

**Előterjesztés**

**Felsőlajos Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2012. február 6-i ülésére**

**Tárgy:** Felsőlajos Község Településrendezési Terve módosításának előkészítése,  
településfejlesztési döntés

**Az előterjesztést készítette:**

Barkóczy Tamás  
települési főépítész

**Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:**

-

**Törvényességi ellenőrzésre megkapta:**

Muhariné Mayer Piroska  
aljegyző

Kutasiné Nagy Katalin s.k.  
jegyző

## Előterjesztés

### Felsőlajos Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2012. február 6-i ülésére

**Tárgy:** Felsőlajos Község Településrendezési Terve módosításának előkészítése, településfejlesztési döntés

Üsz.: II/96-03/2012.

#### Tisztelt Képviselő-testület!

A 2011. december 8-i ülésen tárgyalt településrendezési terv tárgykörben a testület határozatot hozott arról, hogy a Helvécia Product Kft módosítási kérelmét megvizsgálásra érdemesnek találja. Az állatkert kialakításához szükséges területtel együtt így két módosítási kérelemmel előkészítésre kerülhet a rendezési terv módosítása.

Az azóta eltelt időszakban 2012. január 26-i keltezéssel a Pallaga és Kocsis Kft újabb módosítási igényt jelzett. A kérdés mostani tárgyalásával, a településrendezési terv módosításának jelenlegi szakaszában még egy ütemben kezelhető az előző üléseken támogatott ügyekkel.

A kérelem szerint az 5-ös főút mellett elhelyezkedő 08/40 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolását (jelenleg beépítésre nem szánt, mezőgazdasági terület) beépítésre szánt gazdasági területre (illetve telephely létesítésére alkalmas módon) módosítsa az Önkormányzat a rendezési tervben.

#### **A jelenlegi állapot ismertetése:**

A Pallaga és Kocsis Kft 2011 decemberében vásárolta meg a 08/40 hrsz-ú szántó művelési ágú, beépítésre nem szánt, általános mezőgazdasági övezetbe tartozó ingatlant, használaton kívüli gazdasági épületekkel, udvarral, ahol korábban sertéstelep üzemelt.

A cég közúti áru fuvarozással foglalkozik, melyhez tervezi a területen telephely kialakítását, valamint a jövőben esetleg nem veszélyes anyagok (faapríték, faforgács, mezőgazdasági melléktermékek..) területen történő deponálását.

Az ingatlan gazdasági övezetbe (beépítésre szánt övezetbe) sorolása településrendezési, településfejlesztési szempontok szerint egyáltalán nem javasolt.

Tanyás környezetben helyezkedik el, a meglévő gazdasági területektől távol, önálló zárványként a meglévő mezőgazdasági területekbe ékelődik be. Az 5-ös számú főút közelsége sem használható ki, a főútra önálló közútcsatlakozás a meglévő parkoló csatlakozása és a szemközti út kereszteződés miatt nem létesíthető.

A kérelemben megjelölt ingatlan területe jóval meghaladja a tervezett tevékenység folytatásához szükséges igényeket, így ha a Képviselő-testület annak ellenére, hogy település-szerkezetiileg a módosítási igény nem javasolt, egyéb a településre nézve előnyt jelentő okok miatt mégis támogatná a módosítási kérelmet, javasolom, hogy ne a teljes terület kerüljön gazdasági (beépítésre szánt) övezetbe, hanem a tervezés során lehatárolásra kerülő kisebb terület legyen a vizsgálat tárgya.

A településszerkezetbe nem illeszkedő kialakítás (beépítésre szánt terület zárványa mezőgazdasági övezetben) miatt az egyeztetési eljárás során az állami főépítész valószínűleg szintén ellenvéleményt fog megfogalmazni, a módosítás elvetését fogja javasolni. Vagyis

jelentős a kockázata, hogy a módosítás megterveztetése ellenére elfogadás előtt el kell majd vetni ezt a kérelmet.

További kockázat, hogy ezen egyedi kérelem támogatása esetén a már kijelölt gazdasági területek igénybevétele helyet újabb és újabb (gazdasági területnek kevésbé alkalmas!) mezőgazdasági területek gazdasági övezetbe sorolását fogják kérni a beruházni szándékozók, azaz a település teljesen széttöredezhet! (kihasználva, hogy szántóterület olcsóbban vásárolható, mint gazdasági terület).

Már a Helvécia Produkt Kft kérelmének előterjesztésében olvasható volt azon problémakör kifejtése, hogy a gazdasági területek széttagolása nem kívánatos, azonban ott a már meglévő létesítmény helyhez kötöttsége indokolta a támogatás megfontolását. A szintén korábbi döntés szerinti állatkert kérdésköre teljesen más jellegű, hiszen ott beépítésre nem szánt terület kijelöléséről van szó, amire jelenleg nincs kijelölt helye a településnek. Hasonló okból a korábban kérelmet beadó Kele Attila (Olívia Kft.) kérelme sem került érdemi vizsgálatra – bár formailag az anyag nem kellő kifejtése volt az elvetés alapja a 2011. november 23- ülésen.

Jelen testületi döntés nem a településrendezési terv módosításának a döntése, hanem csak a terv módosításának előkészítésére irányuló ún. településfejlesztési döntés. A tervezési folyamat, illetve az egyeztetési eljárás folyamatában bőségesebb információ fog felhalmozódni, ami alapján a végleges támogató, illetve adott esetben elvető döntés megalapozottan meghozható lesz.

Mindemellett a támogató döntés már következményekkel, illetve költségekkel jár, aminek a viseléséről szükséges dönteni.

Ezek a költségek a tervezési költség, illetve a települési főépítész közreműködésének a díja.

Tekintettel arra, hogy a településtervező Építészműhely Kft. előzetes szóbeli jelzése alapján jelentősen nem emeli a már korábbi tételekhez ajánlott árát, azaz komolyabb többletköltség ezzel a tétellel nem keletkezik, mégis a másik két kérelmezőhöz képes egyenlő bánásmód érdekében az eljárás egyéb költségeihez való hozzájárulásként a korábbiak szerinti 200.000 Ft + ÁFA összeget településrendezési szerződésben rögzítsük.

A kérelmezővel kötendő településrendezési szerződésben a költségeken kívül rendelkezni kell az egyeztetési eljárásban felmerülő kérdések (pl. ún. bioaktivitás pótlás, szükség esetén védőfásítás) megoldási irányáról is. Ezen kívül javaslom, hogy településünk fejlesztési lehetőségeinek beszűkülését megakadályozandó egy olyan kitéttel kössünk szerződést a beruházóval, hogy amennyiben 10 éven belül nem valósul meg a szerződés szerinti beruházással kapcsolatos terület-igénybevétel, akkor lehetőség legyen a terület eredeti övezeti besorolásának a kártalanítás nélküli visszaállítására. Ez nem kötelezettség vagy automatizmus, csak egy lehetőség, ha a fejlesztésre más helyen kellene területet kijelölni (a területekkel való takarékos gazdálkodás kötelezettsége miatt).

Az előterjesztés 1. sz. melléklete a kérelmet, 2. sz. melléklete ábrázolja a helyszínt, a 3. sz. melléklet tartalmazza a szerződés-tervezetet.

A fentiek alapján a következő határozat-tervezeteket terjesztem a T. Képviselő-testület elé:

## I. Határozat-tervezet

**.../2012. (.....) ÖH.**

**Felsőlajos Község Településrendezési Terve módosításának előkészítése, a 08/40 hrsz. ingatlan gazdasági övezetbe sorolásának elvetése**

### Határozat

Felsőlajos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Pallaga és Kocsis Kft kérelmét, amely a 08/40 hrsz-ú ingatlan gazdasági (beépítésre szánt) övezetbe sorolását kéri elveti, tekintettel arra, hogy a tervezett terület felhasználás a település szerkezetébe nem illeszkedik.

**Felelős:** Képviselő-testület

**Határidő:** 2012. február 6.

## II. Határozat-tervezet

**.../2012. (.....) ÖH.**

**Felsőlajos Község Településrendezési Terve módosításának előkészítése, településfejlesztési döntés (a 08/40 hrsz. ingatlan)**

### Határozat

1. Felsőlajos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Pallaga és Kocsis Kft kérelmét, amely Felsőlajos Község Településrendezési Tervének módosítására vonatkozik (a 08/40 hrsz-on telephely létesítésére alkalmas, beépítésre szánt – pl. gazdasági – terület kerüljön kialakításra) a várható előnyök és hátrányok mérlegelésével összességében megvizsgálásra érdemesnek tartja, a rendezési terv módosítását előkészíteti azzal, hogy szükséges megvizsgálni a teljes ingatlan bevonásának szükségességét.
2. Felsőlajos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési szerződés-tervezet 4. pontját az alábbiak szerint fogadja el: *"A módosítási eljárás során felmerülő költséget 200.000.- Ft + ÁFA = 254.000.- Ft mértékben a Kérelmező viseli."*
3. Felsőlajos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert az előterjesztés 3. melléklete szerint településrendezési szerződés aláírására és a településrendezési terv megrendelésére.

**Felelős:** Képviselő-testület, polgármester

**Határidő:** 2012. február 6.

Felsőlajos, 2012. február 01.

Juhász Gyula s.k.  
polgármester

Előterjesztés 1. melléklete

A kérelem

2012. JAN. 31

**PALLAGA ÉS KOCSIS FUVARÓZÓ KFT.**

H-6050 Lajosmizse, Kossuth Lajos utca 127.

Telefon: 0630/370-9619

cégjegyzék szám: 03-09-115791, adószám: 14236464-2-03

Felsőlajos Község Önkormányzata  
 H-6055 Felsőlajos, Iskola utca 12.

**Juhász Gyula Polgármester Úr részére**

Tárgy: településrendezési terv módosítása  
 hrsz.: 08/40

Községi Önkormányzat Felsőlajos	
Erkezett: 2012. év ... 01 ... hó 30. nap	
2012/123/12012	...../..... mell.
Lapszám: 3	Előadó: Kocsis G.

Tisztelt Polgármester Úr!

2011. decemberében megvettem a Felsőlajos külterületén található 08/40 helyrajzi számú ingatlant, amely alapvetően szántó művelési ágú, gazdasági épületekkel, udvarral. Az ingatlan korábban sertéstelepként üzemelt, és a beépítésre nem szánt, általános mezőgazdasági övezetbe (Má) tartozik.

**Polgármester Úron keresztül, kérném a tisztelt Közgyűlést, hogy telephely kialakítása érdekében az ingatlant sorolják át gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató (GKSZ) övezetbe!**

Kérésemet az alábbiakban indoklom:

Cégem jelenleg lajosmizsei székhellyel, ill. telephellyel rendelkezik. Megfelelő infrastruktúra kialakítása után, szándékomban áll a tevékenységet Felsőlajosra áthelyezni. A cég fő tevékenysége közúti áru fuvarozás. Ezáltal min.: 3 db nyerges vontató szerelvény és 1 db teleszkópos rakodógép számára elegendő hely kialakítását kell megoldanunk. Ezen kívül terveinkben szerepel (szorosan tevékenységünkhöz kapcsolódva) nem veszélyes anyagok depózása, kezelése, melyek nevezetesen faapríték, faforgács, fűrészpor, mezőgazdasági melléktermékek. Ezen anyagok megfelelő arányban vegyítés után hőerőművi fűtőanyagként kerülnek beszállításra a Mátrai Hőerőmű Zrt. telephelyére.

Különös tekintettel a község útjainak állapotára és a környéken élők nyugalma, teherautóinkkal a „Határ út” felől közelítenénk meg a telephelyet.

Bízunk benne, hogy a község vezetésével szorosan együttműködve, mindkét fél számára gyümölcsöző kapcsolat jöhet létre. Járműveink súlyadójának bevételei mellett komoly iparűzési adóbevétel is realizálódhat a községnek, ill. reményeink szerint új munkalehetőséget is tudunk biztosítani. Jó érzéssel tölt el az a tudat, hogy kis mértékben ugyan, de hozzájárulhatunk e szép település fejlődéséhez.

**PALLAGA ÉS KOCSIS FUVARÓZÓ KFT.**  
H-6050 Lajosmizse, Kossuth Lajos utca 127.  
Telefon: 0630/370-9619  
cégjegyzék szám: 03-09-115791, adószám: 14236464-2-03

---

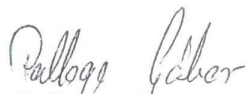
A Helyi Építési Szabályzatot olvasva láttuk, hogy néhány éve módosításként a különleges területek közé lett besorolva 17/A § Mezőgazdasági üzemi övezet. Számunkra a fentiekben említett elsődleges tevékenységünk a legfontosabb. Azonban felvetődött annak a lehetősége is, hogy a korábbi sertéstelep építményeit felújítva ezt a tevékenységet is folytatnánk a telephelyen.

Nem egyértelmű számunkra, hogy a fentiekben kifejtett céljaink megvalósítására mely övezeti besorolás lenne a legmegfelelőbb. Kérem a tisztelt Polgármester Úr segítségét ez ügyben, és kérésünk tolmácsolását a Közgyűlés felé.

Lajosmizse, 2012. január 26.

Köszönettel:

**PALLAGA ÉS KOCSIS KFT.**  
6050 Lajosmizse, Kossuth L. u. 127.  
Banksz.: 51700162-11078373  
Adószám: 14236464-2-03



Pallaga Gábor

ügyvezető

Pallaga és Kocsis Kft.

Melléklet: 1 db helyszínrajz

**Előterjesztés 2. melléklete**  
**Az ingatlan elhelyezkedése**

...-ei Földhivatal  
 Kecskemét  
 6000, Fecske utca 25.

## Térképmásolat

Iktatószám: 1/137/2012

Méretarány: 1:4000

Vetület: EO V

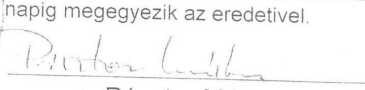
Szelvényszám: 56-334-4

FELSŐLAJOS, külterület 8/40



Ez a hiteles térképmásolat (földmérési adat) a keltezését megelőző napig megegyezik az eredetivel.

Kecskemét, 2012. január 17.

  
 Pásztor Márta



## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött  
egyrésről:

név: Felsőlajos Község Önkormányzata  
székhely: 6055 Felsőlajos, Iskola u. 12.  
KSH azonosító: 15540306

Bank: .....

Számlaszám: .....

képviseli: Juhász Gyula polgármester

– továbbiakban: **Önkormányzat**

másrészről

név: «**kérelmező**»

székhely: «Cím»

cégjegyzékszám: .....

adószám: .....

képviseli: .....

– továbbiakban: **Kérelmező**

között a mai napon az alábbi tartalommal és feltételekkel:

1. Kérelmező tulajdonát képezi a Felsőlajos, **08/40** hrsz alatti ingatlan, alapterülete: **2.9928** m<sup>2</sup>, amely Felsőlajos Község jelenleg hatályos településrendezési terve szerint beépítésre nem szánt, **Má jelű mezőgazdasági terület, általános övezetben van.**
2. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A §-a szerinti jelen településrendezési szerződéssel a felek megállapodást kötnek abból a célból, hogy az 1. pont szerinti ingatlanra vonatkozóan Önkormányzat **telephely** létesítésére alkalmas módon, beépítésre szánt terület kijelölésével változtassa meg a településrendezési tervet.
3. A 2. pont szerinti településrendezési tevékenység alapja Kérelmező által benyújtott kérelem, melyben foglaltak szerint az 1. pont szerinti terület igényelt szabályozási módosítás: *beépítésre szánt, gazdasági övezet.*
4. A módosítás során felmerülő eljárási és egyéb költséget 200.000.- Ft + ÁFA = 254.000.- Ft, azaz kettőszázötvennégyezer forint értékben – Kérelmező viseli.
5. A 4. pontban rögzített fizetési kötelezettség előre esedékes, melyet Kérelmező Önkormányzat költségvetési elszámolási számlájára köteles megfizetni a jelen szerződés hatályba lépését követően, legkésőbb 15 napon belül. Amennyiben Kérelmező 15 napon belül fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, jelen szerződés hatályát veszti, megszűnik, nem áll be Önkormányzat jelen szerződésben vállalt kötelezettsége. A fentiekről Önkormányzat Kérelmezőt írásban értesíti.
6. Kérelmező a 4. pont szerinti díjat átutalással fizeti meg Önkormányzat .....- nél vezetett számlájára.
7. Önkormányzat az összeg befizetését követően haladéktalanul vállalja a településrendezési terv megrendelését, és a településrendezési terv módosítási eljárás megindítását, lefolytatását.
8. Kérelmező vállalja a tárgyi területen, illetve indokolt esetben Felsőlajos Község közigazgatási területén más, lehetőség szerint saját tulajdonú területen szükségessé váló, az egyeztetési, véleményezési eljárás során előírásra kerülő szabályozási, kompenzációs



elemek (pl. védőfásítás, bioaktivitás-pótlás stb.) megvalósítását. Amennyiben saját területen ez nem biztosítható, úgy vállalja az ehhez szükséges terület biztosítását.

9. Kérelmező tudomásul veszi, hogy amennyiben jelen településrendezési szerződés 2. és 3. pontban meghatározott célját a szerződés hatályba lépésétől számított 10 éven belül nem valósítja meg, úgy Önkormányzat további kártalanítás nélkül jogosult a megváltoztatott övezeti besorolás eredeti, 1. pont szerinti állapot visszaállítására. Kérelmező kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az 1. pont alatt ingatlant elidegeníti, akkor a jelen szerződésben megjelölt kötelezettséggel terheltlen teszi azt, amelyről köteles az új tulajdonost tájékoztatni.
10. Önkormányzat fenntartja magának a jogot, hogy amennyiben a véleményezési, egyeztetési eljárás során a módosítással (kérelemmel) kapcsolatban negatív (elutasító, kifogásoló, nem javasló, feloldatlan, feloldhatatlan) vélemény, észrevétel érkezik; úgy a módosítást (kérelmet) elvesse. A kérelem elvetése esetén a 4. pont szerinti költség nem jár vissza.
11. Felek esetleges jogvitájuk elbírálására – hatáskörtől függően – a kecskeméti Városi Bíróság és a Bács-Kiskun Megyei Bíróság illetékességét kötik ki.
12. Jelen szerződés aláírására Felsőlajos Község Önkormányzatának polgármesterét Felsőlajos Község Önkormányzat képviselő-testületének .....sz. határozata jogosítja fel.

Felek a jelen szerződést, mint ügyleti akaratukat minden tekintetben megfelelően rögzítő dokumentumot – képviselet esetén a képviseletre vonatkozó szabályok figyelembe vételével - jóváhagyólag írják alá.

Felsőlajos, 2012. február....

**Juhász Gyula polgármester**

**Kérelmező**

**Felsőlajos Község Önkormányzata képviseletében**

**képviseletében: .....**