

Előterjesztés
Felsőlajos Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2014. március 21-i ülésére

Tárgy: Felsőlajos község településrendezési tervének 2014 évi módosítása, partnerségi egyeztetés szabályainak meghatározása

Az előterjesztést készítette:

Kovács Gábor
települési főépítész

Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:

Törvényességi ellenőrzésre megkapta:

Muhariné Mayer Piroska
aljegyző

dr. Balogh László sk.
jegyző

Előterjesztés
Felsőlajos Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2014. március 21-i ülésére

Tárgy: Felsőlajos község településrendezési tervének 2014 évi módosítása, partnerségi egyeztetés szabályainak meghatározása

Iktatószám: II/162-04/2014

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2013. május 24-i testületi ülésen elfogadásra került Felsőlajos Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályokról szóló 16/2005. (XII.15.) Önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) legutóbbi módosítása, amely módosítások június 26-án hatályba léptek. Az azóta eltelt időben két újabb kérelemmel keresték meg önkormányzatunkat, ami a HÉSZ módosítására vonatkozik.

A vonatkozó kormányrendelet (OTÉK) értelmében a jelenlegi rendezési tervünk 2018. december 31-ig alkalmazható, azt követően a 2013. január 1-étől érvényes új szabályoknak megfelelő új rendezési tervet kell készíteni. A jelenlegi módosítás tételei kisebb módosítást jelentenek, ezért nem javaslom az új jogszabályoknak megfelelő teljes felülvizsgálatot, csak a mostani terv módosítását. Erre 2015. december 31-ig van lehetőségünk.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. § (2) bekezdése alapján: „A 2012. december 31-én hatályban lévő településrendezési eszközök 2015. december 31-ig történő módosítása a VI. fejezet eljárási szabályai szerint,

a) - a b) pont kivételével - az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának,

b) az együtt tervezendő terület esetén

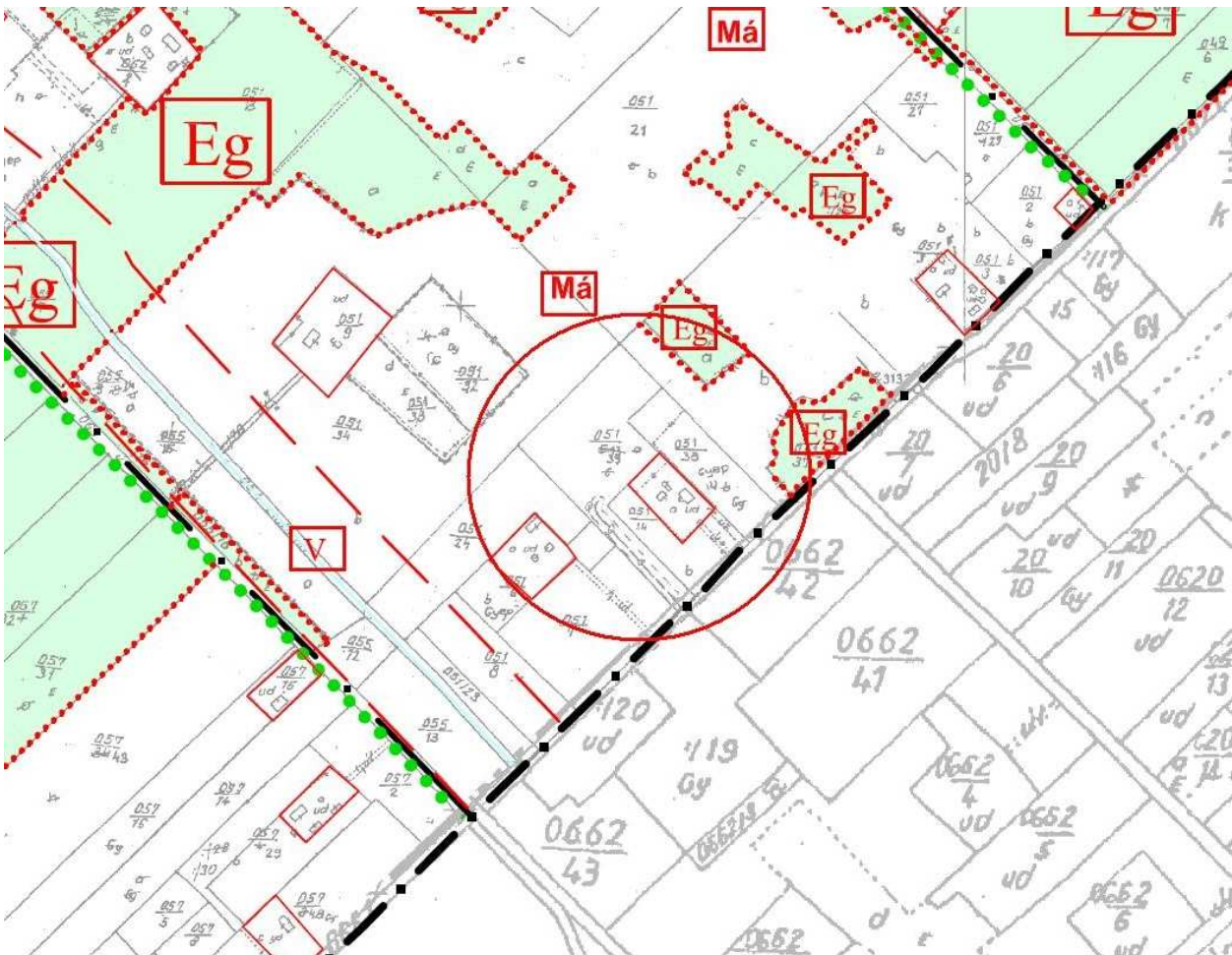
ba) az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának, vagy

bb) az e rendelet tartalmi előírásainak és a 6. melléklet szerinti jelmagyarázatnak alkalmazásával történhet.

A kérelmek szerinti módosítási tételek és azok rövid indokolása:

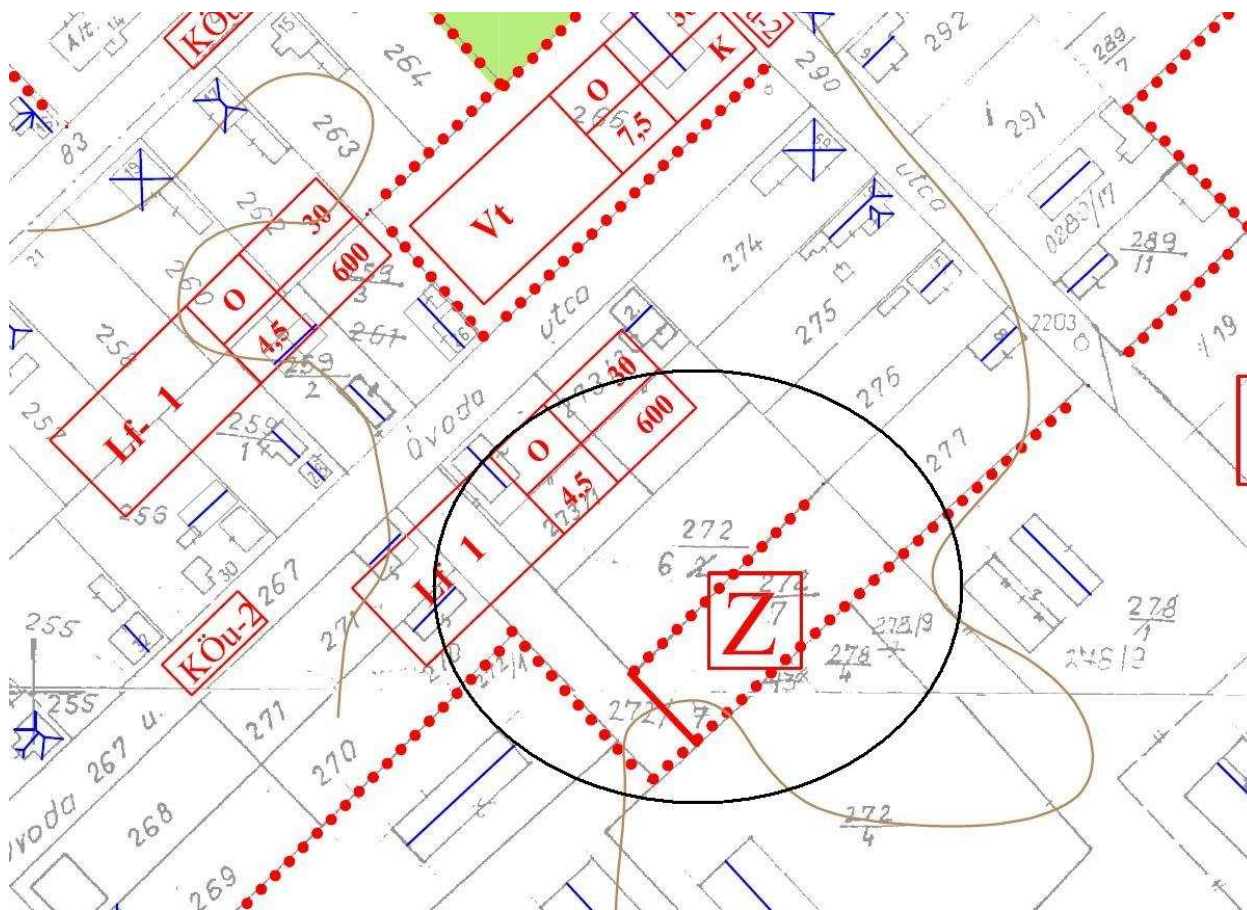
1.	Nagy Tibor	051/39 hrsz-ú ingatlan átsorolása Má övezetből turisztikai, szállásépületet befogadni képes, szakmai vizsgálat és a kérelmezővel való egyeztetés szerint különleges, beépítésre szánt / beépítésre nem szánt övezetbe; az övezeti előírások meghatározása úgy, hogy az ott meglévő épület fennmaradása / továbbépítése engedélyezhető legyen.
----	------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Előzmények: a község déli csücskében, külterületen lévő ingatlanon, korábban építési engedély birtokában, attól eltérően épült egy többszintes épület eredetileg irodának. Az épületet akkor nem fejezték be, a jelenlegi tulajdonos pedig nem tudja befejezni, sem használatba venni, illetve fennmaradási engedélyt szerezni sem rá, mivel az engedélytől a kivitelezés során eltértek. A mostani tulajdonos turisztikai, szállásépület céljára kívánja hasznosítani a területet és környezetét. Az átsorolásnál törekedni kell a környék túlépítésének elkerülésére, ezért a beépíthetőség mértékét korlátozottan kell megállapítani. Az övezeti besorolás megváltozásával a településnek az ún. bioaktivitás értéke nem csökkenhet, ezért a saját területen ennek pótlásáról kell gondoskodnia a kérelmezőnek.



2.	Fémipari Kft	a cég telephelyének (272/6 hrsz) és környezetének övezeti besorolásának megváltoztatása falusias lakóövezet Lf-1-ről gazdasági Gksz-1 övezetre. Az átsorolandó terület méretének meghatározásánál vizsgálni kell a szomszédos vízmű területet és az Óvoda utca két lakóingatlanát is, melyek részben érintettek.
----	--------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Előzmények: a cég területén több épület nincs az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetve, ezek közül némelyik elhelyezkedése miatt jelenleg nem is alkalmas arra, hogy feltüntethető legyen. A cég által használt terület vizsgálatánál meg kell határozni az övezet által lehatárolható terület nagyságát. A szomszédos vízmű terület hátsó fele is használaton kívül van, a Bácsvízzel folytatott előzetes egyeztetés szerint az nem szükséges a víztorony kezeléséhez, működtetéséhez, vagyis akár el is idegeníthető. A vízműterület egy részének átsorolásával az újonnan kialakítandó gazdasági terület kapcsolatba kerülne a mostani gazdasági területekkel, bár a lakóövezet irányában védősáv kijelölésére lehet szükség. A „Z” jelű zöldterület csökkenésével a település bioaktivitás értéke csökken, aminek a pótlásáról gondoskodni kell – lehetőség szerint saját telken.



A településrendezési eszközök módosításáról szóló kormányrendelet előírása szerint a képviselő-testületnek a tervezés előtt döntenie kell az ún. partnerségi egyeztetés szabályairól, amit aztán az egyeztetés során is figyelembe kell venni. Erről az I határozat-tervezet szerinti határozati formában döntést kell hozni.

A fentieknek megfelelően a melléklet szerinti kérelmek és javaslatokkal megindítanánk a településrendezési eszközök módosítását.

A tervezési munkát korábban az Építésműhely Kft. részéről Szilberhorn Erzsébet készítette, akinek a munkájával kapcsolatban jó személyes tapasztalatunk van, ezért ezt a céget szeretnénk ezúttal is felkérni a tervezésre. A tervezési munkára szóló árajánlatot a cég 300.000.- Ft+ÁFA értékben adott.

A kérelmezők beadványukban vállalták, hogy a keletkező költségeket vállalják, aminek keretét a korábbi rendezési tervmódosítás során alkalmazott településrendezési szerződés ad, értelemszerű módosításokkal.

Kérem a Képviselő-testületet a mellékelt határozat-tervezetek elfogadására!

I. Határozat-tervezet

...../2014. (....) ÖH.

A településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök tervezésének és módosításának partnerségi egyeztetési szabályairól

Határozat

Felsőlajos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) 29.§-ban meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök tervezésének partnerségi egyeztetés szabályait az alábbiakban határozza meg:

1. A partnerek köre: A településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, és a településrendezési eszközök Eljr. szerinti tervezési, egyeztetési és elfogadási eljárásaiban a partnerségi egyeztetés résztvevői (továbbiakban: partnerek):

településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia eljárásaiban:

országgyűlési képviselő
önkormányzati képviselők
önkormányzati intézmények vezetői
Bács-Kiskun Megyei Kereskedelmi és Iparkamara
Bács-Kiskun Megyei Agrárkamara
történelmi egyház
Közműszolgáltatók (gáz-, villany-, víz- és csatorna-, hírközlési szolgáltatók)
Tömegközlekedési közszolgáltatók (Kunság Volán, MÁV)

Egyesületek, Civil Szervezetek:

.....

településrendezési eszközök egyeztetési eljárásaiban:

teljes eljárásban: Bács-Kiskun Megyei Kereskedelmi és Iparkamara
Bács-Kiskun Megyei Agrárkamara
Közműszolgáltatók (gáz-, villany-, víz- és csatorna-, hírközlési szolgáltatók)

.....

egyszerűsített eljárásban: Közműszolgáltatók (gáz-, villany-, víz- és csatorna-, hírközlési szolgáltatók)

tárgyalásos eljárásban: az Eljr. 32. § (6) bekezdés a) és b) pont szerinti esetekben a teljes eljárás szerinti partnerek; az Eljr. 32. § (6) bekezdés c) és d) pont szerinti esetekben partnereket nem szükséges bevonni.

Amennyiben a szakmai kérdés megítélésében ezt a polgármester szükségesnek látja, úgy a partnerek körét az egyes eljárásokban bővítheti.

2. A partnerek tájékoztatásának módja, eszköze: Az Eljr. szerinti eljárási szakaszokban a partnereket először írásban keresi meg a polgármester, míg a további szakaszokban a partnereket elektronikusan vagy levélben értesíti a tervezetek honlapon való elérhetőségéről és a szükséges véleménykérésről.

3. Partnerségi egyeztetésben beérkezett javaslatok, vélemények dokumentálása, elfogadásának vagy el nem fogadásának módja, nyilvántartása

A településrendezési eszközök teljes és egyszerűsített eljárásaiban a bevont partnerek megadott határidőben benyújtott írásbeli véleményét az Eljr. szerinti képviselő testületi döntés előkészítésére vonatkozó ügyiratban kell dokumentálni és nyilvántartani, valamint a képviselő testületi előterjesztésben vagy annak mellékleteiben be is kell mutatni.

A településfejlesztési koncepció eljárásában az előzetes tájékoztatási szakaszban és koncepció tervezet véleményezési szakaszában a bevont partnerek megadott határidőben benyújtott írásbeli véleményét az Eljr. szerinti képviselő testületi döntés előkészítésére vonatkozó ügyiratban kell dokumentálni és nyilvántartani, valamint a képviselő testületi előterjesztésben vagy annak mellékleteiben be is kell mutatni.

Az integrált településfejlesztési stratégia tervezetéhez bevont partnerek megadott határidőben benyújtott írásbeli véleményét az Eljr. szerinti képviselő testületi döntés előkészítésére vonatkozó ügyiratban kell dokumentálni és nyilvántartani, valamint a képviselő testületi előterjesztésben vagy annak mellékleteiben be is kell mutatni.

4. Az elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, és településrendezési eszközök nyilvánosságát biztosító intézkedések

A tervek Eljr. szerinti egyeztetési és elfogadási rendje szerinti nyilvánosságot, valamint az egyes eljárási szakaszokban elfogadott tervezetek, tervek hozzáférését a község honlapján kell biztosítani.

5. Nyilvánosság: A településrendezési eszközök teljes eljárásában az Eljr. szerinti véleményezési szakaszban a partnerek megkeresésével egyidejűleg és azonos határidőben a község lakosságának véleményezési lehetőséget szükséges biztosítani a www.felsolajos.hu honlapon keresztül. Az erről szóló felhívást a honlapon kell közzé tenni és a Faluház hirdetőtábláján kell kifüggeszteni. Az így beérkezett véleményeket a partnerek véleményeivel azonos módon kell feldolgozni.

Felelős: Képviselő-testület

Határidő: 2014. március 21.

II. Határozat-tervezet

.../2014. (....) ÖH

Felsőlajos Község Településrendezési Tervének 2014. évi módosítása

1. Felsőlajos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Felsőlajos Község településrendezési tervének 2014. évi módosítását az előterjesztés 1. melléklete szerinti tételekkel készítetteti elő az alábbi módosításokkal:
.....
2. Felsőlajos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a településrendezési terv 2014. módosításához a benyújtott kérelmek esetében a tervezési árajánlat szerinti tervezési díjat 1/2-1/2 arányban viselik a kérelmezők. A költségviselésről településrendezési szerződést kell kötni, melynek megkötésére és aláírására a Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert. A

településrendezési szerződés tartalmára a Képviselő-testület által az előző rendezési tervi módosításhoz jóváhagyott tartalom érvényes, annak értelemszerű módosításával.

3. Felsőlajos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a határozat 1. mellékletében meghatározott feladatra az előterjesztés szerinti tervezői árajánlatot és felhatalmazza a polgármestert a tervezési szerződés megkötésére és aláírására.

Felelős: Képviselő-testület

Határidő: 2014. március 21.

Felsőlajos, 2014. március 18.

Juhász Gyula sk.
polgármester

Beérkezett kérelmek:

<u>ssz.</u>	<u>kérelmező:</u>	<u>kérelem tárgya:</u>
1.	Nagy Tibor	051/39 hrsz-ú ingatlan átsorolása Má övezetből turisztikai, szállásépületet befogadni képes, szakmai vizsgálat és a kérelmezővel való egyeztetés szerint különleges, beépítésre szánt / beépítésre nem szánt övezetbe; az övezeti előírások meghatározása úgy, hogy az ott meglévő épület fennmaradása / továbbépítése engedélyezhető legyen.
2.	Fémipari Kft	a cég telephelyének (272/6 hrsz) és környezetének övezeti besorolásának megváltoztatása falusias lakóövezet Lf-1-ről gazdasági Gksz-1 övezetre. Az átsorolandó terület méretének meghatározásánál vizsgálni kell a szomszédos vízmű területet és az Óvoda utca két lakóingatlanát is, melyek részben érintettek.

Felsőlajos Község Polgármesteri Hivatal
6055 Felsőlajos, Iskola utca 12.

Tisztelt Polgármester Úr!



A következő kérésekkel szeretnék fordulni a Hivatalhoz:

Felsőlajos külterületén a 051/34⁴³ hrsz-ú telkünkön áll egy épület. Az épületet a terület korábbi tulajdonosa építette – sajnos az építési engedélytől eltérő módon. Az épület így szabálytalanul építve, de befejezés nélkül került a birtokunkba. Az épületet eredetileg irodának tervezték, de nem az engedélyes terveknek megfelelően készült el. Időközben megpróbáltuk az épület használatbavételi engedélyét megkérni, de az eltérések miatt ez nem sikerült. Pothelyzet alakult ki a következők miatt: mostanra az építési engedély már lejárt, így építési munkát már nem végezhetünk rajta, de a meglévő állapotában használatbavételi engedélyt nem kaphatunk rá. Az épületre a végleges befejezéshez fennmaradási és továbbépítési engedélyt kellene kérnünk, de a fennmaradási engedély megadása ütközik a jelenlegi HÉSZ-szel, mert az a területet „Má” általános mezőgazdasági övezetbe sorolja, így ez az út sem járható. A korábbi iroda funkció a területen nem elhelyezhető, az épület építménymagassága nagyobb, mint a területre előírt maximum, valamint a beépítési százalék is meghaladja az előírtat.

A szomszédos telken hrsz: 051/34. Felsőlajos Község 178. falusi szálláshelyet üzemeltetünk, erre a tevékenységre rendezkedtünk be, e köré építettük vállalkozásunkat.

Célunk az lenne, hogy ezt a tárgyi épületet is erre a célra használhassuk. Ehhez szükséges lenne, hogy a HÉSZ módosításra kerüljön, hogy a terület az általános mezőgazdasági területből legyen átsorolva olyan más rendeltetésű övezetbe (turisztikai övezet, üdülőtérület, szálláshely) ahol nagyobb építménymagasság (10,5-11 m), nagyobb beépíthetőség (35-30 %) a megengedett, és az adott funkció (szálláshely) elhelyezhető.

A HÉSZ módosításával kapcsolatos költségeket vállaljuk.

Várom kéréseim kedvező elbírálását.



Nagy Tibor

Felsőlajos, 2014.05.05.

Fémipari Kft

6055 Felsőlajos Óvoda út 1/A.
Adószám: 10267257-2-03
Tel/Fax: 76/356-388

Ikt. sz.: **K 049/14**

Tárgy: **Rendezési tervhez kérelem**

Felsőlajos Község Önkormányzat

Felsőlajos

LAJOSMIKSEI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL FELSŐLAJOS		1
Érkezett 20/14 év 05 hó 18... nap		
T/102/12014/ma	 mell
szám:		Előadó: <i>László J.</i>

Tisztelt Önkormányzat!

Cégünk 1989 óta családi vállalkozásként működik a településen. Kezdetben Ikarus buszalkatrészek gyártásával foglalkoztunk, amely az évek során pótalkatrészek gyártására korlátozódott. Jelenleg fő tevékenységünket autóalkatrészek és utánfutó alkatrészek gyártása jelenti. Cégünk idén telephelyfejlesztést tervez, melynek során az üzem csarnokunk bővítésére lenne szükség. Ez okból keresem meg Önöket, mivel céljaink megvalósításához a szomszédságunkban Önkormányzati tulajdonban lévő, Vízmű által birtokolt terület megvásárlására is szükség lenne, melynek helyrajzi száma: 272/7.

Továbbá a rendezési terv módosítására is szükség lenne, mivel ez a terület jelen pillanatban zöldövezet, amelyet gazdasági övezetté kellene nyilvánítani. Továbbá a mi telephelyünk hrsz.: 272/6 is lakóövezetben fekszik és ennek a gazdasági övezetté való módosítására is szükség lenne.

Kérem Önöket a terület megvásárlásával, valamint ezen területek átminősítésének lehetőségeiről megbeszélést tartani szíveskedjenek.

Felsőlajos, 2014. március 14.

Tisztelettel:

FÉMIPARI KFT.
6055 Felsőlajos, Óvoda u. 1/A
Adósz.: 10267257-2-03
Tel./Fax. 76/356-388

Nagy László
Nagy László
ügyvezető