

18.)

ELŐTERJESZTÉS

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. február 27. -én tartandó ülésére

a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása
tárgyában a Gárdony Szabadság út 2417/4 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó telektömb
területén

Tisztelt Képviselő-testület!

A Pizza & Wurlitzer étterem részéről Lugosi Zoltán a Grill Plage Kft. ügyvezetője az étterem Szabadság úti 2417/4 hrsz.-ú ingatlanára az Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítását kérte.

Az étterem Szabadság út felé eső előkertjében, ahol most szabadtéri terasz üzemel, egy bioklimatikus pergolát szeretne építeni az étteremhez kapcsolva. A tervezett pergolás épületrész teteje lamellásan nyitható és zárható, az étterem fogyasztótere őszi és téli szezonban is kibővíthető az oldalfelületek biztonsági üvegezésével. A kérelem szerint a bioklimatikus pergola megvalósításával jelentős energia megtakarítást is realizálni tudnának.

A kérelem tartalmazza a kialakítandó építmény részletes leírását és példaként szemléltető fotókat is.

A bioklimatikus pergola megvalósítása építési engedélyhez kötött. A Szabályozási Terv az ingatlant is magába foglaló területet „Vt” jelű településközponti övezetbe sorolja, a beépítés módja zártosú, a beépíthetőség 60%, az építménymagasság 6 m. A Szabályozási Terv építési helyet is jelöl, az épület ennek megfelelően települt, az építési hely az utcai telekhatártól 3 m előkert megtartását irányozza elő.

A Szabályozási Terv szerinti építési hely alapján építési engedély nem adható, a kérelem az építési hely Szabadság úti telekhatárig történő kiterjesztésére vonatkozik.

Az ingatlan tulajdoni lapja szerint az ingatlant vezetékJog terheli, jogosultja az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt., a vezetékJog az ingatlan területéből 54 m² területet érint.

Az előterjesztéshez két határozati javaslat kerül kidolgozásra:

Az egyik támogató, mely szerint az Önkormányzat településfejlesztési és településképi szempontból a Szabadság úti 3 m-es előkert beépítését elfogadja, megfelelőnek találja. A módosítás az E.ON vezetékJog figyelembevételével történhet.

A másik nemlemes, mely szerint az Önkormányzat településfejlesztési elképzelése és településképpel kapcsolatos véleménye továbbra is azt tükrözi, hogy a területen továbbra is 3 m-es előkert maradjon meg beépítési lehetőség nélkül.

Támogató döntés esetén:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm.R.) 11. § (5) bekezdése alapján a helyi építési szabályzat módosítását

legalább telektömbre kell készíteni. A jogszabályhely alapján a módosítás során a tervezési területet a Gárdony Szabadság út 2417/4 hrsz.-ú ingatlanokat magába foglaló telektömb területére kell kijelölni.

A Korm.R. 59. § (2) bekezdés c) pontja alapján a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilváníthat olyan területeket, melyek beruházás megvalósítása miatt indokoltak. Ebben az esetben a Korm.R 68 § (1) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárás keretén belül történhet a településrendezési eszközök módosítása.

Kérem az ügyben a Képviselő-testület döntését, az 1. vagy 2. határozati javaslat elfogadását.

1. Határozati javaslat:

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Településszerkezeti terv, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításával a Gárdony Szabadság út melletti 2417/4 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó telektömb területén.

A módosítás során a Szabályozási Tervben a területre jelölt építési hely a Szabadság úti telekhatárig kibővíthet. Az építési hely bővítésének mértékét az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.-vel egyeztetni kell.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításával érintett Gárdony Szabadság út melletti 2417/4 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó telektömb területét a tervezett fejlesztés mielőbbi kialakításának érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja. A településrendezési eszközök módosítását az Önkormányzat a kiemelt fejlesztési területekre tekintettel megindítja, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint a módosítást egyszerűsített eljárás keretében lefolytatja.

A szabályozási terv módosításának költségeit az Önkormányzat részére a módosítást kérelmező Grill Plage Kft. fizeti meg.

A Képviselő-testület megbízza a polgármestert, hogy a településtervező Fehér Vártervező Kft. árajánlatát kérje meg, azt egyeztesse a Grill Plage Kft.-vel és a településtervezővel a tervezési munkára vonatkozó szerződést kösse meg.

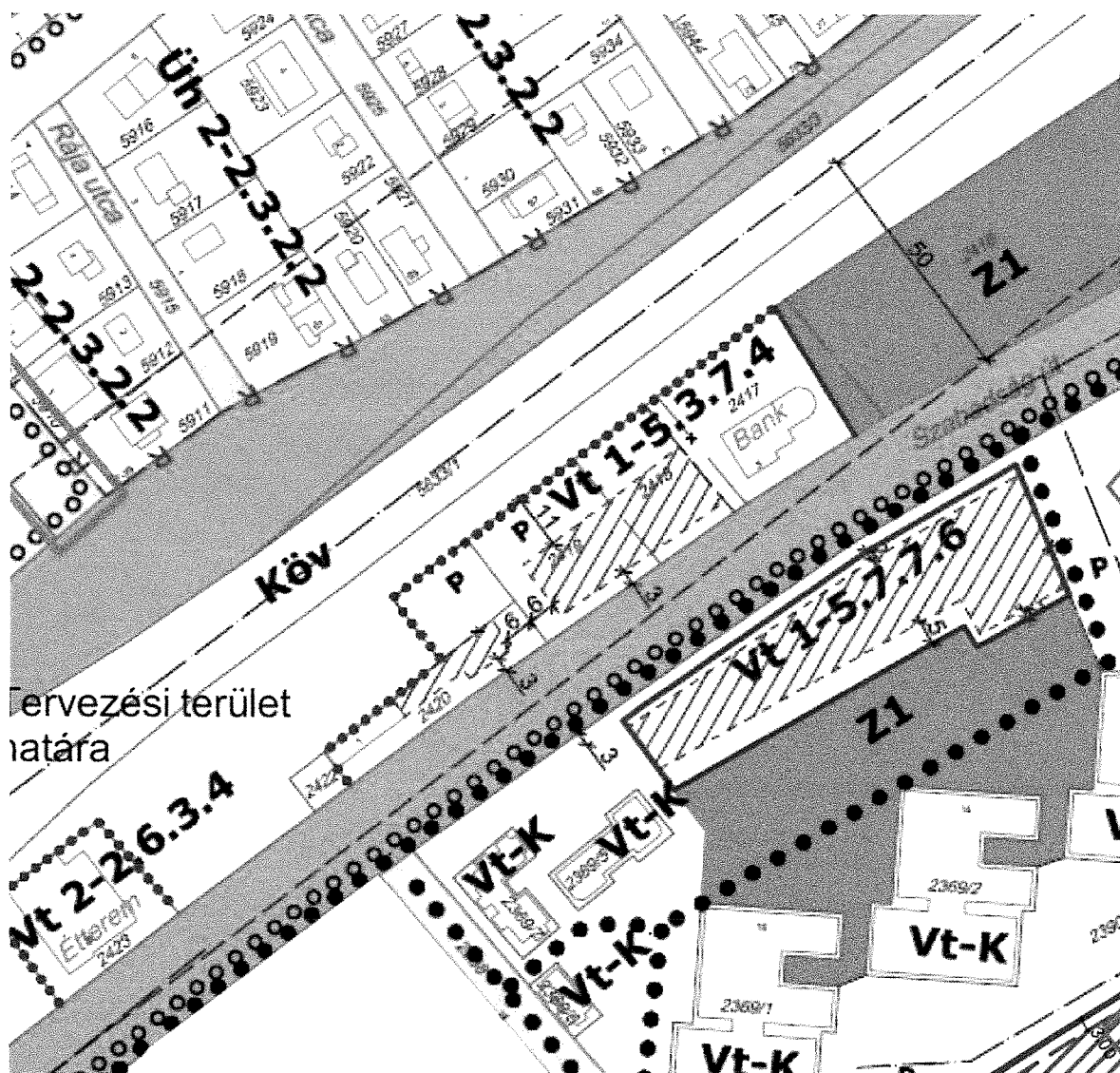
2. Határozati javaslat:

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete nem támogatja a Gárdony 2417/4 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó telektömb területén az építési hely kibővítését a Szabadság úti előkert 3 m-es sávjával.

A kért módosítás során megvalósítható épület elhelyezés és településképi megjelenés az Önkormányzat településfejlesztési és településképi elképzeléseivel nincs összhangban.

Fentiek miatt a Képviselő-testület nem módosítja a Gárdony Szabadság út melletti 2417/4 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó telektömb területére vonatkozó településrendezési eszközöket.

A Szabályozási Terv hatályos kivonata



Pizza & Wurlitzer

2483 Gárdony, Szabadság út 5/A.

Gárdony Város Polgármesteri Hivatal
Eötvös Pál Árpád úr,
Polgármester

Tárgy: kérelem

Gárdony, 2025. február 28.

Tisztelt Polgármester Úr!

2020-ban átadott Pizza és Wurlitzer éttermünk az elmúlt években fokozatos fejlődés mellett igyekezett színvonalas szolgáltatásokat nyújtani az egyéni megjelenésével, és ma már – a visszaigazolásokból ítélve – konyhájáról, kiszolgálásáról elismert gárdonyi vendéglátó egységgé vált, tematikus estekkel, rendezvényekkel.

A korábbi években elszabadult energia árak nem rendeződtek vissza a korábbi költség szintekre így ma is nagyon súlyos terhet jelentenek ezek a költségek a vállalkozások számára, különös tekintettel a nagy energia igényű tevékenységek esetében, mint a mi vendéglátós működésünk.

A költség problémán felül vendégeink és a közönség visszajelzései és a forgalmi adataink alapján is úgy ítéljük meg, hogy szükségünk lenne a vendégtér növelésére egyrészt a férőhely némi bővítése érdekében, amit a műszaki adottságok, a technikai lehetőségek alapján csak a meglévő előkertben megvalósuló bioklimatikus pergola megoldással látunk kivitelezhetőnek.

A vendég férőhelybővítésre másrészt azért is nagy szükség lenne, mivel a Covid világjárvány óta extrém módon megnövekedett üzemeltetési és bérköltségek fedezetére a növekvő forgalom könnyebben biztosítana fedezetet. Értelemszerűen a forgalom növekedés révén a város is nagyobb iparüzési adóbevételhez jut.

A tervezett bioklimatikus terasz szerkezet teteje elforgatható, nyitható lamellás szerkezettel kerülne kialakításra, ami a meglévő épület klimatikus viszonyain is nagymértékben javítana, jelentős energia megtakarítást lehetővé téve, így biztosítva az említett energia költségek csökkentését.

Az előkertben kialakított teljes terasz átalakítását szeretnénk megvalósítani a meglévő előtetőt lecserélve téli szezonális üzemeltetést lehetővé tevő vendégtér kialakításával. Az ideiglenes, elbontható szerkezet egy exkluzív kialakítású és megjelenésű bioklimatikus pergola lenne lefedve a terasz alapterületét. A bioklimatikus pergola oldalfalai és annak tetőfedése nyitott, ill. nyitható megoldással kerülnek kialakításra.

Az elgondolt szerkezetet az alábbi fotók szemléltetik:



A műszaki megoldás jellemzői:

- 4 db 160x160 mm színterezett alumínium oszlop alátámasztás az utcafronttal párhuzamosan, az alumínium oszlopok csavarrögzítéssel biztosítva a burkolathoz
- szükség esetén megoldható, hogy a szerkezet nem kerül rögzítésre a meglévő épület falához, hanem az épület felőli oldalon szintén oszlopokon kerül rögzítésre, azaz egy szabadonálló bioklimatikus pergola kerül kialakításra
- az oszlopok tetejére helyezett áthidalások az oszlopokkal azonos alumínium szerkezetek, ami egyben a nyitható tető tartószerkezete
- függőleges oldalfelületek az utcafronton és az épületig bezáró oldalon eltolható/kivehető biztonsági üveglapokkal, a szélső szárnyra teljesen rányitva kerülnek kivitelezése
- a teljes tetőfelület az épülettel párhuzamosan futó, vagy arra merőleges, elforgatható, nyitható polisztirol szigetelt lamellás felület, motoros mozgatással
- a lamellás szerkezeti fedés hő, és vízszigetelt, a csapadékvíz elvezetést a pergola profilrendszer biztosítja, és a víz az alumínium szerkezet rejtett kialakításán keresztül távozik
- a teljes bioklimatikus pergola rendszer CE, és ÉMI-TÜV minősítéssel rendelkezik

A bioklimatikus pergola rendszer Budapesten és számos más városban az éttermek és vendéglátóhelyek teraszainak működtetésének kivételesen színvonalas megoldása.

A bioklimatikus pergola telepítésével a pergola működési elvének köszönhetően a már említett jelentős energia megtakarítást tudnánk elérni az épület belső tereit ellátó légtechnikai rendszer működési energia felhasználásában is, a pergola lamellás fedésének időjáráshoz alkalmazkodó mozgatásával és az ennek révén biztosítható árnyékolással.

Gárdony Szabadság útnak ezen a szakaszán a Pizza és Wurlitzer ill. a vendéglátóhelyek teraszainak fejlesztése ezzel a műszaki megoldással olyan új városképet biztosítana a jövőre nézve, ami példaértékű lehet a város és a Velencei tó térségének turisztikai és városképi fejlődése, a színvonalas városfejlesztés céljaival összhangban.

A megvalósítás a jelenleg érvényben lévő települési építés szabályzat néhány feltételének nem feltétlenül felel meg, így szükség esetén a GÉSZ ilyen irányú módosítása szükséges, amit segítene, hogy a szomszédos vendéglátóhelyek vagy már részben hasonló szerkezeti elemmel bővített terasszal rendelkeznek, vagy tervezik a terasz beépítését.

Tisztelettel szeretném kérni a Polgármesteri Hivatal engedélyét – a szükséges feltételek megjelölésével – a fentiekben bemutatott bioklimatikus pergola megvalósítására vonatkozóan úgy, hogy 2025. tavaszán lehetővé váljon a kivitelezés. Szeretnénk a várható nyári forróságra a pergola árnyékolási funkcióját már most biztosítani.

Támogató hozzáállását előre is köszönöm.

Üdvözlettel,

Lugosi Zoltán
ügyvezető
Grill Plage Kft