

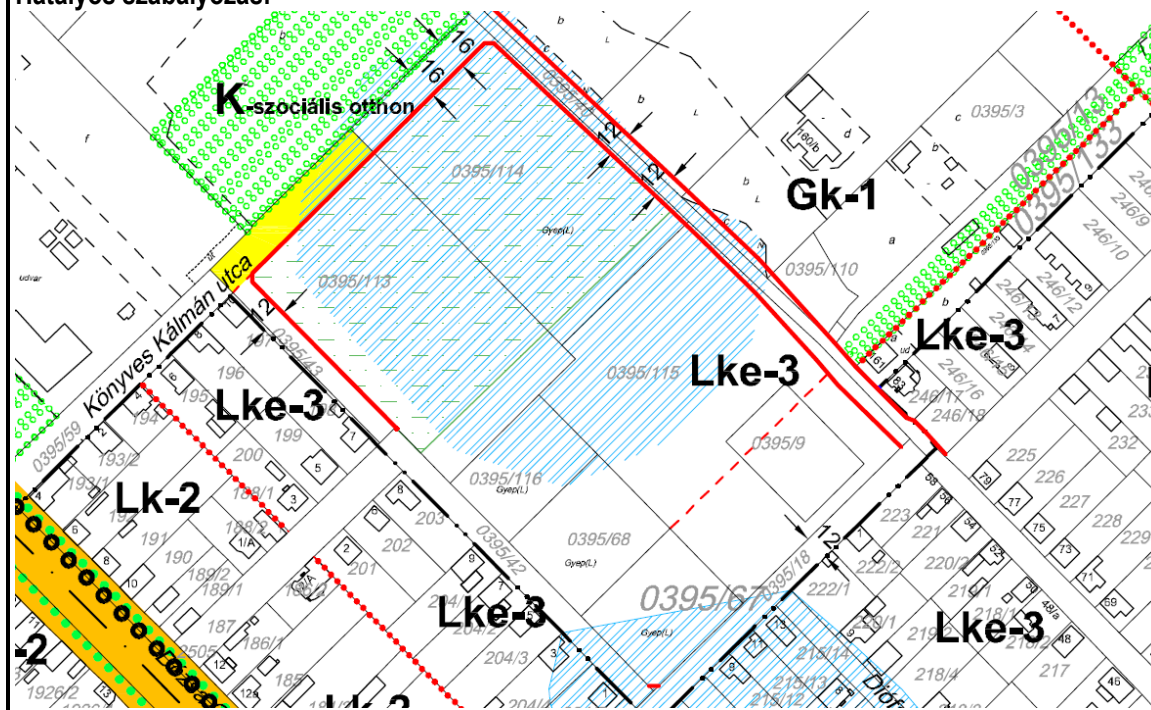
| 9/2022 | KÉRELMEZŐ NEVE | ÉRINTETT SZELVÉNY | MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT HELYSZÍN | HRSZ |
|--------|---------------------------------------|-------------------|---|---------------------------------------|
| | Ingtatlantulajdonosok és önkormányzat | B3 | Pázmány Péter utca – Kálvin utca – Bem utca – Könyves Kálmán utca telektömb | 0395/67-68, 0395/115-116 0395/9 |

Módosítás tárgya:

IV/1 Pázmány utcai lakótömb telkeinek kialakítása a tulajdonosokkal egyeztetett vázlat szerint – Kálvin utca szélességének korrigálása 12 m-ről 16 m-re.



Hatályos szabályozás:



Döntés: Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a módosítást támogatja. 45/2022. (III.17.) 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),

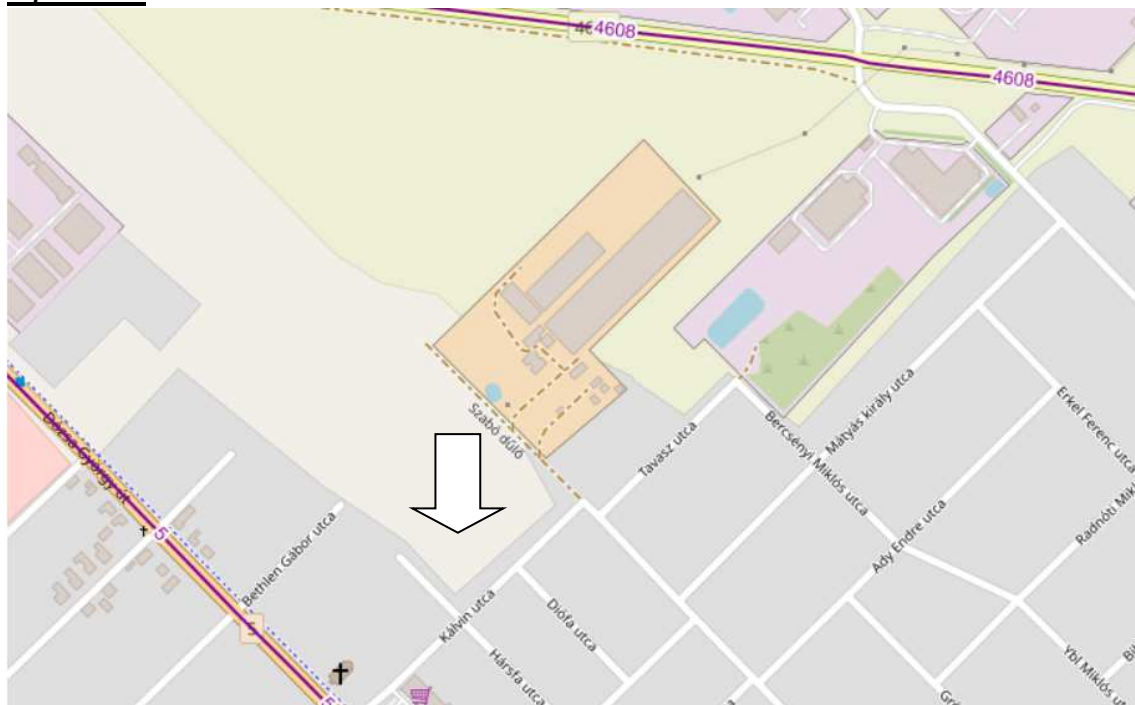
javaslat.

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Településrendezés



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



A módosítással érintett terület Lajosmizse beépített lakóterülete mellett, a Pázmány Péter utca – Kálvin utca – Bem utca – Könyves Kálmán utca által határolt telektömbben 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 tervezési terület



hátterben a Pázmány Péter utca házai



A Kálvin utca ÉK felé nézve, baloldalt a tervezési terület

Területfelhasználás vizsgálata

A jelenlegi területfelhasználás: Lakóterületbe sorolt beépítetlen terület gyep műveléssel

A telekstruktúra és telekméret, tulajdonjogi vizsgálat**LAJOSMIZSE****Külterület 0395/9 helyrajzi szám**

Szektor: 61

Térképszelvény:

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatok | terület | kat.t.jöv. | alosztály adatok |
|--------------------------------|---------|------------|------------------|
| művelési ág/kivett megnevezés/ | ha m2 | k.fill. | ter. kat.jöv |
| | min.o | | ha m2 k.fill |
| ----- | | | |
| . legelő | 4 | 2158 | 2.03 |

LAJOSMIZSE**Külterület 0395/67 helyrajzi szám**

Szektor: 61

Térképszelvény:

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatok | terület | kat.t.jöv. | alosztály adatok |
|--------------------------------|---------|------------|------------------|
| művelési ág/kivett megnevezés/ | ha m2 | k.fill. | ter. kat.jöv |
| | min.o | | ha m2 k.fill |
| ----- | | | |
| . legelő | 4 | 3000 | 2.82 |

2. bejegyző határozat: 50506/1997.04.28

Kárpótlás

LAJOSMIZSE**Külterület 0395/68 helyrajzi szám**

Szektor: 61

Térképszelvény:

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatok | terület | kat.t.jöv. | alosztály adatok |
|--------------------------------|---------|------------|------------------|
| művelési ág/kivett megnevezés/ | ha m2 | k.fill. | ter. kat.jöv |
| | min.o | | ha m2 k.fill |
| ----- | | | |
| . legelő | 4 | 3000 | 2.82 |

2. bejegyző határozat: 50506/1997.04.28

Kárpótlás

LAJOSMIZSE**Külterület 0395/115 helyrajzi szám**

Szektor: 61

Térképszelvény:

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatok | terület | kat.t.jöv. | alosztály adatok |
|--------------------------------|---------|------------|------------------|
| művelési ág/kivett megnevezés/ | ha m2 | k.fill. | ter. kat.jöv |
| | min.o | | ha m2 k.fill |
| ----- | | | |
| . legelő | 5 | 1.4371 | 5.99 |
| | 6 | | 6531 4.11 |
| | | | 7840 1.88 |

I. rész

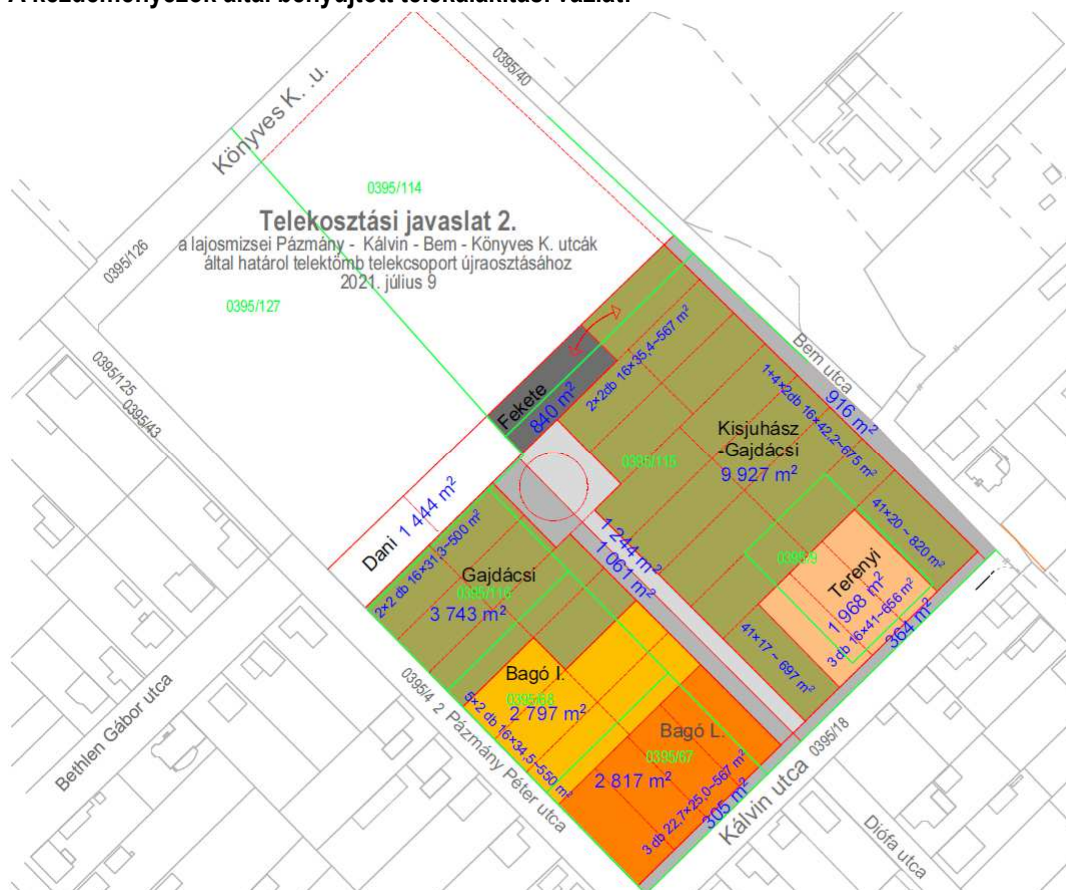
1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatai | terület | kat.t.jöv. | alosztály adatai |
|--------------------------------|-------------------|------------|--------------------------|
| művelési ág/kivett megnevezés/ | ha m ² | k.fill. | ter. kat.jöv |
| min.o | | | ha m ² k.fill |
| legelő | 4 | 2405 | 2.26 |

A teljes terület 2 1934 m². A telekalakítást megelőzően a belterületbe vonást és a termőföld más célú hasznosítását a földügyi hatósággal engedélyeztetni kell.

Településrendezési javaslatok, javasolt településszerkezet

A településszerkezeti terv megváltoztatása alapvetően nem szükséges, a közterület szélesítése (korrekciója) okán módosul kis mértékben. A Kálvin utca 16 m-re szélesítéséről a képviselő-testület döntött, szakmai szempontból indokolt. A beépítésre szánt terület némileg csökken.

A kezdeményezők által benyújtott telekalakítási vázlat:

A zsákutcás kialakítás nem szerencsés. Ebben az esetben a közművesítés problémás, közcélú vízvezeték zsákvezetékként nem létesíthető, az elektromos betáplálás viszont csak egy mérőt tesz lehetővé, (a magánút telekhatárán) kivéve, ha a kialakított kiszolgáló út közhasználatra átadott magánút vagy közút.

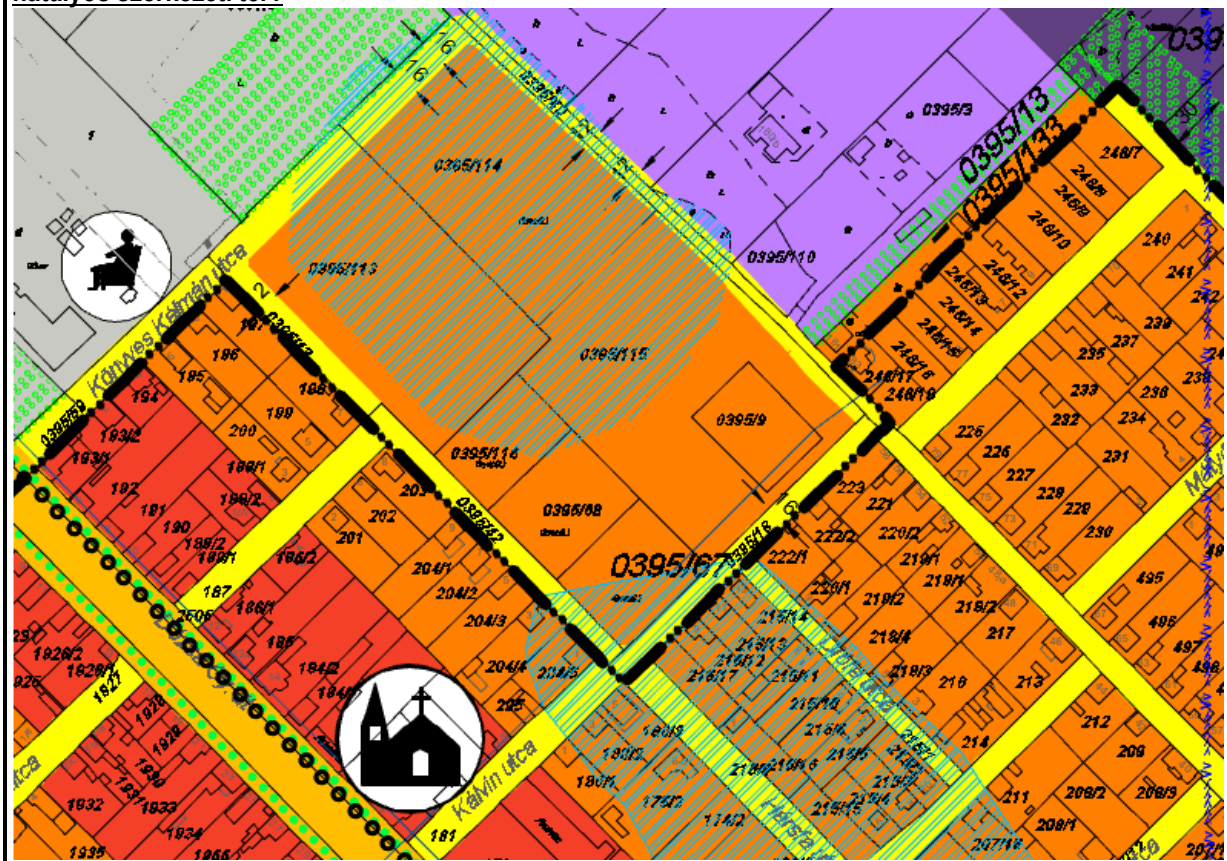
Szabályozás módosítási javaslat:

HÉSZ „8. §³⁹ (1) Az Lke övezet területén a kialakult, alacsony laksűrűségű, kertvárosias beépítést figyelembe véve jellemzően kertes családi házak, valamint az OTÉK szerinti építmények helyezhetők el, kivéve az üzemanyagtöltőt.

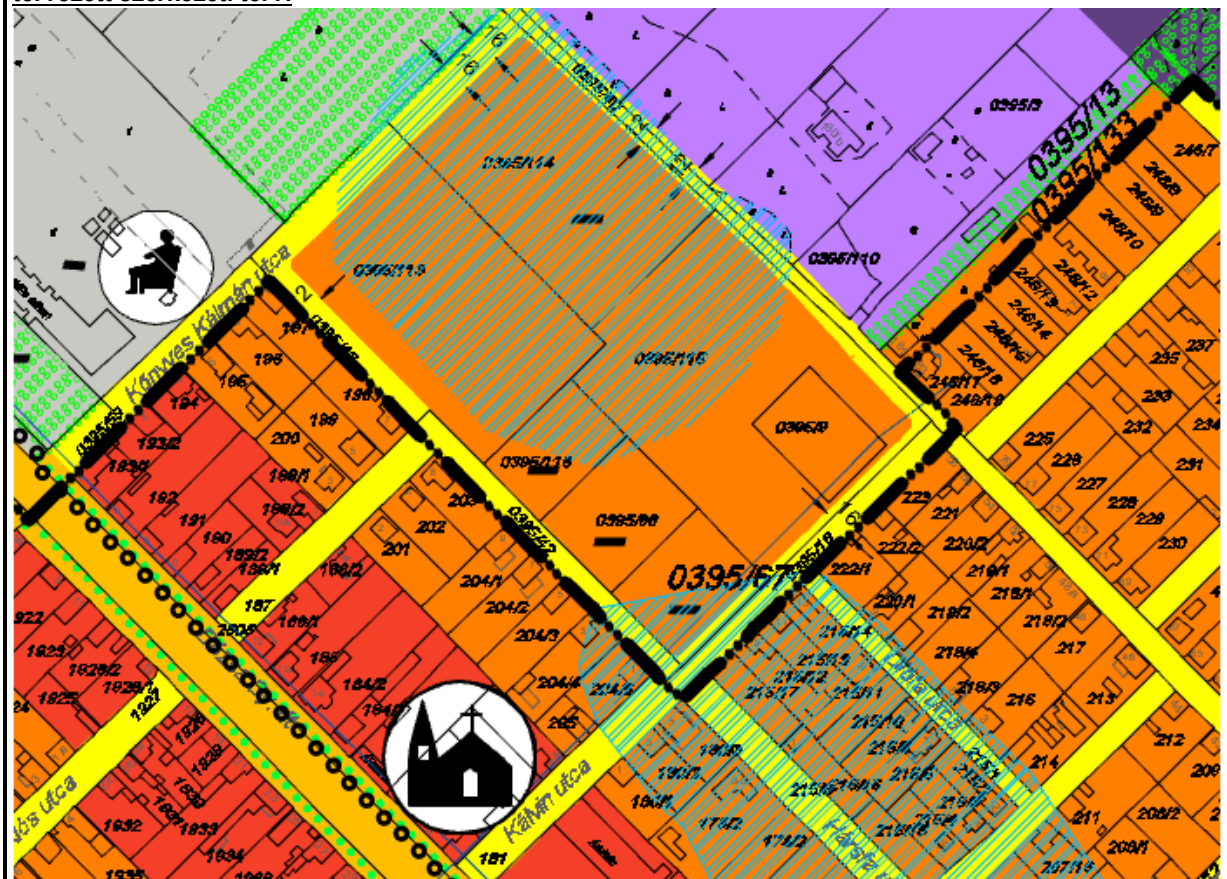
- Beépítettség legnagyobb mértéke: 30 %.
- Kialakítható legkisebb telekterület: 500 m².
- Hátsókert: legalább 6,0 m.

| | |
|--|---|
| <p>d) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %.</p> <p>e) Állattartó épületek összes bruttó alapterülete legfeljebb 20 m².</p> <p>f) Telek közterületi homlokvonalának kialakítható legkisebb szélessége: 16,0 m.</p> <p>g)⁴⁰</p> <p>h) Az övezetben részleges közművesítettség biztosítandó.”</p> <p>„(4) Az Lke-3 jelű övezet területén:</p> <p>a) Beépítési mód: a meglévő beépítéshez illeszkedő, jellemzően 5,0 m előkertes, oldalhatáron álló.</p> <p>b) Építménymagasság: legalább 3,5 m – legfeljebb 6,0 m.</p> <p>c)⁴¹ Építési helyen belül bárhol lévő meglévő épület felújítható, bővíthető, lakássá alakítható, rendeltetése megváltoztatható az egyéb övezeti előírások betartásával. A kötelező előkert méretet ekkor nem kell figyelembe venni.</p> <p>d)⁴² Épület fennmaradásánál a <u>c) pont</u> alkalmazandó.</p> <p>A szabály módosítása nem indokolt. A telekosztás során a magánút szélessége legalább 12 m legyen, így később ez közterületként átadható az önkormányzatnak, amennyiben a zsákutca jellege megszűnik. Olakhatáros beépítés esetén legalább 16 m telekszélesség és legalább 25 m telekmélység kialakítása javasolt. A saroktelkek lehetőleg szélesebbek legyenek, mint 16 m, mert ott mindkét oldalról biztosítani kell az 5 m előkertet.</p> | |
| 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 | |
| A telek övezeti átsorolása, az építménymagasság 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. | |
| MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT | |
| A településszerkezeti terv változása | Lke kertvárosias lakóterületből 0,0671 ha átkerül Köu közlekedési területbe |
| Biológiai aktivitásérték (BIA) változás | Mivel újonnan beépítésre szánt terület nem keletkezik, nem kell vizsgálni. |

hatályos szerkezeti terv

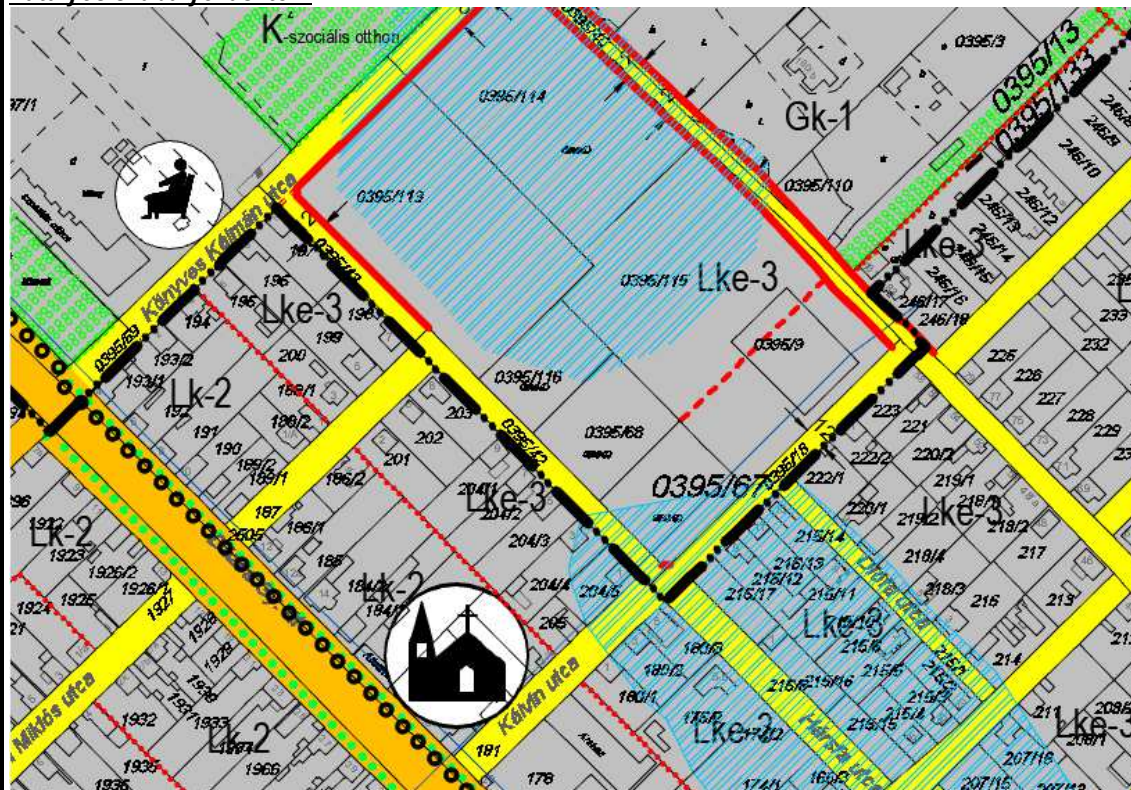


tervezett szerkezeti terv:



| | |
|--------------------------------------|---|
| A szabályozási terv változása | Szabályozási vonal kerül 16 m széles útterülettel a Pázmány P. utca ÉNY-i oldalára. A kérelmezők által benyújtott telekalakítás irányadó jelleggel a tervre felkerül |
| A helyi építési szabályzat változása | A módosítás okán nem módosul |

hatályos szabályozási terv



tervezett szabályozási terv:

