

2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

I. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

Lajosmizse településrendezési eszközeit 2008-ban hagyták jóvá, az időközbeni változások lekötéseként rendszeresen aktualizálják.

A **településszerkezeti tervet** a 12/2008.(I.22.) határozattal hagyták jóvá.

Módosító határozatai: 189/2013.(XI.25.) ÖH. számú határozat

154/2015.(XII.17.) ÖH. számú határozat

A **helyi építési szabályzat** jóváhagyására is 2008-ban a 2/2008.(I.23.) önkormányzati rendelet megalkotásával került sor. A településszerkezeti tervvel összhangban a helyi építési szabályzat (HÉSZ) karbantartása illetve módosítása is rendszeresen megtörténik.

A módosító rendeletek az alaprendeletbe beépülnek.

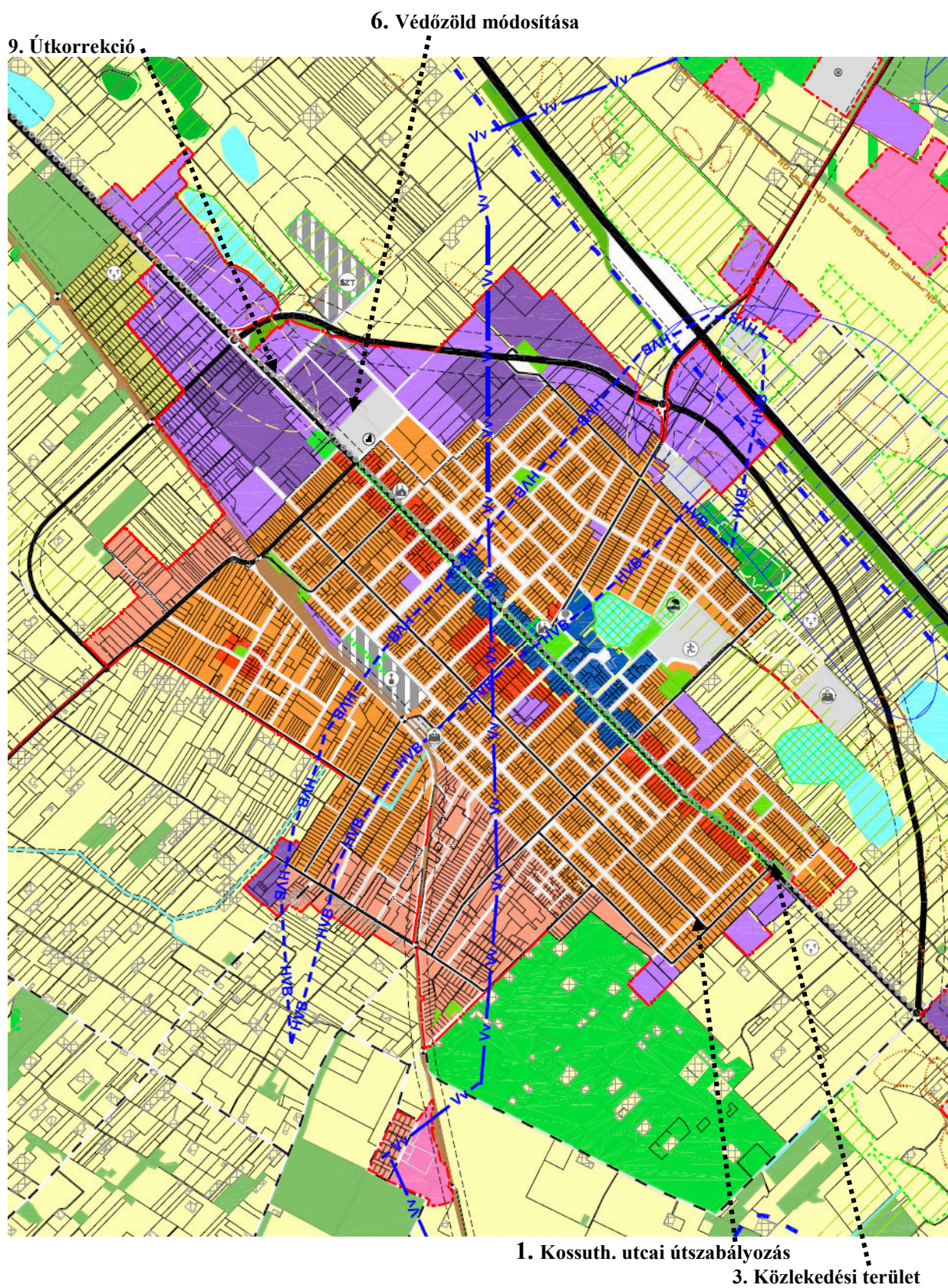
HÉSZ mellékletei a következők:

1. sz. melléklet: Helyi jelentőségű természetvédelmi területek
2. sz. melléklet: Helyi jelentőségű természetvédelmi emlékek:
3. sz. melléklet: A műemléki környezet
4. sz. melléklet: Helyi védelem alatt álló épületek
5. sz. melléklet: Helyi védelemre javasolt épületek
6. sz. melléklet: Részleteiben megtartandónak javasolt épületek
7. melléklet Szabályozási tervek Belterületi szabályozási terv
Külterületi szabályozási terv
8. melléklet Régészeti lelőhelyek (táblázatos kimutatás)

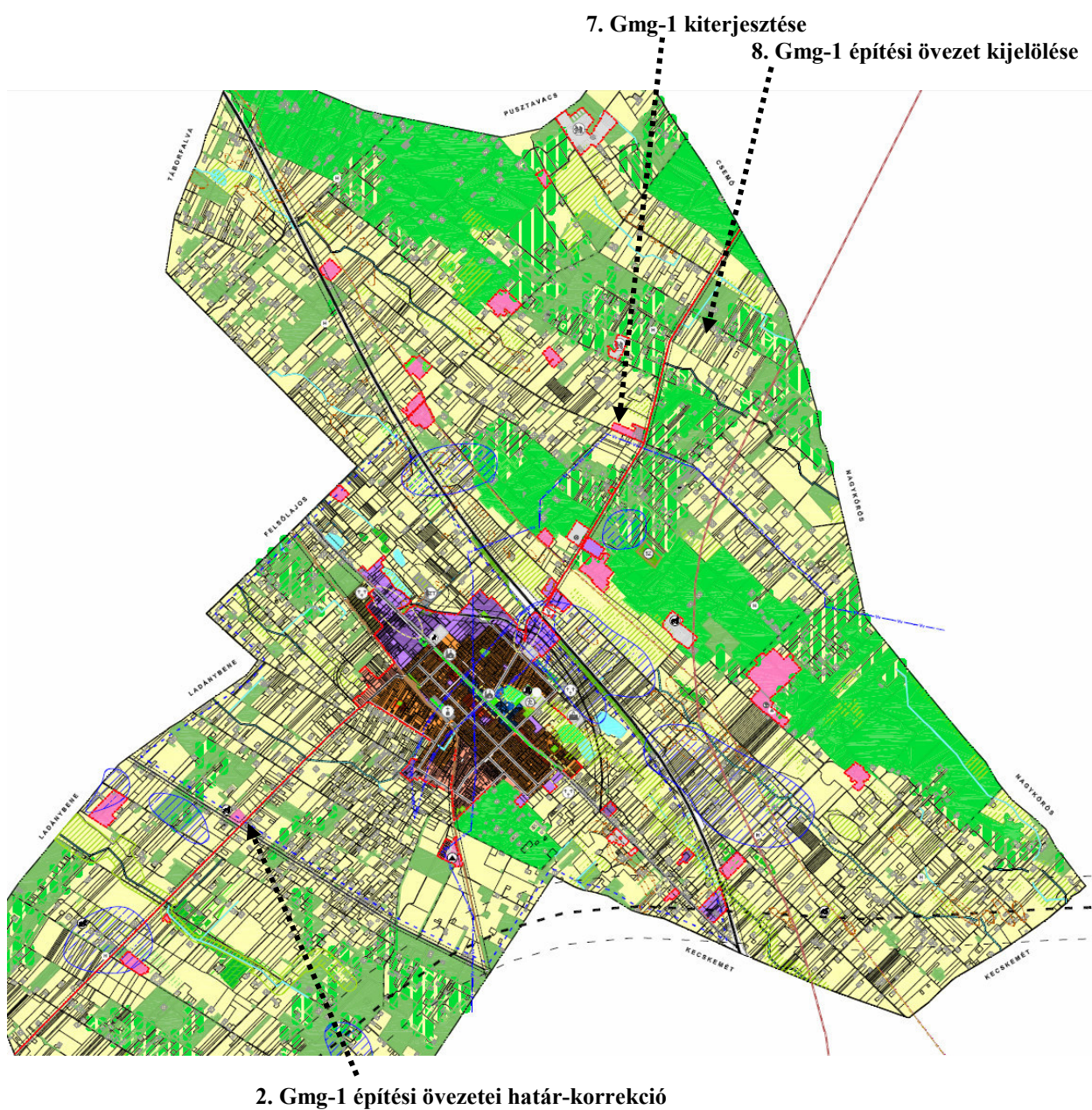
HÉSZ függelékei a következők:

1. sz. függelék: Országos jelentőségű természetvédelmi területek (tervleapon ábrázolva)
2. sz. függelék: Természeti területek (tervleapon ábrázolva)
3. sz. függelék: Műemlék épületek
4. sz. függelék: Régészeti területek (tervleapon ábrázolva)

Képviselő-testületi döntésből következő módosítási helyszínek átnézeti lapja a belterületi településszerkezeti terven jelölve:



Képviselő-testületi döntésből következő módosítási helyszínek átnézeti lapja a külterületi településszerkezeti terven jelölve:

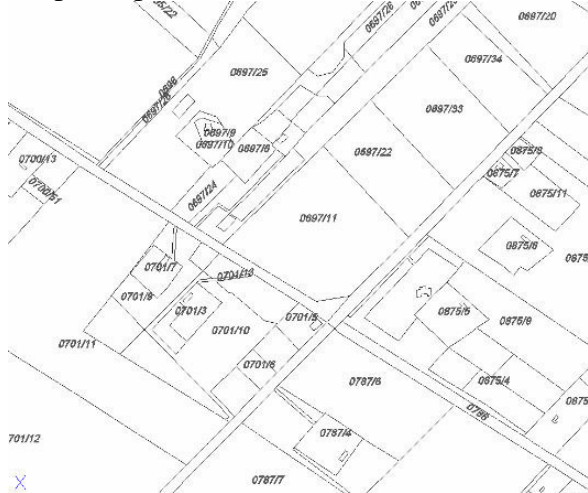


2.

Gmg-1 építési övezeti határának korrekciója(0697/1 hrsz)

Telektulajdonos telekhatár-rendezési ügyéhez kezdeményezte a módosítást, amelyet Képviselő-testület 25/2017.(III.09.) ÖH. határozata 1.A) pont c) alpontjában gazdaságfejlesztési indokból támogatott.

Alaptérkép



Légifotó(Google 2016.)



A 0697/11 hrsz-ú telken -az Ágoston major területén- tápkeverő üzem működik.

Telektulajdonos kitűzési pontatlanság miatti telekkorrekcióra kényszerült. A telekhatár-rendezés a hatályos szabályozás alapján nem valósítható meg, mivel a beépítésre szánt területi lehatárolás a terv készítésekor hatályos földhivatali nyilvántartás szerinti.

A ténylegesen kialakult: már beépített telek határához igazított építési övezeti lehatárolásnak akadálya nincs.

Benzinkút területet érintő kiigazítás (0267/4 hrsz)

Benzinkút telke a 2015. évi módosítás egységbe szerkesztett szabályozási tervi szelvényén rajzi tévedés folytán zöldterületbe került a vele határos: lakótelkek és benzinkút közötti területhez hasonlóan.

A kiigazításra jelen módosítás keretében a Képviselő-testület 25/2017.(III.09.) ÖH. határozat 1.A pontja d) alpontja alapján kerül sor.

Alaptérkép



Légifotó(Google 2016.)



4.

Terv lényegi elemeit nem érintő kiigazítások

059/19 hrsz-ú telek (tanyacsárda) építési övezeti azonosítója a K6 jelű külterületi szabályozási tervi szelvényen: ***K-idegenforgalmi***.

A HÉSZ szövegben ilyen nincs, az elírás jellegű hibajavításként a ***K-idegenforgalmi*** a szabályozási tervi szelvényre.

A javítással egyértelművé válik, hogy 056/19 hrsz-ú telekre a HÉSZ 14.§(2)bekezdés g) pontja szerintiek az érvényesek:

g) *K-idegenforgalmi* jelű övezet:

ga) *Az övezet az idegenforgalom, vendéglátás, turisztikai szolgáltatás épületeinek elhelyezésére szolgál.*

gb) *Beépítés legnagyobb mértéke: 20 %.*

gc) *Építménymagasság: legfeljebb 7,5 m.*

gd) *Kialakítható legkisebb telekterület: 10 000 m².*

ge) *Zöldfelület legkisebb mértéke: 70 %.*

gf) *Az övezetben részleges közművesítettség biztosítandó.*

HÉSZ 6.§(12)bekezdés kiegészítése

A HÉSZ Beépítésre szánt területek építési övezeteinek általános előírásait tartalmazó 6.§(12) bekezdésébe a burkolt telekosztások megakadályozása érdekében került a következő szövegrész:

„Azokban az övezetekben, ahol több lakás létesítése is megengedett, a lakásokat egy épülettömegben kell elhelyezni.”

Az előírás a burkolt telekosztásokat kívánja eredetileg megakadályozni, azonban ha eleve többlakásos épületek épülnek, azok jellegüknél fogva társasházi formában épülnek, így ott ennek nincs jelentősége. A tömegek tagolása inkább kedvező hatású.

A Kölcsey és Görgey utcákat érintő kiigazítás

A vásártér úttervezése és földmérése során telekhatár eltérések mutatkoztak, ezért indokolt a szabályozási terv korrekciós jellegű kiigazítása.

HÉSZ szövegben „mezőgazdasági feltárási út” a szabályozási terven *„fontosabb út tengelye (kül-, és belterületen”* jelenik meg. Belterületen a „fontosabb út” a gyűjtőútként nevesített és ábrázolt. A szabályozási terv jelmagyarázatának a HÉSZ szöveghez igazítására van szükség.

A HÉSZ mezőgazdasági területre vonatkozó 15. § (4) bekezdése szerint: *„A külterületi önkormányzati utakkal határos telkek az útlejegyzés nélkül is rendezettnek tekintendők, de az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül új épület, épületrész, építmény nem helyezhető el.”*

A pontosítás nélkül kerítést sem lehet szabályosan a legfeljebb 11 m szélességűre tervezett út leendő telekhatárára tenni. Indokolt a kerítésre vonatkozó egyértelmű előírás.

5.

Mezőgazdasági terület Má övezetére előírt telekszélesség módosítása

Kérelem csak a 0395/4 hrsz-ú telekre vonatkozott annak érdekében, hogy napelem parkot tudjon elhelyezni a telektulajdonos 50m-nél keskenyebb telkére. A szabályozás normatív jellege miatt a változtatás nemcsak egy telekre terjed ki.

HÉSZ mezőgazdasági terület Má jelű általános övezetében a legkisebb telekszélességet szabályozza. A szabályozás háttérében az áll, hogy a külterületen, nadrágszíj parcellákra ne lehessen sűrű beépítést létrehozni (szőlő és gyümölcsös művelési ág esetén a minimum szélesség 30 m, más művelésnél 50 m). Ezzel a korlátozással nem lehet egy nagyobb területet magánútról feltárva felparcellázni és beépíteni, „privát falut” létrehozva ezzel.

Fenti szabállyal azonban kerítés sem építhető a tervezett 11 m széles közterület és a magántelek elválasztására, ami nem volt cél.

A helyzet orvoslására, a kerítés építhetősége érdekében a szabályozásban az „**építmény**” és az „**épület**” fogalmak különválasztása történik.

A módosítással napelem park létesítése is lehetővé válik.

23.§

- (1) *Az általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, valamint az ezekkel közvetlenül kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és -szolgáltatás építményei, idegenforgalmi létesítmények (pl. vendéglátás, lovas turizmus), szállásszolgáltató épületek, továbbá lakóépületek helyezhetők el.*
- (2) *Kialakítható legkisebb telekterület: 5000 m².*
- (3) *Az övezetben új építmények elhelyezésének és új telek kialakításának feltételei a következők:*
 - a) *beépíthető telek közterületi homlokvonalának legkisebb szélessége: 50 m, szőlő és gyümölcs művelési ág esetén: 30 m.*
 - a) *beépíthető telek közterületi homlokvonala*
 - aa) *épület elhelyezésnél legalább: 50 m, szőlő és gyümölcs művelési ág esetén: 30 m.*
 - ab) *építmény elhelyezésénél nem szabályozott*

6.

Védőzöld áthelyezése 0395/4 hrsz-ú telekről

A 0395/4 hrsz-ú telket érintő telken belüli 15 m szélességű fásítás elhagyását kérte telektulajdonos, amelyet Képviselő-testület 25/2017.(III.09.) ÖH. határozat 1.A pont g. alpontjában támogatott.

Alaptérkép



Légifotó(Google 2016.)



A telket északról gazdasági besorolású: lakóházzal beépített telek határolja. Délről a szociális otthon telkével határos. A cca 30 m széles 0395/4 hrsz-ú telek 15 m-es sávja fásítási kötelezettség, ami a beépítési lehetőségeket igen lecsökkenti.

A kérelmező kéri figyelembe venni, hogy a szociális otthon telkén jelenleg is van egy diófa-sor, így nem a védő funkció biztosítása lenne előírva a védendő létesítmény számára, csak annak a fenntartása.

A kérelmező megemlíti, hogy a védősáv és más előírások miatt a telkének a 2/3-a nem hasznosítható gazdasági célra.

A HÉSZ szociális otthon **K-szociális otthon** jelű építési előírásainak meglévő fasor megtartásának kötelezettségét előíró kiegészítése támogatható és környezeti szempontból is indokolt.

A gazdasági területi beépítés hatósági engedélyezésénél a szociális otthon telkének határán az intézményre előírt környezeti határértékek betartása megkövetelhető. A védőzöldsáv fasorral való helyettesítésének környezeti szempontból vizuálisan következményei vannak, vagyis nem takarja a gazdasági beépítést. Ezért legalább cserjesort telepítése indokolt a gazdasági telekre.

7.

Mezőgazdasági telephely bővítése a 0339/18 hrsz-ú telken

Mezőgazdasági üzem: Mizsetáp Kinizsi telepe bővítése érdekében kezdeményezték a módosítást, amelyet képviselő-testület gazdaság-fejlesztési szempontból 25/2017.(III.09.) ÖH. határozat 1.B pontja h. alpontjában támogatott.

Alaptérkép



Légifotó(Google 2016.)



A belterülettől távoli, jól feltárt területen található üzem bővítése helyhez kötöttnek minősül. A bővítést állattartási tevékenységhez valamint a kapcsolódó anyagok (szalma, trágya) tárolásához illetve a termékek csomagolásához, feldolgozásához kapcsolódó építmények indokolják. A tanyás térségben már működő üzem eddig konfliktushelyzetet nem idézett elő. A fejlesztés során a környezetvédelmi követelmények hatósági eljárásban megkövetelhetők.



8.

Mezőgazdasági üzemi terület kijelölése 0296/18 hrsz-ú telek déli részén.

Telektulajdonos 0296/18 hrsz-ú telkén baromfitartó épületek és azokhoz kapcsolódó létesítmények elhelyezése érdekében kezdeményezte a módosítást.

A környezet ismeretében: különös tekintettel a közelmúltban engedélyezett lakóházra a települési főépítész tanulmánytervet kért. A tanulmánytervre vonatkozó kérést telektulajdonos nem teljesítette.

Képviselő-testület gazdaság-fejlesztési szempontból 25/2017.(III.09.) ÖH. határozat 1. B) pontja j alpontjában támogatta kezdeményezést.

Alaptérkép



Légifotó(Google 2016.)



0296/18 hrsz

Mozaikos területfelhasználású térségen -ahol szántók, erdők, tanyák, kisebb állattartó telepek váltakozva jelennek meg- található a 0296/18 hrsz-ú telek

Gyenge termőhelyi adottságú a telek beépítése földvédelmi érdeket nem sért. A közel soros elhelyezkedésű tanyaftól távolabbi kijelölés szerencsés, de az állattartó telep forgalma tanyaépület közvetlen közelében oldható csak meg, ami konfliktus forrása lehet.

9.

0399/37 hrsz-ú telket érintő útkorrekció

A 0399/7 hrsz-ú telek kerítése és a jogi határ nem egyezik. A telek tulajdonosa a szabályos építési telek alakzat érdekében a telkehatár kerítéshez igazítását kezdeményezte, amit a képviselő-testület 25/2017.(III.09.) ÖH. számú határozat 1.B pontja m. alpontjában támogatott.

Alaptérkép



Légifotó(Google 2016.)



2. HELYZETELEMZŐ, 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ (csak a módosítással érintett helyszínekre)

Valamennyi módosítást egy-egy konkrét fejlesztési igény indokolja. Az egyes fejlesztések településhálózati változással nem járnak. Területfelhasználási változtatások jellemzően a már kialakult, meglévő területfelhasználatok átvezetését jelentik vagy olyan újak, amelyek nem idegenek a már meglévő állapottól.

A településfejlesztési koncepciót nem érintő módosítások gyakorlatilag a hatályos településrendezési eszközök területfelhasználási és szabályozási finomításainak tekinthetők. A város településfejlesztési, településrendezési elveivel nem ellentétesek.