

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Képviselő-testület 2024. szeptember 24-ei ülésére**

<b><u>Tárgy:</u></b>	<b>Gallai József 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>	Városfejlesztési-, Idegenforgalmi-, Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottság
<b><u>Ügyiratszám:</u></b>	DFV/2739-2/2024

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Gallai József kérelemmel fordult a Dunaföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testületéhez, melyben kérte Helyi Építési Szabályzatának 1. számú mellékletében a „K-pi- T Pince tömbtelkes” sorában szereplő maximális beépíthetőség értéket (40) a szabadon álló oszlopból a tömbtelkes oszlopba áthelyezni.

Az előterjesztés mellékletét képezi Gallai József kérelme.

A településrendezési eszközök vizsgálata során felmerült a Helyi Építési Szabályzat 14. §. (5)-(6) bekezdésének a következő módosítása:

**Meglévő szöveg:**

„ (5) A záportározót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.  
(6) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átterest úgy kell kialakítani, hogy

- a) a kocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
- b) a vízszállítás akadálymentes legyen. „

**Módosított szöveg:**

(5) A záportározót egyéb vízgazdálkodási célra hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.  
(6) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átterest úgy kell kialakítani, hogy

- a) a kocsi behajtó 5 m-nél szélesebb nem lehet,
- b) a vízszállítás akadálymentes legyen. „

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

**Dunaföldvár, 2024. szeptember 13.**

**Horváth Zsolt sk.**  
polgármester

## HATÁROZATI JAVASLAT

Dunaföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy döntött, hogy:

1. Dunaföldvár Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2018 (XII.20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 1. számú mellékletében a „K-pi- T Pince tömbtelkes” övezetben szereplő maximális beépíthetőség értéket (40) a szabadon álló oszlopból a tömbtelkes oszlopba áthelyezi, a módosítást egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni.
2. a HÉSZ 14. § (5)-(6) bekezdését módosítani kívánja.
3. a polgármester jogosult
  - a. a településtervezői szerződés megkötésére a B & H Régió Bt. (7624, Pécs, Attila u. 19.) - vel,
  - b. a településrendezési eszközök társadalmi egyeztetését a Partnerség rendjének szabályairól szóló 11/2017. (IV.3.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerinti lefolytatására.
  - c. lefolytatni a környezeti értékelés szükségességének eldöntéséhez az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti eljárást.
  - d. a partnerségi egyeztetés és a véleményezési szakasz lezárását követően a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatásának kezdeményezésére az illetékes állami főépítésznél.
4. Dunaföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) 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.
5. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.)7.§ (3) bekezdés e) pontja alapján Képviselő-testület ezen döntéssel igazolja, hogy újonnan kialakításra kerülő beépítésre szánt területeket nem jelöl ki.
6. az Étv. 7. § (3) bekezdés c) pontja alapján Képviselő-testület ezen döntéssel igazolja, hogy a tervezett módosítással nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.
7. az eljárás során felmerülő minden költséget Gallai József viseli.
8. felhatalmazza a polgármestert a szükséges nyilatkozatok, jognyilatkozatok, valamint intézkedések megtételére.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Horváth Zsolt polgármester

**Erről értesül:**

1. városfejlesztési és műszaki irodavezető
2. Kérelmező

**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	érintettség ellenőrzése 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**

<b>Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:</b>		
	<b>követelmény</b>	<b>készítés szükségessége</b>
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	érintettség esetén szükséges
f)	Védelmi és korlátozó elemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek	érintettség esetén szükséges

	védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	
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,	nem 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

Dunaföldvár Város Önkormányzata  
Dunaföldvár Kossuth Lajos utca 2.  
Képviseli: Horváth Zsolt polgármester

DUNAFÖLDVÁRI POLGÁRMESTERI HIVATAL IKTATÓ	
Érkezett: 2024. 09. 02.	Érk. szám: 11762/2024
Szám: STU/2739-1/2024	Melléklet:
Ügyintéző: Lajos Andor	

### Kérelem rendezési terv módosításának elindítására

Tisztelt Képviselőtestület!  
Tisztelt Polgármester Úr!

Gallai József Dunaföldvár Mély út 10. sz. alatti lakos az alábbi rendezési tervmódosítási igénnyel élek Dunaföldvár Város Önkormányzata felé:

Kérem, hogy Mély úti (és Rókusi pincesor) beépíthetősége az alábbiak szerint módosuljon: Amennyiben van építési lehetőség, illetve amennyiben a terület lehetővé teszi a pince prэшáz megépítését, legyen lehetőség új pince prэшáz építeni a meglévő pincék elé és, ne csak a meglévő pinceház bontását és átépítését engedélyezzék. Legyen lehetőség a kialakult területhasználatnak megfelelően a tömbtelkes beépítésre és új prэшáz elhelyezésére. Kérem továbbá, hogy a szabadon álló építési mód módosuljon tömbtelkesre, vagy ha ez nem lehetséges, zárt sorú építési módra.


Kérésem indokai a következők:

1. Dunaföldvár Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2018.(XII.20.) önkormányzati rendelete 26§ (8) c) szerint:  
„c) a „K – pi – T” építési övezetű tömbtelkes, kialakult prэшáz terület kialakult és beépített tömbtelkén belül, meglévő épület elbontását követően új épület – a bontást megelőző állapot mértékig, de max. 70 m<sup>2</sup> alapterülettel – visszaépíthető abban az esetben, ha az a) pontban leírt (teljes tömbtelekre vonatkozó) beépíthetőséget nem lépi túl.” csak akkor képzelhető el új épület, ha azon a telken már volt prэшáz, és az valamely ok miatt (pl. avultság) elbontásra került. Véleményem szerint ez a rendelkezés a tulajdonosokat pincék használatában korlátozza, hiszen prэшáz hiányában a gazdálkodás sérül. Mivel a terület az övezeti előírások szerint tömbtelkes, kérem, hogy a tömbtelekre vonatkozó előírások legyenek érvényesíthetők a rendezési tervben.
2. A rendezési tervben a telek beépíthetőségére vonatkozó, a beépítésre szánt övezeti előírások szerint a területen az építési mód szabadon álló. E szabályozás szerint ebben az övezetben gyakorlatilag *sehol sem lehet építkezni*, hiszen az építési módhoz tartozó előírások (HÉSZ szerint minimális oldalkerti méretek) a tömbtelkeken nem tarthatók. A szabadon álló építési módot ezen a területen emiatt mindenképpen módosítani szükséges, hogy bármely tömbtelken épületet lehessen elhelyezni.
3. A jelen szabályozás alapján a területre benyújtott építési engedélyezési kérelmemet a hatóság elutasította, és csak akkor tudok új kérelemmel folyamodni az építés hatóságához, ha a fentiek alapján módosul a rendezési terv.

Kérem a Tisztelt Önkormányzatot, támogassa rendezési tervmódosítási kérelmemet, hogy a pincés területen a fent leírt feltételekkel építkezni lehessen.

Dunaföldvár, 2024. 08. 30.

Tisztelettel:

  
Gallai József  
Dunaföldvár, Mély út 10

KATEGÓRIA	ÉPÍTÉSI ÖVEZET	TELEK TERÜLET min. m <sup>2</sup>	MAX BEÉPÍTHETŐSÉG %				BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG max/min m	ZÖLD FELÜLET min. %
			szabadon álló	oldalhatáron	zárt sorú	tömbtelkes	épület magasság max/min m	
GIP ipari terület	Gip-e-sz***	3000	60				30,0	20
	Gip-e-sz-T***	3000	60				50,0	20
Üü üdülőházas terület	Üü-2-T	2500				20	6,0	60
K Különleges, beépítésre szánt terület	K-Okt oktatási intézmény	3000	25				18,0	50
	K-v vendéglátás, id.forg.	K	K				K	K
	K-tpl templom	K	K				K	K
	K-Sp sportterület	2500	40				18,0	40
	K-id idegenforg. Rendezvény terület	1000	40				6,5	40
	K-Hon honvédelmi terület	K	30				6,0	40
	K-Vás vásártér	3000	10				7,5	40
	K-pi-T Pince tömbtelkes	30	40				4,5	40
	K-pi-z Pince egyeditelkes	K	80				4,5	10
	K-Közl(va) vasútállomás	K	40				9,5	40
	K-Közl(au) autóbusz pályaudvar	K	15				9,5	40
	K-Közl(v) kikötő	3000	30				9,5	40