

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. június 23-i ülésére

Tárgy: Döntés településrendezési eszközök 2022 évi módosításáról – további 2 kérelem

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 sk.
aljegyző

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata
Képviselő-testületének 2022. június 23-i ülésére

Tárgy: Döntés településrendezési eszközök 2022 évi módosításáról – további 2 kérelem

Iktatószám: LMKOH/300/17/2022

Tisztelt Képviselő-testület!

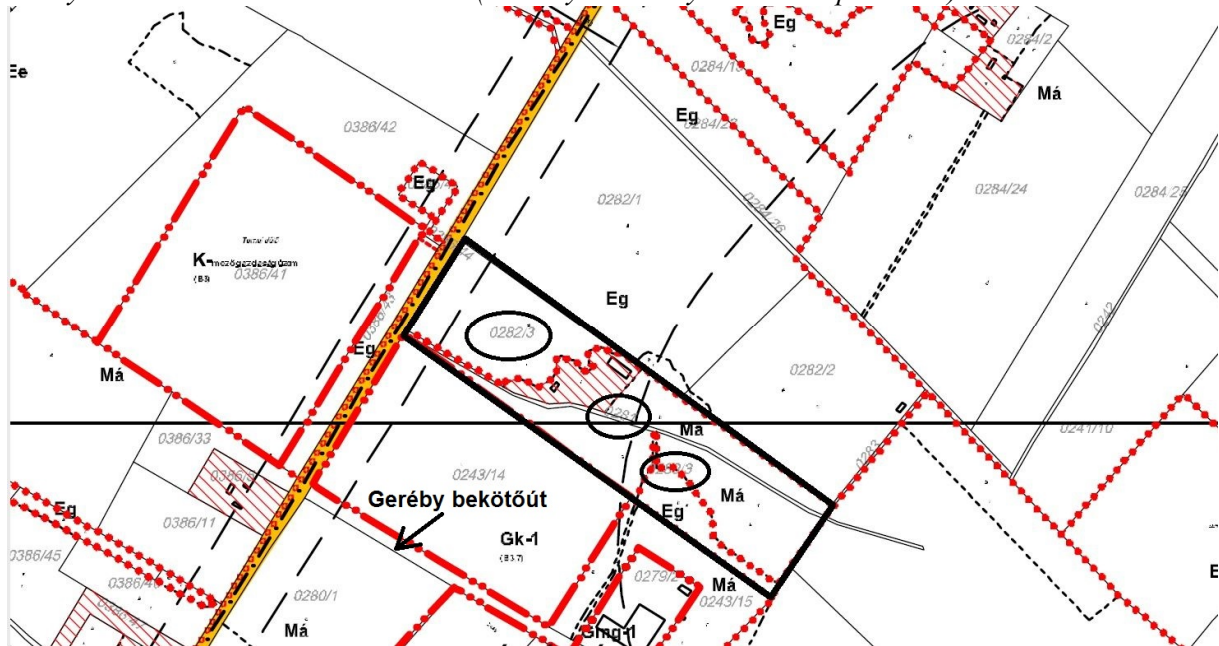
Előzmények

A rendezési terv 2022 évi módosításával kapcsolatban több előterjesztést követően több döntést hozott már a képviselő-testület. Árajánlatot ugyan több tervező cégtől is kértünk, azonban leterheltségre és szakági (elsősorban közlekedés tervezői) altervező hiányára hivatkozva még nem kaptunk, így szerződést sem tudtunk kötni, a munkát elkezdni nem lehetett, a településrendezési szerződések megkötésére (tervezési szerződés hiányában) nem került sor.

A fentiek miatt az érdemi munka még nem kezdődött el, így az időközben beérkezett 2 db kérelem tárgyalása nem okoz idővesztést a már támogatással rendelkező ügyek szempontjából. Ezen két beérkezett kérelem:

1. Karaman Mónika Suzan a 0280/3, 0281, 0282/3 helyrajzi szám alatti termőföldek ipari övezetbe való átsorolását kéri arra hivatkozással, hogy a szomszédos ingatlanok 0243/16, /17, /18 hrsz-ok (a Geréby bekötőút északi oldalán) már gazdasági területek. A kérelem az előterjesztés 1. melléklete.

A helyszín a következő vázlaton látható (a hatályos szabályozási tervlap részlete):



A kérelemmel a vastag (fekete) kerettel jelölt terület érintett, a kérelem szerinti ingatlanok helyrajzi száma ellipszissel van jelölve.

Az érintett területtel szomszédos ingatlanok a HÉSZ 2013 évi módosításával kerültek gazdasági területbe. Az ingatlan időközben felosztásra került az ábra szerinti 0243/14 helyrajzi számról 0243/16-18 hrsz-ra. Ugyanakkor a területek felhasználása, beépítése még csak a közelmúltban kezdődött el, a három ingatlanból egy már beépített, egyen most kezdenek el gazdasági tevékenységet, egy pedig még üres. A kérelem szerinti területet önállóan csak a Ceglédi útról lehetne megközelíteni, ami előnytelen. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény előírása szerint a településfejlesztés és településrendezés során biztosítani kell „a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást”, vagyis az ilyen átsorolásnak indokoltnak és helyhez kötöttnek kell lennie. A

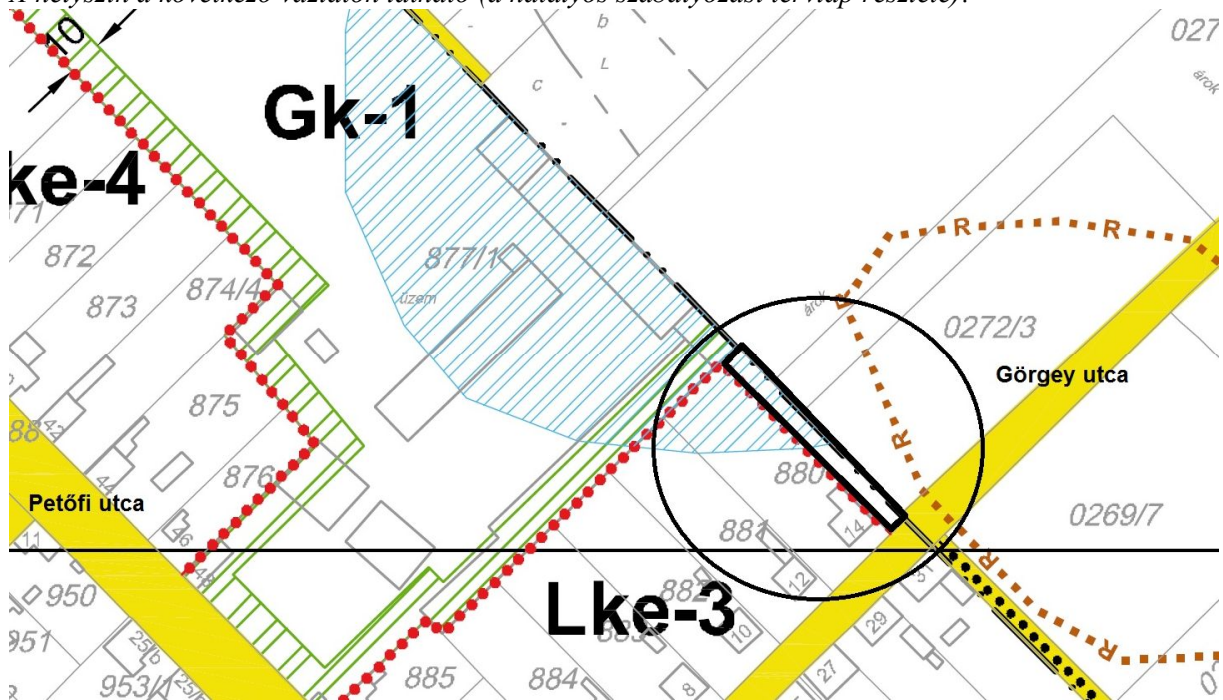
területek átsorolása abban az esetben lesz indokolt, ha a szomszédos gazdasági területek használata az adott tevékenységhez kicsinek bizonyul és a bővítés ebbe az irányba lehetséges. Megjegyzés: a kérelmező tulajdonában áll más, saját tulajdonú gazdasági terület, ahol saját célú beruházást végrehajthat, bár a kérelemben nem hivatkozik saját felhasználásra.

Javaslat: egyelőre nem indokolt a területek bevonása.

2. A Novus-90 Víztorony Kft képviselőjében Surmann Péter ügyvezető azzal a kéressel fordult Önkormányzatunkhoz, hogy a Kft. telephelyeül szolgáló, Petőfi utca 48, 887/1 helyrajzi számú ingatlan Görgey Artúr utca felé eső, a Görgey utca 14, 880 helyrajzi számú ingatlan melletti nyúlványát Gk-1 övezetből Lke-3 övezetre változtassa.

Kérelmét, ami az előterjesztés 2. mellékletet azzal indokolja, hogy a nyúlvány ténylegesen nem a telek része, az esetleges megközelítés onnan egyébként sem lehetséges, mivel épület áll a telepen ott.

A helyszín a következő vázlaton látható (a hatályos szabályozási tervlap részlete):



A kérelemmel a vastag (fekete) kerettel jelölt terület érintett.

A teleknyúlvány a valóságban nem része a cég telehelyének, a terület megközelítésére nem használható, mert épület áll a telken a végében. Nem is lenne kívánatos a nyúlvány bejáróként való használata, mivel az többlet forgalmat eredményezne az egyébként keskeny Görgey utcán.

A terület rész Lke-3 övezetbe átsorolása lehetővé teszi, hogy a szomszédos magántelkekhez legyen kapcsolható. Igaz, hogy ebben az esetben sem túl jól hasznosítható, mivel a telken álló lakóépület mögé esik, nem használható az udvar részeként. Az átsorolás után telekalakítással rendezni kell az érintett telkek között a terület átadását. Ennek hiányában a telep két építési övezetbe tartozna, így nem számít szabályos építési teleknek, addig építési engedély sem kapható rá.

A kérelmező beruházás végrehajtásához kéri a rendezett telekállapotok megteremtését. A beruházás megvalósításához való támogatással az ügy kiemelt fejlesztési területté nyilvánítható, és a már döntéssel rendelkező módosítások közé kerülhet.

A módosítás kapcsán településfejlesztési hozzájárulás fizetése nem indokolt (egyik beépítésre szánt területből másik beépítésre szánt területbe történik az átsorolás); azonban tervezéssel kapcsolatos költségek keletkeznek, aminek a költségét a kérelmező vállalta.

Javaslat: támogatható a kérelem, a szabályozás valamivel jobb területhasználatot eredményez.

A fentiekre tekintettel az alábbi két határozat-tervezet elfogadására teszek javaslatot a T. Képviselők részére.

Határozat-tervezet I.**.../2022. (.....) ÖH****Lajosmizse Város településrendezési eszközeinek 2022. évi módosításáról – 877/1 hrsz**

1. Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Lajosmizse Város településrendezési eszközeinek 2022. évi módosítási tételi közé felveszi az előterjesztés szerinti 2. kérelmet (877/1 hrsz-ú ingatlan Görgey utcai teleknyúlványának Gk-1 övezetből Lke-3 övezetbe sorolása).
2. Lajosmizse Város Önkormányzata – figyelemmel arra, hogy a kérelmező beruházás megvalósításához kéri a rendezett telekállapotok kialakítását – a kérelemmel érintett területet beruházás megvalósítása miatt *kiemelt fejlesztési területté* nyilvánítja.

Határidő: 2022. június 23.**Felelős:** Képviselő-testület**Határozat-tervezet II.****.../2022. (.....) ÖH****Lajosmizse Város településrendezési eszközeinek 2022. évi módosításáról – 0280/3 és további hrsz-ok**

Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztés szerinti 1. kérelmet (0280/3, 0281 és 0282/3 hrsz-ú ingatlanok ipari területbe sorolása) nem támogatja.

Határidő: 2022. június 23.**Felelős:** Képviselő-testület

Lajosmizse, 2022. június 16.

Basky András sk.
polgármester

RKEZETI

2022 MÁJ 16.

Lajosmizsei Polgármesteri Hivatal

Lajosmizse, Városház tér 1. sz.

6050

Építésügyi Osztály Főépítész

1. melléklet

LAJOSMIZSEI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL 4.	
Érkezett: 20 év <u>2022 MÁJ 16.</u> hó nap	
LMKOH/ <u>5842/1/2022</u>	Száma
Előadó: <u>Kovács G</u>	
Előszám: mell

Tárgy: kérelem

Tisztelt Cím!

Alulírott Karaman Mónika Suzan (Szül: , Anyja neve: Lakh: sz.) az alábbiakban megjelölt földrészletek, külterületi ingatlan/ok teljes területére kérem az ipari övezetbe való átsorolását.

1/1 kizárólagos tulajdonomat képezi a **(6050 Lajosmizse, Alsólajos tanya 245.sz)** Lajosmizse külterület **0280/3 hrsz. alatt bejegyzett összesen 2 ha 9466 nm alapterületű, 19.96 AK** értékű ingatlan, amely 7 min.o.-ba tartozó szántóból, 5 min.o.-ba tartozó erdőből és 4 min.o.-ba tartozó gyepből áll, a Lajosmizse külterület **0281 hrsz. alatt bejegyzett összesen 2439 nm alapterületű** kivett saját használatú út megjelölésű ingatlan, valamint a Lajosmizse külterület **0282/3 hrsz. alatt bejegyzett mindösszesen 3 ha 4192 nm alapterületű 21,19AK** értékű ingatlan, amely 4 min.o.-ba és 5 min.o.-ba tartozó erdőből, 4 min.o.-ba tartozó gyepből és 6248 nm kivett tanyából áll.

A közvetlen szomszédságban fekvő ipari területek (gumigyártó üzem) – **a Ceglédi útról nyíló a Geréby bekötő út melletti - és a beépítésre váró további (hrsz.: 0243/14) 4ha ipari területre tekintettel**, a tanya ingatlan funkciójában/rendeltetésében már nem működő képes. Jelenleg funkciójában bérlésére sincs kereslet. Az ingatlan/ok jelenleg üres és nem művelt.

A közvetlenül szomszédos **0243/16 -/17 -/18 hrsz. Gk-1 besorolású ingatlanok hatására** a jelenleg tanya ingatlan/ok ipari területbe való átsorolása esetén akár gazdaságfejlesztési pályázatokon is részt vehetne, **gazdasági tevékenységek végzésére alkalmas területekké válna. Az ingatlan saját használatú úttal is rendelkezik.**

Kérem, a terület besorolási átminősítését közgyűlés előtt megvitatni, azt elbírálni szíveskedjen.

Kecskemét, 2022. 05.13.

Tisztelettel:



Karaman Mónika Suzan

tulajdonos

M: 1. tulajdoni lapok (1/1, 1/2)

2. térképrészlet

ÉRKEZETT

2022 JÚN 09.

NOVUS-90 Víztorony Kft.
6050 Lajosmizse, Petőfi utca 48.

Lajosmizse Város Polgármesterének
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
6050 Lajosmizse Városház tér 1.

LAJOSMIZSEI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL 4	
Érkezett: 20 év 2022 JÚN 09. hó nap	
LMKÖH/ 199 / 2022 száma	Előadó: Kovács
500-16/2012	Előszám: mell

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Képviselő-testület!

Azzal a kéressel fordulok Önökhöz, hogy a tulajdonunkban lévő Lajosmizse, Petőfi utca 48. szám alatti, 877/1 helyrajzi számú telephelyünknek a Görgey Artúr utca felé eső, a 880 helyrajzi számú ingatlan határos teleknyúlványának övezeti besorolását Gk-1-ről Lke-3-ra változtatni szíveskedjenek!

A kérelem indoka, hogy a teleknyúlvány ténylegesen nem a telep része, az a Görgey utca felől közelítve épülettel le van zárva, így ténylegesen nem is birtokoljuk. A teleknyúlvány a Görgey A. u. 14. szám alatti, 880 hrsz-ú lakóingatlan birtokában és használatában van 1981 óta; így rendezhetővé válna az érintett telekrész sorsa.

Tudomásunk van arról, hogy az övezeti határ megváltoztatását követően telekalakítással kell rendezni a helyzetet.

A telekrendezést követően beruházások megvalósítását tervezzük a telepen, ezért kérjük ügyünk sürgős tárgyalását!

A felmerülő költségek térítését vállaljuk.

Lajosmizse, 2022. június 9.

NOVUS-90 VÍZTORONY KFT.
6050 Lajosmizse
Pf. 12
Adószám: 13979919-2-09
Surmann Péter
ügyvezető