

Előterjesztés**Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2012. január 19-i ülésére**

Tárgy: Lajosmizse Város Településrendezési Terve módosítása - településfejlesztési döntés, településrendezési szerződések módosítása

Az előterjesztést készítette:

Barkóczy Tamás
települési főépítész

Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:

- Pénzügyi, Területfejlesztési és Közbeszerzési
Bizottság

- Mezőgazdasági és Gazdaságfejlesztési Bizottság

Törvényességi ellenőrzésre megkapta:

Muhariné Mayer Piroska
aljegyző

Kutasiné Nagy Katalin
jegyző távollétében:

Muhariné Mayer Piroska sk.
aljegyző

Előterjesztés

Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2012. január 19-i ülésére

Tárgy: Lajosmizse Város Településrendezési Terve módosítása – településfejlesztési döntés, településrendezési szerződések módosítása

Ikt. szám: I/1200-02/2012

Tisztelt Képviselő-testület!

A következő anyag a 2011. decemberi ülés napirendjén is szerepelt, azonban a kialakult vita azzal zárult, hogy a kérdés részletesebb megvitatást igényel – tekintettel a korábban ugyan támogatott, azonban időközben a lakosság részéről megkérdőjelezett biogáz telep létesítése miatt.

A testületi ülés előtt, a Mezőgazdasági és Gazdaságfejlesztési Bizottság ülésén lehetőséget teremtünk a vitában résztvevő felek, azaz a Mizse-táp Kft-t képviselő Kollár Csaba és az ellenvéleményüket kifejező környékbeli gazdák számára, hogy álláspontjaikat kifejtthessék. Ezen vita eredményének ismeretében szükséges arról dönteni, hogy

- a korábbi döntés szerint továbbra is előzetes támogatást kap a módosítási kérelem, azaz a rendezési terv módosításával megvizsgálásra kerül a telep kialakításának lehetősége és módja;
- ha igen, akkor a korábban meghatározott feltételeket támasztja-e továbbra is a testület ezen kérelmekkel kapcsolatban;
- ha a korábbi támogatás a döntés eredményeként elutasításra változik, úgy az lekerül a módosítási pontok közül. A Mizse-táp Kft. másik kérelmét (Kinizsi-major, állattartó telep bővítése) érintő beadványáról, azaz a megállapított feltételekről azonban továbbra is dönteni kell.

A vitatott kérelemmel (biogáz telep) kapcsolatban a bizottsági ülésen elhangzó információk és a korábbi ismeretek alapján kell a döntést meghozni.

A 2011. decemberi ülésre az eredeti, a feltételek megváltoztatására irányuló kérelemmel kapcsolatos előterjesztési szöveg *változatlan formában* a következő:

A rendezési terv módosítása kapcsán a támogatásra érdemes döntések tervező (VÁTI) általi kidolgoztatását településrendezési szerződés aláírásához kötöttük 2011. augusztus 25-i ülésünkön.

Az előzetes egyeztetési eljáráshoz az anyagot megrendeltük, a terv elkészült, az előzetes egyeztetési eljárásban a vélemények beérkeztek. A következő lépés a terv részletes kidolgoztatása (ehhez szerződéskötés), illetve a véleményezési eljárás lefolytatása lenne. Ez komolyabb munka és jelentősebb költséget is jelent, ennek átvállalása a kérelmezők helyett semmiképpen nem indokolt. Különösen ha figyelembe vesszük, hogy a támogatott kérelmek közül (összesen 16) eddig 7 kérelmező teljesítette maradéktalanul a feltételeket, 2 esetben csak a szerződést küldték meg, illetve 2 esetben külön kérelemmel egyes pontok megváltoztatását kérték. A kérelmek közül a feltételek teljesítésének jelenlegi állapotát az 1. sz. melléklet szerinti táblázat tartalmazza.

Az Olívia Kft-hez köthető 1, 6 és 7 számú kérelmekkel kapcsolatban (Kele Attila és Ragen Kft) jelzést kaptam, hogy a kért határidőkre ugyan nem, de az ülésig még igrkeznek teljesíteni a feltételeket. Az előterjesztés lezárásáig ez nem érkezett meg.

A 10-es jelű kérelem benyújtói képviseletében dr. Bódog Zoltán tájékoztatást adott be, miszerint a jelenlegi gazdasági környezet nem alkalmas a beruházás folytatására, ezért kérelmüket nem tartják fenn.

Az aláírásra kiküldött szerződésekkel kapcsolatban Kollár Csaba (2. és 3. jelű módosítás) adott be kérelmeket (2. sz. melléklet), amelyben a megküldött szerződések egyes pontjainak felülvizsgálatát kéri, pl. a tervezői díj mértékét, illetve különösen a településfejlesztési hozzájárulás összegét. Ezen kívül a megvalósításra rendelkezésre álló 5 éves időszakot is túl rövidnek találja. Van egy további észrevétele az egyik helyrajzi szám elírásával kapcsolatban is.

Az egyes pontok közül a tervezési díj mértéke a VÁTI-nak a teljes munkára (az összes elfogadott pontra) adott ajánlatának a VÁTI által az egyes kérelmekre arányosított mértéket tartalmazza, ezt az

arányosítást elfogadtuk, véleményem szerint nem indokolt felülvizsgálni, még ha nem is minden tétel esetében látható annak pontos miértje.

Az 5 éves megvalósítási intervallum a szabályozási mechanizmusból adódóan nem pontosan 5 év, hanem inkább „legalább 5 év” és „visszavonásig érvényes”, de valóban érdemes lehet ezt felülvizsgálni – különösen kérelem esetén. Az eredeti előterjesztésben is ez eldöntendő kérdésként szerepelt, azonban a vita súlypontja éppen a településfejlesztési hozzájárulásra és annak mértékére tolódott, az 5 év nem volt vita tárgya. Ennek módosítása a kérelem tartalmát figyelembe véve méltányosságból 10 évre változtatható.

A szerződéssel kapcsolatos további kérések, észrevételek közül a 2-es sorszámúhoz

1. pontban említett „7. pontban írtakhoz nem kapcsolódik határidő”: a terv elkészítését önkormányzatunk már meg is rendelte, a módosítás folyamatának első szakasza le is zárult dacára annak, hogy a kérelmezők egy jelentős hányada nem teljesítette a feltételeket. Ez ismert körülmény volt, és a folyamat további csúszása érdekében felvállaltuk az ezzel kapcsolatos költség megelőlegezését.

2. pontban említett „9. pontbeli kompenzációs elemek, pl. bioaktivitás pótlás alig értelmezhetőek tekintettel arra, hogy a fejlesztés tárgya eleve mezőgazdasági termelő beruházás (bioaktivitás növekmény)”. Ez egy jogszabályban meghatározott szabályrendszer, ami a település egészére állapít meg kötelezettségeket és az önkormányzatnak nem áll szándékában a kérelemmel kapcsolatban a szakhatóságok részéről felmerülő követelményeket saját erőből teljesíteni. A kérelemből eredő hatások semlegesítése véleményem szerint adott helyen szükséges a hatás előidézője által. Az, hogy itt nem lenne bioaktivitással pótlására szükség, az nem állja meg a helyét, mivel jelenleg beépítésre nem szánt mezőgazdasági területből beépítésre szánt gazdasági övezet a kérelem, aminél alaphelyzetben csökkenne a bioaktivitás, ennek pótlásáról gondoskodni kell majd. Ez általában a konkrét helyszínhez kapcsolódó építésjogi előírás, amit csak tényleges beruházásnál kell megvalósítani, nem előre. Az egyeztetési eljárásban való részvétel pedig természetes és szükségszerű is. Erre a részletes tervezés alkalmából – azaz a soron következő egyeztetési szakaszban van lehetőség.

A szerződéssel kapcsolatos további kérések, észrevételek közül a 3-as sorszámúhoz

1. pontban említett „a 0524/37 hrsz törlendő, téves hivatkozás”: nem téves hivatkozás, szakmai szempontból került bele, mivel az új övezet, biogáz üzem megközelíthetőségét biztosítani kell. A kérelmező által benyújtott vázlat is tartalmazza; a részletes egyeztetés során tisztázható.

2-4. pontok a 2. sorszámú kérelem észrevételeivel megegyezően azzal, hogy a 3. pont szerinti bioaktivitás pótlás nem a tervezett üzem működési hasznosságának mérlegelésének függvénye, hanem a beépítés jellegéből számítandó mutatószám, ami szintén csökkenne alaphelyzetben, ezért annak pótlására a telken belül vélhetően szükség lesz.

Összefoglalva: a tervezési díj mértékének a módosítását nem tartom indokoltnak, az 5 éves megvalósítási időtartam módosítását 10 évre javaslom elfogadni; a településfejlesztési hozzájárulás tekintetében pedig kérem a Testület állásfoglalását.

Az egyenlő bánásmód érdekében javaslom a már aláírt szerződések esetében is 10 éves megvalósítási intervallum lehetőségét felajánlani a partnereknek szerződés módosítás formájában.

Az egyéb észrevételeket a fentieket tartalmazó levél keretében válaszolom meg a kérelmezőknek.

Időközben ismételt levélbeli megkeresést követően december óta a módosítási kérelmek közül továbbiakhoz érkeztek be teljesítések, azaz már szinte minden kérelemhez megérkeztek az aláírt szerződések, illetve a tervezéshez szükséges befizetések, melynek összefoglaló táblázatát tájékoztatásul mellékeltem.

Szükségesnek gondolom mégis, hogy az összesített táblázat alapján megerősítésre kerüljön az, hogy mely kérelmeket vesszük ki véglegesen a módosítási eljárásból (a teljesítések függvényében), ezért erről döntést kell hoznunk. Ebben a döntésben lehet a biogáz telep ügyéről is határozni.

A fentiek alapján az alábbi határozat-tervezetet terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé:

Határozat-tervezet

.../2012. (.....) ÖH

Lajosmizse Város Településrendezési Terve módosítása - településfejlesztési döntés, településrendezési szerződések módosítása

Határozat

1. Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 119/2011.(VIII.25.) határozattal elfogadott településrendezési szerződések 10. pontjában szereplő „5 éven belül” fordulatot „10 éven belül” fordulatra módosítja. Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a már aláírt szerződések esetén is biztosítja szerződések módosításának lehetőségét.
2. Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 61/2011. (V.19.) határozattal elfogadott módosítási kérelmek közül (előterjesztés 1. melléklete) a sorszámú módosításokat elveti, azokat a további részletes tervezésnél nem dolgoztatja ki.
3. Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert az 1. pont szerint módosított településrendezési szerződések megkötésére.

Felelős: Képviselő-testület

Határidő: 2012. január 19.

Lajosmizse, 2012. január 13.

Basky András sk.
polgármester

sor. sz.	kérelmező	lap	módosítási kérelem	övezet jelenleg	kért szab.	érintett hrsz	terület nagysága m ²	fejl.hozz. egységár Ft/m ²	tel.fejl. hozzájár.	tervezési költség (ÁFA-val)	térk. főép. díja	hozzájár. összesen	szerződést megküldte	terv.díj átutalta	szándéknyilatk.
1.	Ragen Kft	K7	A Bartal-major mögötti területen lévő telek Gmg övezetbe sorolása, a meglévő nyúltelep bővítése, illetve biogáz üzem létesítési lehetőségének megteremtése	Má	Gmg / Különl. ges	0187/4, 0189/7, 0188	366 342	20	7 326 840	1 000 E	60 E	8 386 840	IGEN	IGEN	
2.	Kollár Csaba	K4	A Kinizsi-major melletti ingatlan egy részének Gmg övezetbe sorolása, (állattartó)telephely bővítése céljából	Má	Gmg	0339/8 egy része	86 000	20	1 720 000	375 E	60 E	2 155 000			
3.	Kollár Csaba	K1	biogáz üzem létesítése állattartó telepek trágyájának újrahasznosítására	Má	Gmg / Különl.	0524/34, 0524/37	34 500	20	690 000	480 E	60 E	1 230 000			
4.	Mizse-táp Kft	K1	Vágó-tanya területén övezeti korrekcióval a gazdasági terület kismértékű növelése	Má	Gmg	0524/37	2 955	20	59 100	120 E	60 E	239 100	IGEN	IGEN	IGEN
5.	Meleg Judit	B1	Zártkerti ingatlanok átsorolása Gk övezetbe kereskedelmi tevékenység végzésére	Mk	Gk	4045-49	10 318	20	206 360	150 E	60 E	416 360	IGEN	IGEN	IGEN
6.	Kele Attila Sándor	K3	Vágóhíddal szomszédos ingatlan Gmg övezetbe átsorolása, az övezet átalakítása vágóhíd bővítése érdekében (a mostani bővítési lehetőség helyett)	Má	Gmg	0407/54 (és 0407/73)	-10 093	0	0	62,5 E	60 E	122 500	IGEN		
7.	Kele A.S., Amaris Kft	K3	Gmg övezet kialakítása, nyúl törzstenyészto telep fejlesztése miatt	Má és Eg	Gmg	0452/7, 0453/3,7	88 613	20	1 772 260	150 E	60 E	1 982 260	IGEN	IGEN	
8.	Bujdosó Tibor	K4	Különleges, beépítésre nem szánt terület kialakítása lőtér, sportterület kialakítása	Má	Különl.	0325/5, 0325/12	66 121	5	330 605	150 E	60 E	540 605	IGEN	IGEN	IGEN
9.	Páldeák Balázs	B1	A körforgalom utáni Gk-1 övezet megközelíthetőségének átalakítása, tervezett közterületek felülvizsgálata.	nem érint övezetet	útügy	0399/25, ,34, -36, 0400/4		0	0	100 E	60 E	160 000	IGEN	IGEN	IGEN
11.	Bujdosó Gyula	K11	A tervezett M8 és M5 autópályák csomópontjában Wellness szálló és egyéb beruházások	Má, Eg	Különl.	058/20	327 521	20	6 550 420	250 E	60 E	6 860 420		viSSZavonta	
14.	Juhász Pintér Imre	K10	A Kláber-telepnél új Gk övezet létrehozása bioetanol, vagy biogáz üzem létesítése céljából	Má	Gk	0834/11, 0834/18, 0836/4	535 636	20	10 712 720	250 E	60 E	11 022 720			
16.	Szórád Éva Márta	K7	ingatlanok Gk övezetbe sorolása - kereskedelmi, gazdasági, ipari célú épület(ek) építése	Mko	Gk	0394/24-27	258 407	20	5 168 140	200 E	60 E	5 428 140		IGEN	
17.	Ráczné, Ubornyákné	K7	A Gerébi bekötőút melletti ingatlan Gk övezeti átsorolása raktározási, kereskedelmi célú épület(ek) építése	Má	Gk	0243/14	60 000	20	1 200 000	100 E	60 E	1 360 000	IGEN	IGEN	IGEN
20.	Bagaméri M,Pető P.	K11	egyéb ipari övezetbe sorolás –festő-, később gyártó üzem és kiszolgáló ép-i építése.	Má	Gk	0155/2, /34-36, 0160/37-	41 637	20	832 740	150 E	60 E	1 042 740	IGEN		IGEN
21.	Ubornyákné Tályai Tímea	B1	Gk övezet kialakítása fuvarozási tevékenységhez, ahhoz kapcsolódó beruházáshoz	Má	Gk	0407/14 9-154, 0407/16 4	42 280	20	845 600	100 E	60 E	1 005 600	IGEN	IGEN	IGEN
22.	Dietrich Kft	K10	a terület övezeti besorolásának megváltoztatása úgy, hogy azon szociális/turizmus/egészségügyi (szálláshely) tevékenység folytatható legyen	Gmg-1	Különl. ges	0841/5, /6, /10, 0843/4	21 721	0	0	150 E	60 E	210 000	IGEN	IGEN	IGEN

Basky András
Polgármester

LAJOSMIZSE VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
6050 Lajosmizse

Tárgy: kérelem településrendezési
szerződés módosításához

Kedves Basky Úr!

A településfejlesztési döntések határozati melléklete szerinti 2-es sorszámú ügyben, a megkapott szerződés tervezetét az alábbiak szerint kérem felülvizsgálni:

A megállapított és kiközölt díjak 2.155.000 Ft-ot tesznek ki, s 3 tételből tevődnek össze.

1. A 60.000 Ft-os főépítési közreműködés és alaptérkép frissítési részlet arányosnak tűnik, azt elfogadom.
2. A 375.000 Ft-os tervezési költségről ugyanez nem mondható el. Az összeg eltúlzottnak látszik, s nincs is alátámasztva, miközben az, mint a kérelmezőre eső rész van feltüntetve. Az előbbi két összeg bruttó 435.000 Ft-ként is feltüntetésre került, de nem derül ki, hogy a bruttó megjelölés miből fakad, azaz pld. ÁFA tartalomra utal-e.
3. Az 1.720.000 Ft-os 3. részlet, mint egyfajta különadó már végképp aránytalan terhelést jelent.

Kérem Önt, hogy a díjak megállapítását vizsgálják felül, és részemre arányos, méltányos és élehető összegeket állapítsanak meg. Legalább a 1.720.000 Ft-os tételt kérem törölni. Mint jelentős helyi vállalkozást 16 éve üzemeltető magánszemély, és úgy is mint helyi gazdálkodó, az önkormányzattól a jövőbeli fejlesztések, és munkahely teremtetések kapcsán azt várnám el, hogy a helyi jogalkotás külön díjazás nélkül szolgálja a vállalkozásokat és a fejlődést, azaz a jogi keretek díjmentesen álljanak elő. Megemlítem még, hogy ezen helyszínre oly módon vezettem ki sok-sok km-en át saját költségemen (0 Ft támogatás volt) a földgáz (nagy nyomású gázelosztó vezeték építés történt 2002-ben), hogy az útvonalba eső tanyák, vállalkozások leágazási önköltség hozzájárulással, mindössze néhány 10.000 Ft-ért élő földgáz csatlakozást kaptak tőlem, s a megépítés közepette 9-en éltek is e lehetőséggel.

A szerződéshez kötődő további kéréseim, észrevételeim:

1. A 7. pontban írtakhoz nem kapcsolódik semmi nemű határidő, így az önkormányzat vállalása meglehetősen képlékenynek tűnik, szemben az általam való előre fizetéssel.
2. A 9. pontbeli kompenzációs elemek, pld. bioaktivitás pótlás alig értelmezhetőek, tekintettel, hogy a fejlesztés tárgya eleve mezőgazdasági termelő beruházás (bioaktivitás növekmény), illetve azt indukáló termékfeldolgozás. Ezen eljárási szakaszba kérem a bevonásomat.
3. A 10. pontban írt 5 éves intervallum meglehetősen szűknek tekinthető. A fejlesztési koncepció kialakítása, a területrendezés, a fejlesztési pályázatok készítése és megnyerésig való menedzselése, a töménytelen engedély beszerzése, majd a fejlesztések megvalósítása eleve minimálisan is 3-4 évbe telik. Esetleges hatósági eljárási problémák, finanszírozási nehézségek, vagy a támogatási pályázat esetleges sikertelensége miatti újabb pályázat szükségessége évekkel tolja ki az átfutási időt. Kérem Önt, hogy az 5 éves előírást vizsgálják felül, és részemre legalább 10 éves futamidőt állapítsanak meg.

Szíves közreműködését előre is köszönöm!

Lajosmizse, 2011. október 21.



Kollár Csaba

Basky András
Polgármester

Tárgy: kérelem településrendezési
szerződés módosításához

LAJOSMIZSE VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
6050 Lajosmizse

Kedves Basky Úr!

A településfejlesztési döntések határozati melléklete szerinti 3-as sorszámu ügyben, a megkapott szerződés tervezetét az alábbiak szerint kérem felülvizsgálni:

A megállapított és kiközölt díjak 1.230.000 Ft-ot tesznek ki, s 3 tételből tevődnek össze.

1. A 60.000 Ft-os főépítési közreműködés és alaptérkép frissítési részlet arányosnak tűnik, azt elfogadom.
2. A 480.000 Ft-os tervezési költségről ugyanez nem mondható el. Az összeg eltúlzottnak látszik, s nincs is alátámasztva, miközben az, mint a kérelmezőre eső rész van feltüntetve. Az előbbi két összeg bruttó 540.000 Ft-ként is feltüntetésre került, de nem derül ki, hogy a bruttó megjelölés miből fakad, azaz pld. ÁFA tartalomra utal-e.
3. A 690.000 Ft-os harmadik részlet, mint egyfajta különadó már végképp aránytalan terhelést jelent.

Kérem Önt, hogy a díjak megállapítását vizsgálják felül, és részemre arányos, méltányos és elérhető összegeket állapítsanak meg. Legalább a 690.000 Ft-os tételt kérem törölni. Mint jelentős helyi vállalkozást 16 éve üzemeltető magánszemély, és úgy is mint helyi gazdálkodó, az önkormányzattól a jövőbeli fejlesztések, és munkahely teremtetések kapcsán azt várnám el, hogy a helyi jogalkotás külön díjazás nélkül szolgálja a vállalkozásokat és a fejlődést, azaz a jogi keretek díjmentesen álljanak elő.

A szerződéshez kötődő további kéréseim, észrevételeim:

1. Az 1. pontban a 0524/37 hrsz. törlendő, az ott téves hivatkozás.
2. A 7. pontban írtakhoz nem kapcsolódik semmi nemű határidő, így az önkormányzat vállalása meglehetősen képlekenynek tűnik, szemben az általam való előre fizetéssel.
3. A 9. pontbeli kompenzációs elemek, pld. bioaktivitás pótlás alig értelmezhetőek, tekintettel, hogy a fejlesztés tárgya eleve „kökemény zöld” beruházás, tehát a fejlesztés által a környezeti terhelés lényegesen csökkenni fog, azaz nem fizetnünk, és pót-beruháznunk kellene kiegészítésül, hanem további támogatást kapnunk. Ezen eljárási szakaszba kérem a bevonásomat.
4. A 10. pontban írt 5 éves intervallum meglehetősen szűknek tekinthető. A fejlesztési koncepció kialakítása, a területrendezés, a fejlesztési pályázat (jelen esetben 2 körös) készítése és megnyerésig való menedzselése, a töménytelen engedély beszerzése, majd a fejlesztés megvalósítása eleve minimálisan is 3-4 évbe telik. Esetleges hatósági eljárási problémák, finanszírozási nehézségek, vagy az első támogatási pályázat esetleges sikertelensége miatti újabb pályázat szükségessége évekkel tolja ki az átfutási időt. Kérem Önt, hogy az 5 éves előírást vizsgálják felül, és részemre legalább 10 éves futamidőt állapítsanak meg.

Szíves közreműködését előre is köszönöm!

Lajosmizse, 2011. október 21.



Kollár Csaba