

Gárdony Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala

2483 GÁRDONY, Szabadság u. 20-22.

Tóth István polgármester

Kovácsné dr. Bozsoki Kornélia jegyző

Tisztelt Polgármester Úr, Jegyző Asszony!

Alulírott **Váry Tamás 2475 Kápolnásnyék, Ercsi ú. 28. szám alatti lakos** azzal a kéréssel fordulok Hivatalukhoz, hogy **szíveskedjenek támogatni** alábbi kérelmemet, **revideálni korábbi döntésüket.**

A önkormányzattól vízvezetési szolgalmi joggal terhelten megvásárolt Gárdony, Csengő utca 2. szám alatti (2483 hrsz) ingatlanomon Szabó László építész tervezővel (Sukoró, Sorompóvölgy u. 7.) tervet készítettem vendéglátó egység építésére. Építésihatósági Hivataluk 1195-13/2014 számon adott engedélyt (ÉTDR ügyazonosító: 201400009587, ÉTDR iratazonosító: IR-000276815/2014). Az épületet a jogerős engedély szerint felépítettem. Az engedélyezési eljáránál közreműködött a Magyar Közút Nzrt. Fejér Megyei Igazgatósága mint a szomszédos 7. sz. főút kezelője (Közútkezelői hozzájárulás: FEJ-266/2/2014.).

Az épület engedélyezési eljárásánál közreműködő Közlekedési Hatóság szakhatósági állásfoglalása alapján (FE/ÚT/NS/A466/1/2014.) külön közlekedéshatósági engedélyezési eljárás szükséges a Csengő utca felől bejárható útsatlakozás (ingatlan feltárás) és parkolók építésére. Ezen eljárás két hiánypótlási határidő hosszabbítással, jelentős kiadással folyamatban van 2014. szeptember elejétől.

Érdeklődésemre 2014. december 1-én kaptam tájékoztatást, hogy az Önkormányzat a kérelmemet úgy támogatja, ha a 7-es főúti útsatlakozást kétirányú forgalomra kiépítem.

A döntés elsőre érhető, mivel így a kisvendéglő forgalma a rövid és szűk egyirányú forgalomra alkalmas közt nem terheli. Azonban a következő félelmeim merültek fel:

- a 3-4 hónapja folyó engedélyezési eljárás újra indítható (eljárás elindításának költsége félmillió nagyságrendű kiadást jelentett);
- a pecsenyesütőt szerettem volna 2014. évben elindítani, egyrészt családi okokból (bizonytalan állás a családban...), másrészt üzleti, megélhetési egyéb (bérlemény üzeletek problémái...) okokból, de a döntéssel bizonytalan időre kitolódik a nyitás (ejárás 2-3 hónap, engedély és jogerő után a forgalomba helyezés még 2-3 hónap...);
- szélesítés várhatóan jelentős többlet költségű (hírközlés optika védelem, DRV akna süllyesztés/áthelyezés/D400terhelésre megerősítés, útépítés közúti forgalomkorlátozással...), az eddigi ráfordításokkal lehetséges forrásaim beszűkültek;
- jogerős engedély alapján újonnan megépített épület esetleges átalakítás igénye merülne fel;
- a közelmúltban a tervezett renchez jelentős költséggel és idővel áthelyezett közműkapcsolatok értelmetlenné váltak...

Az általam megbízott közlekedés szaktervező által készített terv (20/2014.) szerint a közlekedési kapcsolatok a szűk telken az engedélyezett épület létesítményt szabvány és jogszabály előírások szerint kiszolgálják a jogerős

h

épületre vonatkozó engedéllyel összhangban (az adott területbe és beépítési környezetbe így is „cipőkanállal” fért el).

A módosítás egyes korlátai:

- **vonatkozó jogszabályi, szabvány és használhatósági, valamint forgalombiztonsági, hatósági, út-, közműkezelői igények kötelezően kielégítendőek a közforgalmú létesítményen, különben engedély nem kapható a létesítésre;**
- **az épület jogerős engedélyében jogszabály alapján előírt 5 db közforgalmú parkolót meg kell valósítani, különben a megépített létesítmény nem vehető használatba;**
- **a 6 m széles szabványos belső parkolóút szükséges egyrészt a belső ki/be kétirányú forgalmi igény-, másrészt a merőleges parkolóállásokra rá- és kifordulás miatt (nem szűkíthető);**
- **közútra máshol közforgalmú útcsatlakozás nem nyitható szabvány alapján és közútkezelői előírás szerint;**
- **merőleges parkolóállások használható szabványos hossza 5,50m;**
- **egyirányú út 3m lehet, kétirányú út legalább 5,50m (két jármű biztonságos elhaladásához szükséges szélesség), főúthoz csatlakozó útcsatlakozásnál szabvány alapján min 6m sugarú sarokívvel lehet csatlakozni 6m széles útcsatlakozással, így a szélesítés igénye 3m, ami az építéssel érintett telek felé nem történhet (tűzcsap, szűk hely, parkolóállásra visszafordulás igénye, 5 parkolóhely már nem férne el szabványosan...);**
- **a 3 m szélesítésnek a telek végéig, a belső 6 m széles út széléig legalább el kell vezetni, innen elleníves átmenettel lehet rendezetten szűkíteni, ez a 2507 hrsz-ú magáningatlanba min 4x2,5 m-en benyúlik (és ez még csak a szabványos útszélesítésnél a burkolatszél ?!) / a teleksarokkal ütközés miatt az újonnan tervezett útcsatlakozásom nem járható, nem engedélyezhető;**
- **az ingatlanra bekötő útcsatlakozás nem áthelyezhető, parkolók át nem forgathatók, mert biztosítani kell a szabványos parkoló elrendezés mellett az épület feltöltő üzemi kapcsolatot (az épület kívül-belül kész), a védőtávot a szomszéd ingatlan huzamos használatú nyílászárójától 5m, ami az utcafront felé a parkoló középvonalán található min 4 m széles sávot zár ki, a DRV szolgálmi ivóvíz vezetékre nem lehet építeni, a gyalog/kerékpárúttól zöldterület elválasztás szükséges, 5m védőtáv a vendégtértől is megtartandó, a zöldsávba lombos fasort kell telepíteni az árkékolás miatt ennek megfelelő min 2 m szélességűnek kell lenni;**
- **a gyalogos/kerékpáros út, útcsatlakozások láthatósága biztosítandó (korlátozott jelenleg és balesetveszélyes);**
- **a gyalogos-/kerékpáros út és az útcsatlakozások között min egy jármű számára felállóhely hosszúság biztosítandó (személygépjármű forgalomnál 6m) ez is megadja a telek feltárás lehetséges helyét, ami a belső telekhatárhoz adódik (különben szabálytalan útcsatlakozás és balesetveszélyes átlós közlekedés alakulna ki a főútról, vagy a felé...);**
- **kétirányú forgalomra a Csengő utca nem alkalmas közterület szélessége közművekkel 5m (oszlop is), kiépített térkő út 3 m széles;**
- **a telken belüli csapadékvíz szikkasztás a lehetőség szerint kezelendő, ez szomszédos épület mellett, közmű felett nem történhet erre csak a gyalogjárda/kerékpárút és belső parkoló közötti zöldsáv lehet alkalmas;**
- **szélesítés érintené a hírközlési optikát, DRV ivóvíz fordítóaknát.**

Közlekedéstervezői jegyzetekkel csatolok tervezett helyszínrajzot.

Közforgamú útcsatlakozás a telekhez akkor alakítható ki biztonságosan, ha:

- a keskeny 3 m széles helyi út (közelmúltban térkő burkolattal kiépített), a 7-es főút (Szabadság utca) felől a Bóné Kálmán utca felé egyirányúsításra kerül;
- ezzel a közútról jól belátható útcsatlakozás beközlekedhető marad, kifelé a Bóné Kálmán utca felé lehet tovább közlekedni;
- a főútról befelé egyirányúsítással a közútra kifelé nem belátható főút biztonságosan közlekedhető lesz mind a közút mind pedig a gyalog / kerékpárút szempontjából (a kerékpárost / gyalogost már csak akkor látja a kihaladó jármű, ha a jármű kihajt a gyalog/kerékpárútra, ami nagyon balesetveszélyes);
- az új vendéglátó egység udvarából kihajtó (tervezett parkolók felől) jármű is csak jobbra lát(-hat), balra a beépítés és szűk utca miatt nem, így az egyirányúsítás a 7-es út felől a Bóné Kálmán út felé lehet biztonságos forgalomszabályozási megoldás;
- a Bóné Kálmán utcai útcsatlakozás jól belátható és kiközlekedhető a Csengő utca felől, a 7-es út felé rövid úton vissza lehet térni...

Fentiek alapján a meglévő Csengő utcai útcsatlakozásra a tervezett vendéglátó egység szabályos részervezését abban az esetben lehet megoldani, ha az egyirányú. Ellenkező esetben a jogerős engedély szerint megépült épület használatba vétele ellehetetlenül (így is tartok a közlekedés hatósági eljárástól - előre nem látható szakhatósági igények...).

Sajnálatos módon erre jóhiszemű ingatlan vásárlásom és örökségemet feléő ingatlan fejlesztési ráfordításaim után jöttem rá.

Ezen kellemetlen helyzetet gondolom az Önkormányzat mint hasonló helyzetű jóhiszemű ingatlan értékesítő, a hatóság mint építést engedélyező is respektálja.

Fentiek alapján kérem, hogy szíveskedjenek felülvizsgálni döntésüket, a leírt szempontokat megismerve. Álláspontom szerint a rövid egyirányú forgalomra alkalmas utca ennek megfelelő forgalomszabályozása, a kis üzlet időben megoszló kis személygépjármű forgalma (becslésem szerint max 3-5 jármű / óra nyitvatartási időben) nem elviselhetelen teher a 3 érintett ingatlanak a forgalombiztonságot összességében jelentősebben segíti a döntés.

Amennyiben döntésüket fenntartják:

- *az engedély szerint megépült épületet annak tervezett funkciója szerint használni nem tudom (nem kapok engedélyt);*
- *idegen ingatlanrész (2507 hrsz előkertje) közterületi célú vásárlására kényszerülnék ami meglehetősen bizonytalan költségben, időben, érintett ingatlan eladási szándéka felől;*
- *további jelentős költségű közterület átépítésre, új épület funkcióváltoztatásra anyagi forrásom nincs (bízok abban, hogy a tavaszi beüzemelését megfelelően tudom kezelni);*
- *a további bizonytalan tervezésre (szabványok, jogszabályok, használhatósági igények...), ismételt közműegyzteteskere (költsége ~50.000,- Ft) engedélyezésre aránytalan többletköltségek és idő viselésére lennék köteles...*

A következőket tudom felajánlani a döntés elősegítésére:

- az ingatlant közterületekre megnyitom, kerítéseket lebontom a belső rendezéssel együtt;
- közeli csapadékvíz csatorna víznyelőjét kitisztítom;
- 5 db városközponti közforgalmi parkolót saját telkemen biztosítom;
- az egyirányúsítás, elsőbbségi rendnek megfelelő kitéblázásokat az eredeti terv szerint a helyi úton is elvégzem saját költségemen;
- 3,5t megengedett maximális tengelyterhelésre-, esetleges sebességszabályozásra (30 km/h) az utca leszabályozásnak költségét viselem;
- az ingatlanon megépített üzletet a hatósági engedélyek által lehetővé tett legrövidebb időn belül megnyitom, amivel a városi szolgáltatások köre bővül, a korábbi rendezetlen belvárosi ingatlan kerül a településközponti funkciókkal szinkronban használatra, új iparüzési adó bevételi forrása lesz a településnek.

Kérem fentiek szíves támogatását (hatósági hiánypótlásnak megfelelően):

- a Csengő utca (2509 hrsz) egyirányúsításának elfogadását;
- ingatlanomhoz a tervezett útcsatlakozás és (saját telken belül) parkolók megvalósításának jóváhagyását (20/2014. sz. terv jóváhagyása) az építési engedélyes létesítmény kiszolgáltatására;
- helyi útkezelői jóváhagyásuk kiadását (Jegyző);
- csapadékvíz befogadó kezelői hozzájárulásukat;
- nyilatkozatukat, hogy elfogadják, a forgalomba helyezést követően a közforgalom elől el nem zárt magánút és parkoló kialakítást (új útcsatlakozás nem a helyi közúthálózat része lesz) melyek (terv szerinti új létesítmények) üzemeltetését és fenntartását saját költségemen végzek;
- felhatalmazzák a Polgármester urat a helyi közterületet érintő tulajdonosi/vagyonkezelői hozzájárulásuk kiadására (2509 hrsz helyi tulajdonban és kezelésben változatlan Csengő utca);
- építés idején ideiglenes forgalom korlátozás bevezetéséhez hozzájárulnak.

Kérem szíveskedjenek fenti kérelmemet a lehetőségeik szerint mielőbb megtárgyalni, a közlekedéshatósági eljárás hiánypótlási határidő újabb meghosszabítás (3.) kérelmét a héten leadtam.

Gárdony, 2014. december 2.

Tisztelettel, köszönettel:



Szalai Sándor tervező

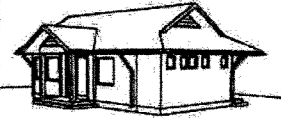
okl. építőmérnök, közlekedésépítő mérnök,
településmérnök, építési igazságügyi szakmérnök



Váry Tamás
építető, kérelmező

TERVEZETT ALAPRAJZ

M=1:100



Rajzszám:

É-1

Építető:

VÁRI TAMÁS
Kápolnásnyék
Ercs u. 28.

Építés helye:

GÁRDONY
Csengő u. 2.
Hrsz.: 2483

Terv tárgya:

PECSENYESÜTŐ
ÉPÍTÉS

Rajz tárgya:

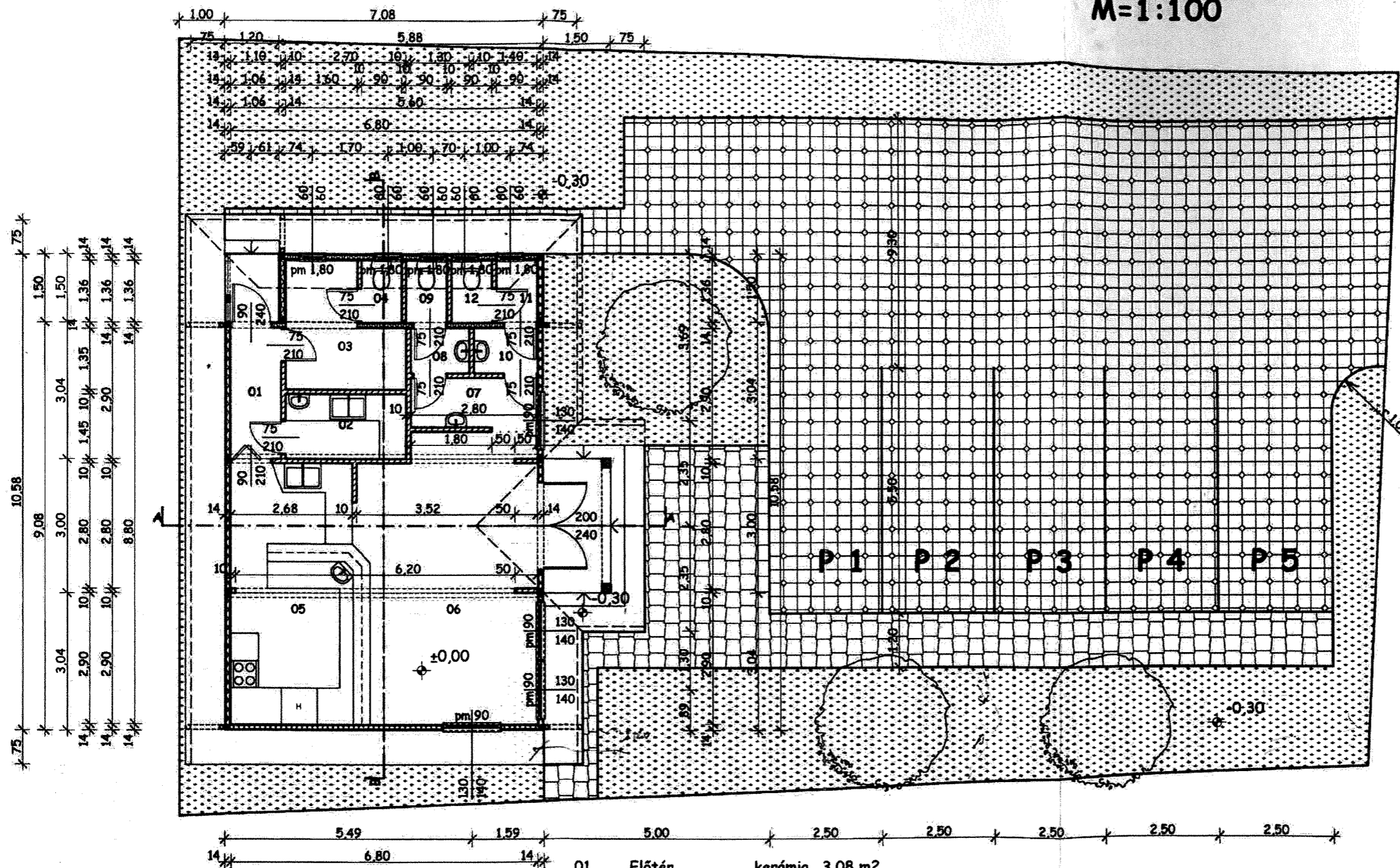
TERVEZETT
ALAPRAJZ

Tervező:

SZABÓ LÁSZLÓ
É2/070018/18
Sukoró, Sorompövölgy u. 7.

Az 1999. évi LXXVI. törvény,
és a PTK ide vonatkozó
rendeletkezései, valamint a MÉK
versenyszabályzata alapján
a terv szerzői jogvédelem alatt áll.
Ha tervezői szerződés másként nem
intézkedik, csakis a jelen fejlécben
feltüntetett célna és terjedelemben
használható fel!

M=1:100



01	Előtér	kerámia	3,08 m ²
02	Előkészítő	kerámia	3,63 m ²
03	Öltöző	kerámia	6,06 m ²
04	WC	kerámia	1,23 m ²
05	Pult	kerámia	17,13 m ²
06	Vendégtér	kerámia	22,16 m ²
07	Előtér	kerámia	3,18 m ²
08	Női mosdó	kerámia	1,30 m ²
09	Női WC	kerámia	1,23 m ²
10	Férfi mosdó	kerámia	1,40 m ²
11	Pissoire	kerámia	1,23 m ²
12	Férfi WC	kerámia	1,23 m ²

Összesen 62,86 m²

