Alsóörs Község Önkormányzata
8226. Alsóörs, Endrődi Sándor u. 49.
Tel.:(87)447-192
E. mail:hivatal@alsoors.hu

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Alsóörs településrendezési eszközeinek módosítása - 560 hrsz.-útelek fejlesztéséhez kapcsolódóan az építési helyek módosítása, valamint a lakó- és üdülőegységhez kapcsolódó személygépkocsi elhelyezésének szabályozása

Tisztelt Képviselő-testület!

1. A régi polgármesteri hivatal tulajdonosa, illetve tervező partnere fordult hozzánk a Helyi Építési Szabályzat – állami főépítészi eljárásban történő módosítása ügyében, amelyet már korábban is jelzett.
Ez paraméter változással nem jár, az építési helyek változtatását jelentené.
A település tervező és az önkormányzat főépítészének szakmai véleménye szerint is magas színvonalú, az ófaluhoz illeszkedő megoldás valósulna meg.
A déli szomszédos telek és épületének védelmében és a közműsáv megtartása érdekében az eredeti, a telekhatártól számított 3 méteres távolság helyett a hatályos SZT-3 tervlap szerinti 6 méterestelek be nem építhető része megtartását tartjuk indokoltnak.

2. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 4. melléklete határozza meg a rendeltetési egységekhez a személygépkocsik elhelyezésének biztosítását.

A HÉSZ elfogadásakor (2005 novembere) az OTÉK 1. pontja meghatározta, hogy „egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után”.
Ezt a pontot az OTÉK 2021. április 21-ei módosításával törölték, így ettől kezdve nem kötelező személygépkocsi elhelyezésének biztosítása a lakás és üdülőegységek után. Mindeközben tapasztalható, hogy Alsóörsön nagy problémát okoz a személygépkocsik elhelyezése, különösen a nyári szezonban, egy rendeltetési egységhez nemritkán több személygépkocsi is tartozik, mely konfliktusokat okoz a lakosság és nyaralók körében. Ezért a helyi építési szabályzat módosítása szükséges jogszabályi harmonizáció keretben.

Kérem, szíveskedjenek az előterjesztett anyagokat áttanulmányozni, és felhatalmazni a HÉSZ módosítás elindításához és a település rendezési szerződés aláírására.

Alsóörs, 2021. április 14.

Tisztelettel:

Hebling Zsolt
polgármester

Határozati javaslat:

…../2021.(IV. 29.) számú önkormányzati határozat

Magyarország Kormánya által a 27/2021.(I.29.) Kormányrendelettel elrendelt veszélyhelyzetre való tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésébe biztosított jogkörömben eljárva a képviselő-testület tagjainak véleményének kikérésével az alábbi határozatot hozom:

Településrendezési eszközök módosításáról

1. Az 560 hrsz-ú ingatlanon tervezett fejlesztés megvalósulása érdekében az Önkormányzat megkezdi a településrendezési eszközök módosítását.

2. Lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége utánelhelyezendő személygépkocsik számának meghatározása a helyi építési szabályzatban (jogszabályi harmonizáció)

3. A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése Állami Főépítészi eljárásban történik, a tervek kidolgozása az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelkulcsának alkalmazásával történik.

4. A partnerségi egyeztetés szabályai a 2/2017 (II. 1.) önkormányzati rendelet szerint történik. Partnerek: Alsóörs teljes lakossága

5. Felhatalmazza a Polgármestert, hogy a 1. ponttal kapcsolatos előkészületeket tegye meg (szerződések aláírása)

Felelős: Hebling Zsolt polgármester
Határidő: azonnal

Hebling Zsolt
polgármester

Ikerházak építése Alsóörs, (hrsz.: 560)

Rendezési terv módosítása iránti kérelem

Tervezési kiinduló adatok

Projektnév: Ikerházak építése
Helyszín: Alsóörs (hrsz: 560)

Építtető

Név: REALTY House Kft.

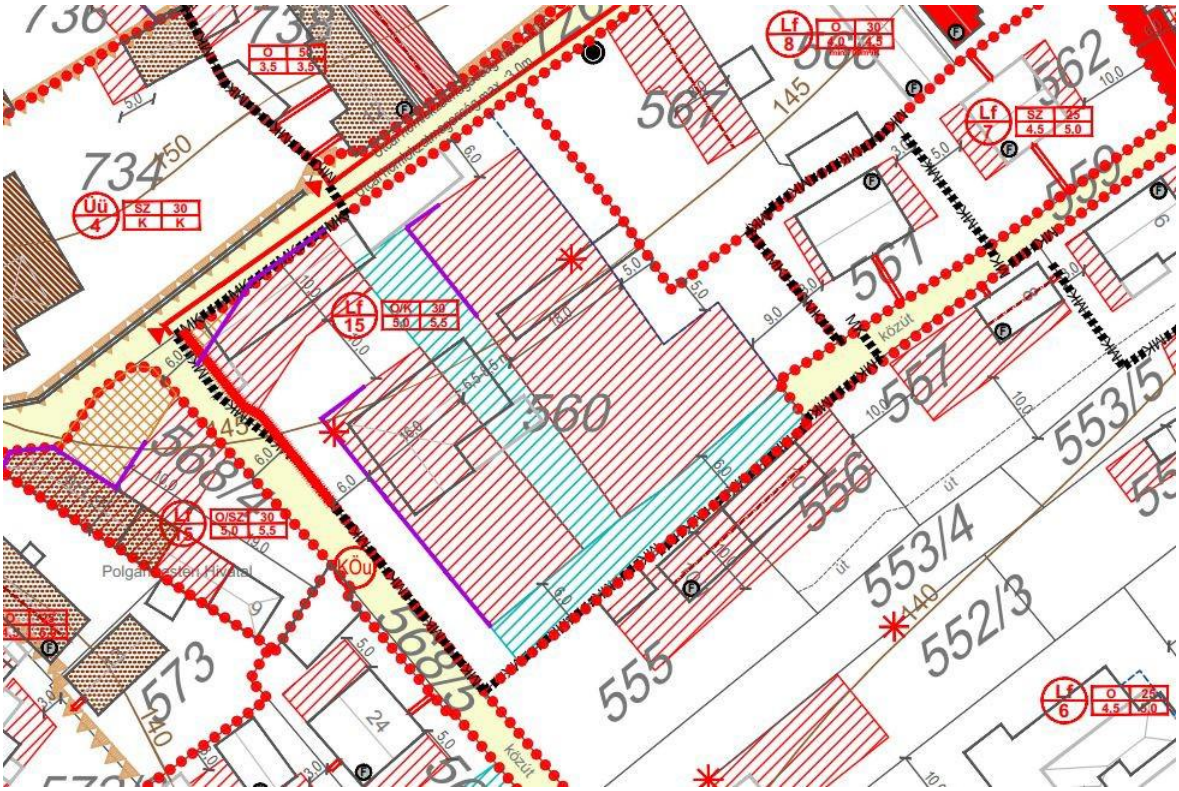
Tervező

Cégnév: Delta Mérnöki Iroda Bt.
Cím: 8220 Balatonalmádi, Kövesalja utca 14/b
Felelős építész tervező: Bors Bálint
Kamarai névjegyzéki száma: É 19-0394
Telefon: +3620 504 6602
E-mail: b.bors@deltaepitesz.hu

Előzmények

A tervezési helyszínen lévő korábbi épületek elbontásra kerültek, jelenleg építési telek. Az építtető a tervezési helyszínt 5 telekre szeretné megosztani, amelyekre 2 lakásos ikerházakat kíván építeni. A település hatályos rendezési terve a telekre vonatkozóan építési helyet, be nem építhető részt és építési vonalat is definiál, az alábbiak szerint:

Ikerházak építése Alsóörs, (hrsz.: 560)



Tervezett építési tevékenység
A telekosztással kapcsolatban koncepciótervet készítettünk, amely a települési főépítésszel egyeztetésre került. A koncepcióterv készítése során az épületek kialakításánál figyelembe vettük a Helyi Építési Szabályzat és a Településképi rendelet vonatkozó előírásait, törekedtünk az ófalu építészeti jellegének megtartására, de az épületek racionális elhelyezése nem tud alkalmazkodni a rendezési terven jelölt építési helyekhez és vonalakhoz. A kialakított koncepciót az alábbi ábra tartalmazza:

Telepítési koncepció módosítása
Egyeztetéseket folytattunk a koncepció megvalósíthatóságával kapcsolatban Hebling Zsolt polgármesterrel, Báró Béla jegyzővel, Mártonffy Gábor főépítésszel és Tábori Attila településtervezővel. Az egyeztetések során a módosítási javaslat, hogy a szomszédos épületektől való távolságok növelése érdekében az 1-es és 2-es épületek szabadonálló beépítési módja helyett oldalhatáron álló beépítéssel épüljenek, valamint az 5-ös épület délkeleti oldalkertje 6 méterre, északnyugati hátsókertje pedig 3 méterre módosuljon. Ezáltal a javasolt telekosztás megmaradhat, de az épületek kellő távolságra (6 méter) kerülnek a délkeleti szomszédos oldalhatáron álló beépítésű épülettől.
Rendezési terv módosítása
A módosokkal javított telepítési koncepció szerint szeretnénk kérni, a rendezési terv építési helyeinek, be nem építhető részének és építési vonalainak módosítását.
Balatonalmádi, 2021.04.23.
…….
Bors Bálint
építész tervező
É 19-0394

TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

amelyet egy részről
ALSÓÖRS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
Székhelye: 8226 Alsóörs, Endrődi Sándor utca 49.
Adószáma: 15734013-2-19
Képviselője: Hebling Zsolt polgármester
mint Megrendelő (továbbiakban: **Megrendelő**),

másrészről a
VÁROS-TEAMPANNON Kft.
Székhelye: 1053 Budapest, Veres Pálné u. 7.
Cégjegyzékszáma: 01-09-881973, vezeti: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Adószáma: 13960894-2-41
Képviselője: Koszorú Bálint ügyvezető
mint Tervező (továbbiakban: **Tervező)**

harmadrészről a
REALTY HOUSE Kft.
Székhelye: 9626 Győr, Tutajos utca 16.
Cégjegyzékszáma: 08-09-028530, vezeti: Győri Törvényszék Cégbírósága
Adószáma: 25781009-2-08
Képviselője: Bejczi Noémi Orsolya ügyvezető
mint költségviselő (továbbiakban: **Költségviselő**)

kötnek, az 1. pontban megjelölt terv elkészítésére, a következő feltételekkel.

1. A szerződés tárgya:
   Alsóörs Község településrendezési eszközeinek állami főépítészi eljárásban történő módosításához szükséges tervdokumentáció elkészítése az 560. hrsz-ú telekre vonatkozóan. A tervezői szolgáltatások részletezését a szerződés 1. sz. melléklete tartalmazza.
2. Szerződő felek rögzítik, hogy együttműködnek, egymást minden lényeges körülményről tájékoztatják. Kapcsolattartó személy a megrendelő részéről: Hebling Zsolt polgármester, tervező részéről: Koszorú Lajos ügyvezető, vezető tervező, Tábori Attila projektvezető tervező; Költségviselő részéről: Bejczi Noémi Orsolya ügyvezető
3. Határidő: A szerződés teljesítését és pénzügyi ütemezését a szerződés 1. számú melléklete tartalmazza. Tervező előteljesítésre jogosult.
4. A Tervezőt a munka elkészítéséért **290.000,- Ft + ÁFA,** azaz **kétszázkilencvenezer forint + ÁFA** tervezési díj illeti meg. A tervezési díj nem tartalmazza a munkával kapcsolatos eljárási illetékeket és díjakat, a Szerződésben meghatározott köteles példányokon felüli többletdokumentáció, és többlet egyeztetés költségeit, valamint a környezeti értékelés, az örökségvédelmi hatástanulmány és a területi hatásvizsgálat elkészítését.
5. A szerződés 1. sz. mellékletében meghatározott példányszámú tervdokumentáció leszállításakor Megrendelő kiadja a teljesítés igazolását, vagy hibás teljesítés esetén felszólít hiánypótlásra, javításra. A teljesítés igazolására Hebling Zsolt polgármester vagy helyettese jogosult.
6. Tervező számlát, illetve részszámlát kiállított teljesítési igazolás birtokában nyújthat be a Költségviselő részére. Költségviselő a teljesítés igazolás alapján kiállított számla (részszámla) szerinti tervezési díjat 15 napon belül átutalással teljesíti a Tervező MKB 10300002-10336632-49020018 számú bankszámlájára. A számla összegének késedelmes kiegyenlítése esetén a késedelmi kamat mértéke: Ptk. szerint. Költségviselő kijelenti, hogy készen áll elektronikus számla (e-számla) befogadására. Tervező az elkészült számlát a Költségviselő …… e-mail címére küldi meg pdf formátumban. Költségviselő gondoskodik arról, hogy a megküldött számla pénzügyi rendszerén belül a megfelelő helyre eljusson és a kifizetés határidőn belül megtörténjen.
7. Tervező a munkát jelen szerződés alapján megkezdi. Tervező az 1. pontban megfogalmazott feladat részleges, vagy teljes változása, Megrendelő érdekmúlása esetén, továbbá a tervezési munkák nem a Tervező mulasztásából eredő 8 napon túli elhúzódása esetén jogosult a jelen szerződés módosítását kezdeményezni, illetve az addig elvégzett munkát készültségi foknak megfelelően Megrendelő részére leszámlázni.
8. A Tervező köteles az irányadó jogszabályok, szakmai szabályok, szabványok és hatósági előírások figyelembevételével elkészíteni az 1. pontban meghatározott tervdokumentációt.

9. A hatályban lévő tervezésre vonatkozó előírások, szabályzatok stb. a tervezés idején történő megváltoztatása esetén a Megrendelő kérheti, hogy a Tervező a tervdokumentációt az új előírások rendelkezéseinek megfelelően készítse el. Ebben az esetben a Tervező jogosult a változtatásokból eredő indokolt többletmunka díjára és a teljesítési határidő módosítására. A szerződő felek ebben az esetben módosítják jelen szerződést.

10. A Megrendelő a munkát figyelemmel kíséri, a Tervező kezdeményezése alapján részt vesz a konzultációkon, az elkészült munkarészekkel kapcsolatban és lényeges kérdésekben állást foglal, a Tervező részére utasítást ad. A jóváhagyásával készült megoldást a Megrendelő utólag nem kifogásolhatja, illetve annak megváltoztatására vonatkozó igényének következményeit (határidő, tervezési díj módosítása stb.) viselnie kell.

11. Amennyiben a Megrendelő vagy a Költségviselő a jelen szerződésből ráháruló kötelezettségeket késedelmesen teljesíti, a kapcsolódó tervezési határidők ezzel az időtartammal meghosszabbodnak.

12. Megrendelő és a Költségviselő hozzájárulnak ahhoz, hogy a Tervező jelen szerződés teljesítéséhez altervezőt, más közreműködőt vegyen igénybe. Tervező közreműködőjéért úgy felel, mintha a munkát maga végezte volna el.

13. Tervező köteles mindazon munkaközi egyeztetést lefolytatni, és annak eredményét dokumentálni, amelyre őt jogszabály, hatósági előírás kötelezi.

14. Megrendelő és a Költségviselő tudomásul veszik, hogy a változtatási szándékok településrendezési eszközökön történő átvezethetőségét, illetve átvezetésének módját befolyásolhatják a felsőbb jogszabályok (pl. természetvédelemmel kapcsolatos jogszabályok, OTÉK, településkép-szempontú rendeletek stb.) előírásai, valamint az államigazgatási szervek véleménye, a partnerségi egyeztetés eredménye. Ennek megfelelően a Tervezők által szakmailag megalapozott-kidolgozott módosításhoz szükséges tervdokumentáció elkészítése nem garantálja a változtatási szándékok maradéktalan érvényesítését.

15. Tervező az 1. pontban megfogalmazott feladat tartalmának kibővítése, részleges, vagy teljes változása, továbbá a tervezési munkák folyamatosságát biztosítandó egyes ütemek lezárulásához szükséges Megrendelői döntések 90 napon túli elhúzódása esetén a jelen szerződés módosítását kezdeményezheti, valamint jogosult az addig elvégzett munkát készültségi foknak megfelelően Megrendelő részére leszámlázni.

16. A Tervező jogosult ezt a szerződést felmondani, ha a Megrendelő vagy a Költségviselő:
    a. a közbenső adatszolgáltatási, intézkedési kötelezettségének határidőn belül, saját hibájából nem tesz eleget,
    b. a továbbdolgozás szempontjából lényeges kérdésekben határidőn belül nem foglal állást,
    c. a munkát bármi oknál fogva leállítja, és ennek időtartama az egy hónapot meghaladja.

17. A Megrendelő és a Költségviselő jogosult ezt a szerződést felmondani, ill. attól elállni, ha a Tervező:
    a. a mellékletben foglalt részteljesítési határidő bármelyikét önhibájából elmulasztja, és a (rész)teljesítése 120 napot meghaladóan késik,
    b. nem a szerződésnek megfelelően végzi tevékenységét.

18. A tervdokumentációban foglalt szellemi alkotás a Tervező tulajdona. A Megrendelő a tervdokumentációt a jelen szerződésben meghatározott esetben használhatja fel, de továbbtervezésre másnak nem adhatja át, nyilvánosságra csak a szerződés tárgyában hozhatja. A tervdokumentációt a Megrendelő mindaddig nem használhatja, amíg a számlában megjelölt tervezési díj összegét nem egyenlítette ki. A továbbtervezés során a szerzőt a tervezési folyamatba be kell vonni.

19. A jelen szerződéshez csatolt mellékletben foglaltak e szerződés részét képezik.

20. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy e szerződéssel kapcsolatos minden esetleges vitájukat egyeztetés keretében rendezik. Bírósághoz kizárólag abban az esetben fordulnak, ha az egyeztetések nem vezettek eredményre.

21. E szerződésben és mellékletében nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és más hatályos jogszabályok rendelkezései irányadóak.

Alsóörs, 2021. ….

….....
Megrendelő

Budapest, 2021. …..

.....
Tervező

Győr, 2021. ….

….....
Költségviselő

TERVEZÉSI TEMATIKA

A MÓDOSÍTÁS CÉLJA:
Településrendezési eszközök módosítása állami főépítészi eljárásban, az építési helyek felülvizsgálata érdekében.

A TERVEZŐI SZOLGÁLTATÁSOK RÉSZLETEZÉSE:
- HÉSZ módosítás javaslatának kidolgozása;
- szabályozási terv módosítás javaslatának kidolgozása;
- Településrendezési és szakági alátámasztó munkarészek szükséges mértékű kidolgozása;
- OTrT, Balaton törvény és Veszprém megyei területrendezési tervi megfelelőség igazolása;

A tervezési díj legfeljebb kettő, a Megrendelő vagy a Költségviselő által kezdeményezett egyeztetésen való online részvétel (képviselő-testületi ülés, lakossági fórum vagy egyeztető tárgyalás) díját tartalmazza. Amennyiben további egyeztetéseken történő részvétel válik szükségessé, úgy azt Tervező alkalmanként 100.000,- Ft + ÁFA díjért biztosítja, melyet az egyeztetést kezdeményező fél (Megrendelő vagy Költségviselő) finanszíroz.

A tervezési díj **nem tartalmazza** a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés és az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésének költségeit.

A részterület módosítás az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek, jelmagyarázatának figyelembevételével készül.

A változtatási szándékok településrendezési eszközökön történő átvezethetőségét, illetve átvezetésének módját befolyásolhatják a magasabb rendű jogszabályok (pl. vízüggyel, örökségvédelemmel, természetvédelemmel, vasúthatósággal kapcsolatos jogszabályok, OTÉK, településkép-szempontú rendeletek stb.) előírásai, valamint az államigazgatási szervek véleményei, a partnerségi egyeztetés eredménye. Ennek megfelelően a Tervezők által szakmailag megalapozott-kidolgozott módosításhoz szükséges tervdokumentáció elkészítése nem garantálja a változtatási szándékok maradéktalan érvényesítését.

MEGRENDELŐ ADATSZOLGÁLTATÁSA:
- A módosítással érintett területre vonatkozó legfrissebb digitális ingatlan-nyilvántartási térkép;
- Szükség szerint tulajdoni lap másolatok;
- Tervezett helyszínrajzok (szerkeszthető formátumban), műszaki leírás, látványtervek

HATÁRIDŐK ÉS PÉNZÜGYI ÜTEMEZÉS:

	Munkarész	Határidő*	Példányszám	Tervezési díj
1.	Partnerségi véleményezési tervdokumentáció megküldése	A szerződés aláírásától és a hiánytalan adatszolgáltatástól számított 3 hét	E-mailben megküldött digitális példány	200.000,- Ft + ÁFA
2.	Véleményezési tervdokumentáció megküldése	A partnerségi egyeztetés lezárását követő 1 hét	E-mailben megküldött digitális példány	90.000,- Ft + ÁFA
3.	Állami főépítészi vélemény alapján pontosított rendelettervezet elkészítése képviselő-testületi elfogadásra (amennyiben szükséges)	Az állami főépítészi vélemény megérkezését követő 1 hét	E-mailben megküldött digitális példány	-

*Megrendelő és Költségviselő tudomásul veszik, hogy a Tervező irodája a nyári (augusztus első fele) és a téli (december vége) időszakban zárva tart, ezért a határidők 2-3 héttel meghosszabbodhatnak.