

Ajánlati felhívás

Gyöngyös város településrendezési eszközei
(településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat, szabályozási terv)
– 14 területet érintő – 2023 évi IV. módosításának tervezésére

Ajánlatkérő megnevezése: Gyöngyös Városi Önkormányzat, 3200 Gyöngyös, Fő tér 13. Képviselőtanács elnöke: Hiesz György polgármester

A beszerzés tárgya: **A hatályos településrendezési eszközök módosításához szükséges munkarészek elkészítése és átadása a hatályos jogszabályoknak megfelelően.** (A hatályos helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet az [Önkormányzati rendelet \(njt.hu\)](https://www.onkormanyzat.hu) linken, míg az alátámasztó anyagokat a [Gyöngyös város új településrendezési eszközei – jóváhagyott dokumentáció – KőszeghyArt \(koszeghy.art\)](https://www.gyongyosart.hu) linken lehet megtekinteni.) Ez magában foglalja az Étv. 8.§ d) pont szerint a településtervezési kormányrendeletben meghatározott, **a településügyi műszaki követelményeknek megfelelő szerkeszthető állományainak** az átadását megbízó részére, hogy az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerbe (a továbbiakban: E-TÉR) történő feltöltést teljesíteni tudja.

A beszerzés típusa: tervezési szolgáltatás

A beszerzésre irányuló jogügylet típusa: szerződés

Teljesítési határidő a szerződés időtartama: a tervezői munkarészek elkészítésére vonatkozóan legfeljebb 3 x 30, azaz mindösszesen 90 nap.

Teljesítés helye: Gyöngyös, Fő tér 13.

Ajánlat beérkezésének határideje: 2023 november 13.

Ajánlat elbírálásának módja: összességében legkedvezőbb ajánlat elfogadása a beérkezési határidő leteltét követő 3 napon belül

Ajánlatkérő részéről kapcsolattartó: Némethi László, e-mail: nemethi.laszlo@gyongyosph.hu, Tel.: +3637510339 (távollétében Kiss Ágnes, kiss.agnes@gyongyosph.hu +3637510314)

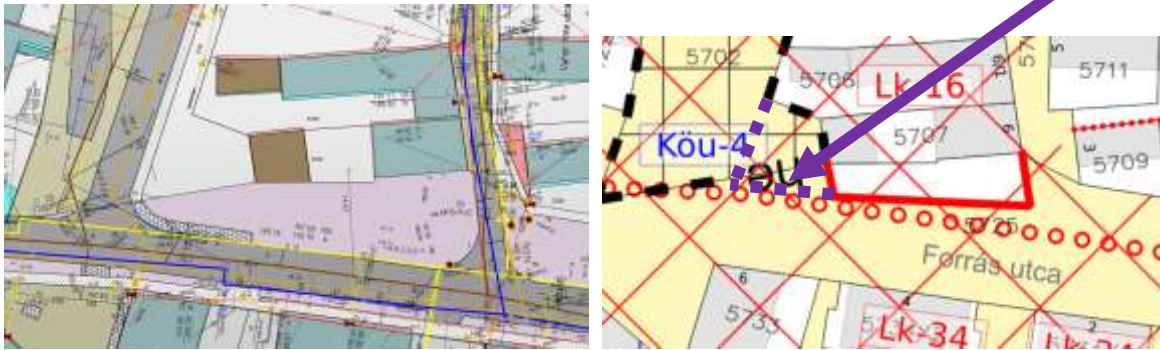
Ajánlatkérő az előleg fizetését kizárja. A tervezési, egyeztetési szakaszokhoz igazodóan részletesítés és részletfizetés tervezhető, igényelhető.

A teljesítési igazolás kiadását követően kiállított számla kifizetésére a kiállítástól számított 30 napon belül kerülhet sor.

Gyöngyös, 2023 november 2.

A településrendezési eszközök módosításának programja

1. A Vahot Imre u. 6.hsz., 5707 hrsz-ú ingatlan melletti/előtti szabályozási vonal módosítása

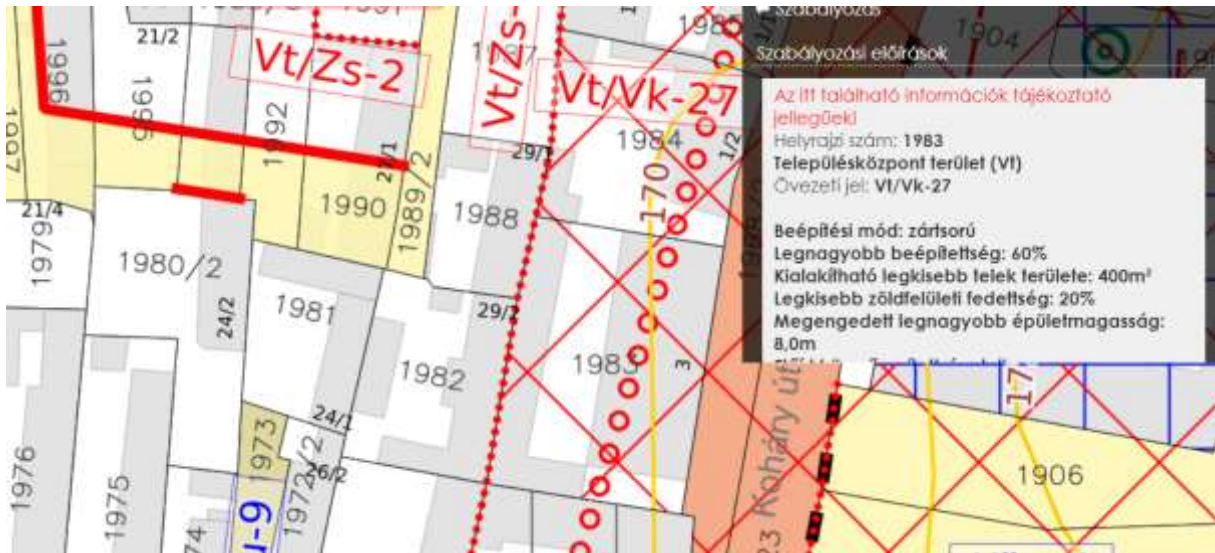


Az ingatlan déli oldalán már megtörtént a szabályozás, de a délnyugati sarokban lévő területtel is lehetne növelni az ingatlant, a közterületet pedig csökkenteni. A korábban bejelentett vételi szándék erre a területre is vonatkozik.

2. A Schneider Electric Hungária Zrt. a tulajdonában lévő Hrsz 2935/46 ingatlanát szabályozó Gip-8 építési övezet módosítását kérte a beépíthetőség 75 %-os biztosításával. Az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló Korm. rendelet jelenleg 70 %-ban maximalizálja a gazdasági területeken szabályozható legnagyobb beépíthetőséget, a 75 %-hoz OTÉK alóli felmentésre van szükség. A KAEV megszűnésével a telephelyét feldarabolták és eladták több független gazdasági szereplőnek és a kiegyensúlyozott településrendezési elvek ... nem az első helyen szerepeltek a tulajdonhatárok meghúzásánál. Ezen adottság és „örökség” miatt csak nagyon magas beépítési %-kal lehetett legalizálni a kialakult állapotot még az 1999-es RRT-ben.



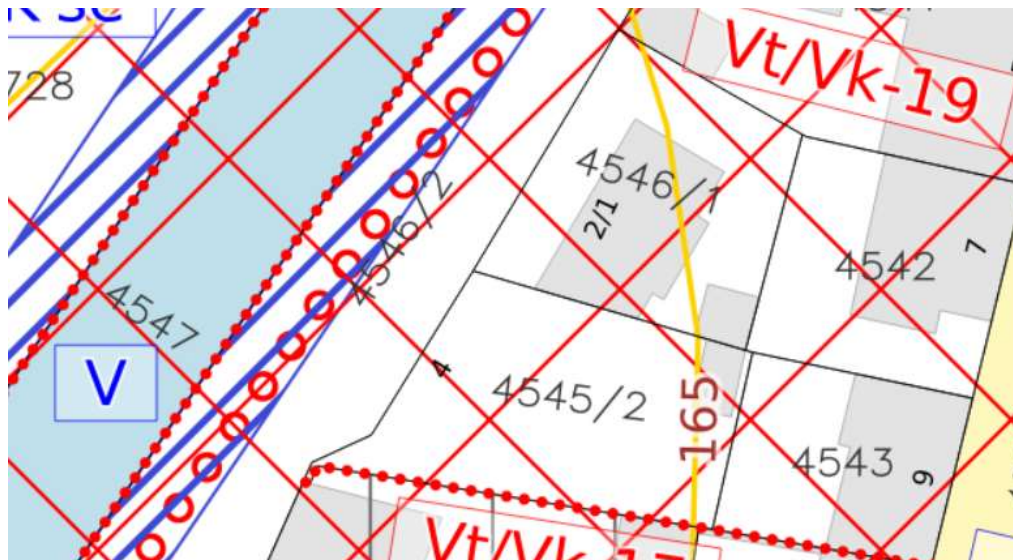
3. Kossuth Lajos utca 29/2.(hrsz.:1982) 27.§, 31.§ és 82.§ módosítása. Dr. Munkácsy András ügyvéd úr a lakóingatlanán meglévő beépítését, beépítési módját szeretné új épület építése esetén is megtartani, ehhez szükséges a szabályozás kiegészítése, módosítása.



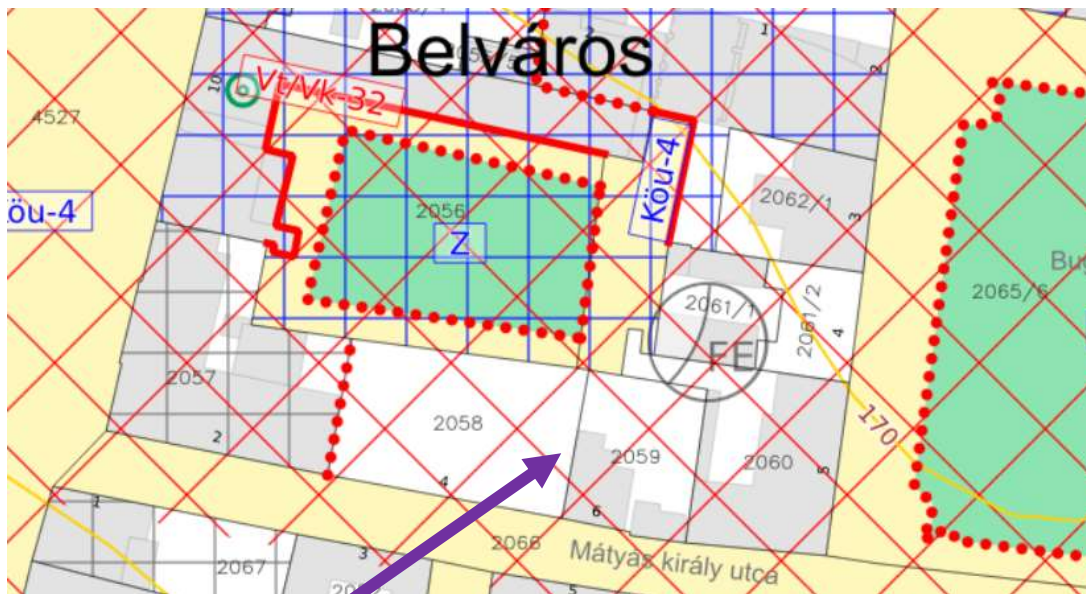
Az ingatlan 4 oldalról épületekkel és magántelkekkel közvetlenül határolt, mindössze egy alig több, mint 4 méter keskeny zsák-közön keresztül lehet megközelíteni. Az előzetes terveket egyeztették az építési hatósággal, tehát megalapozottan kéri a módosítást.

4. Eszperantó utca 4. (hrsz:4545/2) Vt/Vk-19 építési övezet módosítása garázsépítési K-g-1 övezetre.

Korábban (1998-ban) a Puky Árpád utca 5. hsz. alatti ingatlanból leválasztott 4545/2 hrsz-ú ingatlant 2022 év végén adta el az önkormányzat pályázat útján. Tekintettel arra, hogy a víz és szennyvíz bekötővezetékek kiépítésének becsült költségét a vevő soknak tartja, inkább csak garázsokat kíván építeni az ingatlanon, lakást egyáltalán nem. A hatályos jogszabályok szerint, ha csak garázsok épülnek, akkor azt „garázs különleges terület (K-g)” területfelhasználásba és építési övezetbe kell sorolni.



5. A Fő tér 10. udvarának megnyitása a Mátyás király utca felé.



A 2058 hrsz-ú ingatlan tulajdonosváltásával a Fő tér 10. udvarának az évtizedek óta – szerződésben biztosított – megközelítési lehetősége megszűnt. A megközelítés ismételt biztosítása érdekében javasolom egy kiszolgáló út kiszabályozását és kisajátítását a 2058 hrsz-ú ingatlanból.

6. Hátsó kertek szabályozása, illetve helyi szabályozás módosítása Vannak olyan ingatlanok, amelyek hátsó kertjét már régen (évtizedekkel ezelőtt) beépítették. A belvárosi övezetben van erre vonatkozó speciális szabályozás „kismélységű” telkek esetében. Képviselő úr ennek kiterjesztésére gondol. A belvárosi sűrűn beépített ingatlanokon kívül ez a jelenség elég ritka, de a – kezdeményezésnek megfelelően – megvizsgáljuk, hol és milyen esetben lehet indokolt a hátsó kert beépítésének megengedése.

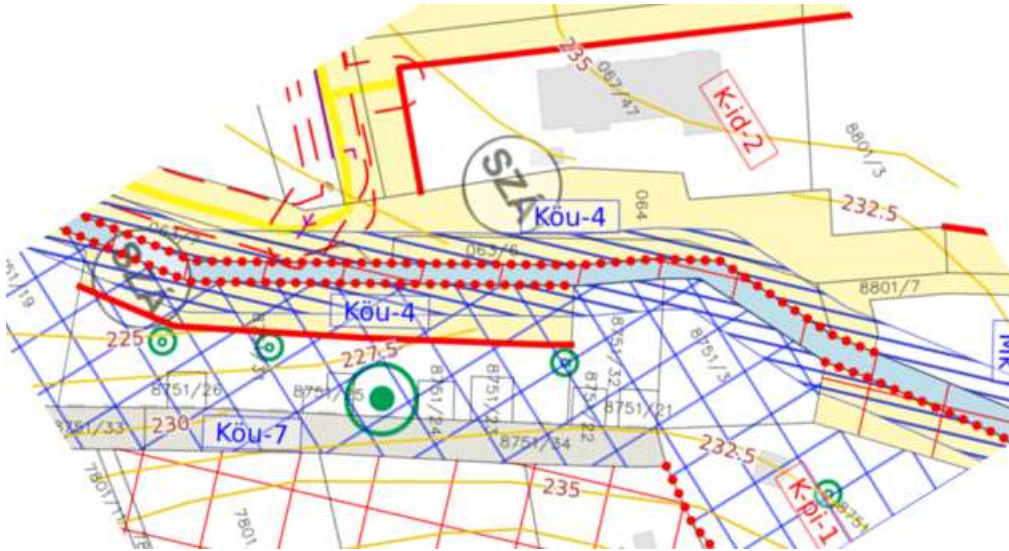
7. Farkasmály „Sziluett Borhotel” melletti földút egy részének megszüntetése, értékesítésre való előkészítése.



A hotel ingatlana 3 oldalról is közúttal határolt. Az északnyugati telekhatár melletti földúton közművek nincsenek, az összes mellette lévő ingatlan másik földútról is megközelíthető és semmi nem indokolja a több oldalról való megközelítés fenntartását. A 067/47 és 8801/3 hrsz-ú ingatlanok nyugati telekhatára melletti szakasz megszüntethető és akár magánútként, akár telekkiegészítésként értékesíthető. Ezzel az önkormányzat által fenntartandó útfelületet lehet csökkenteni.

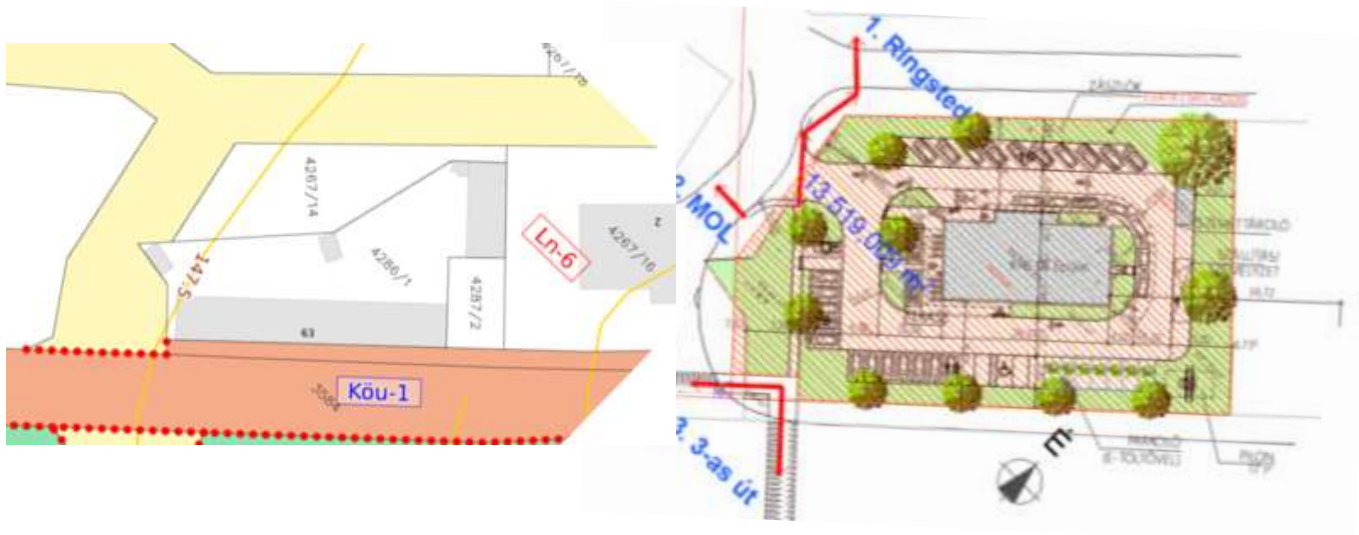
8. A farkasmályi műemlék pincék nagy részét helyi vállalkozók vették meg és a pincék előtti közterületet vendéglátás, borturizmus céljára szeretnék hasznosítani és megvásárolni.

Tekintettel arra, hogy a 8751/21-22, 8751/3 és 8751/32 hrsz-ú ingatlanok egy olyan tulajdonoshoz tartoznak, aki össze kívánja vonni a 4 ingatlant és az így kialakuló ingatlan északról és délről is közterülethez kapcsolódik, a déli közterület-kapcsolatot akár meg is lehet szüntetni. A 8751/23-24 préházak előtti közterületrészt a préházakhoz el lehet adni és a pincetulajdonos borudvarként szabadon fejlesztheti.

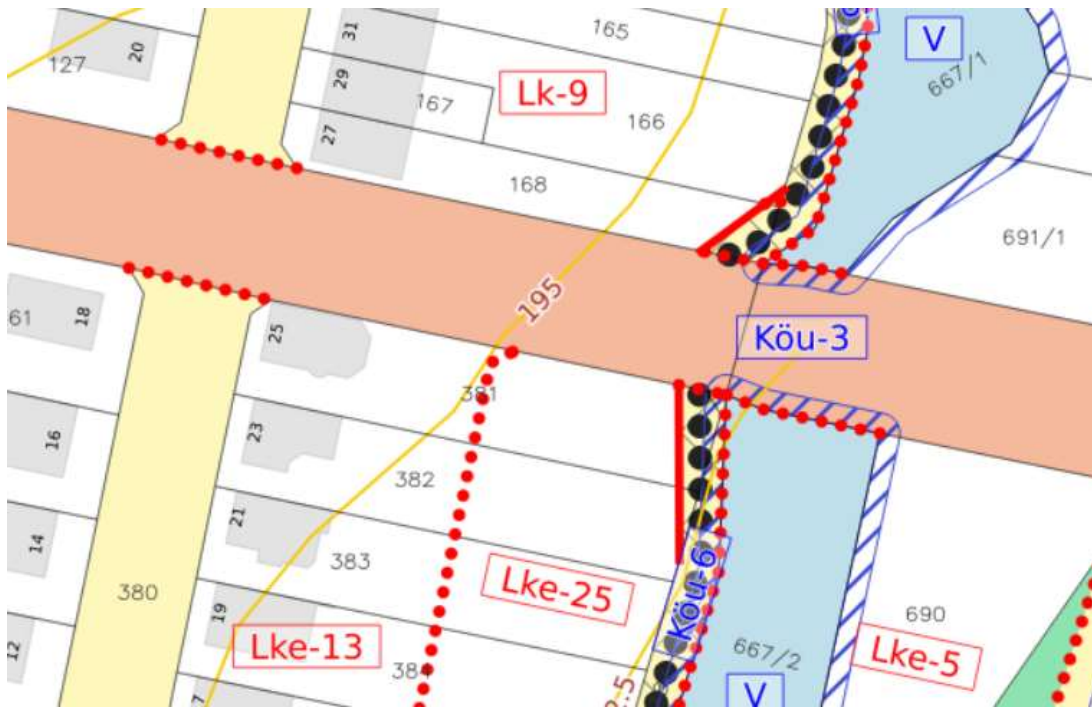


9. A KFC étterem ingatlanával a telekhatár-rendezéshez a szabályozási tervet előkészíteni.

A korábban 3 telket összevonták és egy jól hasznosítható 4267/14 hrsz-ú építési telket kapott a tulajdonos, amin egy gyorséttermet kívánnak megvalósítani. Ez a korábbi és a hatályos rendezési tervvel összhangban van, de **a természetben már kialakított és kialakítani szükséges közlekedési építményeket (járda, gyalogátkelőhelyek) összhangba kell hozni a telekhatárral.**

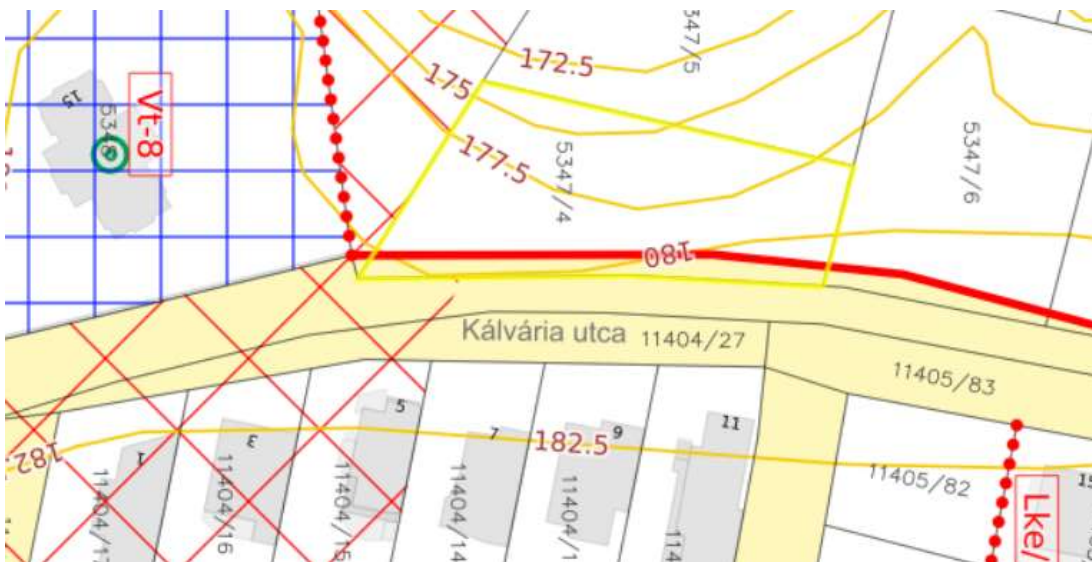


10. Pillangó utcai 4 telek patak felőli telekhatárának a szabályozását törölni kell.



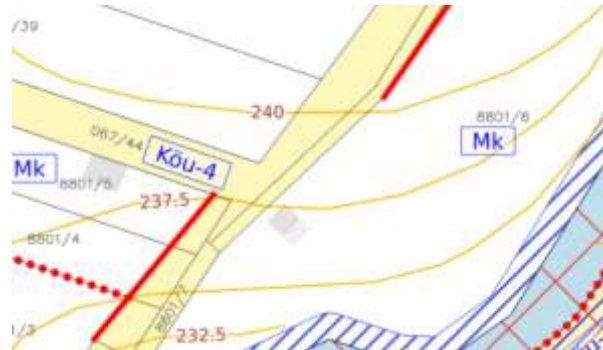
A Pillangó utcában 4 ingatlan hátsó része szabályozással érintett, hogy a Belső Mérges-patak partját közterületen meg lehessen közelíteni. (A patak keleti partja magántelkekkel határos.) A patak melletti szervízút 6 méter keskeny, de a Szőlőskert utcára való kicsatlakozásnál 2-3 méterre szűkül. Tekintettel arra, hogy a patak önkormányzati tulajdonban van nem szükséges az utat a magáningatlanok rovására szélesíteni, ezért a szabályozási vonal törlését javasoljuk.

11. A Kálvária utca nyugati oldalán lévő ingatlan (hrsz 5347/4) átszabályozása közlekedési, parkolási célra



Tervezetten 2024 szeptemberében nyitja meg kapuit a Szent Erzsébet Katolikus Óvoda a Kálvária utcában. A feltételezhető forgalmi többlet-terhelésre és parkolóigényre tekintettel ajánlatos területet biztosítani gépjármű várakozóhelyek számára. Erre legalkalmasabb közvetlenül a Kálvária templom mögötti/melletti ingatlan.

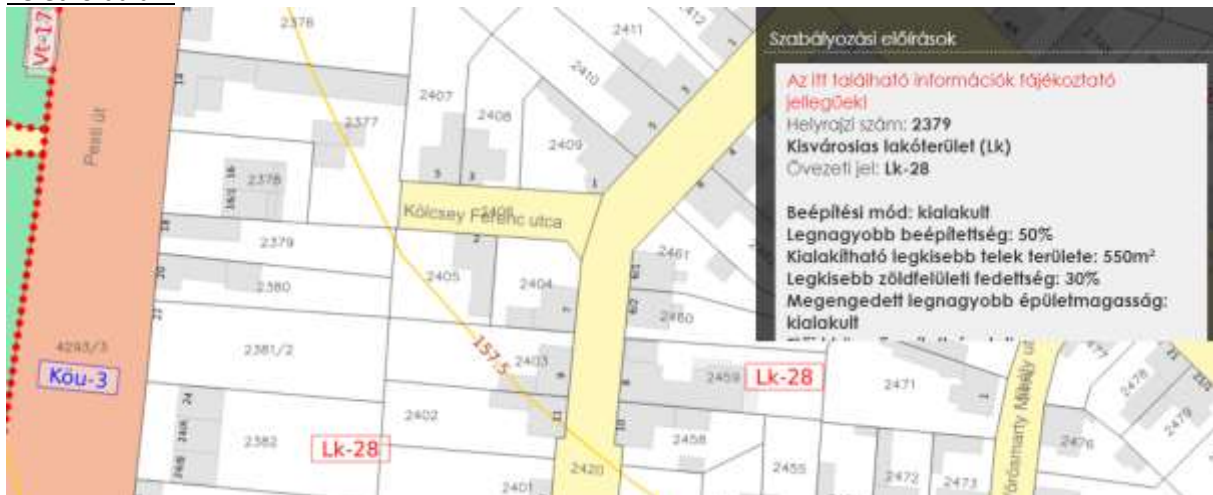
12. Farkasmályban a 8823 hrsz-ú út egy szakaszának szabályozása



A 8801/10 hrsz-ú zártkerti ingatlan közterületi kerítése és a telekhatárra épített – évtizedek óta meglévő – építménye, feltételezhetően kitűzési hiba miatt, az E-közmű nyilvántartásban láthatóan valamilyen mértékben a 8823 hrsz-ú út került. A természetben ez semmilyen problémát nem okoz, mivel az út céljára szolgáló terület széles a szintén út művelési ágú 067/44 hrsz-ú ingatlannal együtt. A 8823 hrsz-ú út és a 8801/10 hrsz-ú ingatlanok közötti telekhatárrendezéshez szükséges a szabályozási vonal módosítása.

Tervezési költség áthárítást nem javaslok, a tervezési költséget az adásvételi szerződésben lehet – a többi költséggel együtt – érvényesíteni.

13. A „kialakult” épületmagasság meghatározása, számszerűsítése a Lk-28 építési övezetben, a Pesti út keleti oldalán.



A Pesti út keleti oldalát korábban részletes rendezési terv szabályozta. Az RRT-k jogszabályi kivezetésével az egész várost egy HÉSZ-ben kell szabályozni, ami miatt szükségszerűen nem lehet olyan aprólékosan és finoman beszabályozni egy-egy területet, mint korábban egy részletes rendezési tervben. A kissé vegyes módon (zárt sorú, ikres, oldalhatáros), de már teljesen beépült területeken, ahol egyébként nagyobb beavatkozás nem indokolt, jól működő szabályozási meghatározás a „kialakult”.

A Pesti út 18. sz. alatti épület udvari homlokzatán a tetőszerkezet kismértékű tervezett átalakítása miatt az épületmagasság értéke nagyobb lenne, ezért az nem engedélyezhető. A „kialakult épületmagasság” megfelelő értelmezésével lehet, egy elfogadható rugalmasságot biztosítani, ezért javasolt HÉSZ módosítás megkezdése ezzel kapcsolatban.

14. Hátsóker szabályozása 0,0 méterben a Városközpontban.



A Török Ignác utcából (hrsz:1966) kérelmezték a hátsóker 0,0 méterben való meghatározását, hasonlóan más építési övezetben már szabályozott módon. Ennek lehetőségét meg kell vizsgálni.

1.) A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 68.§ (1) b) bb) pontja szerint az 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 pontokban foglalt módosítások során

- „1. a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik,*
- 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és*
- 3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”*

ezért **egyszerűsített eljárásban** történő egyeztetésre van lehetőség.

2.) A 2. pont szerinti módosítás OTÉK alóli felmentést igényel, a 7.pont szerinti „út-megszüntetés” új beépítésre szánt terület kijelölését jelentheti, tehát nem egyértelmű, hogy egyszerűsített eljárásra van-e lehetőség

Tisztelt Ajánlattevő!

Kérem, hogy a fentiekben részletezett HÉSZ módosításokhoz szükséges tervezői feladatok elvégzésére ajánlatot adni szíveskedjen!

Gyöngyös, 2023 november 2.

Németi László sk.
főépítész