

8/2022	KÉRELMEZŐ NEVE	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT HELYSZÍN	HRSZ
	Tóth Tamás	B10	5-ös főút Dózsa György út Telepi út és Juhász Gy. út közötti szakasz	1101

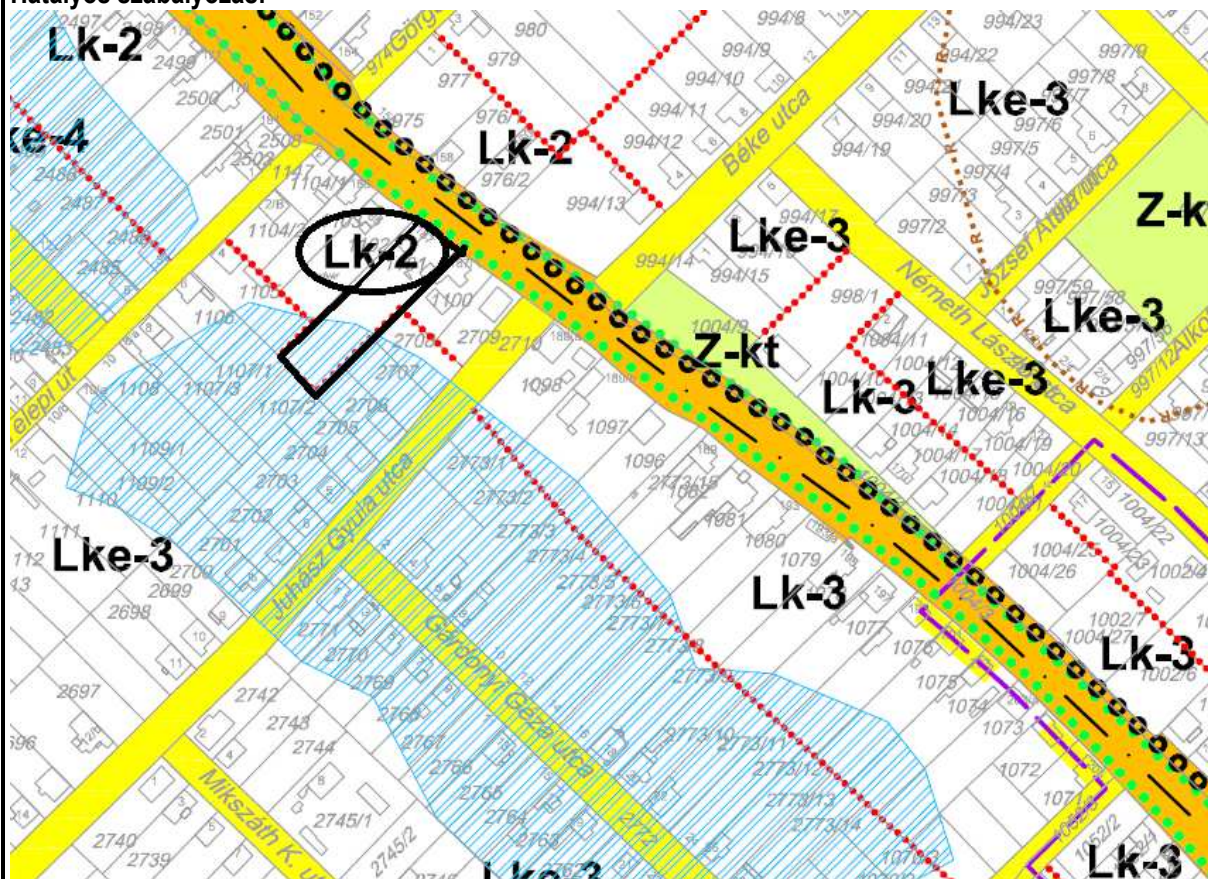
#### Módosítás tárgya, kérelem ismertetése:

III/1 Tóth Tamás – Dózsa György út Telepi út és Juhász Gy. út között előkert nélküli Lk-2 helyett előkertes Lk-3.

Idézet a kérelemből:

A Dózsa György út 1101 hrsz-ú tulajdononban álló ingatlan kapcsán kérelemmel fordulok Önhöz. Jelenleg üres, beépítetlen telek, de a közeljövőben hasznosítani szeretném, szolgáltató funkcióval rendelkező épületet kívánok rá építeni. A HÉSZ szerint a tárgyi telek Lk-2 építési övezetbe tartozik. Ez beépítési módként közterületi határvonalon álló, hézagosan zárt sorú beépítést határoz meg. A főút mentén a szomszédos épületek elhelyezése elég vegyes képet mutat, de legtöbbjük nem előkert nélkül csatlakozik a közterülethez, hanem nagyságrendileg 3-5 m körüli előkert méretekkkel. A Juhász Gyula és a Telepi út közötti szakaszon talán egyetlen épület (legrégbbi ház) épült előkert nélkül, a többi mind előkertes kialakítású. Befordulva a Juhász Gyula utcára, szintén minden épület előkertes. A jellemzően kialakult övezet itt inkább az Lk-3, mint a szabályozásban szereplő Lk-2. Kérem a Tisztelt Hivatalt, hogy a tárgyi terület övezeti kódját szíveskedjenek módosítani Lk-2 - ről Lk-3- ra.

#### 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.

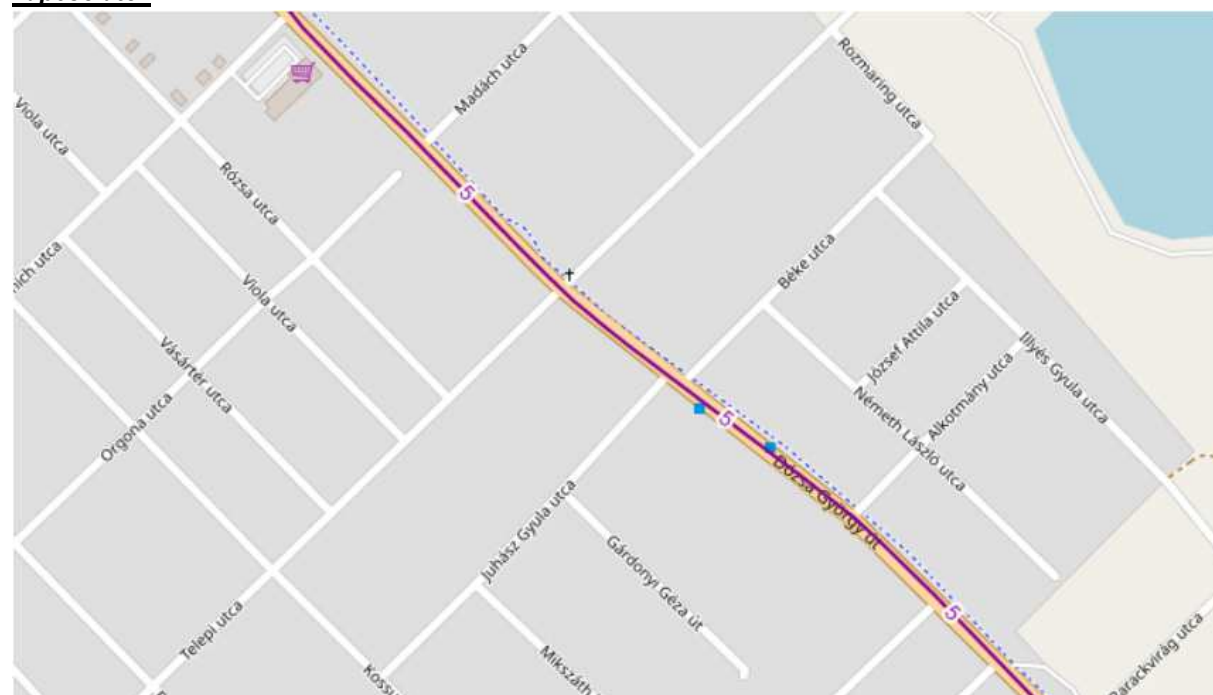
**Döntés:** Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a módosítást támogatja.

### MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

#### Településrendezés



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





A módosítással érintett terület Lajosmizse belterületén, az 5-ös számú út mellett 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**



Utcakép a benzinkútnál . Jellemző az előkertes beépítés, a házak az 1970-es évektől épültek át



Itt is az előkertes beépítés jellemző



Tovább a városközpont felé. Itt is az előkertes beépítés jellemző



A buszmegállóval szemben közeledve a Juhász Gyula utca felé. Szintén előkertes beépítés jellemző

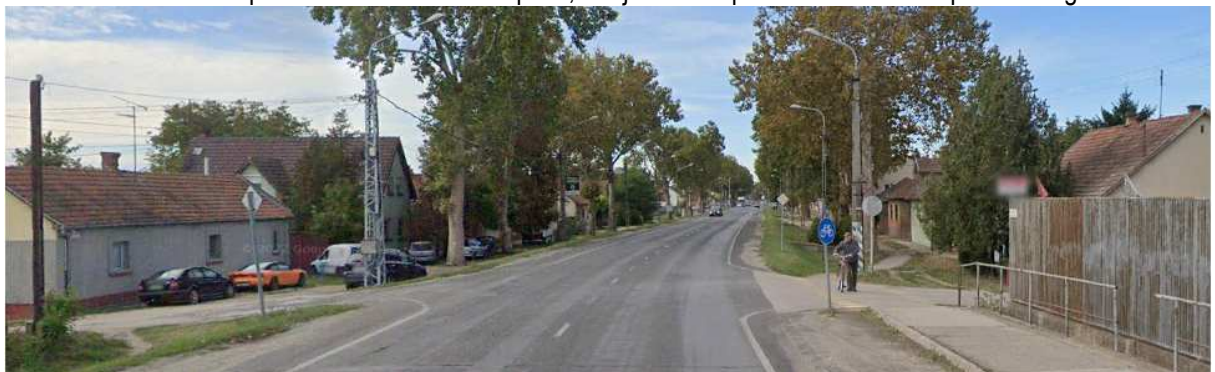




Juhász Gyula utcai kereszteződés előkertés beépítés különösen az újabb építésű házak esetében



Tovább haladva a Telepi utca felé előkertés beépítés, bár jellemző építési vonal nem állapítható meg



Telepi utcai kereszteződés







A Dózsa György út felől nézve a 2 baloldali szomszéd



A jobb oldali szomszéd (balra a beépítetlen telek)



A 2 jobb oldali szomszéd. A sarki telken lévő épület utcavonalra épült, átépítése várható.

#### **Területfelhasználás vizsgálata**

A jelenlegi területfelhasználás: lakóterület, ennek változása nem tervezett.

#### **Településrendezési javaslatok, javasolt szabályozás**

Az előkert nélkül és előkerttel telepítendő területek közötti határ megállapítása a 2017 évben elfogadott „Települési Arculati Kézikönyv (TAK)” alapján történik. A TAK az egyes településrészek történeti elemzése alapján a kérelemmel megegyezően határolta le a jellemzően előkertes és az előkert nélküli területrészeket, a Telepi útnál állapítva meg a váltást. A telkek mélysége elegendő előkerthez is, a meglévő beépítettség is inkább előkertes: a sarki és a közvetlenül mellette lévő telek előkert nélküli; 3 további telek előkertes, a tárgyi telek üres.

Az 5-ös főút mellett a nagy, zavaró forgalom miatt indokolt az előkert lehetővé tétele és itt már nincs olyan történeti, településszerkezeti érték, ami a város eredeti beépítési karakterének, az előkert nélküli beépítésnek megtartását indokolná. Mivel a benzinkút és a Telepi utca között a beépítés módjában, az előkertes kialakítás módjában nincs különbség, az Lk-3 övezetbe történő átsorolás indokolt. Az építési vonalat célszerű meghatározni a következő módon:



A 1100 és 1102 helyrajzi számú telkeken lévő lakóépület utcai baloldali (ÉNY-i) sarokpontját összekötő egyenesre kell esnie a tervezendő épület baloldali sarokpontjának az utca felől nézve. Az építési vonalat a terven jelölni indokolt.

A HÉSZ vonatkozó előírása: 7.§(4)

„(4) Az Lk-3 jelű övezet területén:

- a) Beépítési mód: előkertes, oldalhatáron álló
- b) Beépítettség legnagyobb mértéke: 30 %.
- c) Építménymagasság: legalább 3,5 m – legfeljebb 6,5 m.
- d) Kialakítható legkisebb telekterület: 400 m<sup>2</sup>”

**Az előírás módosítása nem indokolt.**

#### **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**

Az övezeti átsorolás, az előkert módosítása közlekedési szakágat **nem érint**.

#### **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.





