

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2024. augusztus 15-ei soron kívüli ülésére

<u>Tárgy:</u>	GOF Hungary Kft. kérelme HÉSZ módosítása iránt
<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>Ügyiratszám:</u>	DFV/2524-2/2024

Tisztelt Képviselő-testület!

A GOF Hungary Kft. képviseletében Szurovcsak András ügyvezető kérelmet nyújtott be a Dunaföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felé, melyben ismerteti a Dunaföldvár, Reiter köz 9. (4129 hrsz.) szám alatti malomüzem fejlesztési tervét, ami érinti a város Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban: HÉSZ) előírásait.

A cég az ingatlanon pályázati kereten belül olyan fejlesztést tervezne, amellyel a jelenleg is határérték alatti por- és zajkibocsátást csökkentenék.

Ehhez a meglévő garat körül terveznének egy teljes légmentes elzárást, valamint az udvaron a malomépület földszintjén szeretnének kiépíteni egy épület nyúlványt, hogy a liszt és melléktermék tehergépkocsira történő kiöntésénél is csökkentsék a kiporzást és a zajterhelést.

A HÉSZ besorolása szerint az ingatlan a Gksz-6-sz övezetben helyezkedik el, ahol a maximális beépíthetőség 40 % és a minimális zöldfelület 50 %.

A fejlesztés megvalósíthatósága miatt a maximális beépíthetőséget 60 %-ra, míg a minimális zöldfelület kialakítást kialakult állapotra lenne szükséges módosítani.

Mellékelem a Szabályozási Terv és HÉSZ kivonatát.

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

Dunaföldvár, 2024. augusztus 9.

Horváth Zsolt sk.
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Dunaföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy döntött, hogy:

1. a Településrendezési eszközök Reiter köz 9. (4129 hrsz.) szám alatti malomüzemet érintő módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet értelmében egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni. A módosítás révén a maximális beépíthetőséget 60 %-ra, míg a minimális zöldfelület kialakítást kialakult állapotra kívánja módosítani.
2. 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 Dunaföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2017.(IV.3.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerinti lefolytatására,
 - c. 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,
 - d. a partnerségi egyeztetés és a véleményezési szakasz lezárását követően a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatásának kezdeményezésére az illetékes állami főépítésznél.
3. Dunaföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete 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.
 4. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés e) pontja alapján Képviselő-testület ezen döntéssel igazolja, hogy újonnan kialakításra kerülő beépítésre szánt területeket nem jelöl ki.
 5. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontja alapján Képviselő-testület ezen döntéssel igazolja, hogy a tervezett módosítással nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.
 6. Az eljárás során felmerülő minden költséget a GOF Hungary Kft. viseli.
 7. 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

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

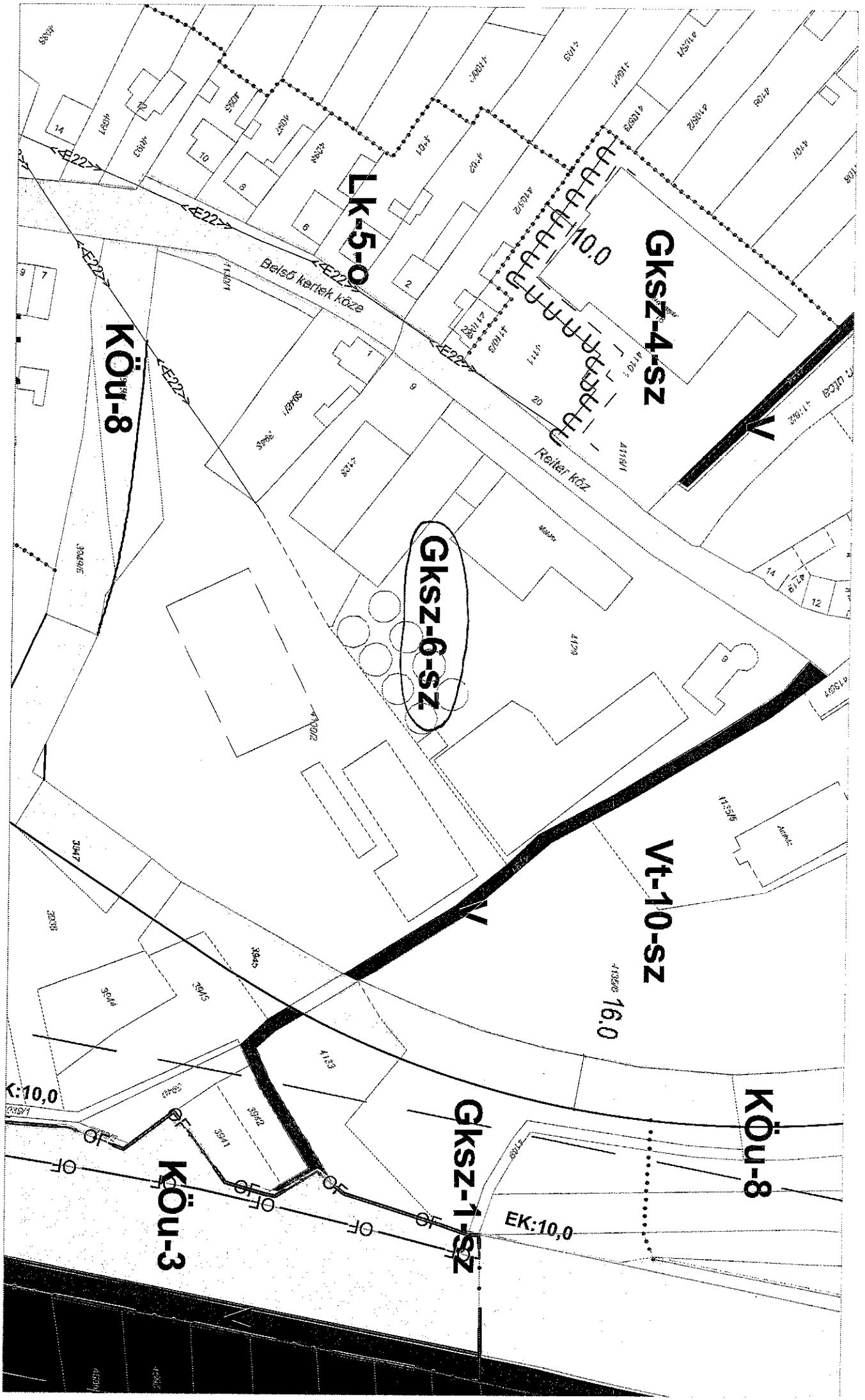
Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:		
	követelmény	készítés szükségessége
a)	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok 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	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 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,	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 településtervezési változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.	nem szükséges

Béres Gábor
mb. főépítész



Köu-8

LK-5-0

GKSZ-4-SZ

GKSZ-6-SZ

Vt-10-SZ

Köu-8

GKSZ-1-SZ

Köu-3

Beleő kertek köze

Reiter köz

16.0

10.0

EK:10,0

K:10,0

14

10

9

6

2

1

9

20

14

12

14

18

12

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

KATEGÓRIA	ÉPÍTÉSI ÖVEZET	TELEK TERÜLET T min. m ²	MAX BEÉPÍTHETŐSÉG %				BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG max/min m	ZÖLD FELÜLET min. %
			szabadon álló	oldalhatá ron	zárt sorú	tömb telkes	épület magasság max/min m	
Vt településközp ont terület	Vt-6-T	200				50	15,0	20
	Vt-7-T	500				40	12,5	20
	Vt-8-z	300			60		K	10
	Vt-9-z	200			60		6,0	10
	Vt-10-sz	2000	60				10,5	20
	Vt-11-z (Iskola Kossuth L. u.)	3000			50		12,5	20
	Vt-12-sz (Szerb templom)	K	K				K	K
	Vt-14-z	600			80		8,5	10
	Vt-15-z	400			60		8,5	30
	Vt-16-z	500			50		7,5	30
	Vt-17-z	2500			50		7,5	30
	Vt-18-z	800			50		7,5	20
Gksz* kereskedelmi szolgáltató terület	Gksz-1-sz	2000	60				10,5	20
	Gksz-2-sz	1000	40				6,5	30
	Gksz-3-sz	800	50				6,5	20
	Gksz-4-sz	1000	40				6,0	20
	Gksz-4-sz(E)	1000	40				6,0	20
	Gksz-5-T	600				50	6,5	20
	Gksz-6-sz	1000	40				15,0	50
	Gksz-7-sz Felsőfoki u.	800	30				7,5	40
	Gksz-8-z	K			50		6,5	20