

E L Ő T E R J E S Z T É S

**Lajosmizse Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
2018. augusztus 15-i ülésére**

Tárgy: Lajosmizse Város településrendezési eszközeinek 2018 évi módosítása

Az előterjesztést készítette:

Kovács Gábor
főépítész

Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:

Mezőgazdasági Bizottság és
Pénzügyi Ellenőrzési Bizottság

Törvényességi ellenőrzésre megkapta:

Muhariné Mayer Piroska
aljegyző

dr. Balogh László sk.
jegyző

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2018. augusztus 15 -i ülésére

Tárgy: Lajosmizse Város településrendezési eszközeinek 2018 évi módosítása,

Ikt.sz: LMKOH/29/10/2018.

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület 2018 áprilisi ülésén elfogadta a város településrendezési eszközeinek 2017-ben indult módosítását, amely májusban hatályba lépett. Szintén településfejlesztési döntés volt a közelmúltban az Integrált Településfejlesztési Stratégia elfogadása, amelyre a júniusi ülésen került sor.

A rendezési terv 2018 évi módosítását a következő tételcsoportok alapján indítanánk meg:

I. az előző módosítás során a lefolytatott egyszerűsített eljárásba nem sorolható kérelmek végigvezetése a következő, teljes eljárásba lett sorolva;

II. néhány kérelmet az előző egyszerűsített eljárásban szeretnénk volna tárgyalni, azonban az állami főépítész ehhez nem járult hozzá, így ezek is teljes eljárásban kerülhetnek egyeztetésre.

III. A rendezési terv előző módosításának megkezdése óta több kérelem, észrevétel érkezett Önkormányzatunkhoz;

IV. az alkalmazás során merültek fel újabb módosítási igények.

Az előző módosítás során a döntés része volt, hogy az egyszerűsített eljárásban nem tárgyalható kérelmeket a 2018. év végéig esedékes felülvizsgálat alkalmából tárgyalja a testület (I. tételcsoport). Időközben, 2018. július 13-án elfogadta az országgyűlés az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) módosítását, amelyben a településrendezési tervek felülvizsgálatának kötelezettségét 2018-ról 2019. december 31-ig toltá ki. Ennek oka a T/388 számon az országgyűlés előtt fekvő országos településrendezési terv (OTrT) várható módosítása; így azok a rendezési tervek, amelyeket eddig még nem módosítottak, már az új OTrT-hez is illeszkedőek lehetnek. A fentieknek megfelelően a „régibb” településrendezési tervek is eddig az időpontig alkalmazhatók, illetve eddig módosíthatók, tehát a tárgyi módosítások nem egy általános felülvizsgálat keretében lennének illetve, hanem a meglévő terv módosításaként.

A korábban már tárgyalt, támogatott, de egyeztetési eljárásban még részt nem vett kérelmekről ismét döntést kell hozni, hogy az egyeztetési eljárásban egységesen szerepeljenek a módosítások (I. és II. tételcsoport).

Az előző módosítás megkezdése óta – egészen a tegnapi napig – további, új kérelmek érkeztek, melyekről döntést kell hozni (III. tételcsoport).

A terv alkalmazása, végrehajtása során merültek fel módosítási, korrekciós igények (IV. tételcsoport).

I. (egyszerű eljárásba nem került, korábbi kérelmek)

1. Borbély Károly: terület Vt-2-ből Vt-1-be sorolása, Dózsa György út
2. Z-kt terület kertvárosias lakóövezetbe sorolása, régi benzinkút mögött

II. (főépítész miatt egyszerű eljárásba nem került, korábbi kérelmek)

3. Stoica Martin: védőfásítás csökkentése / törlése / áthelyezése, vasút mellett, Kálmán Imre u.
4. LM-Ing Kft: volt vágóhid gazdasági terület korrekció, Bene külterület
5. Lénárt Kft: gazdasági övezet terület korrekció, az Elkerülő út mentén
6. Mizse-Csibe Kft: gazdasági terület korrekció, az Elkerülő út közelében

III. A 2017-es módosítás óta érkezett kérelmek:

7. Mizsetáp Kft: elfogadott módosítás javítása, Kinizsi-telep

8. Hágerné Terenyi Rita: mezőgazdasági gazdasági terület létesítése víziszármazás telep részére, Bene külterület
9. Árva-Tóth Tamás: kertvárosias terület előkertjének szabályozása, vasúton túli terület – Boróka utca.
10. Bácsfa Kft: benzinkút beépíthetőségének növelése, régi, újjáépített benzinkút
11. Besenyi Gyula és társai: gazdasági területen kötelező fásítás csökkentése, Elkerülő út mellett
12. Drabant Béla kérelme
13. Suba Lajos kérelme

IV. *Az alkalmazás során felmerült módosítási igények:*

14. Elkerülő út melletti területek közlekedési területei, nem indokolt közlekedési területek (0395/61 és 0395/58 hrsz), nem hálózati jelentőségű útterületek törlése, kül- és belterületi szabályozási lapok összehangolása
15. tervezett északkeleti elkerülő út nyomvonal, útterület korrekciója a távvezeték helyzetének függvényében
16. szennyvíztelep területének részleges eladása következtében szükséges övezeti korrekció
17. önkormányzati területeket érintő szabályozási korrekció, elővételi jogok lefektetése (piacon beékelődött vendéglátó egység 1588/2 hrsz; központi parkban beékelődött üzlet 22/1 hrsz; temető területébe beékelődött üzlet 1686/1 hrsz)
18. Pozsár tóhoz vezető út melletti övezetek, út korrekciója a természetbeli állapothoz (0404/1, 0407/164, 0401/27 hrsz-ok)
19. 2605/79 hrsz útszabályozását kiegyenesíteni, az utca folytatásában korrigálni a nyomvonalat.
20. telekhatár és szabályozás korrekciója Bem utca – Tavasz utca sarok, Bem utca folytatása.
21. Az állami kezelésű, Berénybenei út melletti szabályozási vonalat törölni/felülvizsgálni.
22. Borostyán utca 9, 2540/2 hrsz-ú telek közterület felőli korrekciója.
23. HÉSZ szövegét érintő módosítások:
 - a) Lke-4 „zártorszerű építési helyen csak egy épület, sarokteleknél más szabály kell!
 - b) ahol legfeljebb hatlakásos épület helyezhető el, ott hat lakásnyi önálló rendeltetési egységnek több se legyen elhelyezhető.
 - c) útszabályozással érintett telek beépíthetősége az eredeti telekméretből számítandó legyen.
 - d) HÉSZ 15. § (4) bekezdés – a kecskeméti építésügyi hatóság másképp úgy értelmezi ezt a szabályt a végrehajtásnál, mit ami a megalkotás szándéka volt, ezért más megoldással írja kell szabályozni.
24. rajzi hibák javítása:
 - a) K6 tervlapon 0610/81 hrsz környékén (a B2 szab.lappal átfedett területrészen) az Má és Eg övezetek határa eltűnt.
 - b) B7 lapon a Görgey utca végén a 12 m-hez tartozó szabályozási vonal eltűnt.
 - c) A város településképeinek védelméről szóló 38/2017. (XII.15.) rendelet helyi védett értékeinek összhangba hozása a szabályozási lapok ábrázolásával.

A beadott kérelmek csatolása és részletes ismertetése az 1. melléklet szerinti.

A fent írtak alapján a következő határozat-tervezetet terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé.

Határozat-tervezet

.../2018. (.....) ÖH

Lajosmizse Város Településrendezési Tervének 2018. évi módosítása

1. Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a város településrendezési eszközeinek módosításáról dönt *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: KR.) 16. § (1) b) pontja értelmében az előterjesztés 1. mellékletében foglaltak szerint, az alábbi változtatásokkal:

.....

2. Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert tervezési árajánlatok beszerzésére, az összességében legkedvezőbb ajánlat elfogadására, a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó tervezési szerződés megkötésére és aláírására.
3. Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az 1. pont szerinti módosítások kérelmezőivel kötendő településrendezési szerződések megkötésére és aláírására.

Felelős: Képviselő-testület

Határidő: 2018. augusztus 15.

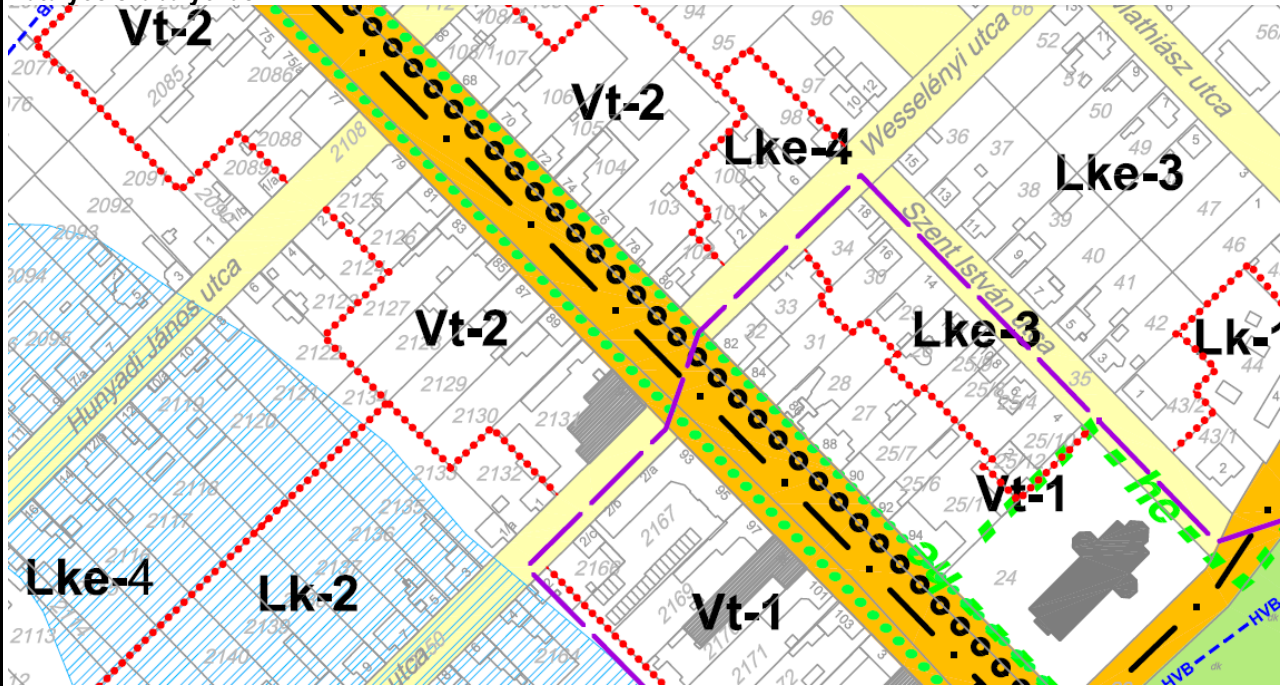
Lajosmizse, 2018. augusztus 9.

Basky András sk.
polgármester

1/2018	KÉRELMEZŐ NEVE	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT HELYSZÍN	HRSZ
	Borbély Károly	B6	Dózsa György út 89, 91	2130 és 2131

Módosítás tárgya: A telek átsorolása Vt-2 jelű övezetből Vt-1 övezetbe, azaz az építménymagasság emelése 8,50 m-ről 10,50 m-re. (A kérelem első része, az épület helyi védelemről levétele a településképi rendeletben rendezve lett.)

Hatályos szabályozás:



Főépítési álláspont: A főutca mentén kívánatosabb a településhez jobban illeszkedő, kisvárosi jellegű, földszint + 1 emelet + tetőtér beépítés (8,5 m építménymagasság), mint az iparosított építési időszakra jellemző többemeletes beépítés kiterjesztése.

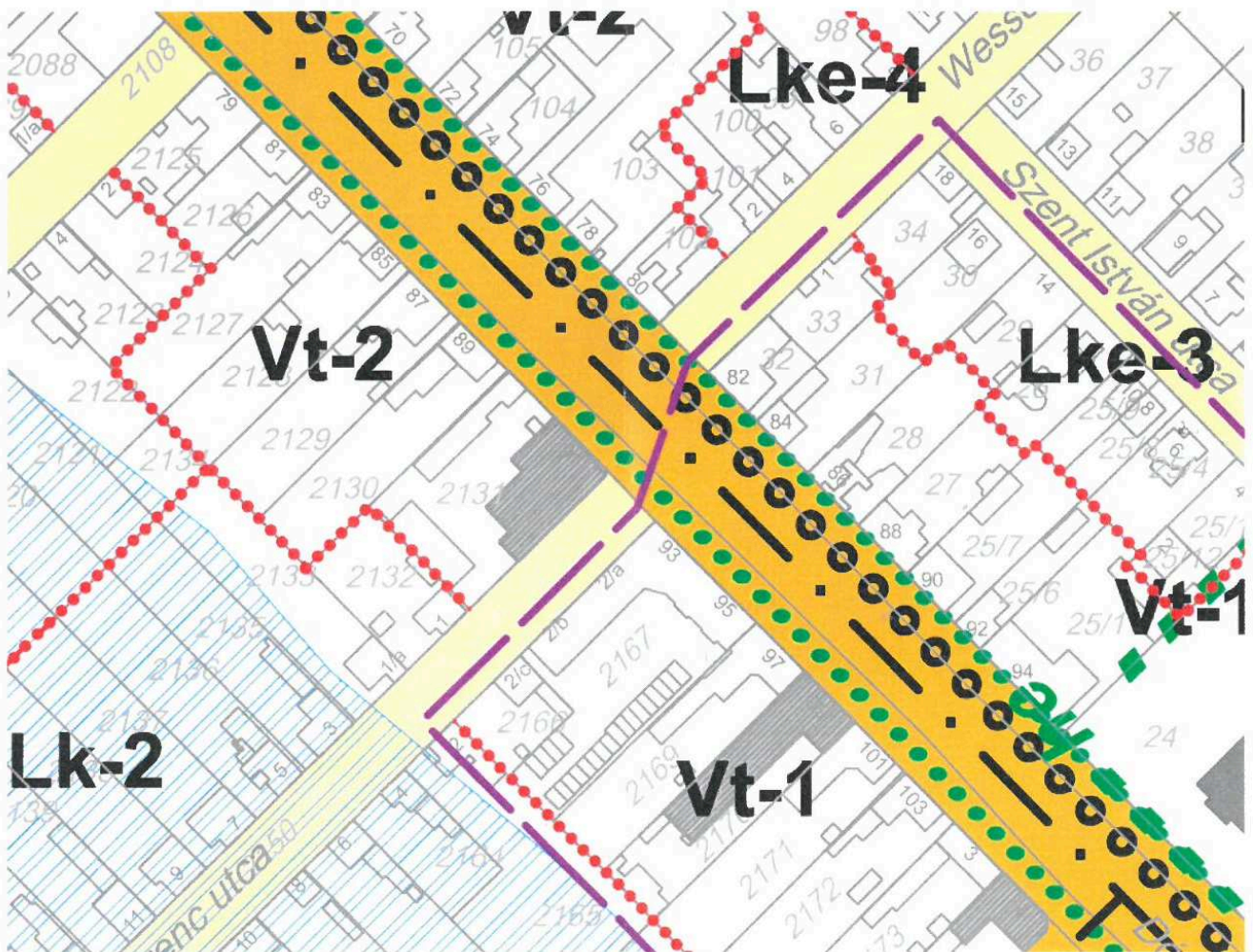
Nem támogatandó módosítás.

(Költségviselés: kérelmező által lenne.)

Tisztelt Polgármester Úr!

A következő kérésekkel szeretnék fordulni a Hivatalhoz:

Lajosmizse főutcáján, a Dózsa György úton rendelkezünk a 89. és 91. házszerű 2130 és 2131 hrsz-ú ingatlanokkal. A helyi szabályozás szerint ezeket Vt-2 építési övezetbe sorolja, 5,0 -8,5-es építménymagassággal. A 2131 hrsz-ú ingatlanon lévő főépület a HÉSZ „helyi védelemre javasolt épület” –nek tekinti. Ezekkel a telkekkel kapcsolatosan a kérésünk a következő: kívánatos lenne, ha a 2131 hrsz-ú telken lévő épület védettsége megszűnne, hiszen szerintünk nem képvisel településképi szempontból értéket (nincs semmilyen jellegzetes építészeti, helyi építési sajátossága, nincs egyedi karaktere összehasonlítva számos más helyi védettségű épülettel, pl. Iparosház, Sári Iskola, stb.). Az utóbbi években az épület rossz szerkezeti állapota miatt pedig egyre nehezebb az állagmegóvása is, folyamatos karbantartást igényel. Felújítása nem tekinthető gazdaságosnak, így a későbbiekben inkább lebontásra szorul.



A kérés további része pedig az lenne, hogy a terület besorolása Vt-2 övezetből kerüljön át Vt-1 övezetbe, vagy egyéb más módon nagyobb építménymagassággal lehessen épületet elhelyezni.

Tekintettel arra, hogy a távolabbi célunk az, hogy a telkekre jelentősebb volumenű beruházást kívánunk eszközölnünk: lakásokat, üzleteket, szolgáltatási egységeket stb. valósítanánk meg, a magasabb szintszámú beépítési lehetőségek elősegíthetik a rentábilis beruházást. A jelenlegi 8,5 m maximális építménymagasság földszint + emelet + kisérszű tetőtér beépítést tesz lehetővé.

Szemben a Deák Ferenc utca túloldalán a sarkon, a meglévő épület fsz + 2 emelet + beépített tetőteres épület áll, álló tetőablakkal. Ez a terület Vt-1 besorolású, legfeljebb 10,5 m építménymagassággal. A valóságban pedig ennek az épületnek 11,0 - 11,50 m körüli a számított építménymagassága, tehát jelentősen magasabb a megengedettnél.



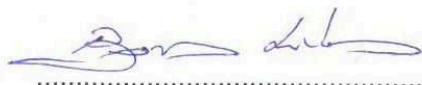


Ez épülettel szemben – a Dózsa György út túloldalán – szintén magasabb épületek (Vt-1 besorolással) létesülhetnek.

Kérésünk tehát az, hogy legalább 10,5 m építménymagassággal lehess épületet építeni a jelenlegi 8,5 m helyett, hiszen még így is alacsonyabb lenne az épület a meglévő szemben lévő társasháznál.

Városképi szempontokból is fontosnak tartjuk az új épületek építésének ösztönzését településünk főutcáján, szemben a meglévő gyakorlattal és szokásokkal: üzletek boltok kialakítása a meglévő régi leromlott állapotú épületekben mindenféle bővítés nélkül, mert nincs akkora ösztönző erő, nemigen megtérülő beruházás a meglévő épületek elbontása az adott szabályozási keretek között.

Várom kéréseim kedvező elbírálását.

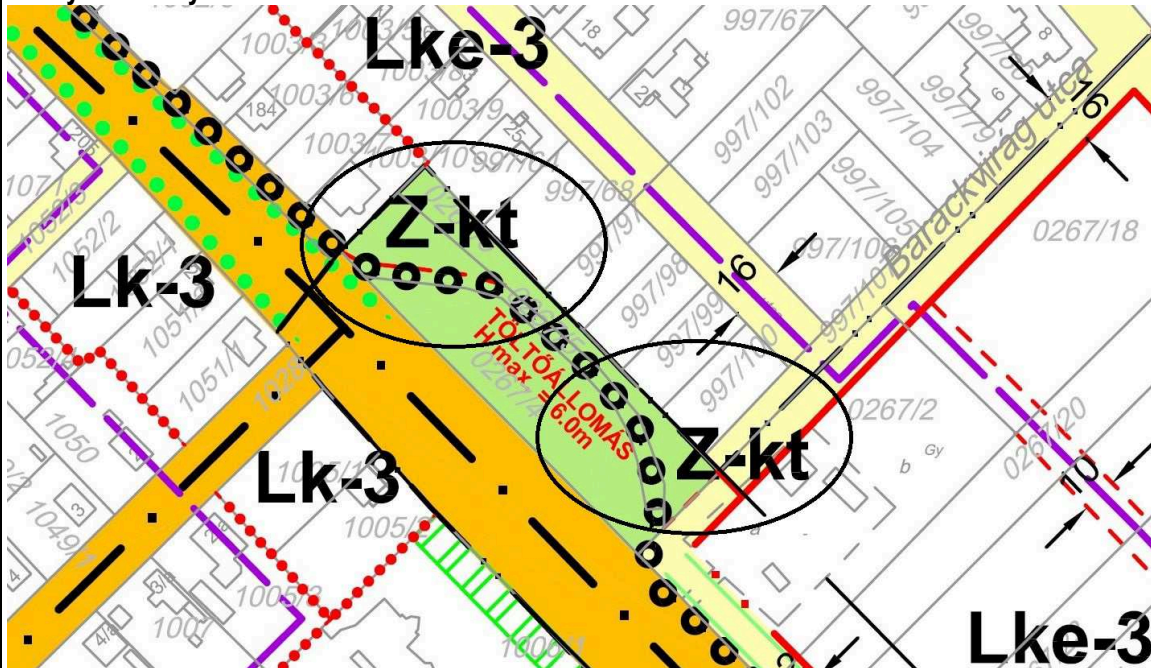

.....
Borbély Károly

Lajosmizse, 2016. március 11.

2/2018	KÉRELMEZŐ NEVE	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT HELYSZÍN	HRSZ
	lakossági kérelem	B10	Dózsa György út 190	0267/5 és 0267/6

Módosítás tárgya: Volt benzinkút mögötti kis alapterületű, amorf zöldterület lakóövezethez (és telkekhez) kapcsolása. Egyidejűleg a Barackvirág utcai csomópont felülvizsgálata.

Hatályos szabályozás:



Főépítészeti álláspont: A régi, bezárt – napjainkban új tulajdonos által újrainításra előkészített – benzinkút és a Németh László utcai lakótelkek közötti zöld területrészt az érintett telkek tulajdonosok kérték lakóövezetbe sorolni. Ennek eredményeként az elidegeníthető és a telkekhez kapcsolható lenne a keskeny zöldsáv. A zöldterület mérete, elhelyezkedése és alakja okán nem lát el önálló települési zöldfelületi funkciót, fenntartása nehézkes, a telkekhez kapcsolása várhatóan jól rendezné a területet. A szabályozás megváltozása után még külön képviselő-testületi döntést igényel a terület elidegenítése, az ár és költségek viselésének megállapítása. A Barackvirág utca kivezetése a főútig jelenleg nem biztosított közlekedési területen, módosítandó!

Támogatandó módosítás.

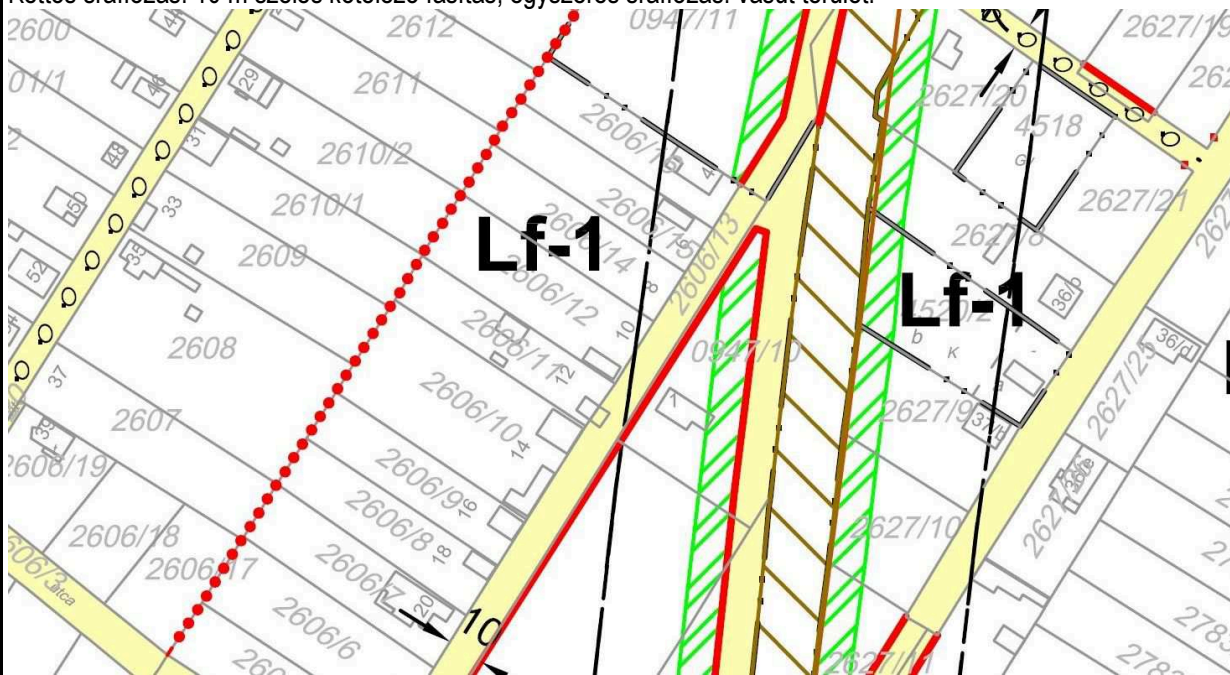
Költségviselés: önkormányzat által (önkormányzati telkek és érdekek).

3/2018	KÉRELMEZŐ NEVE	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT HELYSZÍN	HRSZ
	Stoica Martin	B9	Kálmán Imre utca, vasút mellett	2605/93 és másutt is

Módosítás tárgya: A vasút melletti, „kötelező fásítás” törlése, vagy 10 m-es sávjának 5 m-re csökkentése, cserjesorral. Kálmán Imre utca 1, illetve a vasút mellett több helyszínen.

Hatályos szabályozás:

Kettős sraffozás: 10 m széles kötelező fásítás, egyszeres sraffozás: vasút terület.



Főépítészeti álláspont: A védőövezetek, védőterületek általános elve, hogy a zavaró tevékenységet okozó területen indokolt elhelyezni, nem a védendő területet kötelezni az „önvédelemre”. A vasút káros hatásainak kiszűrésére mérsékeltén alkalmas fásítás a közterületen, illetve a vasút területén telepítendő fásítással csökkentendő, nem a lakóingatlanok rovására. A tárgyi terület közterület szélesítéssel is érintett (volt).

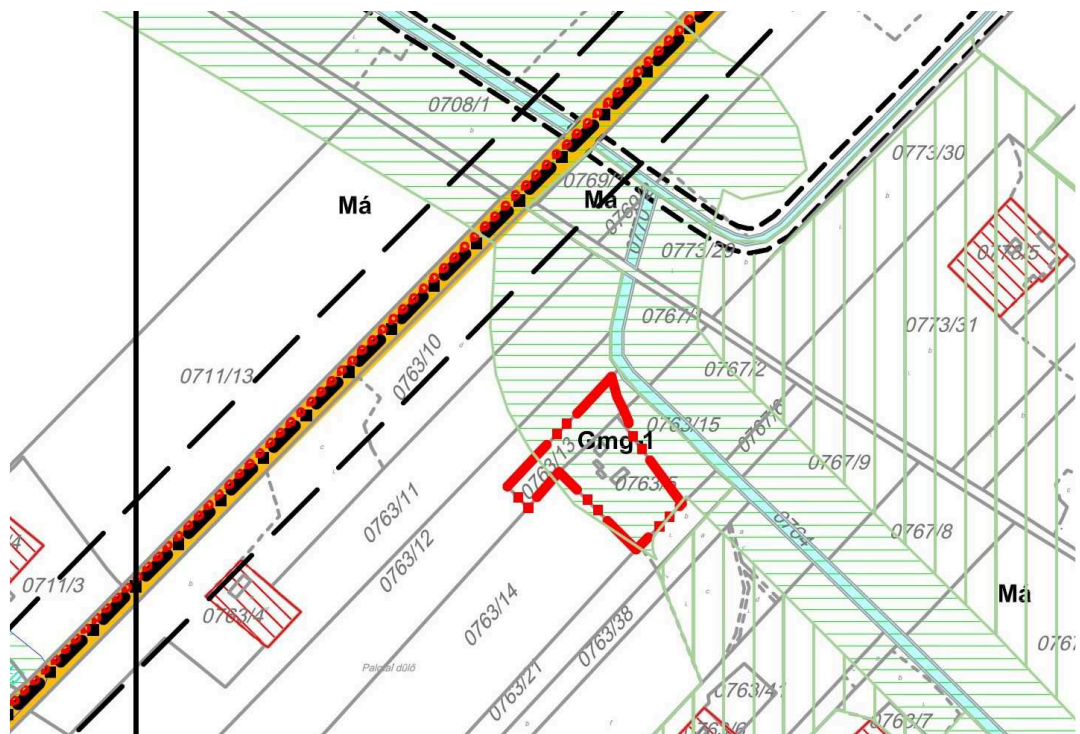
Támogatandó módosítás.

Költségviselés: önkormányzat által (méltányosságból az eljárás elhúzódása miatt).

4/2018	KÉRELMEZŐ NEVE	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT HELYSZÍN	HRSZ
	LM-Ing Kft	B9	Kálmán Imre utca, vasút mellett	0763/12, /13

Módosítás tárgya: Gmg-1 jelű övezet korrekciója a tényleges beépítéshez.

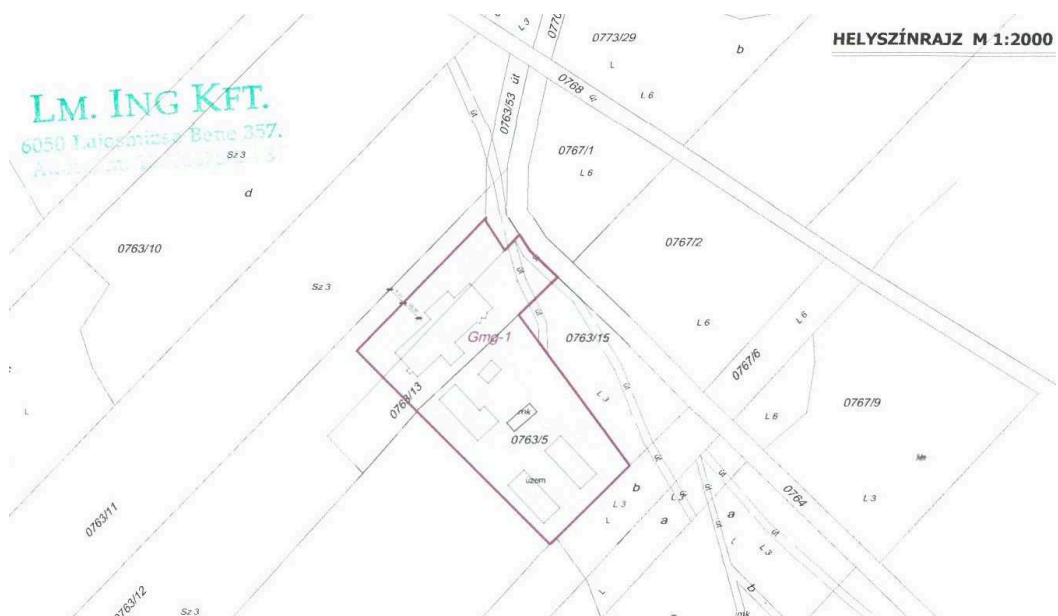
Hatályos szabályozás:



Főépítési álláspont: A 2010 évi rendezési tervi módosításnál kísérletet tettünk használatbavételi engedéllyel nem rendelkező, ezért a nyilvántartásokban nem szereplő, fel nem tüntetett egykori vágóhid sorsának rendezésére a terület gazdasági övezetbe sorolásával. Időközben a tulajdonos feltárta, hogy a 90-es évekbeli építési engedélytől úgy tértek el, hogy az épület lelóg a telkéről, így a gazdasági övezet további korrekciót igényel.

Támogatandó módosítás.

Költségviselés: önkormányzat által (méltányosságból az eljárás elhúzódása miatt)..



ÉRKEZETT

2015 DEC 21

Kovács

(7)

Lajosmizse Város Polgármesteri Hivatal
6050 Lajosmizse, Városház tér 1.

LM. ING KFT.
6050 Lajosmizse Bene 357.
Adószám: 15808875-2-03

Tisztelt Polgármester Úr!

A következő kérésekkel szeretnék fordulni a Hivatalhoz:

Lajosmizse külterületén a 0763/13 hrsz-ú telken áll egy épület. Ez korábban húsüzemnek épület, és később akként is működött. Az építés során azonban valami hiba csúszott be az épület kitűzésével kapcsolatosan, így az épület rossz helyen lett felépítve, részben átnyúlik a 0763/12 hrsz-ú telekre. A rendezési terv szerint a 0763/13 és a 0763/5 hrsz-ú telek egyaránt Gmg-1 övezetbe tartozik. Pontosabban a 0763/12 hrsz-ú telek nagyobb része, az út művelési ágként nyilvántartott része nem tartozik a Gmg-1 övezetbe.

Most folyamatban vannak a 0763/5 hrsz-ú telken a vágóhíd épület felújításához szükséges telekrendezési, feltüntetési, törlési, stb. földhivatali engedélyezései* eljárások, valamint összevonása a 0763/13 hrsz-ú telekkel. További feltett szándékunk, hogy a telekhatáron átlógó épület ügyét is rendezzük, fennmaradási engedélyt kérjünk rá.

Ehhez szükségessé válik újabb telekalakítás, telekhatár rendezés, valamint, hogy a HÉSZ Gmg-1 övezete a később kialakítandó teljes telket fedje le, hogy az engedélyezés megvalósulhasson. A jelenlegi Gmg-1 szabályozás a területre 7,5 m építménymagasságot határoz meg. A jelenlegi épület építménymagassága 8,5-9 m közül van, így szükségessé válik a magasság módosítása is, hiszen másképpen nem kaphat fennmaradást az épület.

Mellékelem a későbbi lépésben kialakítandó telek rajzát, mely szerint a HÉSZ módosítást kérnénk eszközölni, illetve kérnénk a magasságot 9 m-ben meghatározni.

A HÉSZ módosításával kapcsolatos költségeket vállaljuk.

Köszönettel:



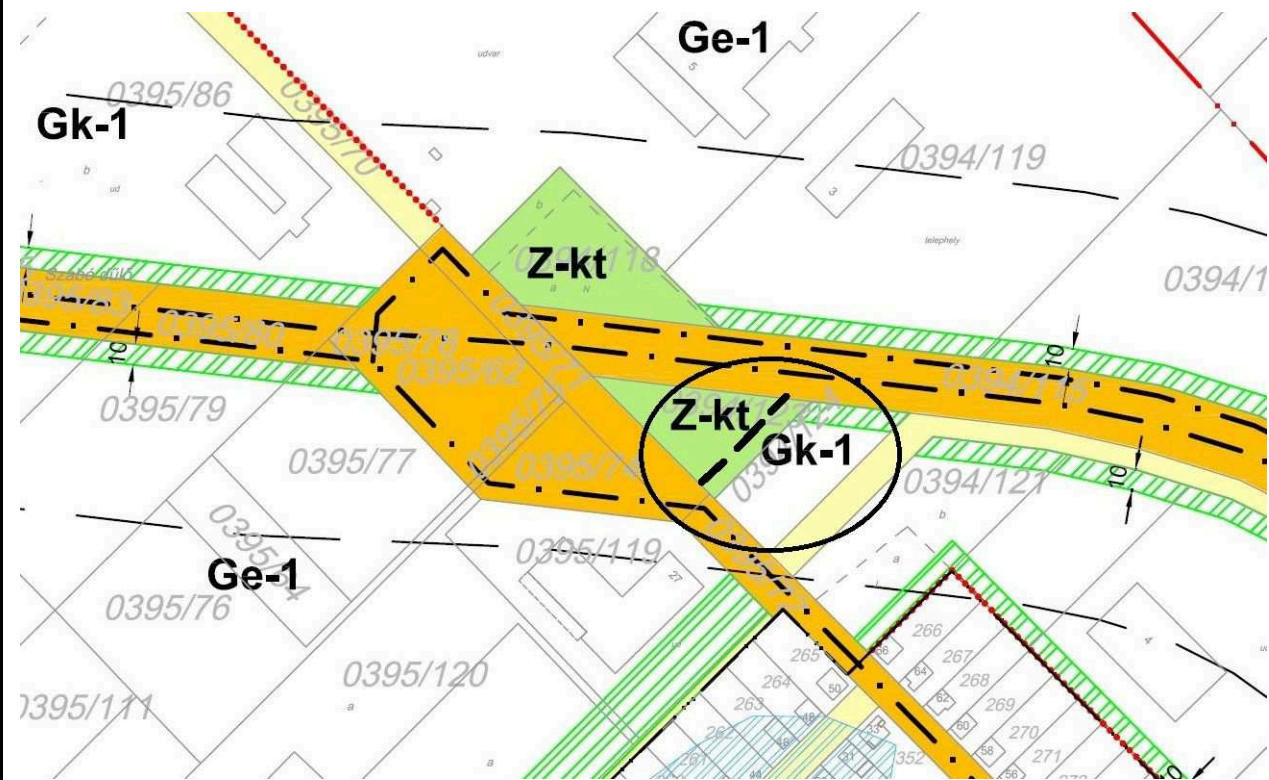
Lajosmizse, 2015. december 17.

LM. ING KFT.
6050 Lajosmizse Bene 357.
Adószám: 15808875-2-03

5/2018	KÉRELMEZŐ NEVE	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT HELYSZÍN	HRSZ
	Lénárt Kft:	B3	Arany János utca 70	0394/135

Módosítás tárgya: A telephely mellett a Kft.-nek eladott kb. 6 m széles területsáv gazdasági övezetbe vonása.

Hatályos szabályozás:



Főépítési álláspont: A területsáv Z-kt jelű, zöld közterületből Gk-1, gazdasági övezetbe sorolása indokolt a következők miatt: A Kft. 2006-ban vette meg a szomszédos területet az önkormányzattól. A szabálytalan építkezése miatt rákényszerült, hogy további területsávval egészítse ki azt, mivel az előírások szerinti oldal- és hátsókerter nem volt biztosítható a telken. Az adás-vételre 2010-ben került sor, azonban telekalakítás híján csak 2015-ben került a vevő nevére a vételár ellenértékeként a teleksáv. Ebben a formában azonban nem lehet a telephely telkéhez csatolni, mivel különböző övezetekben vannak. A Z-kt övezetként magáncélra az nem is hasznosítható. (Külön kérelem nem érkezett)

Támogatandó módosítás.

Költségviselés: önkormányzat által (méltányosságból az eljárás elhúzódása miatt).

6/2018

KÉRELMEZŐ NEVE

Mizse-Csibe Kft

ÉRINTETT
SZELVÉNY

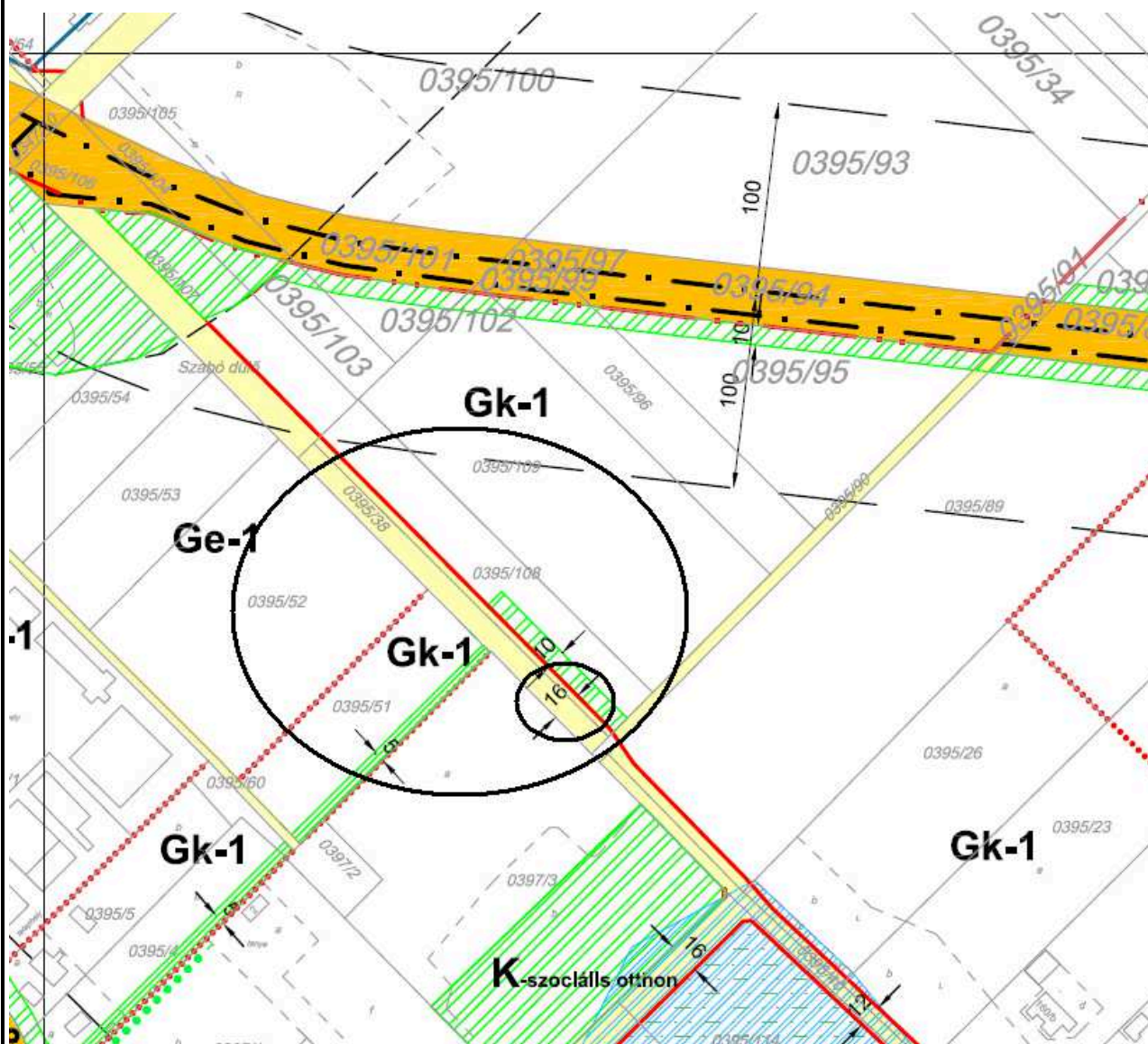
B3

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT
HELYSZÍNElkerülő út mellett,
Tűzhorganyzó mögött

HRSZ

0395/109 és
0395/38

Módosítás tárgya: Bem utca Elkerülő út felé vezetése az iparterületen 16 m helyett 12 m szabályozási szélességgel (a szükséges, 16 m-es szélességű teleklejegyzés ellenére épített lábazatú kerítést helyezték a korábbi, 12 m-es szélességet meghatározó telekhatárra, ezért a kerítés jogilag most a lejegyzett közterületen áll).

Hatályos szabályozás:

Főépítési álláspont: A gazdasági övezet feltáró útjának burkolata ugyan lehet szélesebb, mint egy lakóútca, e a várható forgalom feltétlenül nem indokolja a 16 m-es szélességet.

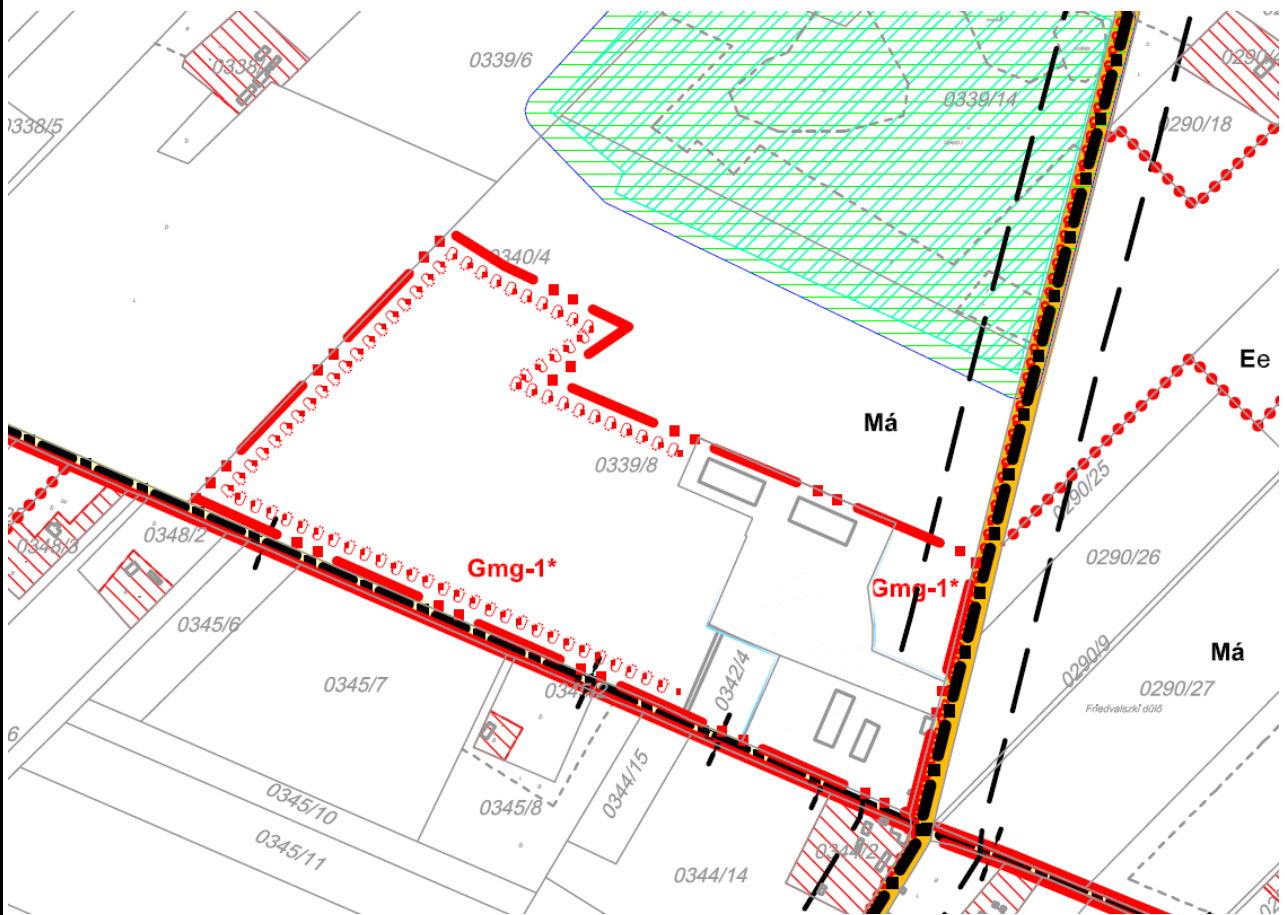
Ez az út az Elkerülő úttal párhuzamosan futó mezőgazdasági/szervizúttal (alsó pontvonal) együtt a fatelepnél vezet ki az 5-ös főútra.

Támogatandó módosítás.**Költségviselés:** önkormányzat által (méltányosságból az eljárás elhúzódása miatt).

7/2018	KÉRELMEZŐ NEVE	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT HELYSZÍN	HRSZ
	Mizsetáp Kft	K4	Kinizsi major, Mizse tanya 336	0339/18 és 0339/19

Módosítás tárgya: A 2017 évi módosítás során a gazdasági terület bővülése következményeinek mérséklésére beültetési kötelezettség került meghatározásra az egyeztetési eljárásban a településrendezési szerződés és a településtervezési gyakorlatnak megfelelően. Ez a megoldás nem vette figyelembe, hogy a szárnyastartó telepek állategészségügyi ajánlása a növényzet kiirtását ajánlják a madárinfluenza megelőzésére. A módosítás tárgya a beültetési kötelezettség felülvizsgálata és a törtvonalú övezethatár (rajzi hiba) korrekciója.

Hatályos szabályozás:



Főépítési álláspont: Meg kell vizsgálni a beültetési kötelezettség kiváltásának módját, a lehetséges megoldásokat. A kialakult konfliktusból látható, hogy a gazdaságfejlesztés és az élhető környezet kialakítására törekvés milyen ellentmondásokat szül napjainkban.

Támogatandó módosítás.

Költségviselés: önkormányzat által (kérelmező eredeti szándékával ellentétes szabályozás keletkezett).

**Mizsetáp Kft.**

6050 Lajosmizse, Mizse tanya 91/A.

Tel: (+36) 76/556 100 Fax: (+36) 76/457 462

www.mizsetap.hu mizsetap@mizsetap.hu

Mizsetáp**Kovács Gábor**
Települési Főépítész**Tárgy:** HÉSZ módosulás kis hibával**Lajosmizse Város Önkormányzata**
6050 Lajosmizse
Városház tér 1.**Kedves Kovács Úr!**

Köszönettel vettük a mellékelt tájékoztató levelet (LMKOH/281/34/2018), melyben a Kinizsi telepünk melletti területek építési előírásainak a módosítása kapcsán érkezett a mai napon Önöktől.

Sajnos az abban írtak, valamint a városi honlapról letöltött hatályos HÉSZ szövege a folytatott szakmánkba (baromfitenyésztés) ütköző meglepően új előírást tartalmaz. Nevezetesen a GMG-1* al-övezethez 15 m-es beültetési kötelezettség került megállapításra, amely viszont járványvédelmi okokból szakmailag erősen kifogásolandó.

Kérjük ezen előírási rész mielőbbi törlését, hisz a folyamatban lévő beruházásaink kapcsán akár 7-8 hónapon belül már gondot okozhat.

Alátámasztásul mellékelem a 2017. decemberében megkapott (a jegyző is megkapta) aktuális és 2028 végéig hatályos egységes környezethasználati engedélyünket, valamint az engedély kiadási dokumentációnk vonatkozó 106. oldalát. Ebben is látható hogy az ANTSZ-nek, a NEBIH-nek és a Környezetvédelmi hatóságnak is egyaránt megfelelt a telekhatár menti (vagy bárhol másutti) beültetési (~védő fásítási) előírás mellőzése.

Kérjük, hogy az adott telepen (meg a többi baromfi telepünkön is) folytatott baromfitenyésztési tevékenységünk biológiai kockázatát egy kevésbé átgondolt növényesítési előírással ne növeljük.

Lajosmizse, 2018. május 22.

További minden jót kívánva, üdvözlettel:

Mizsetáp Kft.
6050 Lajosmizse
Mizse tanya 91/A.



Kollár Csaba
Ügyvezető Igazgató

kormányozási veszteségek, elhullások mértéke. Az etető rendszer automatikus számítógép vezérlésű.

- A telep potenciális talaj és talajvíz szennyeződésének megakadályozására az épületek padozata vízzáró kialakítású lett. A telephelyen keletkező szociális és technológiai szennyvizek zárt rendszerben kerülnek gyűjtésre.

10.2.2 Kibocsátás csökkentése

10.2.2.1 Levegőbe történő kibocsátás

A levegőbe történő kibocsátások csökkentését külön levegőtisztaság védelmi intézkedési terv alapján mérsékelte az engedélyes, mely intézkedési terv felülvizsgálatát a fejlesztések ütemében aktualizálni szükséges. A levegőbe történő kibocsátások csökkentésére a BAT fejezetekben is javaslatokat teszünk.

A Csongrád Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya által panaszbejelentés miatt 2015. szeptemberében tartott helyszíni szemléjén elhangzottak szerint a hatóság védőfásítással kapcsolatos intézkedéseket szorgalmaz az állattartó épületek környezetében. Az ellenőrzésen az ügyvezető előadta, hogy az állategészségügyi hatóság visszatérően felszólítja a baromfi telepeket, hogy a madárinfluenza kockázatára való tekintettel a vad madarakat távol kell tartani, fészkelő és tartózkodási helyeiket meg kell szüntetni.

Ezen ellentmondásos hatósági kívánalmaknak való megfelelés mellett, a Kft. ügyvezetője az állatkíméleti, járványvédelmi és munkahely megőrzési szempontokat előtérbe helyezi, azaz a madárinfluenza mellett, a rágcsálók és a vadmadarak által terjesztett más fertőzésektől (pl.: szalmonella) is prevencióval meg kíván szabadulni, így a kockázatos fa-, cserjezárat megépíteni nem kívánja, hanem az ólon belüli szag termelődést kívánja minimalizálni, s azt ami keletkezik, folyamatos üzemben kiszellőztetni.

10.2.2.2 Talajba, talajvízbe történő kibocsátás

Talajba, talajvízbe történő kibocsátások nincsenek, így ezzel kapcsolatban javító intézkedések meghozatala nem indokolt.

10.2.2.3 Zaj kibocsátás

A dokumentációban említettek szerint a telephely üzemelésével kapcsolatban 2015. októberében környezeti zajmérés kerül lefolytatásra. Az esetlegesen szükséges intézkedések megnevezésére a zajvizsgálati eredmények kiértékelését követően lesz lehetőség.

Dr. Bacsó Tímea állatorvos

6000 Kecskemét

Dsida Jenő u. 6.

Mizsetáp Kft.

6050 Lajosmizse

Mizse tanya 91/A.

Tárgy: baromfi telepek járvány védelme, fák, bokrok

Tisztelt Ügyvezető Úr!

Mint a Mizsetáp Kft. baromfi telepeit ellátó állatorvos egy fontos járványvédelmi kérdésre vonatkozóan kívánom felhívni a figyelmét az alábbiakban.

A baromfi telepek fokozott járványvédelmet kívánnak, ugyanis fogékony állatok nagy létszámban találhatóak ott, valamint egyes állatbetegségek ún. zoonózist is jelenthetnek, azaz humán vonatkozásban is fertőzési kockázattal járnak. A baromfi telepek egyik kiemelt befertőződési kockázata a szabadon élő madarak által terjesztett betegségek telepekre való bekerülése. Emiatt a telepeken, a tenyésztett gazdasági állatokon túlmenően semmi nemű más madár vagy egyéb állat nem lehet, de lehetőleg a telep közelében se forduljanak elő, ugyanis vektorok (pl.: egér, rovarok, patkány) segítségével akár még kívülről is bekerülhetnek a telepre veszélyes kórokozók. **Ezek kiemelt és humán vonatkozással is bíró esetei pl. a madárinfluenza betegség és a szalmonellózis**, melyeket az elmúlt években sikerrel tartottunk távol, köszönhetően a telepi higiéniai munkának.

A madarak kiváló fészkelő és tartózkodó helyei a fák és a bokrok. Ezen növényzetek a telepen és telekhatáron, vagy annak a közelében kifejezetten kerülendőek. A telepi füvesítés is csak oly mértékben fogadható el járványtanilag, ha az nem nyújt védelmet, búvóhelyet, életteret rágcsálóknak, rovaroknak, tehát módszeresen kaszálni kell, s még növényi maradványok se legyenek rajta, mert az is szaporodási, megbúvási helyet jelentenének. A telepekről az elmúlt évtizedekben a fás szárú növényzet közel maradéktalanul kitermelésre került. Kifejezetten törekedni kell arra, hogy ezen állapot fent maradjon, s a telepek, ólak környezete ne adjon módot madárinfluenza vagy szalmonellózis veszélyét jelentő madarak megjelenésének.

Kérem, hogy kerüljön ügyvezető általi tiltásra a baromfi telepekre való, a gyepesítést meghaladó növénytelepítés, illetve a megtelepedő magról kelő, vagy sarjadó növények pedig folytonosan kerüljenek kiirtásra.

Kecskemét, 2017. március 16.

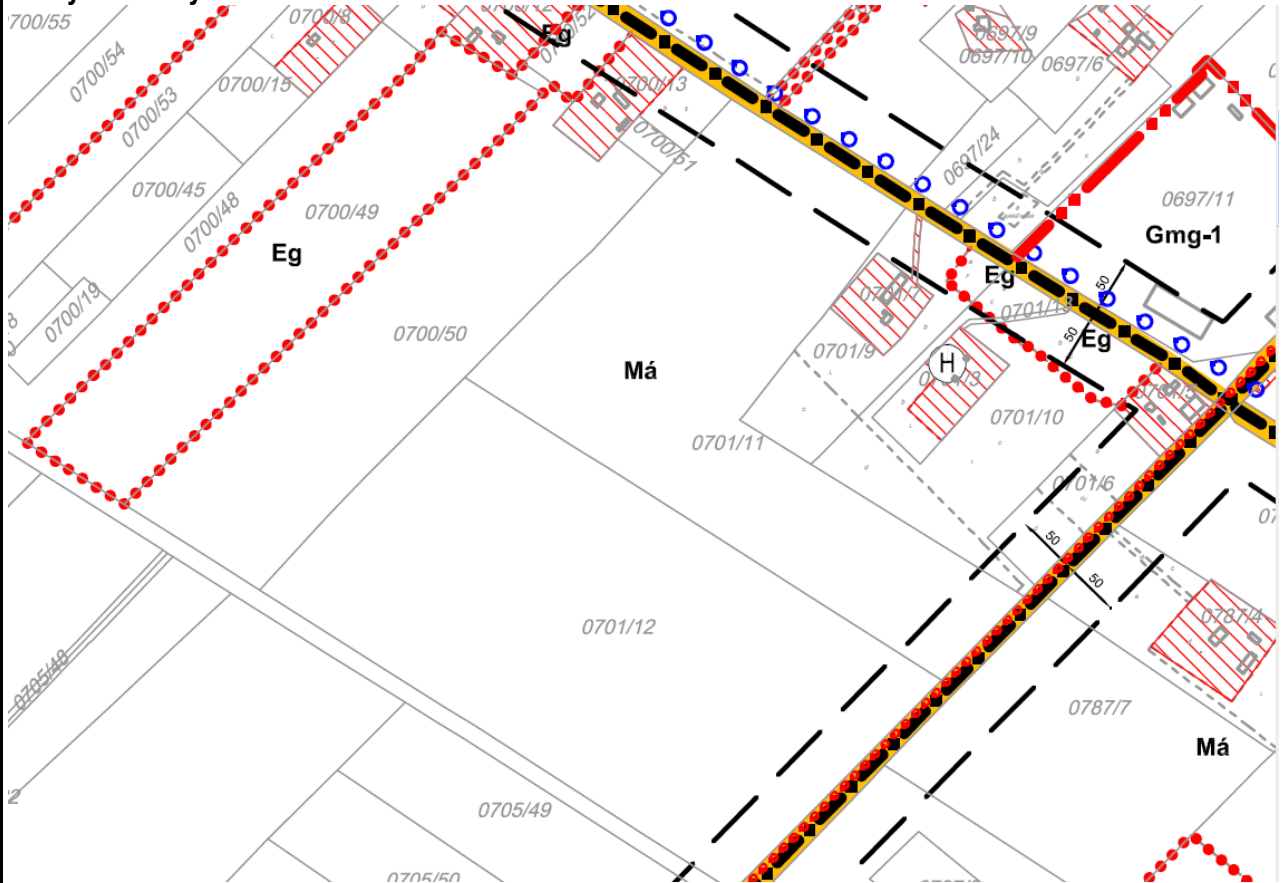
Dr. Bacsó Tímea



8/2018	KÉRELMEZŐ NEVE	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT HELYSZÍN	HRSZ
	Hagerné Terenyi Rita	K10	Bene külterület	0701/11 és 0701/12

Módosítás tárgya: A tárgyi ingatlanok mérsékelten intenzíven (15 %) beépíthető területbe (mezőgazdasági gazdasági övezet) sorolása szabadtartásos – istálló viziszármazások tartásához.

Hatályos szabályozás:



Főépítési álláspont: A kérelmező 2016 évben kérte a terület gazdasági övezetbe sorolását, kidolgozott beruházási programterv nélkül. Programterv kidolgozását kértük, illetve aggályként merült fel a környező tanyákhoz való közelség (korábban a 0701/10 hrsz is szerepelt a kérelemben), illetve a szigetszerű gazdasági területi elhelyezkedés. Az új kérelem tárgya állattartó telep, aminek az elhelyezése egyébként is külterületen indokolt, a mérsékelten intenzív beépítés a területtel való takarékos gazdálkodást, illetve az állatok jobb tartási körülményeit szolgálhatja, a tanyák szomszédságát jelentő terület kikerült a kérelemből.

Támogatandó módosítás.

Költségviselés: kérelmező által, településfejlesztési szerződés keretében, településfejlesztési hozzájárulással.

Tisztelt Polgármester Úr!

A következő kérésekkel szeretnék fordulni a Hivatalhoz:

Lajosmizse külterületén három egymás mellett elhelyezkedő ingatlanokkal rendelkezem. A terület a Lajosmizse-Kerekegyháza, valamint a Kecskemét-Ladánybene összekötő utak találkozásánál található. Ezek helyrajzi száma a következő: 0701/10, 0701/11 és 0701/12. A terület jelenleg mezőgazdasági művelésű terület, a helyi szabályozás is „Má” övezetbe sorolja. A területek közül a **0701/11** és **0701/12** hrsz-ú területeket (összefüggő, viszonylag szabályos nagyobb terület) a közeljövőben a jelenleginél intenzívebben kívánjuk hasznosítani, mezőgazdasági növénytermesztés helyett az állattenyésztésre orientálódni. A területtel kapcsolatos célunk víziszárnyas állatok nagyobb léptékű tartásával kívánnánk foglalkozni.


A terület tervezett hasznosítását a kérelem mellékleteként csatolt helyszínrajz mutatja. Az állatok nevelése két lépcsőben történik. Első állomásként zárt épületben – előnevelő istállóban – történik a tartásuk, majd második lépcsőben az utónevelő istállóba kerülnek. Az utónevelő istállók jelentős szabad területtel rendelkeznek, (1000 m² istállóhoz 4-6000 m² szabad terület tartozik) így biztosítva a víziszárnyasok részére a minél természetesebb életteret.

A tervezett beruházás a nagy beépítetlen terület (lekerített kifutók területe) ellenére is a jelenlegi szabályozás szerinti 3 % feletti beépítettséget jelentene, így szükséges lenne a területeket az általános mezőgazdasági területből nagyobb beépítettséget megengedő területbe, pl. üzemi területbe (Gmg) sorolni. A tárgyi beruházáshoz a terület legfeljebb 15 % -os beépíthetősége elegendőnek bizonyulna.

A tervezett beruházás nem változtatná meg a környezet mezőgazdasági jellegét, jelentős környezeti hatást nem gyakorolna rá, valamint nem zavarná az út túloldalán már meglévő másik Gmg övezetet.

Mellékelem a terület légi fotós térképi másolatát, illetve a beépítési helyszínrajzot. A HÉSZ módosításával kapcsolatos költségeket vállalom.

Várva kérelmem kedvező elbírálását. Köszönettel:


Hagerné Terenyi Rita

Lajosmizse, 2018. május 8.



BEÉPÍTÉSI TERV M 1:2000



0697/26

Út

0697/10

0697/24

Út

0700/23

0700/51

0701/9

0701/3

0701/10

0701/5

0701/6

0700/50

Trágyatároló

Utónevelő istálló

Utónevelő istálló
Külv. - szabad terület
(kertfással lehatárolt)

Utónevelő istálló
Külv. - szabad terület
(kertfással lehatárolt)

Utónevelő istálló
Külv. - szabad terület
(kertfással lehatárolt)

Trágyatároló

Utónevelő istálló
Külv. - szabad terület
(kertfással lehatárolt)

Szalmatároló

Előnevelő istálló

Előnevelő istálló

Előnevelő istálló 940 m²

Szilc. tároló

Fűt. kut. hordozósz.

Utónevelő istálló
Külv. - szabad terület
(kertfással lehatárolt)

Utónevelő istálló
Külv. - szabad terület
(kertfással lehatárolt)

Utónevelő istálló
Külv. - szabad terület
(kertfással lehatárolt)

Utónevelő istálló
Külv. - szabad terület
(kertfással lehatárolt)

Utónevelő istálló

0701/12

Tuzv. tároló

Raktár

0705/49

9/2018	KÉRELMEZŐ NEVE	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT HELYSZÍN	HRSZ
	Árva-Tóth Tamás	B5-B6	Bóroka utca és vasúton túli terület	2555/3 és környezete
Módosítás tárgya: a tárgyi ingatlanra érvényben lévő 5 m-es előkert, mint kötelező építési vonal feloldása.				
<p>Hatályos szabályozás: HÉSZ 8.§ (4) bekezdés: <i>„Beépítési mód: a meglévő beépítéshez illeszkedő, jellemzően <u>5,0 m előkertes</u>, oldalhatáron álló.”</i> 6. § (3) bekezdés: <i>„Ha az építési övezeti előírások nem minimális értéként, <u>rögzítik az előkert méretét</u>, a közterület felé néző építési helyet <u>építési vonalnak kell tekinteni</u>.”</i> (4) bekezdés: <i>„Beépítésre szánt területen új épületet úgy kell kialakítani, hogy a közterülethez legközelebbi épülettömeg szélessége legalább 5,0 m legyen. Az előírást meglévő épület fennmaradásáig nem kell alkalmazni.”</i></p>				
<p>Főépítési álláspont: A kérelem jelentősen túlmutat az egyéni problémán. Az 1998 óta hatályos országos szabályozás lehetővé teszi az ún. „építési helyen” való építkezést, vagyis felsőbb jogszabályból nem következik, hogy kötelező lenne pl. 5,0 m előkert elhagyását követően építeni a házat a telekre. A vasúton túli, Vasút utca – Berénybenei út – Boróka utca – Bartók Béla út által határolt tömb beépítése még nem kialakult. A Vasút utca és Berénybenei út kivételével (ahol már szórványosan házsorok állnak, részben kialakult utcaképet formálva) a tömbbelső és a déli határoló utca (Boróka) esetében településrendezési döntés kérdése, hogy az országos szabályozás lazításával akar-e élni a szabályozás. Városunkban talán ez az a terület, ahogy diszharmonia nélkül lehetne érvényesíteni ezt a lehetőséget. A tömb így – mint ahogy évtizedek óta – átmenetet képezne a valóban szórványosan beépült tanyás Benei területek felé. Mivel a tömb továbbra is nagyon lassan, nem programszerűen épül be, így a zárt utcator, mint összkép nagyon sokára alakulna ki a jelenlegi szabályozás mellett is – kérdés, hogy érdemes-e minden áron erre törekedni? Ez a megoldás a város más területein, kialakult házsoroknál természetesen nem alkalmazandó, kizárólag ebben a tömbben. A lazítás a terület beépítése szempontjából annyi kockázattal járhat, hogy a „túl” hátra helyezett épület(ek) miatt a tömb belsejében nem valósulnak meg a telekosztások, ezért gazdaságtalan lesz a terület kihasználása. Ennek a kockázata a lehetséges előkert maximalizálásával csökkenthető. Az egyéni probléma a 6. § (4) bekezdésének feloldó második mondatának („meglévő épület fennmaradásáig nem kell alkalmazni”) a (3) bekezdésre kiterjesztésével is kezelhető. Ebben az esetben új épületeket az 5,0 m-es előkert vonalára kellene építeni, a fent leírt szabadabb telepítés lehetősége nélkül.</p>				
Támogatandó módosítás.				
Költségviselés: önkormányzat által.				

10/2018

KÉRELMEZŐ NEVE

Bácsfa Kft.

ÉRINTETT
SZELVÉNY

B10

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT
HELYSZÍN

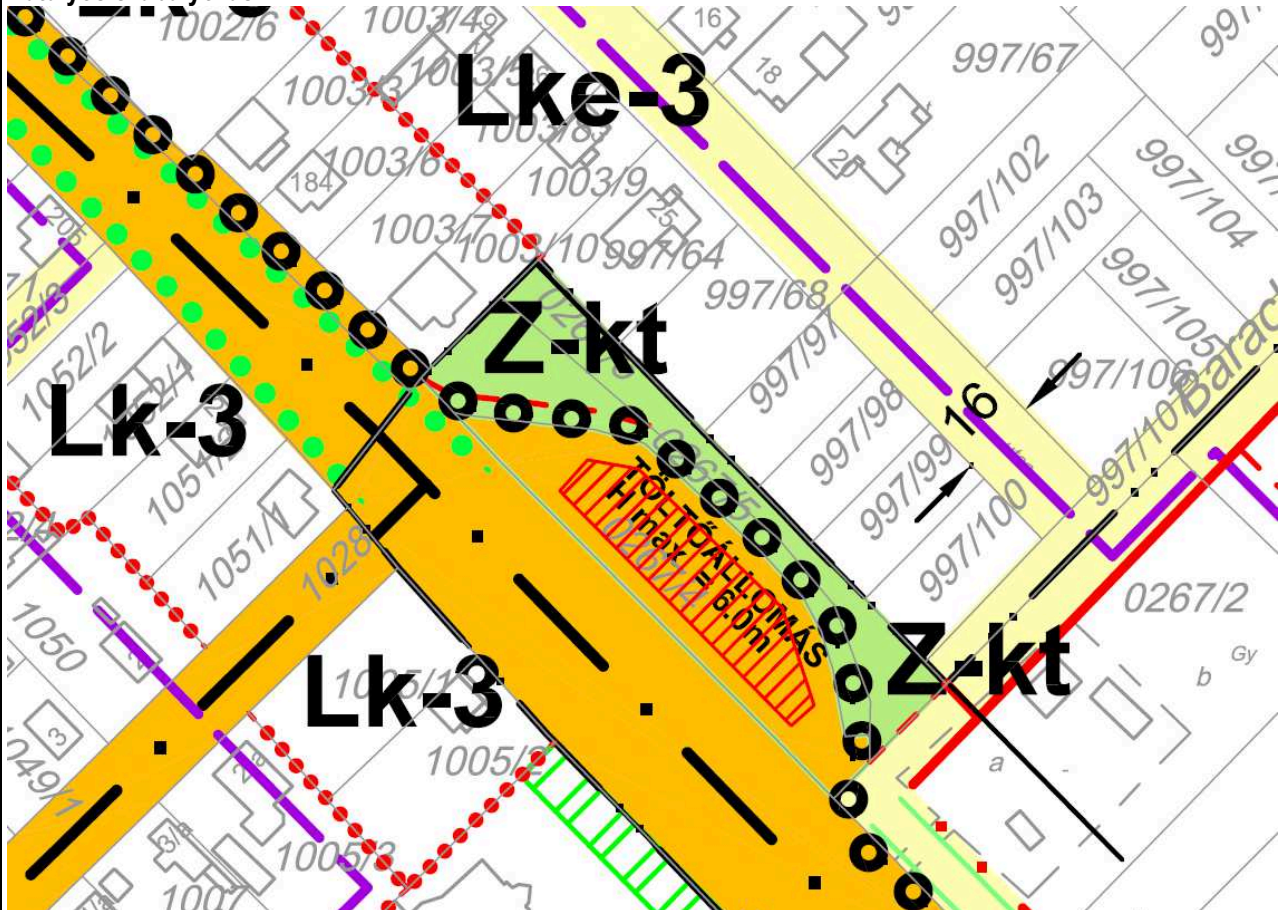
Dózsa Gy. út 190

HRSZ

0267/4

Módosítás tárgya: a tárgyi ingatlanra ismét benzinkutat létesítő cég nagyobb kiszolgáló épületet szeretne építeni, ezért a jelenlegi Kö jelű közlekedési övezetből Gk jelű gazdasági területbe sorolást kér.

Egyidejűleg a közterület kiszabályozásáról is kell intézkedni, mivel a Barackvirág utca nem határos az 5-ös főúttal. (ld. még 2/2018 sz. módosítás!)

Hatályos szabályozás:

Főépítészeti álláspont: A gazdasági övezetbe sorolás kötelező zöldfelületet is előír, az egyébként is nagymértékben leburkolt felületen épületek elhelyezése nem jelent többlet terhet. A településképi rendelet 2018. január 1-i hatályba lépése óta településképi véleményhez is kötött egy újabb építkezés, amivel kontrollálható a városba érkezőket fogadó épület képe.

A Barackvirág utca kikötéséhez rendezni kell a közterületet is, amiről a településfejlesztési szerződésben kell intézkedni.

Megjegyzés: A Barackvirág utca végleges forgalmi rendje a tanya és környezete belterületbe vonása és telekcsoport újraosztása után úgy alakul majd, hogy az 5-ös főúttal párhuzamos szervízútba torkollva Kecskemét felé fordul, és a barackosban lévő tanyakijáratnál köt ki a főútra, de ehhez is szükség van az utca szélességű közterületre.

Támogatandó módosítás.

Költségviselés: kérelmező által, településfejlesztési szerződés keretében, településfejlesztési hozzájárulással, abban intézkedés a közterület rendezéséről is.

26.

BÁCSFA KFT.

7361-KAPOSSZEKCSŐ, LIGET LTP. 10,

ADÓSZÁM: 13622435-2-17, CÉGJEGYZÉK SZÁM: 17-09-006824

LJKOU/20/2/2018

Lajosmizsei Közös Önkormányzati Hivatal
Hatósági Csoport
6050 Lajosmizse Városház tér 1.

Kovács Gábor Úr részére

Tárgy: Lajosmizse 0267/4 hrsz. alatti ingatlan övezeti besorolásának módosítása

Ügyintézőnk: Schwalm Andrea +36 20 400 6385

Tisztelt Hivatal!

A Bácsfa Kft. kérelemmel fordul Önök felé a tulajdonában lévő **Lajosmizse 0267/4 hrsz. alatti ingatlan övezeti besorolásának módosítása** ügyében. Az ingatlan a hatályos HÉSZ szerint Kő közlekedési övezetben van, amelynek az OTÉK-ban rögzített 10%-os beépíthetősége szűk kereteket szab egy beruházás megvalósíthatóságához.

Cégünk üzemanyagtöltő állomást és autómosót kíván létesíteni az ingatlanon. Jelenleg építési engedéllyel rendelkezünk egy kisebb méretű töltőállomás és autómosó létesítésére, amelyet a későbbiekben a szolgáltatás színvonalának növelése végett bővíteni szeretnénk.

A fentiekre tekintettel kérjük a Tisztelt Hivatalt, a rendezési terv módosításakor tárgyi ingatlan övezeti besorolását a csatolt beruházási programterv és tervezett helyszínrajz alapján módosítani szíveskedjen.

Kaposszekcső, 2018. március 22.

Tisztelettel,

Bácsfa Kft.
7361 Kaposszekcső, Liget ltp. 10
Adószám: 13622435-2-17
Tel: 17-09-006824

Baki János
ügyvezető

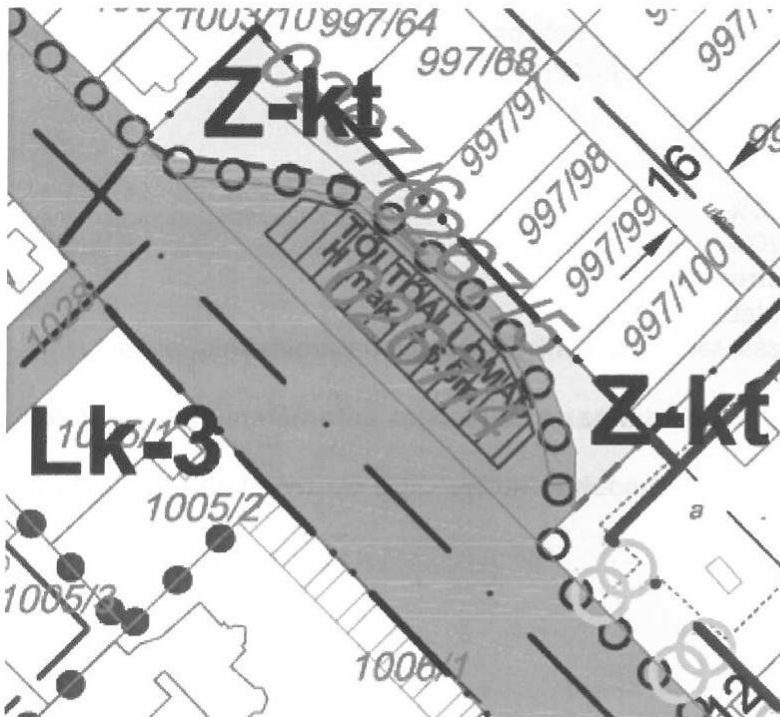
Beruházási programterv

Övezeti besorolás módosítása a Lajosmizse, 0267/4 hrsz. alatti ingatlanon

1. Az ingatlan bemutatása

A Bácsfa Kft. tulajdonában van a Lajosmizse 0267/4 hrsz. alatti, természetben a Dózsa György út – Barackvirág utca csatlakozásánál található ingatlan.




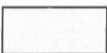

Az ingatlan a hatályos Lajosmizse Város Önkormányzatának 2/2008. (I. 23.) a város helyi építési szabályzatáról szóló rendelete (HÉSZ) alapján a Kőu közlekedési övezetbe tartozik.



A B10 szabályozási tervlap kivonata

LAJOSMIZSE VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - JELMAGYARÁZAT

Felületként megjelenő szabályozási elemek

	településszerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület (Kő1 - autópálya, Kő2 - országos utak területe, Kő3 - települési gyűjtőutak)
	nem településszerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület (Kő4 - települési kiszolgáló utak, vegyes használatú utak, önálló gyalogutak)
	magánút
	településszerkezeti jelentőségű nem közlekedési célú közterület (közpark: Z-kp, Z-kt)
	építési hely

A vonatkozó beépítési paraméterek:

- maximális beépíthetőség: 10% (OTÉK szerint)
- megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
- építési hely: A B10 szabályozási tervlap szerint

2. Tervezett beruházás

Az ingatlantulajdonos, a Bácsfa Kft. a tárgyi ingatlanon (a szabályozási tervlapnak megfelelően) töltőállomást kíván létesíteni.

Az ingatlan területe 2075 m², művelési ága kivett benzinkút.

A fentiek alapján az ingatlanon a beruházás megvalósítható.

A Bácsfa Kft. elkészítette a létesítéshez szükséges tervdokumentációt, és arra építési/létesítési engedélyeket szerzett az érintett Hatóságoknál.

Az ingatlan területének mérete és az OTÉK szerinti megengedett legnagyobb beépíthetőség azonban csak egy kis méretű töltőállomás kialakítását és minimális kiegészítő/szolgáltató funkció elhelyezését teszi lehetővé, ezért a tervezett töltőállomás szolgáltatási és kényelmi színvonalát növelendő, a telek nagyobb beépíthetőségére van szükség.

Tervezzük az autómosó kétállásos méretre való növelését, valamint a kezelőépület és a védőtető összekötését egy íves lefedéssel.

Mivel a közlekedési övezetek megengedett legnagyobb beépíthetőségét az OTÉK szabályozza, ezért kérelmünk az ingatlan övezeti besorolás módosítására irányul.

A tervezett rendeltetési egység: töltőállomás.

A szükséges beépítési paraméterek:

- maximális beépíthetőség: 40%
- minimális zöldfelület: 20%
- megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,5 m
- kialakítható legkisebb telekterület: 1500 m²
- építési hely: A B10 szabályozási tervlap szerinti jelenlegi lehatárolás megfelelő

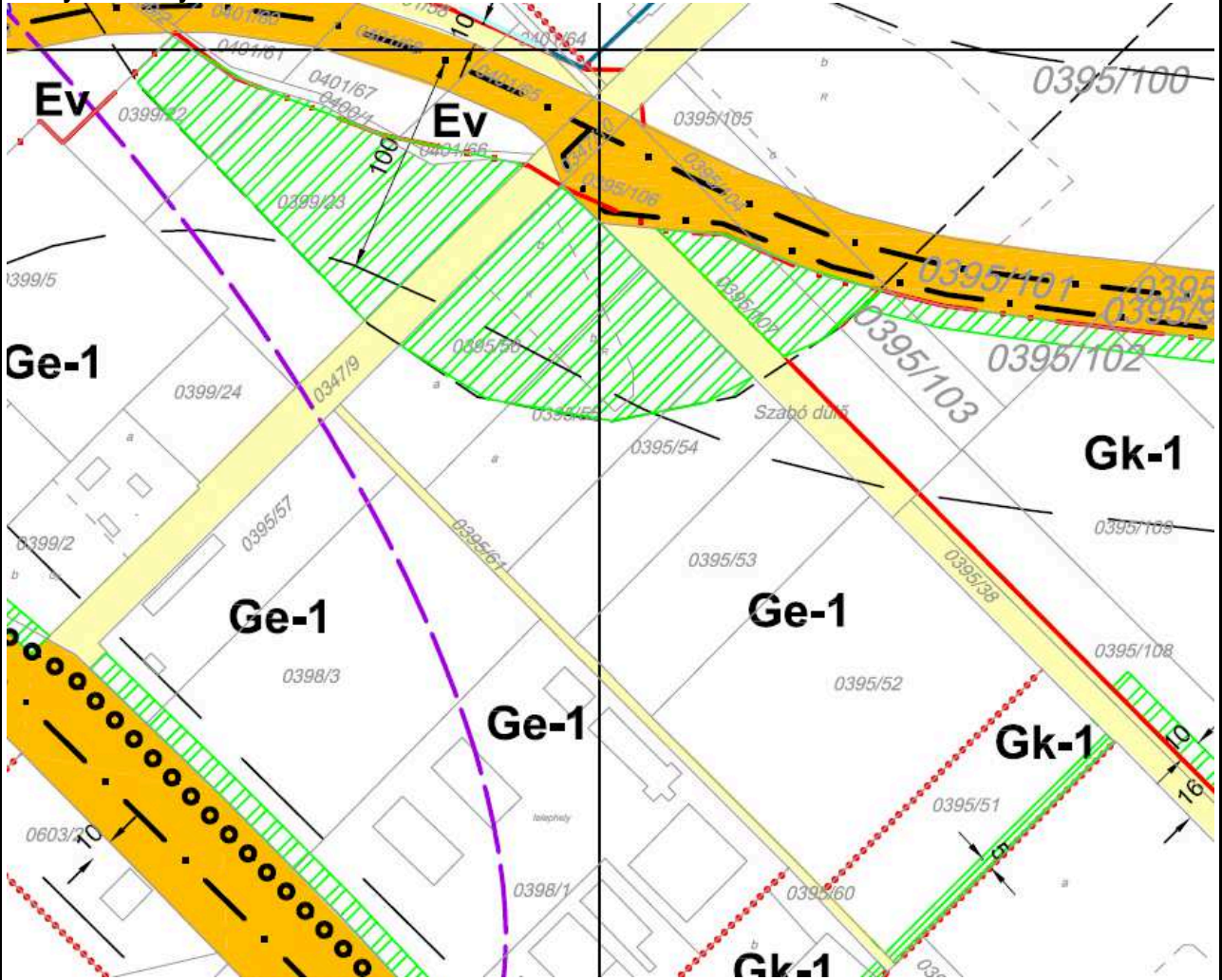
Megállapítható, hogy a hatályos HÉSZ nem tartalmaz a szükséges paramétereknek megfelelő építési övezetet.

A fentiek alapján kérjük egy újabb GK (kereskedelmi, szolgáltató) övezet kialakítását, és az ingatlan abba való áthelyezését.

11/2018	KÉRELMEZŐ NEVE	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT HELYSZÍN	HRSZ
	Besenyi Gyula és társai	B2-3	Elkerülő út mellett, Fatelep mögött	0395/54, /55, /56

Módosítás tárgya: a gazdasági területen megvalósítandó, a telkek jelentős hányadát érintő kötelező fásítás eltörlés vagy csökkentését kéri 10 m-re (az Elkerülő út többi részéhez hasonlóan).

Hatályos szabályozás:



Főépítési álláspont: A kötelező fásítás, ami egyúttal a beépítés lehetőségét is korlátozza a telkek északi felében a szennyvíztelep miatt szükséges. Településtervezési szakági kérdés, hogy a hatályos rendezési terv óta megvalósult szennyvíztelepi technológiafejlesztés lehetővé teszi-e a védőövezet csökkentését, eltörlését vagy kiváltását.

(Az Elkerülő út általános 10 m-es fásítása a gazdasági övezet látványát takaró, tájképi elem, más funkciójú mint a tárgyi telkeken jelzett fásítás).

A tervezés során fog tisztázódni, hogy megvalósítható-e a kérés.

Támogatandó módosítás.

Költségviselés: kérelmezők által.

Ír. szám: LMKOH-2018/28

2018 JAN 02

Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete részére
6050 Lajosmizse, Városház tér 1.

Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott Besenyi Gyula, Besenyi Márta, Besenyi Ágnes a következőkkel fordulunk a Képviselő-testülethez:

LAJOSMIZSEI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL 4.	
Érkezett 20 18 év 01 hó 02 nap	
LMKOH/ 29-1/2018 száma	Előadó: Kovács G.
Eloszám	mell

A tulajdonunkban van a lajosmizsei 0395/54, 0395/55 és 0395/56 helyrajzi számú ingatlanok. A város rendezési terve szerint ezek a területek Ge-1 jelű gazdasági, ipari területi besorolásban vannak.

A telkeket szeretnénk értékesíteni, azonban ezzel kapcsolatban problémákkal kerülünk szembe.

A gazdasági célú hasznosítás egyik akadálya véleményünk szerint az, hogy a rendezési terv „kötelező fásítás (telken belül)” sraffozást alkalmaz a területek egy jelentős részén. A terület felhasználása előnyösebben lenne megvalósítható, ha a kötelező fásítás lekerülne a telkekről, illetve a többi Elkerülő út melletti telekhez hasonlóan csak 10 m-es fásítási kötelezettség lenne a telken.

Kérjük, hogy lehetőség szerint a rendezési terv következő módosításánál a kérelmünk szerinti kérdést megvizsgálni szíveskedjenek!

Az ezzel kapcsolatos esetleges költségeket vállaljuk.

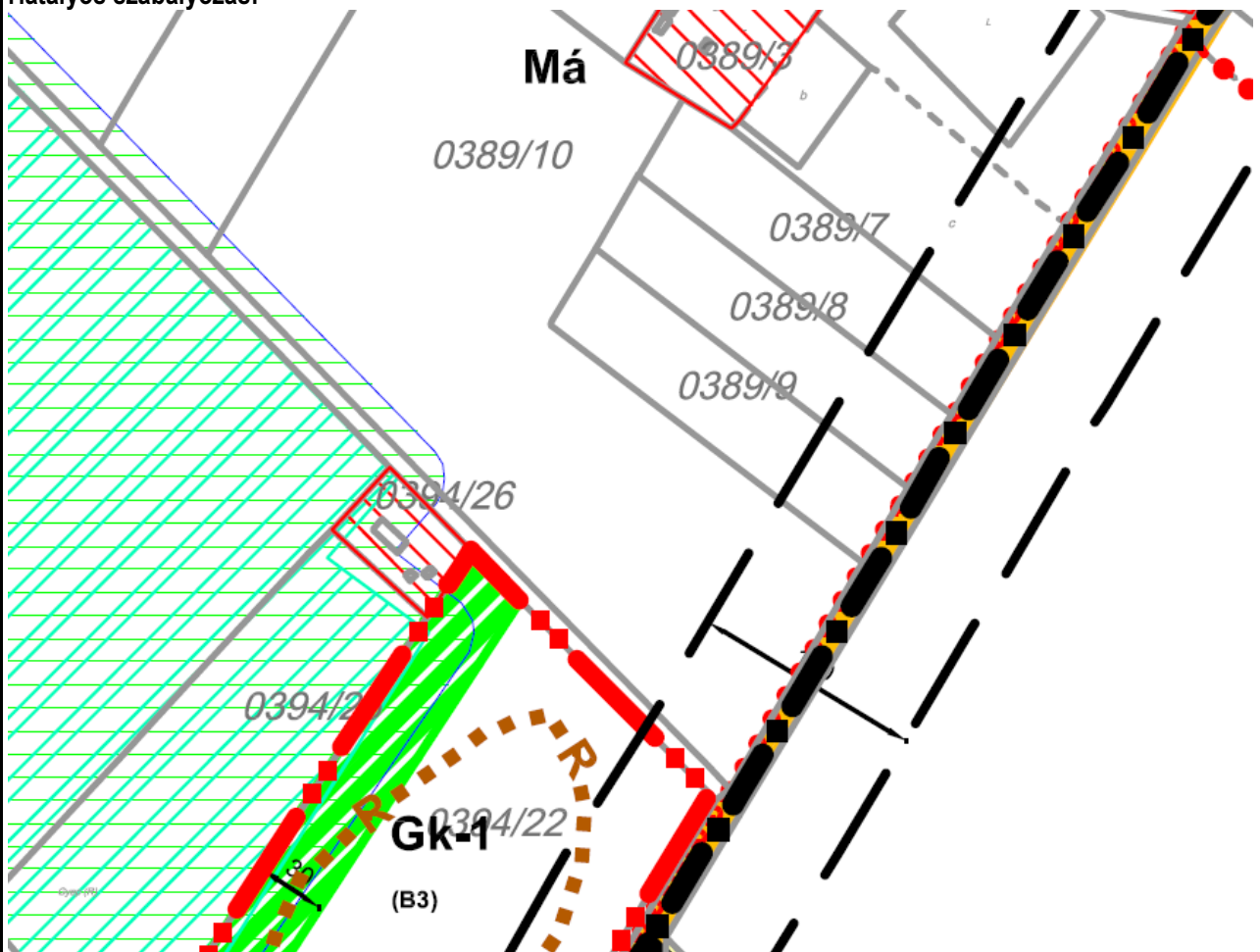
Lajosmizse, 2017. december 11.

Besenyi Márta Katalin
Besenyi Ágnes
Besenyi Gyula

12/2018	KÉRELMEZŐ NEVE	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT HELYSZÍN	HRSZ
	Drabant Béla	K7	Ceglédi út mellet, Mizse külterület	0389/10 és 0389/9

Módosítás tárgya: jelenleg mezőgazdasági területből 2,4 ha gazdasági övezetbe sorolása fuvarozási telephely céljából.

Hatályos szabályozás:



Főépítési álláspont: a gazdasági területek ilyen jellegű spontán terjedése, bővülése, szigetszerű elhelyezkedése káros a település szerkezet szempontjából. Látszólag a másik (szintén szigetszerűen kijelölt) gazdasági terület szomszédja, de területhasználat szempontjából önálló, mivel a két terület között (a szabályozási lapon nem jelölten) szerkezeti jelentőségű dűlőút húzódik, ami a későbbiekben is szétválasztja a két területet. A rövid távú pénzügyi érdekek teljesítése a település fejlődése szempontjából hosszú távon károk keletkeznek.

A beadvány programtervet nem csatol, nincs indokolva, hogy miért ekkora területméret a kérelem tárgya.

A nem javasolt átsorolás támogatása esetén a közterület (dűlőút) kiszabályozásáról – szimmetrikusan – gondoskodni kell!

Nem támogatandó módosítás.

(Költségviselés: kérelmezők által, településrendezési szerződéssel, településfejlesztési hozzájárulással.)

Drabant Béla
6050 Lajosmizse
Dózsa Gy. u. 189.

Tárgy: Kérelem

Lajosmizse Város Önkormányzata
6050 Lajosmizse
Városház tér 1.

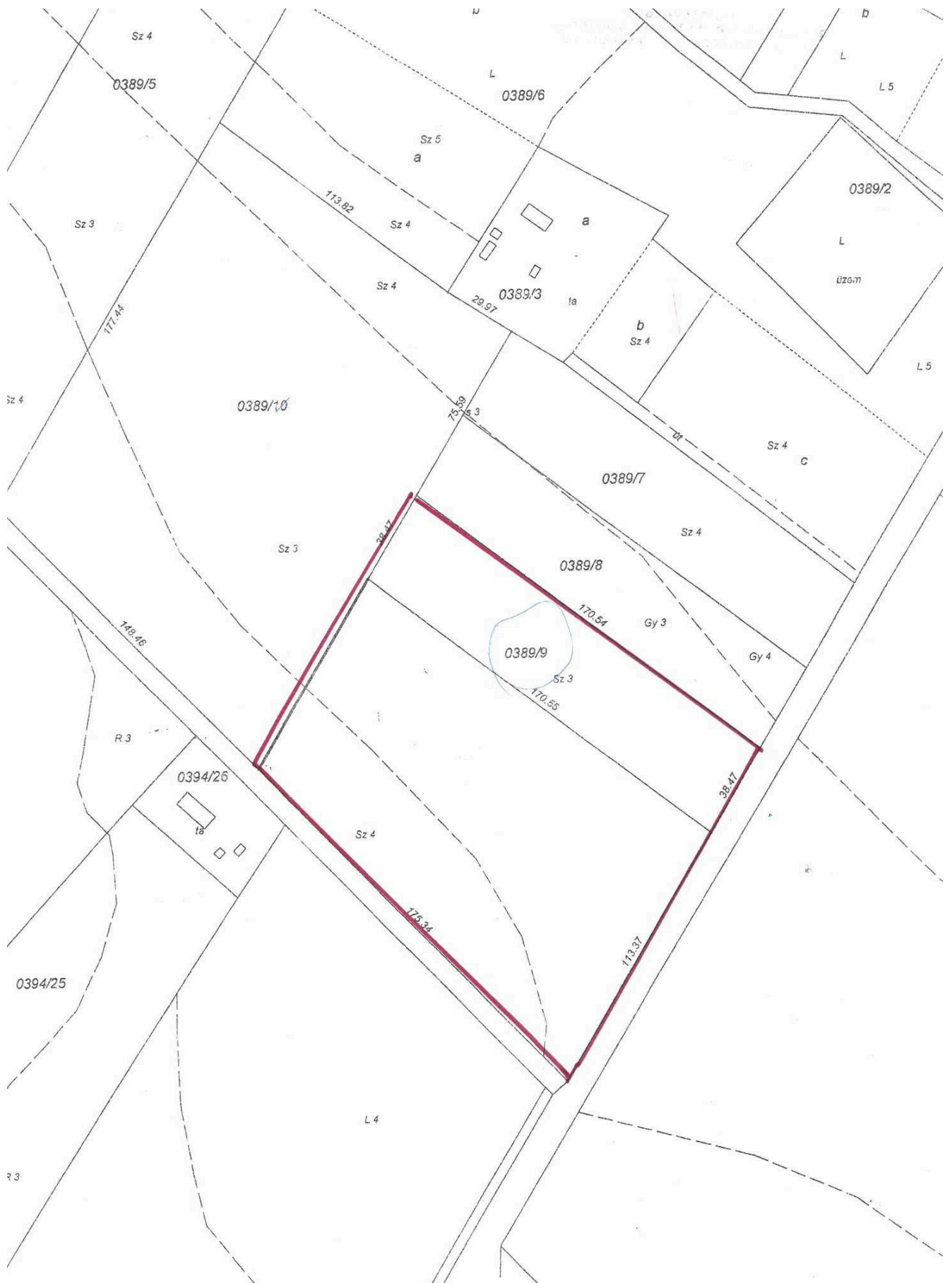
Alulírott Drabant Béla azzal a kéréssel fordulok a Tisztelt Önkormányzathoz, hogy járuljon hozzá a mellékelt vázrajzon feltüntetett Lajosmizse külterület 0389/10 hrsz ingatlanból kialakításra kerülő Lajosmizse 0389/11 hrsz ingatlan és a természetben egy egységet képező 0389/9 hrsz ingatlan (összesen: 2 ha 3555 m²) GKSZ-1 besorolású ipari területté történő átsorolásához. Jelzett ingatlanok a tulajdonomat képezik. Jelenleg családommal közösen egy fuvarozási vállalkozást működtetünk, amely a jelenlegi telephelyét „kinőtte”, forgalombiztonsági szempontból is indokolt lenne az új telephely kialakítása. Az ingatlanokkal kapcsolatos telekalakítást, más célú hasznosítást, ipari területbe történő átsorolás költségét magamra nézve kötelezően vállalom.

Lajosmizse, 2018. 08. 06.

Köszönettel:


Drabant Béla **DRABANT BÉLA**
TEHERFUVAROZÓ
6050 Lajosmizse, Dózsa-Gy. u. 189.
Adószám: 43624368-2-23
HU 43624368
OTP Lajosmizse: 11732167-20070517
Nytsz.: 3083271 <> ES-331434

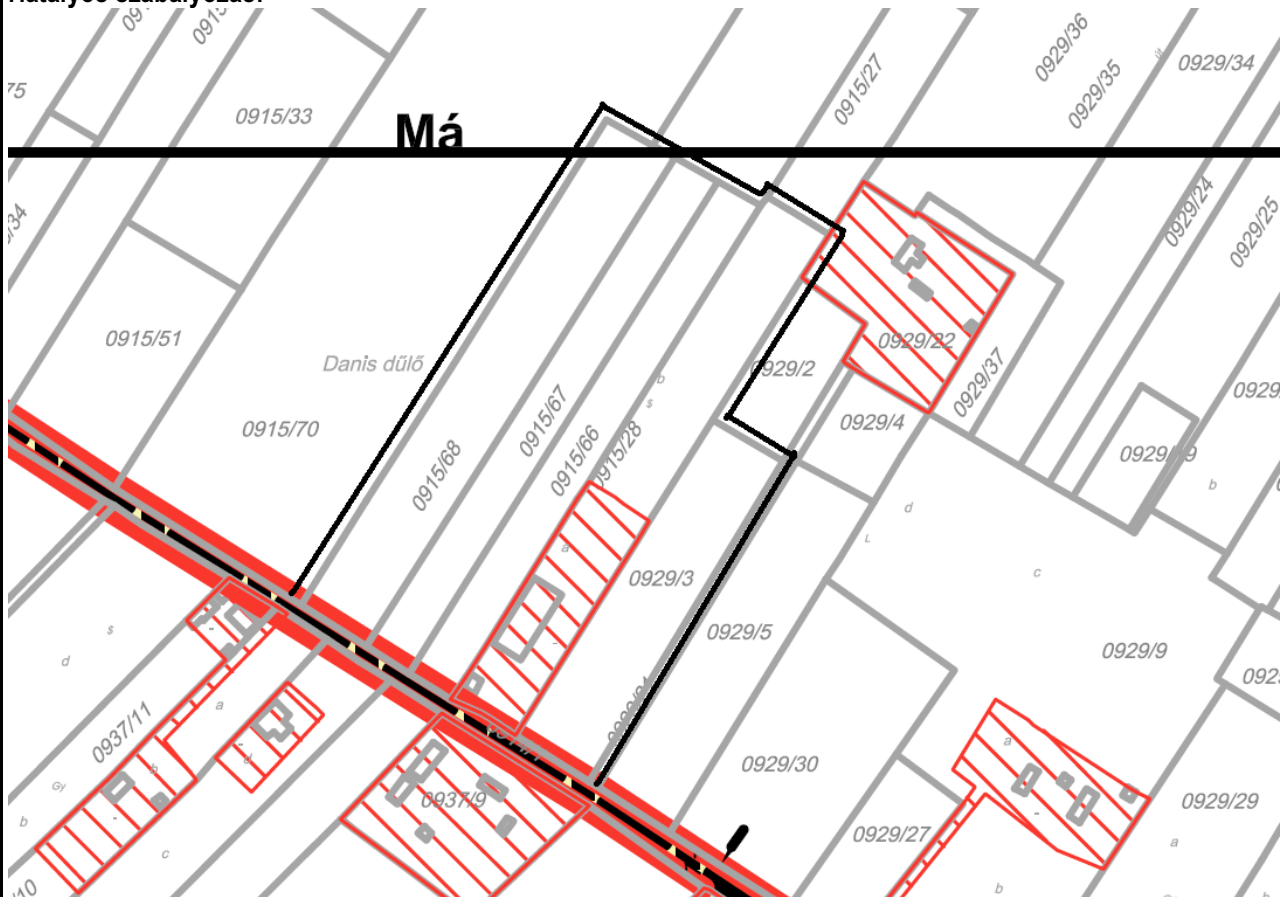
Melléklet: 1 db vázrajz



13/2018	KÉRELMEZŐ NEVE	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT HELYSZÍN	HRSZ
	Suba Lajos	K6	Bene tanya 82/a	0915/28, /66, /67, /68, 0929/3

Módosítás tárgya: jelenleg mezőgazdasági területből 2,8 ha gazdasági övezetbe sorolása lakatosipari vállalkozás bővítése céljából.

Hatályos szabályozás:



Főépítési álláspont: A terület középső elemén, a 0915/28 hrsz-ú ingatlanon a mezőgazdasági területen hatósági értelemben megkérdőjelezhető módon (véltetően szabálytalanul) engedély kapott a lakatosüzem kialakítása istállóból, tehát az épület jogszerűen áll a telken. Ez a megszerzett jog az épület fennmaradásáig végleges, és megkérdőjelezhetetlen.

Településfejlesztési értelemben azonban rendkívül káros döntés lenne ennek a szintén szigetszerű, gazdasági övezeti értelemben megközelíthetetlen, minden adottságtól mentes területen a gazdasági területnek létrejöttét, kiterjesztését támogatni, különösen ekkora mértékben – láthatóan a mostani telek beépített részénél tízszer nagyobb volumenben!!

Már a rossz helyre telepített üzem bővítését lehetővé tenni és arra biztatni a tulajdonost is súlyos felelőtlenség lenne (a meglévő telek gazdasági övezetbe vonásával).

A kérelemhez beruházási programterv nem került csatolásra, a területméret nincs indokolva, egyedül a meglévő cca 350 m²-es épület indokolja a 2,8 hektáros kérelmet.

Megjegyzés: A kérelem szerinti telekalakítás még nem történt meg.

Nem támogatandó módosítás.

(Költségviselés: kérelmezők által, településrendezési szerződéssel, településfejlesztési hozzájárulással.)

Suba Lajos
 6050 Lajosmizse
 Dózsa Gy. u. 189.

Tárgy: Kérelem

Lajosmizse Város Önkormányzata
 6050 Lajosmizse
 Városház tér 1.

Alulírott azzal a kérelemmel fordulok a Tisztelt Önkormányzathoz, hogy járuljon hozzá a melléklet vázrajzon feltüntetett **Lajosmizse külterület 0915/28, 66, 67, 68 és a 0929/3 hrsz ingatlanokból kialakításra kerülő Lajosmizse 0915/28 hrsz 2 ha 8215 m² ingatlan GKSZ-1 besorolású ipari területté történő átminősítéséhez.** Jelzett ingatlanok feleséggel közös tulajdonunkat képezik. Jelenleg ezen terület egy részén lakatosipari vállalkozás működtetnek, amelyet a későbbiekben bővíteni szeretnék. Az ingatlanokkal kapcsolatos telekalakítást, más célú hasznosítást, ipari területbe történő átsorolás költségét magamra nézve kötelezően vállalom.

Lajosmizse, 2018.08.06.

Köszönettel:

Suba Lajos
 Suba Lajos

Melléklet: 1 db vázrajz

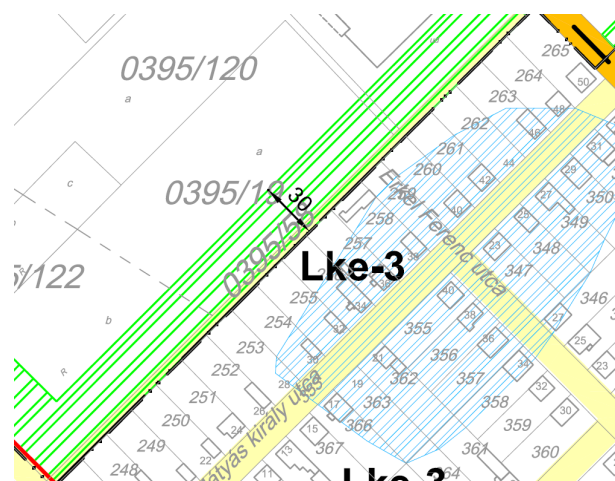
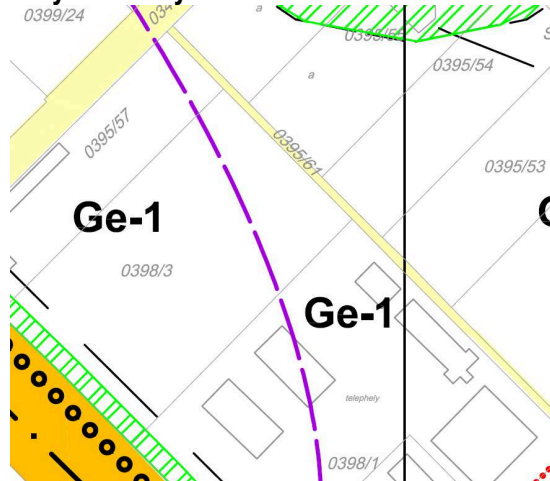
Változás előtti állapot							Változás utáni állapot							Szolgalmi és egyéb jogok
Helyrajzi szám	alrészlet		min. o	Terület		AK	Helyrajzi szám	alrészlet		min. o	Terület		AK	
	jel	műv.ág		ha	m ²			jel	műv.ág		ha	m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
0915/28	a	Kivett, udvar Gazd. épület szőlő	4	7207	14.95	0915/28	a	Kivett, udvar 2 gazd. épület szőlő és út	4	2	8215	27.90	Elektromos vezetékek Jogosult: NKM áramhálózati Kft. 7 m ² (46273/2010) 5 m ² (46272/2010) 157 m ² (68365/2011)	
	b			2912	14.95					1	5973	9.43		
0915/66	szántó	6	4486	2.85	0915/66	c	szántó	6	1	0963	7.68			
			2865	2.01					7	5010	1.75			
			1621	0.57					6	5035	3.52			
0915/67	szántó	6	4486	2.64	0915/67	d	szántó	6						
			3073	2.15										
			1413	0.49										
0915/68	szántó	6	7001	4.21	0915/68	d	szántó	6						
			5025	3.52										
			1976	0.69										
0929/3	szántó	6	5035	3.52	0929/3	szántó	6							
			2	8215	27.90									



14/2018	KÉRELMEZŐ NEVE	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT HELYSZÍN	HRSZ
	Hivatal	több	több	több

Módosítás tárgya: Közlekedési területek és hálózati jelentőségű, mezőgazdasági feltáró utak felülvizsgálata, nem hálózati jelentőségű útterületek törlése, kül- és belterületi szabályozási lapok összehangolása. (pl. Agroszer telep mögötti út: 0395/61 hrsz-ú út; Folplast 2. telep melletti nem létező 0395/58 hrsz-ú út.)

Hatályos szabályozás:



Főépítési álláspont: Az Agroszer mögötti, a gázelosztóhoz vezető út „közlekedési területként jelölése a jelenlegi helyéhez rögzíti az adott közutat, ellehetetlenítve az út két oldalán lévő gazdasági terület (pl. Agroszer, Agron) bővítését hátrafelé. A közlekedési övezet törlését követően az út végén lévő gázfogadó megközelítési kötelezettsége megmarad, de az más módon is biztosítható lesz pl. az út áthelyezésével.
A Folplast 2. telepe és a Mátyás király utca páros telkei között ábrázolt közterület nem létezik, nincs is rá szükség. Praktikusabb a gazdasági területhez csatolni, de elvileg a lakóövezetbe is csatolható a területszáv.
A mezőgazdasági feltáró utak felülvizsgálatának szükségessége a 12/2018 kérelemnél is felmerül (ott nincs jelölve egy fontos dűlőút), jellemzőbb az, hogy a külterületi lapokon törölt közlekedési övezeti jelölés a belterületi lapokon ábrázolva maradt.

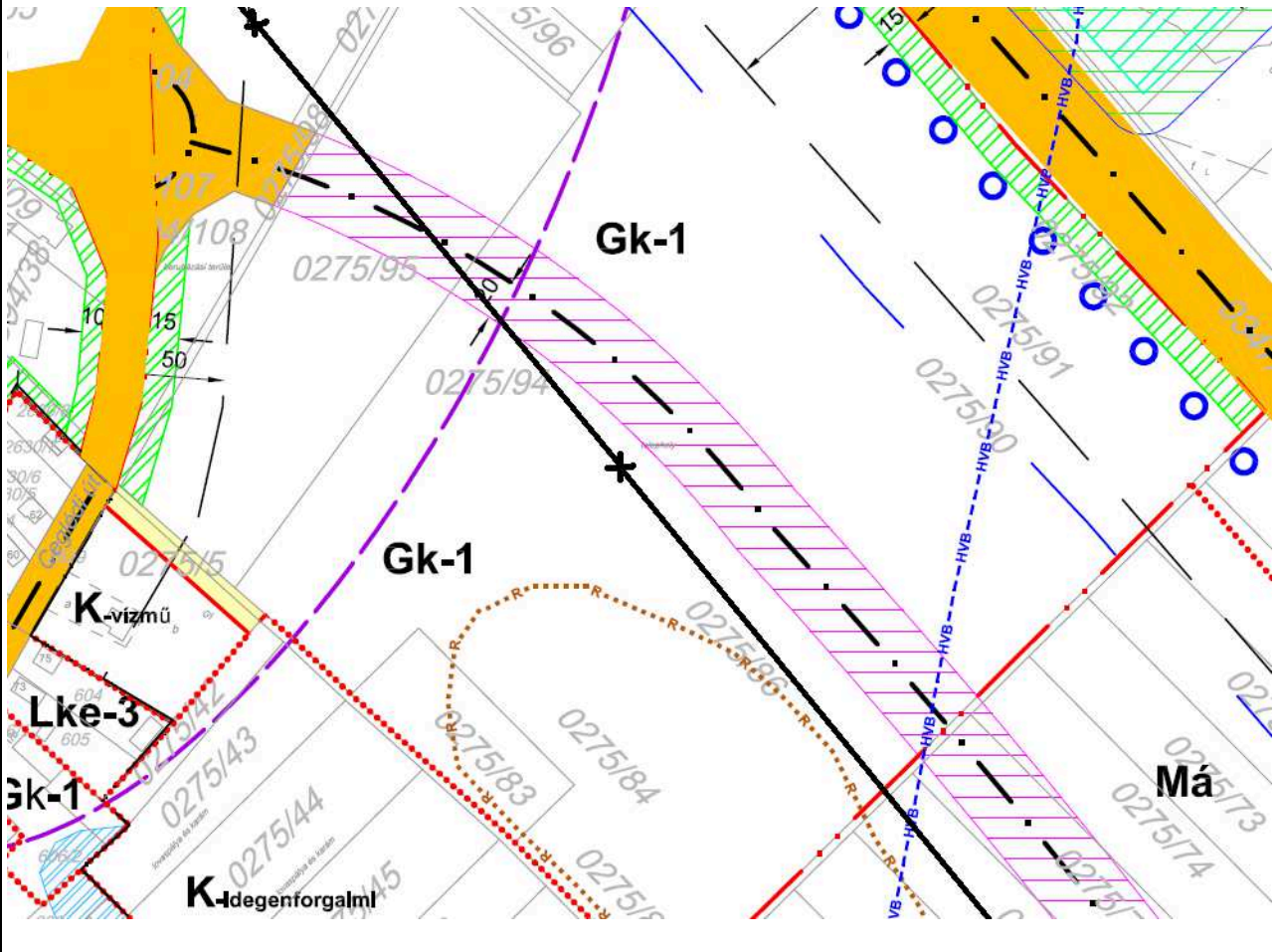
Támogatandó módosítás.

Költségviselés: önkormányzat.

15/2018	KÉRELMEZŐ NEVE	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT HELYSZÍN	HRSZ
	Hivatal	B4	Elkerülő út folytatása kelet felé	0275/95, /94

Módosítás tárgya: Az Elkerülő út tervezett folytatása nyomvonalának és helykijelölésének felülvizsgálata.

Hatályos szabályozás:



Főépítési álláspont: Az Elkerülő út keleti folytatásának helykijelölésénél korábban szempont volt, hogy adott esetben országos közúttá minősíthető, az 5-ös főút várost elkerülő szakaszává tehető legyen. Ezért a helykijelölés a kormányrendelet szerinti 30 m-es helyigényével, +5-5 m előkerttel lett jelölve. A Magyar Közút részéről erre nézve nem látszik fogadókészség, ezért realisabb helyi közútként, gazdasági feltáró útként tekinteni erre az útra és csak a körforgalomhoz közeli szakaszának megvalósulásával számolni középtávon is. Ezáltal a helyigény 22/16 m-re csökken (+5-5 m előkert).

A helyigény felülvizsgálata mellett a tervezett utat keresztező 132 kV-os távvezeték helyzetét célszerű jobban figyelembe venni, az út nyomvonalát közelíteni a távvezetékhez, így a védőövezetek, sávok egybeesnek, takarékosabb helykihasználást lehetővé téve.

Támogatandó módosítás.

Költségviselés: önkormányzat (a területek tulajdonosainak és az önkormányzatnak közös érdeke a gazdaságosabb területhasználat, a terület beruházások számára vonzóbbá tétele, de külön kérelem nem érkezett a tulajdonosok részéről).

16/2018

KÉRELMEZŐ NEVE

Hivatal

ÉRINTETT SZELVÉNY

K6

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT HELYSZÍN

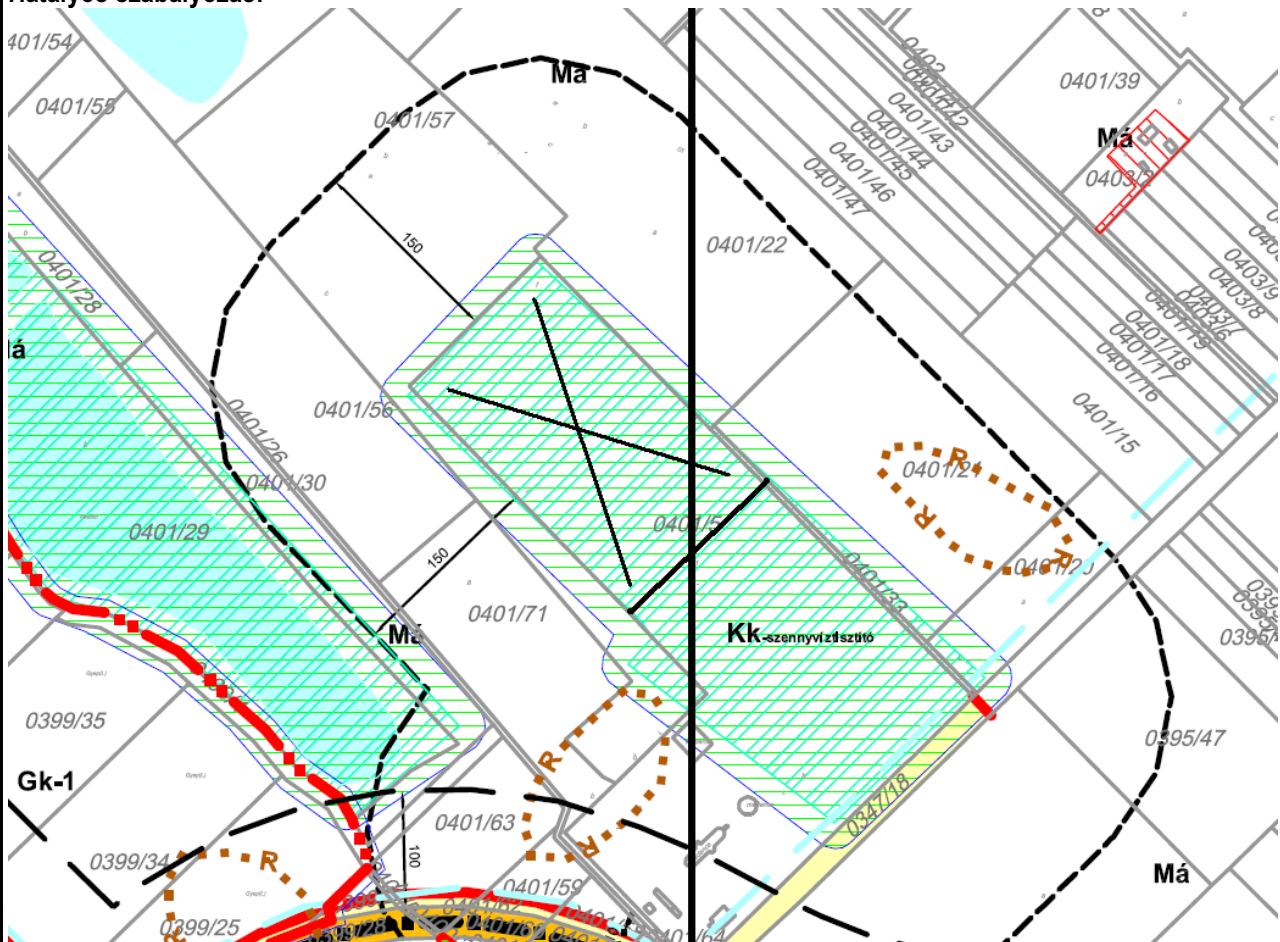
Elkerülő út, szennyvíztelep

HRSZ

0401/5

Módosítás tárgya: Az 103/2018. (VI.28.) ÖH. döntéssel a szennyvíztelep területéből értékesítésre kijelölt területrészt Má általános mezőgazdasági területbe átsorolása.

Hatályos szabályozás:



Főépítész álláspont: A terület rész megvételére ajánlatot tevő céljaival nem ellentétes a jelenlegi szabályozás sem, de a telepről való leválasztást követően a szomszéd területekhez hasonlóan az általános mezőgazdasági terület besorolás indokolt.

Támogatandó módosítás.

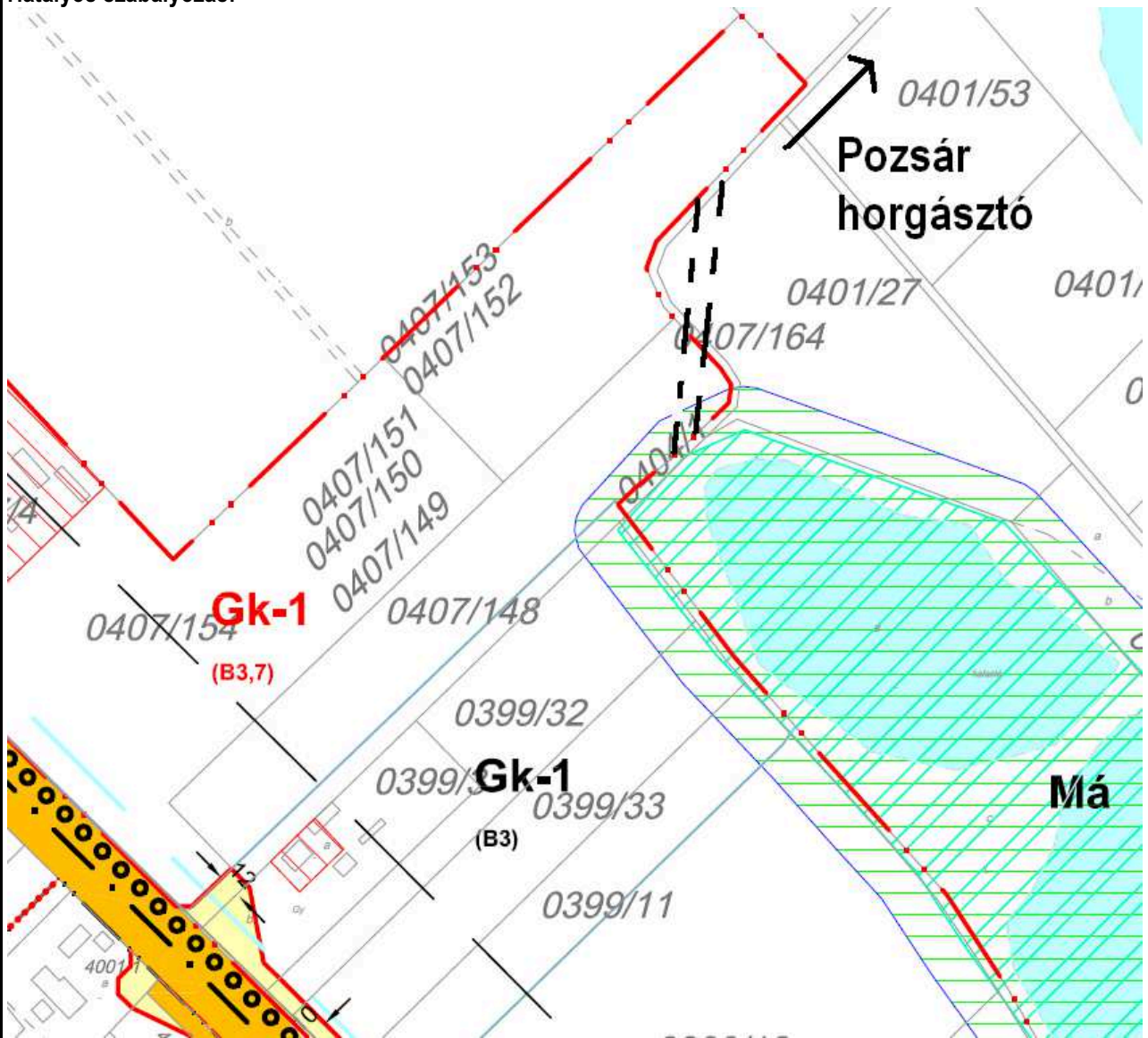
Költségviselés: önkormányzat.

17/2018	KÉRELMEZŐ NEVE	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT HELYSZÍN	HRSZ
	Hivatal	több	több	több
<p>Módosítás tárgya: Elsősorban az önkormányzati területekbe beékelődő területek (pl. Szabadság tér – GSM Doki, 22/2 hrsz; piac – Béka Presszó, 1588/2 hrsz; temető – temetkezési iroda, 1686/1 hrsz szabályozásának felülvizsgálata.</p> <p>Ezen, önkormányzati, esetenként közterületbe ékelődő ingatlanok, illetve más, kiemelt településfejlesztési szempontból jelentős fekvésű ingatlan(ok) esetében településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények alkalmazása is célszerű lehet: pl. elővásárlási jog, kisajátítási jog érvényesíthető, amennyiben az az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célt szolgál.</p>				
<p>Hatályos szabályozás: Jellemzően szabadonálló beépítési mód.</p>				
<p>Főépítési álláspont: A zöldváros pályázat kapcsán felmerült lehetőségként több ingatlan megvásárlása, bevonása a projektbe és átépítése, stb. amelyek ugyan nem valósultak meg, de ezen ingatlanok fekvése miatt speciális szabályozást igényelnek (jellemzően ún. úszó telken helyezkednek el, ami a jelenlegi szabadonálló szabályozással nem kezelhető); valamint újra és újra felmerülhet a területek megszerzésének, kisajátításának, stb. indokoltsága.</p> <p>Támogatandó módosítás.</p> <p>Költségviselés: önkormányzat.</p>				

18/2018	KÉRELMEZŐ NEVE	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT HELYSZÍN	HRSZ
	Hivatal	B1	Mizse tanya 4 mellett	0404/1 és környezete

Módosítás tárgya: A 0404/1 hrsz-ú út nyomvonalának és környezetének módosítása.

Hatályos szabályozás:



Főépítési álláspont: Az önkormányzati tulajdonú út stabilizálását az út mellett található Pozsár horgásztó üzemeltetői elvégezték. Az út stabilizálása azonban nem a jogi, hanem a természetbeli nyomvonalában történt, ezáltal a szomszédos ingatlanok területébe belelóg. Az eltérő érdekek feloldására az az előzetes megállapodás született, hogy a stabilizált utat áthelyezik (átépítik) egy olyan, a jogi nyomvonalnál járhatóbb, kevésbé meredek kanyarokkal tűzdelt nyomvonalba, ami a szomszéd területeket egyenlően érinti, tehát területcserével azonos marad mindkét oldal területe. Ehhez a művelethez (végeredményében a stabilizált út megtartásához és a jogi helyzet rendezéséhez) az önkormányzat az adminisztráció felvállalásával (rendezési terv módosítás, telekalakítás végigvitele) járul hozzá.

Támogatandó módosítás.

Költségviselés: önkormányzat.

19/2018

KÉRELMEZŐ NEVE

Hivatal

ÉRINTETT
SZELVÉNY

B9

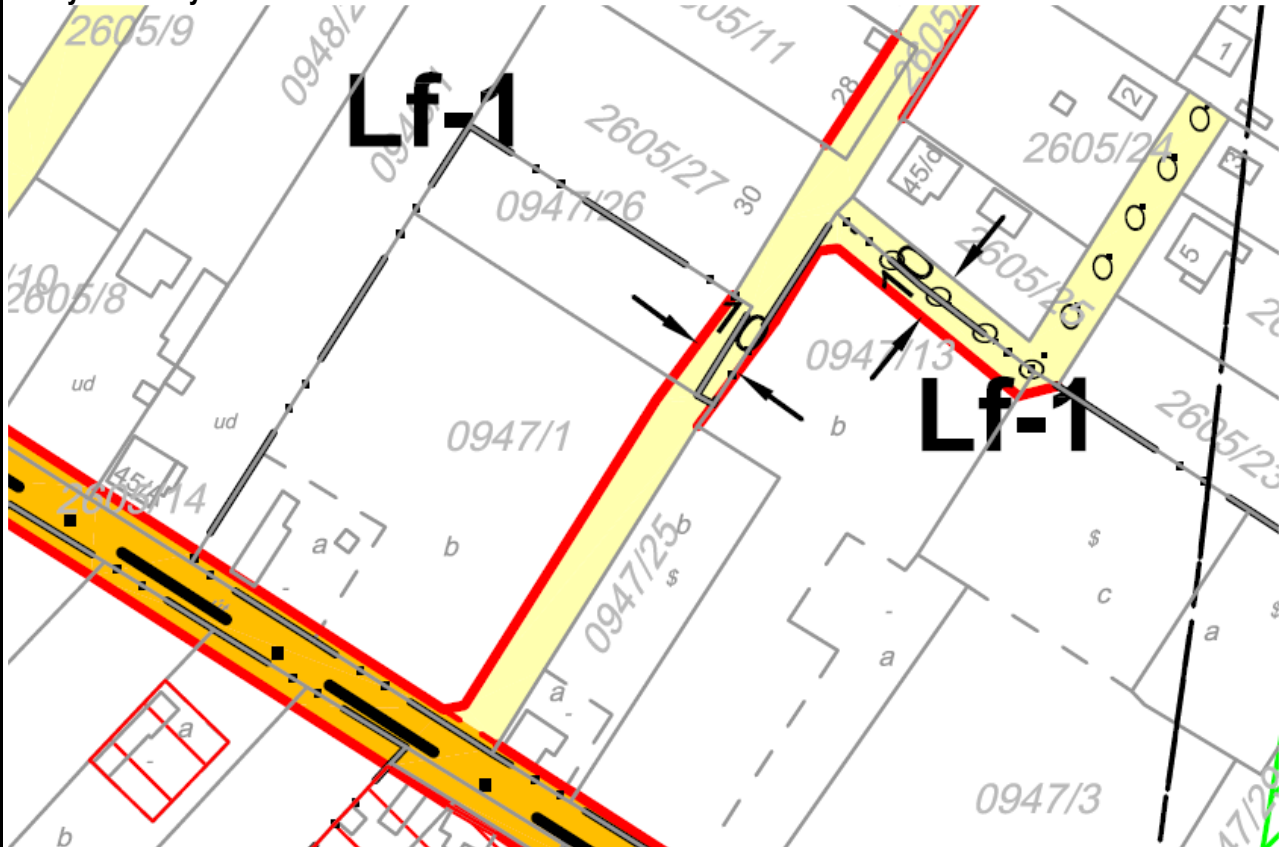
MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT
HELYSZÍN

Kálmán Imre utca 32

HRSZ

2605/79

Módosítás tárgya: A tárgyi telek (szabályozási terven még külterületi 0947/26 hrsz-on) 2011-ben megvalósult telekhatárához, kerítéséhez igazítani a Kálmán Imre utca folytatását, az enyhe ferde letörést egy telekszélességgel a Piroska utca felé tolni.

Hatályos szabályozás:

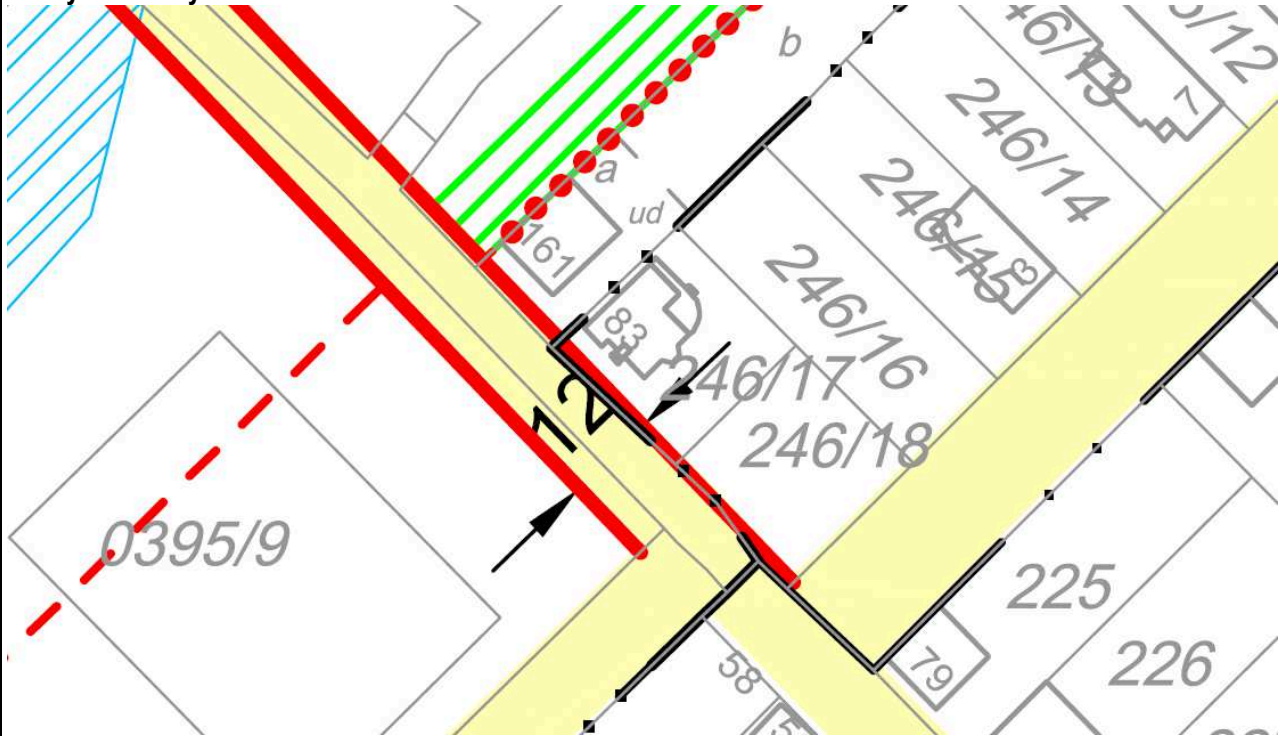
Főépítési álláspont: Megvalósult a telek belterületbe vonása, az közterület leadása és kerítés építése. A telekhatár és a rá került kerítés az utca vonalával folyamatosan valósult meg, nem az enyhe letörésnek megfelelően; a jelenlegi szabályozás szerint ismét telekalakítást kellene lefolytatni. Az enyhe törés eltolásával csak olyan telkek lesznek telekalakításra kötelezettek, amelyeket egyébként más tekintetben is érint a szabályozás, tehát nem plusz teher, adminisztráció.

Támogatandó módosítás.**Költségviselés:** önkormányzat.

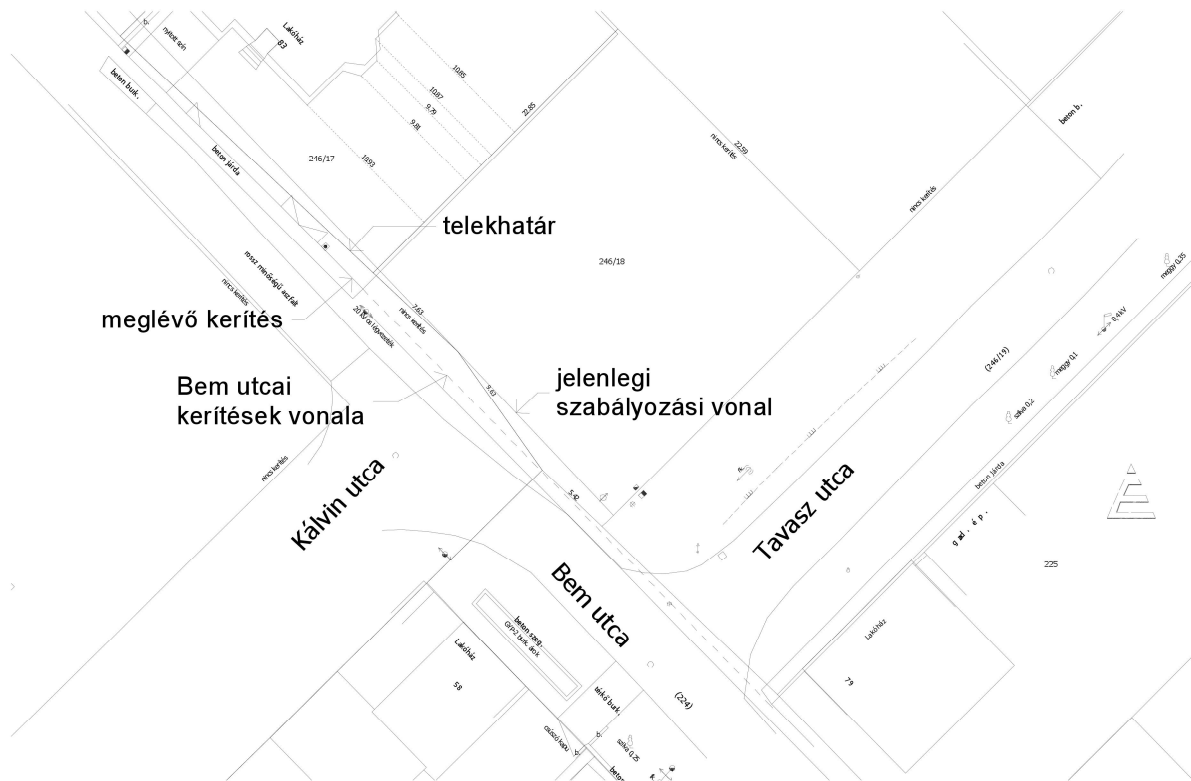
20/2018	KÉRELMEZŐ NEVE	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT HELYSZÍN	HRSZ
	Hivatal	B3	Bem utca 81	246/17, /18 és 0395/133

Módosítás tárgya: A Bem utca és Tavasz utca sarkán lévő ingatlant és szomszédjait érintő szabályozás módosítása.

Hatályos szabályozás:



Jelenlegi állapot:



Főépítési álláspont: A Tavasz utcai telkek 2007 évben lettek kialakítva az akkori szabályozás szerint. Az akkori, papír alapú szabályozás a kül- és belterületet külön lapokon ábrázolta, így nem látszott azokon a kül- és belterület találkozásának „hullámos” vonalvezetése (térképi hiba). A hatályos szabályozás a hullámos határvonalat kívánja rendezni a közterület 12 m-re szélesítésével, azonban nem veszi figyelembe a korábbi szabályozás szerint a Bem utca 83 sz. (246/17 hrsz) telken megépült épület és kerítés helyzetét. A meglévő kerítések a Bem utcai kerítések vonalába esnek, a közterületek rendezése kapcsán pedig vélhetően előnyösebb lenne a Tavasz utca 45 °-os letörése, a Bem utca 12 m széles folytatásának a lefelé tolásával. Így a meglévő kerítések, közművek közül kevesebbet kellene átépíteni. A helyszín és geodéziai felmérés alapján vélhetően ki lehet alakítani egy jobb megoldást.

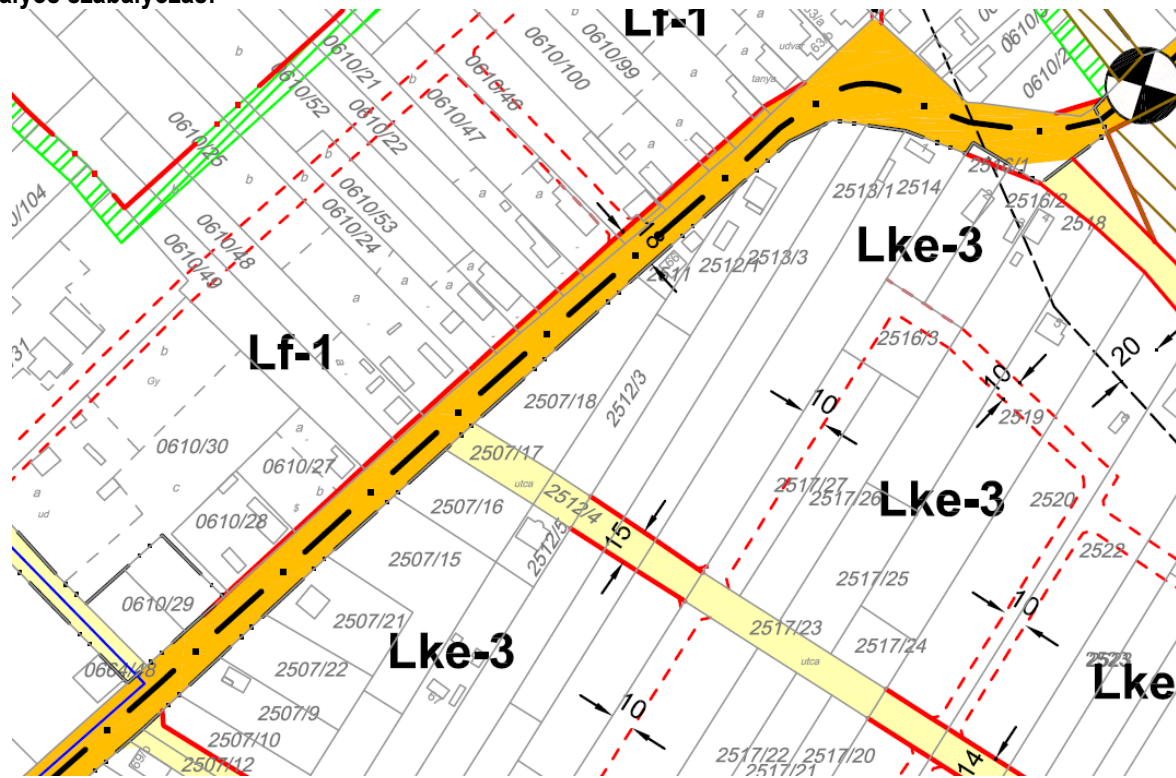
Támogatandó módosítás.

Költségviselés: önkormányzat.

21/2018	KÉRELMEZŐ NEVE	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT HELYSZÍN	HRSZ
	Hivatal	B5	Berénybenei út páratlan oldal	több

Módosítás tárgya: Berénybenei út lakott területi szakaszán lévő útszabályozás törlése/felülvizsgálata.

Hatályos szabályozás:



Főépítési álláspont: A hatályos terv a Magyar Közút kezelésben lévő, 5211. jelű főút lakott területi szakaszának szabályossági szélességét szabványos méretűre, 18 m-esre irányozza elő. Az útszabályozás végrehajtása lakossági kötelezettség, adott esetben önkormányzati közreműködéssel, azonban nem önkormányzati érdek. (pl. kártalanítási igény: rengeteg nagy értékű épített kerítés, közműbekötés van ott.) Az út mellé távlatilag tervezett kerékpárút a területszerzés nélkül is megvalósítható. A szabályozás fenntartása a jelenlegi formájában megkérdőjelezhető. A kerítések sok esetben vélhetően bentebb vannak a jogi állapotnál, tehát a szabályozás felülvizsgálatára geodéziai mérés függvényében indokolt.

Támogatandó módosítás.

Költségviselés: önkormányzat.

22/2018

KÉRELMEZŐ NEVE

ÉRINTETT
SZELVÉNYMÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT
HELYSZÍN

HRSZ

Hivatal

B5

Borostyán utca 9

2540/1, /2

Módosítás tárgya: A 2540/2 helyrajzi számú telek közterületi rendezése 2018 évben megtörtént. Az ingatlan-tulajdonos által megbízott építész tervezői előzetes egyeztetés ellenére az ingatlanon lévő, engedélytől eltérően megvalósított épület nem kapott fennmaradási engedélyt, mivel a szabályozás miatt az előkert mértéke lecsökkent 1 m-re a 2540/1 helyrajzi számú közterület felől. Ahhoz, hogy az épület fennmaradási engedélyt kaphasson és az épület ne értéktelenedjen el, a már végrehajtott szabályozást meg kell úgy módosítani, hogy az épület előtt rendelkezésre álljon az 5 m előkert, vagyis az ingatlan elé tervezett közterület szabályozási szélessége 14,0 m helyett 10,0 m méretű legyen – így a többi, már kialakult telket nem érintené a változás, csak a még kialakítatlan többi ingatlant.

Hatályos szabályozás:

Főépítési álláspont: A vasútra merőleges utcák közötti összekötést biztosító haránt utca változó szélessége álláspontom szerint elfogadható megoldás.

Támogatandó módosítás.

Költségviselés: önkormányzat.

23/2018	KÉRELMEZŐ NEVE	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT HELYSZÍN	HRSZ
	Hivatal	több	több	több
<p>Módosítás tárgya: HÉSZ szövegét, részletszabályait érintő változások</p> <p>1. <i>Lke-4 övezet hézagosan zárt sorú építési helyen csak egy épület építhető.</i> Általános esetben kívánatos szabály, saroktelkeknél előnytelen megoldást eredményez (nem hézagosan zárt sorú, hanem betömörödő beépítést).</p> <p>2. Kertvárosias építési övezetben kormányrendelet alapján behatárolt, hogy négylakásos, kivételes esetben hatlakásos épületek helyezhetők el. Célszerű megvizsgálni annak a lehetőségét, hogy az elhelyezhető lakásszám korlátozva legyen.</p> <p>a) a hatlakásos lehetőség kizárásával, b) a négylakásos lehetőség csökkentésével c) a telken elhelyezhető összes lakásszám meghatározásával (a szabályozás jelenleg csak az egy épületben elhelyezhető lakásszámot szabályozza)</p> <p>3. útszabályozással érintett telek beépíthetősége az eredeti telekméretből számítandó legyen.</p> <p>4. 26. HÉSZ 15. § (4) bekezdés – Kecskemét építésügyi hatósága nem úgy értelmezi az előírást a végrehajtás során, ahogy az előírás során a szándék volt, ezért más szabályozástechnikai megoldást kell találni a külterületi utak szabályozási szélességének kérdéséhez</p>				
<p>Hatályos szabályozás: (A HÉSZ egyes jogszabályhelyein)</p>				
<p>Főépítész javaslat indoklása:</p> <p>1. Általános esetben kívánatos szabály, saroktelkeknél előnytelen megoldást eredményez (nem hézagosan zárt sorú, hanem betömörödő beépítést).</p> <p>2. A közelmúltban megélnéknél építési kedv rámutatott, hogy a város jelentős hányadát kitevő kertvárosias lakóövezetben lévő telkek, leromlott állapotú épületek nagyobb vonzerőt jelentenek a beruházók részére, mint a jobb beépítési mutatókat kínáló, de nagyobb és így nagyobb értékű épületállománnyal bíró belső, főúti ingatlanok. Ez a folyamat kedvezőtlenül a kertvárosias területek fokozódó beépülését, a belső területen nem kellően dinamikus átépülését, megújulását eredményezi. Lehetséges, de álláspontom szerint nem előnyös eszköz a belső területek beépítési feltételeinek további javítása (ld. 1/2018 tétel); másrészt megoldást jelenthet a kertvárosias részek lehetőségeinek szűkítése, így a kertvárosias, egyedi családi házas jelleg megtartásának szorgalmazása. A lakóegységek telken való korlátozása a kertvárosias, laza beépítésű jelleg fenntartását szolgálja.</p> <p>3. Kedvezmény: a közterület céljára átadott telekrész csökkenti a telekmérete, tehát a telekméret veszteségen túl az építhető épület méretét is csökkenti.</p> <p>4. A külterületi utak kiszabályozása korábban a belterületeken alkalmazotthoz hasonlóan kizárólag szabályozási vonallal történt. Ez azt jelenti, hogy az a telek, ami szabályozási vonallal érintett, a leadandó telekdarab leadásáig nem beépíthető. Mivel külterületeken még beláthatatlanabb távolságba kerül egy-egy útszakasz ilyen módon való rendezése, ugyanakkor egy esetleges pályázati útépitéshez pedig jogszabállyal megalapozott területszerzés lehet szükség, a HÉSZ szövegébe tett feltétes meghatározással kívántuk elérni, hogy az adott telek a szabályozási vonal végrehajtása nélkül is rendezettnek (azaz beépíthetőnek) legyen tekinthető, azonban útépitésnél a szabályozás, a területszerzés végrehajtható legyen. Az építésügyi hatóság az eljárásában úgy értelmezte a szabályozásnak ezt a kombinációját, hogy az útszélesítést minden egyes telek esetén végre kell hajtani, így az egyes telkek esetében ugyan jelentős terhet és idővesztést jelent, azonban egy esetleges útépitéshez szükséges területszerzésnél jelentéktelen könnyebbség. Ezen aránytalanság miatt indokolt a szabályozás más megoldásra cserélése.</p>				
<p>Támogatandó módosítás.</p>				
<p>Költségviselés: önkormányzat.</p>				

24/2018	KÉRELMEZŐ NEVE	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT HELYSZÍN	HRSZ
	Hivatal	több	több	több
<p>Módosítás tárgya: rajzi hibák javítása</p> <p>a) K6 tervlapon 0610/81 hrsz környékén (a B2 szab.lappal átfedett területrészen) az Má és Eg övezetek határa eltűnt a korábbi hatályos állapothoz képest.</p> <p>b) B7 lapon a Görgey utca végén a 12 m-hez tartozó szabályozási vonal törődött, csak az övezetek eltérő színezése látszik.</p> <p>c) A város településképeinek védelméről szóló 38/2017. (XII.15.) rendelet (TKR) helyi védett értékeinek összhangba hozása a szabályozási lapok ábrázolásával. 0701/3 hrsz-ról „H” jelölés törlése</p>				
<p>Hatályos szabályozás: (A HÉSZ egyes jogszabályhelyein)</p>				
<p>Főépítési javaslat indokolása:</p> <p>a) Általános esetben kívánatos szabály, saroktelkeknél előnytelen megoldást eredményez (nem hézagosan zárt sorú, hanem betömörödő beépítést).</p> <p>b) A közelmúltban megélnéknél építési kedv rámutatott, hogy a város jelentős hányadát kitevő kertvárosias lakóövezetben lévő telkek, leromlott állapotú épületek nagyobb vonzerőt jelentenek a társasházépítő beruházók részére, mint a jobb beépítési mutatókat kínáló, de nagyobb és így nagyobb értékű épületállománnyal bíró belső, főúti ingatlanok. Ez a folyamat a kertvárosias területek fokozódó beépülését, a belső, főúti területek nem kellően dinamikus átépülését, megújulását eredményezi. Lehetséges, de álláspontom szerint nem előnyös eszköz a belső területek beépítési feltételeinek javítása (ld. 1/2018 tétel); másrészt megoldást jelenthet a kertvárosias részek lehetőségeinek szűkítése, így a kertvárosias, egyedi családi házas jelleg megtartásának szorgalmazása (pl. a lakásszám 2 vagy négy egységben való behatárolásával). A lakóegységek számának a telken való korlátozása a kertvárosias, laza beépítésű jelleg fenntartását szolgálja.</p> <p>3. Mivel a TKR szöveges munkarész volt, a HÉSZ szövegét érintette a módosítás, de a szabályozási tervlapokat nem, erre most kerülne sor.</p> <p>Támogatandó módosítás.</p> <p>Költségviselés: önkormányzat.</p>				