

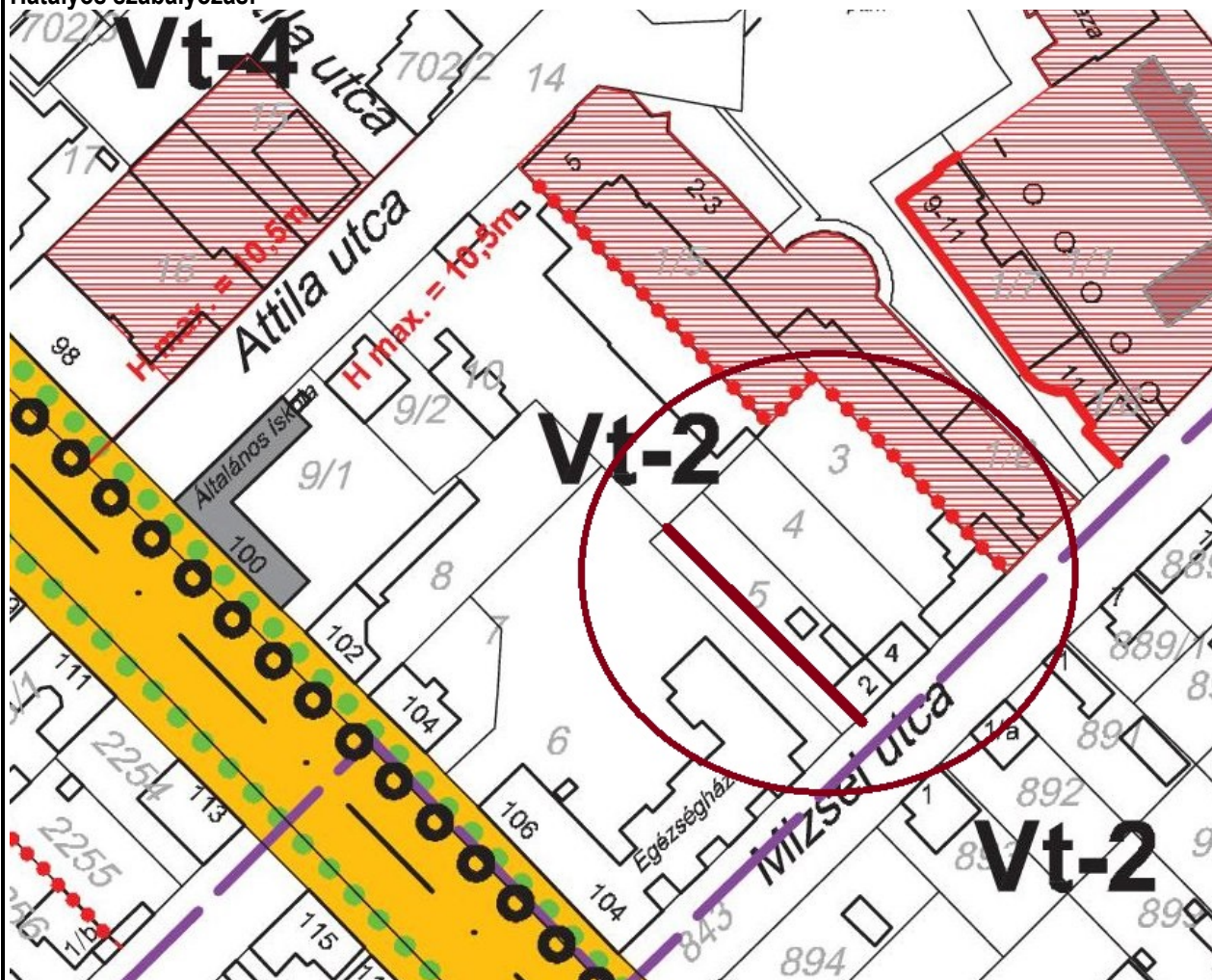
10/2022	KÉRELMEZŐ NEVE	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT HELYSZÍN	HRSZ
	GOMÉP Kft.	B6		3,4,5

Módosítás tárgya, kérelem ismertetése: V/2. 3-4-5 hrsz, Mizsei utca 2-4-6 építménymagasság változása 8,5 m-ről 10,5 m-re.

A kérelem szerint az övezetben a lehetséges építménymagasságot 8,5 m helyett 10,5 m-ben kéri meghatározni, az építménymagasság növelését pedig a beépíthetőség mértékének csökkentésével tartják lehetségesnek kompenzálni. A kérelemhez látványterveket is csatoltak, melyen jól látszik, hogy az Egészség ház mellett parkoló létesül, csökkentve az utca forgalmi terheltségét.



Hatályos szabályozás:



Döntés: Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a módosítást támogatja. 64/2022. (IV.28.) ÖH. határozatával a területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította

Megalapozó és alátámasztó munka-részek tartalmi elemei	<p>A megalapozó vizsgálat szükség szerint készül Az OTÉK 2012. 08.06. időállapota szerint: „3.§ (3) A településszerkezeti terv kötelező alátámasztó szakági munkarésze:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. a tájrendezési, 2. a környezetalakítási (a külön jogszabály szerinti környezeti értékelésnek is megfelelő tartalommal), 3. a közlekedési (az országos közutak és a helyi fő- és gyűjtőutak hálózata, csomópontjai és keresztmetszetei), 4. a közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia), és 5. a hírközlési (távközlés, műsorszórás), <p>javaslat.</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. a területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás (számítás). <p>(4) A településszerkezeti terv egyéb alátámasztó szakági munkarészeit a település sajátos helyi adottságai határozzák meg.”</p>
---	--

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Településrendezés



alaptérkép

Településhálózati összefüggések, a módosítással érintett terület helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

A módosítással érintett terület Lajosmizse központjában az 5-ös számú út mellett közvetlen közelében, a Mizsei utcában fekszik. A módosítás sem a településhálózati kapcsolatokat, sem a magasabb szintű tervekkel és programokkal való kapcsolatokat nem befolyásolja, azokkal nem ellentétes.

Területismertető fotók, az épített környezet vizsgálata



A telken az épületeket már elbontották. Baloldalt az egészségház, jobboldalt a társasház



A módosítással érintett telkek és a szomszédos társasház

A meglévő, kapcsolódó társasház a sétáló utcai sarkon földszint + 2 emeletes, a módosítással érintett telkekhez csatlakozó részen földszint + 1 emelet + tetőteres. A kérelem szerinti elképzelés a benyújtott látványtervek szerint utcaképi szempontból elfogadhatónak látszik.

A terület forgalmi, parkolási terhelése már most is jelentős, ezt a társasház megépítése várhatóan tovább fokozza az új lakások, üzletek megjelenésével, bár a gépjárműveket telken belül kell elhelyezni. A jelenlegi 5 hrsz-ú telkek 5 m-es sávjának az Egészségház parkolójává alakítása csökkenti az intézmény jelentős forgalmából adódó terhelést a közterületen.

Területfelhasználás vizsgálata

A jelenlegi területfelhasználás: lakóház üzletekkel, ennek változása nem tervezett. (településközpont vegyes területfelhasználás)

A telekstruktúra és telekméret, tulajdonjogi vizsgálat

A telkeken lévő épületek elbontásra kerültek, de ennek ingatlan-nyilvántartási átvezetése még nem történt meg.

A kérelmező által bemutatott vázlattevé alapján szükséges a telkek összevonása. Javasolt az egészségházhoz építendő parkoló teleksávjának az egészségház telkéhez csatlakozása, vagy az egészségház homlokzati síkjáig közterületként (parkolóként) történő kialakítása. Erről javasolt a tulajdonossal településrendezési szerződés keretében megállapodni.

LAJOSMIZSE Belterület 3 helyrajzi szám	Szektor: 33 Térképszelvény:
---	--

6050 LAJOSMIZSE Mizsei utca 6.

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett lakóház, udvar	0	991	0.00	

LAJOSMIZSE Belterület 4 helyrajzi szám	Szektor: 33 Térképszelvény:
---	--

6050 LAJOSMIZSE Mizsei utca 4.

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett lakóház, udvar	0	915	0.00	

LAJOSMIZSE Belterület 5 helyrajzi szám	Szektor: 33 Térképszelvény:
---	--

6050 LAJOSMIZSE Mizsei utca 2.

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett lakóház, udvar és gazdasági épület	0	854	0.00	

A jelenlegi telekterületek összege 2760 m2. A javasolt parkolósáv területe kb. 229 m2. Így a leendő társasház telke kb. 2531 m2 lesz. Mivel az Egészségház és a tervezett társasház homlokzati síkja között kb. 10 m távolság lesz és az Egészségház homlokzatán nyílászárók vannak, az új társasház homlokzatát tűzfalszerűen kell kialakítani. Figyelemmel kell lenni arra is, hogy a parkolók az Egészségház homlokzatát 5m-nél jobban nem közelíthetik meg. Ezeket a körülményeket a telekalakítás során figyelembe kell venni.

Településrendezési javaslatok, javasolt településszerkezet

A kért módosítás szakmai szempontból javasolható. A településszerkezeti módosítás nem indokolt. Javasolt a telekcsoportot egy új, Vt-1* övezetbe átsorolni, ahol a jelenleg 45 % beépíthetőség 40 %-ra csökken, kompenzálódó a beépítési magasság növelését. Így a beépítési intenzitás nem növekszik. Kisebb beépíthetőségi mérték mellett kevesebb épület építhető, azokban így kevesebb lakás alakul ki, kisebb lakásszám, kevesebb többlet gépkocsi, lakos, stb. jelenik meg a területen. Ezzel várhatóan a zöldfelületi fedettség is növekszik. Mivel így a jelenleg 3 telek más övezetbe kerül, mint a szomszédos Egészségház telke, övezethatár kerül a kb 5 m-es területsávval csökkentett majdani telekhatárra.

Szabályozási koncepció, módosítási javaslat:**Hatályos szabályozás:**

„10. §⁴⁷ (1) A Vt övezet területén az **OTÉK** szerinti építmények helyezhetők el.

a) Beépítettség legnagyobb mértéke: 45 %.

b) Kialakítható legkisebb telekterület: 500 m².

c) Hátsóker: legalább 6,0 m.

d) Zöldfelület legkisebb mértéke: 25 %.

e) Telek közterületi homlokvonalának kialakítható legkisebb szélessége: 14,0 m.

g) Az övezetben teljes közművesítettség biztosítandó.

h)⁴⁸ Amennyiben a szabályozási terven az utcai homlokzatmagasság rögzített, akkor az építménymagasság annak megfelelő a közterület felőli 16 m-es sávon belül. A sávon kívül az általános szabályok érvényesek.

(2)⁴⁹ A **Vt-1** jelű övezet területén a beépítési mód: közterületi határvonalon álló, hézagosan zárt sorú, ahol a közterület felőli ⁵⁰16 m-es sávban

a) 4 m-nél kisebb oldalkert nem létesíthető, a telket végig kell építeni szomszédos épületek tűzfalas kialakításával

b) a 4 m-t elérő vagy meghaladó oldalkert esetén tűzfalas lezárás nem szükséges, azonban a beépített oldalsó telekhatárra néző homlokzatrészen új nyílás, szellőző nem létesíthető,

c) bővítést nem eredményező átalakítás –esetén: kialakult helyzet szerint.

d) Építménymagasság a zárt sorú építési helyen: **legalább 6,5 m – legfeljebb 10,5 m.**

(3)⁵¹ A **Vt-2** jelű övezet területén a beépítési mód: közterületi határvonalon álló, hézagosan zárt sorú, ahol a közterület felőli ⁵²16 m-es sávban

a) 4 m-nél kisebb oldalkert nem létesíthető, a telket végig kell építeni szomszédos épületek tűzfalas kialakításával.

b) a 4 m-t elérő vagy meghaladó oldalkert esetén tűzfalas lezárás nem szükséges, azonban a beépített oldalsó telekhatárra néző homlokzatrészen új nyílás, szellőző nem létesíthető,

c) bővítést nem eredményező átalakítás esetén: kialakult helyzet szerint.

d) Építménymagasság a zárt sorú építési helyen: **legalább 5,0 m – legfeljebb 8,5 m.”**

Egy új, Vt-1* övezet létrehozása javasolt, ahol:

(8) A Vt-1* előírásai

a) Beépítettség: max. 40 %

b) Kialakítható telek: min. 2200 m²

c) Egyebekben a (1)-(2) előírásai alkalmazandók

ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI JAVASLATOK**Örökségvédelem**

A módosítással érintett terület ismert régészeti lelőhelyet nem érint, a területen védett vagy védelemre érdemes művi érték nincs.

Természet- és tájvédelem

Zöldfelület- és tájrendezési alátámasztó munkarészt nem érint.

Közlekedés**Környezetvédelem**

A módosításnak az eredeti tervet érintő környezetvédelmi vonatkozása nincs.

Közműellátás

A módosításnak az eredeti tervet érintő közműellátási vonatkozása nincs.

Elektronikus hírközlés

A módosításnak az eredeti tervet érintő elektronikus hírközlési vonatkozása nincs.

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT**A településszerkezeti terv változása**

A módosítás okán nem változik

Biológiai aktivitásérték (BIA) változás

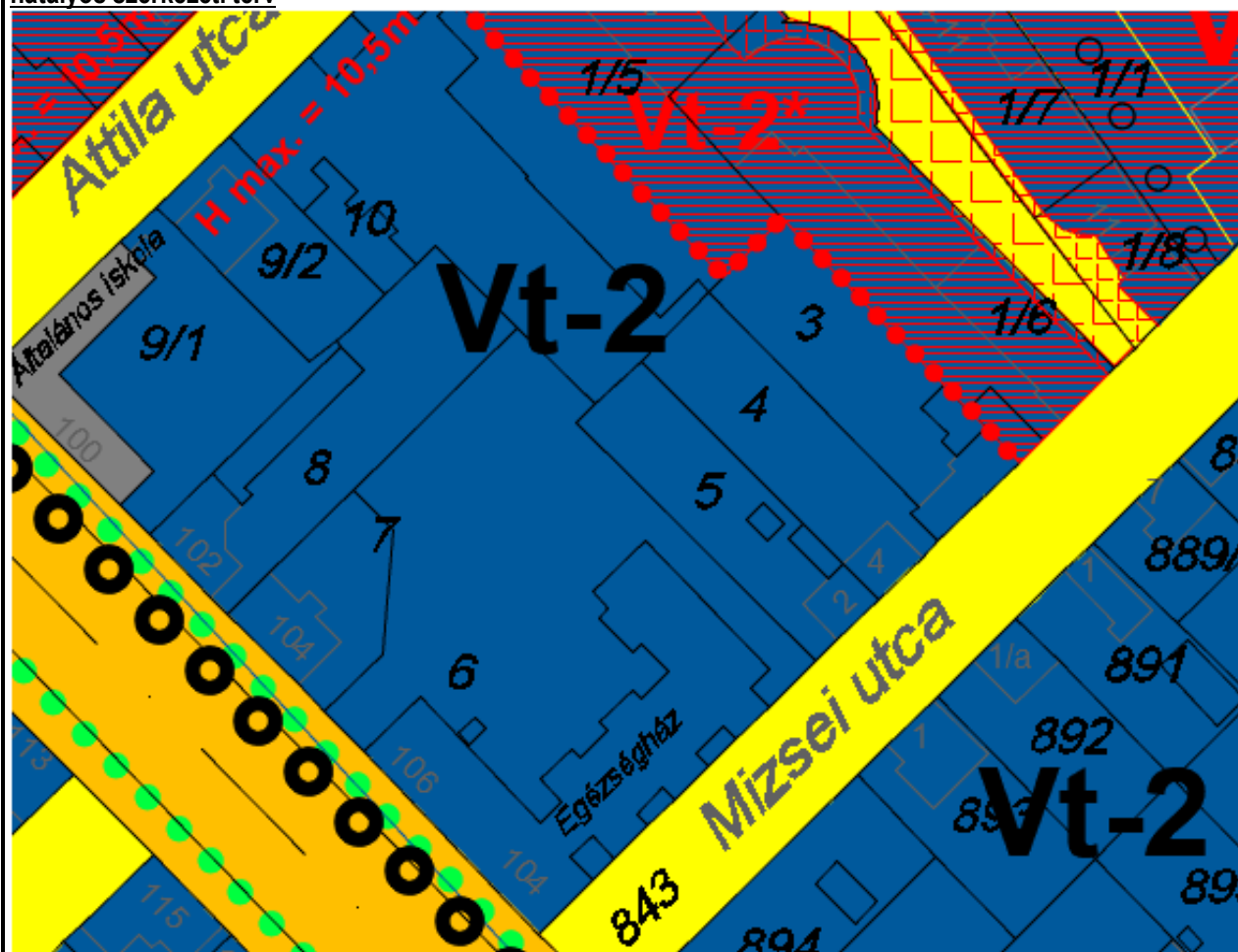
Az Étv. 7.§(3) b) szerint

„b)⁷⁵ újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”

⁷⁵ A 7. § (3) bekezdés b) pontja a 2017: LVII. törvény 12. §-a szerint módosított szöveg.

Mivel újonnan beépítésre szánt terület nem keletkezik, nem kell vizsgálni.

hatályos szerkezeti terv



A szabályozási terv változása	Övezethatár kerül a telekalakítás utáni Vt-1* övezet közterülettel nem határos telekhatáraitra, megszüntető jel kerül a jelenlegi 5 és 6 hrsz-ú telkek közös telekhatárára.
A helyi építési szabályzat változása	A HÉSZ 10.§-a kiegészül a következő (8) bekezdéssel „(8) A Vt-1* előírásai a) Beépítettség: max. 40 % b) Kialakítható telkek: min. 2200 m ² c) Egyebekben az (1)-(2) előírásai alkalmazandók

módosuló részletek: hatályos szabályozási terv

tervezett szabályozási terv: