

Fedőlap

Az előterjesztés közgyűlés elé kerül

Az előterjesztés tárgyalásának módja: Nyílt/Zárt ülés
Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2025. június 19.

Javaslat Dunaújváros településkép védelméről szóló rendelettel kapcsolatos döntések meghozatalára

Előterjesztő: Pintér Tamás polgármester

Az előterjesztést véleményezte:

Jogi, ügyrendi, pénzügyi és városgazdálkodási bizottság

2025. 06. 18.

Meghívott:

- Hingyi László kérelmező,
- Kolompár Martin és Molnár Tímea kérelmezők, kolomparpisti1102@gmail.com
- Krokovay Attila tervező, krokovayattila@gmail.com

Az előterjesztés rövid tartalma: Hingyi László, Dunaújváros Kistemető u. 2. sz. alatti ingatlan tulajdonosa kérte, hogy szüntessük meg az ingatlan helyi védeltségét. Az ezzel kapcsolatos anyag elkészült, mely alapján a kérelemről döntés születhet. Molnár Tímea és Kolompár Martin, a Mikszáth Kálmán u. 11. tulajdonosai a telek speciális adottságai miatt kérik a településkép védelméről szóló rendelet módosítását.

Az előkészítő adatai:

Szervezeti egység neve:
Főépítési és Pályázati Osztály
Ügyintéző neve: Kárgli Rita
Szervezeti egység vezető aláírása:

Iktatószám: KP/30541-2/2025



Szabó Imre
Főépítési és Pályázati Osztály vezetője

Az előterjesztés ellenőrzése:

1. Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Ellenőrzés dátuma: 2025.06.06.


.....

2. Költségvetési ellenőrzésre bemutatva:

Ellenőrzés dátuma:

.....

3. Közbeszerzési ellenőrzésre bemutatva:

Ellenőrzés dátuma:

.....



Javaslat Dunaújváros településkép védelméről szóló rendelettel kapcsolatos döntések meghozatalára

Tisztelt Közgyűlés!

Hingyi László, a Kistemető u. 2. sz. alatti ingatlan (1482 hrsz.) tulajdonosa kérelmezte az ingatlanra bejegyzett helyi védelem megszüntetését. Indoklása szerint, az épület homlokzatán található eredeti, védelemre érdemes ablakokat újra cserélték és az épület állapota annyira leromlott, hogy nincs mód a helyreállításra. A védelem megszüntetéséhez szükséges építészeti tanulmányt a tulajdonos elkészítette, melyet digitális formában mellékelünk. (1. sz. melléklet)
A védelem megszüntetéséről szóló döntés csak Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének „a településkép védelméről” szóló 43/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) legközelebbi módosításakor lép életbe.

Molnár Tímea és Kolompár Martin, mint tulajdonosok és Krokovay Attila, mint tervező kezdeményezték, hogy a TKR Óváros helyi védett területére vonatkozó előírásai úgy módosuljon, hogy a területen legyen lehetőség az utcafronttal párhuzamos tetőgerincű épület kialakítására is. A kérelem egy konkrét telekre vonatkozik (2431 hrsz.), de több hasonló helyzetű telek található a TKR Óváros helyi védett területén, ezért a módosítási javaslattal egyetértünk.

Dunaújváros MJV Önkormányzata Közgyűlése az 543/2024. (X.24.) határozatával döntött Dunaújváros településkép védelméről szóló rendelet módosításáról. A módosítás során ezt a javaslatot, ha szükséges, be tudjuk építeni.

A helyi védelem alá helyezéssel, vagy megszüntetéssel kapcsolatos döntéseket külön kell nyilvántartani, ezért az előterjesztés 2 határozati javaslatot tartalmaz:

az. I. Határozati javaslat a védelem megszüntetéséről szól, a II. Határozati javaslat a TKR módosításáról.

Bizottsági vélemények:

Az előterjesztést a Jogi, Ügyrendi, Pénzügyi és Városgazdálkodási Bizottság 2025. június 18-i ülésén tárgyalja. A bizottság elnöke a bizottság véleményét a közgyűlés ülésén szóban ismerteti.

Tisztelt Közgyűlés!

A fentiek alapján az alábbi 2 határozati javaslatot terjesztjük a közgyűlés elé:

I. HATÁROZATI JAVASLAT

**Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
...../2025. (VI.19.) határozata
Dunaújváros Kistemető u. 2. sz. alatti ingatlan (1482 hrsz.) helyi védettségének
megszüntetéséről**

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése támogatja hogy a településkép védelméről szóló 43/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2. „Utcaképet meghatározó épületek” között szereplő Kistemető u. 2. sz. alatti ingatlan (1482 hrsz) helyi védettsége megszűnjön.
2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése utasítja a polgármestert, hogy „a településkép védelméről” szóló 43/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelete módosításának elkészíttetése során vegye figyelembe az 1. pontban foglaltakat.

Felelős: - a határozat végrehajtásáért:
a polgármester
- a határozat végrehajtásában való közreműködésért:
a jegyző
a főépítési és pályázati osztály vezetője

Határidő: a rendelet-módosítással kapcsolatos előterjesztés benyújtására:
a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti egyeztetési eljárást követő rendes közgyűlés időpontja

II. HATÁROZATI JAVASLAT

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

...../2025. (VI.19.) határozata

Dunaújváros településkép védelméről szóló rendelet módosításának elindításáról a az Óváros helyi védett területeinek településkép-védelmi követelményeivel kapcsolatban

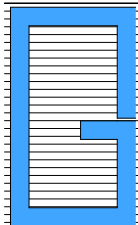
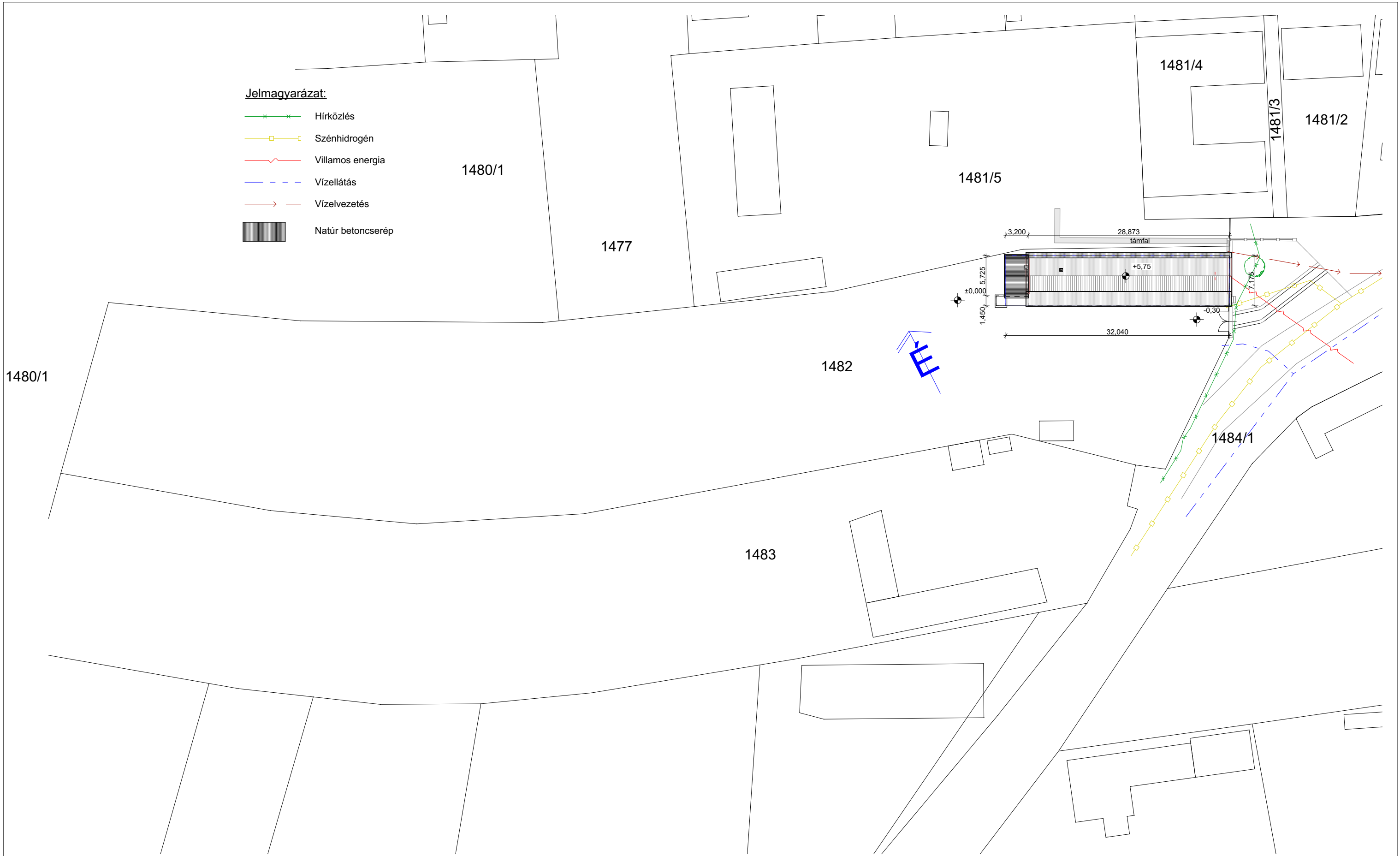
1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése támogatja azt a célt, hogy a településkép védelméről szóló 43/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelete úgy módosuljon, hogy Óváros helyi védett területeinek a rendeletben meghatározott részén az utcával párhuzamos gerincű épületek is kialakításra kerülhessenek.
2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése utasítja a polgármestert, hogy gondoskodjon a településkép védelméről szóló 43/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelete 1. pontban foglaltaknak megfelelő módosításának elkészíttetéséről.

Felelős: - a határozat végrehajtásáért:
a polgármester
- a határozat végrehajtásában való közreműködésért:
a jegyző
a főépítési és pályázati osztály vezetője

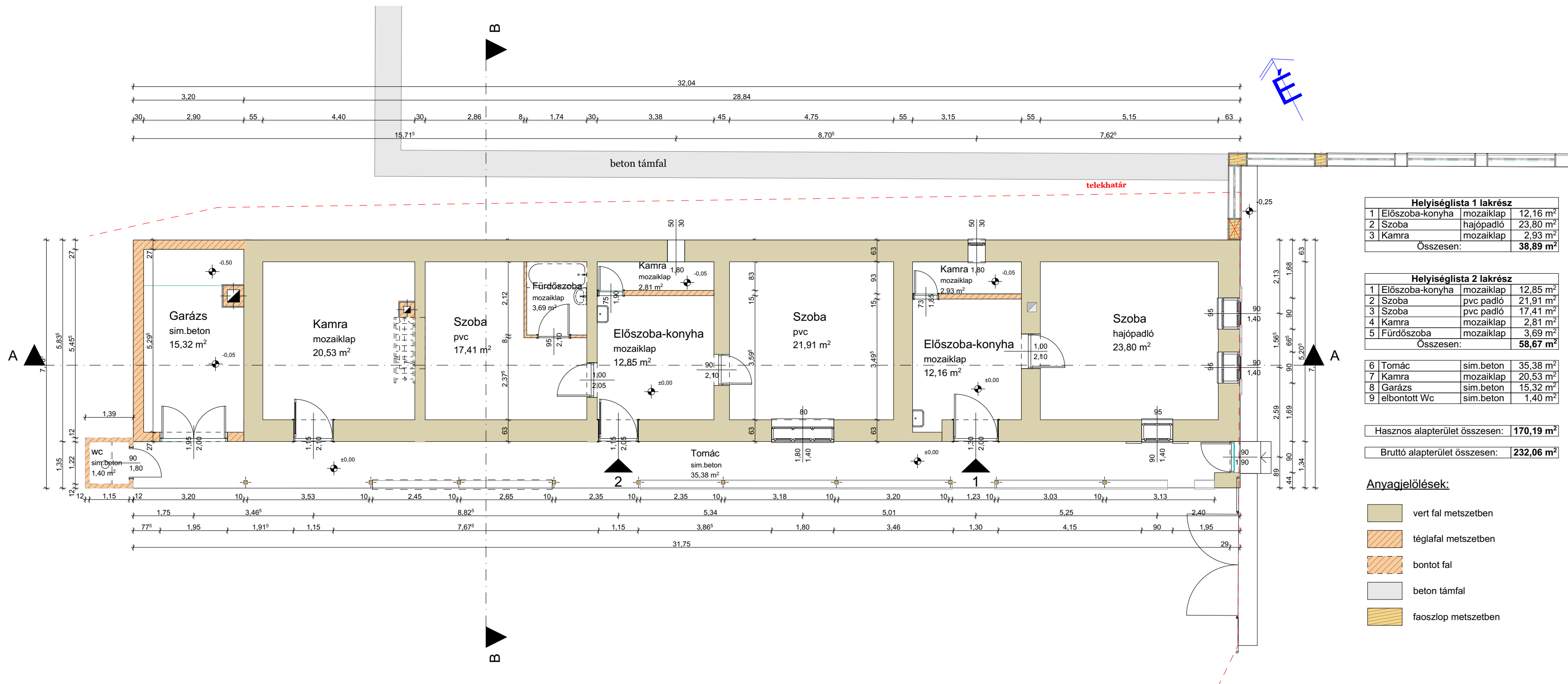
Határidő: az elkészítés elindítására: 2025. július 31..
a rendelet-módosítással kapcsolatos előterjesztés benyújtására:
a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti egyeztetési eljárást követő rendes közgyűlés időpontja

Dunaújváros, 2025. június 5.





Rajz:	Helyszínrajz		M = 1:500	É-1
Munka:	Épület állapotának dokumentálása		Lakóépület	
Tervezési helyszín:	2400 Dunaújváros, Kistemető u. 2.	hrszt: 1482	Dátum: 2025 április	
Tulajdonos:	Hingyi László		Címe: 2400 Dunaújváros, Móra Ferenc u. 37.	
Tervező:	Geist István	2428 Kisapostag, Petőfi S. utca 53		É03 07-0059



Helyiséglista 1 lakrész		
1 Előszoba-konyha	mozaiklap	12,16 m ²
2 Szoba	hajópadló	23,80 m ²
3 Kamra	mozaiklap	2,93 m ²
Összesen:		38,89 m ²

Helyiséglista 2 lakrész		
1 Előszoba-konyha	mozaiklap	12,85 m ²
2 Szoba	pvc padló	21,91 m ²
3 Szoba	pvc padló	17,41 m ²
4 Kamra	mozaiklap	2,81 m ²
5 Fürdőszoba	mozaiklap	3,69 m ²
Összesen:		58,67 m ²

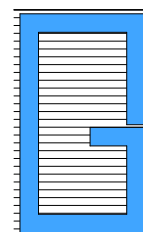
6 Tornác	sim. beton	35,38 m ²
7 Kamra	mozaiklap	20,53 m ²
8 Garázs	sim. beton	15,32 m ²
9 elbontott Wc	sim. beton	1,40 m ²

Hasznos alapterület összesen: 170,19 m²

Bruttó alapterület összesen: 232,06 m²

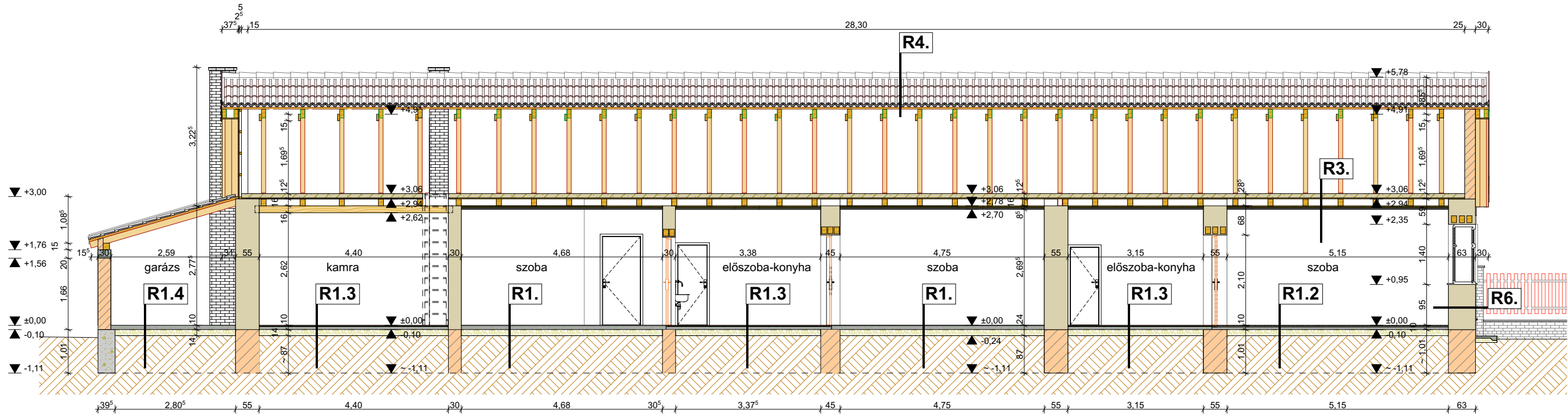
Anyagjelölések:

- vert fal metszetben
- téglafal metszetben
- bontott fal
- beton támfal
- faoszlop metszetben



Rajz:	Alaprajz		M = 1:100	É-02
Munka:	Épület állapotának dokumentálása		Lakóépület	
Tervezési helyszín:	2400 Dunaújváros, Kistemető u. 2.		hrszt: 1482	Dátum: 2025 április
Tulajdonos:	Hingyi László		Címe: 2400 Dunaújváros, Móra Ferenc u. 37.	
Tervező:	Geist István		2428 Kisapostag, Petőfi S. utca 53	É03 07-0059

A-A METSZET

**R1.** meglévő talajon fekvő padló

- 2 mm PVC padlóburkolat
- 5 mm padlókiegyenlítő
- 9 cm aljzatbeton
- 14 cm kavicságy
- termett talaj

R1.2 meglévő talajon fekvő melegpadló

- 2 cm hajópadló
- 2 cm párnafa
- 6 cm aljzatbeton
- 15 cm kavicságy
- termett talaj

R1.3 meglévő talajon fekvő hidegpadló

- 2 cm mozaiklap
- 1 cm ragasztóhabarcs
- 6 cm aljzatbeton
- 14 cm kavicságy
- termett talaj

R3. meglévő pórfödém

- 10 cm agyagtapasztás
- 24 mm hézagléces deszkázat
- 12x16 cm fa gerenda
- 24 mm ritkított deszkázat
- 2x2 cm nádszövet
- 2 cm vakolat

R1.3 meglévő talajon fekvő hidegpadló

- 2 cm mozaiklap
- 1 cm ragasztóhabarcs
- 6 cm aljzatbeton
- 14 cm kavicságy
- termett talaj

R4. meglévő tornácfödém

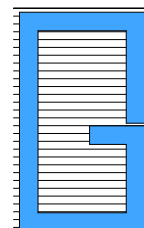
- 50x50 mm lécváz
- 24 mm ritkított deszkázat
- 2x2 cm nádszövet
- 2 cm vakolat

R5. meglévő tető

- natur betoncserép
- 50x30 mm cserépléc
- 10/15 cm szarufa

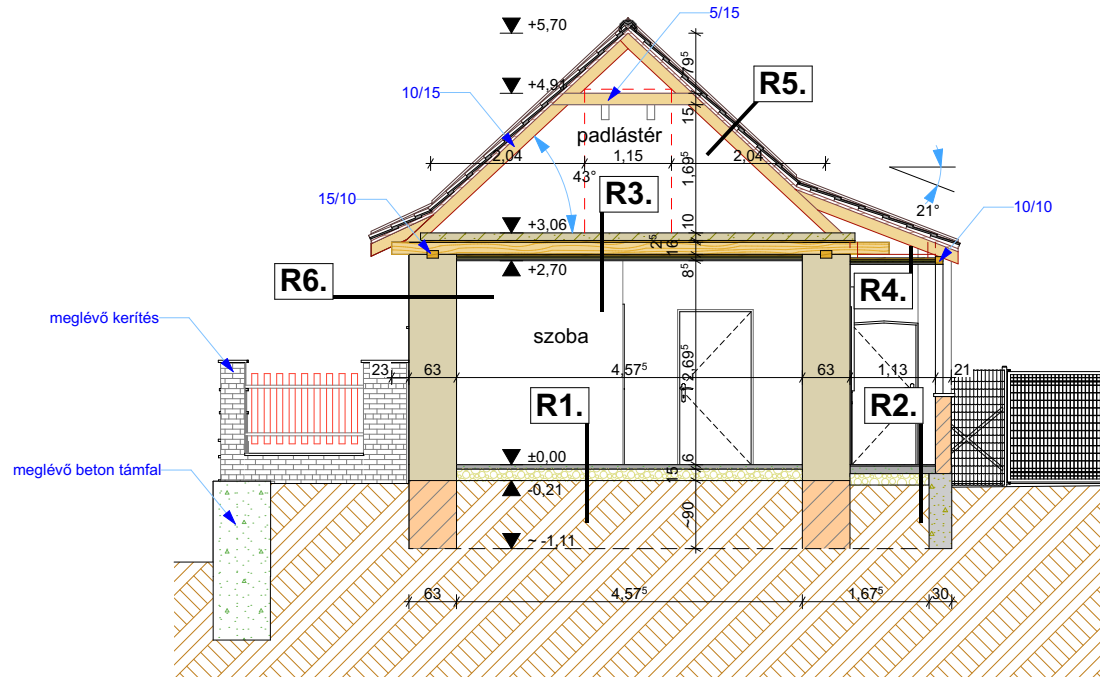
R6. meglévő külső fal

- 2 cm homlokzati vakolat
- 63 cm vert fal
- 1,5 cm belső vakolat
- belső felületképzés



Rajz:	A-A Metszet		M = 1:100	É-3
Munka:	Épület állapotának dokumentálása		Lakóépület	
Tervezési helyszín:	2400 Dunaújváros, Kistemető u. 2.		hrs: 1482	Dátum: 2025 április
Tulajdonos:	Hingyi László		Címe: 2400 Dunaújváros, Móra Ferenc u. 37.	
Tervező:	Geist István		2428 Kisapostag, Petőfi S. utca 53	
				É03 07-0059

B-B METSZET



R1. meglévő talajon fekvő padló

- 2 mm PVC padlóburkolat
- 5 mm padlókiegénylítő
- 6 cm aljzatbeton
- 15 cm kavicságy
- termett talaj

R2. meglévő talajon fekvő tornácpadló

- 10 cm simított aljzatbeton
- 15 cm kavicságy
- termett talaj

R3. meglévő pórfödém

- 10 cm agyagtapasztás
- 24 mm hézagléces deszkázat
- 12x16 cm fa gerenda
- 24 mm ritkított deszkázat
- 2x2 cm nádszövet
- 2 cm vakolat

R4. meglévő tornácfödém

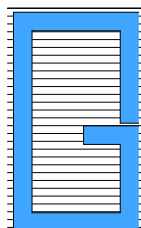
- 50x50 mm lécváz
- 24 mm ritkított deszkázat
- 2x2 cm nádszövet
- 2 cm vakolat

R5. meglévő tető

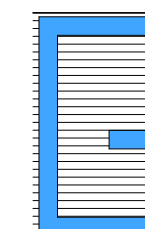
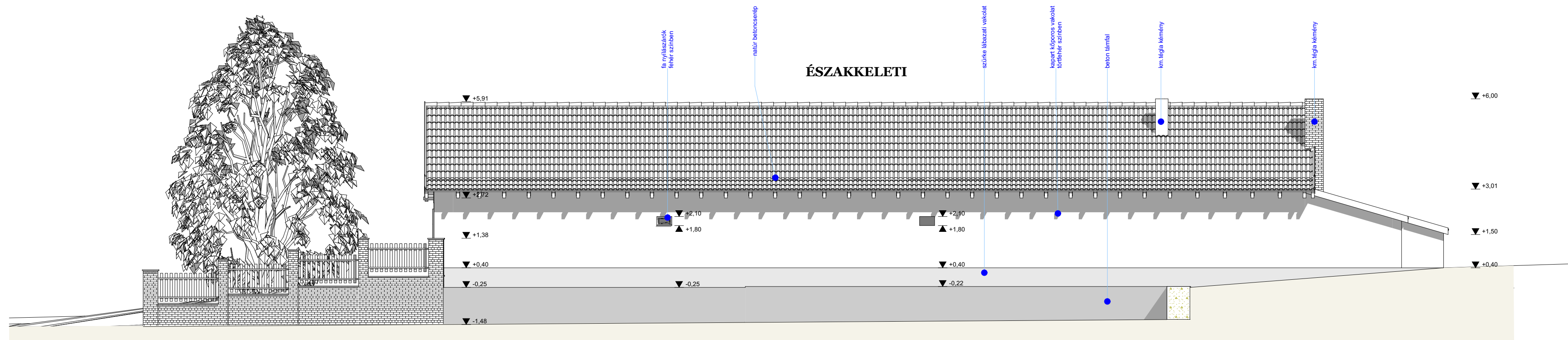
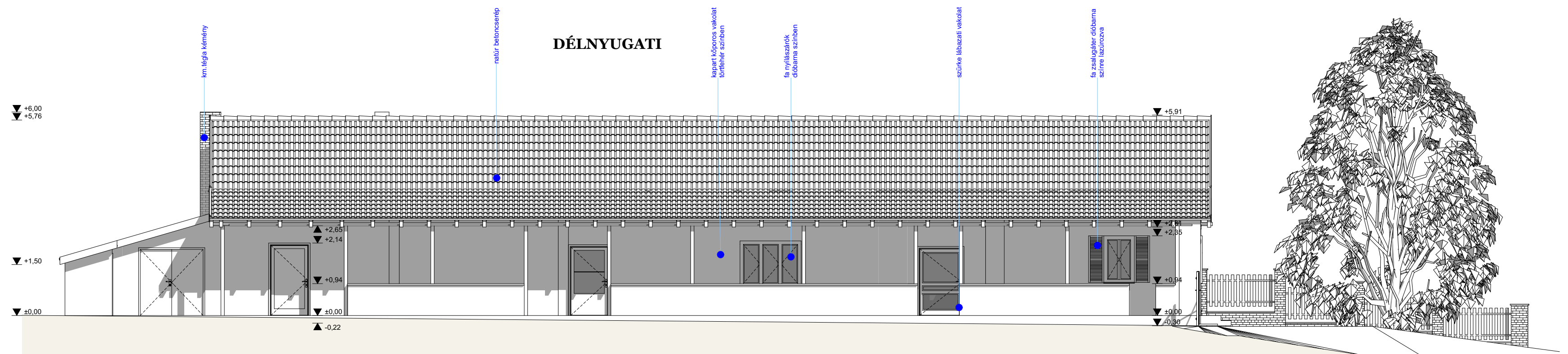
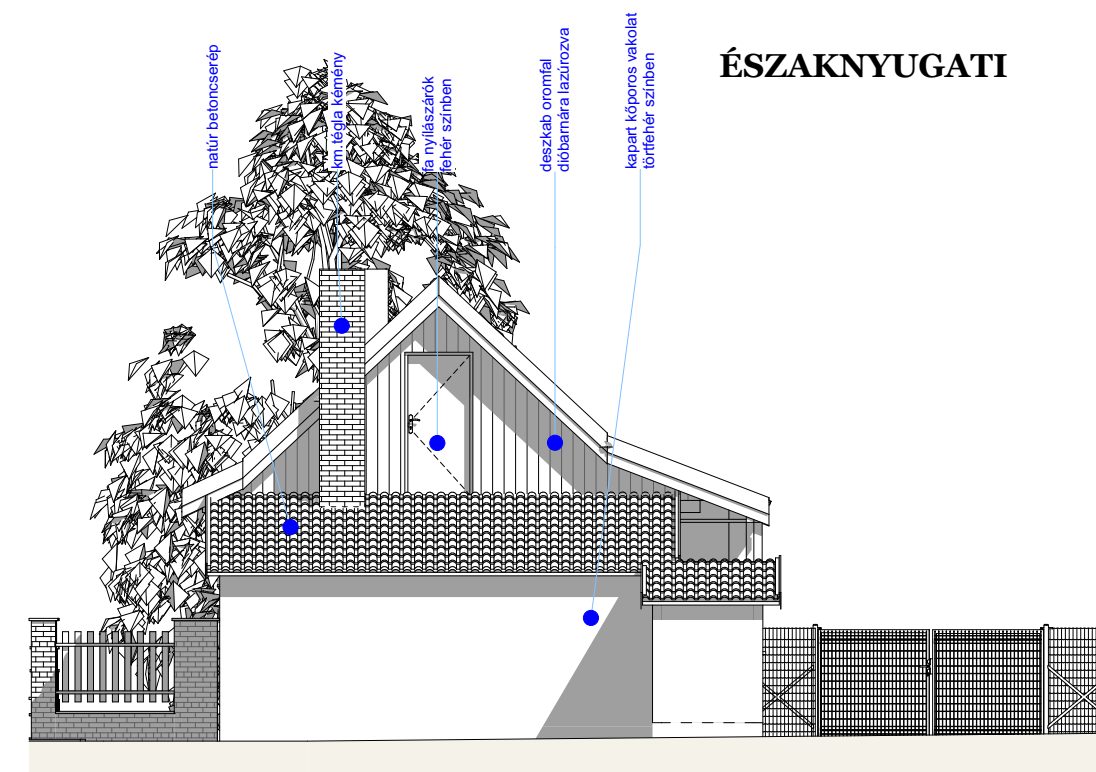
- natur betoncserép
- 50x30 mm cserépléc
- 10/15 cm szarufa

R6. meglévő külső fal

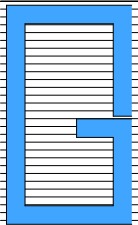
- 2 cm homlokzati vakolat
- 63 cm vert fal
- 1,5 cm belső vakolat
- belső felületképzés



Rajz:	B-B Metszet		M = 1:100	É-4
Munka:	Épület állapotának dokumentálása		Lakóépület	
Tervezési helyszín:	2400 Dunaújváros, Kistemető u. 2.	hrsz: 1482	Dátum: 2025 április	
Tulajdonos:	Hingyi László		Címe: 2400 Dunaújváros, Móra Ferenc u. 37.	
Tervező:	Geist István	2428 Kisapostag, Petőfi S. utca 53	É03 07-0059	



Rajz:	Homlokzatok		M = 1:100	É-5
Munka:	Épület állapotának dokumentálása		Lakóépület	
Tervezési helyszín:	2400 Dunaujváros, Kistemető u. 2.	hrszt: 1482	Dátum: 2025 április	
Tulajdonos:	Hingyi László	Címe: 2400 Dunaujváros, Móra Ferenc u. 37.		
Tervező:	Geist István	2428 Kisapostag, Petőfi S. utca 53	É03 07-0059	



Rajz:	Modellképek		M =	É-6
Munka:	Épület állapotának dokumentálása		Lakóépület	
Tervezési helyszín:	2400 Dunaújváros, Kistemető u. 2.	hrszt: 1482	Dátum: 2025 április	
Tulajdonos:	Hingyi László		Címe: 2400 Dunaújváros, Móra Ferenc u. 37.	
Tervező:	Geist István	2428 Kisapostag, Petőfi S. utca 53		É03 07-0059



Utcai homlokzat



Udvari holokzatok

	Rajz:	Fotódokumentáció		FD-01
	Munka:	Épület állapotának dokumentálása	Lakóépület	
	Tervezési helyszín:	2400 Dunaújváros, Kistemető u. 2.	hrs: 1482	Dátum: 2025 április
	Tulajdonos:	Hingyi László	Címe: 2400 Dunaújváros, Móra Ferenc u. 37.	
	Tervező:	Geist István	2428 Kisapostag, Petőfi S. utca 53	É03 07-0059



Hátsó holokzat



Kamra földém

Tetőszerkezet



Részben elbontott
garázs és WC

	Rajz:	Fotódokumentáció		FD-02
	Munka:	Épület állapotának dokumentálása	Lakóépület	
	Tervezési helyszín:	2400 Dunaújváros, Kistemető u. 2.	hrs: 1482	Dátum: 2025 április
	Tulajdonos:	Hingyi László	Címe: 2400 Dunaújváros, Móra Ferenc u. 37.	
	Tervező:	Geist István	2428 Kisapostag, Petőfi S. utca 53	É03 07-0059

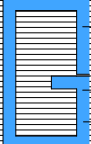


Tornác képek

	Rajz:	Fotódokumentáció		FD-03
	Munka:	Épület állapotának dokumentálása	Lakóépület	
	Tervezési helyszín:	2400 Dunaújváros, Kistemető u. 2.	hrsz: 1482	Dátum: 2025 április
	Tulajdonos:	Hingyi László	Címe: 2400 Dunaújváros, Móra Ferenc u. 37.	
	Tervező:	Geist István	2428 Kisapostag, Petőfi S. utca 53	É03 07-0059

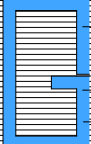


Belső képek

	Rajz:	Fotódokumentáció		FD-04
	Munka:	Épület állapotának dokumentálása	Lakóépület	
	Tervezési helyszín:	2400 Dunaújváros, Kistemető u. 2.	hrs: 1482	Dátum: 2025 április
	Tulajdonos:	Hingyi László	Címe: 2400 Dunaújváros, Móra Ferenc u. 37.	
	Tervező:	Geist István	2428 Kisapostag, Petőfi S. utca 53	É03 07-0059



Belső képek

	Rajz:	Fotódokumentáció		FD-05
	Munka:	Épület állapotának dokumentálása	Lakóépület	
	Tervezési helyszín:	2400 Dunaújváros, Kistemető u. 2.	hrs: 1482	Dátum: 2025 április
	Tulajdonos:	Hingyi László	Címe: 2400 Dunaújváros, Móra Ferenc u. 37.	
	Tervező:	Geist István	2428 Kisapostag, Petőfi S. utca 53	É03 07-0059

Építész műszaki leírás

Lakóépület állapotrögzítése

Tulajdonos: **Hingyi László**

2400 Dunaújváros, Móra Ferenc u. 37.

Helyszín: **2400 Dunaújváros, Kistemető u.2. Hrsz.: 1482**

Előzmények

A Dunaújváros Megyei jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 43/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelete szól a településkép védelméről. Ennek a 2. melléklete felsorolásában szerepelnek az érintett lakóépület védett elemeként az „eredeti ablakok”.

Jelen állapotrögzítő dokumentáció elkészítésének célja az, hogy az épületnek megszűnjön a helyi védettség állapota, hiszen az épület olyan állapotban van, hogy bőven megérett a bontásra.

Telek

Az ingatlan a Kistemető u. 2. szám alatt található. Az aránylag nagy telek az épület előtt enyhén lejt az utca felé. A telken jelenleg egy – közvetlen utcai homlokzattal rendelkező – lakóépület található. Részben elbontott, illetve ledőlt állapotban a telken még található néhány gazdasági épület, de ezek nagyrésze még a térképeken sem található.

A lakóépület mai állapota

A meglehetősen hosszú, nagyméretű épület nagyjából 150 éves. A hosszú évek során többször átalakították bővítették. A ház végében – már csak részben lebontva – található gépkocsitároló egyértelműen későbbi bővítmény. Belül több lakrészre bontották és az egyik lakásban fürdőszobát is alakítottak ki. WC a házban láthatóan nem volt, ezt a tornác hátsó végében alakították ki. Ezt az árnyékszékét mára lebontották.

Az eredeti épület falai vályogfalak, különböző szélességekkel. A bővítések, átalakítások anyaga téglá, illetve vázkerámia, teljesen vegyesen. Sok helyen a falak omlását ezzel pótolták.

Az épületen kívül-belül festett mészvakolat található, azonban a vízszigetelés hiánya miatt ez már sok helyen leomlott.

Az hátsó homlokzatán rendben lévőnek mondható, de ez csak a szomszédos üzletnek köszönhető, ugyanis esztétikai okokból saját költségükön kicsit rendbe hozták.

Alapozása a kor építési technológiájának megfelelően vélhetően semmilyen nincs, vagy csak néhány sor téglá. Erre lehet következtetni az épületen található szerkezeti repedésekből.

A tetőszerkezet un. torokgerendás fedélszék, lécezve, régi betoncsereppel fedve. Korának megfelelően rossz állapotú.

Állapotrögzítő tervdokumentáció
Lakóépület – Dunaújváros, Kistemető u. 2.

Födémszerkezete a lakóterekben a kor szokásainak megfelelően kötőgerendák alul-felül deszkázva. Fölül kb. 5-10 cm sártapasztás, nagyrészt töredezett, hiányos. Alul a deszkázatra szögezett nádszövet, vakolva. A hátsó nagykamrában alsó borítás nincs.

A padlóburkolat az utcai szobában kezeletlen deszkapadló, hajópadló lehetett, de mára elkorhadt, nagyrészt felszedték. /ellopták/ A többi lakóhelyiségben simított betonozás mozaikburkolattal és PVC-vel takarva vegyesen. A tornác, a hátsó nagy kamra és garázs padozata simított beton.

Az ablakok nagyon vegyes képet mutatnak. **Az utcai homlokzat két ablaka sem eredeti!** Ezek hagyományos úgynevezett pallótokos ablakok, amelyeknek külső, kifelé nyílló eredetileg üvegezett szárnyait valamilyen okból kicserélték zsalugáterekere. Ez úgy pótolták, hogy utólag, belülre egy-egy középen felnyílló, egyszeres üvegezésű gerébtokos ablakot építettek be. Ez látható is a fotódokumentációFD-04-es lapján. Tehát eredeti ablakok már nem találhatók az épületen, valószínű, hogy az átépítéskor kicserélték olyanokra, amit éppen akkor a tűzépeken lehetett kapni. Az ajtók mindegyike 60-as, 70-es évekbeli gyártmány.

A védelem megszüntetésének okai

Az épület szerkezetileg nagyon rossz állapotban van. Ezt az épületet nem lehet felújítani, csak bontás után újraépíteni. Ez jelenlegi tulajdonostól nem várható el, hiszen aránytalanul nagy anyagi terhet jelentene. Az utcai homlokzat megmentését/újjaépítését a két ablak nem indokolja, hiszen ezek az ablakok már nem autentikus pallótokos ablakok, hanem azok átalakított változatai.

Kisapostag, 2025. április

Geist István
építész tervező