

**Előterjesztés**  
**Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2022. április 28-i ülésére**

**Tárgy:** Döntés településrendezési eszközök 2022 évi módosításáról – 3 további kérelem

**Az előterjesztést készítette:**

Kovács Gábor  
települési főépítész  
Önkormányzati Iroda

**Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:**

Pénzügyi Ellenőrző Bizottság  
Mezőgazdasági, Környezetvédelmi és  
Városstratégiai Bizottság  
Önkormányzati Bizottság

**Törvényességi ellenőrzésre megkapta:**

Muhariné Mayer Piroska  
aljegyző

dr. Balogh László sk.  
jegyző

**Előterjesztés**  
**Lajosmizse Város Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének 2022. április 28-i ülésére**

**Tárgy:** Döntés településrendezési eszközök 2022 évi módosításáról – 3 további kérelem

Iktatószám: LMKOH/300/14/2022

**Tisztelt Képviselő-testület!**

***Előzmények***

2022. január 27-i ülésen döntés született a településrendezési eszközök módosításáról, több tétel vonatkozásában (valamint ettől függetlenül a teljeskörű felülvizsgálat elindításáról), azonban az árajánlat beszerzésén túl a tervezés és a módosítási eljárás megindítása nem történt meg, mivel a településrendezési szerződés részleteiről a döntés a februári ülésre került át. A februári ülésen született döntés a januári döntés módosításáról is, egy felülvizsgálati tétel törlésre került (Klábtertelep naperómű), egy tétel pedig átkerült a felülvizsgálati tételek közül a módosítási tételek közé (Füzes horgasztó horgasztanyáinak rendezéséhez szükséges módosítás), egy tétel felvételre került (Dózsa György út melletti telektömb övezeti átsorolása előkert nélküli kisvárosias övezetből – Lk2-ből – előkertes kisvárosias övezetbe – Lk3-ba).

A márciusi ülésen is volt téma a rendezési terv módosítása: a módosítási tételek közé felvételre került a Pázmány utca – Kálvin utca – Bem utca – Könyves K. utca közötti telektömb építési telkekkel alakításához szükséges kisebb korrekció (útszabályozás) átvezetésének tétele.

Elég szerencsétlen időzítéssel, de március végén három további kérelem érkezett még az önkormányzathoz a rendezési terv módosítására, amelyek ráadásul kapcsolódtak a korábbi döntésekhez, ezért ezek „bevárásáról” született döntés, amelyre a mostani ülésen kerülhet sor.

*I. Mizsei utca 2-4-6 szám alatti ingatlanok építési előírásainak módosítására vonatkozó kérelem*

A kérelmek egyike a Gomép Kft kérelme, ami a Mizsei utca 2-4-6 szám, 3-4-5 helyrajzi számú ingatlanok beépíthetőségével, a telkekre vonatkozó építési előírások módosításával foglalkozik.

A januári ülésen a módosítási tételek I/10. pontja volt az Egészség ház bővítése érdekében a Mizsei utca 2-4-6 számú, 3-4-5 helyrajzi számú telkeket érintő módosítás ügy, hogy a Mizsei utca 2 számú, 5 helyrajzi számú telek Egészség ház telke melletti 5 m-es sáv az intézmény bővítésére lett volna beütemezve, azaz településfejlesztési célból lejegyzésre került volna. Ezen túl a többi telkekre a szabályozás úgy módosult volna, hogy azok csak együtt építhetők be a már elkészült társasházakig, egyrészt az egységes megjelenés érdekében, másrészt annak elkerülésére, hogy az 5 m-rel csökkentett telek önmagában beépíthetetlenül váljon.

Időközben az érintett telkek a Gomép Kft tulajdonába kerültek, amely vállalkozás társasházak építését tervezi a területen, a korábbi elképzelésekkel összhangban. A márciusi ülésen döntés született az Egészség ház telke melletti 5 m-es területsáv megvásárlására, így a rendezési terv korábban eldöntött módosítása a területszerzés érdekében okafogyottá vált. A téma tárgyalása során felmerült a Gomép Kft jelen lévő képviselője, Gombkötő Márk részéről, hogy vizsgálják annak a kérdését, hogy a területen valamivel magasabb épület építésére kérnének lehetőséget, viszont nem használnák ki a beépítési intenzitás lehetőségét. Ezen elképzeléseknek megfelelő kérelmet és telepítési vázlatrajzokat nyújtott be a Kft. március 25-én. A kérelem és a telepítési vázlatok az előterjesztés 1. mellékletét képezik.

A kérelem szerint az övezetben a lehetséges építménymagasságot 8,5 m helyett 10,5 m-ben kérik meghatározni, az építménymagasság növelését pedig a beépíthetőség mértékének csökkentésével tartják lehetségesnek kompenzálni.

Az építménymagasság egy számított mutató, aminek a számítási módját az építési jogszabályok írják körül; lényegében egy magastetős épület ereszmagasságának felel meg. A 8,5 m-es mutató egy földszint + emelet + tetőtér mértékű beépítést jelent, a 10,5 m földszint + 2 emelet + tetőtér (vagy a benyújtott tervvázlat szerinti földszint + 2 emelet + visszahúzott 3. emelet) beépítést jelent. A meglévő, kapcsolódó társasház a sétáló utcai sarkon földszint + 2 emeletes, a tárgyi telkekhez

csatlakozó részen földszint + 1 emelet + tetőteres. A kérelem szerinti elképzelés a benyújtott látványtervek szerint utcaképi szempontból elfogadható megoldást jelenthet.

A terület forgalmi, parkolási terhelése már most is jelentős, ezt a társasház megépítése várhatóan tovább fokozza az új lakások, üzletek megjelenésével. Ugyanakkor a 2 szám 5 m-es sávjának az Egészségház parkolójává alakítása csökkenti az intézmény jelentős forgalmából adódó terhelést a közterületen, mivel többlet parkoló kialakítását teszi lehetővé; ezen túl az 5 m-es sáv eleve kiesik a társasházi területfejlesztésből (ezzel is csökkentve annak mértékét); valamint a beépíthetőségi mérték (ami jelenleg 45 %) csökkentésével, a jelenleg hatályos szabályozáshoz képest kompenzálható az építménymagasság növelése miatt keletkező többletterhelés. Kisebb beépíthetőségi mérték mellett kevesebb épület építhető, azokban így kevesebb lakás alakul ki, kisebb lakásszám, kevesebb többlet gépkocsi, lakos, stb. jelenik meg a területen. A jelenlegi maximális 45 %-os beépíthetőség csökkentése 5 %-kal reális kompenzáció lehet.

A módosítás az 5 m-es területsávval csökkentett területrésze, azaz a társasházzal beépítendő területrésze vonatkozna.

Emlékeztetőül: a korábbi években Borbély Károly kérelmére az övezeti besorolás megváltoztatásával meg lett emelve a megengedett építménymagasság a Deák Ferenc utca – Dózsa György út sarokteleknél (egyelőre meg nem valósult beruházás); illetve a Gomép Kft kérelmére a régi Mizsepack telephely telkénél, az Attila utca 3 számnál, a mostani kérelemhez hasonlóan 8,5 m-ről 10,5 m-re (2018-ra elkészült beruházás).

## *II. Lévai Csilla és Csányi-Vicsa Ildikó kérelmei összefüggenek: alsólajosi területek Gmg-1 gazdasági, mezőgazdasági területbe sorolása baromfitelep céljára*

A januári ülés helyszínei, tételei közül 4 db Lévai Csilla meglévő állattartó telepeinek fejlesztésére vonatkozott. Mivel a tárgyi két kérelem kapcsolódik a januári I/1, I/2 tételekhez, Lévai Csilla 1. számú telephelyének szomszédságában vannak, így indokolt az ügyeket együtt kezelni. A módosítások együtt kezelését tovább indokolja, hogy a kérelemmel érintett területek a nagykőrösi határ dűlőről közelíthetők meg, ami vélhetően nem lesz alkalmas az üzemi funkció kiszolgálására, így a területek megközelítése a kérelmező által pályázatból szilárd burkolattal ellátott, ún. Töllyösi dűlőről, a meglévő telep irányából lenne célszerű. A kérelmezők kérték ügyeik sürgős tárgyalását, így ezen tételeket a korábbi döntés szerinti módosítási eljárásba kapcsoljuk.

A kérelemmel érintett területekről általánosságban elmondható, hogy a meglévő telephely szomszédságában vannak, ahhoz közvetlenül kapcsolódnak; a környezetükben két idegen tulajdonú, a vélhetően hétvégi ház funkcióval használt tanya van: az Alsólajos tanya 441, 0305/3 hrsz és az Alsólajos tanya 440, 0305/4 hrsz-ú ingatlan, ami a természetben egy rom tanya. A használt tanya vonatkozásában különösen indokolt lehet a Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Lajosmizse Város településrendezési eszközeinek 2022. évi módosításáról, a város rendezési terve és településképi rendelete felülvizsgálatának elindításáról szóló 9/2022. (I. 27.), módosított határozat szerinti „a tervezett állattartó és technológiai célú épületektől számított 200 m-en belülre kerülő, az ingatlan-nyilvántartás szerint lakó rendeltetésű ingatlanok tulajdonosainak a változást tudomásul vevő nyilatkozatát a kérelmezőnek csatolni kell” előírás fenntartása. Ennek hiányban a technológiai (állattartó) épületek elhelyezését a szabályzat csak 200 m-en túlra fogja lehetővé tenni.

A módosításnál korlátot jelenthetnek a jelenleg hatályos terven ábrázolt *ökológiai hálózati elemek* (a mellékletben található szabályozási lap részleten kék határvonallal, zöld sraffozással ábrázolva), ezek érvényessége a módosítás során az adatbázis frissítésével felülvizsgálatra kerül. A közelmúltban a védendő, figyelembe veendő ökológiai elemek száma az országos jogszabályok változása következtében jelentősen csökkent, azonban problémát okozhat a frissítés lehatárolása. A tervezési alapadatok beszerzését követően a kérelmezővel pontosítani kell a módosítással szóba jöhető területrészeket.

A kérelem szerinti Gmg-1 jelű gazdasági, mezőgazdasági terület helyett várhatóan Kmü jelű különleges beépítésre szánt, mezőgazdasági üzemi területek kijelölése lehetséges. Ez a kívánt célnak szintén megfelel és csak ebben a formában vihető végig, ugyanis az utóbbi években a gazdasági területek kijelölésének lehetősége jelentős szigorításon esett át (pl. csak meglévő települési térséghez kapcsolódhat, stb.).

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

### Határozat-tervezet

.../2022. (.....) ÖH

**Lajosmizse Város településrendezési eszközeinek 2022. évi módosításáról – 3 további kérelem**

### HATÁROZAT

1. Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Lajosmizse Város településrendezési eszközeinek 2022. évi módosítási tételei közé felveszi az előterjesztés 1. és 2. melléklete szerinti tételeket; a 2. melléklet szerinti tételeknél alkalmazva Lajosmizse Város településrendezési eszközeinek 2022. évi módosításáról, a város rendezési terve és településképi rendelete felülvizsgálatának elindításáról szóló - a 24/2022. (II.24.) határozatával módosított - 9/2022. (I. 27.) határozatának 1. bekezdés a) pontjának aa) alpontját (*a tervezett állattartó és technológiai célú épületektől számított 200 m-en belülre kerülő, az ingatlan-nyilvántartás szerint lakó rendeltetésű ingatlanok tulajdonosainak a változást tudomásul vevő nyilatkozatát a kérelmezőnek csatolni kell*); egyidejűleg törli a 2022. január 27-i ülés előterjesztése szerinti I/10 tételt a módosítási tételek közül.
2. Lajosmizse Város Önkormányzata az 1. pont szerinti területeket a beruházások megvalósítása miatt *kiemelt fejlesztési területté* nyilvánítja.

Lajosmizse, 2022. április 19.

Basky András sk.  
polgármester

A kérelem:

ÉRKEZETT

2022 MÁRC 25.



Körm 0-

Lajosmizse Város Önkormányzata  
6050 Lajosmizse, Városház tér 1.

Basky András Polgármester Úr  
részére

LAJOSMIZSEI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL 4.	
Érkezett: 20 ..... é 2022 MÁRC 25. hó ..... nap	
LMKOH/ 500-13/2022	Előadó: Kovács G
száma	
Előszám: .....	..... mell

Tárgy: Kérelem

Tisztelt Basky András Polgármester Úr!

Alulírott Gombkötő Márk, mint a Gomép Kft. ügyvezetője az alábbi kérelemmel fordulok Önhöz:

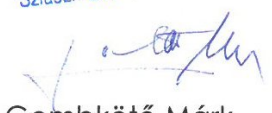
Lajosmizse, Mizsei utca 2., 4., 6. című ingatlanokon a Gomép Kft. Társasház kivitelezését tervezi. A beruházás jelenleg a tervezési stádiumban van. A Gomép Kft. a Társasház megépítését aképpen szeretné megvalósítani, hogy a jelenlegi szabályozás szerint engedélyezett maximum 8,5 m építménymagasságot egy plusz emeletráépítéssel 10,5 m -re kívánánk megnövelni. Az építménymagasság megnövelését a telek beépítettségének csökkentésével mérsékelnénk.

Kérem a fentiek szíves megtárgyalását és elfogadását.

Lajosmizse, 2022. március 22.

Tisztelettel:

**GOMÉP**  
IPARI ÉS KERESKEDELMI KFT.  
6050 Lajosmizse, Dózsa Gy. út 219.  
Adószám: 10660612-2-03  
Szállsz. OTP 11732167-20078711

  
Gombkötő Márk  
ügyvezető

A tervezett beépítés vázlat, utcakép:





Lévai Csilla kérelme:

ERREZELI

2022. MÁRC. 23.

3009/2022

Lajosmizse Város Polgármesteri Hivatal  
6050.Lajosmizse, Városház tér 1.

2022.március 19.  
lkt.szám:40/2022.

**Basky András**  
polgármester részére és

**Dr. Balogh László**  
jegyző részére

**Tárgy:** kérelem Gmg-1 \* gazdasági-mezőgazdasági övezetbe vonása iránti kérelem elsőbbségi ügyintézésrel a 0305/19.hrsz., 0305/20.hrsz.0305/45.hrsz. és a már folyamatban lévő 0300/8.hrsz.-ú földterület maradvány 78897 m2 területét

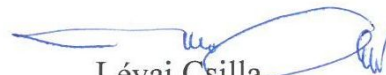
Tárgyban jelzett ügyben kérem, hogy az alábbi tulajdonomban lévő ingatlanok teljes területén a településrendezési tervek módosítását elsőbbségi ügyintézésrel támogatni szíveskedjenek.

Vállalkozásom Európa Uniós támogatást nyert és a Főépítész Úrral történt egyeztetéseket követően arra a megállapításra jutottunk, hogy a további fejlesztéseink a Lajosmizse Város Polgármester Hivatal képviselőtestületének elképzelése alapján a további fejlesztéseket a már meglévő földterületeimen valósítsam meg.

Ezen területek vonatkozásában nincsenek tanyás ingatlanok, illetve ami van, attól pedig hozzájárulást is kérünk.

Csatoljuk a 0300/8.hrsz. 17085 m2 a mellékelten becsatolt ( Kármán István vázrajza alapján) ami ugyancsak jelenleg is baromfinevelőtelep és már az előző rendezési terv módosításban már ez egy jóváhagyott döntéssel átkerült a Gmg-1\*, így a fennmaradó terület 78897 m2 jól látható a térképen.

Munkájukat előre is megköszönve.

  
Lévai Csilla  
kérelmező



Csányi-Vichta Ildikó kérelme:

RKÉZELI

2022. MÁRC 23.

2022

300 - 10/

Lajosmizse Város Polgármesteri Hivatal  
6050.Lajosmizse, Városház tér 1.

2022.március 19.

**Basky András**  
polgármester részére és

**Dr. Balogh László**  
jegyző részére

**Tárgy:** kérelem Gmg-1 \* gazdasági-mezőgazdasági övezetbe vonása iránti kérelem elsőbbségi ügyintézésrel a 0305/21.hrsz.,

Tárgyban jelzett ügyben kérem, hogy az alábbi tulajdonomban lévő ingatlan teljes területén a településrendezési tervek módosítását elsőbbségi ügyintézésrel támogatni szíveskedjenek.

Vállalkozásom Európa Uniós támogatással baromfitelepet fejleszt a kívánt területen.

Ezen területek vonatkozásában nincsenek tanyás ingatlanok, illetve ami van, attól pedig hozzájárulást is kérünk.

Munkájukat előre is megköszönve.

*Csányi-Vichta Ildikó*

Csányi-Vichta Ildikó  
kérelmező

**A jelenlegi szabályozás:**

Az ábrán bordó színnel karikázva a kérelemmel érintett területek

Bordó négyzetleges keretben a szomszédos ingatlanok,

vastag keretben a jelenleg üdülő tanyaként hasznosított ingatlan (0305/3 hrsz),

vékony keretben a rom tanya (0305/4 hrsz)

Fekete vékony körrel jelölve az ingatlan-nyilvántartás térképén ábrázolt lakóépületektől számított kb. 200 m-es távolság.

Az ábrán látható, hogy amennyiben az ökológiai hálózati elemek jelenlegi méretével kell számolni, akkor elsősorban a 0305/21, a 0300/8 és a 0305/45 hrsz-ok keleti területrészeivel lehet számolni, függvényében a 200 m-en belüli lakóingatlanok tulajdonosainak hozzájárulásának.

