

**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 tolta 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 víziszárnyas 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 „zárt sorúépítési helyen csak egy épület, sarokteleknél más szabály kell!
  - b) ahol legfeljebb hatlakásos épület helyezhető el, ott hat lakásnyi önálló rendeltetési egységnél 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 terület részen) 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 településképének 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.

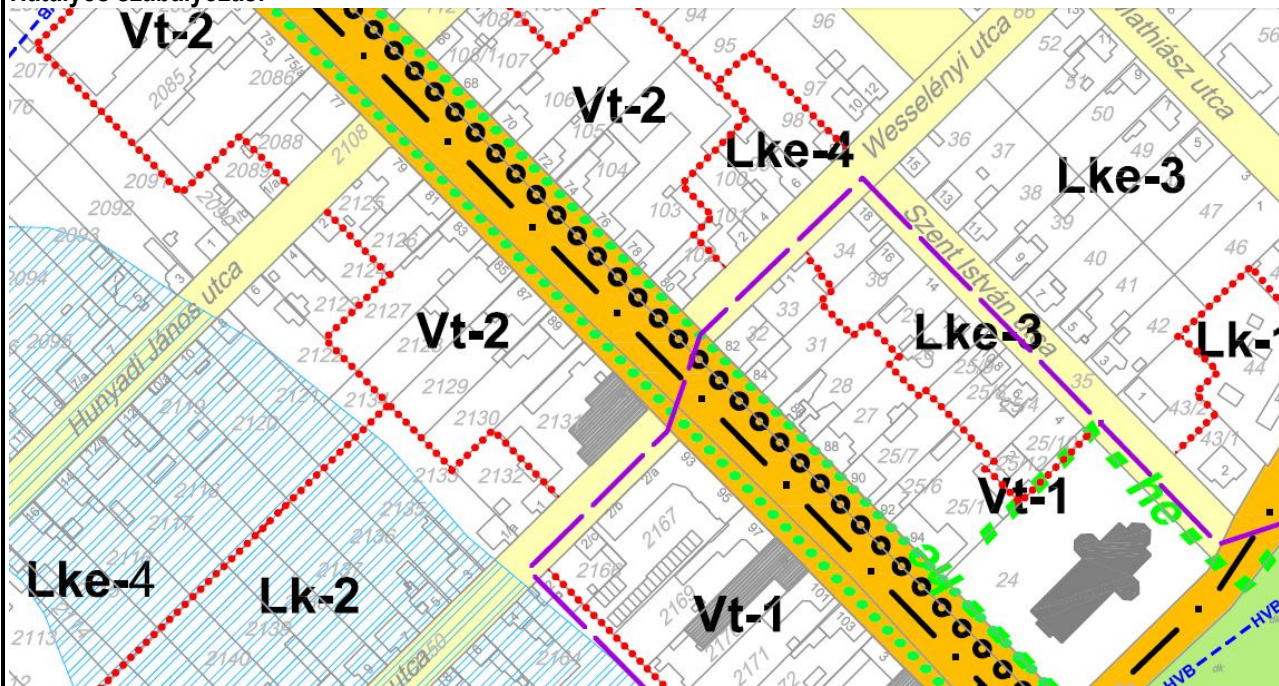
Lajosmizse, 2018. augusztus 9.

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.

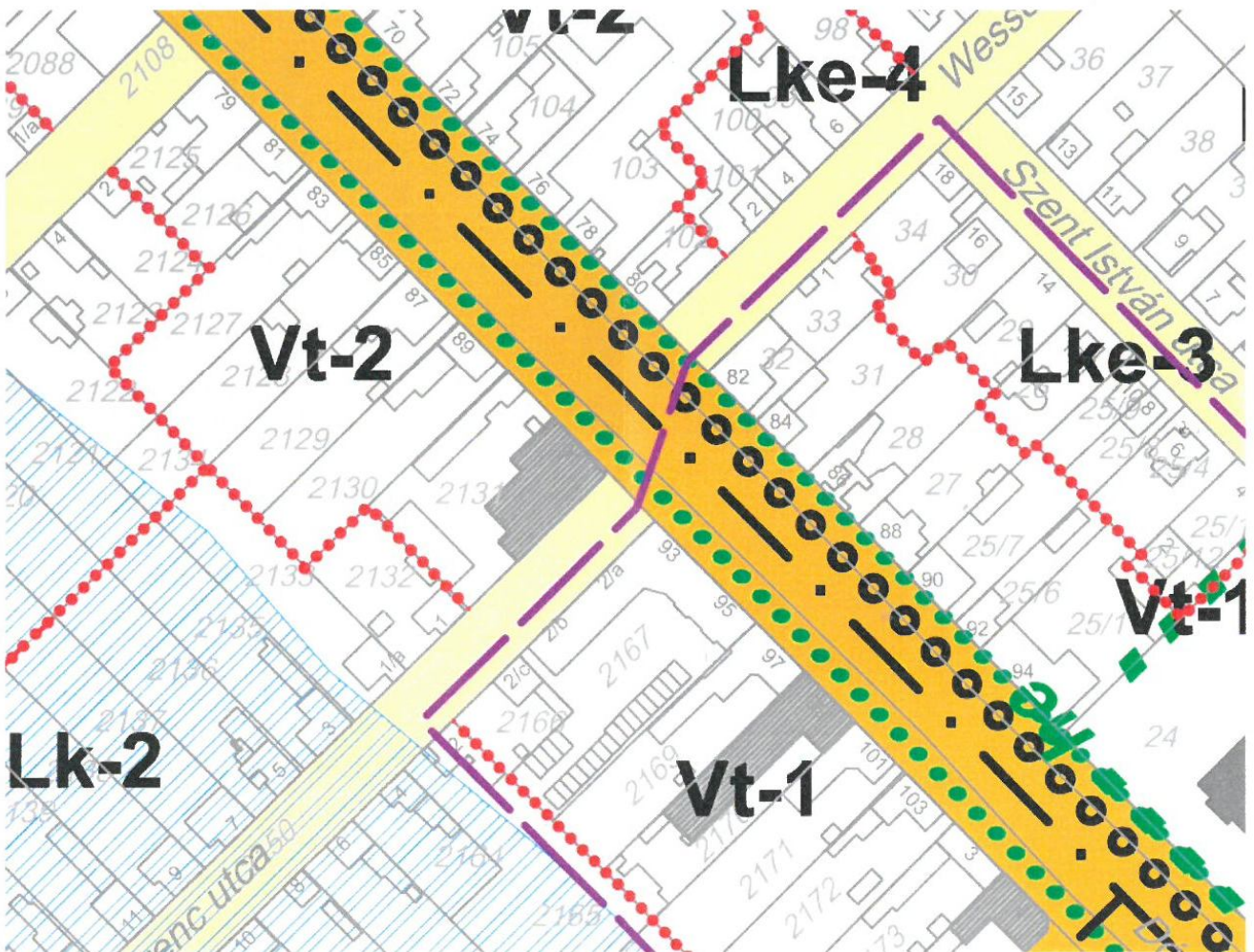
**Nem támogatandó módosítás.**

(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

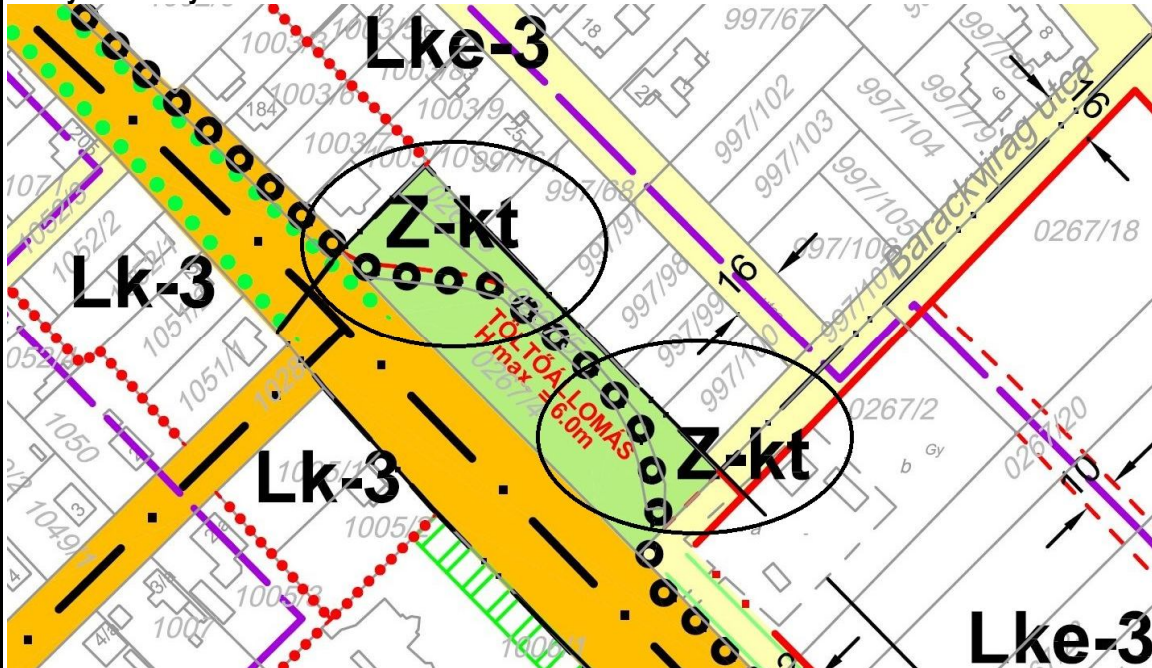
Lajosmizse, 2016. március 11.



<b>2/2018</b>	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 lakóövezetbe (és telkekhez) kapcsolása. Egyidejűleg a Barackvirág utcai csomópont felülvizsgálata.

**Hatályos szabályozás:**



**Főépítészeti álláspont:** A régi, bezárt – napjainkban új tulajdonos által újraindításra előkészített – benzinkút és a Németh László utcai lakótelkek közötti zöld területrészt az érintett telek 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 telek és érdekek).

<b>3/2018</b>	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 mérsékelt alkalmas fásítás a közterületen, illetve a vasút területén telepítendő fásítással csökkentendő, nem a lakóingatlanok rovására. A tárgyi terület közterület szélesítéssel is érintett (volt).

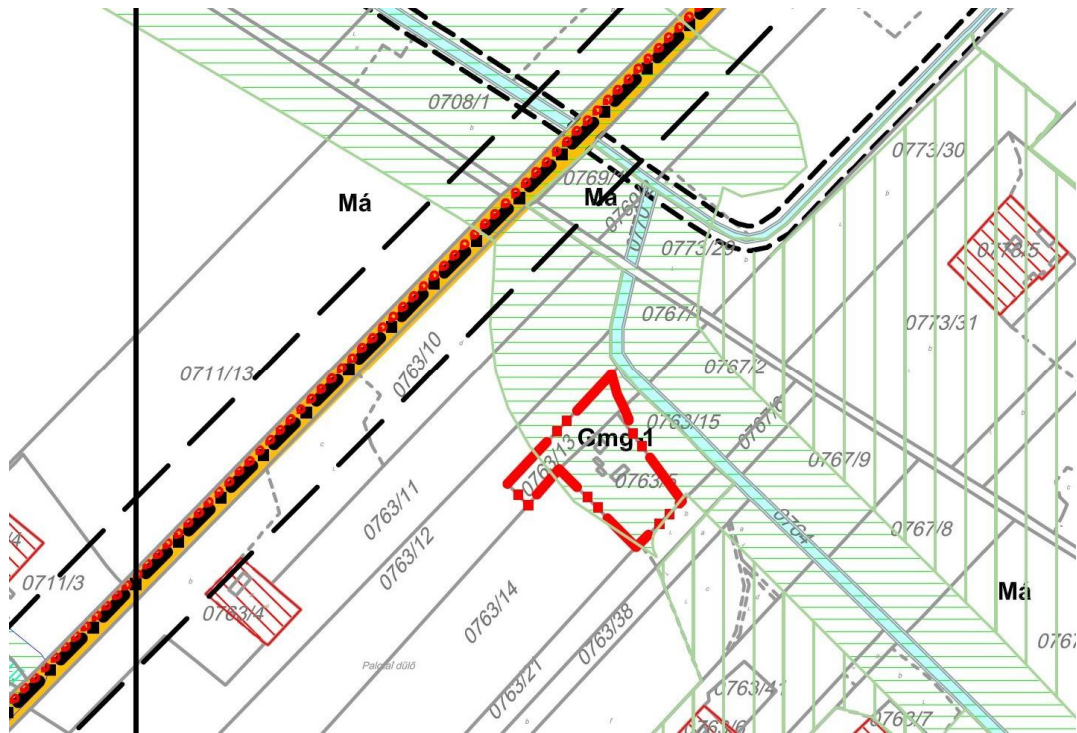
**Támogatandó módosítás.**

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

<b>4/2018</b>	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.

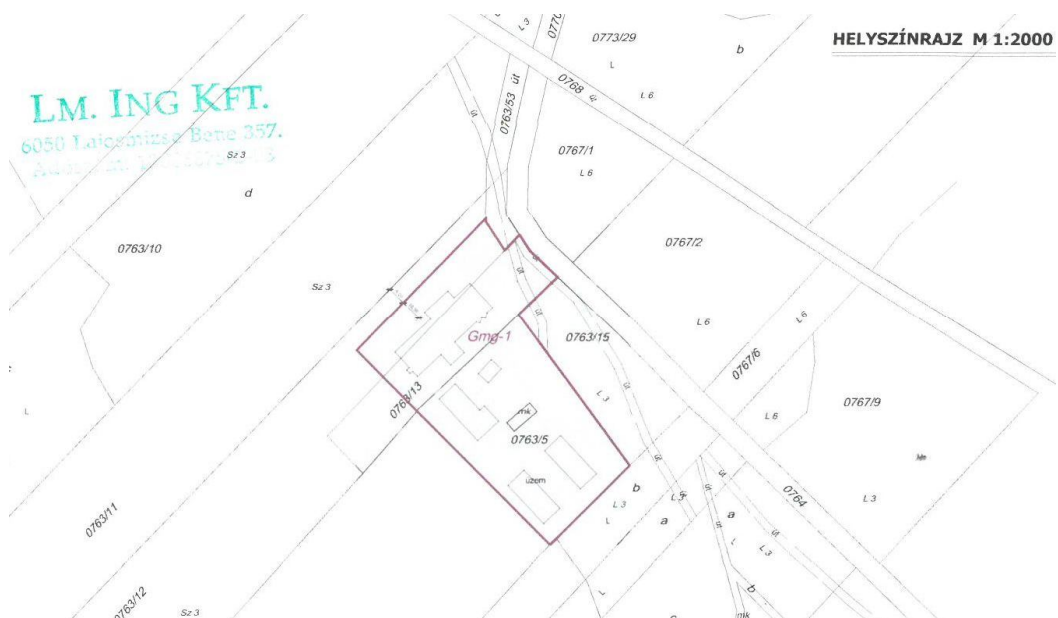
**Hatályos szabályozás:**



**Főépítész 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 elhúzódomása miatt)..



ÉRKEZETT

2015 DEC 21

Kovács

7

Lajosmizse Város Polgármesteri Hivatal  
6050 Lajosmizse, Városház tér 1.

LM. ING KFT.  
6050 Lajosmizse Bene 357.  
Adószám: 13306875-2-03

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 kapcsolatban, 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.

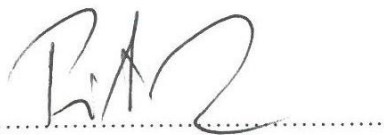
Most folyamatban vannak a 0763/5 hrsz-ú telken a vágóhíd épület felújításához szükséges telekrendezési, feltüntetési, törlési, stb. földhivatali engedélyezései\* eljárások, valamint összevonása a 0763/13 hrsz-ú telekkel. További feltett szándékunk, hogy a telekhatáron átlógó épület ügyét is rendezzük,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



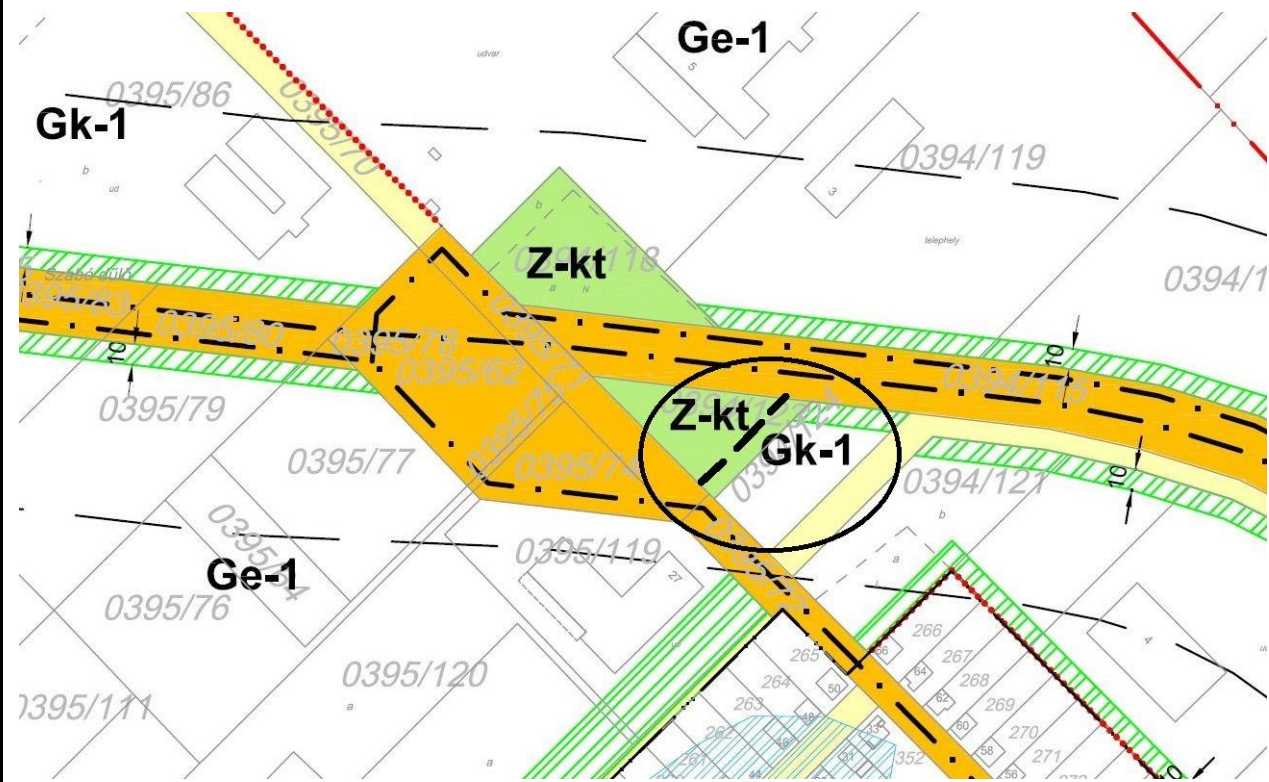
Lajosmizse, 2015. december 17.

LM. ING KFT.  
6050 Lajosmizse Bene 357.  
Adószám: 13306875-2-03

<b>5/2018</b>	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

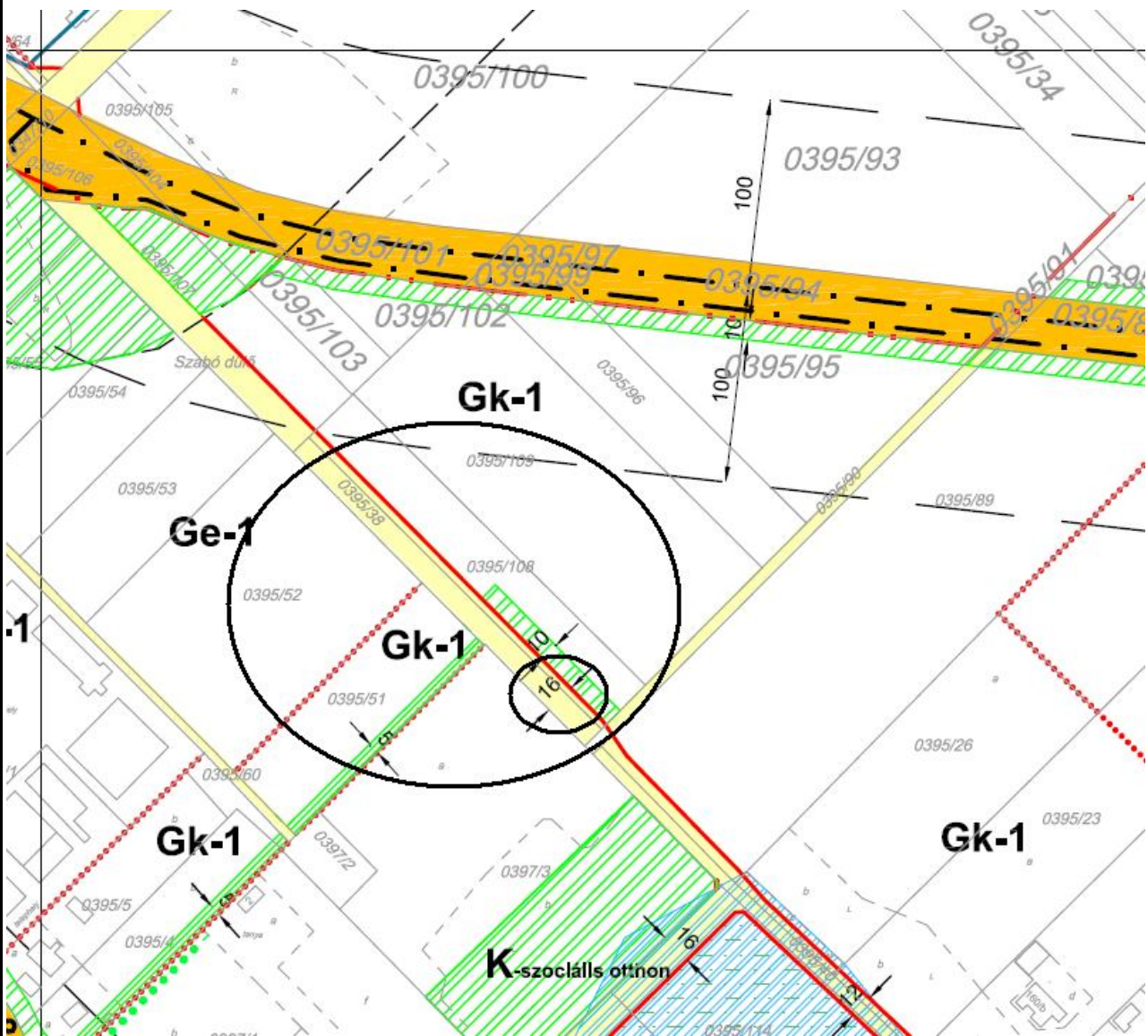
B3

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 lakóutca, e a várható forgalom feltétlenül nem indokolja a 16 m-es szélességet.

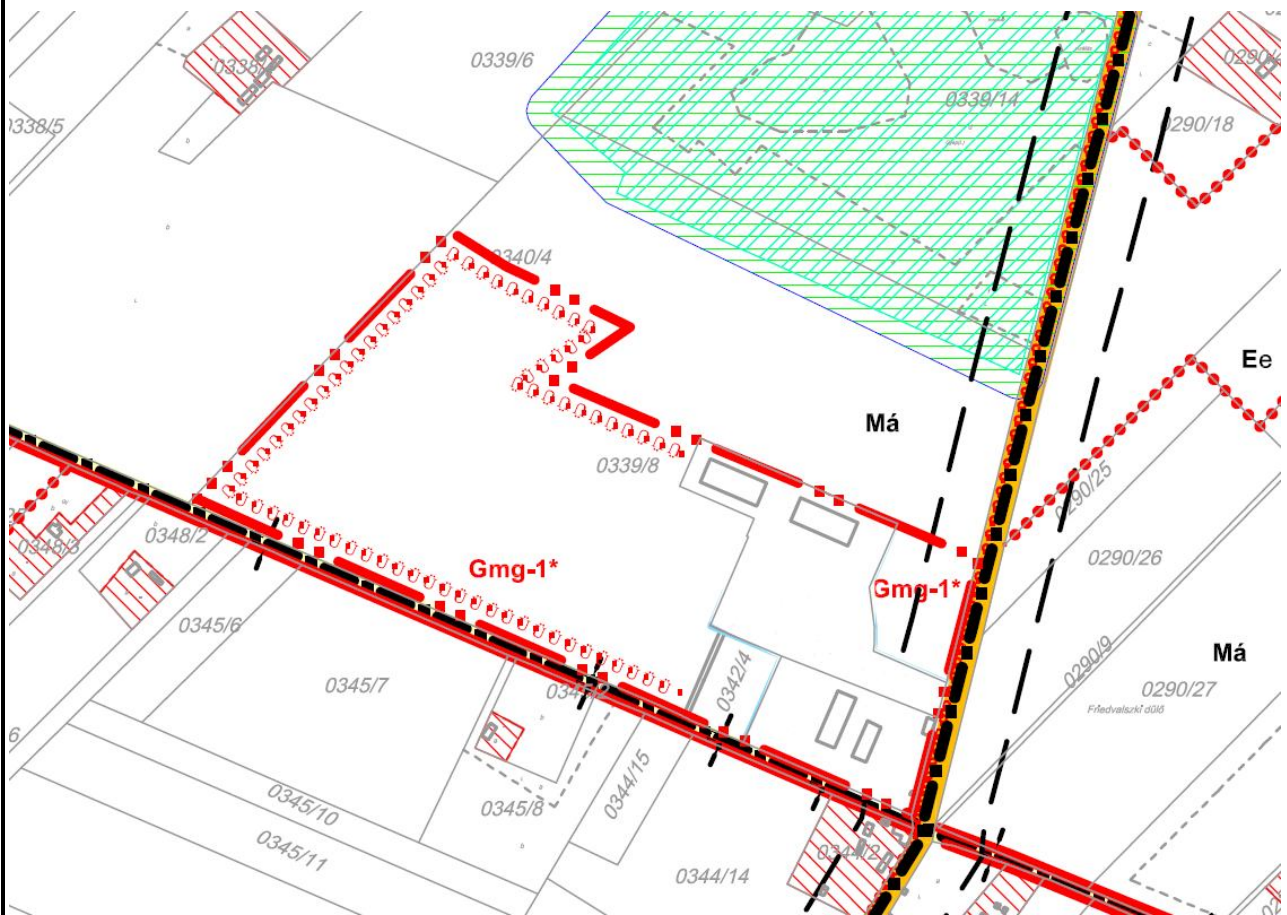
Ez az út az Elkerülő úttal párhuzamosan futó mezőgazdasági/szervizúttal (alsó pontvonal) együtt a fatelepnél vezet ki az 5-ös főútra.

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

<b>7/2018</b>	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 településrendezési 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 törvonalú 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).



**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 növeljék.

Lajosmizse, 2018. május 22.

További minden jót kívánva, üdvözlettel:

**Mizetáp 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

Hagerné Terenyi Rita

ÉRINTETT  
SZELVÉNY

K10

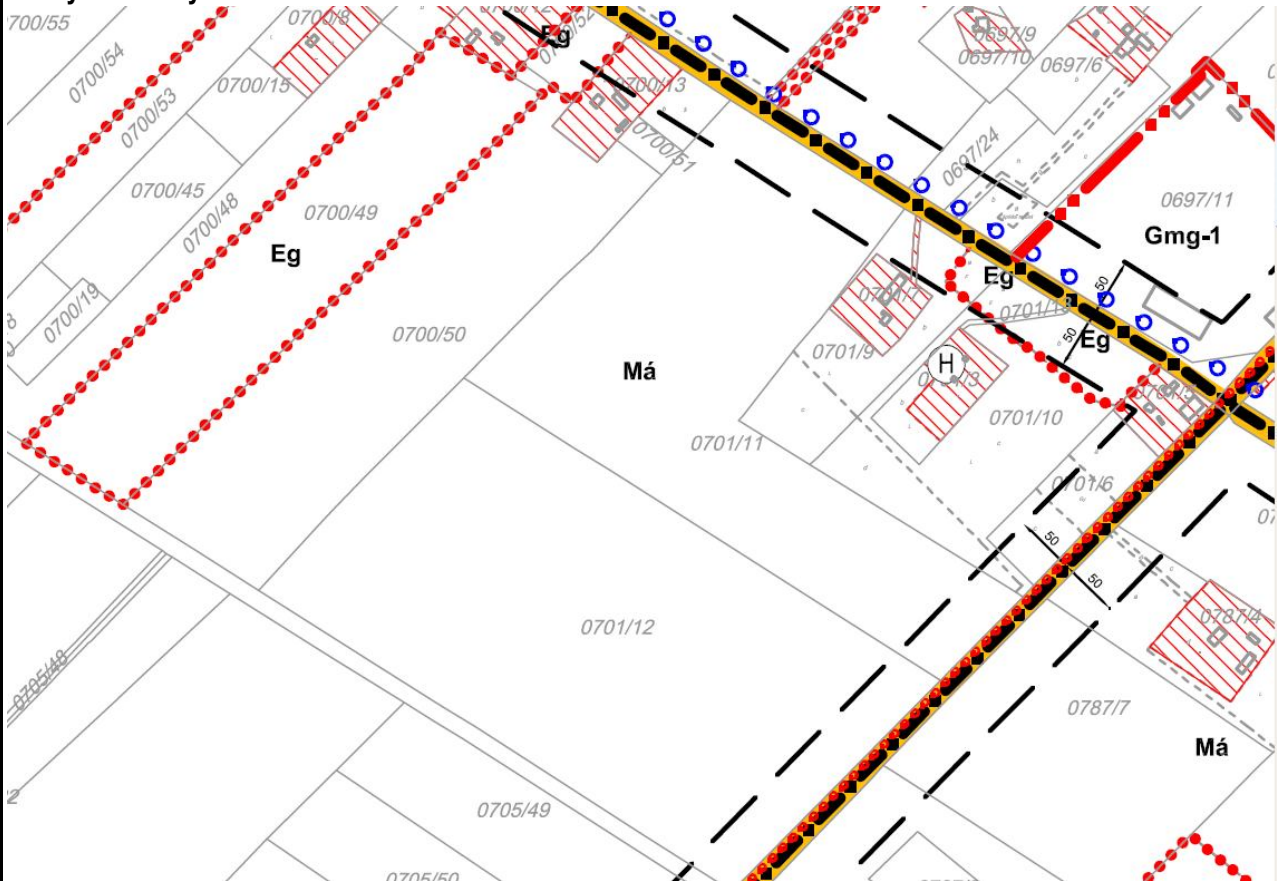
MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT  
HELYSZÍN

Bene külterület

HRSZ

0701/11 és  
0701/12

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

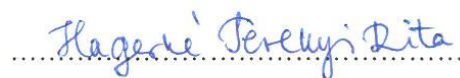
A terület tervezett hasznosítását a kérelem mellékleteként csatolt helyszínrajz mutatja. Az állatok nevelése két lépcsőben történik. Első állomásként zárt épületben – előnevelő istállóban – történik a tartásuk, majd második lépcsőben az utónevelő istállóba kerülnek. Az utónevelő istállók jelentős szabad területtel rendelkeznek, (1000 m<sup>2</sup> istállóhoz 4-6000 m<sup>2</sup> 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.



**BÉÉPÍTÉSI TERV M 1:2000**



0697/26

út

0697/24

út

0697/10

0700/13

0700/51

0701/9

0701/13

0701/10

0701/5

0701/6

0700/50

0701/12

0705/49

Trágyatároló

Utónevelő istálló

Kiútó - szabad terület  
(kertésszel lehatarolva)

Utónevelő istálló

0701/11

Kiútó - szabad terület  
(kertésszel lehatarolva)

Utónevelő istálló

Sziló

Kiútó - szabad terület  
(kertésszel lehatarolva)

Utónevelő istálló

Sziló

Kiútó - szabad terület  
(kertésszel lehatarolva)

Trágyatároló

Raktár

Tüzelőanyag tároló

Utónevelő istálló

Sziló

Kiútó - szabad terület  
(kertésszel lehatarolva)

Szalmatároló

Előnevelő istálló

Sziló

Előnevelő istálló

Sziló

Előnevelő istálló 990 m<sup>2</sup>

Sziló

Sziló

Sziló

Sziló

Sziló

Sziló

Fűtő kút  
Herdőálszék

Sziló

Sziló

Sziló

Sziló

Sziló

Sziló

Sziló

Sziló

Sziló

Sziló

Sziló

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
<b>Módosítás tárgya:</b> a tárgyi ingatlanra érvényben lévő 5 m-es előkert, mint kötelező építési vonal feloldása.				
<p><b>Hatályos szabályozás:</b>  HÉSZ 8.§ (4) bekezdés: <i>„Beépítési mód: a meglévő beépítéshez illeszkedő, jellemzően 5,0 m előkertes, oldalhatáron álló.”</i>  6. § (3) bekezdés: <i>„Ha az építési övezeti előírások nem minimális értéként, rögzítik az előkert méretét, a közterület felé néző építési helyet építési vonalnak kell tekinteni.”</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><b>Főépítési álláspont:</b> 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 utcásor, 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>				
<b>Támogatandó módosítás.</b>				
<b>Költségviselés:</b> önkormányzat által.				

**10/2018**

KÉRELMEZŐ NEVE

Bácsfa Kft.

ÉRINTETT  
SZELVÉNY

B10

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT  
HELYSZÍN

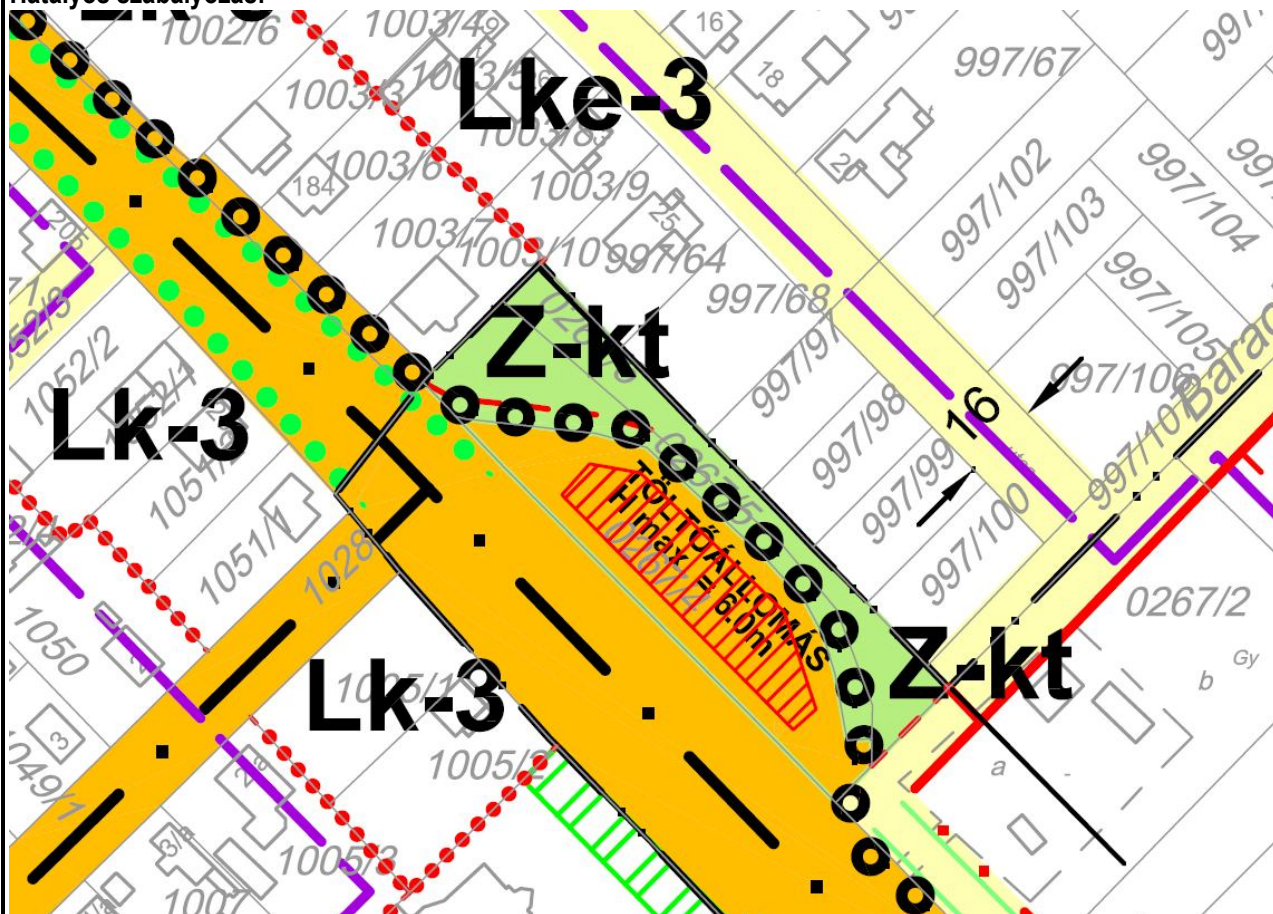
Dózsa Gy. út 190

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:**



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 autómósót kíván létesíteni az ingatlanon. Jelenleg építési engedéllyel rendelkezünk egy kisebb méretű töltőállomás és autómósó 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  
17-09-006824

**Baki János**  
ügyvezető

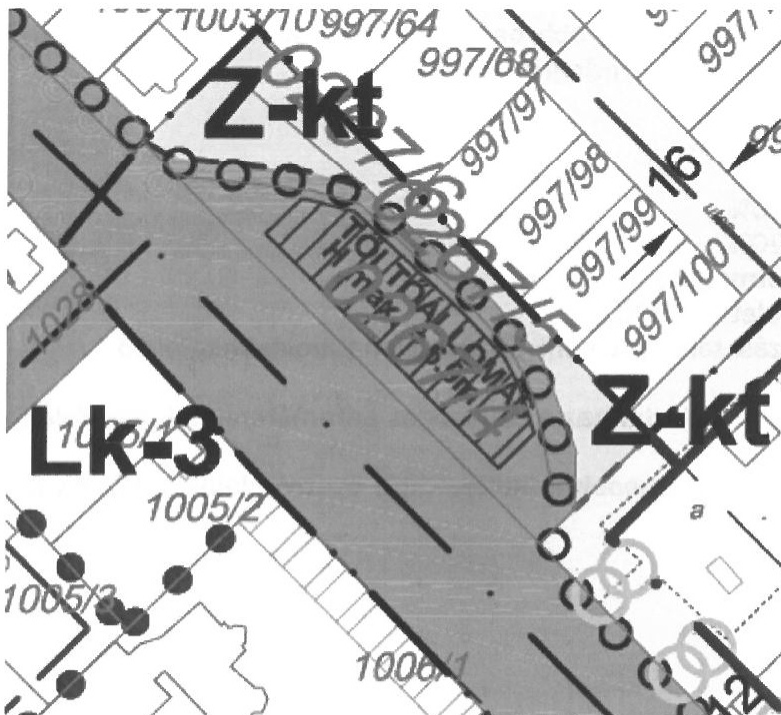
## Beruházási programterv

### 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.




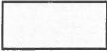

Az ingatlan a hatályos Lajosmizse Város Önkormányzatának 2/2008. (I. 23.) a város helyi építési szabályzatáról szóló rendelete (HÉSZ) alapján a Köu közlekedési övezetbe tartozik.



A B10 szabályozási tervlap kivonata

#### LAJOSMIZSE VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - JELMAGYARÁZAT

##### Felületeként 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 m<sup>2</sup>, 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 autómósó 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 m<sup>2</sup>
- építési hely: A B10 szabályozási tervlap szerinti jelenlegi lehatárolás megfelelő

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

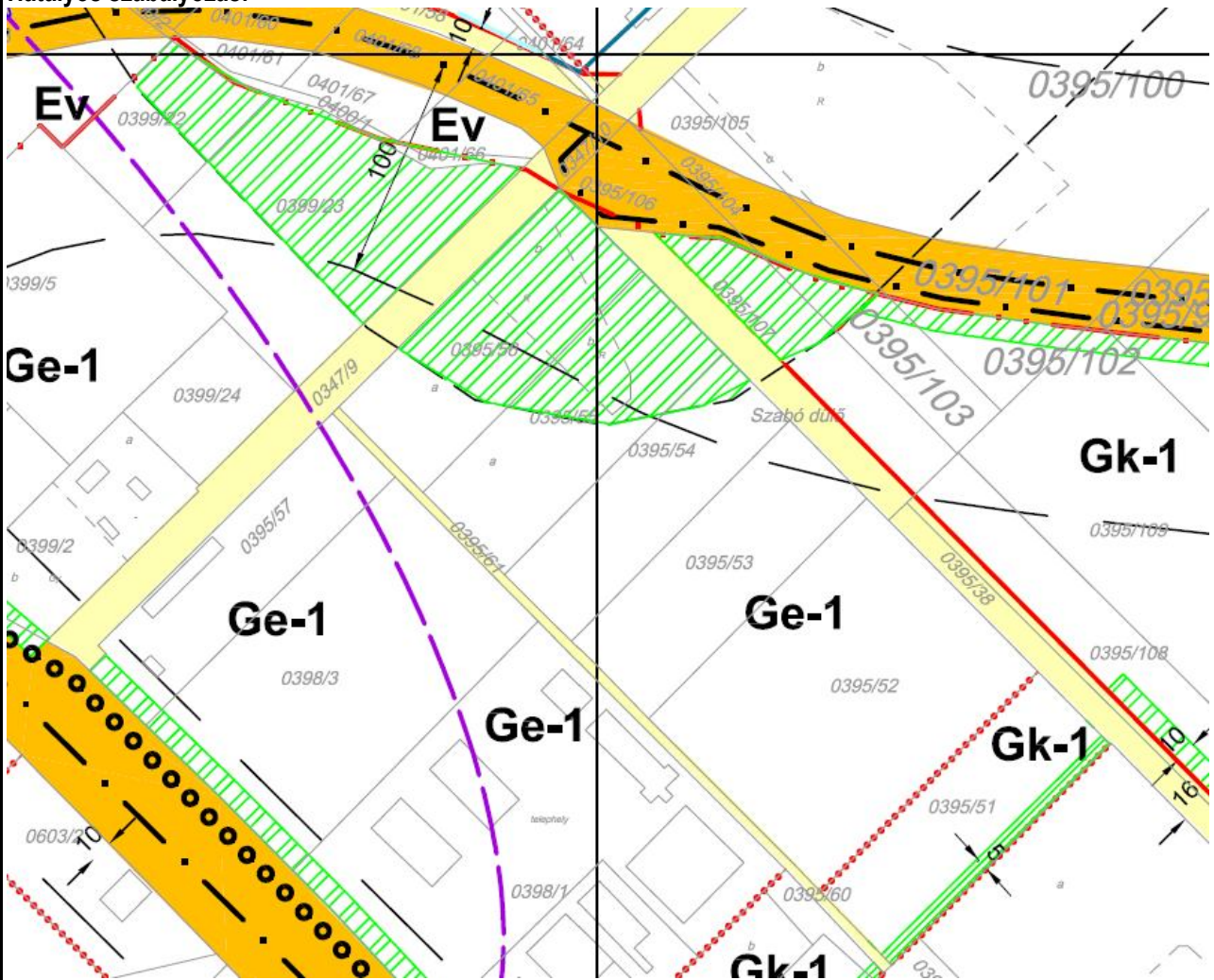
A fentiek alapján kérjük egy újabb GK (kereskedelmi, szolgáltató) övezet kialakítását, és az ingatlan abba való áthelyezését.



<b>11/2018</b>	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 telteken 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.

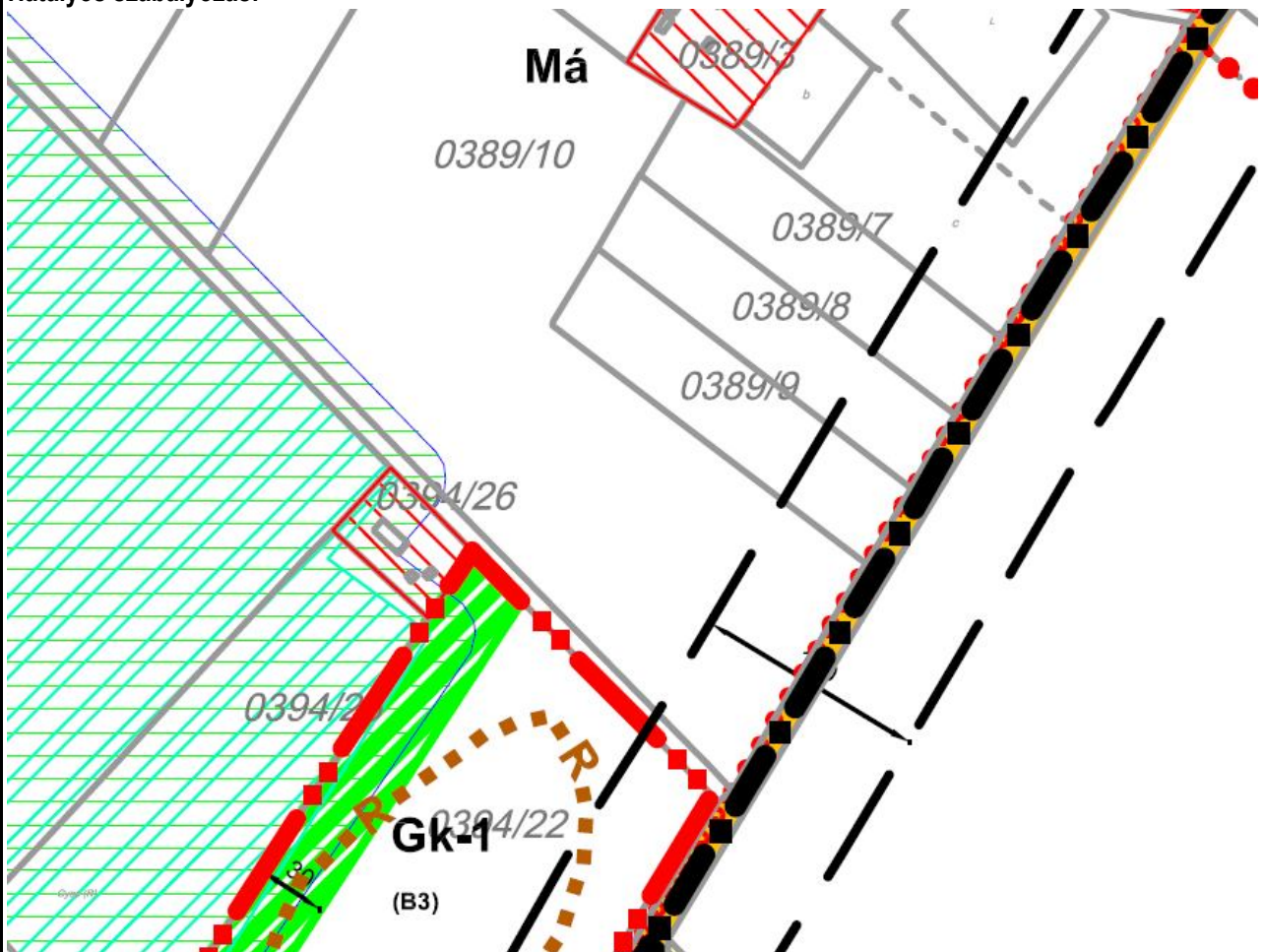
Lajosmizse, 2017. december 11.

Besenyi Márta Katalin  
Csóf Andriásné  
Besenyi Gyula

<b>12/2018</b>	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:**



**Főépítész 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 m<sup>2</sup>) 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

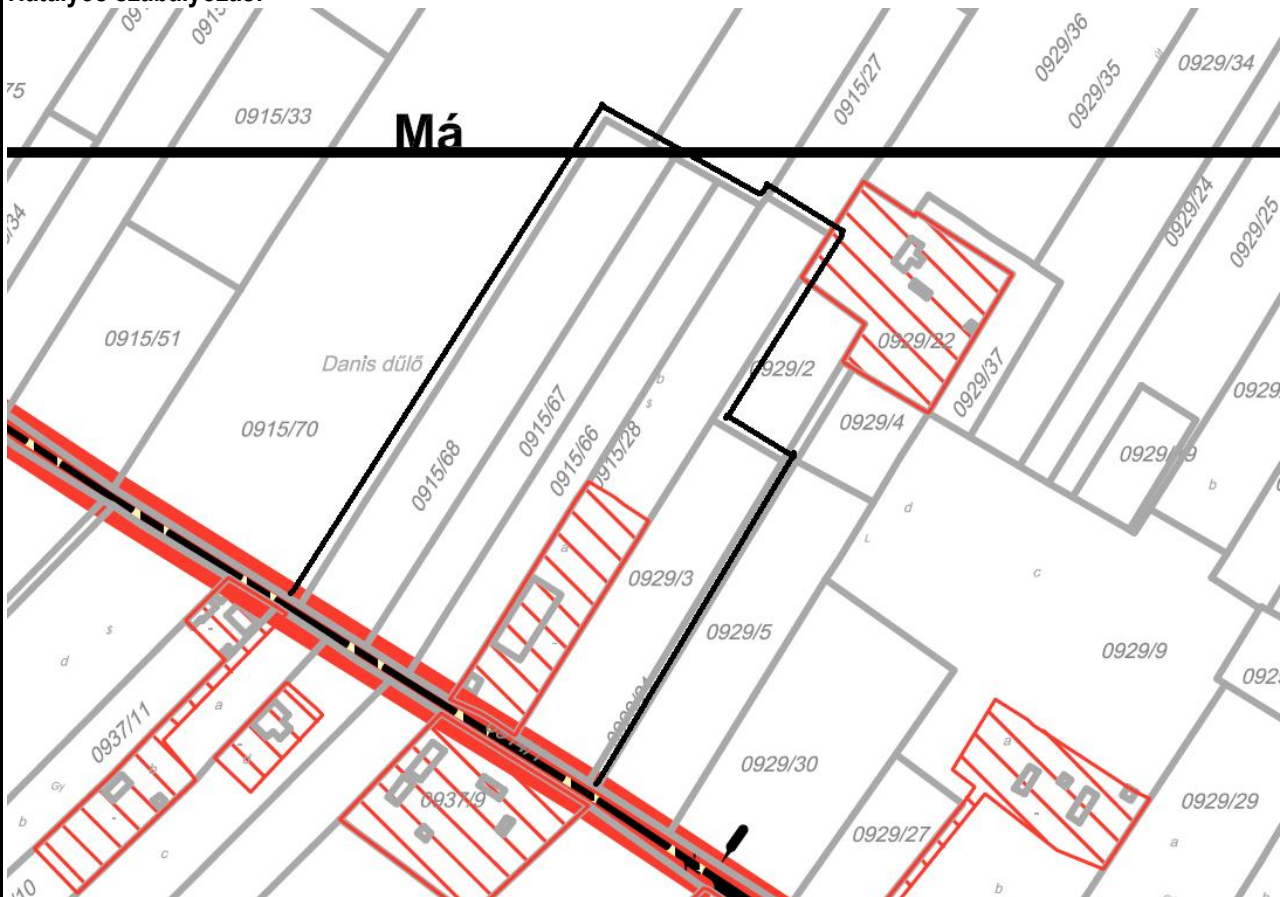




<b>13/2018</b>	KÉRELMEZŐ NEVE	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT HELYSZÍN	HRSZ
	Suba Lajos	K6	Bene tanya 82/a	0915/28, /66, /67, /68, 0929/3

**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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>			jel	műv.ág		ha	m <sup>2</sup>		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
0915/28	a	Kivett, udvar		7207	14.95		0915/28	a	Kivett, udvar		2	8215	27.90	Elektromos vezetékek Jogosult: NKM áramhálózati Kft. 7 m <sup>2</sup> (46273/2010) 5 m <sup>2</sup> (46272/2010) 157 m <sup>2</sup> (68365/2011)
	b	Gazd. épület		2912				b	2 gazd. épület	4		2912		
		szőlő	4	4295	14.95			c	szőlő és út		4	4295	14.95	
0915/66		szántó		4486	2.85			d	szántó	1	6	5973	9.43	
			6	2865	2.01					6	1	0963	7.68	
			7	1621	0.57					7		5010	1.75	
0915/67		szántó		4486	2.64					6		5035	3.52	
			6	3073	2.15									
			7	1413	0.49									
0915/68		szántó		7001	4.21									
			6	5025	3.52									
			7	1976	0.69									
0929/3		szántó	6	5035	3.52									
				2	8215	27.90								



**14/2018**

KÉRELMEZŐ NEVE

Hivatal

ÉRINTETT  
SZELVÉNY

több

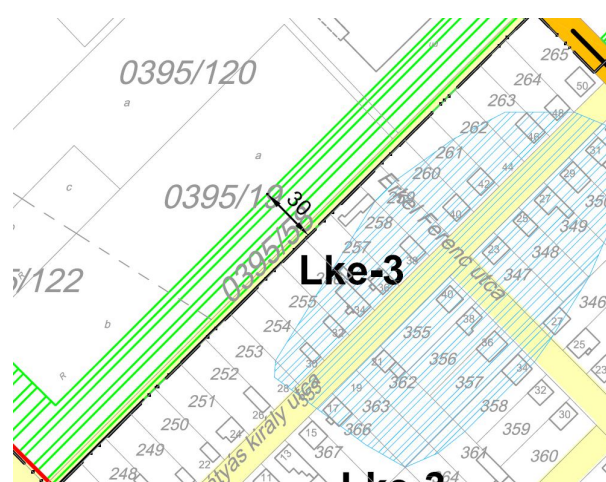
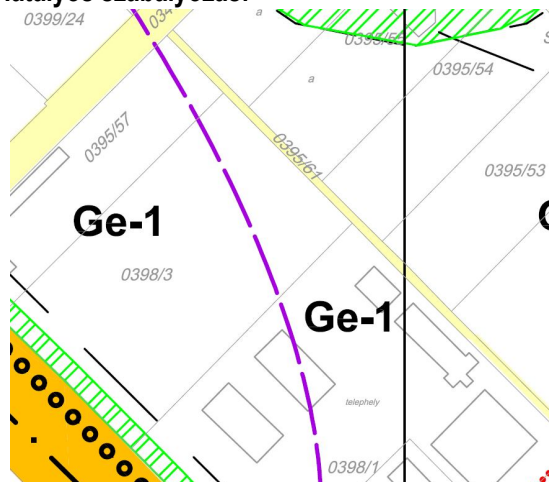
MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT  
HELYSZÍN

több

HRSZ

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 gázfogyasztó 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 kérelemben is felmerül (ott nincs jelölve egy fontos dűlőút), jellemzőbb az, hogy a külterületi lapokon törölt közlekedési övezeti jelölés a belterületi lapokon ábrázolva maradt.

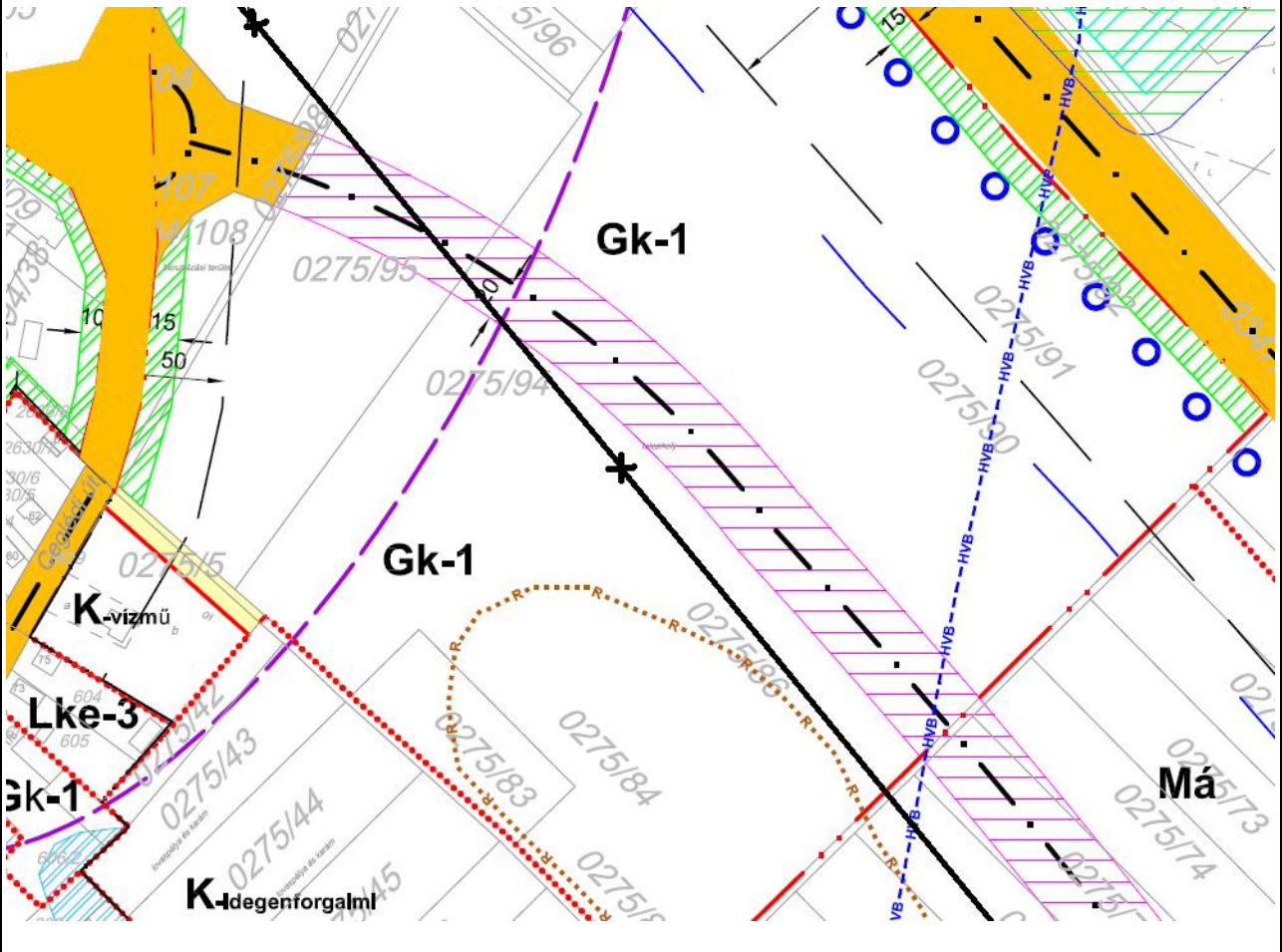
**Támogatandó módosítás.**

**Költségviselés:** önkormányzat.

<b>15/2018</b>	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:**



**Főépítész 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).

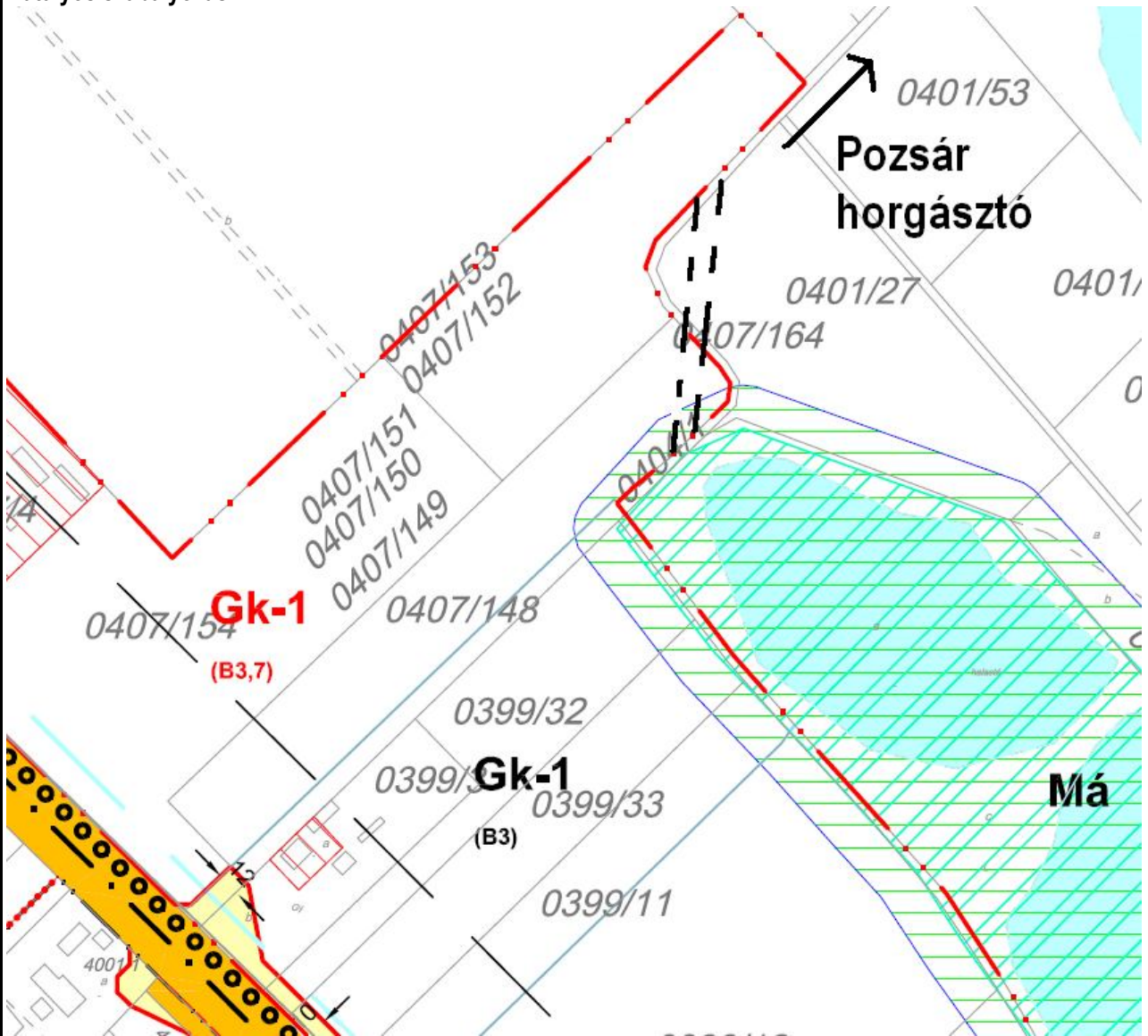


17/2018	KÉRELMEZŐ NEVE	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT HELYSZÍN	HRSZ
	Hivatal	több	több	több
<p><b>Módosítás tárgya:</b> Elsősorban az önkormányzati területekbe beékelődő területek (pl. Szabadság tér – GSM Doki, 22/2 hrsz; piac – Béka Presszó, 1588/2 hrsz; temető – temetkezési iroda, 1686/1 hrsz 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><b>Hatályos szabályozás:</b> Jellemzően szabadonálló beépítési mód.</p>				
<p><b>Főépítési álláspont:</b> 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><b>Támogatandó módosítás.</b></p> <p><b>Költségviselés:</b> önkormányzat.</p>				

<b>18/2018</b>	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 beelöng. 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

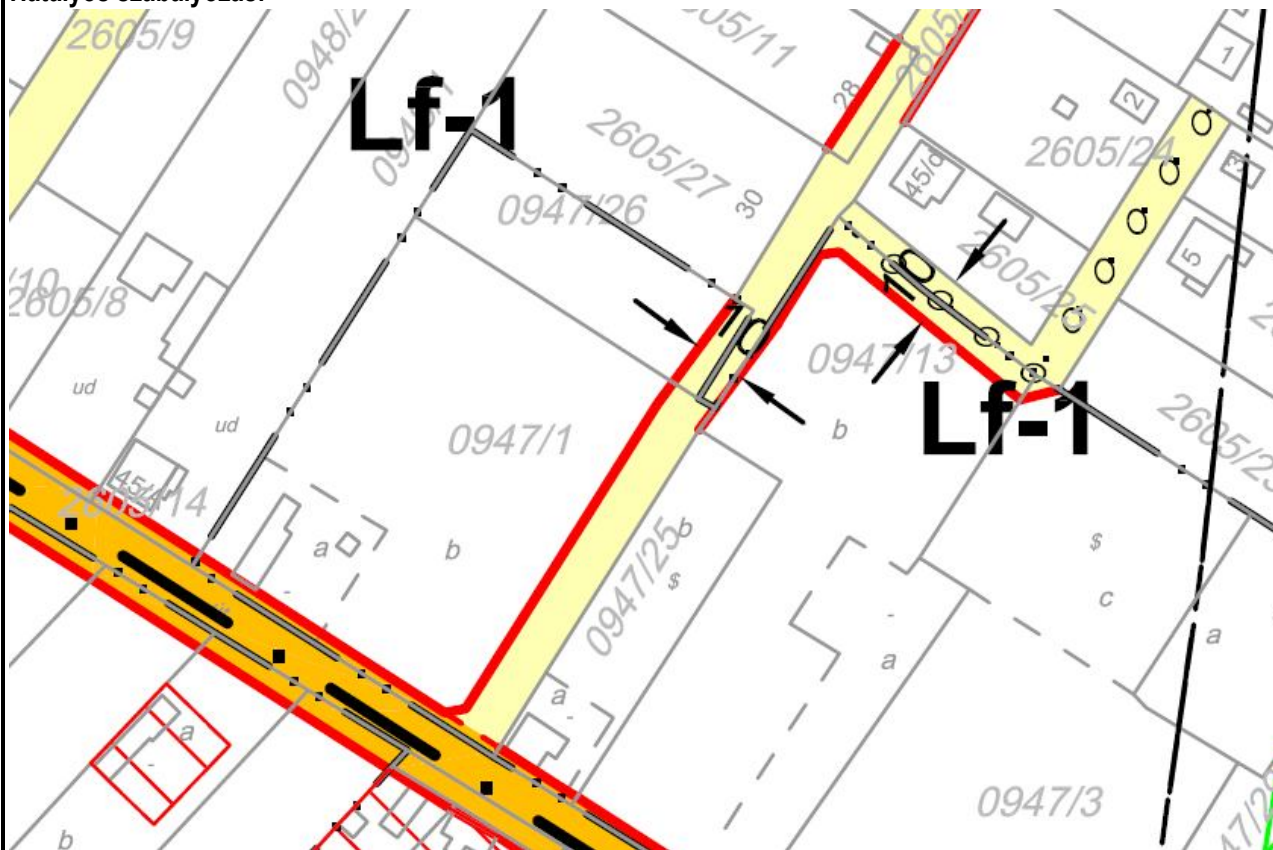
MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT  
HELYSZÍN

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:**

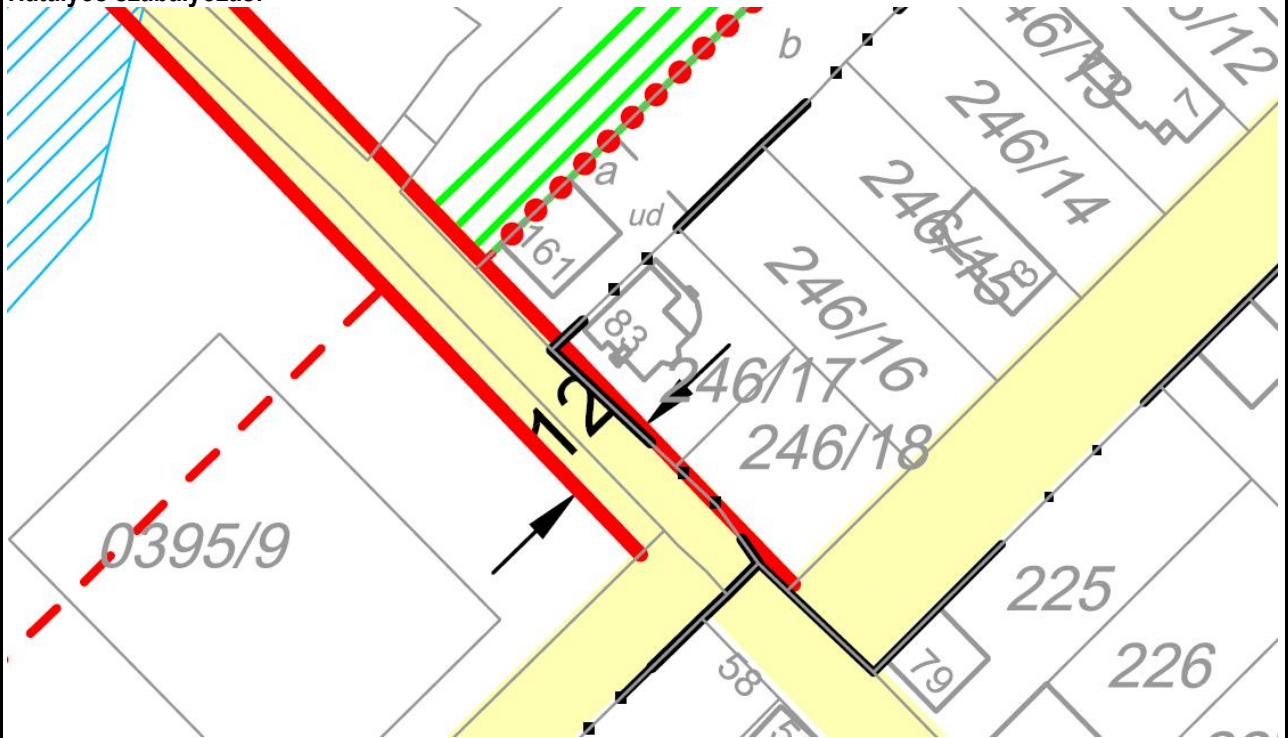
**Főépítési álláspont:** Megvalósult a telek belterületbe vonása, az közterület leadása és kerítés építése. A telekhatár és a rá került kerítés az utca vonalával folyamatosan valósult meg, nem az enyhe letörésnek megfelelően; a jelenlegi szabályozás szerint ismét telekalakítást kellene lefolytatni. Az 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.

<b>20/2018</b>	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.

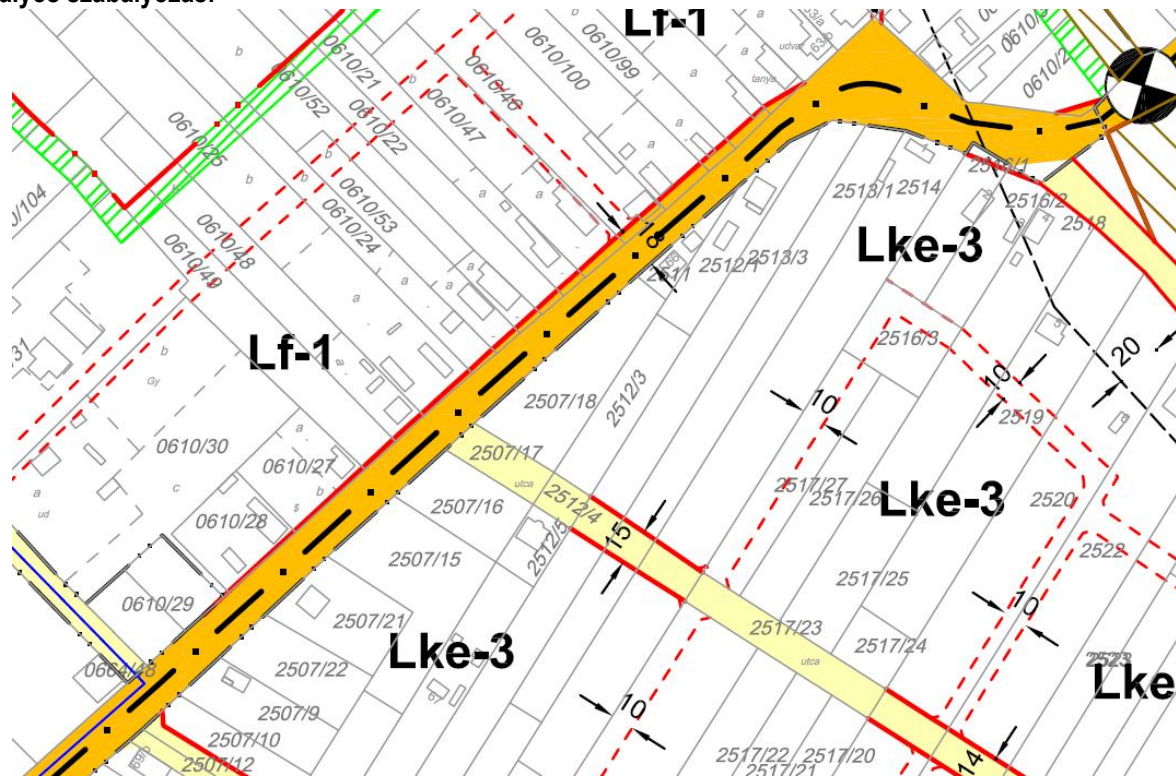
**Támogatandó módosítás.**

**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.

<b>22/2018</b>	KÉRELMEZŐ NEVE	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL 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><b>Módosítás tárgya:</b> 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,</p> <p>b) a négylakásos lehetőség csökkentésével</p> <p>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><b>Hatályos szabályozás:</b> (A HÉSZ egyes jogszabályhelyein)</p>				
<p><b>Főépítési javaslat indoklása:</b></p> <p>1. Általános esetben kívánatos szabály, saroktelkeknél előnytelen megoldást eredményez (nem hézagosan zárt sorú, hanem betömörödő beépítést).</p> <p>2. A közelmúltban megélénkülő építési kedv rámutatott, hogy a város jelentős hányadát kitevő kertvárosias lakóövezetben lévő telek, 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.</p> <p>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><b>Támogatandó módosítás.</b></p>				
<p><b>Költségviselés:</b> önkormányzat.</p>				

24/2018	KÉRELMEZŐ NEVE	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT HELYSZÍN	HRSZ
	Hivatal	több	több	több
<p><b>Módosítás tárgya:</b> 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 törlődött, 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><b>Hatályos szabályozás:</b> (A HÉSZ egyes jogszabályhelyein)</p>				
<p><b>Főépítészeti javaslat indokolása:</b></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><b>Támogatandó módosítás.</b></p> <p><b>Költségviselés:</b> önkormányzat.</p>				