

**Előterjesztés**  
**Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2024. december 12-i ülésére**

**Tárgy:** Településrendezési eszközök 2024 évi módosítása 4.

**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 2024. december 12-i ülésére**

**Tárgy:** Településrendezési eszközök 2024 évi módosítása 4.

Iktatószám: LMKOH/6871/10/2024

**Tisztelt Képviselő-testület!**

***Előzmények:***

Rendhagyó, hogy a településrendezési eszközök módosításáról egymás után több ülésen is döntést kell hozni, de a beérkező megkeresések most ezt a menetrendet idézték elő és a megkeresések szerinti ügyek súlyára tekintettel a folyamatban lévő, már elindított tervezés kisebb késedelmét is vélhetően indokolt felvállalni.

Emlékeztetőül: településrendezési eszközök módosításáról a Képviselő-testület az augusztusi ülésén döntött. Az október 29-i rendkívüli testületi ülésen egy további módosítási tétel került felvételre a módosítások közé, a novemberi ülésen pedig két további: a horgászto rendezését célzó, illetve egy hulladékudvar létesítését lehetővé tevő módosítási tételt fogadott el a képviselő testület.

A novemberi ülés után beérkezett megkeresések a következők:

***I. M8 / M200 gyorsforgalmi út***

Az Építési és Közlekedési Minisztérium megbízásából az UTIBER - Tura Terv m8DD Konzorcium készíti az „M8 gyorsforgalmi út Dunavecse - Kecskemét közötti szakasza tervezési feladatait”.

A 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szól. A projekt szerepel a jogszabály mellékletében.

A TURA-Terv Kft. tervezési szakasza Kunbaracs, Kerekegyháza, Lajosmizse és Kecskemét településeket érinti. A tervezési feladat részét képezi az érintett települések hatályos településrendezési terveinek vizsgálata, miszerint azok illeszkedjenek a tervezett beavatkozáshoz. Amennyiben nincs meg az egyezőség, úgy a településrendezési tervet módosítani szükséges.

A településrendezési tervben szerepel ugyan a tervezett nyomvonal, ami nem is változik ismereteink szerint, azonban csak tengelyvonallal. A tervek véglegesítéséhez, az esetleges kisajátítás megindításához azonban a teljes szélességet, a kisajátítási határvonalakat tartalmazó geometria átvezetésére is szükség van.

A megkereső Tura-Terv Kft-t képviselő Somogyvári Zsolt szerint „kisajátítási határvonalat januárban tudunk adni.”, ami a tervünk készítési ütemének megfelelő adatszolgáltatás, de a módosítandó tételek közé való felvételtől döntést kell hozni.

A fentiek településrendezési eszközökön való átvezetésének költségei a megkereső Tura-Terv Kft-t terhelik, ezért a tervezés finanszírozására településrendezési szerződést kell kötni velük a korábbiaknak megfelelő tartalommal.

## II. Egyéni képviselői indítvány önkormányzati tulajdonú telkek kialakítására

Bagó István képviselő egyéni képviselői indítvány formájában azzal a kezdeményezéssel kereste meg a Képviselő-testületet, hogy a Lázár Bence Sportcentrum mögötti, rendezetlen, használaton kívüli önkormányzati területen új építési telkek kialakítását kezdeményezze. A beadvány az előterjesztés mellékletében olvasható.

A kezdeményezést megalapozó főbb tények: a terület rendezetlen, de jó fekvésű, új telkek alakíthatók ki, melyekre jelentős lakossági kereslet lenne, a kialakítandó ingatlanok értékesítésével bevételre tehet szert az önkormányzat, ami városfejlesztésre fordítható.

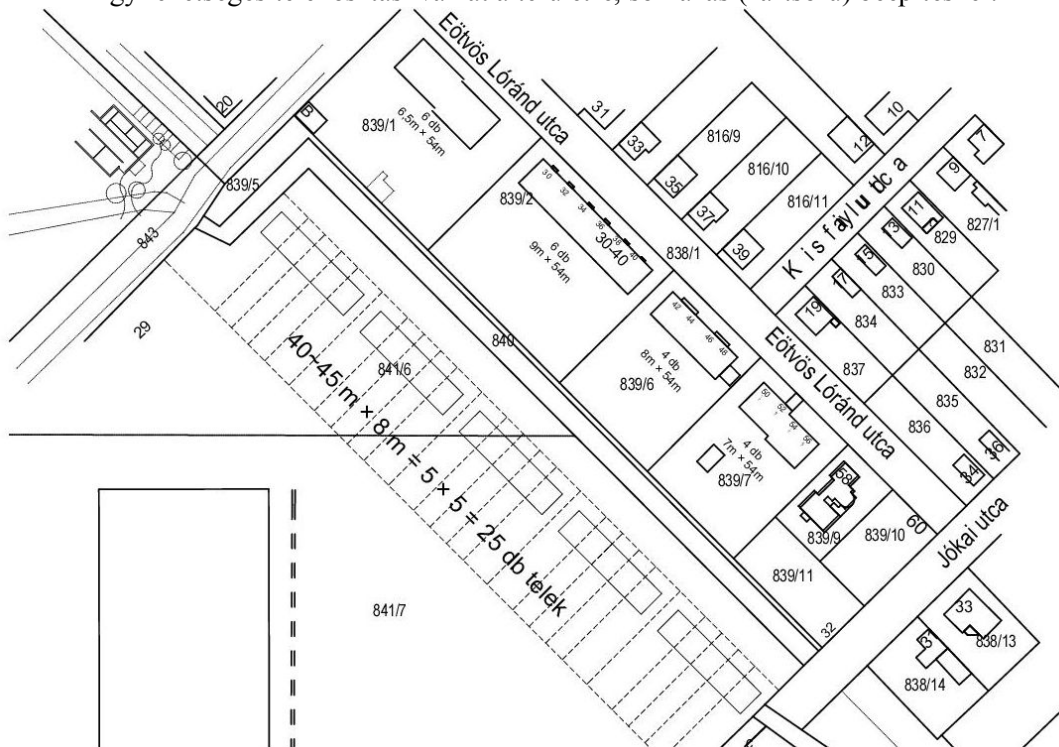
Tekintettel arra, hogy a terület övezete jelenleg beépítésre szánt, K-sport-1 jelű, sportcélú létesítmények elhelyezésére szolgál, ezért a kezdeményezés megvalósításának a sorrendje az, hogy először a településrendezési tervben kell az övezeti besorolást megváltoztatni úgy, hogy az erre alkalmas legyen.

A beadványhoz hasonló javaslat 2020-ban, a bölcsőde helyszínekjelölésénél már volt a képviselő-testület előtt. Első lépésben most is csak a sportcentrum és az Iskola-tó vizét levezető árok közötti területet jelölnénk ki a célra és ezen projekt sikere esetén lehetne mérlegelni a további lépéseket. Beépítési módnak a csatorna túloldalán lévő, Eötvös L. utca sorházak zárt sorú beépítési módja, ún. alacsony intenzív beépítés lehetővé tétele javasolt.

A zárt sorú beépítés indoklása: a terület városközponti fekvésének megfelelően intenzívebb, mégis önálló családi házas jellegű beépítési mód. Kisebb, keskenyebb, de mégis önálló életteret garantáló telekosztás, ami gazdaságosabban kialakítható, közművesíthető. (16-18 m / telek helyett 8-10 m / telek, tehát adott utcahosszon és költségen másfél – kétszer annyi közművesített telek alakítható ki.

A zárt sorú beépítési mód alkalmas arra is, hogy belül variálható, de kívülről jellemzően egységes megjelenésű épületsort kapjunk, a házak gazdaságosan üzemeltethetők, hiszen két oldaluk védett, fűtött. Egy ilyen konstrukció alkalmas lehet arra is, hogy az épületeket leengedélyeztetve, vagy típustervvel ajánlva a tulajdonosok megspórolják a terveztetés napjainkban 1 millió forintot is elérő – meghaladó költségének jelentős hányadát.

Egy lehetséges telekosztási vázlat a területre, sorházas (zárt sorú) beépítésnél:



A szabályozás meghatározásánál minimális értékeket kell meghatározni, viszont az ingatlan önkormányzati tulajdonban van. Így a telekalakítás megindításáig, ami a rendezési terv hatályba lépése után, jövő év közepétől következhet, még pontosítani lehet, hogy milyen kondíciókkal kívánja az önkormányzat a telkeket kialakítani. Szintén kidolgozandó, hogy milyen feltételekkel, kiknek lehetne a telkek megvásárlására pályázni. A telkekre beépítési kötelezettséget és visszavásárlási jogot kell alapítani, hogy ne lehessen spekulációs céllal felvásárolni a telkeket.

A fentiek alapján a következő határozat-tervezetet terjesztem a t. Képviselő-testület elé:

### **Határozat-tervezet**

#### **.../2024. (.....) ÖH**

#### **Településrendezési eszközök 2024 évi módosítása 4.**

##### Határozat

1. Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a város településrendezési eszközei 2024 évi módosításának kiegészítéséről dönt a következő további módosítási tételekkel:
  - a) a tervezett M8 / M200 gyorsforgalmi út nyomvonalának, kisajátítási határvonalainak, pontos geometriájának átvezetése,
  - b) a lajosmizsei Lázár Bence Sportcentrum (841/6 és 841/7 hrsz) kerítése és a 840-es hrsz-ú csatorna közötti területen alacsony intenzív beépítésű (pl. sorházas), önálló telkes lakóövezet kialakítása.
2. Az 1. pont a) alpont megvalósításához a megkereső Tura-Terv Kft-vel településrendezési szerződést kell kötni. A településrendezési szerződés tartalmára a Képviselő-testület által korábban jóváhagyott tartalom érvényes.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a településrendezési eszközök tervezésére tervezési szerződés(ek) aláírására; az 1. pont a) alpont szerinti kérelmezővel a 2. pont szerint kötendő településrendezési szerződés aláírására.

**Felelős:** Képviselő-testület

**Határidő:** 2024. december 12.

Lajosmizse, 2024. december 5.

Fekete Zsolt sk.  
polgármester

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Városunk területén a Mizsei utcában, a Lázár Bence Lajosmizsei Labdarúgó Sportcentrum mögött található egy hosszabb ideje rendezetlen, jelenleg nem hasznosított terület, amely jelenlegi állapotában sem esztétikai, sem gazdasági szempontból nem szolgálja a közösség érdekeit.

Az említett terület fejlesztésével lehetőség nyílna:

- Új építési telkek kialakítására, amelyek iránt jelenleg is jelentős kereslet mutatkozik.
- A telkek értékesítéséből közvetlen bevételt szerezhet az önkormányzat melyet városfejlesztési projektekre fordíthat.
- A terület rendezése javítaná a városkép esztétikai megjelenését, vonzóbbá téve a környezetet a lakosság és a befektetők számára.

**Fentiek alapján javaslatom a következő:**

1. A képviselő-testület rendelje el a terület helyszíni felmérését és pontos értékbecslését.
2. Dolgoztasson ki egy részletes fejlesztési tervet, amely tartalmazza a telkek kialakításának műszaki, gazdasági, és környezetvédelmi szempontjait.
3. Hirdesse meg a telkek értékesítését nyílt pályázati eljárás keretében, biztosítva a transzparenciát és a legjobb ajánlatot.
4. A telkek értékesítéséből származó bevételt kizárólag olyan projektek értékesítésére fordítsa, amelyek a város lakosságának közvetlen hasznára válnának, pl. oktatási, egészségügyi, vagy közlekedési fejlesztésekre.

A javaslat eredményeképpen rövid távon közvetlen pénzügyi bevételhez jutna az önkormányzat, valamint a város infrastrukturális és esztétikai színvonala emelkedhetne.

Kérem, hogy indítványomat szíveskedjen döntésre előkészítve a képviselő-testület elé terjeszteni.

**Lajosmizse 2024.11.17**

**Tisztelettel:**



**Bagó István**