5.

ELŐTERJESZTÉS

Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2015. szeptember 24-i ülésére

Tárgy: Rendezési tervi vélemények elfogadása

Az előterjesztést készítette: Kovács Gábor
települési főépítész

Tárgyalásra és véleményezésre megkapta: Pénzügyi Ellenőrző Bizottság
Mezőgazdasági Bizottság

Törvényességi ellenőrzésre megkapta: Muhariné Mayer Piroska
aljegyző

dr. Balogh László s.k.
jegyző

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2015. szeptember 24-i ülésére

Tárgy: Rendezési tervi vélemények elfogadása
Ikt. sz.: LMKOH/937/28/2015.

Tisztelt Képviselő-testület!

A településrendezési tervünk módosítása hamarosan záró, elfogadási szakaszához érkezik. A terv az előzetes vélemények ismeretében kidolgozásra került, a részletes véleményeket az eljárásban részvételi szándékukat jelző hatóságok és partnerek véleményezték. A beérkezett vélemények elfogadásra, beépítésre javasoltak, a hatósági észrevételek egyetértőek, néhány kisebb kiegészítéssel, adatszolgáltatással. A hatóságok, közműszolgáltatók véleményének összefoglalása az 1. mellékletben olvasható.
A lakossági partnerek részéről is érkezett két észrevétel.
Az egyik észrevétel az OTBA Horsteel Kft. részéről érkezett. A cég a Nuspl Hungária Kft. korábbi telephelyét vette meg és az ott lévő csarnoképület engedélyezési eljárása során felmerült kisebb szabályozási problémának a javítását kéri. A kérelmet a 2. melléklet tartalazza. A kérelem méltányolható, kisebb korrekciót jelent a HÉSZ szövegében. A későbbiekben indokolt lehet a telket érintő teljes szabályozási elem felülvizsgálata, azonban erre nem az egyeztetés jelenlegi előrehaladott stádiumában kerülne sor, hanem egy következő módosításnál.
A másik a Mizsepack Kft. részéről a 9. számú módosítási tételhez (városközpont és Iskola-tó szabályozásának felülvizsgálata és a Farkas-féle tanulmánytervvel való összhangba hozása). Kéri a korábbi telephelye beépítési lehetőségének javítását, Vt-2 övezetből Vt-1 övezetbe áthelyezését, illetve kérelme indoklásául észrevételt tesz az Attila utca beépítésének néhány további elemére. A kérelem a 3. mellékletben olvasható. A kérelem méltányolható az abban felsorolt indokolásnak megfelelően. Ezzel várhatóan felgyorsulhatna a városközpontjába nem kívánatos környezeti elem megújulása.
Tekintettel arra, hogy ez utóbbi két észrevételről a többi egyeztető még nem értesült, szükséges az anyag megküldése részükre, azonban további képviselő-testületi jóváhagyás már csak ezen vélemények beérkezését követően megkért állami főépítészi záróvélemény birtokában lenne, ami a rendezési tervi eszközök végső elfogadása.

Fentiekre tekintettel az alábbi határozat-tervezetet terjesztem a Képviselő-testület elé:

Határozat-tervezet

<u>……../2015. (…..)ÖH.</u>
Rendezési tervi vélemények elfogadása

Határozat

Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) 39. § (2) bekezdés szerint a településrendezési eszközök 33/2014. (III.20.) ÖH., 48/2014.(IV.29.) ÖH., 84/2014.(VIII.14.) ÖH. döntésekkel indított módosítása véleményezésének ismeretében a következő döntést hozza:

1.) A beérkezett véleményeket az előterjesztés melléklete szerint elfogadja.

2.) A képviselő-testület felkéri a Polgármestert az előterjesztés melléklete szerinti államigazgatási szervi tájékoztatást követően az Eljr. 40. § szerinti záró szakvélemény megkérésére és azt követően a jóváhagyás előterjesztésére.

Felelős: Képviselő-testület
Határidő: 2015. szeptember 24.

Lajosmizse, 2015. szeptember 15.

Basky András sk.
polgármester

Előterjesztés 1. melléklete

I s m e r t e t ő

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 39.§ (2) bekezdés szerinti Képviselő-testületi döntéshez

E l ő z m é n y e k

Lajosmizse Város Önkormányzata 33/2014. (III.20.) ÖH., 48/2014.(IV.29.) ÖH., 84/2014.(VIII.14.) ÖH. határozataiban kezdeményezte településrendezési eszközeinek módosítását.

(A 33/2014.(III.20.) ÖH. határozattal kezdeményezett módosításokból azok, amelyek az Eljr. 41. § szerinti egyszerűsített eljárásban leegyeztethetők voltak 2014 szeptemberében már jóváhagyásra kerültek.)

Módosítási tételek a következők:

33/2014. (III. 20.) ÖH. határozat szerinti módosítások

Módosítás jele[1]	**Módosítási tétel megnevezése**
1.	1532 hrsz temető helyett (Lke-4)
2.	0154/56 hrsz-ú telken mérőhely
3.	0502/12-15 hrsz Eg helyett $K_{idegenforgalmi}$
4.	030/9 hrsz Eg helyett egyéb
6.	0398/6 hrsz Gk helyett Ge
8.	Lk-1 helyett Lke-3
9.	Városközpont tanulmánytervében foglaltak átvezetése
10.	Vásártér melletti Lf-1 terület mezőgazdasági területi visszaminősítése
11.	0386/24 és 0246/3 hrsz-ú sportterületek helyett mezőgazdasági terület
12.	0605/2 hrszú (Közlönykiadó) lakóterületet érintő védőterületének megszüntetése
13.	Piac Zkt övezetből beépítésre szánt területbe sorolása
14.	Vasút utcai közterületalakítási korrekció
15.	2507/16,18-19 hrsz telekkorrekció
16.	1619 hrsz közlekedési terület helyett Lke-3
17.	Jókai u. szabályozási szélességének felülvizsgálata
18.	Illyés u. 994/25 hrsz lakóterület helyett közl. terület
19.	HÉSZ jogharmonizációja, értelmezést segítő javításai, városképi szempontú kiegészítései

48/2014. (IV. 29. ÖH. számú határozat szerinti módosítás

20.	Gazdasági terület kiterjesztése a 056/41 hrsz-ú térségben

84/2014. (VIII. 14.) ÖH.határozat szerinti módosítás

21.	2555/4 és 2556/6 hrsz-ú utak környezetében útszabályozás módosítása

További módosítások

Az egyeztetési eljárás során államigazgatási szervek nyilatkozataiból, jogszabályi előírásokból következően még az alábbi módosításokra is szükség van:

Régészeti lelőhelyek frissítése

Természetvédelmi határvonal aktualizálása

[1] Jelzés a képviselő-testületi határozat mellékletének sorszáma, a már jóváhagyott ill. nem támogatott miatt nem folyamatos a számozás

Területrendezési tervi megfelelés és biológiai aktivitásérték változatlansága érdekében történő módosítás (Erdősítések, vízminőségvédelmi terület lehatárolása)

E g y e z t e t é s

Eljr. 37.§ és 38.§ szerinti egyeztetés megtörtént.
Az egyeztetés résztvevői a 32/2014. (IX.18.) határozat szerinti partnerek, az Eljr. 9. melléklete szerinti államigazgatási szervek és a megyei illetve a szomszédos önkormányzatok voltak.
Az Eljr. 37.§ szerinti első körös egyeztetésnek (tájékoztatási szakasz) valamennyi fenti szerv résztvevője volt.
A második körös egyeztetés (Eljr. 38.§ szerinti véleményezés) résztvevői azok voltak, akik a tájékoztatási szakaszban válaszoltak illetve a véleményezésben való részvételük kérték.

A véleményezésre összeállított munkarészek a város honlapjáról a *http://lajosmizse.hu/hu/contect/rendezesi-terv-2014-modositasanak-reszletes-velemenye* web helyről voltak elérhetők.

Az Eljr. 38. § (3) bekezdés értelmében véleményezők a tervezet átvételétől számított 30 napon belül adhattak írásos véleményt.
Az Eljr. 38. § (5) bekezdés értelmében a kifogást emelőnek megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indokolással kellett igazolni.
A véleményezők észrevételeiben jogszabályon alapuló kifogás nem volt. A véleményeltérés tisztázására egyeztető tárgyalásra sem volt szükség – a vélemények elfogadásra javasoltak a bennük foglaltak átvezetésével.

Partnerek: Építésügyi Hatóság (Kecskemét MJV Jegyzője)
AKA Zrt
MÁV Ter. Igazg. Szeged
BÁCSVÍZ Zrt
Magyar Közút Zrt
Lakosság

Államigazgatási szervek

1. Bács-Kiskun Megyei Kormányhiv. Építésügyi Osztály
2. Csongrád Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
3. Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság
4. ADUVIZIG által Országos Vízügyi Főigazgatóság
5. Bács-Kiskun Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
6. Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
7. Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala
8. Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Útügyi Osztály
9. Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ
10. Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
11. Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala

Önkormányzat

Nagykőrös Város Önkormányzata

V é l e m é n y e k i s m e r t e t é s e é s v á l a s z o k

MÁV Ter. Igazg. Szeged (40193/2015/MAV)

Egyetért a tervezetben foglaltakkal.

BÁCSVÍZ Zrt (018980-002/2015.)

A víztorony környezetében kérik a szabályozás felülvizsgálatát és a tényleges helyzet figyelembevételével a korrekciót. Egyéb tekintetben a vonatkozó jogszabályi környezetet ismertetik.

Válasz: A jóváhagyásra való előkészítés a szabályozás korrekciójával figyelembevételével történik.

Magyar Közút Zrt (BKK-1371/2/2015.)

1.3.,4., 6.,8.,9.,10-13., 16-18., 20. és 21. jelű módosítások országos közutat nem érintenek, illetve a javaslatokat nem kifogásolják.

A 2. jelű módosításhoz az AKA Zrt-vel történő egyeztetését kéri.

Válasz: Egyeztetők között van.

15. és 16. jelű módosításokat rendezési tervi szinten nem kifogásolja, de felhívja arra a figyelmet, hogy az 5211. jelű utat érintik, ezért az útcsatlakozások kialakítását Társaságukkal le kell egyeztetendő.

20. módosítást rendezési tervi szinten nem kifogásolja, de felhívja a figyelmet arra, hogy jelentős többletforgalom keletkezése esetében az 5. főútra méretezett csomóponti kapcsolat kiépítése válhat szükségessé.

Lakossági egyeztetés partnereként:
OTBA Horsteel Kft.

K11 külterületi szelvényen jelölt 0155/10 hrsz-ú telken útnyitás érdekében „telek be nem építhető része" jelzés szerepel azon a telekrészen, amelyen már épület áll. Kéri a jelen módosítás keretében a szabályozás már kialakult helyzetet figyelembevevő módosítását.

Válasz: A HÉSZ „Beépítésre nem szánt és beépítésre szánt terület közös előírása" szakaszcímű következő 5/A §-sal egészül ki:

A szabályozási terv „telek nem beépíthető része" -ként lehatárolt telekrészen új építmény nem helyezhető el, de meglévő épületek fennmaradása-, és a beépítettséget nem növelő átépítése engedélyezhető.

Mizsepack Kft.

9. sz. módosításhoz (Városközponti és Iskola-tó környéki szabályozás felülvizsgálata, Farkas-féle tanulmánytervvel összhangba hozása) véleménye:

Kéri a régi telephelyén (Lajosmizse, Attila utca 3, 10 helyrajzi szám) építhető építménymagasság növelését úgy, hogy az utcafronton 4 építményszint (fszt + 2 emelet + tetőtér), a belső udvari területeken pedig 3 építményszint (fszt + emelet + tetőtér) legyen engedélyezhető. Észrevételt tesz az Attila utca beépítésének többi elemére is.

Válasz: Az ingatlan és az utca több ingatlana övezeti besorolásának felülvizsgálata indokolt a következők miatt: a szomszédos, meglévő társasház épület meghaladja a jelenlegi övezeti besorolása (Vt-2) szerinti magasságot (8,5 m helyett mintegy 10,5 m). Az utca túloldalán Vt-4 övezet magassága (12,5 m) nincs összhangban az utca innenső oldalával. Az egykori „Kakukk" és tűzoltószertár helyére tervezett beépítés nem lett átemelve a tanulmánytervből. A hézagosan zártsorú építési helyen kívüli építési lehetőséget az oldalsó telekhatároktól való távolság függvényében emelni kell.

Bács-Kiskun Megyei Kormányhiv. Építésügyi Osztály (BKD/001/265-2/2015.)

Kifogást nem emel. Az eljárási szabályokat ismerteti.

Csongrád Megyei Kormányhiv. Környezetvéd. és Természetvéd. Főoszt. (68778-8-1/2015.)

Kifogást nem emel.

ADUVIZIG által Országos Vízügyi Főigazgatóság (1044-002/2015.)

Korábbi adatszolgáltatását kiegészíti.

Válasz: Belvízjárta területekkel a szerkezeti terv kiegészül.

Vízműkút hidrogeológiai B védőzónájával a szerkezeti terv és a szabályozás kiegészül.

Bács-Kiskun Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (35300/4009-1/2015.ált.)
A módosítással kapcsolatos konkrét észrevétele nincs.

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály (BKR/001/01741-2/2015.)
Kifogást nem emel.

Kecskeméti Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Oszt. (BK-05D/008/1497-2/2015.)
Örökségvédelmi érdeket nem érint, a régészeti és műemléki adatok frissítését örömmel vette.

Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala (UVH/UH/956/1/2015.)
Észrevételt nem tett.

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (10125/2/2015.)
Kifogást nem emel.

Kecskemét, 2015. augusztus 31.

Összeállította: **Szilberhorn Erzsébet**
tervező

Előterjesztés 2. melléklete

LAJOSMIZSEI KÖZOS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL 4.	
Érkezett: 20 15 év 08 hó 10 nap	
LMKOH/ 937/ 17 száma	Előadó: Kovács G.
Előszám:	mell

Lajosmizse Város Önkormányzata
Lajosmizse, Városház tér 1.

tárgy: Vélemény Lajosmizse Város településrendezési eszközeinek módosításához a Lajosmizse Város honlapján elérhető LMKOH/937/10/2015 számú irathoz

Tisztelt Lajosmizsei Önkormányzat!

Alulírott Nyilas Gábor építész, mint az OTBA Horsteel Kft. által meghatalmazott tervező az alábbi észrevételt teszem az LMKOH/937/10/2015 számú levélre:

Kérem, hogy a K11 jelű tervlapon árbázolt, a 0155/10 helyrajzi számú ingatlant (és környezetét) érintő *„telek nem beépíthető része"* rajzi jelölést az ingatlanról lehetőség szerint törölni, illetve áthelyezni szíveskedjenek!

Számunkra minimálisan elfogadható az is, amennyiben a sraffozással feltüntetett terület telekre rányúló szélessége méretezésre kerül és ez a méret nem haladja meg a 12,5 m-t. (Jelenleg ellentmondás van az Önök által többször igazolt, 12,5 m-es méret és a kecskeméti építésügyi hatóság által megállapított méret között, ezért a használatbavételi engedéllyel nem rendelkező csarnok fennmaradási engedélyezési eljárását fel kellett függesztessük.)

Megnyugtató megoldásnak azonban azt tartanánk, ha a telket érintő ezen rajzi szabályozási elem törlésre vagy áthelyezésre kerülne.

A fenti megállapítások mellett a Megbízó fenn kívánja tartani a Lajosmizse Város Önkormányzatához írt, 2015. június 11-i kérelemben foglaltakat – amennyiben a fenti észrevétel és a folyamatban lévő rendezési terv módosítási eljárás nem alkalmas a korábbi beadványunkban foglalt problémák maradéktalan megoldására.

Kecskemét . 2015 08. 07

Tisztelettel : Nyilas Gábor tervező

Teljes körű meghatalmazott

ÉRKEZETT
2015 ... 14.

LMKOH/937/24/2015

MizsePack®
Minőségben partner

Hiv. szám: LMKOH/937/10/2015

Tisztelt Lajosmizsei Önkormányzat!

A honlapjukon megismerhető rendezési terv módosításához a Mizsepack Kft., mint az Attila utca 1, 10 helyrajzi szám alatti ingatlan tulajdonosa részéről az alábbi véleményt kérem figyelembe venni:

Cégünk régebbi, Attila utcai telephelye immár 15 éve használaton kívül van. Régóta eladó ez a nagy értékű épületállomány. Az értékesítést azonban megakadályozza az, hogy

- gazdasági tevékenység a város központjában már nem folytatható,
- illetve a rendezési terv besorolása által lehetővé tett beépítés (Vt-2 övezet) 8,5 m-es építménymagasságig lehetséges

A jelenlegi beépíthetőség földszint + 1 emelet + tetőtér beépítést enged az utcafronton, egy udvari szárny pedig 5,5 m-es lehet, azaz földszint + tetőteres. Mindkét helyen legalább egy szinttel magasabb beépítésre lenne szükség ahhoz, hogy az így kialakítható épülettel már gazdaságos legyen ez a barnamezős beruházás egy vevőnek, és megszűnjön a város központjában a cégünk számára és bizonyára a város számára sem kedvező állapot.

Figyelemfelhívásul megjegyzem még, hogy az ingatlanunk szomszédjában álló társasházak is hasonló magasságúak.

Kérem, hogy az ingatlan besorolását Vt-2-ről Vt-1-re, azaz 10,5 m-es engedélyezhető építménymagasságra módosítani szíveskedjenek úgy, hogy az udvar belsejében építhető épületszárny széles udvar esetében, azaz a telekhatároktól való megfelelő távolság esetében a jelenlegi 5,5 m-nél magasabb: 8,5 m is lehessen!

Az utca másik oldalán lévő társasházak ennél jóval magasabbak és a régi Kakukk Vendéglő és tűzoltóság helyére is 10,5 m-es épület építése lehetséges, ezzel az utca két oldala összhangba kerülne!

Lajosmizse, 2015. augusztus 19.

MIZSEPACK NYOMDAIPARI KFT.
6050 Lajosmizse, Gyártelep 3.
Adószám: 10464430-2-03

Köszönettel:

Gór József
ügyvezető igazgató
Mizsepack Kft.

Mizsepack Nyomdaipari Kft. · 6050 Lajosmizse, Gyártelep 3., · Tel.: 76/556-789 · Fax: 76/556-788 · www.mizsepack.hu · info@mizsepack.hu
Adószám: 10464430-2-03 · Közösségi adószám: HU 10464430 · KSH-szám: 10464430 1729 113 03 · Cégbejegyzés: Kecskemét, 03 09 100303
K&H Bank Zrt. (SWIFT: OKHBHUHB) EUR IBAN: HU94 1040 2506 5052 6583 8282 1018 · HUF: 10402506-50526583-82821001