

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2020. július 9-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Településrendezési eszközök bölcsőde létesítéséhez és benzinkúthoz kapcsolódó módosítása

Az előterjesztést készítette:

Kovács Gábor
főépítész
Önkormányzati Iroda

Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:

Pénzügyi Ellenőrző Bizottság

Törvényességi ellenőrzésre megkapta:

Muhariné Mayer Piroska
aljegyző

dr. Balogh László s.k.
jegyző

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2020. július 9-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Településrendezési eszközök bölcsőde létesítéséhez és benzinkúthoz kapcsolódó módosítása

Iktatószám: LMKOH/9783-3/2020.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Bölcsőde létesítése

A Képviselő-testület 2019. június 20-i ülésén döntött arról, hogy bővíteni kívánja a lajosmizsei bölcsődei férőhelyek számát, ennek érdekében pályázatot nyújt be a TOP-1.4.1-19 azonosító számú, „Bölcsődei férőhelyek kialakítása, bővítése” című pályázati kiírásra egy maximum 3 csoportos (maximum 42 férőhelyes) új bölcsőde létesítésére. A pályázatot és a létesítményre 244 millió forintos összeget a város megnyerte.

A 2019. júliusi rendkívüli ülésen, 101/2019. (VII.12.) számon született döntés a 841/6 helyrajzi számú ingatlan mellett a pályázat beadhatósága érdekében (a pályázat keretében a helyszín változtathatóságának lehetősége még fennáll).

A megelőző informális tárgyalások és Bizottsági ülések eredményeként a korábban felmerült mindhárom helyszín az összes településfejlesztési és pénzügyi szempont mérlegelésével elvetésre került és a Radnóti Miklós tér (régii nagy játszótér) kijelölésével alakult ki konszenzus a képviselő-testületi tagok között. Az intézményi terület nem venné igénybe az egész teret, a 6 csoportszobás méretűre bővíthető gyermekintézmény hozzávetőlegesen a tér 60 %-át igényelné – célszerűen a Ceglédi út felőli, sportpálya részt: 473 hrsz, 2823 m² és 474 hrsz, 2583 m², összesen: 5406 m² terület. A visszamaradó park két helyrajzi számon van, területe 3610 m² marad. Így a pályázati forrásból kiépített szabadtéri sportpark is a közparkként fennmaradó területrészen marad.

Az újonnan választott helyszín a hatályos szabályozás szerint Zkt jelű közterek övezetébe tartozik, *beépítésre nem szánt terület*. A bölcsőde elhelyezéséhez *beépítésre szánt területté* kell változtatni az övezeti besorolást, Vt jelű településközpont vegyes vagy Lke jelű kertvárosias lakóövezet formájában. A településrész életét illetően vegyes a bölcsőde ide telepítése és az övezeti változás hatása: a rendelkezésre álló zöldfelület csökken, bár az intézmény udvar továbbra is jellemzően parkosított lesz, de a közforgalom számára már nem lesz használható. Ugyanakkor egy új intézmény megjelenése vitalizálja a térséget, ezzel természetszerűleg némileg forgalomvonzó hatású is.

Az új helyszínen a közmű és közlekedési feltételek adottak, az Ybl Miklós utca megfelelő elérést biztosít. A parkolást az intézmény céljára szolgáló területtel szomszédos, megfelelő széles közterületek valamelyikén kívánatos parkosítva kialakítani.

A települési zöldfelület és az abból számítandó ún. bioaktivitás mértéke nem csökkenthet, ezért a terület átminősítésével egyidejűleg kompenzálni kell a zöldfelületi veszteséget. Erre a célra a korábban bölcsődei helyszíneként felmerült, Mizsei út – Bánk bán utca – Katona József utca közötti tömb 708/10 helyrajzi számú ingatlana lehet alkalmas, *a szükséges mértékig* (pl. a csatornától délre, az Iskola-tó felé eső rész) zöldterületi célra átsorolni.

Ez a terület a jelenlegi szabályozás szerint K-fürdő, strand jelű, különleges beépítésre szánt övezetben van, ahol a „fürdő és strand” rendeltetéshez kapcsolódó létesítmények

helyezhetők el. Strand, fürdő létesítése városunkban kikerült a hosszabb távú elképzelések közül, ezért az erre a célra létesített övezet megszüntethető, kikerülne az övezetek közül.

II. Benzinkúthoz kapcsolódó módosítás

A településrendezési eszközök 2018-ban indított módosításának 10 számú tétele volt a Bácsfa Kft kérelme, amely a város Kecskemét felőli végében újjáépített benzinkút szabályozásának módosítását kérte. A kérelmező Gk jelű gazdasági kereskedelmi övezet kijelölését kérte az addigi Közlekedési terület helyett. A módosítással megbízott tervező a Gk övezet helyett *Különleges*, benzinkút céljára kijelölt övezet definiálását javasolta anyagában, az általános *gazdasági* tevékenységi célokra szolgáló Gk övezet helyett: az indokolatlanul tág rendeltetési lehetőségek helyett pontos funkciót meghatározva a területnek. Az egyeztetési eljárás során az állami főépítész felhívta a figyelmet a Különleges övezetek Kormányrendeletbe foglalt, teljesítendő minimális zöldterületi mutatójára, így a tervezetben szereplő 20 % helyett 40 %-ra megemelt mutatóval lehetett csak lezárni az egyeztetési eljárást és elfogadni a módosítást. Azonban ez a kérelmező számára nem megfelelő, mivel a jelenlegi zöldfelület nem éri el ezt a mértéket, így hiába növekedett a beépíthetőség mértéke a kívánt 40 %-ra a tényállapothoz magasabb zöldfelületi kötelezettség miatt nem tudja megvalósítani a telepen a shop kívánt bővítését, azaz a módosítás nem érte el a célját. A fentiek miatt ennek korrekciójára is sor kerülne egy új, pl. Gk-3 jelű övezet létrehozásával, ahol a kívánt és lehetséges szabályozást teremtenénk meg a tervezett bővítéshez. Az előállt hiba mihamarabbi elhárítása érdekében itt is indokolt alkalmazni KR. 32. § (6) bekezdés c) pontja szerinti döntést, és kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani a területet, a módosítást, aminek következtében tárgyalásos eljárással folytatható le ez a módosítás is.

A módosítások településrendezési feladatainak elkészítésére a beszerzésre vonatkozó hatályos szabályok alkalmazásával, várhatóan a korábbi módosítást készítő tervezőt kérjük fel. A tervezési díj szakági közreműködő tervezők szükségességének függvényében várhatóan 3-400 ezer forint lesz.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata a vonatkozó Kormányrendeletekhez való illeszkedés miatt továbbra is napirenden van. Ezt a feladatot 2021. december 31-ig kell elvégezni. A fenti módosítások a felülvizsgálatot, annak eljárását nem érintik, felülvizsgálat előkészítése ezen módosítások figyelembe vételével történik majd. A felülvizsgálat elindítása a nyár folyamán várható.

A fentiekre tekintettel az alábbi határozat-tervezetet terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé!

Határozat-tervezet

.../2020.(...) ÖH

Településrendezési eszközök bölcsőde létesítéséhez és benzinkúthoz kapcsolódó módosítása

Határozat

1. Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testülete a város településrendezési eszközei módosításának elindításáról dönt a következők szerint:
 - 1.1.A lajosmizsei Radnóti Miklós tér 473 és 474 helyrajzi számú ingatlanai övezeti besorolásának megváltoztatása úgy, hogy bölcsőde építésére alkalmassá váljon, az előterjesztésben foglaltak szerint.
A szabályozás a parkolás környező közterületeken való elhelyezéséről is rendelkezzen.
A közpark egy részének megszűnésével bekövetkező zöldfelület csökkenést a *szükséges mértékig kompenzálni* az arra alkalmas helyszínen.
 - 1.2.A lajosmizsei 0267/4 helyrajzi számú ingatlan övezeti besorolásának megváltoztatása az előterjesztés szerint úgy, hogy 40 %-os beépíthetőség mellett legfeljebb 20 %-os zöldfelületi mutató legyen előírva (pl. új, Gk-3 övezetbe sorolással).
2. Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az 1.1 és 1.2 sorszám szerinti módosítások területeit a beruházások megvalósítása miatt *kiemelt fejlesztési területté* nyilvánítja.
3. Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert az 1-2. pontok végrehajtásához szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Képviselő-testület

Határidő: 2020. július 9.

Basky András
polgármester