JÁNOS	KÉPVISELŐ		
BEDENEI HOLOCZIREK	IFJÚSÁG TER 2/A		
KALMAR GÁBORNÉ	IFJÚSÁG TER 2/D		
AMBACH MIHÁLYNÉ	F. BÖLCSKE U. 3.		
ÓRALAI ISTVÁNNÉ	IFJÚSÁG TER 2/B		
KOVÁCS JÁNOS	IFJÚSÁG TER 3/A		
DR. BOLDOSZKI KRISZTINA	FEGYZŐ		
VASZIL FORSTER MARTA	ELNÖK		



## **Hajnal Építész Iroda tervezői válaszok a 2024. augusztus 2-án megtartott lakossági fórumon felmerült kérdésekre:**

**Radvánszki Ákos Ifjúság tér 2/E:** Véleménye szerint a tervezet hibás, mert a meglévő garázssor helyére is tervezték az épületet. Amennyiben a garázssor megmarad úgy, a tűztávolság lecsökken kb. 9 m-re.

### **Hajnal Zsolt válasza (2024.08.21.):**

A meglévő garázssor tulajdonosaival folyik az egyeztetés a garázsok megvételéről.

A terv azt az állapotot mutatja, hogy a garázsok elbontásra kerülnek, a helyükön parkolókat alakítunk ki, a tulajdonosok új garázst kapnak az Ifjúság térről nyílóan.

Amennyiben a garázsok megmaradnak további egyeztetések szükségesek.

**Radvánszki Ákos Ifjúság tér 2/E:** Véleménye szerint az épületmagasság kifogásolható, mivel az Ifjúság tér 2/E társasház legfelső emelt padlószintje, az élettér 8,5 m magasságban van, felette még galériás kialakítással lakószobák vannak, így akadályozva lesz a kilátás.

**Hajnal Zsolt építész:** Elmondta, hogy a jelenleg érvényben lévő szabályoknak a tervezett épület megfelel. A város belterületén van az építési terület, ezen a helyen a beépítési paraméterek be vannak tartva.

**Radvánszki Ákos Ifjúság tér 2/E:** Az épület magassággal van problémája.

### **Hajnal Zsolt válasza (2024.08.21.):**

Az új épület magassága a HÉSZ szabályainak betartásával lesz kialakítva.

**Jákli Mihály képviselő:** Véleménye szerint az alapvető probléma lesz a parkolás. A dokumentáció szerint olyan helyre is betervezték a kialakítandó parkolót, ahol már az ingatlan tulajdonos saját költségén építette meg a parkolót. Valamint aggályosnak tartja a Fehérvári utca forgalmát, mert a korábban kialakított parkoló és bejárat az általános iskolához már most megnövelte a forgalmat. Véleménye szerint ez tovább fogja rontani a közlekedést.

### **Hajnal Zsolt válasza (2024.08.21.):**

A lakásszámhoz előírt parkolószámot a -1-es szinten, telken belül biztosítottuk.

A felszíni beállóhelyek a Gábor Pál és a Fehérvári utcában az Önkormányzat kérésére kialakított plusz parkolóhelyek.

Megépült parkolóra természetesen nem fogunk új parkolót tervezni. Köszönjük az észrevételt.

**Ambach Mihályné Ifjúság tér 2/C:** Véleménye szerint a magasságban lévő lakásába nem fog besütni a nap. Nem mindegyik lakásba fog megtörténni a benapozás.

### **Hajnal Zsolt válasza (2024.08.21.):**

Valamennyi szomszédos épület benapozását biztosítottuk. Az engedélyezési tervben ezt a tényrt benapozási vizsgálattal is igazolni fogjuk.

**Kalmár Gáborné Ifjúság tér 2/D:** A társasházhoz az autók az Ifjúság tér 2. szám alatti társasház előtt vagy hátul fognak közlekedni?

### **Hajnal Zsolt válasza (2024.08.21.):**

A társasházban lakók gépjárművei az Ifjúság tér 2.szám alatti társasház előtt és hátul nem fognak közlekedni. A mélygarázsba a Gábor Pál utca felől lehet behajtani.

**Jákli Mihály képviselő:** Nem fognak áthajtani az Ifjúság téren?

**Hajnal Zsolt válasza (2024.08.21.):**

Az Ifjúság téren nem fognak a társasház lakói gépkocsival áthajtani. Szükség esetén az Önkormányzat beavatkozhat forgalmi korlátozás elrendelésével.

**Radvánszki Ákos Ifjúság tér 2/E:** A rendezési terv módosításában javaslat, hogy az Ifjúság térre tehermentesítő út tervezése javasolt. Véleménye szerint az Ifjúság tér 2/E és a Gábor P. u. 19. közötti terület nem felel meg a szabványnak. Tudomása szerint 4,5 m a minimális keresztmetszet közút tekintetében, itt csak 3,4 m van közút számára. Nem ért egyet az út kialakításával.

**Hajnal Zsolt válasza (2024.08.21.):**

A konkrét tervezésnél ezt az utat nem vesszük figyelembe.

**Tóth István Gábor P. u. 15.:** Parkolási gond megoldására javasolja a Fehérvári u. 19. szám alatti üres telek megvásárlását parkoló kialakítása céljából. Egyetért azzal, hogy az Ifjúság tér felé ne engedjék be a forgalmat. Valamint azzal, hogy ne építsék be a garázssor felőli részt.

**Hajnal Zsolt válasza (2024.08.21.):**

A beruházó 50 db felszíni parkolót alakít ki az Önkormányzat kérésére az előírtakon felül a Gábor Pál és a Fehérvári utcában.

A Fehérvári utca 19. számú telek megvásárlását a beruházó nem tervezi.

**Jákli Mihály képviselő:** Véleménye szerint, ha az épületmagasság 8,5 m-ről 9,5 m-re változik úgy a legfelső szint teljes értékű lesz és a padlástér kihasználhatóvá válik. Mi a garancia, hogy 3 év múlva nem építik be a padlásteret?

**Hajnal Zsolt válasza (2024.08.21.):**

A garancia a következő:

- A tetőben a gépészeti tér mellett a lakók tároló helységei lesznek kialakítva.
- Egyébként a tető alatti lakásban a tetőbe vezető lépcsőnek nincs helye. A nappali tér mérete sem teszi lehetővé lépcső kialakítását.
- A vasbeton zárófödemen nem lehet utólag 4-5 cm-es lukat vágni a lépcső részére.

**Rédl Károly Ifjúság tér 2/D:** Felveti a HÉSZ módosítása kapcsán, hogy az OTÉK –ban foglalt elő- és hátsókert meghatározását pontosítani kell, mivel a tervezett beépítés során az Ifjúság téri garázssor felől nem melléképület épül, hanem lakások.

**Hajnal Zsolt válasza (2024.08.21.):**

A főépítéssel egyeztetve lesz.

**Bedéné Holecz Irén Ifjúság tér 2/A.:** Az építési területet honnan fogják megközelíteni a kivitelezésben részt vevő dolgozók?

**Hajnal Zsolt válasza (2024.08.21.):**

A Gábor Pál utca és a Fehérvári utca felől.



**Bedéné Holecz Irén Ifjúság tér 2/A.:** A dolgozók fognak parkolni az Ifjúság téren? Véleménye szerint a forgalom meg fog növekedni. Javasolta hatástanulmány készítését a forgalom tekintetében. Kérte, hogy a lakók érdekeit is tartsák szem előtt.

**Hajnal Zsolt válasza (2024.08.21.):**

Az új épület belső udvarában fognak parkolni a dolgozók. Ez közvetlen kapcsolatban van az épülő projekttel, annak része, zárható.

A kivitelező organizációs tervet készít, melyet az Önkormányzattal egyeztetni fog.