



**Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere**

✉ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., titkarsag@dunavarsany.hu

☎ 24/521-040, 24/521-041, Fax: 24/521-056

www.dunavarsany.hu

ELŐTERJESZTÉS

*Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. szeptember 17-ei rendes, nyílt ülésére*

Hiv. szám: DV/109/2024.

Tárgy: Javaslat előzetes döntés meghozatalára Dunavarsány Város hatályos Helyi Építési Szabályzatának eseti módosításáról a 969/45 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában

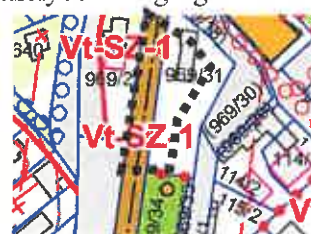
Tisztelt Képviselő-testület!

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet arról, hogy Tóth István, a 2336 Dunavarsány, Szent István tér 1. számú ingatlan tulajdonosának képviselőjében azzal a kéréssel fordult Dunavarsány Város Önkormányzatához, hogy a Helyi Építési Szabályzat módosítását kérje a tárgyi 969/45 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában.

Az ingatlan a hatályos Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv szerint Vt-SZ-1 jelű, településközponti vegyes építési övezetbe sorolt, mely besorolás megfelel a jelenlegi és tervezett kereskedelmi, vendéglátói rendeltetésnek, de a tulajdonosok a jelenlegi pizzéria rendeltetés bővítését tervezik, melyhez a beépítési mutatók módosítása vált szükségessé.

A kérvényhez benyújtásra került egy terv a pizzéria bővítéséről, melyben megfogalmazásra kerültek az alábbi HÉSZ módosítási igények:

- beépítési százalék növelése 30 %-ra
- a szintterületi mutató növelését 1,4 m²/m² értékre
- minimális zöldfelület mértékének csökkentése 10 %-ra
- a maximális épületmagasság értékének növelése 7,5 m-re



A benyújtott kérelemben szereplő fenti értékek az országos szabályoknak megfelelnek és a hatályos Helyi Építési Szabályzat is tartalmaz ekkora értékeket egyes Vt jelű építési övezetek tekintetében. A 30 %-os beépíthetőség, tartalékképzés mellett, a tervezett bővítést teszi lehetővé, míg a 10 %-os zöldfelület a telken lévő burkolt felületek és a főrendeltetést kiszolgáló parkolók mellett elfogadható. Az épületmagasság növelése emeletráépítést is lehetővé tesz, melyhez valóban szükséges a szintterületi mutató növelése is, ugyanakkor ezen érték esetében a kért 1,4-es érték a maximum 30 %-os beépíthetőség mellett fizikailag kihasználhatatlan, helyette 1,0 érték javasolható annak érdekében, hogy a HÉSZ övezeti paraméterei közti összhang megmaradjon.

Amennyiben a kérelmet támogatja a Tisztelt Képviselő-testület, a tervezett módosítás eredményeképp a 969/45 hrsz-ú ingatlan új Vt besorolást kaphat, melyhez új építési övezet kijelölése szükséges.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) eseti módosítását a Dunavarsány 969/45 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában Tóth István, a 2336 Dunavarsány, Szent István tér 1. számú ingatlan tulajdonosának képviseletében benyújtott kérelme alapján előzetesen támogatja, de a tervezési folyamat megindítását csak abban az esetben támogatja, ha a tervezési feladat feltételeiről és vonzatairól az érintett ingatlan tulajdonosa Dunavarsány Város Önkormányzatával településrendezési szerződést köt,
- b) felkéri a Polgármestert, hogy a tervezett módosítással kapcsolatban kezdeményezze településrendezési szerződés megkötését a Dunavarsány 969/45 hrsz-ú ingatlan tulajdonosával.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

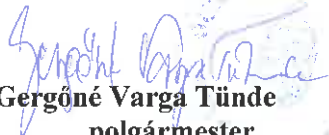
A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság


Az előterjesztést készítette: Vojnits Csaba főépítész

Az előterjesztés melléklete: Kérelem

Dunavarsány, 2024. szeptember 5.


Gergőné Varga Tünde
polgármester

Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Ákos
jegyző



Kérvény

Tárgy: **Hrsz.: 969/45 számú ingatlan HÉSZ módosítási kérelem**

Tulajdonos: Bulesz 21 kft (képviselő: Udvarev-Tóth Rita (ügyvezető))

Cím: 2336 Dunavarsány, Szent István tér 1. (Bakterház Pizzéria)

Melléklet: 1 db Átépitési terv

Tisztelt Ügyintéző!

A fent megnevezett cég ügyvezetőjeként a tulajdonunkban lévő Bakterház Pizzéria HÉSZ módosítási kérvényével fordulok Önökhöz.

Éttermünk 2001 óta működik a város központjában amit a forgalom növekedés végett bővíteni szeretnénk. Ezzel kapcsolatban kerestük fel a városban működő Centrál Studio tervező céget. Előzetes áttekintés után kiderült, hogy a jelenlegi HÉSZ besorolásunk ezt nem teszi lehetővé, mert a települést átszelő MÁV beruházás során olyan mértékű kisajátítás alá estünk ami lehetetlenné tette a további bővítést. Ennek okán kerestük fel Önöket a HÉSZ módosítási kérelemmel.

A mellékletben csatolt átépítési terv részletesen tartalmazza a jelenlegi illetve a kért besorolás mértékét. Ezzel kapcsolatban térnék ki a beépítési százalék mértékére amit 50% ban kérvényezünk.

A tervezett beépítés a szóban forgó beruházás után 20,46%-ra módosulna, viszont a későbbiekben szándékunk van egy nagyobb befogadóképességű étterem illetve szálláshely bővítésre, amit jelenleg nem tudunk megvalósítani. Ezt a későbbiekben gondoljuk meglépni, viszont mind adminisztratív mind pedig anyagi okok végett szeretnénk már a mostani besorolással kérvényezni.

Dunavarsány, 2024. 08. 28.

Tisztelettel: Udvarev-Tóth Rita