

Izsák Város Polgármesterétől.

Előterjesztés

A Képviselő-testület 2016. július 19-én tartandó ülésére

Tárgy: Izsák város településrendezési eszközeinek ismételt módosítása.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az iskola és a piaccsarnok építése kapcsán ebben az évben már eljárást kezdeményeztünk a településszerkezeti terv és a Helyi Építési Szabályzat módosítására. Azóta újabb kérelmek érkeztek, melyek nyomán újabb módosítás szükséges és ezzel kapcsolatban az alábbi előterjesztéssel élek.

Az egyik kérelmet a **Green- Pro Techt Kft** nyújtotta be, mivel állattartó telepet akarnak építeni pályázati pénzeszközök bevonásával a 0374/9. hrsz-ú ingatlan megosztása utáni földterületeken. A másik kezdeményezést **Kocsis Pál** adta be, mivel a tulajdonát képező 0398/1. hrsz-ú területet szeretné átsoroltatni a jelenlegi gazdasági és erdő besorolásból lakóterület besorolásba. Az átminősítés után 7-8 építési telket kíván kialakítani, ahol az általa foglalkoztatott dolgozók családi házat tudnak építeni. A Harmadik kérelem Az **El Bronco Kft** tulajdonosától Kurcsics Istvántól érkezett, aki kérte, hogy a tulajdonát képező 0433/48. hrsz-ú ingatlan teljes egészében a KG-TU övezetbe kerüljön besorolásra, valamint, hogy a 0437 hrsz-ú, 18 méter szélesre kiszabályozott út és a 0433/48-as telek közötti telekhatár ne változzon- az út szélesítése a szemközti telek irányába történjen. A negyedik kezdeményezés **Huszta Róbertéktől** érkezett, akik a 0298/4. hrsz-ú MK besorolású ingatlannál a jelenleg szabályozott 3 százalékos beépítési szabályt szeretnék emelni, mivel fejlesztéseket szeretnének végezni.

A két módosítási kezdeményezés településrendezési szakmai szempontból aggályos, ezért mindenképpen szükséges a Városi Önkormányzatának településfejlesztési szempontú támogatottsága ahhoz, hogy a módosítások indíthatók legyenek.

1.) A 0374/15 hrsz-ú telek mezőgazdasági területből mezőgazdasági üzemi területbe sorolása (Green Pro-Tech Szolgáltató és Kereskedelmi Kft kérelme)

Van kijelölt, de még nem beépített mezőgazdasági üzemi kijelölés a hatályos tervben, ezért az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés e) pontjával való ütközés: miszerint:

„e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan terület-felhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.”
fennáll.

Fenti jogszabály a tulajdonviszonyokat nem érinti. Az önkormányzat tudja azt bizonyítani, hogy a már kijelölt terület a tervezett beruházás számára nem megfelelő.

2.) A 0398/1 hrsz-ú erdő és gazdasági terület lakóterületi átsorolása (Kocsis Pál kérelme)

Van kijelölt és még nem beépített lakóterület a hatályos tervben ezért fentiekkel megegyező a helyzet.

Gazdasági területbe ékelődött lakóterület szomszédsági problémákat vet fel. A gazdasági terület környezeti normái a lakóterületétől eltérnek. A gazdasági terület megengedőbb környezeti feltételei ellenére a lakóterület határán a szigorúbb lakóterületi értékeket kell betartani, ami a gazdasági tevékenység korlátozását jelentheti. Kérelmező nem részletezte, hogy a lakásépítés milyen formáját kívánja megvalósítani csak a dolgozói számára építendő lakásokra hivatkozott kérelmében.

A kérelem kapcsán a környezet adottságainak ismeretében a 0398/1 hrsz-ú térségben kijelölt gazdasági terület felülvizsgálatának igénye is felmerül.

3.) A 0437 hrsz-ú út kiszabályozottsága, valamint a 0433/48. hrsz-ú ingatlan KG-TU övezetbe történő besorolása. (Kursics Mihály kérelme)

A településrendezési eszközök módosítását végző szakértővel történt egyeztetést ebben az esetben a csatolt melléklet tartalmazza. Időközben kiderült, hogy a 0433/48. hrsz-ú ingatlan teljes egésze KG-TU építési övezetben van jelenleg is, csak túlépítették a telekhatárt. Az úttal érintett területen másik oldalán két helyrajzi szám érintett: a 0451/4. hrsz- kivett tanya és szőlő-2992 m², ami a kérelmező tulajdona. A másik a 0451/1. hrsz- erdő, szántó – 26 hektár 5511 m² és Bognár Péter Béla és társai tulajdonát képezi. Így nem lenne szerencsés ha csak a szemben lévők viselnék az út kiszélesítésének következményeit.

Ettől függetlenül, hogy a probléma megoldódjon módosítani kell a településszerkezeti tervet, mert a jelenlegi állapot szerint nem lehet KG-TU a telephely egésze.

4.) A 0298/4 hrsz-ú ingatlan (Huszta Róbert kérelme)

Ha elindul a módosítás az előző három bármelyike esetében, akkor pontosítani kell a fejlesztési célokat, tervezett idejét, ami csatolható az anyaghoz.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az eljárással kapcsolatos költség 350.000,-Ft + ÁFA. Mivel itt teljes mértékben vállalkozási tevékenység támogatásáról van szó, célszerű megvizsgálni a költségek megosztását az Önkormányzat és a kérelmezők között, vagy átkell hárítani a kérelmezőkre feladatarányosan..

Javasolom a határozat-tervezet elfogadását.

I z s á k, 2016.július 15.

(: Mondok József:)
polgármester

HATÁROZAT-TERVEZET:

- 1.) Izsák Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési eszközök alábbi módosítását kezdeményezi:
 - a) 0347/15 hrsz-ú mezőgazdasági területi telek gazdaságfejlesztési érdekből mezőgazdasági üzemi területbe sorolandó, mivel a telekre tervezett mezőgazdasági üzem másutt nem valósítható meg.
 - b) 0398/1 hrsz-ú telek térségének területfel-használása a telektulajdonosok igényei illetve beruházási szándékai szerint felülvizsgálendő és módosítandó.
 - c) 0433/48. hrsz-ú térség felülvizsgálendő és a beruházási szándékok szerint módosítandó.
- 2.) Az 1.) szerinti módosításokon túli változtatásokra nincs szükség, állami adatok frissítését a teljes körű felülvizsgálat keretében kell elvégezni.
- 3.) Felkéri polgármestert az előírt egyeztetéseket követően a módosítás jóváhagyásának képviselő-testületi előterjesztésére.

Határidő: azonnal, illetve 2016. augusztus 31.

Felelős: Mondok József polgármester

Kurcsics István kérelme (Matyódülöt érintő módosítás)
0433/48 hrsz



Tulajdonos az El Branco Kft telephelyének egészét KG-U jelű turisztikai célú kereskedelmi, szolgáltató területbe kérte sorolni, kezdeményezte továbbá a tervezett 18-mes útsabályozás áthelyezését úgy, hogy az ne telephelyét, hanem a szemben lévő telket érintse.

A terület meglévő beépítettségének és erdősültségének alapján településrendezési szempontból a 0433/48 hrsz-ú térségre vonatkozó településrendezési eszközök felülvizsgálata és módosítása jöhet szóba, amennyiben Képviselő-testület támogatja telektulajdonos kezdeményezését.

Támogatottság esetén korábbi határozat-tervezet 1.) pontjának alábbi c) alponttal való kiegészítésével indítható a tervezés:

„ c) 0433/48 hrsz-ú térség felülvizsgálendő és a beruházási szándékok szerint módosítandó.”