

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. január 27-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Településrendezési eszközök 2022 évi módosításáról és rendezési terv felülvizsgálatáról döntés

Az előterjesztést készítette:

Kovács Gábor
települési főépítész
Önkormányzati Iroda

Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:

Pénzügyi Ellenőrző Bizottság
Mezőgazdasági, Környezetvédelmi és
Városstratégiai Bizottság
Önkormányzati Bizottság

Törvényességi ellenőrzésre megkapta:

Muhariné Mayer Piroska
aljegyző

dr. Balogh László sk.
jegyző

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata
Képviselő-testületének 2022. január 27-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Településrendezési eszközök 2022 évi módosításáról és rendezési terv felülvizsgálatáról döntés

Iktatószám: LMKOH/300/2/2022

Tisztelt Képviselő-testület!

A település rendezési tervének a felülvizsgálata régóta napirenden van. Ennek a háttérében a vonatkozó kormányrendelet: *az országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) változása van, aminek egy korábbi módosítása jelentősen átalakította a rendezési tervekre vonatkozó kereteket. *Az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) és a vonatkozó kormányrendelet újabb és újabb határidőket állapított meg az önkormányzatok számára, amikor a rendezési terveiket összhangba kell hozniuk a megváltozott OTÉK-kal. A Képviselő-testület is hozott már döntést 2021-ben arra vonatkozóan, hogy a felülvizsgálati munkát elindítsuk. Korábban az országos rendezési terv változása, azt követően a megyei rendezési terv előbbihez való hozzáigazítása elfogadásának hiányában a hozzájuk való kötelező illeszkedés nem volt lehetséges; 2021 évben pedig a rendezési tervek tartalmi követelményéről szóló kormányrendelet lecserélése miatt volt érdemes kivárni a változások végét. A jelenlegi jogszabályi környezet szerint, a régi tervek 2023. december 31-ig módosíthatók, a megváltozott kormányrendelet szerinti kereteknek megfelelő új rendezési tervet pedig 2024. január 1-ig kell elfogadni.

I. Rendezési terv MÓDOSÍTÁSA (1. sz. melléklet)

A legutóbbi módosítás óta beérkezett néhány kérelem, amelyeknél felülvizsgálat nélkül is elindítható a módosítási eljárás, amit a fenti határidőig el kell fogadni. Ezek a kérelmek konkrét beruházásokhoz kapcsolódnak, ezért esetükben indokolt az egyeztetési eljárás gyorsabb lefolytatása érdekében azok helyszíneit kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani. Ebben az esetben ún. tárgyalásos eljárás keretében történhet a rendezési terv adott részének a módosítása. A kérelmeket az 1. melléklet tartalmazza I/1 – I/11 sorszámokkal.

A korábbi gyakorlatunknak megfelelően ezen kérelmek esetében Étv. 30/A. §-a szerinti településrendezési szerződést kötünk a kérelmezőkkel a cél megvalósítása, illetve a tervezési költségek viselése céljából. A kérelmek mindegyike jelenleg beépítésre nem szánt területre vonatkozik, amit beépítésre szánt területté kívánnak átsorolni. Az átsorolás következtében bekövetkező ingatlanérték növekményt a településrendezési szerződés részeként megfizetendő településfejlesztési hozzájárulás címen vettük figyelembe. A hozzájárulás számítása az átsorolással érintett területmérték alapján történik, mértéke évtizede 20 Ft/m². A hozzájárulás mértékének felülvizsgálatát indokolhatja a bekövetkezett infláció és az eltelt időben bekövetkezett ingatlanár emelkedés egyaránt, *ezért javasolom annak felülvizsgálatát*. Egyéb tényezők tekintetében a korábbi feltételek változatlanok maradnának. Ezek főbb pontjai: a kérelmező fizeti a tervezés rá eső részét, tudomásul veszi, ha a változtatás miatt kompenzációs eszközöket kell használni (pl. védő fásítás, stb.); az Önkormányzat 5 év után, ha nem valósult meg a beruházás, felülvizsgálhatja kártalanítás nélkül a módosítást.

A módosítási tételek közé besoroltunk három további, önkormányzati tulajdonú ingatlant érintő tételt is, amelyek korábban már több előterjesztés kapcsán szóba kerültek. Egyik ezek közül a Lázár Bence Sportcentrum és az Eötvös Lóránt utcai sorházak telekvégében lévő árok közötti terület átsorolása sorházi ingatlanok építésére alkalmas területté.

A terület korábban az új bölcsőde lehetséges helyszíneként merült fel, azonban többek közt a más célra alkalmasabb fekvése miatt született döntés a bölcsőde jelenlegi helyszínre építésére és ezen terület szabadon hagyására. Itt sorházi épületek elhelyezésére alkalmassá tennénk az övezeti besorolást. A területet itt is kiemelt fejlesztési területté kell nyilvánítani.

A második tétel a bezárt, rekultivált szeméttelep (0241/12 és 0241/3 hrsz-ok) depón kívüli terület részére vonatkozik. A területre ún. indikatív vételi ajánlatot nyújtott be a Manitu Power Kft, napelempark létesítése céljából. A két terület kb. 8 ha, ennek kb. felét foglalja el a depó, a fele, kb. 4 ha üres, parlagterület. Az előterjesztés elkészítése előtt egyeztetünk a vélhetően érintett hatóságokkal, amelyek nyilatkozata szerint elviekben lehetséges a parlag területrészek leválasztása a szeméttelpről és naperőműként való hasznosítása. Erre alkalmassá teszi a közeli középvezetű távvezeték is. Javaslatom, hogy a beérkezett konkrét ajánlattól függetlenül is kezdjük meg a terület naperőmű telepítésére alkalmassá tételét. Ezzel elvi lehetőség lesz akár más szereplő részére eladni, vagy bérbe adni, akár adott esetben saját forrásból erőművet építeni. Utóbbi elvi lehetőségénél figyelembe kell venni, hogy naperőmű telepítéséhez előzetes áramhálózati szolgáltatói hozzájárulásra van szükség – amiről az ajánlattevő is említést tesz – és ennek birtokában telepíthető erőmű, azaz ha a hálózat és az állomás fogadóképes. Amennyiben az ajánlat III/1 pontja szerinti METÁR tenderen a helyi „rátáplálási” kapacitás elfogy, úgy ez a lehetőség megszűnik.

Az önkormányzati vagyona vonatkozó szabályozás miatt csak árverésen értékesíthető vagyonelem, döntés csak arról hozható, hogy kijelöli-e az önkormányzat értékesítésre az adott területet és milyen feltételekkel.

A harmadik önkormányzati érdekű tétel az Egészség ház parkolási lehetőségeinek bővítésére irányul. A parkolási férőhelyek bővítésére lehetőség a jelenlegi kocsibejáró melletti teleksáv kisajátítása, amivel a bejáróról megközelíthető parkolók lennének kialakíthatók akár a dolgozók, akár az intézményt látogató betegek számára.

II. Rendezési terv FELÜLVIZSGÁLATA (2. sz. melléklet)

A felülvizsgálati eljárás lefolytatását a fentiek szerint több éve tervezzük. Ennek megfelelően a felülvizsgálathoz elég sok szempont, javaslat gyűlt össze, ezek jelentős hányada a használat tapasztalatai és a településfejlesztés újabb szempontjai, de van kérelem is ezek között.

A felülvizsgálat az eljárásrend szerint mindenképpen teljes eljárásban lehetséges.

Az előterjesztés 2. mellékleteként a felülvizsgálat során felmerült érdemi szempontok felsorolása szerepel, ezeken kívül a jogszabályhoz való alkalmazkodásra, illetve kisebb jelentőségű korrekciókra is szükség van az új terv készítése során.

III. Koncepcionális területfejlesztési kérdések (3. sz. melléklet)

Ezen tételek a felülvizsgálat során a lehetséges fejlesztési irányokat tartalmazza. Ezen területek esetében elsősorban önkormányzati területszerzéssel lehetne irányított lendületet adni a lakó, illetve gazdasági célú területfejlesztéseknek. A tételek közül be lehet emelni a felülvizsgálat szempontjai közé.

IV. Távlati területfejlesztési lehetőségek (4. sz. melléklet)

A konkrét rendezési tervi felülvizsgálaton túl, kifejezetten távlati fejlesztési irányok.

A város településképeinek védelméről szóló 38/2017. (XII.15.) Önkormányzati rendelet (TKR) módosítása, felülvizsgálata

A rendezési terv módosításával és felülvizsgálatával egyidejűleg a település építészeti arculatát meghatározó jogszabály, a településképi rendelet felülvizsgálatát is célszerű elindítani, mivel a két szabályozó összefügg és a hatályba lépése (2018. január 1) óta tapasztalatok gyűltek az alkalmazásáról.

Emlékeztetőül a rendeletről néhány főbb gondolat:

- településképi eljárás szükséges a Dózsa György út melletti beépítésre szánt területeknél és a helyi védett épületekhez az építési tevékenységekhez;
- szabályok vannak meghatározva a kerítések anyagára és méretére; illetve a közterületi burkolásokhoz, zöldfelületi mértéket és vízelvezetési megoldási kötelezettséget tartalmazva.

A tapasztalatok szerint szükség lenne az egy lakásnál több önálló rendeltetési egységet magába foglaló építkezéseknél is az előzetes településképi kontrollra (elhelyezkedéstől függetlenül), illetve ezen nagyobb építkezéseknél a közterület kötelező rendezésére. Ezen kívül a reklámhordozók formai megoldásának szabályozására, különösen a Zöld város beruházás felújítással érintett közterületein.

Hasonlóan problémás mértéket kezd öltetni az ingatlanokban a rendeltetési egységek számának és rendeltetésének megváltozása, így szükségesnek látszik azokat bejelentéshez kötötté tenni.

I. Rendezési terv tárgyalásos eljárásban való MÓDOSÍTÁSÁHOZ kapcsolódó kérelmek, tételek:

I/1-4. *Lévai Csilla* meglévő baromfinevelő telephelyekkel kapcsolatos kérelmek:

I/1/a. Alsólajoson a „0300/26.hrsz.-on baromfinevelő épületek vannak kiszolgáló építményekkel, trágyatárolókkal, utakkal, egyéb berendezésekkel.

I/1/b. 0300/8.hrsz. -ból 17085 m² átsorolását, kérjük, mivel azon baromfinevelő és trágyatároló épületek vannak, utakkal, kapukkal együtt és kizárólag baromfitevékenység

I/2. Egy másik támogatási kérelemben VP. 3297941300 további 4 db 16 m x 105 m méretű baromfinevelő épületet és egy trágyatárolót szociális épületet kívánok megvalósítani a

I/3. A 0300/21.hrsz.-ú ingatlanon jelenleg 3 db baromfinevelő épülettel egy telep működik, trágyatárolóval, terménytárolóval és egyéb kiszolgáló helyiségekkel.

I/4/a. 0296/54.hrsz.-on ugyancsak baromfinevelő épületek vannak kiszolgáló építményekkel, trágyatárolókkal, utakkal, egyéb berendezésekkel.

I/4/b. Egy további támogatási kérelemben VP. 3297941300 további 8 db 16,20 m x 110,15 m méretű baromfinevelő épületet és egy trágyatárolót szociális épületet kíván megvalósítani a

I/5. *Varga Imre* közúti áruszállítói telephely a 0394/42 és /44 hrsz-oknál (új tojásfeldolgozó üzem és felüljáró lehajtója között, Magyarvíznél lévő szervizút felhasználásával.

I/6 *Pávai Zoltán* 0296/48 és 0296/50 hrsz Mezőgazdasági üzemi területbe sorolása.

I/7. *Sándor György* kérelme a Geréby bekötő út melletti gazdasági terület bővítésére.

I/8. Szeméttelp területének depón és műtárgyakon kívüli részének naperómű céljára hasznosíthatóvá tétele – önkormányzati vagy külsős szereplő által:

I/9. *Sportpályán kívüli* önkormányzati területrész hasznosítása sorházi telkek kialakítására.

I/10. *Egyszi parkolási* problémáinak kezelése

I/11. Szőrösné Kisjuhász Éva kérelme a 0268/3 és /20 hrsz-ú ingatlanokkal, tervezett elkerülő út nyomvonalával kapcsolatban.

II. Rendezési terv FELÜLVIZSGÁLATÁHOZ kapcsolódó tételek, szempontok:

II/1. Füzes horgász-tó melletti horgászházak ügyének rendezése.

II/2. Szőke Zoltán kérése a Ricsovány major szomszédságában lévő ingatlanaival kapcsolatban.

II/3. Rózsa utca telkeinek kétoldali beépítésének vizsgálata.

II/4. Szent Vendel utcai telkek kétoldali beépítésének vizsgálata

II/5. Novus ipari területének Jókai utcai végében lakóövezet kialakítása

II/6/a, /b Buckói út mellett beépítésre szánt lakóövezet kijelölése

II/7. Klábertelepen, a kláberi hátsó, aszfaltos bekötő út környezetében alacsony minőségű, nagy kiterjedésű, összefüggő földterület alkalmas lehet egy kifejezetten nagy teljesítményű, ~50 MW-os naperómű telepítésére.

II/8. Orgona utca Dózsa György út felőli részének szabályozási kérdései

II/9. Profinox Kft kérelme a Szív utca - Dózsa utca tervezett gyűjtőúttal kapcsolatban.

III. Koncepcionális területfejlesztési kérdések

III/1. Területszerzés a Sportpálya mögött, lakóterület céljára. Az II/1. és II/3 pontokhoz részben kapcsolódóan:

III/2. Területszerzés a Kölcsey utca Jókai utca és Vásártér közötti szakaszán, lakóterület céljára. A II/1-hez részben kapcsolódik.

III/3. Területszerzés gazdasági terület céljára

III/3/a Erre a célra szóba jöhetnek a Ceglédi úti körforgalom 4. ágából kiinduló, a jelenlegi gazdasági területeken túli területek. A terület felhasználhatóságának függvénye az „előtte” lévő területek hasznosítása, az út kialakítása.

III/3/b. A szennyvíztelep előterében, az Elkerülő út melletti lévő területek:

III/4. Geréby és Bartal major közötti összekötő út létesítési feltételeinek vizsgálata.

IV. Távlati területfejlesztési lehetőségek

IV/1. Kossuth Lajos utca folytatásában területszerzés, a Dózsa György út mellett megfontolandó gazdasági terület létesítése, a belsőbb részeken lakó célú hasznosítás.

IV/2 Széchenyi utcai volt háziipar területéről az ipari funkciók lakott területen kívülre költöztetése

I. Határozat-tervezet

.../2022. (.....) ÖH

Lajosmizse Város településrendezési eszközeinek 2022. évi módosításáról, a város rendezési terve és településképi rendelete felülvizsgálatának elindításáról

1. Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a város településrendezési eszközei módosításának elindításáról dönt a következők szerint:
 - a. a módosítás tételei az előterjesztés 1. sz. melléklete szerinti tételek
 - b. a kérelmezőkkel településrendezési szerződést kell kötni. A településrendezési szerződés tartalmára a Képviselő-testület által korábban jóváhagyott tartalom érvényes, annak értelemszerű módosításával a következő eltéréssel: a településfejlesztési hozzájárulás mértéke 20 Ft/m² helyett ... Ft/m² mértékre változik.
 - c. felhatalmazza a Polgármestert a településrendezési eszközök tervezésére tervezési szerződés(ek) aláírására; a kérelmezőkkel b) pont szerint kötendő településrendezési szerződések aláírására.
2. Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a város településrendezési eszközei felülvizsgálatának elindításáról dönt a következők szerint:
 - a. a felülvizsgálat során figyelembe kell venni az előterjesztés 2. sz. melléklete szerinti tételket, valamint az előterjesztés 3. és 4. melléklet ... pontjait, valamint a rendelet során keletkezett tapasztalatokat a főépítész iránymutatása alapján.
3. Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a város településképének védelméről szóló 38/2017. (XII. 15.) rendelet (TKR) felülvizsgálatának elindításáról dönt az előterjesztésben foglaltak szerint.

II. Határozat-tervezet

.../2022. (.....) ÖH

Döntés a 0241/12 és 0241/3 hrsz-ú ingatlanok hulladékdepó által el nem foglalt terület részének értékesítésre kijelöléséről

Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete nem jelöli ki értékesítésre a Lajosmizse, 0241/12 és 0241/3 helyrajzi számú ingatlanok hulladékdepó által igénybe nem vett terület részeit.

Lajosmizse, 2022. január 20.

Basky András s.k.
polgármester

I. Rendezési terv MÓDOSÍTÁSÁHOZ kapcsolódó kérelmek, ügyek

Lévai Csilla meglévő baromfinevelő telephelyekkel kapcsolatos kérelmek:

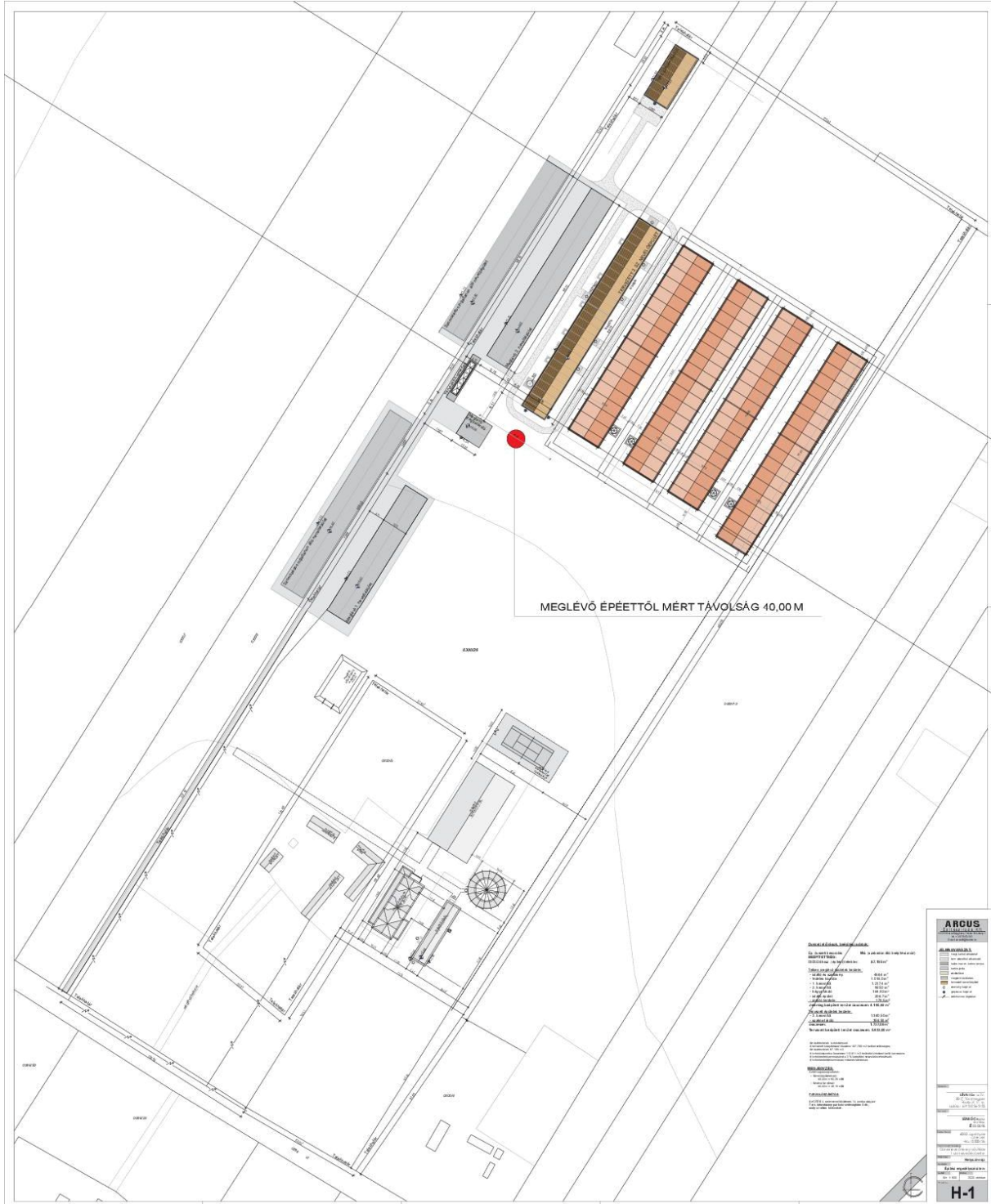
I/1/a. Idézet a kérelemből: Alsólajoson a „0300/26.hrsz.-on baromfinevelő épületek vannak kiszolgáló építményekkel, trágyatárolókkal, utakkal, egyéb berendezésekkel.

Itt vállalkozásunk a Vidékfejlesztési Programban 3287948757 támogatási okirattal egy darab 20.000 férőhelyes baromfitelepet tervez/ szénatárolóval megvalósítani. 1 db 12,76x100,76 baromfiók, és 1 db 10x30 fm szénatároló. Csatolom a [2.sz.](#) rajzot:



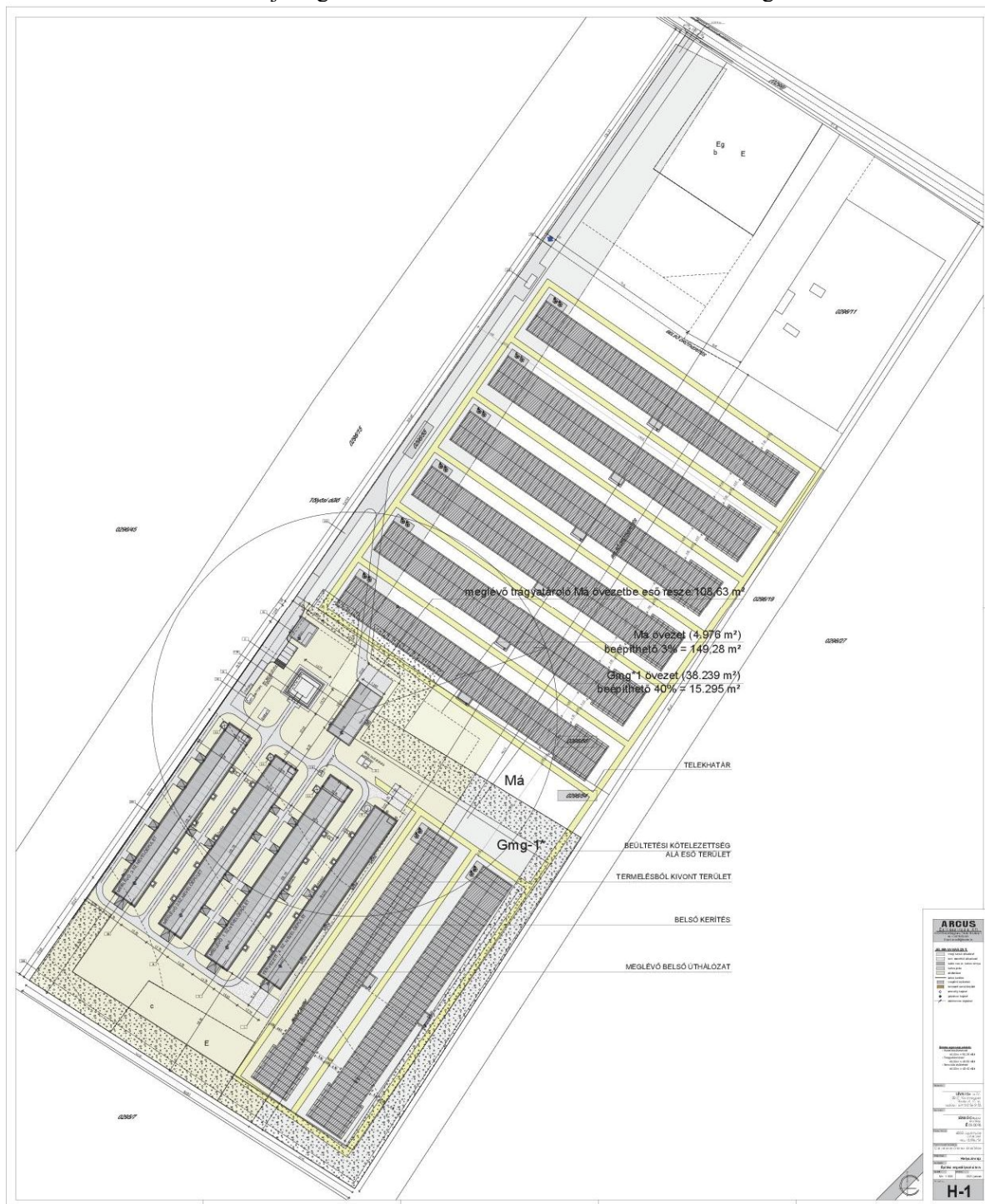
I/2. Egy másik támogatási kérelemben VP. 3297941300 további 4 db 16 m x 105 m méretű baromfinevelő épületet és egy trágyatárolót szociális épületet kívánok megvalósítani a kiszolgáló létesítményekkel.

Ezen a telephelyen jelenleg is lóistállók, fedett istálló van megépítve, továbbá teniszpálya, lovak mozgatására kinti pálya, valamint baromfinevelő épületek, a telephely annyira beépített, s a további négy ól megépítésével indokolt a teljes 87155 m² rendezési terv módosítása a kérelmem alapján.



I/4/b. Egy további támogatási kérelemben VP. 3297941300 további 8 db 16,20 m x 110,15 m méretű baromfinevelő épületet és egy trágyatárolót szociális épületet kíván megvalósítani a kiszolgáló létesítményekkel, a 0296/54 és 0296/56.hrszú telephelyeken.

I/4/a és /b összefoglalva: A 0296/54.hrsz.-on a fennmaradó 1842 m² szeretnénk átsorolni, és a 0296/56 hrsz.-ú terület 55720 m² teljes egészét szeretnénk a rendezési terv szerint Gmg-1* övezetbe átsorolni.



Itt lehetséges probléma forrás, hogy a tervezett beruházás közvetlen közelében van a 0296/11 helyrajzi számú tanya, illetve közel van több további tanya is, amelyek idegen tulajdonúak.

A következő oldalon együtt látható az összes helyszín, piros körrel jelölve a problémásan közelinek tűnő idegen, és piros-kék körrel jelölve a közeli saját ingatlanokat.

A Kérelmező által benyújtott szakértői vélemények szerint az I/1-2 és az I/4/a-b kérelmek szerinti telepeken a bűzhatás határértéke lakóházra 55 m. A I/4 kérelemnél a 0296/11 hrsz-ú ingatlan lakóépülete kb.65 m-es távolságra esik a tervezett ólaktól. A szakértői anyagok a terv részei lesznek.



I/5. Varga Imre közúti áruszállítói telephely a 0394/42 és /44 hrsz-oknál (új tojásfeldolgozó üzem és felüljáró lehajtója között, Magyarvíznél lévő szervizút felhasználásával.

Tisztelt Címzett!

2015-ben kezdtem a fuvarozási tevékenységet, 2018-ra sikerült elérni, hogy már 6 kamionnal fuvaroztunk, 2020-ra pedig már 9-re fejlődött a csapat létszáma. A folyamatosan növekedő megrendelés állomány miatt és hogy az autóknak ne legyenek üres útjaik, ömlesztett építőanyag kereskedelemmel bővítettem a tevékenységemet.

Az évek elteltével és a csapat létszám növekedésével egyre nagyobb gondot jelentett a kamionok parkolása, karbantartása és mosása. Az eddigi kis telephelyünk, már gátolja a cégünk a fejlődését. A következő években szeretnénk az autók számát növelni és a fuvarozás más ágazatai felé fordulni.

Megfelelő méretű telephely hiányában gondot okoz az építőanyagok tárolása és így a megrendelők kiszolgálása. Új telephelyünkön létrehoznánk egy új irodát, a dolgozók számára egy megfelelő kiszolgálóhelységet, kamionjaink javításához és karbantartásához egy kiváló szerelő csarnokot és a mosáshoz egy jó minőségű kamionmosót is.

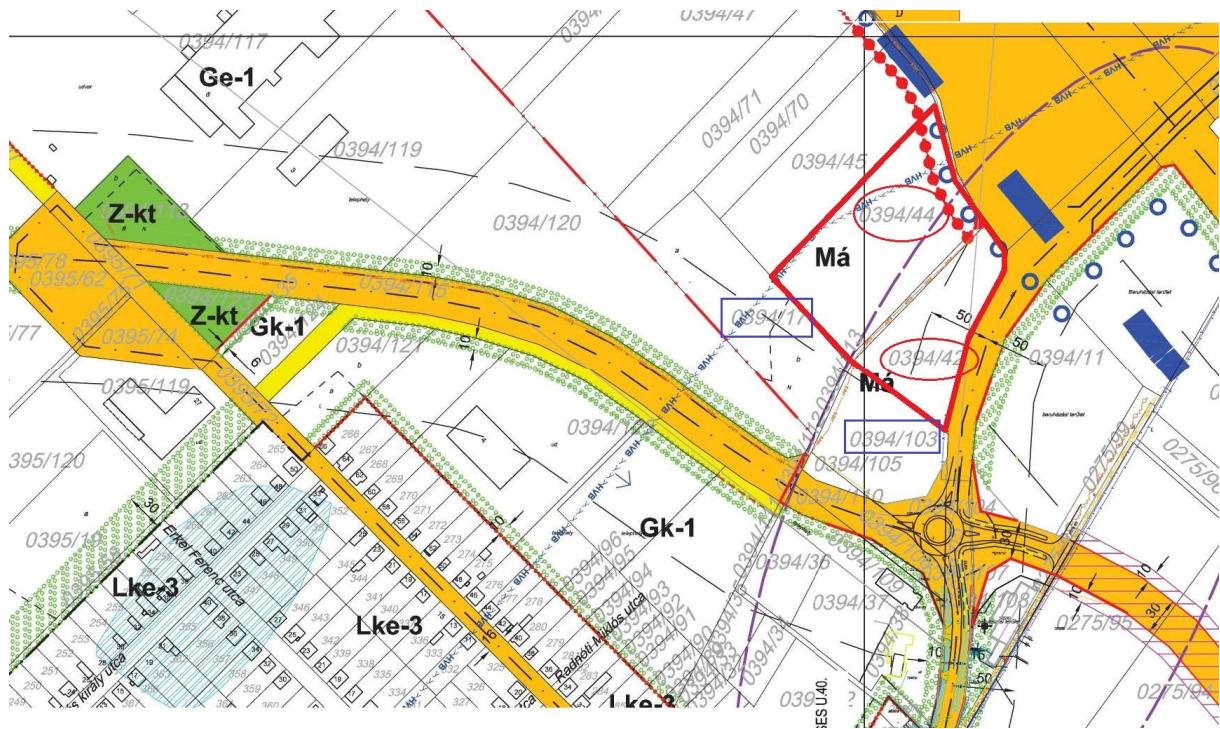
A szóban forgó terület (Lajosmizse külterület 0394/42 és a 0394/44 hrsz.) megvásárlása és ipari területté való átminősítése, megoldaná a mostani problémáinkat és a jövőben lehetőséget nyújtana cégünk további fejlődéséhez, új munkahelyek teremtéséhez. Nem utolsósorban, mivel ez a terület Lajosmizse ipari részén és az autópálya mellett helyezkedik el, így nem zavarnánk a helyi lakosokat és nem akadályoznánk a városi közlekedést.

Segítségüket előre is köszönöm!

Tisztelettel: Varga Imre

VARGA IMRE E.V.





A jelenlegi szabályozáson pirossal vastagon keretezeten, az érintett helyrajzi számok piros körben, jelölve a kért változás. A terület jelenleg nem szomszédos a gazdasági területtel, azaz a kék négyzettel keretezett ingatlanok bevonása is indokolt, ami nem a kérelmező tulajdona. A bevonás miatt megkeressük az érintetteket.

A terület feltárása az Elkerülő út mellett húzódó szervizútról lenne lehetséges. A jelenleg mezőgazdasági területek feltárását szolgáló, 4 m széles önkormányzati út áthelyezése és kiszélesítése indokolt, a módosításba be kell vonni a kérelemmel érintett ingatlanok környezetét is.

I/6 Pávai Zoltán 0296/48 és 0296/50 hrsz Mezőgazdasági üzemi területbe sorolása.

Tárgy: Lajosmizse Város Rendezési tervének felülvizsgálati kérelem szám:

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Képviselő-testület!

Pávai Zoltán mezőgazdasági vállalkozó (őstermelő) Lajosmizse hrsz) alatti lakos azzal a kérelemmel fordulok Tisztelt Polgármester Úrhoz és a Tisztelt Képviselő-testülethez, hogy szíveskedjenek felülvizsgálni és módosítani a Lajosmizse 0296/48, 0296/50 hrsz-ú területeim beépíthetőségét, hogy kedvező döntésük esetén mihamarabb el tudjam kezdeni a tervezési folyamatot.

Kérésem Indokai:

2005. óta folytatok mezőgazdasági tevékenységet Lajosmizsén. Bejegyzett nagy létszámú baromfi (házityúk) állattartó telepet üzemeltetek. 15 éve élek családommal itt. Tevékenységem székhelye Lajosmizse Alsólajos tanya 428/b (0296/48, 0296/50 hrsz.)

A Helyi Iparüzési Adómmal valamint a járműveim után megfizetett súlyadók összegével hozzájárulok Lajosmizse Város költségvetéséhez. Az általam előállított vágó- és előnevelt baromfi a helyi lakosság körében is igen népszerű. Felmérve a helyi és a környező települések igényeit, a házas jellegű előnevelt, vágó- és vágottbaromfira folyamatos a kereslet egész évben.

Hogy még nagyobb mértékben és folyamatosan ki tudjam elégíteni a fogyasztók igényeit, az alábbi gazdaságfejlesztő beruházásokat tervezem megvalósítani a közeljövőben:

- négy darab baromfi-nevelő épületet (1800 m²)
- egy baromfi (házityúk) vágóhidat (100 m²)
- Trágyatároló (100 m²)
- géptároló (400 m²)
- Alomtároló (400 m²).

Közvetlen kisfogyasztói, lakossági igényeket kielégítő, bejegyzett, nyilvántartott házityúk vágóhid sem Lajosmizsén, sem a környező településeken nincs. Vásárlóim nagyszámban jelezték igényüket a vágóhid vonatkozásában.

A tervezett vágóhid és baromfinevelő beruházások, 10-15 fő helyi lakos számára állandó és folyamatos munkalehetőséget biztosítana.

A jelenlegi telekterületem a 0296/48, és 0296/50 hrsz.-on együttesen: 40.704 m². A meglévő épületek beépített alapterülete, hrsz.-onként:

- 0296/48 hrsz: állattartó épület 600 m², valamint egy lakóépület 45 m².
- 0296/50 hrsz: trágyatároló: 129,2 m²

A jelenlegi övezeti besorolásom a területeim 3%-ának beépítését teszi lehetővé. A tervezett gazdaságfejlesztő beruházásaimat a jelenlegi beépítettség mellett nem tudom végrehajtani.

Újabb területek vásárlására a meglévő területeim szomszédságában nincs lehetőségem.

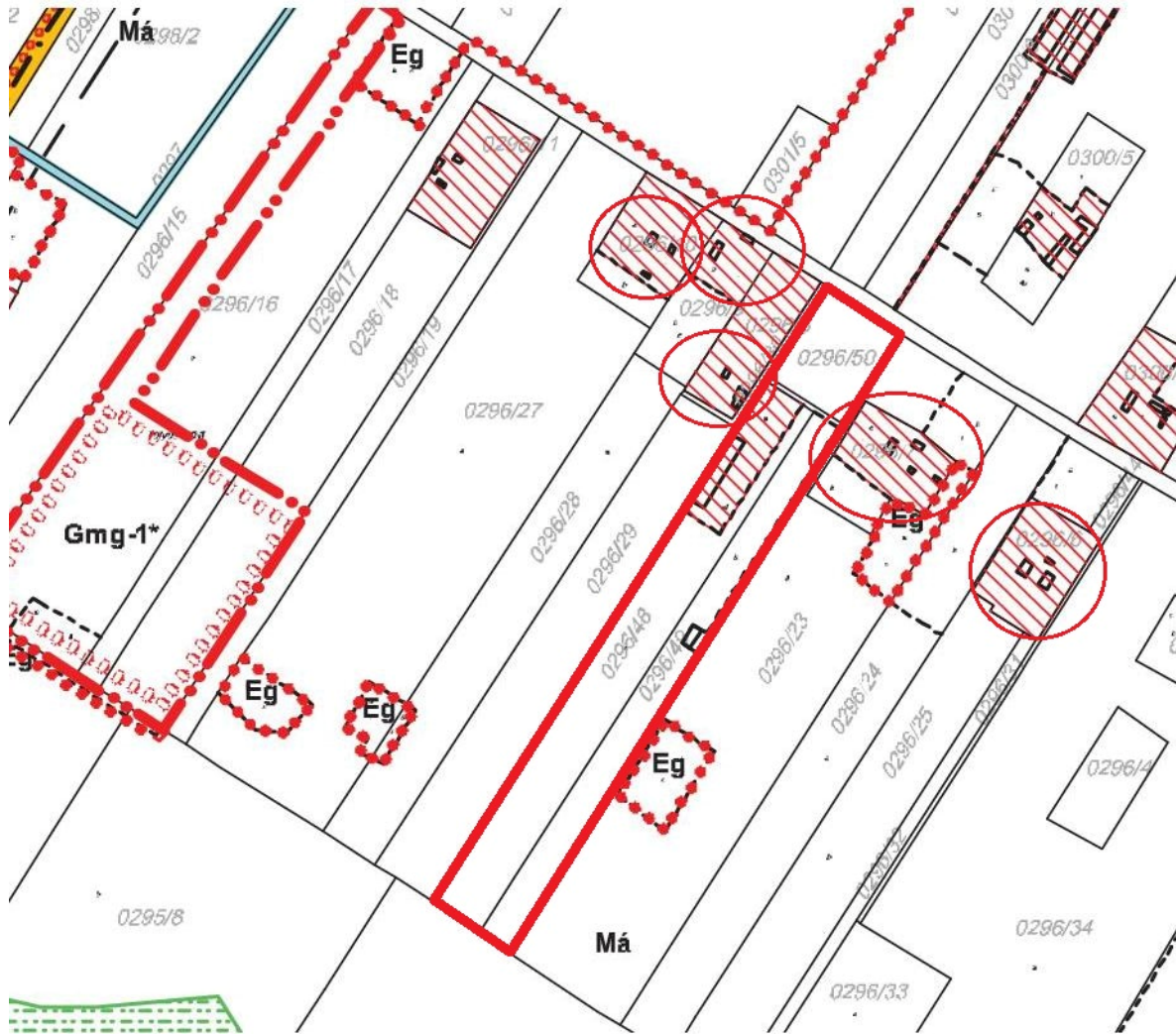
A tervezett fejlesztések eredményeképpen új munkalehetőséget teremtek 10-15 fő helyi lakosnak, és Lajosmizse Város éves költségvetéséhez is jóval nagyobb mértékben tudok hozzájárulni.

A kérelmemhez kapcsolódó valamennyi kiadást vállalom.

Bízom megtisztelő támogatásukban!

Lajosmizse, 2020. február 26.


.....
Pávai Zoltán



A kérelemmel érintett ingatlanok környezetében több, részben lakott ingatlan van. A két telek kis szélessége miatt nehéz az esetleges káros hatásoktól a környező ingatlanok védelmére kísérletet tenni, például védőfásítással. A tervezés során indokolt megvizsgálni, hogy miként lehet a várható káros hatásokat mérsékelni, pl. azzal, hogy az üzemi terület a telkek hátsó részébe kerülne.

A kérelmező szerint az állattartó épületek telek végébe helyezésének nincs akadálya, de egyéb, pl. tároló/lakó épületet a telek előterében is létesíteni kíván.

I/7. Sándor György kérelme a Geréby bekötő út melletti gazdasági terület bővítésére.

Tárgy: Gazdasági övezetbe csatolás iránti kérelem.

Lajosmizse Város Önkormányzata

6050 Lajosmizse

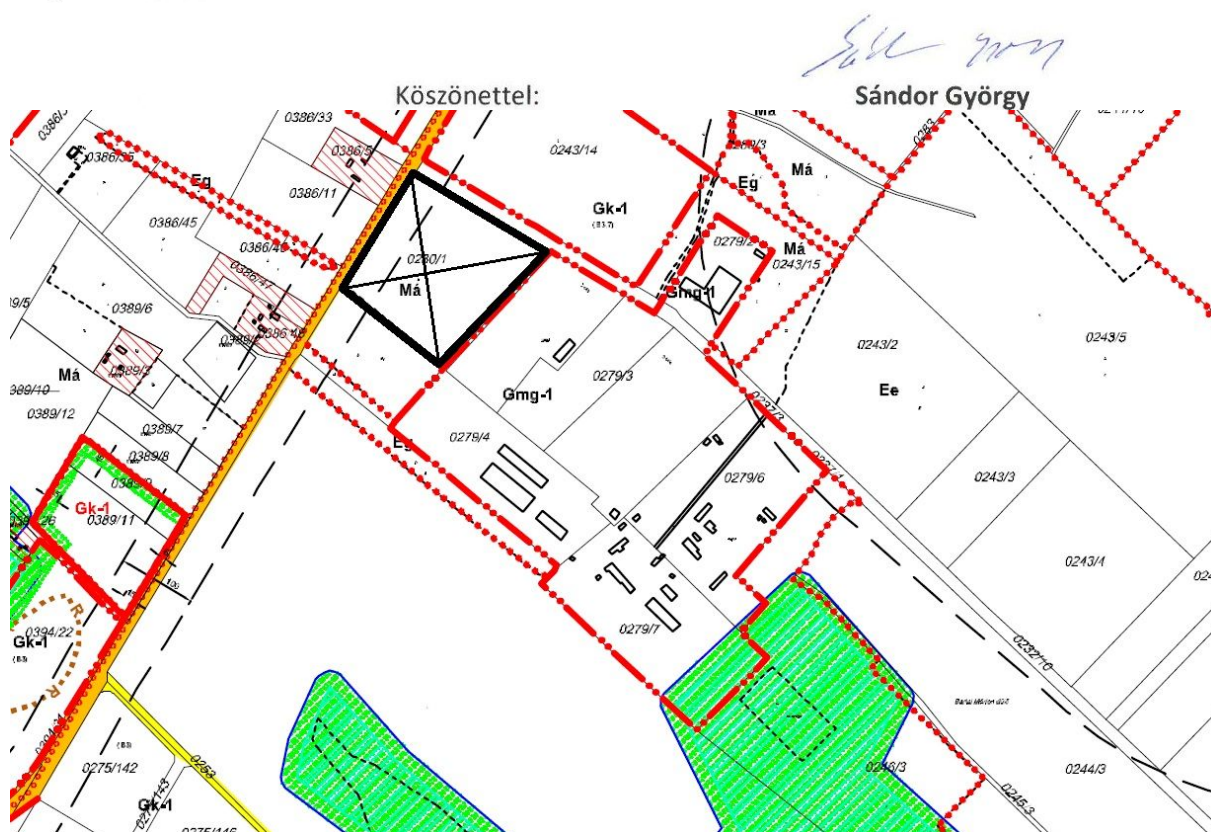
Városház tér 1.

Alulírott Sándor György (

szám alatti lakos azzal a kérelemmel fordulok T. Címhez, hogy a tulajdonomat képező Lajosmizse 0280/5 és 0280/6 hrsz ingatlanok gazdasági övezetbe sorolásához (GKSZ-1) hozzájárulni szíveskedjenek. A területen a jövőben logisztikai csarnok beruházását tervezem, amely raktározásra lenne hivatott. Mintegy 10000 négyzetméteren elterülő könnyűszerkezetes szendvicspanelből készült körbekerített ingatlant. Fenti ingatlanok elhelyezkedése és pillanatnyi állapota lehetővé teszi azt, hogy a környező és szomszédos ingatlanokkal azonos besorolást nyerjenek, mert szervesen illeszkedhetnének a már meglévő gazdasági övezethez, ahol már megtörtént beruházások és működő vállalkozások alakulhattak ki. A fenti két terület a JOVA Kft. és a Cegléd irányába futó műút, valamint a Gerébi kastélyt megközelítő út mellett helyezkedik el. Alapvető infrastruktúrákkal a terület ellátott. Számos megkeresés és érdeklődés történt a közelmúltban gazdasági tevékenység létrehozása folytán. A településrendezési terv módosításával kapcsolatosan felmerülő költségeket magamra nézve kötelezően vállalom.

Kérem a T. Címet, hogy kérelmemet támogatni szíveskedjenek.

Lajosmizse, 2021. 11. 24.



A terület a gazdasági területek szomszédságában van, beékelődött mezőgazdasági területként, vagyis indokolt lehet a terület bevonása.

I/8. Szeméttelep területének depón és műtárgyakon kívüli részének naperómű céljára hasznosíthatóvá tétele – önkormányzati vagy külsős szereplő által:



A depó által igénybe nem vett terület leválasztása a telepről és naperómű célú hasznosítása az érintett hatóságok szerint elviekben lehetséges. A rátáplálásra alkalmasnak tűnő középvezettségű hálózat a szeméttelep sarkánál elérhető, a terület gyenge minőségű termőföld, jelenleg nincs művelve. *Kapcsolódik a területrész vételére vonatkozó indikatív vételi ajánlat! (5. sz. melléklet)*

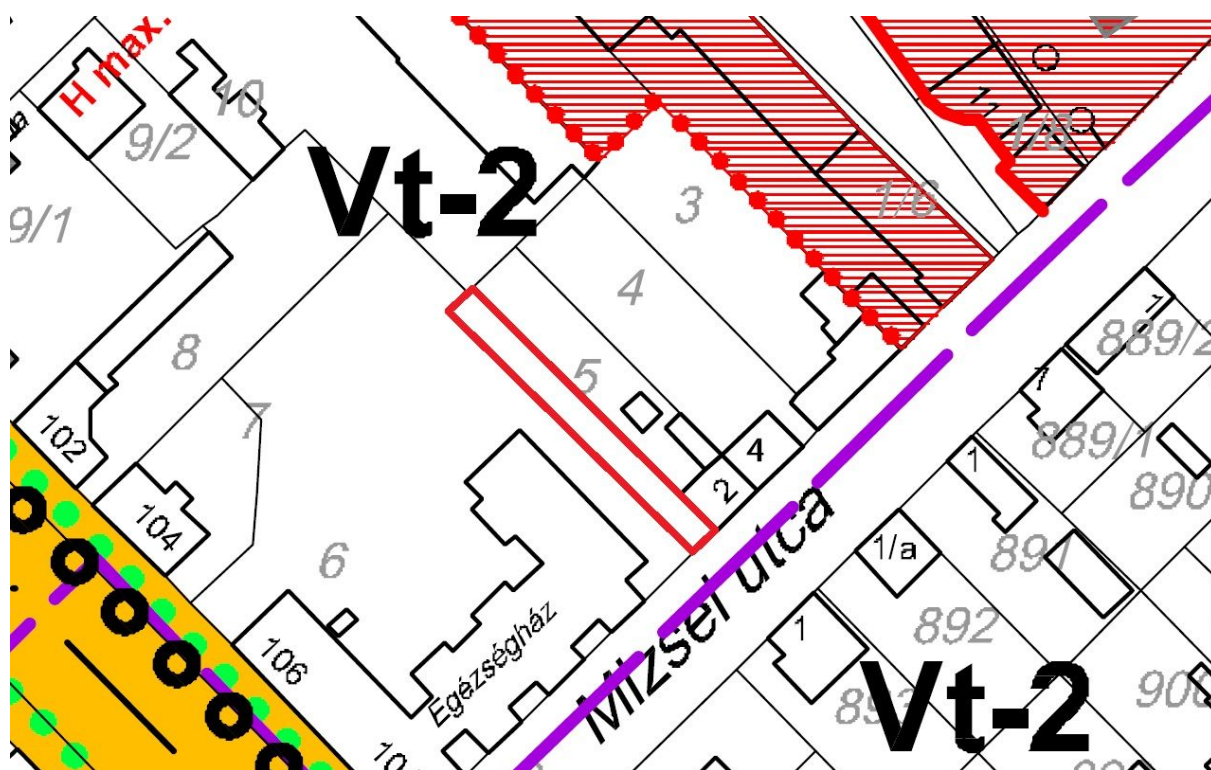
I/9. Sportpályán kívüli önkormányzati területrész hasznosítása pl. sorházi telkek kialakítására.

Az új bölcsőde helyszínének kiválasztásakor jelentős súllyal esett a latba az a körülmény, hogy az tárgyi területrész alkalmas önkormányzati irányítással a lakhatási célú területfejlesztésre. Ennek első lépése a rendezési tervben lehetővé tenni a lakó célú hasznosítást.



I/10. Egyszi parkolási problémáinak kezelése

Az Egészségházban működő komplex funkcióknak és a napjainkban továbbra is rohamosan fejlődő motorizációnak következtében az Egészségház környezetében lévő parkolási lehetőségek is erőteljesen beszűkültek, a Mizsei utca érintett szakasza gyakran túlszűfolt, rendszeresen a szabálytalan parkolások. A betegforgalom és a dolgozók gépkocsijai részére nem elégséges a rendelkezésre álló férőhely. A problémának egy lehetséges megoldási iránya az, ha az Egészségház udvarának bővítésével növeljük a férőhelyek számát. Figyelembe véve a közelmúltban elkészült Idősek parkját ez a bővítés a Mizsei utca 2 számú telek irányába lehetséges, ahol a meglévő kocsibejáró szélesítésével további parkolóhelyeket lehetne kialakítani. Ez a területszerzés szabályozási eszközökkel biztosítandó a következőképpen: a szomszédos, Mizsei utca 2, 5 helyrajzi szám alatti teleknek az Egészségház felőli 5-6 méter széles sávjára elővásárlási jogot kell bejegyezni a meghatározott településfejlesztési cél érdekében (Egészségház fejlesztése). Ezzel egyidejűleg és a Mizsei utca – Városház tér – Attila utcai társasházi beépítésű tömbök egységes beépítésének érdekében a visszamaradó telekrész, 4 és 6 számok együttes beépíthetőségét kell le szabályozni. A visszamaradó telek önmagában már nem lenne beépíthető, és a már megkezdődött beépítés karakterének folytatása miatt ez indokolt is az egységes beépítés. A tömb ezen, társasházzal még be nem épített telkein a jelenlegi szabályozás szerint létesíthető épületek is várhatóan további forgalmat generálnának, ezért indokolt ennek elébe menni. A kisajátítandó terület a telek nagyjából egy harmadára terjed ki, annak költsége a telek árának területtel arányos mértéke.



I/11. Szőrösné Kisjuhász Éva kérelme a 0268/3 és /20 hrsz-ú ingatlanokkal, tervezett elkerülő út nyomvonalával kapcsolatban.

Tisztelt Kovács Gábor!
Tisztelt Címzett!

Szőrösné Kisjuhász Éva vagyok. Tulajdonomban van Lajosmizse külterület 0268/20, illetve a 0268/3 helyrajzi számú ingatlan.

Az ingatlanon jelenleg egy Lajosmizsét elkerülő útvonal van tervezve.

Kérem, hogy vizsgálják újra ennek az útvonalnak a helyét.

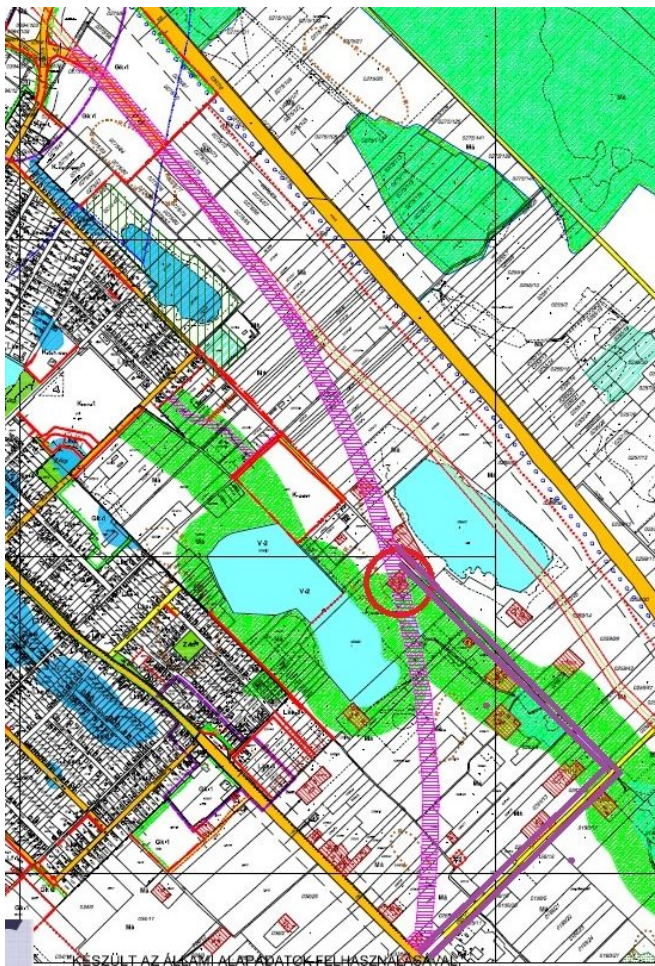
Jelenleg a házon, s néhány kisebb épületen keresztül vezet a nyomvonal. A dűlőút közvetlenül a tanya mellett halad. Dűlőút melletti tanyák lakottak, karban tartottak, gazdálkodás folyik, közel vannak a városhoz. Ez az út vásártér mellől, a Kölcséy Ferenc út folytatása, jobbra fordulva kivezet az 5-ös útra. Véleményem szerint a meglévő utak aszfaltozása alkalmas lenne a várost elkerülők számára.

Tulajdonomban lévő ingatlant szeretném fejleszteni. Erre pályázat útján most lenne lehetőség. Nem mezőgazdasági tevékenység diverzifikációja, vidéki turizmus fejlesztése (VP6-6.4.1-21) című pályázattal. Mezőgazdasággal foglalkozóknak, mikrovállalkozóknak szállás létesítésére hozták létre. A pályázat végső beadási időpontja ez év április közepe.

A kérdésem az is, hogy érdemben tudok-e lépni (tervezés, szerződéskötés) eddig az időpontig, tudok-e pályázni, vagy ez később, támogatás nélkül tudom megvalósítani.

Kérvényem, kérésem, hogy az elkerülő út nyomvonalát tegyék át a meglévő útvonalakra.

Tisztelettel Szőrösné Kisjuhász Éva



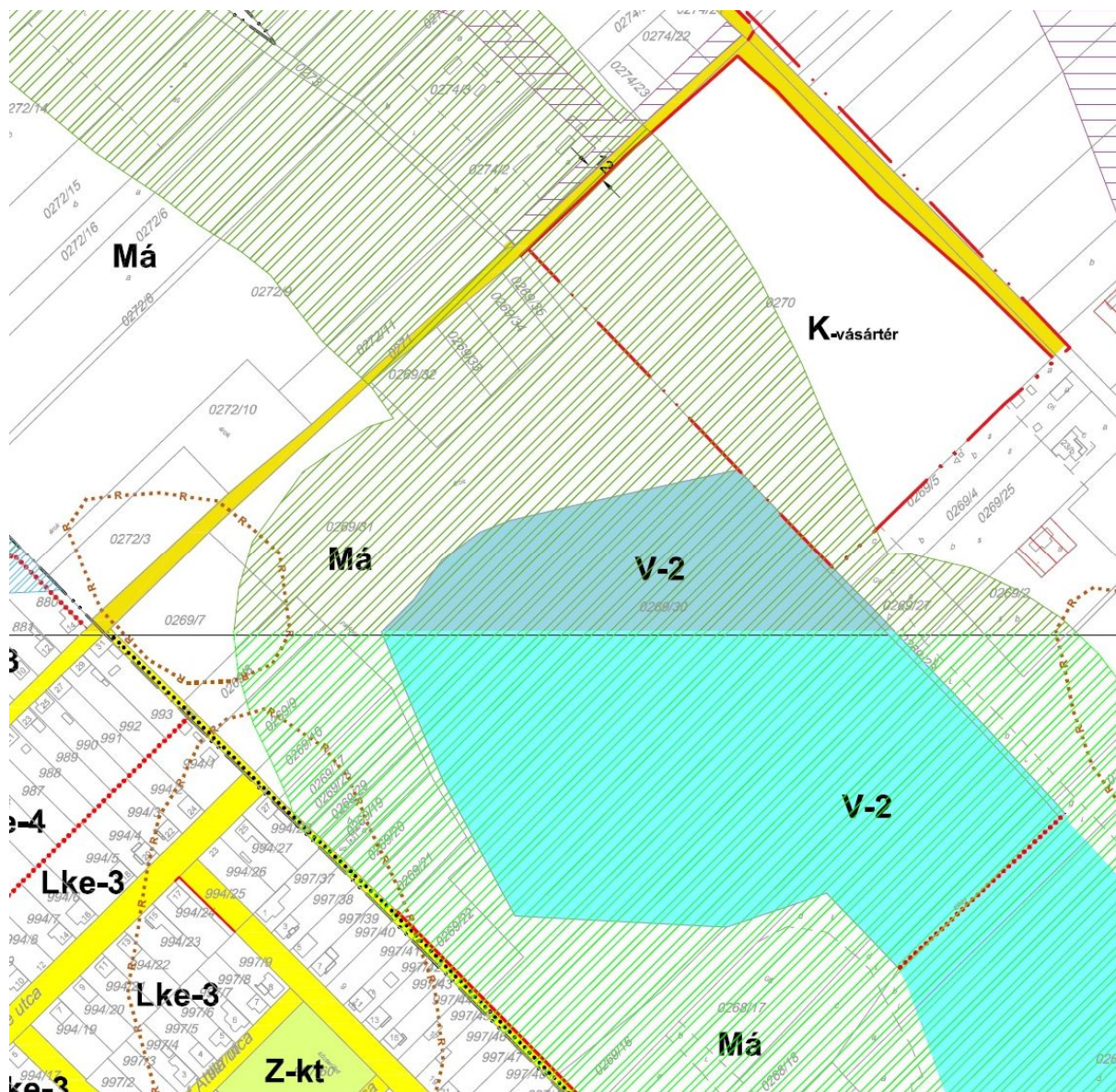
A kérelmező által említett elkerülő út a már megépült Északi elkerülő útnak a folytatása lenne a Ceglédi úti körforgalomtól a Dörney dűlő 5-ös főúti betorkollásáig. Az út nem kötelező szabályozási elem, csak helybiztosítás (a területén nem lehet építeni), de a kérelmező tanyáját kifejezetten érinti. Az út körforgalom felőli szakasza a gazdasági területek feltárására kifejezetten indokolt az elépülés elkerülésére – ennek nyomvonalát 2018-ban igazítottuk hozzá a távvezetékhez, azonban a Kölcséy utca után nyomvonal felülvizsgálata indokolt lehet a következők miatt:

A 2019-ben elkészült Közlekedési koncepció is megállapítja, hogy az 5-ös főút jelentős forgalma a településen belül elsősorban helyi eredetű, azaz nem az átmenő forgalomból adódik. Így egy, a fentiek szerinti elkerülő út a forgalom csillapítása szempontjából alig járna előnnyel. Az út két tó közötti, Füzes tó melletti vezetése problémás lehet környezetvédelmi és műszaki szempontból, a Dörney dűlő – 5-ös főúti végpontnál pedig további tanyát érint. A nyomvonal megváltoztatása akként, hogy a Palócz dűlőtől a dűlőút mentén, gyűjtőútként haladjon, majd a Dörney dűlőnél hasonlóan a realitásokhoz és jelenlegi úthasználati szokásokhoz jobban illeszkedik, esetleges pályázatnál az érintett dűlőutak fejlesztéséhez is alapul szolgálhatna. A nyomvonal áttekintése indokolt.

II. Rendezési terv FELÜLVIZSGÁLATÁRA vonatkozó kérelmek, tételek:

II/1. Füzes horgász-tó melletti horgászházak ügyének rendezése.

Régóta napirenden lévő témát most konkrét beadvánnyal aktualizálta az Almavirág Horgászegyesület. A horgász tó hosszútávú szerződéssel az Egyesült részére használatba van adva, azonban az önkormányzat tulajdonában maradt területre annak idején felépített horgász- és pihenő házak tulajdonjoga, ingatlan-nyilvántartási helyzete nem rendezett. A probléma megoldásához előzetesen földméréssel fel kell mérni a tényleges helyzetet, majd 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.

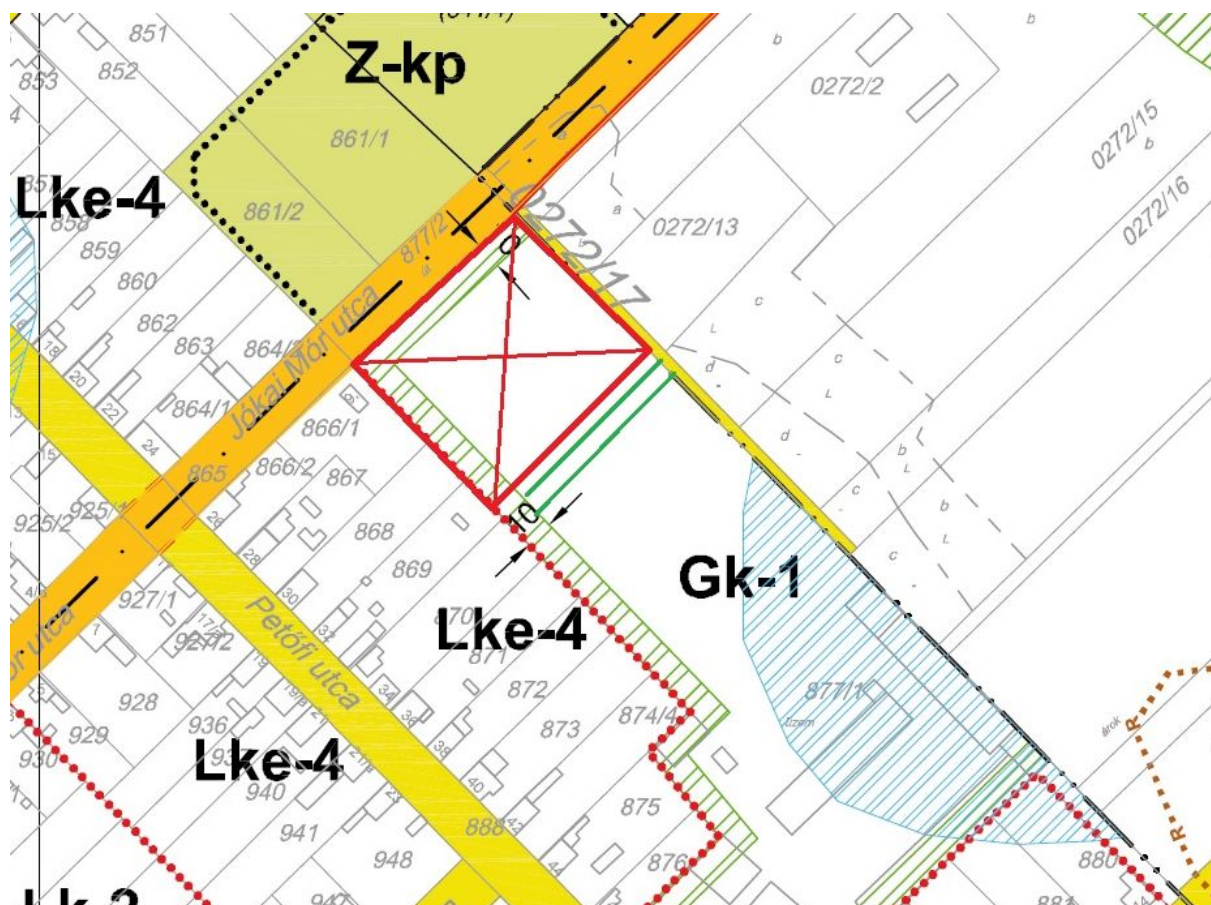


II/2. Novus ipari területének Jókai utcai végében lakóövezet kialakítása

A Novus Ipari Szövetkezet telke a Petőfi utcai bejáratától egészen a Jókai utcáig terjed. A gazdasági terület jelenlegi lehatárolása akár lehetőséget adna a telep bővítésére, akár úgy is, hogy önálló telket leválasztanak a Jókai utca felől. Ez, vagyis a gazdasági tevékenység expanziója jelenleg nem látszik realitásnak, azonban egyáltalán nem is kívánatos a lakóövezetbe ékelődően.

Lényegesen jobb és kívánatosabb hasznosítása lenne a területnek, ha lakóövezeti besorolást kapna. A cég könnyen, gyorsan értékesíthetné, amennyiben igényli, ezzel ~4 db építési telket hozva létre a napjainkra megcsappant kínálatot bővítve. Ezzel egyidejűleg a gazdasági tevékenység nem kívánatos bővítésének a lehetősége meg is szűnne, ugyanakkor nem érné kár az érintetteket sem, mivel a lakótelkek értéke vélhetően eléri, talán meg is haladja a gazdasági telekként való értékesítés értékét.

A terület kis mértékben mély fekvésű, azonban indokolt esetben a rendezési terv a terepszint megváltoztatásának szükségességét is előírhatja a beépítés feltételeként.



II/3. Rózsa utca telkeinek kétoldali beépítésének vizsgálata.

A Rózsa és Viola utcák közötti két telektömb telkein csak egy-egy épület van, valamelyik utcán. A közműellátás és infrastruktúra szempontjából előnyösebb lenne az utcák kétoldali beépítése, építési lehetőséget jelenthetne a magas telekárakkal nem bíró építkezni szándékozók részére is, ezzel sem terhelve a külterületet, azonban a telkek mérete meglehetősen kicsi, így a túlzott besűrűsödés probléma forrást is jelenthet. A területek alacsony fekvésűek, ezért a belvíz veszély sem elhanyagolható. Ugyanakkor a belvíz mentesítés a meglévő épületek vonatkozásában is megoldandó feladat, amit a Posta-tónál kiépített rendszer megfelelően ellát.



II/4. Szent Vendel utcai telkek kétoldali beépítésének vizsgálata

A 70-es években telepíteni kezdett ipartelep szomszédságában lévő, Szent Vendel utcai telekvégek hasznosítására két elvi lehetőség kínálkozik: lakó funkcióra, ami kevésbé kívánatos az ipartelepi szomszédság miatt – tehát a lakóövezetet tolnánk az ipartelepre, vagy gazdasági jellegű. Ezzel viszont a gazdasági tevékenység húzódná a lakóépületek felé. Ez utóbbi spontán folyamatra van is példa: a benzinkút megjelenésével, kevésbé terhelő formában pedig a Gép és Daru által létesített parkolónál. A terület hasznosíthatóságát célszerű célzott körülmények között lehetővé tenni, pl. olyan kis vállalkozásoknak helyet adva, ahol a tulajdonos helyben is lakna. A „Mesterségek utcája” lehetőséget adna arra, hogy a lakott környezetből ki lehessen szorítani a kisebb zajjal járó, de gazdaságának minősülő tevékenységeket, pl. autószerelő, asztalos, stb., amit az érintettek saját házuk közvetlen közelében kívánnának végezni. Ezen döntésbe kifejezetten érdemes az utcaszakasz érintett lakóit, tulajdonosait bevonni!



II/5. Szőke Zoltán kérése a Ricsováry major szomszédságában lévő ingatlanaival kapcsolatban.

Tisztelt Önkormányzat!

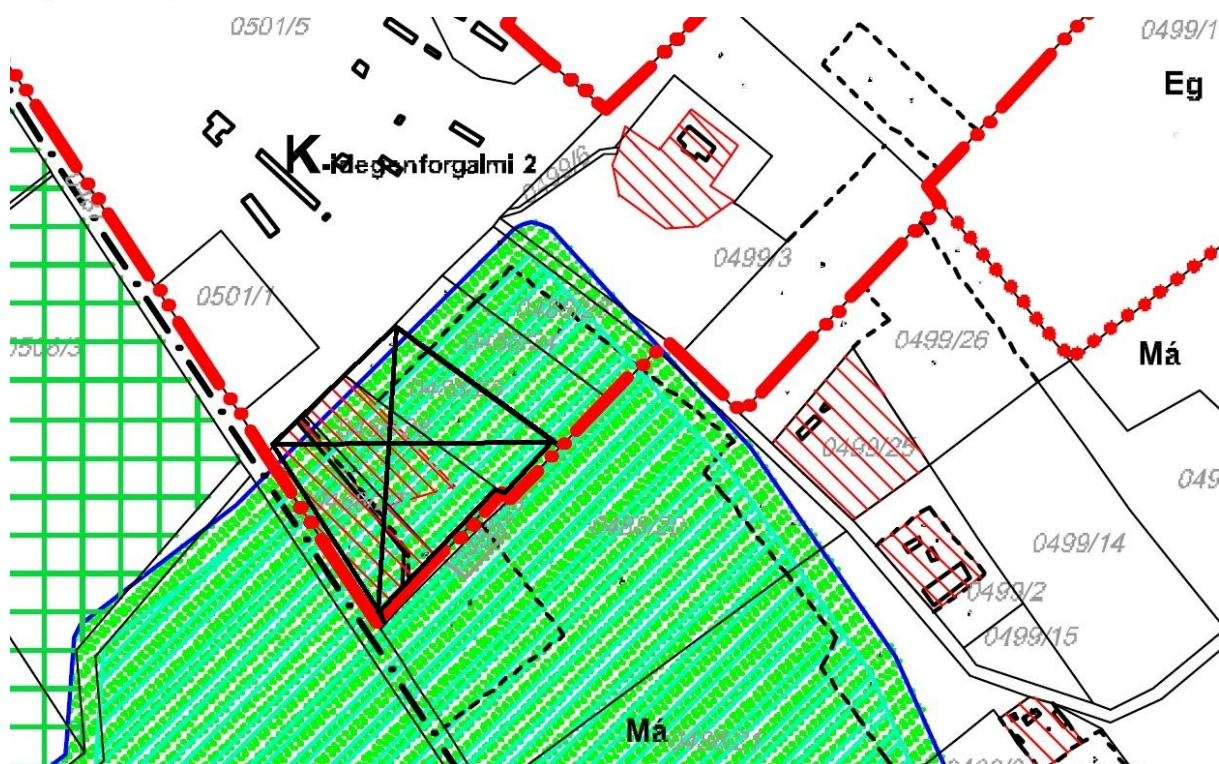
Alulírott Szőke Zoltán kérem, szíveskedjenek a tulajdonomat képező,
címen, 0488/28, 0488/27, 0488/25 és 0788/29 helyrajzi számokon található
ingatlanomat idegenforgalmi besorolásból általános mezőgazdasági övezetbe
átsorolni, mivel a fenti ingatlanokon a szálláshely szolgáltatást megszüntettem.

Melléklet: térképvázlat

Zoltán Szőke
Szőke Zoltán

Köszönettel:

Lajosmizse, 2021. november 8.



A kérelem kisebb terhelésű, azaz előnyös irányú változást jelent, a K-idegenforgalmi övezet nagyobb terhelést jelentő besorolása helyett Má jelű, általános mezőgazdasági övezetbe való visszasorolást kér a tulajdonos.

II/6/a

Alulírott Mészárosné Buckó Margit,
kérelemmel fordulok az Önkormányzathoz:

szám alatti lakos a következő

A tulajdonomban lévő 0945/11 hrsz-ú ingatlanon () az 1990-es évek elején épített lakóépületben lakunk a családommal. Az épület engedély nélkül épült, és a jelenlegi előírások szerint nem is kaphatunk rá fennmaradási engedélyt, mivel beépítésre nem szánt területen fekszik. A városnak ez a részén, a Buckói út elején azonban már több épület is van, amit szintén lakhatásra használnak, ez a rész gyakorlatilag beépült.

Kérem, hogy az Önkormányzat módosítsa úgy a helyi építési szabályzatot, hogy az épületünkre fennmaradási engedélyt kaphassunk!

Lajosmizse, 2020. augusztus 6.

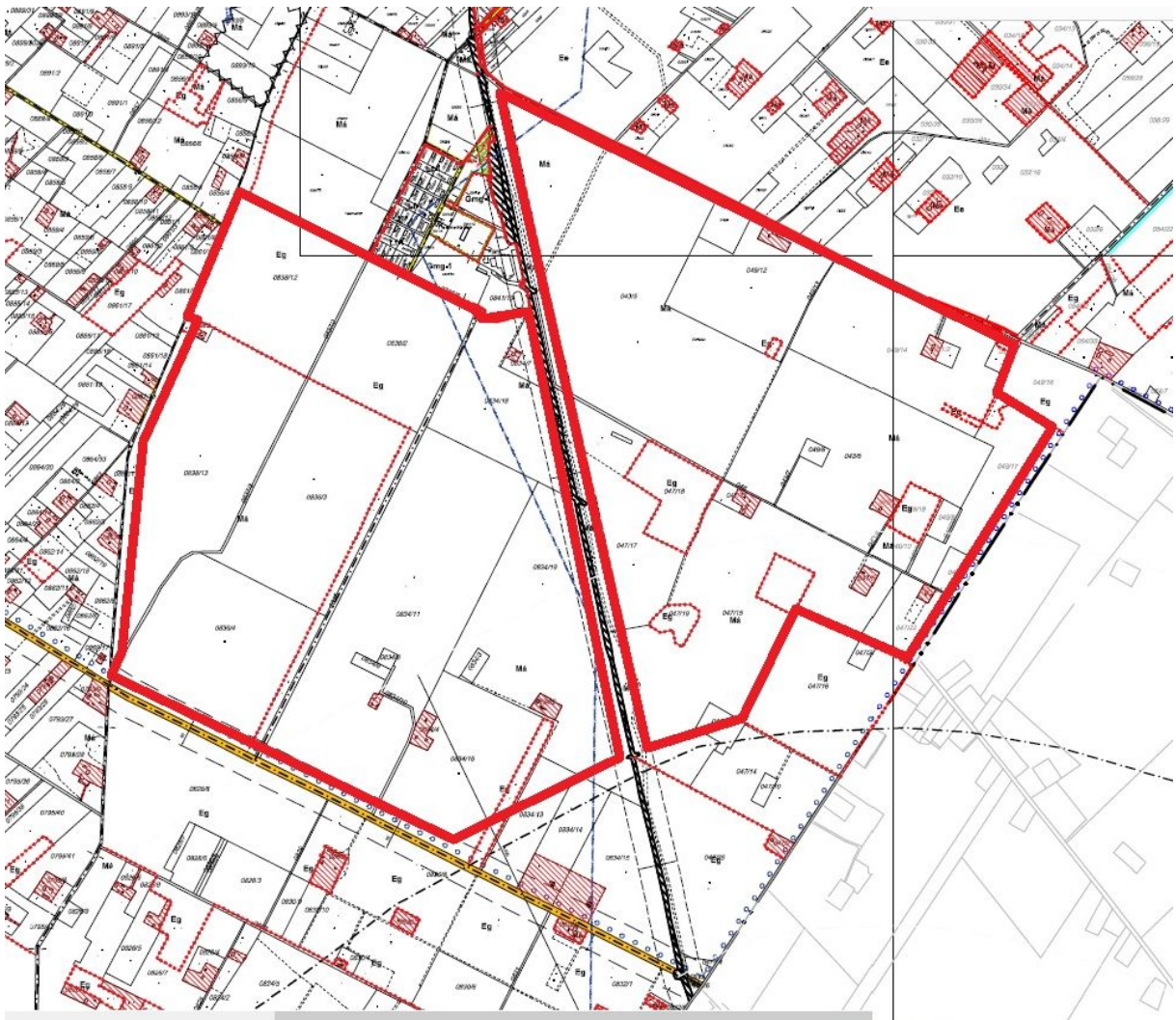
Médei Né Mgrt

II/6/b A 0942/5 helyrajzi számú ingatlanon több, a 90-es években engedélyt kapott lakóépület is van, azonban ezek önálló út megközelítés és lakóövezeti besorolás hiányában nem oszthatók meg önálló ingatlanná. Mivel a beépítésre szánt falusias lakóterület határa a közelben van, így annak kiterjesztésével rendezett viszonyok teremthetők.

A 0942/18 hrsz-on meglévő szolgálmi út (alatta gázvezeték) nyomvonalán lehetne utat kialakítani. A szabályozás készítésével együtt szükséges felülvizsgálni, hogy az egykori Politúr telephelyének Ge, egyéb ipari besorolása a valóságnak megfelelő-e, avagy a környezetére enyhébb hatást kifejtő más gazdasági területi besorolás (Gk – gazdasági kereskedelmi, szolgáltató) is elegendő.



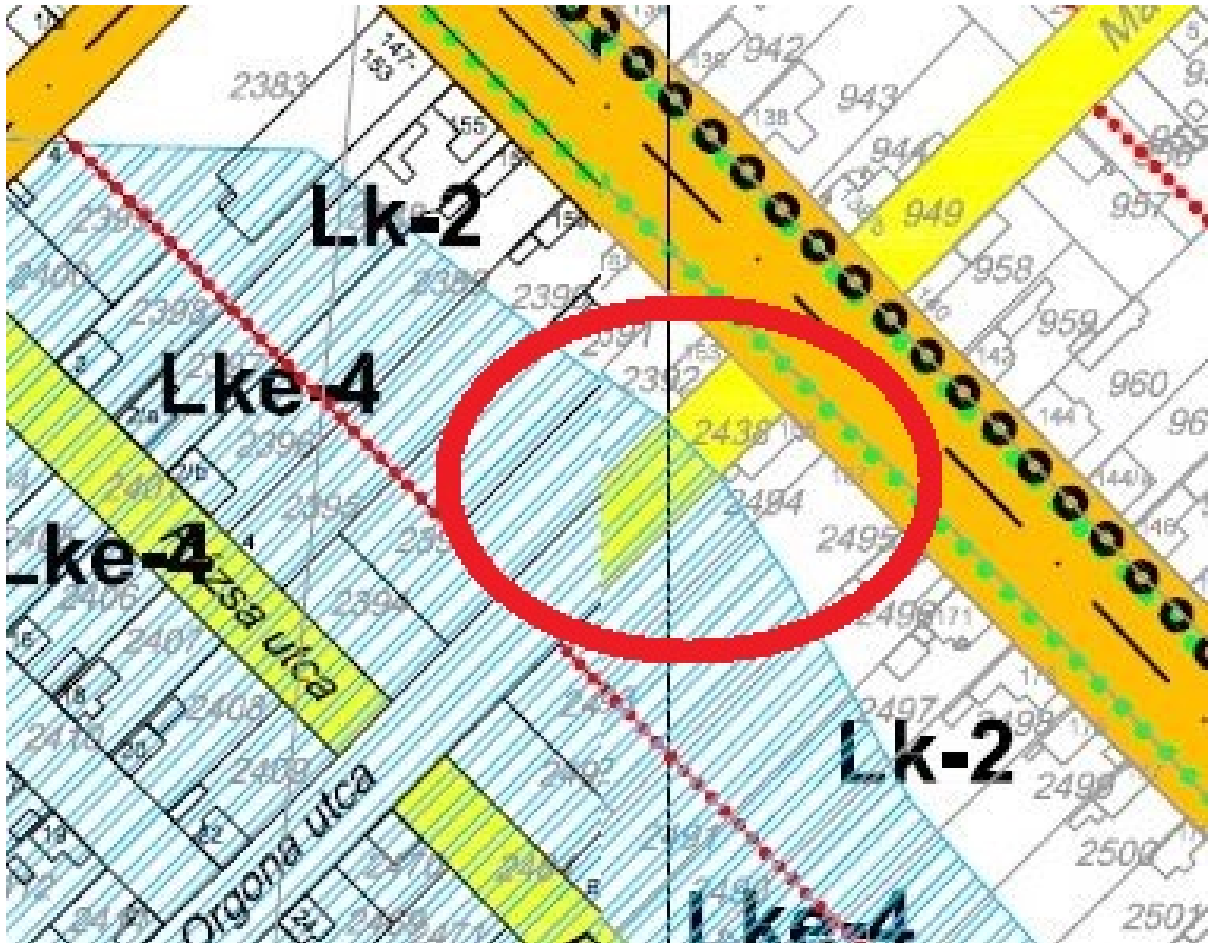
II/7. Klábertelepen, a kláberi hátsó, aszfaltos bekötő út környezetében alacsony minőségű, nagy kiterjedésű, összefüggő földterület alkalmas lehet egy kifejezetten **nagy teljesítményű, ~50 MW-os naperőmű telepítésére**. A terület rossz megközelíthetősége és a termőföld alacsony minősége miatt ez egy lehetséges területfelhasználási mód. Erre utal, hogy 2021. év elején beruházói érdeklődés is volt a tárgyban, amelyet a Képviselő-testület 94/2021. (VII.9.) ÖH határozatában támogatásáról biztosított. A beruházási szándék fejleményeiről nincs ismeretünk, azonban a terület hasznosításának ez egy hosszú távú lehetséges módja, ezért konkrét kérelem nélkül is indokolt megvizsgálni a lehetőséget. Egy ilyen nagyságrendű naperőmű önálló rácsatlakozást igényel az M5-ös autópálya közelében húzódó 132 kV-os országos hálózatra, ahová alállomást is szükséges telepíteni, továbbá az erőmű mérete miatt a Megyei rendezési terven is át kell vezetni. A célra a Klábertelephez képest a vasút átellenes oldalán lévő ménteleki területrész is alkalmas lehet, a termőföld hasonlóan alacsony minősége és alulhasználata, valamint a ritka beépítettség miatt. Itt jeleleg is van Mindkét helyszínen a nagyobb erdőfoltokat és az M8 gyorsforgalmi út tervezett területét indokolt lehet kikerülni.



II/8. Orgona utca Dózsa György út felőli részének szabályozási kérdései

Ugyan kérelem nem érkezett a helyszínhez, azonban látszik, hogy a terület használata évtizedek óta nem megoldott. Ennek egyik sarkalatos oka, hogy a nagy szintkülönbség miatt az Orgona utca nem lett bekötve az 5-ös főútba, ezáltal a területnek nincs, illetve nehézkesen biztosított az útkapcsolata. A felülvizsgálat során át kell tekinteni, hogy milyen módon, milyen áron lenne lehetséges az Orgona utca 5-ös főútba kapcsolásának megoldása.

Az útkapcsolattal a szintkülönbség áthidalása elsősorban az Orgona utca melletti telekrészeknél okoz problémát, azonban kisebb közterületi korrekcióval, a utca területének kibővítésével, a jobb megközelíthetőség miatt vélhetően felértékelődne a visszamaradó telekrész, így az egész terület szempontjából értéknövekedés következne be. A megoldás lehetőségeire és módjára elsősorban a közlekedési munkarész adhat választ.



II/9. Profinox Kft kérelme a Szív utca - Dózsatelep utca tervezett gyűjtőúttal kapcsolatban.
Gk helyett Ge övezet meghatározása.

PROFINOX KFT.
STAINLESS STEEL

LAJOSMIZSE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

6050. Lajosmizse, Városház tér 1.

Kovács Gábor
települési főépítész Úr részére

Tárgy: Kérelem a helyi területrendezési terhez.

Tisztelt Települési Főépítész Úr !

Cégünk a PROFINOX Kft. 2005 évtől végzi tevékenységét a Lajosmizse, Dózsatelep utca 43. címen.
(Hrsz: 1027/4)

Ismereteink szerint az új településrendezési tervben a Szív utcát egy gyűjtőúttal össze kívánják kötni a Dózsatelep utcával, ami a mi telekrészükből venne el területet.

Szeretnénk kérni ezen gyűjtőút megvalósításának felülvizsgálatát, hiszen ez a cég jövőbeni fejlesztése szempontjából részünkre hátrányos.

Egyben a jövőbeni fejlesztéshez kérjük a rendezési terv felülvizsgálata kapcsán "Gk gazdasági, kereskedelmi" övezet helyett Ge, egyéb ipari övezeti besorolás lehetővé tételét, ami a jelenlegi tevékenységhez ténylegesen illeszkedik.

Kérjük kérelmünk részünkre méltányos módon történő elbírálását.

Lajosmizse, 2022. 01. 05.

Üdvözlettel: Kovács János
ügyvezető

PROFINOX Kft.
6050 Lajosmizse
Dózsatelep u. 43. ①
Adószám: 13134510-2-02

A rendezési terv és szakági munkarészek kötelező eleme a fő közlekedési hálózati elemek, gyűjtőutak meghatározása. A település egyes részein ez a gyűjtőút hálózat hiányos, vagy a funkcióját nem jól tölti be. A rendezési terv kísérletet tesz a gyűjtőút hálózat megteremtésére, hiányzó elemek pótlására.

A kérelem 2. része összefügg azzal, hogy a rendezési tervek keretét meghatározó OTÉKban a gazdasági területek felsorolása, az egyes gazdasági területek közötti különbség megváltoztatásra került, így a Gk (gazdasági kereskedelmi szolgáltató) terület funkcióköre szűkült, a korábbi Ge (egyéb ipari terület) rendeltetési köre pedig megváltozott.

A tárgyi helyszínen a Szív utca, mint csak egy oldalról beépített utca van gyűjtőút célra előirányozva, majd a Nyíri út kis szélessége miatt a Szív utca folytatása szerepel tervezetként a Dózsatelep utca felé. Itt probléma, hogy az útként előirányozott 1027/5 hrsz-ú ingatlan magán tulajdonú, azaz út céljára ki kellene sajátítani, másrészt a Dózsatelep utca kifejezetten kertes lakóterület, így a nagyobb szélessége ellenére kevésbé alkalmas a gyűjtőúti szerepre, mint a Nyíri út, amely jelenleg is ellátja ezt a funkciót.

A rendezési terv teljeskörű felülvizsgálata kapcsán tehát – a kérelemtől függetlenül – szükséges a közlekedési hálózat felülvizsgálata, a tárgyi helyszínt is beleértve.



Koncepcionális területfejlesztési kérdések

III/1.

Területszerzés a Sportpálya mögött, lakóterület céljára. Az I/9. és II/2 pontokhoz részben kapcsolódóan:

A városnak ezen belső területei a beépített szövethez jól kapcsolódnak, közel vannak a közelmúlt városközponti fejlesztéseikhez (Iskola-tó, óvoda, bölcsőde, iskola, sportpálya, stb.), ezáltal igényes és magas színvonalú lakóterületi fejlesztési lehetőséget hordoznak; közel vannak a fő közlekedési útvonalhoz (Dózsa Gy. út), ráadásul a Jókai utcai lámpás csomóponton keresztül kapcsolódnak ahhoz.

A Jókai utca két szakaszának összekötése a közlekedési rend szempontjából segítene a Mizsei utca jelenleg egyre növekvő terhelésének enyhítésében. A Jókai utca két szakaszának összekötése a szabályozásban már régóta szereplő elem.

A terület felhasználási módjánál kifejezetten indokolt mérlegelni, hogy a távlati célok szempontjából van-e fontosabb, hasznosabb, a város ezen kedvező fekvésű területére jobban indokolt funkció, pl. zöldfelület, sportcél, park. Tekintettel arra, hogy a város előre látható fejlesztéseinek a helyszükséglete biztosítottak látszik (bölcsőde óvoda fejlesztések az épülő bölcsőde tömbjében, városgazdasági telephely a meglévő bővítésével, sportpálya területe a tömbnek jelenleg kb. a felét foglalja el, piac, temető, vásártér adott, megfelelő, sportcsarnok helye előirányzott); így a lakhatási célú területfelhasználás a központi helyzetű szolgáltatásokhoz hozná közelebb a lakosságot, így hozva létre értéket és vonzerőt a város bővülésére.

A terület beépítési célú hasznosításának ellenérve, hogy viszonylag jó minőségű termőterületek vannak itt, 2.-3.-4. osztályú szántók, a terület több tulajdonos érdekeltségébe tartozik.

Egy, a fentiekben vázolt terület felhasználást kifejezetten önkormányzati (rész)tulajdonlás esetén volna célszerű megindítani. Ennek az eléréséig célszerű lenne területszerzéssel megteremteni a feltételeket.



III/2.**Területszerzés a Kölcsey utca Jókai utca és Vásártér közötti szakaszán, lakóterület céljára. A I/9-hez részben kapcsolódik.**

A terület a 2004-ben elfogadott rendezési tervben már lakóövezeti célra lett kijelölve. 2005-ben meg is kezdődött a terület belterületbe vonásának előkészítése, aminek során kiderült, hogy a rendezési terv elfogadása előtt egy tojófarm fennmaradása lett engedélyezve, ami nem vonható belterületbe és a környezetében kialakítandó lakóövezet is közegészségügyi, környezetvédelmi problémákat vet fel. A belterületbe vonást le kellett állítani, a terület a végre nem hajtható szabályozás miatt vissza lett sorolva mezőgazdasági területté.

Ennek ellenére a terület kiváló adottságokkal rendelkezik, ami a lakóterület hasznosítást illeti: a település szerkezetében jó helyen fekszik, jók a közlekedési kapcsolatai, jó imázsa van a szomszédos területeknek, közműhálózatoktól nem esik messze, azok bővíthetők az irányába.

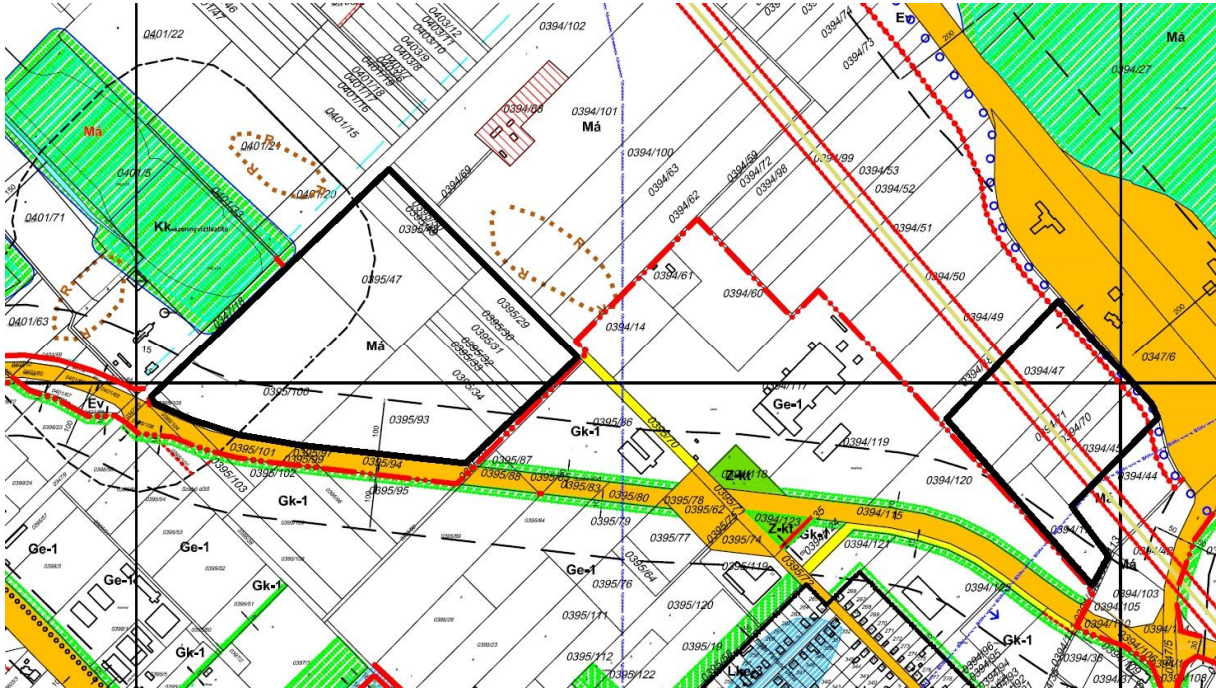
Hátránya a terület végében húzódó csatorna jelenlegi ökológiai védelmi sávja, illetve a jelenleg üzemelő tojófarm ténye, valamint az elaprózódott telekstruktúra.

Ennek ellenére a város fejlődése, a jó adottságú beépíthető telkek hiánya középtávon azt feltételezi, hogy a tojófarmnak a gazdasági érdeke is azt fogja diktálni, hogy a telep bezárásával végül utat adjon a lakóövezeti felhasználásnak.

A terület lakhatási célú hasznosítása, telkek újraosztása itt is Önkormányzati (rész)tulajdonnal lenne különösen indokolt, ezért területszerzés ebben a tömbben célszerű lehet.



III/3/b. A szennyvíztelep előterében, az Elkerülő út melletti lévő területek:

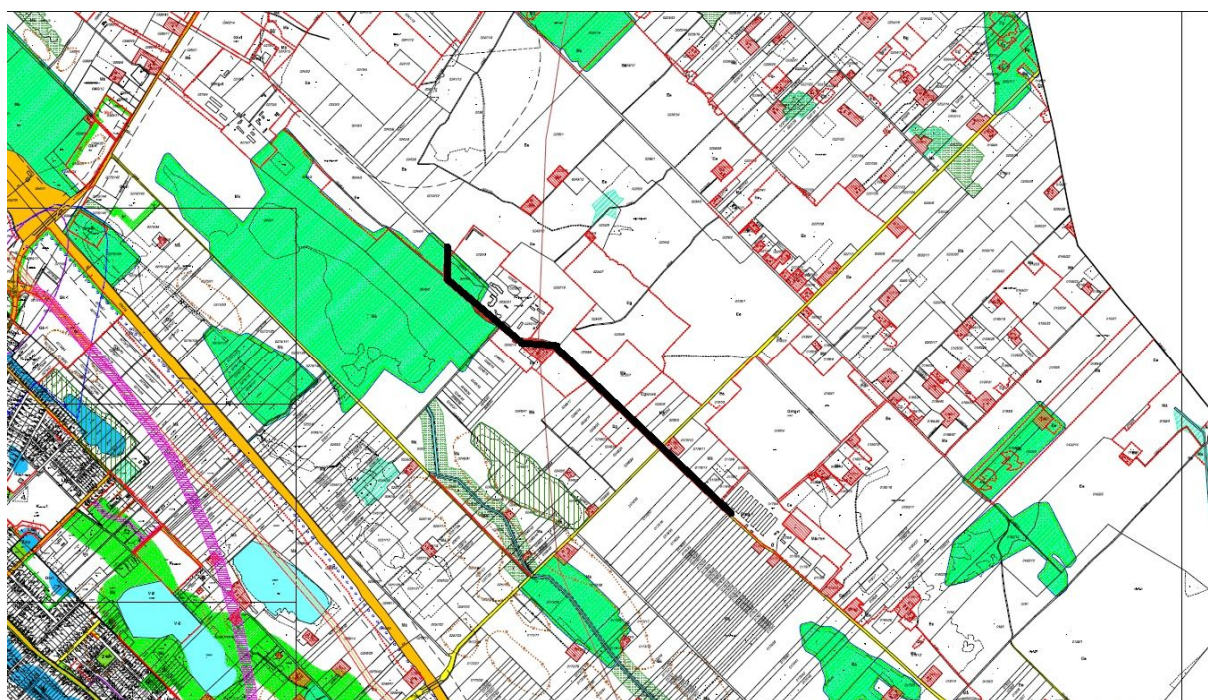


Mindkét helyszínnek előnye a jó megközelítés, a városhoz való viszonylagosan közeli, de nem túl közeli fekvés, kiépített vagy kiépülő közlekedési kapcsolatok, azaz jó megközelítés, közművek elérhető közelsége), hátránya, hogy viszonylag jó minőségű termőföldről van szó.

III/4. Geréby és Bartal major közötti összekötő út létesítési feltételeinek vizsgálata.

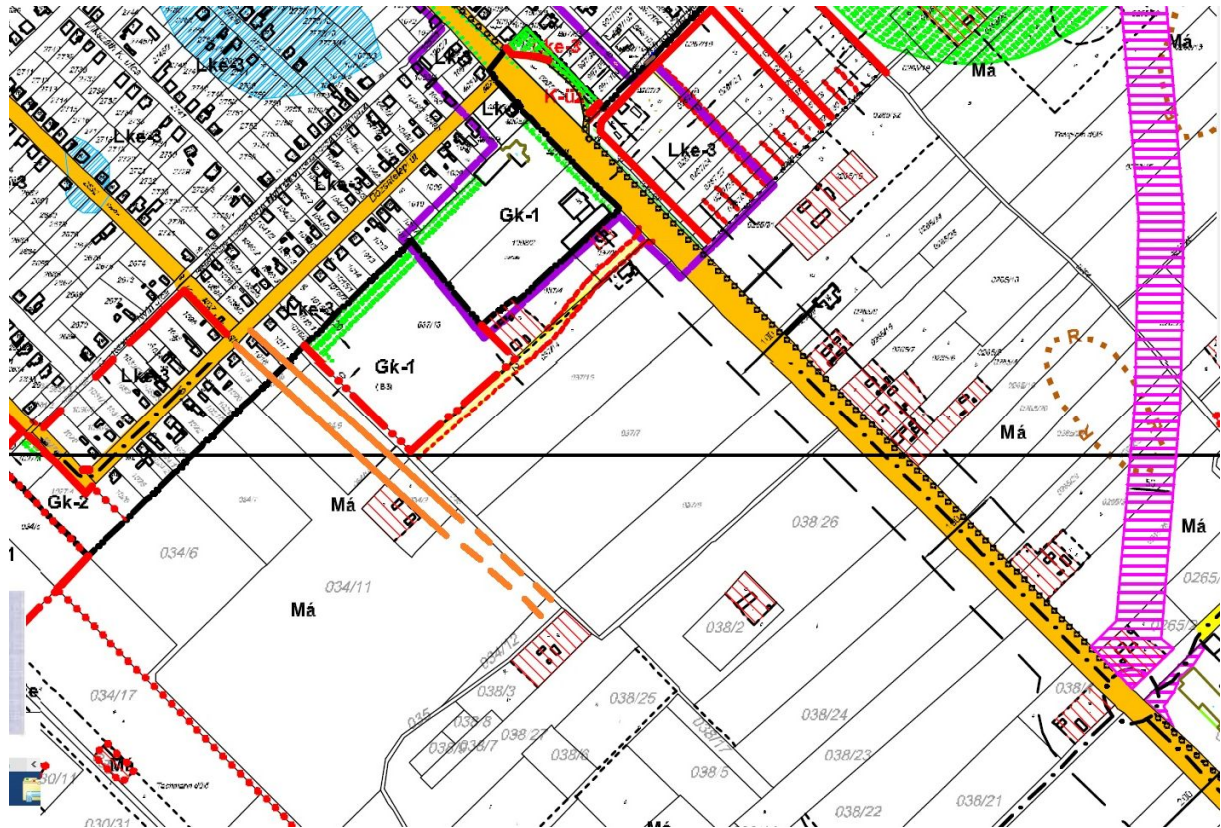
A külterületek feltárásának egy problémaforrása, hogy a térrészek között gyakran nincs átjárás, csak a város központi részei felé lehet menni, majd onnan átmenni a másik térrészbe. A Mízében ezt a célt betölti a burkolt Kónya és Csikó dűlő: összekötve az 5-ös főutat és a Ceglédi utat; a Benében részben a Klábertelepi bekötőút, Alsólajoson azonban kifejezetten hiányzik egy ilyen átkötő út. Aszfalttal ellátott az ún. Béke bekötőút, és a Geréby útja is, ezek között az átjárás azonban igen nehézkes, nem csak a földutak aktuális állapota miatt. Amennyiben lehetőség nyílna útépitésre a Geréby és Bartal majorokig tartó aszfalt utakat akkor sem lehetne összekötni, mivel a Gerébyt megkerülő földút szakasz olyan keskeny, a vonalvezetése olyan töredezett, hogy oda nem lehetne szilárd utat elhelyezni. Ezek miatt szükséges Geréby majort megkerülő szakasz megfelelő kiszabályozása, hogy amennyiben erre lehetőség nyílik az utak összekötését reálisan meg lehessen indítani.

A térrészek közötti átjárást több, jelenleg jobban használt, meglévő dűlőút burkolattal ellátása is lehetővé tenné, azonban ezek jóval hosszabb útvonalon vezetnek. A Geréby – Bartal összekötő út ~2 km, a Dörney-Csikó dűlő út vonal közel 6 km hosszú. Ez utóbbi utak kialakítása szintén elősegítené a tanyai lakhatás, gazdálkodás feltételeit, ezért a rendelkezésre álló közterületi szélességet itt is meg kell vizsgálni.



IV/1. Kifejezetten hosszú távú, koncepcionális javaslat: a Kossuth Lajos utca folytatásában területszerzés, kapcsolódóan az I/11 tételhez; a Dózsa György út mellett megfontolandó gazdasági terület létesítése, a belsőbb részekben lakó célú hasznosítás.

Itt elsődlegesen szintén területszerzést követően az igényeket és a területen ingatlannal rendelkezők szándékai függvényében korszerű, a közlekedési és környezeti ártalmaktól lehetőleg védett lakóterületek kialakítása jöhet szóba. A hely előnye a Kecskemét közeli elérhetősége, nagyobb egybefüggő földterületek; hátránya a Kossuth Lajos utca folytatásában és másutt is meglévő lakóépületek ténye, illetve a termőföld jó minősége.



IV/2 Kifejezetten hosszú távú, koncepcionális javaslat, rendezési tervet jelenleg nem érinti.

Széchenyi utcai volt háziipar területéről az ipari funkciók lakott területen kívülre költöztetése

A Széchenyi utca 16-18 szám alatt, az egykori kefe- és seprűüzem belvárosi telephelyén ma több gazdasági társaság működik. Ezek a teljesség igénye nélkül:

1. Házi-Sweets Kft, amely az utca szemközti oldalán, a Széchenyi utca 5 alatt (is) rendelkezik gyártó kapacitással, 2. Gajdácsi Flakon Kft, 3. Kun Sport Kft, 4. Mizse-Clean Kft, stb.

A Széchenyi utcában háziipari és a Házi-Sweets szemközti telephelyén kívül, a kisebb üzleteken túl van még az egykori Szil-Coop lajostmizsei üzlete, ami szintén jelentős forgalmat vonz, az áruszállítása tehergépkocsi forgalmat generál, de az utcára létesített parkolók és a rendkívül sűrű, udvari aszfaltozott parkoló is problémát okoznak a megközelítésünk szempontjából.

Ezen tényezők, elsősorban a termelő cégek Széchenyi utcai székhelye összességében (különösen a Házi-Sweets Kft utca két oldalán elhelyezkedő telephelyei) azt eredményezik, hogy kifejezetten jelentős az utcára háruló teherforgalom, az áruszállítás volumene. A cégek dolgozóinak, illetve ügyfeleinek jelentős számban jelennek meg az utcában parkoló autói. Az utca igénybevétele fokozott, a közlekedés kifejezetten veszélyessé kezd válni, a közterületet eluralták a járművek. Az utcában futó csapadékvíz elvezető árokrendszer egy része már le lett fedve, ezeknek a lefedéseknek a spontán kialakulása nem kedvez a rendszer jó működésének fenntartásához.

További adalék még a helyszínhez: a régi háziipari telephely belső udvarán található egy korábban helyi építészeti védettséget is élvező egyemeletes ipari épület, ami értékes építészeti öröksége a városnak!

Az elérni kívánt cél:

Ahogy a 90-es évek végén a jelenlegi városközponti, egykor Attila utcának számító háziipari telephely szanálása teret nyitott a terület értékteremtő fejlesztésének, úgy ezen a területen is meg kell vizsgálni a lehetőségeket.

Az utca terhelésének csökkentése kívánatos cél. A város belvárosában ne az ipari tevékenység és annak teherforgalmat vonzó hatása legyen a domináns, az utca, a közterületet ne a parkoló autók és lebetonozott felületek dominálják.

Az épületek megfelelő hasznosítása, az udvar nyitottabbá, zöldebbé, parkosabbá tétele az egész együttes értékét növelné. Az ipari épület romkocsmá, vagy attraktív közösségi alkotóhely, gyermekjátszó, egyéb funkciókra váltásával, az udvarnak a funkciókat használók számára való megnyitásával, illetve részleges parkosításával vonzó helyszínné tehető az egész együttes akár lakhatási, akár üzleti vagy szabadidős célra.

Az elérni kívánt célhoz lehetséges eszközök:

A városban prosperáló gazdasági társaságok a működésükkel nyilván a lakosok, tulajdonosok megélhetésének forrásai, és részben a város bevételeinek az elemei is. Vagyis egy lehetséges átalakítást ezen cégek érdekeinek, fejlődési lehetőségüknek a szem előtt tartásával kell megvalósítani. Ugyanakkor ezen cégek érdeke is vélhetően, hogy a fejlődésük harmonikusan, hosszútávon biztosítható legyen. Egy lehető legkorábban és legátfogóbban megindított konzultáció, távlati együttgondolkodás ezen cégek számára is távlati célt mutathat, hogy a fejlesztéseiket, beruházásukat hogyan és különösen hol képzeljék el.

Pl. jelenleg is fennálló konfliktusforrás, hogy a háziipar területe több helyrajzi számra széttagolt, így a kamionforgalom csak egymáson keresztül bonyolítható. Ha középtávon deklarálja a város, hogy az ipari tevékenység elköltözését preferálja, akkor egy kamionok számára is alkalmas behajtót nem érdemes a területen kialakítani, ezt a forrást már egy jövőbeli beruházási helyszínre kell összpontosítani. A Házi-Sweets Kft 2003-as (egyébként szabálytalan, így építési bírsággal is sújtott) építkezése *előtt* világossá kellett volna tenni, hogy azon a helyszínen nem kívánatos a telep bővítése.

Egy távlatilag elérendő célhoz építészeti tartalmat: rendeltetést, kívánt/javasolt rendeltetést, beépítési és egyéb mutatókat lehessen rendelni. Elősegíti a cél megvalósulását, azaz az ipari tevékenységek kiköltözését, ha az újonnan meghatározható célok értékteremtők, azaz az ingatlanok visszamaradó értéke legalább megközelíti a telephelyek reprodukálásának értékét, költségét.

Pl. az egykori utcai főépületben társasház, vagy nagyobb létszámú szálláshely (munkásszállás?) kialakítása az épület értékének szinten tartását eredményezi az ipari funkciók kiszorítása után is.

Egy ilyen területi rehabilitáció során a teljes terület kezelését kell szem előtt tartani. Ebbe be kell vonni az udvart is, különösen, hogy értéknövelő beavatkozás nem elképzelhető, ha az terület többi része rendezetlen.

Az udvar jelentős része burkolt, különböző igényességű kerítésekkel tagolt. Az udvari ipari épület bár külsőleg szép, igényes, belső állapota ismeretlen, új funkcióra való alkalmassága bizonytalan. Játsszoház, konditerem, vagy egyéb szabadidős célú hasznosítása bizonyára lehetséges.

Szintén az udvaron áll egy óriási, mintegy 30×72 m méretű csarnok, amit jelenleg részben a Házisweets használ. Ehhez nem ipari célú rendeltetést találni nem könnyű feladat. Felmerülhet a csarnok méretéből adódóan valami sport-szabadidő célú használat. Mivel a csarnok vélhetően nem fűthető, így ebben a formájában csak idényjellegűen (kézilabda gyakorló csarnok?).

A kisebb értékű egyéb felépítmények elbontása biztosan elősegítené a gyorsabb megvalósulást.

A Szil-Coop és a Háziipar közé beszorult lakóépület jelenlegi formájában nagymértékben elértéktelenedett a szomszéd ingatlanok bővülő tevékenységes miatt. Ebben a beépítetlen sávban valamilyen társasházi típusú beépítés szintén felmerülhet.

Ezt az udvart a funkciók újbóli meghatározásával alkalmassá kell tenni a megközelítésre, a gépkocsik tárolására, ugyanakkor növelni kell a zöldfelület arányát is.

Távoli előképként a budapesti MOM Park hozható, azonban ott az állami tulajdonból következően könnyebb volt az új rendeltetést felépíteni.

A fentebb már említett szabályozási eszközökkel kedvezmények adható az átalakulás ösztönzéséhez. Az adható kedvezmény felértékelődik, ha más területeken szűkülnek a lehetőségek (egy szélsőséges példa: ha csak ezen a területen lenne lehetséges társasházat építeni, másutt pedig nem, akkor az ilyen igények kiszolgálását az e helyen segítené elő). Lehetséges mérlegelni más eszközök bevonását is a cél érdekében. (pl. a belterületi ingatlanon folytatott ipari tevékenység adóteher növelését kilátásba helyezni középtávon.)

A fentiekben vázolt lehetőségek csak a párbeszéd és a gondolkodás beindulásához járulnak hozzá, kidolgozási mélységükből is következően nem kész megoldást kínálnak, csak a problémák feltárásához elégségesek.

Intézkedési javaslat:

Az ingatlancsoport tulajdonosi körének megkeresése a fentiekkel, középtávú terveikkel, elképzeléseikkel kapcsolatban.

Az ingatlanfejlesztésbe a jelenlegi tulajdonosok bevonandóak elsősorban a maximális érintettségük, érdekelttségük, illetve akár a tőkeerősségük okán is.