

7/2022	KÉRELMEZŐ NEVE	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT HELYSZÍN	HRSZ
	Almavirág Horgászegyesület	B7, B10	Füzes horgásztó és környéke	0269/30, 0269/31

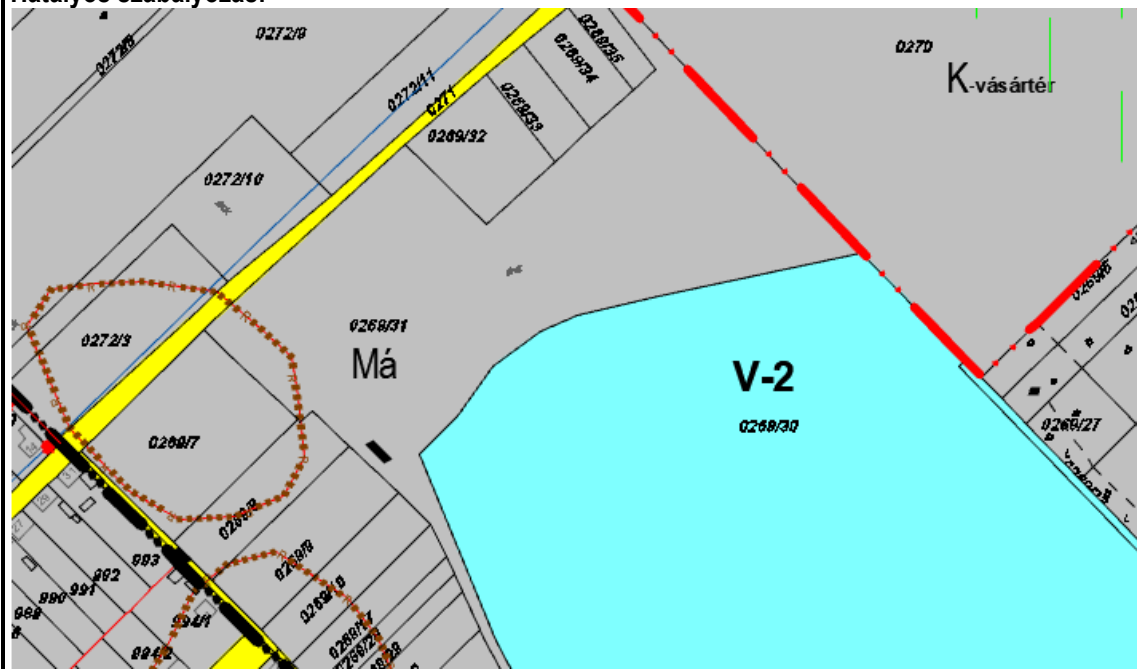
**Módosítás tárgya: II/1. Füzes horgász-tó melletti horgászházak ügyének rendezése.**

Régóta napirenden lévő témát most konkrét beadvánnyal aktualizálta az Almavirág Horgászegyesület. A horgász tó hosszú távú szerződéssel az Egyesület részére használatba van adva, azonban az önkormányzat tulajdonában maradt területre annak idején felépített horgász- és pihenő házak tulajdonjoga, ingatlan-nyilvántartási helyzete nem rendezett. A terület geodéziai felmérése megtörtént, dwg formátumban rendelkezésre áll. A rendezési tervben le kell határozni a horgászházakhoz tartozó önálló övezetet úgy, hogy a tó, az ahhoz szükséges védművek, gátak, illetve a közlekedési területek is hosszú távon megfelelően működtethető feltételeket teremtsenek. Kérdéses a tó Illyés Gyula utca felől tervezett közterület szabályozása is. A területet a valóságnak megfelelő funkciójú és méretű telkek kialakítására alkalmas szabályozással kell ellátni a szükséges feltáró utak és egyéb műtárgyak (gát, csatorna, stb.) biztosításával.



A geodéziai felmérésen a piros vonal jelzi a telekhatárt

**Hatályos szabályozás:**



**Döntés:** Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a módosítást támogatja. 24/2022. (II.24.) ÖH, határozataival a területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította

**Megalapozó és  
alátámasztó  
munka-részek  
tartalmi elemei**

A megalapozó vizsgálat szükség szerint készül

Az OTÉK 2012. 08.06. időállapota szerint:

„3.§ (3) A településszerkezeti terv kötelező alátámasztó szakági munkarésze:

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),

javaslat.

**MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

**Településrendezés**



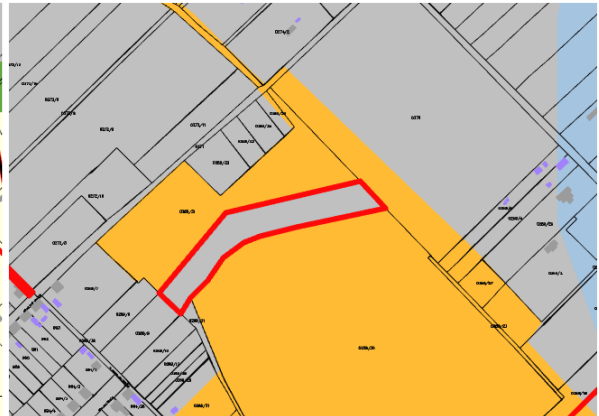
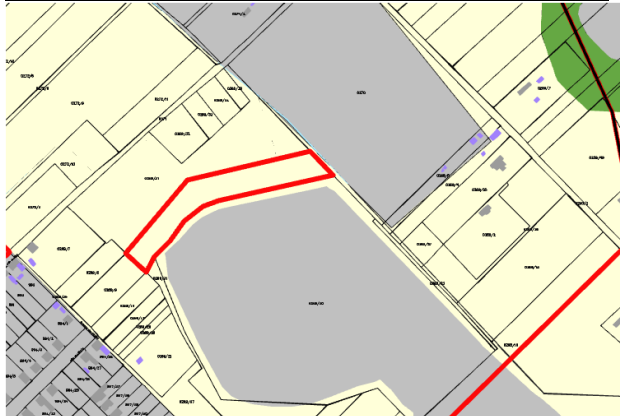
**Településhálózati összefüggések, a módosítással érintett terület helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok**



A módosítással érintett terület Lajosmizse központjához közel, a belterület mellett, az úgynevezett Füzes-tó mellett

fekszik, beépítése régen, évtizedekkel ezelőtt kialakult. A módosítás a településhálózati kapcsolatokat nem befolyásolja, azokkal nem ellentétes

#### **Területrendezési tervekkel való kapcsolat vizsgálata**



Az OTT-ben és a megyei területrendezési tervben a módosítással érintett terület mezőgazdasági térségben van, települési területhez közvetlenül csatlakozik. (baloldali ábrán sárga: mezőgazdasági térség, szürke: települési térség) Az országos ökológiai hálózat elemeivel nem érintett, de az ökológiai folyosó körülveszi (jobboldali ábrán sárga szín) Egyéb térségi övezettel a módosítási terület nem érintett. A beépítésre szánt területbe sorolás a magasabb szintű területi tervek előírásaiba nem ütközik.

#### **Területismertető fotók, az épített környezet vizsgálata**



A parti beépítés épületei a lakóterület felől fényképezve a parti sétánnyal



És távolról, a tó felől fényképezve (forrás: Google Earth)

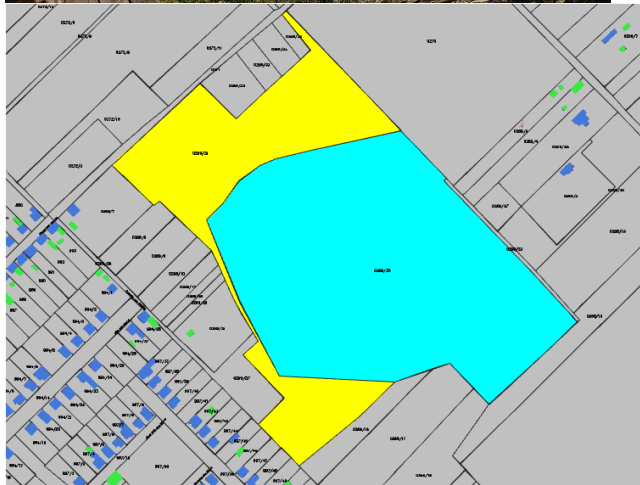




A parti sétány (a felmérésen töltésként szerepel)

### Területfelhasználás vizsgálata

A jelenlegi területfelhasználás: horgásztanyák  
mezőgazdasági övezetben



### A telekstruktúra és telekméret, tulajdonjogi vizsgálat

A sárgával színezett terület a 0269/31 helyrajzi számú, 40743 m<sup>2</sup> területű, önkormányzati tulajdonú. A Fűzes-tó a 0269/30 helyrajzi számú, 84623 m<sup>2</sup> területű, önkormányzati tulajdonú.

LAJOSMIZSE

Külterület 0269/30 helyrajzi szám

#### I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alosztály

ter

adat

kat.jöv

ha m2

k.fill

. Kivett vízállás

0

8.4623

0.00

2. bejegyző határozat: 41852/2/2008.04.09

Helyi jelentőségű védett terület

#### II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59387/1995.10.18

jogcím: földátadás

jogállás: tulajdonos

név: LAJOSMIZSE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 6050 LAJOSMIZSE Városház tér 1.

törzsszám: 15724612

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály ter	adatok kat.jöv k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/					

legelő

## II. RÉSZ

4

4.0743

38.30

## 8. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59952/1995.10.24

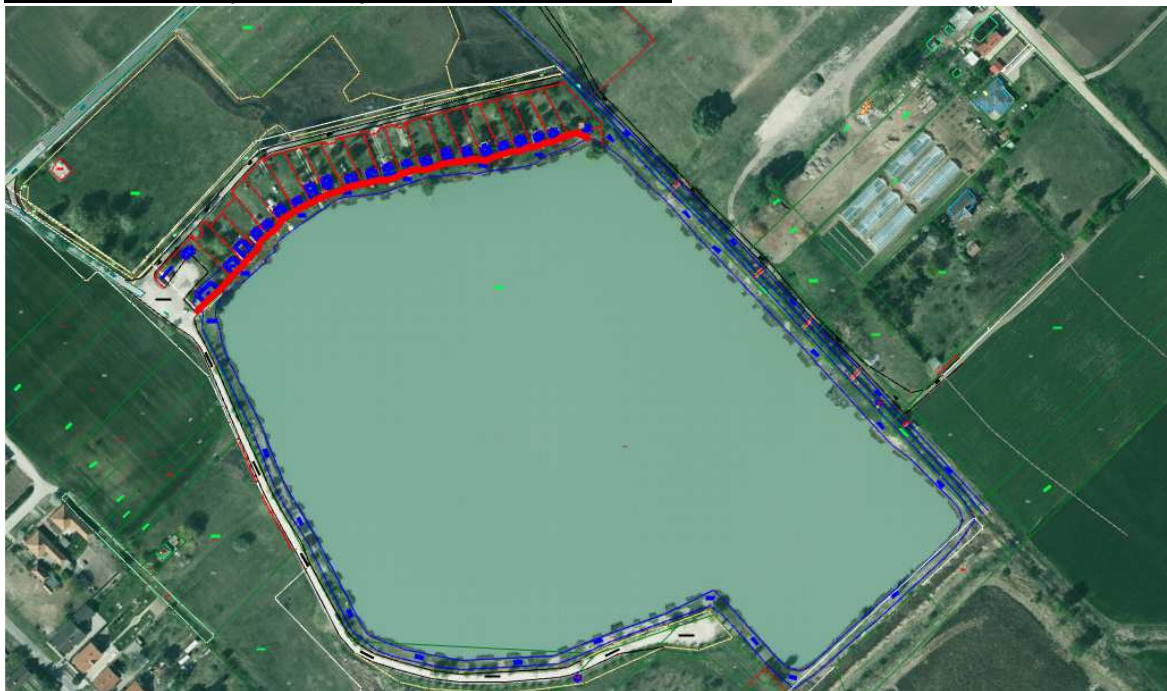
jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: LAJOSMIZSE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 6050 LAJOSMIZSE Városház tér 1.

törzsszám: 15724612

**Településrendezési javaslatok, javasolt településszerkezet**

A geodéziai felmérés és az ortofotó összevetése. Az épületek kékkel, a meglévő kerítések piros vékony vonallal, a javasolt telekhatárok piros vastag vonallal ábrázoltak.

A kért módosítás szakmai szempontból is, tulajdonjogi szempontból is indokolt. A horgásztanyákat megközelítő, a telkek mögött kialakult, a telkeket megközelítő út és a tó körül kialakított út közterületként, közlekedési területként való szabályozása szükséges. A horgásztanyákkal beépített kialakított területek telekként történő kialakítása javasolt. A legkisebb kialakított lekerített és használt terület kb. 280 m<sup>2</sup>, telekbeépítettsége is ennek a legnagyobb, kb. 19 %.

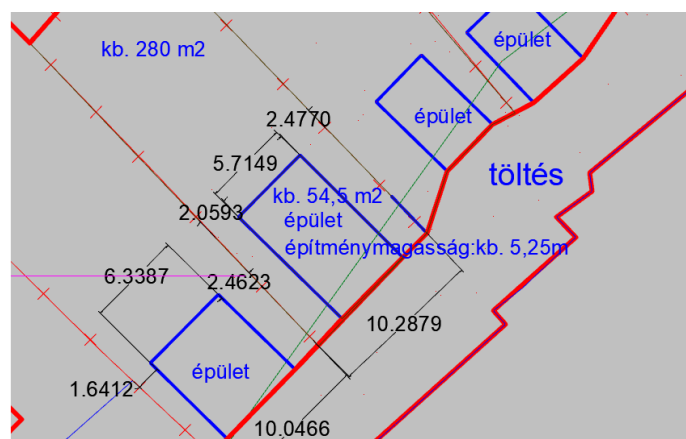
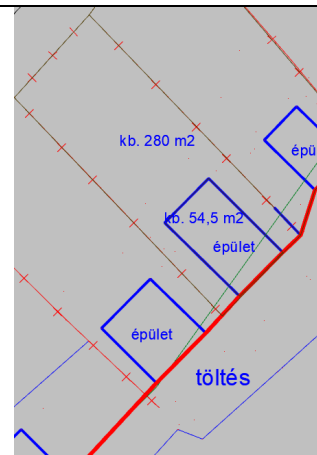


Ennek alapján a horgásztanyákkal beépített terület hétvégi házas üdülőterületbe, vagy különleges beépítésre szánt horgászati területbe sorolható át. Az épületek ugyan hétvégi házak képét mutatják, de speciális használatuk okán a különleges övezeti átsorolás javasolt. Az épületek homlokvonalát összekötő javasolt telekhatárok és a vízpart közötti terület (a felmérésen töltés) Zkt. közkert övezetbe sorolása javasolt a tényleges használat alapján. Itt csak gyalogos közlekedés megengedett. A jogi telekhatárokhoz képest a vízfelület (V vízgazdálkodási terület) területe csökken. A fennmaradó önkormányzati tulajdonú terület jelenleg sem mezőgazdasági hasznosítású, sokkal inkább kondicionáló zöldfelület jellegű, ezért ennek átsorolása Z-kt övezetbe javasolt, amely összhangban van azzal, hogy a terület a nemzeti ökológiai hálózat része.

#### **Szabályozási javaslat:**

Az új közterületek legalább 12 m szélességgel szabályozandók ki, de helyenként ez több, a töltés területét is magában foglalja. Ez azért indokolt, mert néhány méter szélességű, zöldterületként használt (pl. horgász állások) terület Z-kt övezetbe sorolása nem célszerű. Az újonnan létrehozott horgászati célú különleges beépítésre szánt területen horgászati célú épületek, vendéglátó épületek, horgásztanyák és ezeket kiszolgáló egyéb kereskedelmi célú épületek helyezhetők el. A javasolt kialakítható legkisebb területe 250 m<sup>2</sup>, legnagyobb beépíthetősége 30 %, a legnagyobb beépítési magasság (építménymagasság) javasolt értéke a kialakult állapotnak megfelelően 5,5 m. A telekszélességek a kialakult állapot szerint (meglévő kerítések és területhasználát) 10 m.

A beépítési mód meghatározása ennél komplikáltabb. A 2 kritikus telek a Tó söröző melletti 2 épület telke. A Mizsei horgászház beépítési módja a kialakult állapot szerint sem az oldalhatáros, sem a szabadon álló beépítési módnak nem felel meg, mert az oldalkertek kisebbek, mint a tényleges építménymagasság fele. A többi telekre is igaz ez, egyik oldalhatáron állónak, másik inkább szabadon állónak minősül, de az oldalkert méretek több esetben nem felelnek meg az OTÉK-ban előírt távolságnak (oldalhatáron álló esetben a megengedett beépítési magasság értéke, szabadon álló esetben ennek fele). Zárt sorú beépítési mód sem indokolt, mert a meglévő épületek minden homlokzatukon nyílászárókkal ellátottak. Ezért az ellentmondásosnak látszó „kialakult beépítési mód” alkalmazása javasolt. Azért ellentmondásos, mert a telekalakítás a TRT módosítása után lesz csak lehetséges.



#### **Örökségvédelem**

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

#### **Természet- és tájvédelem**

#### **Közlekedés**

#### **Környezetvédelem**

#### **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

Má általános mezőgazdasági és V vízgazdálkodási területből 2,7805 ha átkerül Z-kt közkert zöldterületbe, 0,7022 ha átkerül K-horg különleges beépítésre szánt horgászati célú területbe, 1,3703 ha átkerül Köu közlekedési területbe. Ezzel az Má terület 4,0743 ha-ral, a V vízgazdálkodási terület 0,7787 ha-ral csökken

##### Biológiai aktivitásérték (BIA) változás

Az Étv. 7.§(3) b) szerint

„b)<sup>75</sup> 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”

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

##### BIA változás előtt:

Má	4,0743	3,7	15,0749
V	8,4623	7	59,2361
	12,5366		<b>74,311</b>

##### BIA változás után:

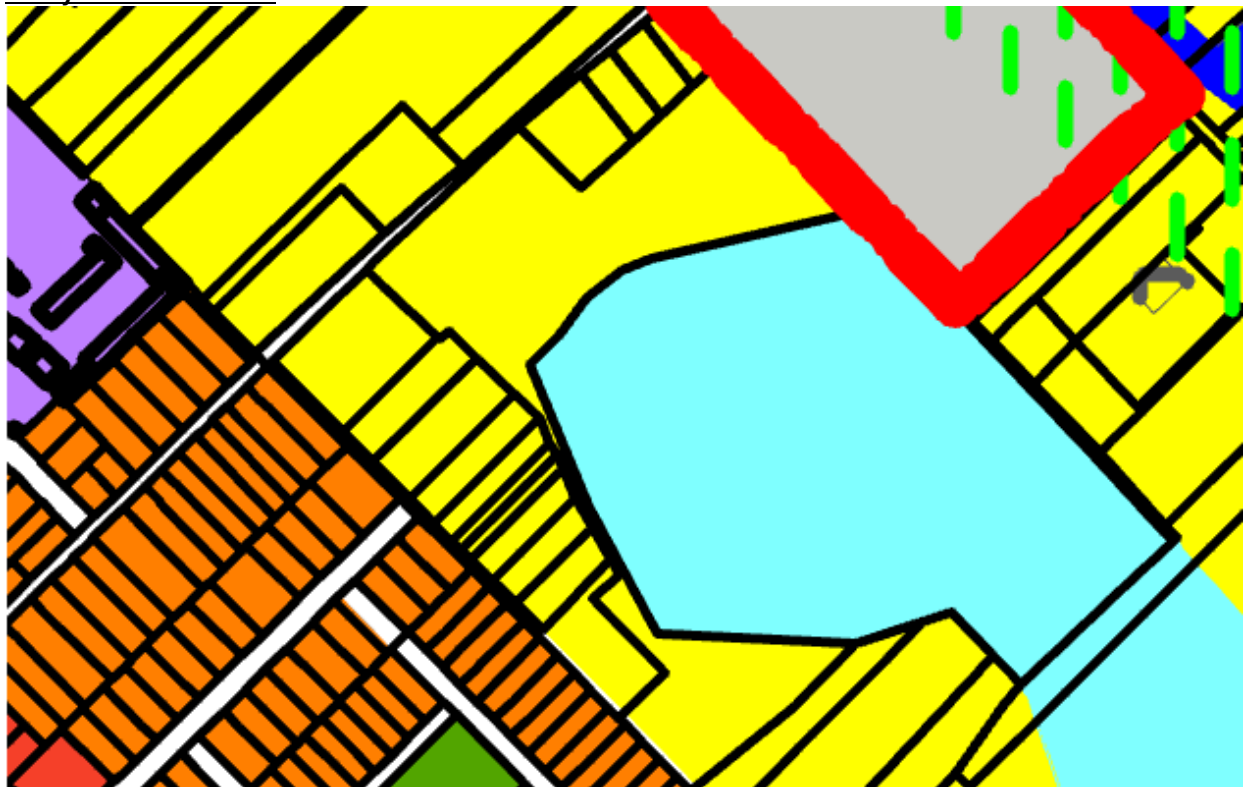
V	7,6836	7	53,7852
Zkt	2,7805	6	16,683
K-horg	0,7022	1,5	1,0533
Köu	1,3703	0,6	0,82218
	12,5366		<b>72,3437</b>

**Változás: -1,96733**

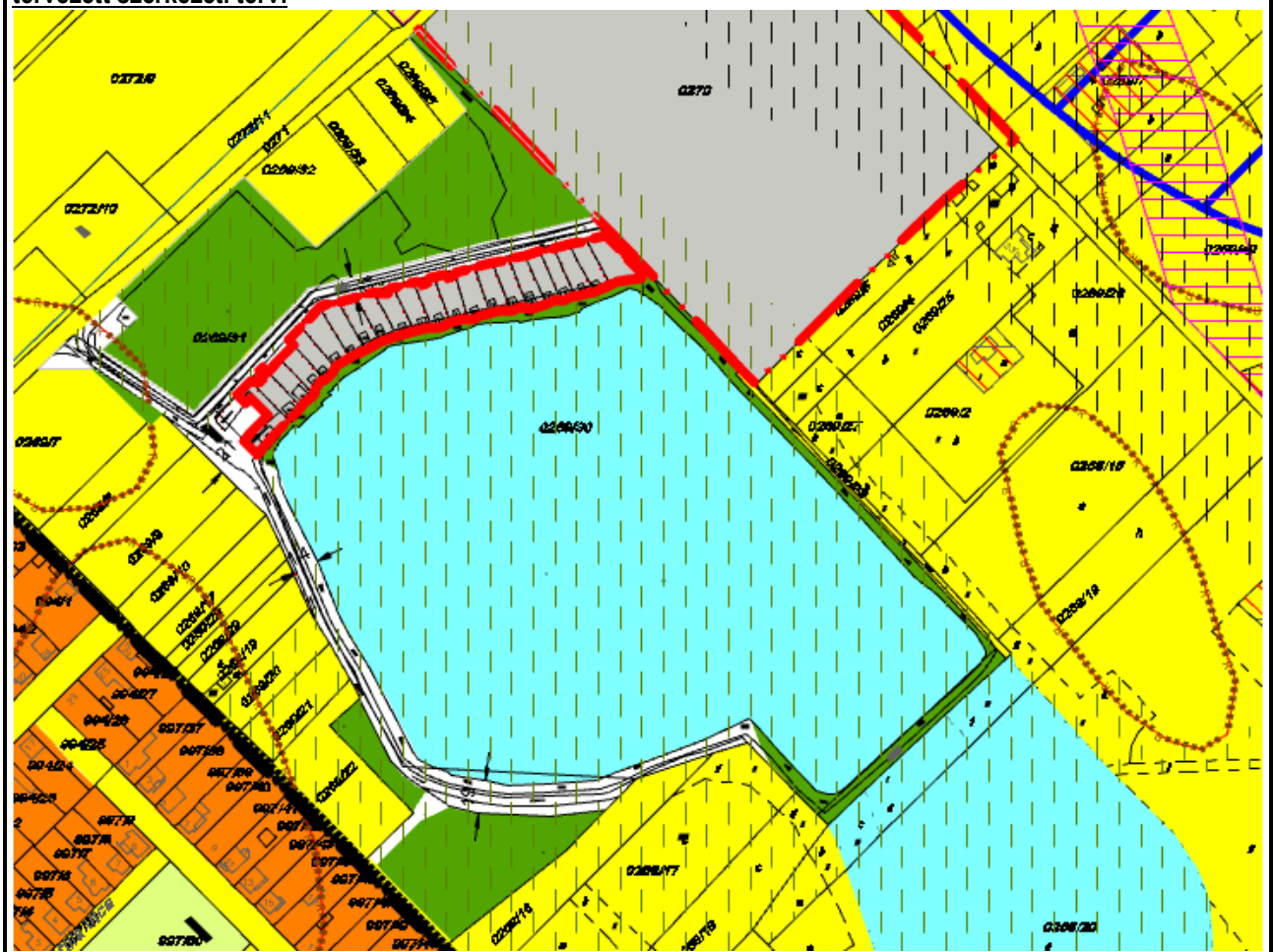
A BIA csökkenés (1,96733/5,3) 3712 m2 mezőgazdasági terület erdő övezetbe átsorolásával kompenzálható.



hatályos szerkezeti terv



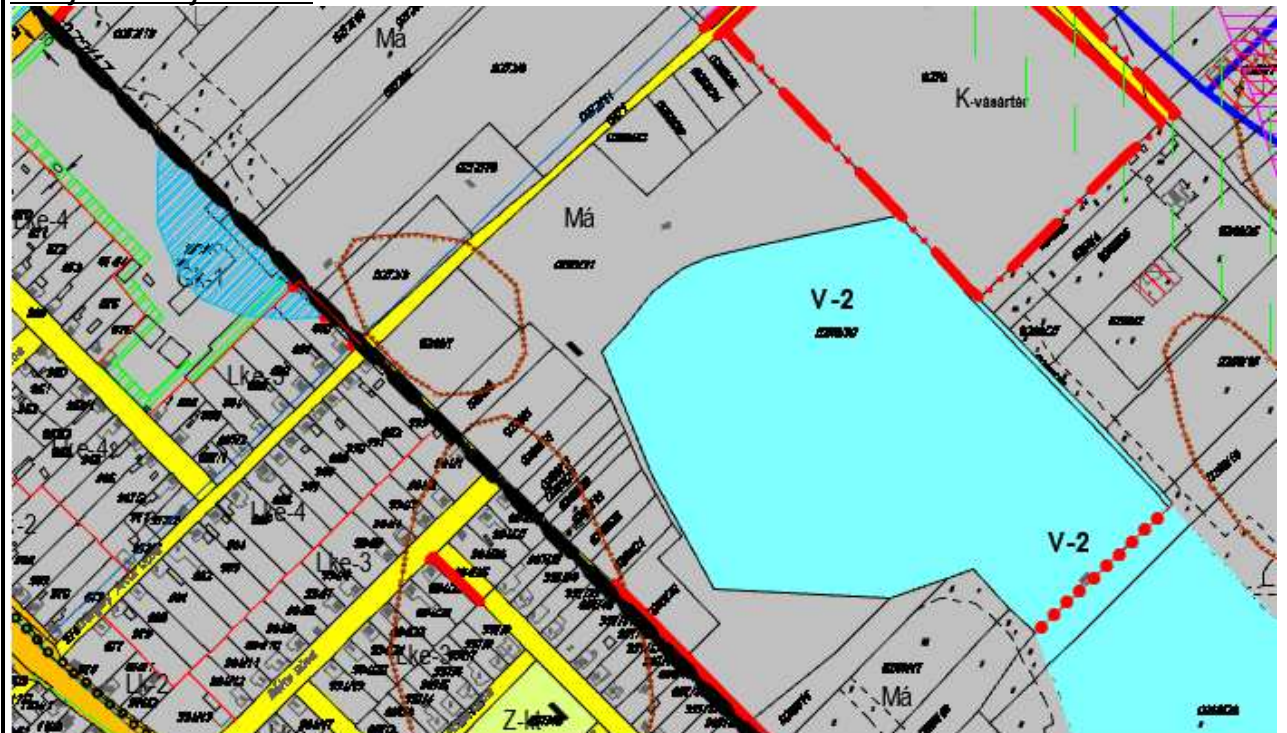
tervezett szerkezeti terv:





<b>A szabályozási terv változása</b>	A szerkezeti tervnek megfelelően változik. Szabályozási vonallal határoljuk a közlekedési területeket és a kialakult horgásztanyák tömbjét. A horgászati célú terület beépítésre szánt területtel határolt. Övezethatár választja el a Z-Kt és Köu területeket, valamint a mezőgazdasági területeket. Közlekedési és közmű területként kerül szabályozásra a parkoló területe, az átemelő területe, a töltés közlekedésre használt területe.
<b>A helyi építési szabályzat változása</b>	<p>A K-horg horgászati célú különleges terület szabályozási előírásai:</p> <p>A HÉSZ 4.§(2) d pontja kiegészül a következő dj) alponttal  <b>„dj) horgászati célú terület (továbbiakban K-horg)”</b></p> <p>A HÉSZ 14.§(2) kiegészül a következő m) ponttal  <b>m)K-horgászati célú építési övezet:</b>  ma) Beépítés legnagyobb mértéke: 30 %.  mb) Építménymagasság: legfeljebb 5,5 m.  mc) Kialakítható legkisebb telekterület: 250 m<sup>2</sup>.  md) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %.  me) A beépítési mód kialakult, de új épület csak szabadon állóan helyezhető el úgy, hogy az oldalkert a tényleges építménymagasság legalább fele legyen  mf) Az övezetben részleges közművesítettség biztosítandó.</p>

hatályos szabályozási terv



tervezett szabályozási terv:

