

DUNAFÖLDVÁR



8. napirendi pont

Ügyiratszám: DFV/233-4/2025

Előterjesztés

Dunaföldvár Város Önkormányzata

Képviselő-testülete 2025. január 28-án tartandó nyílt/
zárt ülésére

Tárgy: Dunaföldvár Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (XII.20.) önkormányzati rendelete módosításáról

I. Az előterjesztés tartalma:

1. Írásos előterjesztés
2. Határozati javaslat/rendelet-tervezet
3. Hajba Csaba megyei főépítész záró szakvélemény

II. Előterjesztést véleményezi:

1. Humán és Ügyrendi Bizottság tárgyalta a 7. napirend alatt.
2. Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság tárgyalta a 4. napirend alatt.

III. Szavazás típusa az elfogadáshoz:

Egyszerű többség / Minősített többség

Előterjesztést készítette:

Lajkó Andor

városfejlesztési és műszaki

irodavezető

Tisztelt Képviselő-testület!

A Csigi Beton Kft. által kezdeményezett Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és Szabályozási Terv (továbbiakban: SzT) módosítással kapcsolatban a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda képviselőjében Hajba Csaba állami főépítész 2024. december 17-én egyeztető tárgyalást tartott. A nyilatkozó szakhatóságok ellen- vagy módosító véleményt nem fogalmaztak meg.

Az Állami Főépítész TOB/2/00229-31/2024 iktató számú záró szakmai véleményében az alábbiakat állapította meg:

„Módosuló, hatályos településrendezési eszköz:

• Dunaföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Dunaföldvár Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ)

Tervezett módosítás:

- a „Vt-5-z” jelű építési övezeten belül a maximális épület magasság felülvizsgálata,
- a „Vt-5-z” és „Vt-6-T” jelű építési övezeti jelű területeket elválasztó határvonal módosításának kezdeményezése,
- a Dunaföldvár, Gábor P. u. és Fehérvári u. sarkánál az utcafronti beépítés (előkert kialakítására vonatkozó) előírásának felülvizsgálata,
- a hatályos HÉSZ vonatkozó előírása - az önálló rendeltetésű lakások után elhelyezendő személygépkocsik darabszámára vonatkozó kötelezettséget – jelen módosítás úgy szabályozza, hogy kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezésének biztosításáról rendelkezik.

Dunaföldvár Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a 25/2024. (II. 20.) sz. határozatával döntött a tervezett módosítás elindításáról.

Az Önkormányzat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet előírásai alapján a környezet védelméért felelős szervek véleményét megkérte, a beérkezett véleményekre alapozva a 128/2024. (VI. 25.) sz. határozat alapján a környezeti vizsgálat lefolytatását nem írta elő.

Dunaföldvár Város Polgármestere 1/2024. (XII. 04.) polgármesteri határozatával a partnerségi egyeztetést lezárta. A polgármesteri határozat indokolása ismerteti, hogy a tárgyi ügyben a Képviselő-testület két egymást követő alkalommal nem hozott lezáró döntést. Emiatt a határozat indokolásban kifejtettekre tekintettel, a jelen településrendezési eszköz módosítása ügyében a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 68. § (2) bekezdésben meghatározott felhatalmazás alapján került meghozatalra a polgármesteri határozat.

Az Önkormányzat településrendezési feladatát az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6/A. § (3) bekezdése, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 56. § (1) bekezdése alapján Béres Gábor önkormányzati főépítész bevonásával látja el.

A hatályos településrendezési eszközről megállapítható, hogy az 2018. évben, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) hatályba lépését követően készült, ezért a tervezett módosítás az alábbi eljárási szabályok alapján:

- az Étv. 60. § (9) bekezdése,

- az új R. 78. § (1) bekezdés b) pontja;

továbbá az alábbi jogszabályi előírások tartalmi követelményeire figyelemmel:

- az Étv.,

- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm.rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 121. § (2) bekezdése [2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete és a módosításkor hatályos III. fejezete],

- az új R. vonatkozó előírásai,

- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT),

- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet),

- a Tolna Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Tolna megye területrendezési tervéről szóló 8/2020. (X. 29.) önkormányzati rendelete és 49/2020. (X. 29.) közgyűlési határozata (a továbbiakban: TMTrT) készült.

Az új R. 59. § (4) bekezdése alapján: „A településterv készítése és módosítása a (2) bekezdés szerinti képviselő-testületi döntés megszületésétől tekinthető folyamatban lévőnek.”

A fentiek alapján jelen településrendezési eszköz módosítás eljárása során nem kellett figyelembe venni a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény vonatkozó előírásait (a továbbiakban: Méptv), ugyanis a képviselő-testület 25/2024. (II. 20.) határozatával döntött a tervmódosításról.

A „Dunaföldvár Város településrendezési eszközének módosítása - 2024/2.” c. dokumentáció Dr. Bocsárdiné Dr. Heller Márta településtervező (TT/1-02-0097) irányításával készült.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Tolna Vármegyei Kormányhivatal az új R. 68. § (2) c) pontnak megfelelően az egyeztető tárgyalást 2024. december 17-én megtartotta. Az egyeztető tárgyaláson a tervezett módosításokkal kapcsolatosan felmerült észrevételek megtárgyalásra kerültek.

Az egyeztető tárgyalásról készült kivonatos jegyzőkönyvet, a beérkezett véleményeket jelen záró szakmai véleményhez mellékelten megküldjük.

Amennyiben az egyeztető tárgyalást követően szakmai észrevétel érkezik, azt továbbítjuk az Önkormányzat részére. Kérjük, hogy legyenek figyelemmel az abban foglaltakra is, a településrendezési terv módosításával lehetővé váló fejlesztések, beruházások gördülékenysége céljából.”

Az egyeztető tárgyalást követően további szakmai észrevétel nem érkezett.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpont alapján a településrendezési eszköz módosítását egyszerűsített eljárásban folytattuk le.

A környezeti értékelés szükségességének eldöntéséhez az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet szerinti környezetért felelős államigazgatási szervek véleménye kikérésre került, ezek alapján környezeti vizsgálat lefolytatása nem volt indokolt, a Képviselő- testület 128/2024 (VI.25.) KT határozatával erről döntött illetve a Polgármester partnerségi egyeztetést is lezárta 1/2024 (XII.04) PM határozatával.

Az Állami Főépítész TOB/2/00229-31/2024 iktató számú záró szakmai véleményével elfogadásra javasolja a rendezési terv módosítását, az általa kért módosításokat a rendelet-tervezeten átveztük.

Az előterjesztéshez mellékelem a Hajnal Építész Iroda által a Csigi Beton Kft. megbízásából készített átdolgozott, módosított helyszínrajzot. Az új beruházási elképzelés szerint mélygarázs nem épül, a tervezett lakásszám 58 db-ra csökken és a tervezett parkolók nagy része saját telken kerül elhelyezésre. Csökken a beépítési százalék, az Ifjúság tér felőli épületrészek nem valósulnak meg.

Kérem a Képviselő- testületet, hogy tárgyalja meg az előterjesztést, fogadja el a rendelet-tervezetet.

Dunaföldvár, 2025. január 15.

Horváth Zsolt sk.
polgármester

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK – RENDELET TERVEZET

Dunaföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (...) önkormányzati rendelete

Dunaföldvár Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2018 (XII.20.) önkormányzati rendelet módosításáról

Dunaföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdése a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 11.§ (12) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Tolna Vármegyei Kormányhivatal Allami Főépítész, a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 19/2020. (IX.28.) önkormányzati rendelet 27. § (6) bekezdése alapján az Ügyrendi-, Közrendvédelmi és Jogi Bizottság, valamint Városfejlesztési,- Idegenforgalmi,-Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Dunaföldvár Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2018 (XII.20.) önkormányzati rendelet 23. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A beépítetlen vagy a csak a vonatkozó jogszabály szerint definiált melléképítmény(eket) tartalmazó építési telken, az övezeti előírások szerint definiált építési helyen belül a vonatkozó jogszabály szerint definiált főépítményt elhelyezni – az Lke-4-o építési övezeti jelű építési telkeket kivéve - úgy lehet, hogy az építési vonal az előkert által definiált építési határvonaltól számított 5m-mély területsávba kerül. A Dunaföldvár, Paksi u. – Aradi köz – Deák tér – Belső Kertek köze – Reiter köz és Tamás István utcák által határolt tömbben és a Vt-5-z övezetben az előkert méretét a városi főépítész egyedileg is meghatározhatja.”

2. §

A Dunaföldvár Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2018 (XII.20.) önkormányzati rendelet 24. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„24. §

(1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges – a vonatkozó jogszabály és önkormányzati rendelet szerint előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét biztosítani kell.

(2) A település területén saját telken belül egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után.”

(3) A gépjárműveket telken belül, elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni. A gépjármű várakozóhelyek a magasabb szintű jogszabályban rögzített esetek kivételével a telekhatártól mért, legfeljebb 500 méteren belüli más telken parkolóban, parkolóházban, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is kialakíthatók.

3. §

A Dunaföldvár Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2018 (XII.20.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

4. §

A Dunaföldvár Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2018 (XII.20.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

5.§

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Horváth Zsolt
polgármester

dr. Horváth Zsolt
jegyző



TOLNA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

HORVÁTH ZSOLT
polgármester

Iktatószám: TOB/2/00229-31/2024.
Ügyintéző: Hajba Csaba
hajba.csaba@tolna.gov.hu

Dunaföldvár Város Önkormányzata
Dunaföldvár

Tel.:74/501-279

Kossuth L. u. 2.
7020

Hiv. szám: -
Ügyintézőjük: -

Tárgy: Dunaföldvár város településrendezési terv (helyi építési szabályzat) 2024/2. számú módosítása - egyszerűsített eljárás, záró szakmai vélemény

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (a továbbiakban: E-TÉR) Dunaföldvár város településrendezési eszközének módosítását kezdeményezte egyszerűsített eljárásban a településtervek *tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpont előírásai szerint.

A településrendezési terv módosításához – az alábbi észrevételek figyelembevételével - hozzájáruló záró szakmai véleményt adok:

- Kérem a rendelet-tervezetet a TVKH Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztály TOB/22/788-2/2024. iktatószámú levelében foglaltak szerint javítani:
„1./ Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt (a továbbiakban: Étv.) 2024. október 1. napjával hatályon kívül helyezte a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 252. §-a.
1.1./ A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 59. § (2) és (4) bekezdése az alábbiakat rögzíti:
(2) A településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének
a) a készítés vagy módosítás tényét,
b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.

(4) A településterv készítése és módosítása a (2) bekezdés szerinti képviselő-testületi döntés megszületésétől tekinthető folyamatban lévőnek.

A Korm. rendelet 59. § (4) bekezdése alapján Dunaföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Dunaföldvár Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (XII. 20.) önkormányzati rendelet készítése folyamatban lévő eljárásnak minősül, ezért **a tervezet 1. §-ként az alábbi szabályozást javasoljuk elhelyezni:**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (4) bekezdése alapján a településterv szerinti szabályozás készítése a véleményezési eljárás során folyamatban lévőnek minősült. A településterv szabályozása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény rendelkezésein alapul.

1.2./ A tervezet bevezető része megjelöli az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontját, mint rendeletalkotásra felhatalmazást adó rendelkezést, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdését és 13. § (1) bekezdését, mint feladatkört megállapító jogszabályi rendelkezést.

A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (a továbbiakban: IRM rendelet) 54. § (1) bekezdése szerint a nem eredeti jogalkotói hatáskörben megalkotni tervezett rendelet preambulumban (bevezető részében) egyértelműen meg kell jelölni a jogszabály egyes rendelkezéseinek a megalkotásához szükséges valamennyi olyan felhatalmazó rendelkezést megállapító jogszabályi rendelkezést, amely alapján a rendeletet kiadják.

Az IRM rendelet 55. § (1) bekezdése alapján a rendelet tervezetének preambulumban (bevezető részében) a rendeletalkotásra felhatalmazást adó rendelkezés vagy az eredeti jogalkotói hatáskört megállapító rendelkezés után meg kell jelölni azt a feladatkört megállapító jogszabályi rendelkezést, amely alapján a jogszabályt kiadják.

Az IRM rendelet 55. § (5) bekezdése rögzíti, hogy az önkormányzati rendelet tervezete preambulumban (bevezető részében) a megszövegezésekor az önkormányzat feladatköreként az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés megfelelő pontját, a helyi önkormányzatokról szóló törvénynek a feladatkört megállapító rendelkezését vagy más törvénynek a feladatkört megállapító rendelkezését kell feltüntetni.

A tervezet bevezető részében a rendeletalkotásra felhatalmazást adó valamennyi hatályos rendelkezést, valamint a feladatkört megállapító, hatályos jogszabályi rendelkezéseket fel kell tüntetni.

A fent kifejtettek alapján a rendeletalkotásra **felhatalmazást adó rendelkezés** a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontja.

A **feladatkört megállapító jogszabályi rendelkezések** a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, valamint a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdése és 81. § (1) bekezdése.

Kifejtettek alapján a tervezet bevezető része módosítandó.

2./ Az IRM rendelet 2. §-a kimondja, hogy a jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és ellentmondásmentesen kell megszövegezni.

Az IRM rendelet 5. § (1)-(2) bekezdése alapján, ha a jogszabály tervezetének a szövegében ismétlődően valamely kifejezés, szókapcsolat, szövegrész fordul elő, az ismétlődő elem helyett rövid megjelölést lehet alkalmazni.

A rövid megjelölést a rövidíteni kívánt elem első előfordulásakor kell meghatározni, és a további használatra utaló „a továbbiakban:” kifejezéssel együtt, zárójelben kell feltüntetni.

Fentiek alapján a tervezet 1. §-át javasolt módosítani, mivel a tervezetben ismétlődően fordul elő szövegrész, így a rövidítést használva **(a továbbiakban: HÉSZ) kifejezés alkalmazandó. Ugyanezen ok miatt javítandó a tervezet 2. §-a, 3. §-a és 4. §-a is, ahol a HÉSZ kifejezés használandó.**

3./ A Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. § a) pontja alapján a jegyző a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által működtetett Integrált Jogalkotási Rendszer (a továbbiakban: IJR) igénybevételével gondoskodik az önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül az önkormányzati rendelet és valamennyi időállapot szerinti egységes szerkezetű szöveg Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételéről.

A Korm. rendeletben előírtak alapján 2021. április 1. napjától a rendeletek tervezetét a jegyző az IJR rendszer Loclex alrendszerének alkalmazásával szerkeszti meg.

A Loclex célja, hogy lehetővé tegye az önkormányzati rendelet megszovegezését és megszerkesztését, a módosításokkal egységes szerkezet előállítását és ehhez kapcsolódóan az önkormányzati rendelet közzétételének megvalósítását. A Loclex rendeltetészerű használata biztosítja a jogszabályszerkesztés követelményeinek betartását, az önkormányzati rendeletek, illetve jogszabályi rendelkezések joghatás kiváltására való alkalmasságát.

Amennyiben a rendelet megszerkesztése és megszovegezése a Loclexben történik, kiküszöbölhetőek az utólag észlelt jogalkotási hibák, továbbá a rendszer használatával kikerülhető annak kockázata, hogy a Nemzeti Jogszabálytárban való közzététel nem lesz végrehajtható.

Ha a normaszöveg előállítása Loclexen kívül, szövegszerkesztőben történik, a tervezet nem feltétlenül alkalmazkodik a szoftver javaslataihoz és hibajelzéseire, továbbá, ha importálás után a rendszer kodifikációs hibát jelez, a rendelet automatikus publikálása nem valósul meg.

Fentiek alapján kérem, hogy a jövőben az Állami Főépítészeti Iroda részére előzetes véleményezés céljából csak olyan rendelet tervezet kerüljön megküldésre, amit a jegyző a Loclex rendszer alkalmazásával szerkesztett meg.”

Fentiek figyelembevételével a módosuló településrendezési eszköz tervezete elfogadásra javasolt.

Az 1346 hrsz-ú ingatlan (régi hrsz-ok: 1349, 1350) észak-keleti részén, a Gábor Pál utca csatlakozásánál a hatályos szabályozási tervlap „közterületen belül kialakult útburkolatot” jelöl a Vt-6-T építési övezetben. Javasolt a hatályos szabályozási tervlapon szerepeltetett „közterületen belül kialakult útburkolatot” jelölés változatlan megtartása az övezeti határvonal jelöléssel. Amennyiben ezen a területrészen a hatályos szabályozási terv szerinti lehatárolás kerül megtartásra, abban az esetben szükséges a HÉSZ-ben a telekalakítás szabályairól rendelkezni oly módon, hogy a szabályozási tervlapon jelölt „közterületen belül kialakult útburkolatot” területrész kialakítása érdekében az övezetre, építési övezetre vonatkozó legkisebb kialakítható telekmérettől kisebb telek is kialakíthatóvá válhasson.

A záró szakmai vélemény ismertetése

Módosuló, hatályos településrendezési eszköz:

- Dunaföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének *Dunaföldvár Város Helyi Építési Szabályzatáról* szóló 20/2018. (XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ)

Tervezett módosítás:

- a „Vt-5-z” jelű építési övezeten belül a maximális épület magasság felülvizsgálata,
- a „Vt-5-z” és „Vt-6-T” jelű építési övezeti jelű területeket elválasztó határvonal módosításának kezdeményezése,
- a Dunaföldvár, Gábor P. u. és Fehérvári u. sarkánál az utcafronti beépítés (előkert kialakítására vonatkozó) előírásának felülvizsgálata,
- a hatályos HÉSZ vonatkozó előírása - az önálló rendeltetésű lakások után elhelyezendő személygépkocsik darabszámára vonatkozó kötelezettséget – jelen módosítás úgy szabályozza, hogy kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezésének biztosításáról rendelkezik.

Dunaföldvár Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a 25/2024. (II. 20.) sz. határozatával döntött a tervezett módosítás elindításáról.

Az Önkormányzat az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet előírásai alapján a környezet védelméért felelős szervek véleményét megkérte, a beérkezett véleményekre alapozva a 128/2024. (VI. 25.) sz. határozat alapján a környezeti vizsgálat lefolytatását nem írta elő.

Dunaföldvár Város Polgármestere 1/2024. (XII. 04.) polgármesteri határozatával a partnerségi egyeztetést lezárta. A polgármesteri határozat indokolása ismerteti, hogy a tárgyi ügyben a Képviselő-testület két egymást követő alkalommal nem hozott lezáró döntést. Emiatt a határozat indokolásban kifejtettekre tekintettel, a jelen településrendezési eszköz módosítása ügyében a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 68. § (2) bekezdésben meghatározott felhatalmazás alapján került meghozatalra a polgármesteri határozat.

Az Önkormányzat településrendezési feladatát az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Étv.**) 6/A. § (3) bekezdése, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 56. § (1) bekezdése alapján Béres Gábor önkormányzati főépítész bevonásával látja el.

A hatályos településrendezési eszközről megállapítható, hogy az 2018. évben, a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) hatályba lépését követően készült, ezért a tervezett módosítás az alábbi eljárási szabályok alapján:

- az Étv. 60. § (9) bekezdése,
- az új R. 78. § (1) bekezdés b) pontja;

továbbá az alábbi jogszabályi előírások tartalmi követelményeire figyelemmel:

- az Étv.,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm.rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 121. § (2) bekezdése [2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete és a módosításkor hatályos III. fejezete],
- az új R. vonatkozó előírásai,
- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT),
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet),
- a Tolna Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Tolna megye területrendezési tervéről szóló 8/2020. (X. 29.) önkormányzati rendelete és 49/2020. (X. 29.) közgyűlési határozata (a továbbiakban: TMTrT) készült.

Az új R. 59. § (4) bekezdése alapján: *„A településterv készítése és módosítása a (2) bekezdés szerinti képviselő-testületi döntés megszületésétől tekinthető folyamatban lévőnek.”*

A fentiek alapján jelen településrendezési eszköz módosítás eljárása során nem kellett figyelembe venni a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény vonatkozó előírásait (a továbbiakban: Méptv), ugyanis a képviselő-testület 25/2024. (II. 20.) határozatával döntött a termódosításról.

A „Dunaföldvár Város településrendezési eszközének módosítása - 2024/2.” c. dokumentáció Dr. Bocsárdiné Dr. Heller Márta településtervező (TT/1-02-0097) irányításával készült.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Tolna Vármegyei Kormányhivatal az új R. 68. § (2) c) pontnak megfelelően az egyeztető tárgyalást 2024. december 17-én megtartotta. Az egyeztető tárgyaláson a tervezett módosításokkal kapcsolatosan felmerült észrevételek megtárgyalásra kerültek.

Az egyeztető tárgyalásról készült kivonatos jegyzőkönyvet, a beérkezett véleményeket jelen záró szakmai véleményhez mellékelten megküldjük.

Amennyiben az egyeztető tárgyalást követően szakmai észrevétel érkezik, azt továbbítjuk az Önkormányzat részére. Kérjük, hogy legyenek figyelemmel az abban foglaltakra is, a településrendezési terv módosításával lehetővé váló fejlesztések, beruházások gördülékenysége céljából.

A TVKH Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztály jogalkotási – jogszabály-szerkesztési szempontból a jóváhagyandó rendelet tervezetére TOB/22/788-2/2024. iktatószámú feljegyzésében észrevételt tett.

Tájékoztatás a további teendőkről

Tájékoztatjuk Tisztelt Polgármester Urat, hogy a településrendezési eszközök módosításának elfogadását követően az új R. 72. § (1)-(2) bekezdése szerint kell eljárnia:

„72. § (1) A polgármester

a) a fejlesztési tervet és a kézikönyvet legkésőbb a közzététele napján, és

b) a rendezési tervet és a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján

feltölti az E-TÉR felületre.

(2) A közös tervezésben készülő településterv, kézikönyv és településképi rendelet E-TÉR rendszerbe feltöltését minden érintett települési önkormányzat külön végzi.”

Az új R., valamint az Étv. előírásai alapján felhívjuk Tisztelt Polgármester Úr figyelmét arra, hogy gondoskodnia kell a településrendezési eszközök nyilvánosságáról, az önkormányzat honlapján való közzétételéről, valamint az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekről adandó tájékoztatásról.

Tájékoztatom, hogy az új R. 67. § (10) bekezdése szerint a záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

Az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § rendelkezései alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet, határozatot és terv-melléleteket az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

A *Nemzeti Jogszabálytárról* szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet előírásai alapján a jegyző köteles a képviselő-testület által megalkotott, a polgármester és a jegyző által aláírt és kihirdetett önkormányzati rendeletet, valamint a módosított önkormányzati rendelet jövőbeni időállapota szerinti egységes szerkezetű szövegét a Nemzeti Jogszabálytárban közzétenni, és a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül megküldeni az illetékes kormányhivatalnak.

Kérjük figyelemmel lenni arra, hogy a HÉSZ mellélete a szabályozási terv, a szabályozási terv nélkül az ingatlanokra vonatkozó előírások nem azonosíthatók be, ezért az egységes szerkezetű szabályozási tervet is fel kell tölteni a Nemzeti Jogszabálytárba.

Kérjük, hogy a hatályba lépést követő 30 napon belül a változással érintett egységes szerkezetű településrendezési eszközöket digitális adathordozón is szíveskedjenek rendelkezésünkre bocsátani.

Egyéb tájékoztatás

Kérjük, hogy a megváltozott jogszabályi környezetre figyelemmel a településterv jóváhagyása, alkalmazása és későbbiekben történő módosítása során az alábbiakra legyenek figyelemmel:

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény. 229. § (3) és (6) bekezdéseinek rendelkezése alapján:

„(3) Azon településeknek, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak

vagy a korábbi R.-nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük. Az e rendelkezés hatálybalépésekor a korábbi R. tartalmi követelményei alapján folyamatban lévő településrendezési eszközök készítésénél, azok elfogadását követően 2027. június 30-ig maradhatnak hatályban, valamint módosításukra is eddig az időpontig van lehetőség. A 2021. június 30-ig elkészített fővárosi településfejlesztési koncepció, stratégia és településrendezési eszköz – a kerületi településtervek 2027. június 30-ig történő elkészítése érdekében – 2025. december 31-ig maradhat hatályban.

„(6) Az e rendelkezés hatálybalépése előtt elfogadott településképi rendeletet 2027. június 30-ig kell a helyi építési szabályzatba beépíteni. A helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket a megyei jogú városban, a fővárosban és a fővárosi kerületekben külön helyi védelmi rendelet is tartalmazhatja. Helyi emlékké nyilvánításra csak abban az esetben kerülhet sor, ha a képviselőtestületi döntéshozatal során a képviselőtestület elé terjesztették a helyi emlékre vonatkozóan a védelem szükségességét alátámasztó szakértői dokumentációt is.”

Az OTÉK 121. § (2) bekezdés rendelkezése alapján:

„(2) A 2012. augusztus 6-át követően készült településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig megvalósítható módosítása során a települési önkormányzat a módosítást e rendelet

a) 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete és

b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével készíti el.”

A településrendezési eszköz módosítására vonatkozó záró szakmai vélemény az új R. 67-68. § rendelkezésére figyelemmel készült.

A Tolna Vármegyei Kormányhivatal állami főépítési feladatát és hatáskörét a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, illetékességét a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Szekszárd, elektronikus aláírás napján

Tisztelettel:

Dr. Horváth Kálmán főispán nevében és megbízásából:

Hajba Csaba
állami főépítész

Értesül:

1. Címzett
2. Irattár

1. melléklet a 20/2018. (XII. 20.) önkormányzati rendelethez

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTHETŐSÉGI ELŐÍRÁSAI

KATEGÓRIA	ÉPÍTÉSI ÖVEZET	TELEK TERÜLET min. m ²	MAX BEÉPÍTHETŐSÉG %				BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG max/min m	ZÖLD FELÜLET min. %
			szabadon álló	oldalhatáron	zárt sorú	tömbtelkes	épület magasság max/min m	
LK kisvárosias lakóterület	Lk-1-z	400			50		6,0	20
	Lk-2-o	1000		30			6,0	50
	LK-3-T	1800				30	9,5	40
	Lk-4-sz	K	40				8,5	30
	Lk-5-o	450		50			6,5	20
	Lk-6-o	K		60			6,5	20
	Lk-7-z(p)	100			60		5,0	20
Lke kertvárosias lakóterület	Lke-1-o	400		30			6,0	50
	Lke-2-o	900		30			6,0	60
	Lke-3-o	600		30			6,0	50
	Lke-4-o	900		30			6,0	50
	Lke-5-sz	650	25				6,0	60
	Lke-6-sz	2000	20				6,0	60
Lf falusias lakóterület	Lf-1-o	600		30			6,0	40
	Lf-2-o	900		30			6,0	60
	Lf-2-o (E)	1200		30			6,0	60
Vt településközpont terület	Vt-1-z	500			50		7,5	20
	Vt-2-z	300			50		7,5	20
	Vt-3-z	550			45		7,5	25
	Vt-4-z	800			60		9,5	10
	Vt-5-z	2500			50		9,5	20

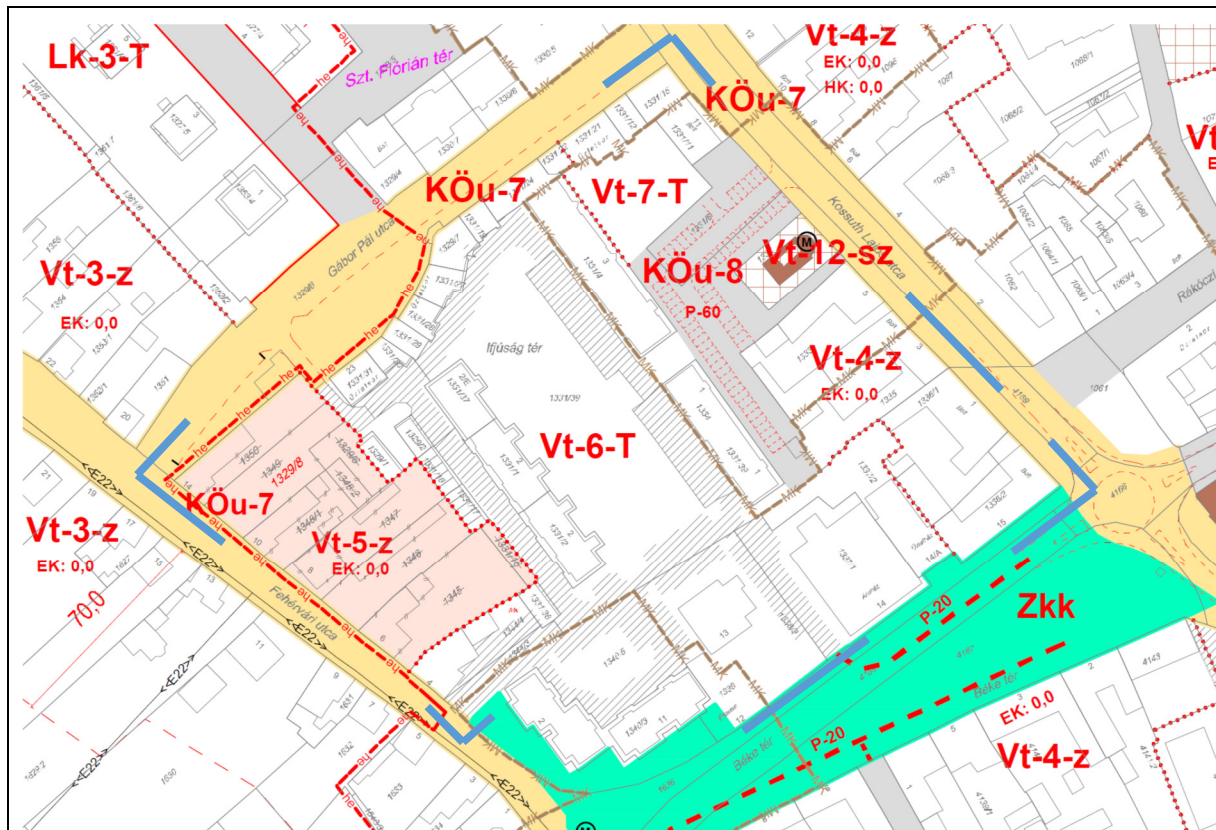
KATEGÓRIA A	ÉPÍTÉSI ÖVEZET	TELEK TERÜLET T min. m ²	MAX BEÉPÍTHETŐSÉG %				BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG max/min m	ZÖLD FELÜLET min. %
			szabadon álló	oldalhatá ron	zárt sorú	tömb telkes	épület magasság max/min m	
Vt településközp ont terület	Vt-6-T	200				50	15,0	20
	Vt-7-T	500				40	12,5	20
	Vt-8-z	300			60		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

KATEGÓRIA	ÉPÍTÉSI ÖVEZET	TELEK TERÜLET min. m ²	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 üdülõházas 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) kikötõ	3000	30				9,5	40

KATEGÓRIA A	ÉPÍTÉSI ÖVEZET	TELEK TERÜLET T min. m2	MAX BEÉPÍTHETŐSÉG %				BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG max/min m	ZÖLD FELÜLET min. %
			szabadon álló	oldalhatá ron	zárt sorú	tömb telkes	épület magasság max/min m	
K Különleges, beépítésre szánt terület	K-vár várterület	K	K				K	K
	K-szoc idősek otthona	K	35				7,5	50
	K-rekr rekreációs	2000	30				9,5	40
	K-kz közmű terület	10					7,5	40
	K-kz(E) közműterület(fásítási tilalom)	K	10				7,5	40
	K-Hull hulladékgazdálkodás	15000	40				6,0	50
	K-Hull(sz) szelektív lerakó	3500	10				6,0	50
	K-Hull(f) fémhulladék átvevő	3500	10				6,0	50
	K-D állati hulladékgyűjtő	10000	10				6,0	10
	K-szh szálláshely szolgáltató	SZT SZERINT	16				11,0	16
K Különleges, beépítésre szánt terület	K-Mü-1-sz mezőgazdasági üzemi terület	10000	30				15,0	50
	K-Mü-2-sz mezőgazdasági üzemi terület	2500	30				15,0	50

KATEGÓRIA	ÉPÍTÉSI ÖVEZET	TELEK TERÜLET min. m ²	MAX BEÉPÍTHETŐSÉG %				BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG max/min m	ZÖLD FELÜLET min. %
			szabadon álló	oldalhatáron	zárt sorú	tömbtelkes	épület magasság max/min m	
	K-Mü-2-sz(L) mezőgazdasági üzemi terület	2500	30				10,5	50
* A volt TSZ major építési övezetében a beépítési módtól főépítési vélemény alkupján el lehet térni								
** Az Állami Főépítész 2018. december 18. keltezésű TOD/25/00243-6/2018. ügyiratszámom kiadott OTÉK előírásaitól eltérő szabályozáshoz való hozzájárulásával.								
***Az Állami Főépítész 2018. december 18. keltezésű TOD/25/00243-6/2018. ügyiratszámom kiadott OTÉK előírásaitól eltérő szabályozáshoz való hozzájárulásával.								

2. melléklet a 14/2024 . (...) önkormányzati rendelethez



1.számú Melléklet A Rendelet– a Kossuth Lajos – Gábor Pál – Fehérvári utcák – Béke tér által határolt telektömb módosított szabályozási tervkivonata

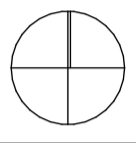


JELMAGYARÁZAT

	ÉRINTETT TELEKHATÁR
	TELEKHATÁR
	ÉPÍTÉSI HELY HATÁRA
	SZINTVONAL

- ÚJ KÖZTÉRI PARKOLÓK: 41 DB
- ÁTHELVEZETT KÖZTÉRI PARKOLÓK: 12 DB
- TELKEN BELÜLI PARKOLÓK: 63 DB

± 0,00 = +103,10 mBf



MEGBÍZÓ:
CSIGI BETON ÉPÍTŐIPARI KFT.
 7020 DUNAFÖLDVÁR, FÜZES SOR 3.

TERVEZŐ:
H A J N A L
 ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.
 HAJNAL ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.
 1117 BUDAPEST, NÁDORLIGET U. 8/F.
 TEL.: 06 1 266-4805; TEL.: 06 1 205-3930
 e-mail: iroda@hajnalkt.hu

TERV:
DUNAFÖLDVÁR LAKÓHÁZ
 7020 DUNAFÖLDVÁR

FELELŐS TERVEZŐ
 KENDELÉNYI PÉTER
 É/01-4532 *Kendelényi Péter*
 HAJNAL ZSOLT
 É/1/01-0078 *Hajnal Zsolt*

ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRSÁK
 CHEN MING RONG
 JÓZSA KRISZTINA
 SZÓKE SZABOLCS BENCE

STATIKUS TERVEZŐ	MÉRI TAMÁS T. GT. SZÉS-1 13-10881
GÉPÉSZ TERVEZŐ	MAKÁRY CSABA G. MV-EG 01-12347, 01-55218
VILLAMOS TERVEZŐ	ACZÉL DÁVID V-Vn-01-15388
ÉPÜLETSZERKEZET	HORVÁTH SÁNDOR É 13-0061
TŰZVÉDELEM	FAZEKAS GÁBOR TÚÉ 13-14207
TÁJÉPÍTÉS	MOHÁCSI SÁNDOR K/1-5270
KÖZÜTSZATLAKOZÁS/ GARÁZSTECHNOLÓGIA TERVEZŐ	PACH DÁNIEL MK 13-14583
AKUSZTIKA	CSOTT RÓBERT SZKV-1.4 13-12813

TERVLAP AZONOSÍTÓ:
DFV_ENG_É-02.00_HELYSÍNRAJZ_00_00

RAJZ:
HELYSÍNRAJZ

LÉPTÉK	1:500	TERVFÁZIS:
KIADÁS	00	ENGEDÉLYEZÉSI TERV
LAP REVÍZIÓ	00	RAJZSZÁM:
DÁTUM	2025.01.13.	É-02.00