



ETYEK NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE
H-2091 Etyek, Körpince köz 4.
Telefon: 06-22/353-633; 06-22/353-698 Fax: 06-22/353-655
E-mail: polgarmester@etyek.hu

ELŐTERJESZTÉS

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
2024. szeptember 25-ei ülésére

A helyi építési szabályzat a Korda Filmstúdió magánút kialakításával összefüggő módosításának elindítása és településrendezési szerződés megkötése

Előterjesztő: Zólyomi Tamás polgármester

Törvényességi szempontból ellenőriztem.


Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet
jegyző

Előterjesztést készítő személy neve: Wittek Krisztina főépítész

Pénzügyi ellenjegyző:

Előterjesztés mellékleteinek felsorolása:

1. Korda Filmstúdió kérelme
2. Telekalakítási vázrajz – határozat 1. melléklete
3. Főépítész feljegyzése – „A” határozat esetén annak 2. melléklete
4. Korda Filmstúdió területének térképe (E-közmű)
5. Ortofotó a módosítással érintett területről (E-közmű)
6. Hatályos szabályozási terv részlete

Előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása: Pénzügyi és Stratégiai Bizottság

Előterjesztés nyilvános vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt

Előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség

Előterjesztés készítéséhez felhasznált jogszabályok felsorolása:

1. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.)
2. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK)
3. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

Tisztelt Képviselő-testület!

Etyek hatályos helyi építési szabályzata (HÉSZ) Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Etyek település helyi építési szabályzatáról szóló 12/2019. (VII.2.) önkormányzati rendelete, melynek 1. melléklete a szabályozási terv.

Etyeken a Korda Filmstúdió területén, a halas tó keleti partja mellé a Hello Wood Zrt. tervezésében és építésében a több hazai és nemzetközi elismerést nyert (legutóbb 2024.09.17-én a III. Építészeti Nemzeti Szalon közönségsvárat I. díját) „Korda kabin” épült. Funkcióját tekintve eredetileg szolgálati lakásnak tervezték, jelenleg gazdasági épület.

Dr. Sallay András ügyvéd kérelmet nyújtott be Zólyomi Tamás polgármesternek címezve Etyek szabályozási tervének módosítására vonatkozóan - **1. melléklet** -, hogy a Korda Filmstúdió északi részén a tó megközelítésére magánutat, a tó és a „Korda kabin” területéből pedig önálló telket lehessen kialakítani. Az erre vonatkozó vázrajzot 2022-ben készítették, az épületet nem tartalmazza - **2. melléklet**.

A Korda Filmstúdió területét a **4. melléklet**, a módosítással érintett területet az **5. melléklet** ábrázolja. A hatályos szabályozási terv részletét a **6. melléklet** tartalmazza.

A stúdió telke, a 1572 helyrajzi számú földrészlet északnyugati csücskében található tó, és a mellette épült gazdasági épület a stúdió fő funkciójától és területétől is elkülönült, jelenleg a filmstúdiót tulajdonló család kezelésében van. A tervezett telekalakítás célja, hogy a két, jelenleg is elkülönült használat ingatlan-nyilvántartásban is önálló ingatlanként jelenjen meg, és a stúdió jövőbeni fejlesztése, az ahhoz kapcsolódó hitel a családi használatú tavat és épületet ne érintse. Egyik ingatlan értékesítése sincs tervben.

Jelenleg a tó környezetének területének nincs közúti kapcsolata, így ott önálló telket kialakítani nem lehet. Ezért a területnek az Alcsúti úttal való közútkapcsolatát egy harmadik földrészlet, egy magánút kialakításával kívánja a Korda Filmstúdió megoldani.

Jelenleg a Korda Filmstúdió számára a szükséges tűzi vizet a tó biztosítja. Ezt tartalmazza a Stúdió tervének tűzvédelmi munkarésze, erre kapott a Stúdió építési, majd használatbavételi engedélyt. Ezt a továbbiakban is biztosítani szükséges, erre megfelelő szabályozást szükséges kidolgozni.

A fentiek alapján a tó környékén kialakítható területre külön övezet meghatározását javaslom. A módosítással összefüggő költségeket a kérelmező vállalja. Erről az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 30/A. §-ában foglaltak szerint településrendezési szerződést köt Etyek Nagyközség Önkormányzatával.

A településképi eszközök módosításának eljárását és tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet határozza meg.

„59. § (2) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását

együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.”

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A módosítással érintett területen erdőövezet is található. Amennyiben ez a kijelölés ezen a területen megszüntetésre kerül, azt a Korda Filmstúdió területén javasolt kijelölni.

Az eljárás rendje általános eljárás lehet, mivel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban R.) 68.§ szerint jelen esetben nem lehet egyszerűsített eljárást alkalmazni.

„68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő

a) készítése vagy módosítása esetén, ha

aa) az Étv. 6. § (2) bekezdése szerint vagy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt,

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,

2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és

3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”

Ebben az esetben nem történik beruházás, tehát a Képviselő-testület nem nyilváníthatja kiemelt fejlesztési területté, valamint nem tisztázott, hogy a területen kijelölt erdőövezet megmarad-e.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát a település önkormányzati főépítésze, vagy az ő egyetértésével a tervező határozza meg – **3. melléklet**. A 8. § (2) bekezdés szerint a terv mentesül a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat készítésének kötelezettsége alól, a tervező a településterv módosítását szakmai összefoglalóban indokolja. A szakmai összefoglaló tartalmazza a módosítást, annak indokolását, a jogszabályi követelményeknek való megfelelést, alkalmas a módosítás szakmai megalapozására, alátámasztására.

A környezeti vizsgálat szükségességéről a Képviselőtestület az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. mellékletében felsorolt környezetvédelemért felelős szervek véleményének kikérésével fog dönteni.

Etyek, 2024. szeptember 19.


Zólyomi Tamás
polgármester

Határozati javaslat – „A”

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete .../2024. (....) határozata

a helyi építési szabályzat a Korda Filmstúdió magánút kialakításával összefüggő módosításának elindítása és településrendezési szerződés megkötéséről

1. Etyek Nagyközség befogadja és támogatja a Korda Filmstúdió a Stúdió területén magánút és a tó és környékének a határozat 2. mellékletét képező telekalakítási vázrajz szerinti telekalakítása érdekében benyújtott Etyek helyi építési szabályzatának módosítására vonatkozó kérelmét.
2. A Korda Filmstúdió vállalja a településrendezési eszközök módosításának összes költségét. Erről az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-ában foglaltak szerint településrendezési szerződést köt Etyek Nagyközség Önkormányzatával.
3. A tervezési szerződés megkötését követően Etyek Nagyközség Polgármestere elindítja, majd lefolytatja Etyek helyi építési szabályzatának módosítását a Korda Filmstúdió magánút kialakításával összefüggésben a tó környezetének telekalakítással önálló ingatlan kialakítása érdekében.
4. A terv mentesül a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat készítésének kötelezettsége alól, a tervező a településterv módosítását szakmai összefoglalóban indokolja a határozat 2. mellékletét képező feljegyzés szerint.
5. Amennyiben a tó környezetében a hatályos szabályozási terven jelölt erdőövezet megszűnik, azt a Filmstúdió területén kell pótolni.
6. A Filmstúdió tűzivíz igényét továbbra is a tó biztosítja.
7. A környezeti vizsgálat szükségességéről a Képviselőtestület az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. mellékletében felsorolt környezetvédelemért felelős szervek véleményének kikérésével fog dönteni.

Felelős: Zólyomi Tamás polgármester, főépítész

Határidő: folyamatos

F e l j e g y z é s

A Korda Filmstúdió magánút kialakításához szükséges rendezési terv módosításához nem szükséges az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat elkészítése, a tervező a szabályozási terv módosítását szakmai összefoglalóban indokolja, mely a jogszabályi követelményeknek való megfelelését határozza meg, és alkalmas a módosítás szakmai megalapozására, alátámasztására.

A Korda Filmstúdiótól kapott telekalakítási vázrajz alkalmas a szabályozási terv módosításának elkészítéséhez.

Etyek, 2024. szeptember 19.

Wittek Krisztina
főépítész

Határozati javaslat – „B”

**Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete
.../2022. (....) határozata**

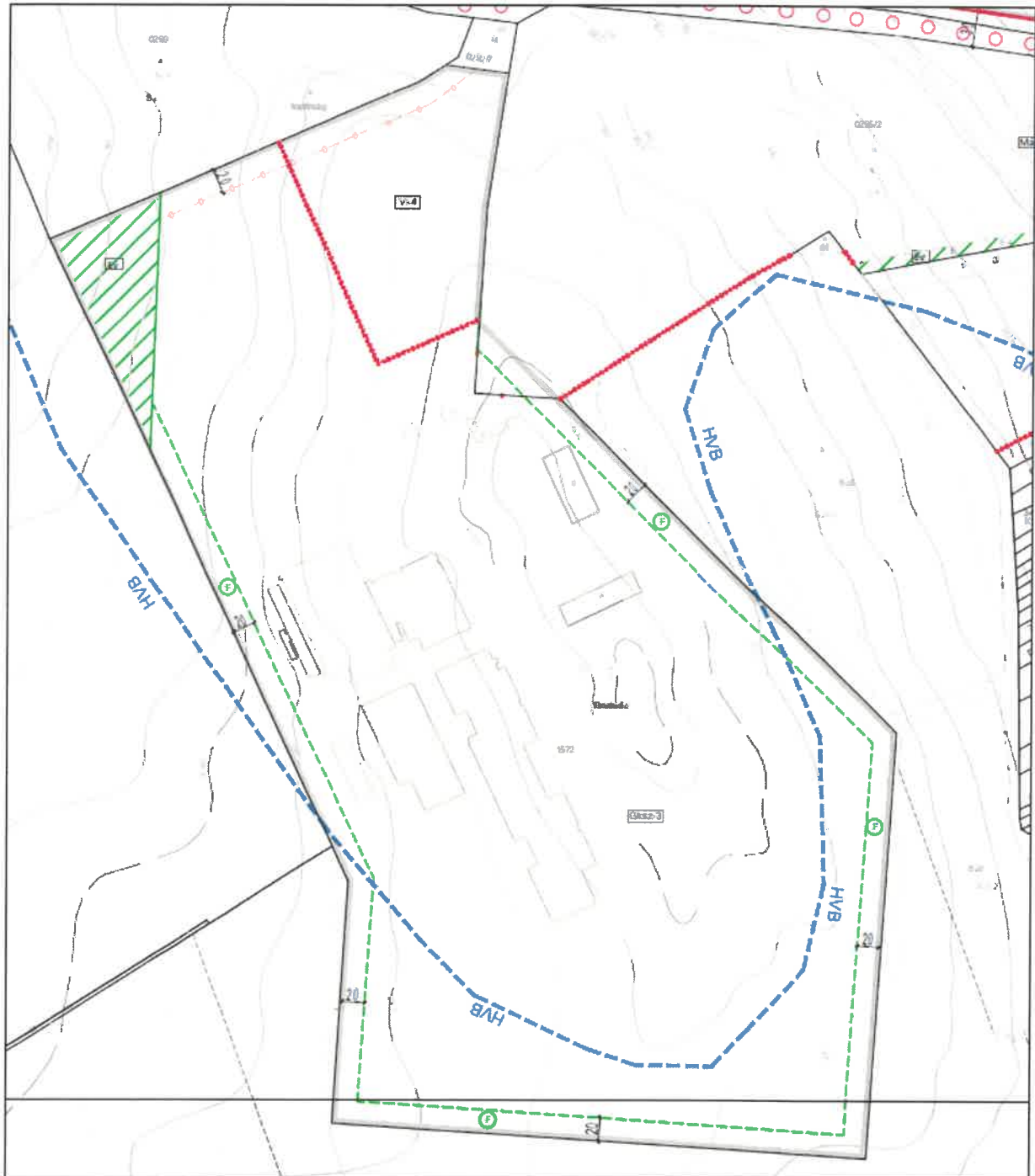
**a helyi építési szabályzat a Korda Filmstúdió magánút kialakításával összefüggő
módosításának elindítása és településrendezési szerződés megkötéséről**

Etyek Nagyközség Képviselő-testülete nem támogatja a Korda Filmstúdió a Stúdió területén magánút és a tó és környékének a határozat 2. mellékletét képező telekalakítási vázrajz szerinti telekalakítása érdekében benyújtott Etyek helyi építési szabályzatának módosítására vonatkozó kérelmét.

Felelős: Zólyomi Tamás polgármester, főépítész

Határidő: folyamatos

Etyek szabályozási terv részlet – Korda Filmstúdió



SALLAY ANDRÁS ÜGYVÉDI IRODA

BUDAPEST 1062 VÁCI ÚT 3. SÓHÁZ.

TELEFON: +3630 4749224

E-MAIL: SALLAYANDRAS@GRANITPOLUS.COM

Zólyomi Tamás

polgármester

Etyek, Körpince köz 4., 2091

Tisztelt Polgármester úr,

Budapest, 2024. július 25.

Tárgy: Korda Filmstúdió telekalakítás

Köszönöm, hogy hétfőn találkozhattam Önnel és folytathattuk megbeszéléseinket a település és a stúdió együttműködési lehetőségeiről.

Ahogy megbeszéltük, összefoglalom Önnek a telekalakítási tervünket, és kérem segítségét, hogy terjessze kérésünket a képviselő testület elé a szabályozási terv módosítása érdekében..

A mellékelt vázrajzon látható, hogy a stúdió telke, a 1572 helyrajzi számú földrészlet északnyugati csücskében található tó, és a mellette épült gazdasági épület a stúdió fő funkciójától és területétől is elkülönült, jelenleg a filmstúdiót tulajdonló család kezelésében van. A telekalakítás célja, hogy a két, jelenleg is elkülönült használat ingatlan-nyilvántartásban is önálló ingatlanként jelenjen meg, és a stúdió jövőbeni fejlesztése, az ahhoz kapcsolódó hitel a családi használatú tavat és épületet ne érintse, egyik ingatlan értékesítése sincs tervben. A felosztás nem érintené hátrányosan sem a filmstúdiót, sem az Ön által részletesen ismertett településfejlesztési koncepciót.

A vázrajzot tavaly benyújtottuk engedélyezésre, és az Alcsúti úttal való közútkapcsolatot egy harmadik földrészlet, egy magánút kialakításával kívántuk megoldani, azonban a földhivatal a kérelmünket elutasította, arra hivatkozással, hogy a szabályozási terven nem szerepel út kialakítása a tervezett helyen. Ezért kérjük, hogy Etyek szabályozási tervét úgy módosítsák, hogy a tervezett magánutat a szabályozási terv tartalmazza. A terv módosításával kapcsolatos költségeket vállaljuk, és nyitottak vagyunk az önkormányzattal való együttműködésre a jövőben is.

Kérjük polgármester úr támogatását, és természetesen állok rendelkezésére, ha újabb személyes találkozón ismertetné elképzeléseit.

Tisztelettel,

dr Sallay András

ügyvéd

Lóczy Balázs földmérő e.v.
1172 Budapest, Kecel utca 31.
Külfunkaszám: 07-01-A/6go/2022.

Etyek Község
bellelület
Adatszolgáltatás Iktatószáma: 2/593/2022.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
A 1572 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:4000 EOY

Poz.	Y	X	Pontkód
1572/1			
1	625752	233209	5412
1572/3 ház			
1	625838	233029	5412
2	625759	232950	5412
3	625623	232905	5412
4	625674	232759	5412
5	625991	233024	5412
6	625926	233023	5412
7	625946	233034	5412
8	626038	232990	5412
9	626062	232882	5412
10	625863	232831	5412
11	625928	232801	5412
12	625817	232655	5412
13	625828	232650	5412
14	625916	232904	5412

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés		
Helyrajzi szám	Alérszet		Terület		Ak	Helyrajzi szám	Alérszet		Terület		Ak		Jegyzet	
	Jel	Műv.ág	ha.m ²	ha.m ²			Jel	Műv.ág	ha.m ²	ha.m ²				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1572	-	Kivett, ártérrel	-	34.5412	-	1572/1	-	Kivett, beépítetlen terület	-	1.0318	-	.		
						1572/2	-	Kivett, közforgalom nél. terület mezejök	-	0.8902	-	Vezetékjog E.ON Észak-Dunántúli Áramtárolók Zrt 1066-ra VGY-2694/0006		
						1572/3	-	Kivett, ártérrel	-	32.6142	-			
						Vezetékjog E.ON Észak-Dunántúli Áramtárolók Zrt 7400-ra VGY-2694/0006								
						Vezetékjog Fehérvári Fejlesztési Magjain Önkormányzatok Víz- és Csatornamű Zrt 178 m ² -ra 3657/20011.06.30								
Vezetékjog Fehérvári Fejlesztési Magjain Önkormányzatok Víz- és Csatornamű Zrt 313 m ² -ra 31878/00002007.09.19														
Térhelő a 1572/4 hrsz-ú ingatlan illető földhasználati jog														
Térhelő a 1572/6 hrsz-ú ingatlan illető földhasználati jog														
Földmérési jelek egybeesésekor ábrázolt határolási jog														
Felt.: Megnevezés: Környezetvédelmi Földhasználati SS-3017														
Összesen:						34.5412		-	Összesen:		34.5412		-	
A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.														

A megosztás akaratunknak megfelelően történt:

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos.

Bicske, 2022. hó nap

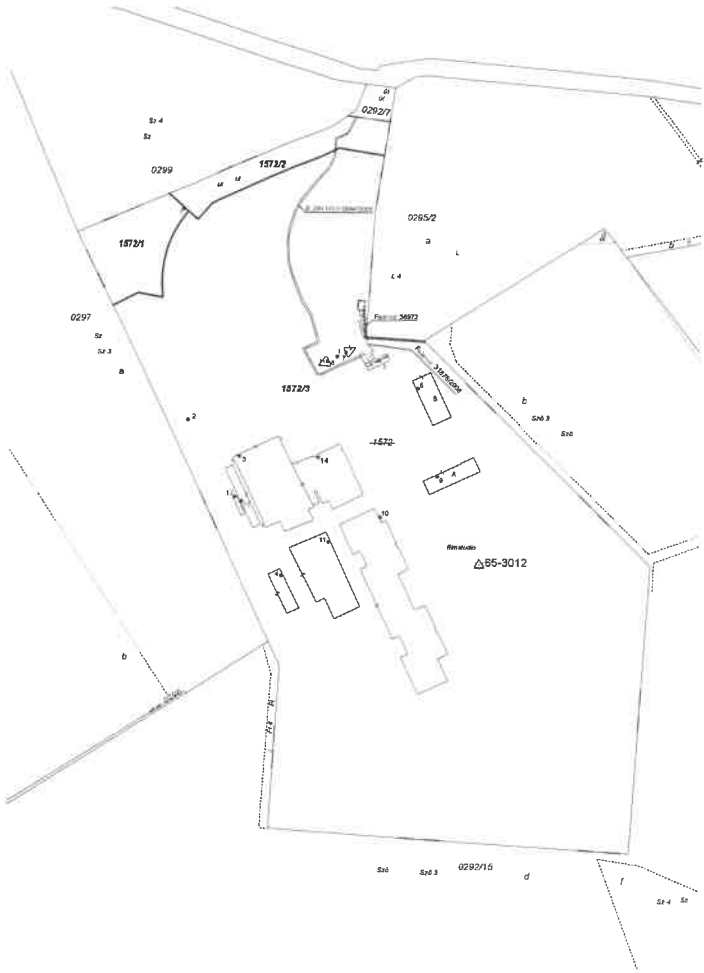
záróadó

Ing.rend.mín.sz.:

P.H.

Budapest, 2022. augusztus 15.
Készítő és minőségfelműlő:

Lóczy Balázs
Földmérő lg. száma: 6904/2015.
Ing. rend. min. sz.: 2333/2018.



Korda Filmpark

Legelő-hegy

VERTIKÁLIS ARDULÓ

0 1 : 5000 250 m



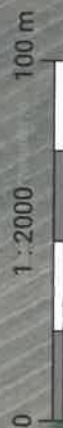
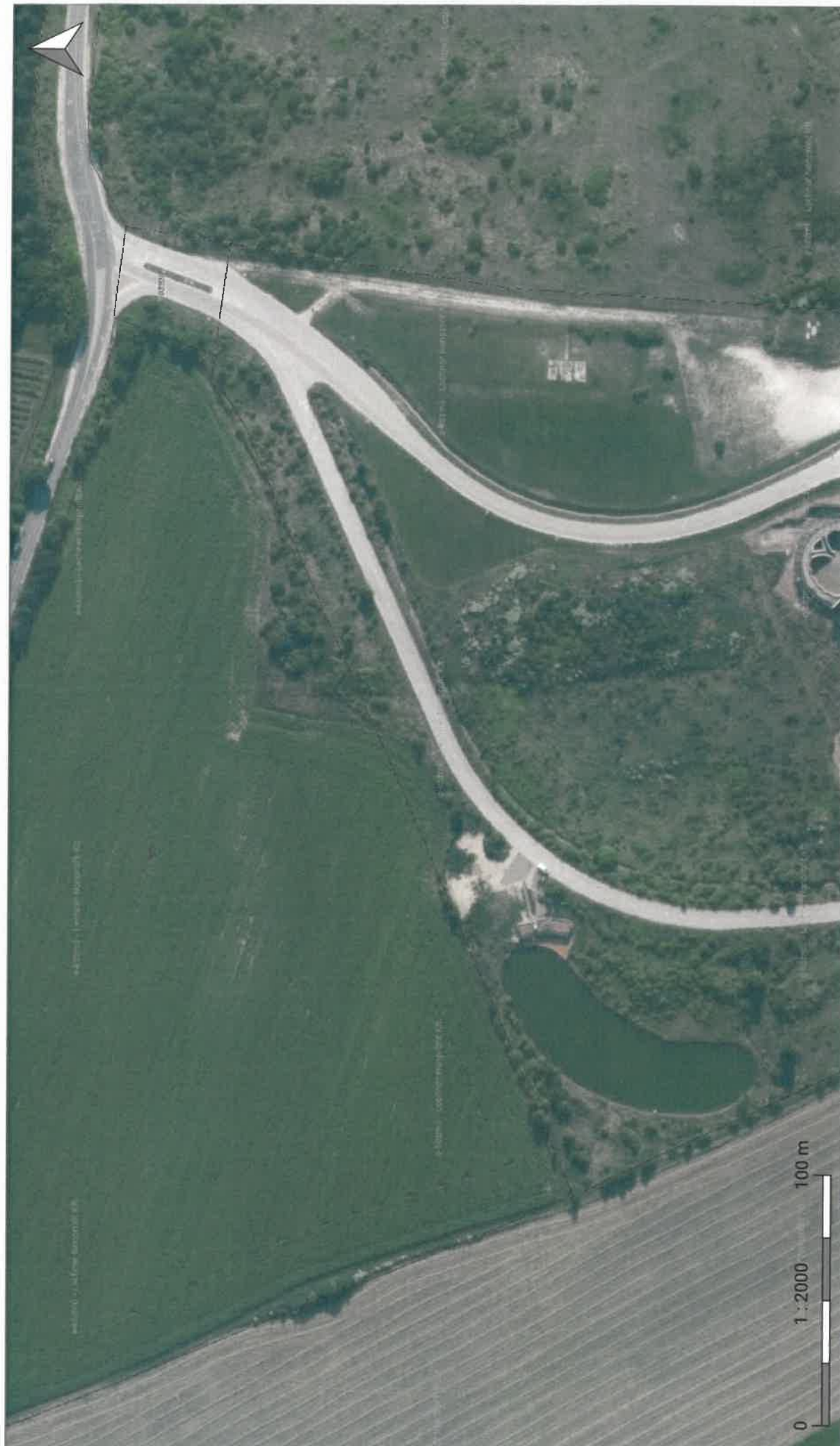
E-KÖZMŰ

Etyek Korda Filmstúdió

M:= 1 : 5000

Készült az E-közmű rendszerben (2024. 09. 18.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés



Korda Filmstúdió ortofotó

M: 1 : 2000

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Készült az E-közmű rendszerben (2024. 09. 18.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!