

Előterjesztés**Felsőlajos Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2011. december 8-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 2011. december 8-i ülésére

Tárgy: Felsőlajos Község Településrendezési Terve módosításának előkészítése, településfejlesztési döntés

Üsz.: II/811/07/2011.

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2011. november 28-i ülésen tárgyal településrendezési terv tárgykörben a II. számmal jelölt ügyben (Helvécia Product Kft) 50/2011. (XI.28.) ÖH számon a testület határozatot hozott arról, hogy nem támogatja a kérelmet kellő előkészítés, illetve részletes indokolás hiányában. A kérelmező 2011. december 2-i beadványában némiképp kibővítette indokolását, ezért javaslom a kérdés ismételt tárgyalását, mivel a településrendezési terv módosításának jelenlegi szakaszában még egy ütemben lenne kezelhető a múlt ülésen támogatott állatkert ügyével.

A kérelem szerint a volt Avipak telephellyel szomszédos 03/8 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolását (jelenleg beépítésre nem szánt, mezőgazdasági terület) beépítésre szánt gazdasági területre módosítsa az Önkormányzat a rendezési tervben.

A jelenlegi állapot ismertetése:

A Helvécia Product Kft telephelyén korábban az Avipak Kft csomagolóanyag előállító kisüzeme működött. A helyszín korábban nem volt gazdasági (ipari) terület, a spontán körülmények között kialakult üzem telephelyét a 2005-ös ún. OTÉK alapú rendezési terv „ismerte el” gazdasági övezetként, dokumentálva és egyben bővítési lehetőséget is biztosítva a tevékenységnek.

A telephely tervezett lakóövezetbe ágyazódva helyezkedik el, ami megnehezíti, megfontolandóvá teszi a gazdasági tevékenység túlzott kiterjesztését – megállapítva ugyanakkor, hogy a lakóövezet kialakulása nem kezdődött meg, illetve a középtávú jövőben (3-5 év) nem is várható.

A Kft tulajdonában lévő, jelenleg is Gksz övezetbe sorolt ingatlan útszabályozással csökkentett területe közel 4500 m², melyből jelenleg közel 900 m² épülettel beépített, ez körülbelül 20 %-os beépítettségnek felel meg. Az övezeti előírás szerint 50% a maximális beépíthetőség, így még ezen az ingatlanon még további 1350 m² alapterület építhető be elvileg, ami bőven elég a tervezett bővítések megvalósításához – az ugyan tény, hogy az ingatlan alakja és a meglévő épületek elhelyezkedése ennek tényleges megvalósítását nehezíti.

A decemberben beérkezett kérelem kiegészítés alapján zöldség-gyümölcsfeldolgozó üzem építését is tervezi a Kft a területen, 1200-1400 m² nagyságban. A szomszédos 95/14 hrsz-ú ingatlan Gksz övezetbe tartozó részének megvásárlásáról tárgyalásban vannak annak tulajdonosával, aki nem zárkózott el az eladástól. Ennek az ingatlannak közel 3000 m²

területű része tartozik az övezetbe, ahol 50%-os beépíthetőséggel 1500 m² alapterületen a tervezett 1200-1400 m²-es komplexum megvalósítható – ennek a telekrésznek a bevonása már orvosolná a telekalakból és geometriából eredő problémákat is.

Mindemellett megfontolandó, hogy a bővítésre kijelölt terület megszerzésével kapcsolatos várható problémák, a jelenlegi fejlesztést nehezítő beépítési, geometriai adottságok problémájának feloldására községünk megvizsgálja a kérelem szerinti ingatlanon a gazdasági terület kiterjesztésének lehetőségét.

A kérelemmel kapcsolatban meg kell még említeni, hogy a település szerkezete szempontjából nem szerencsés helyen van a telephely, mivel az aszfaltburkolatú úton csak a település lakóutcáin keresztül közelíthető meg. Itt a gazdasági tevékenység túlzó kiterjesztése zavaró hatással lesz a megközelítés irányába eső ingatlanok lakóira nézve.

További, a telep fekvéséből adódó probléma, hogy egy szerkezeti jelentőségűnek tervezett utca áthelyezését, helyének átgondolását jelentené, mivel a Fő utca, Kertész utca, (majdani) Jonatán utca lezárását és Akácfa utcára való kivezetését megakadályozná a gazdasági terület kért irányba való kiterjesztése.

A kérelemben megjelölt ingatlan óriási területű és a fent jelzett szerkezeti problémák egyik megoldása lehet, ha nem a teljes terület kerül gazdasági övezetbe, hanem a tervezés során lehatárolásra kerül egy kisebb, ám a fejlődést mégis lehetővé tevő bővítés lesz a vizsgálat tárgya.

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 mostani döntés is 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 múlt testületi ülésen már a rendezési terv egy másik tétellel való módosításáról döntöttünk, a költség csak kisebb mértékben növekszik. Az akkori ajánlat szerinti 350.000 Ft+ÁFA összegről 400.000 Ft+ÁFA összegre, amit javaslok, hogy a két kérelmező egyenlő, fele-fele arányban viseljen. Azon az ülésen javasoltam, hogy a települési főépítész költségét a település vállalja át, ezt a javaslatomat továbbra is fenntartom. Ezzel az állatkertet terhelő tervezési díj is automatikusan mérséklődik, azaz a 49/2011. (XI.28.) ÖH határozat alapján megkötendő szerződésben a tervezési díj szintén 200.000.- Ft+ÁFA-ra csökken.

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 javaslok, 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:

Határozat-tervezet

.../2011. (.....) ÖH

Felsőlajos Község Településrendezési Terve módosításának előkészítése, településfejlesztési döntés

Határozat

1. Felsőlajos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Helvécia Product Kft kérelmét, amely Felsőlajos Község Településrendezési Tervének módosítására vonatkozik (a 03/8 hrsz-on beépítésre szánt gazdasági terület kerüljön kialakításra) a várható előnyök és hátrányok mérlegelésével összességében megvizsgálásra érdemesnek tartja, a rendezési terv módosítását előkészíteti azzal, hogy indokolt megvizsgálni a teljes ingatlan bevonásának szükségességét.
2. Felsőlajos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a településrendezési szerződés-tervezet 4. pontjában: *A módosítás során felmerülő költségeket a kérelmező viseli.*
3. Felsőlajos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert az előterjesztés 3. melléklete szerinti és a határozat 1-2 pontjában foglaltaknak megfelelő településrendezési szerződés aláírására és a településrendezési terv megrendelésére.

Felelős: Képviselő-testület

Határidő: 2011. december 8.

Felsőlajos, 2011. december 02.

Juhász Gyula sk.
polgármester

Előterjesztés 1. melléklete
A kérelem



Helvécia Product

Helvécia Product Kft.

6055 Felsőlajos, Kertész utca. 35.
www.helveciaproduct.hu

Szám: 26/2011.

Juhász Gyula Polgármester úr részére!

Felsőlajos

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Képviselőtestület!

A Helvécia Product kft 10 főt foglalkoztat a Felsőlajos kertész utca 35 szám alatti italgyárában, melyek közül a legnehezebben munkát találó szakképzés nélküli és az 50 évet betöltött állománycsoportból tevődik ki a létszám kétharmada. Az üzemben jelenleg két töltősor működik és naponta kb harmincezer palack italt tudunk gyártani. A magyarországi piacra szánt termékeink közül az alacsonyabb árkategóriába tartozó szeszes italok alkotják a nagyobb hányadot és csak kisebb részben tudunk értékesíteni prémium kategóriába tartozó érlelt pálinkákat. Ahhoz, hogy ez a trend megforduljon további fejlesztésekre lesz szükség.

Tavasszal szeretnénk egy korszerű pálinka érlelőt építeni a jelenlegi kompresszor ház helyére. A gyártáshoz szükséges göngyölegek biztonságos tárolására egy könnyűszerkezetes épületet kell felhúzni.. Ezzel a beruházással nagyjából teljesen kihasználjuk a jelenleg rendelkezésünkre álló területet. Tárgyalásokat folytattunk az italgyár közvetlen szomszédságában lévő (jelenleg levendulás terület külföldi tulajdonosával, aki elsőre nem zárkózott el a terület elidegenítésétől, de mivel már régebb óta él külföldön, a részletek megtárgyalásával egy budapesti ügyvédi irodát bízott meg. Azonban ha meg is tudunk állapodni a jelenlegi tulajdonos képviselőjével az a terület nem elegendő az általunk tervezett további fejlesztések kivitelezésére.

Az italgyár közeli tevei között szerepel a térségben egy komplex zöldség gyümölcs feldolgozó üzem építése, támaszkodva a környék zöldség gyümölcs termelőinek és a háztartások eladásra szánt termékeire. A komplexum a fejlesztések teljes befejezése után kb 1200-1400m² beépítését jelenti.

Ez a nagyságrend túl mutat, a jelenleg ismert lehetőségeinken ezért kérjük a 03/8 hrsz-ú terület ipari övezetté történő átminősítését.

A beruházást 2013-ban szeretnénk elkezdni számítva az Európai uniótól az elkövetkező három évben lehívható 3500 milliárd Euró támogatásra és reményeink szerint 2015 nyarán termő gyümölcsök egy része már ebben az üzemben kerül feldolgozásra. A csúcs idényben mintegy harminc ember részére nyújtunk foglalkoztatást-, a feldolgozásra szánt gyümölcs termesztésével, pedig 250-300 fő részére nyújtunk jobb és kiszámíthatóbb megélhetést.

A helyben termesztett szokásos gyümölcsökön kívül szinte minden féle gyümölcs feldolgozható lesz az üzemben a csipkebogyótól kökényen át áfonyáig.

Terveink szerint júniustól naponta 12-20 tonna gyümölcsöt dolgozunk fel a gyümölcs mennyiségétől függően március-május végéig. Ebből naponta készülhet 2600 üveg lekvár vagy dzsem, 5000kg aszalvány, vagy 500 liter pálinka.

Aminek meg kell épülni ahhoz, hogy a fenti célok teljesüljenek: lekvárfőző, aszaló terem, pálinka főzde, levendulaolaj -főzőház. Ezek kiszolgálásához : mázsaház, zöldség-gyümölcs fogadóter feldolgozó színek és épületek mosó osztályozó, göngyöleg raktár ,tároló raktár csomagoló palackozó üzem, kamion-, teherautó és más szállítójármű parkoló személygépkocsi parkoló és egy irodaház.

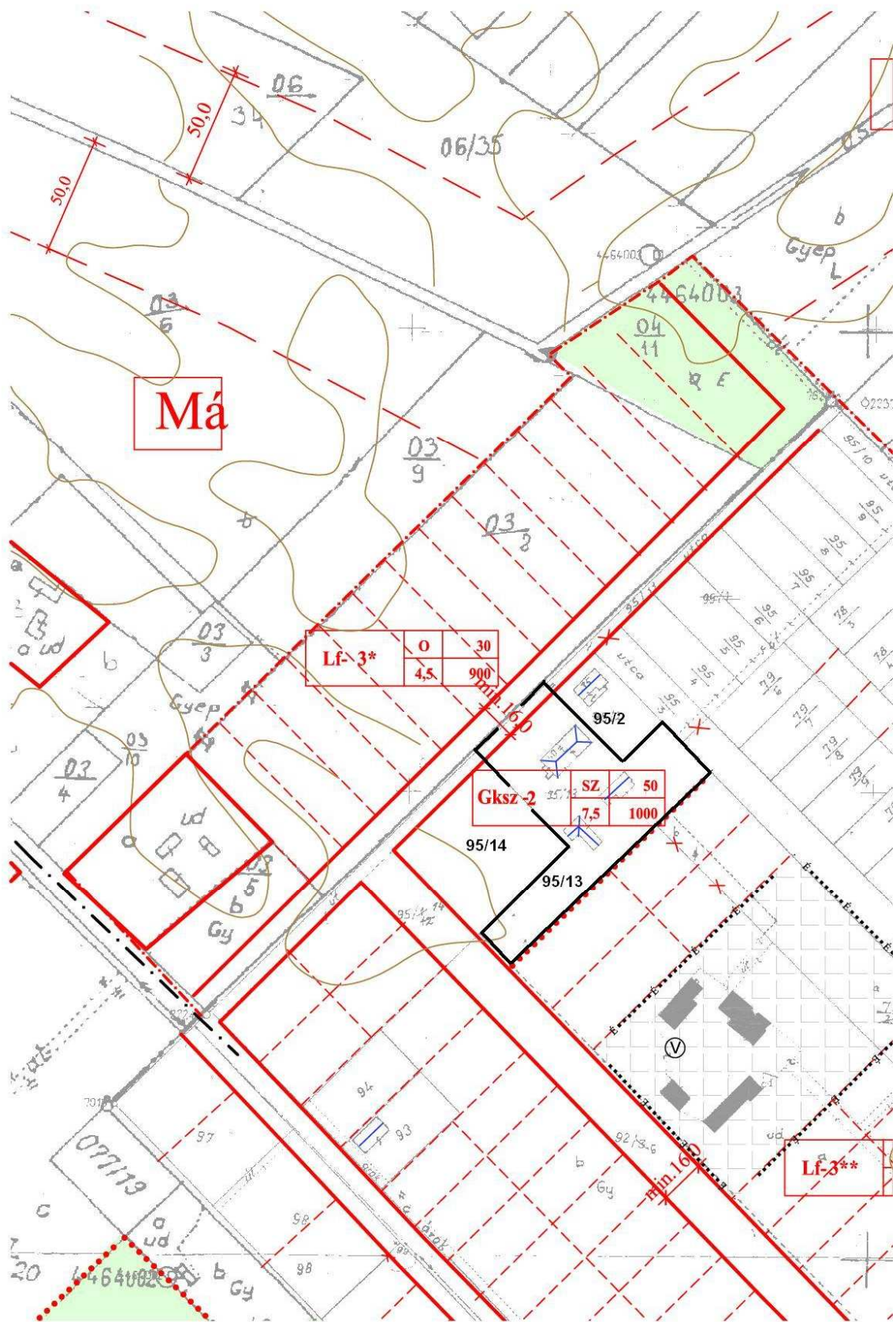
A fenti célok megvalósításához kérem a tisztelt képviselőtestület támogatását!

Felsőlajos 2011-12-01.



Dienes Béla
tulajdonos

Előterjesztés 2. melléklete
A jelenlegi szabályozás



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**

másrésről

név: «**kérelmező**»

székhely: «Cím»

cégjegyzékszám:

adószám:

képviseli:

– továbbiakban: **Kérelmező**

között a mai napon az alábbi tartalommal és feltételekkel:

1. Kérelmező tulajdonát képezi a Felsőlajos, **03/8** hrsz alatti ingatlan, alapterülete: **2.1058** m², amely Felsőlajos Község jelenleg hatályos településrendezési terve szerint **Lf-3* jelű falusias lakóövezetben** 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 **italgyár, zöldség-gyümölcsfeldolgozó üzem** létesítésére alkalmas módon 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 költséget – településrendezési terv módosítása 200.000.- Ft + ÁFA 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 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-testületéneksz. 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, 2011. december

Juhász Gyula polgármester

Kérelmező

Felsőlajos Község Önkormányzata képviseletében

képviseletében: