

**Előkészítők:** Boruzs Bernát megbízott főépítész,  
Kissné Barta Piroska Városfejlesztési és  
Gazdálkodási irodavezető

**Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:**  
Dr. Kiss Imre jegyző

## ELŐTERJESZTÉS

Hajdúnánás város településrendezési eszközeinek teljes körű felülvizsgálati tervanyagának bemutatása és a tervezési folyamat ismertetése

Hajdúnánás Város településrendezési eszközeinek teljes körű felülvizsgálata folyamatban van.

A településrendezési eszközök közül a településfejlesztési koncepció 122/2012 (III. 7.) számú Képviselő-testületi Határozattal jóváhagyást nyert, melynek III. fejezete tartalmazza a településrendezési programot.

A programban meghatározottakra alapozva került elkészítésre a Civisterv Bt, Zsemleri István településtervező által a településszerkezeti terv és a szabályozási terv munkaközi anyaga, mely bemutatásra, ismertetésre kerül.

A bemutatás célja, hogy a véleményezési dokumentáció olyan tartalommal készüljön el, melyet a képviselő-testület megismert és tartalmával, megoldásaival egyetért.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) alapvetően módosította a településfejlesztés és településrendezéssel kapcsolatos fogalmakat, illetve a településfejlesztési eszközök egyeztetésének és elfogadásának eljárási szabályait újra szabályozta. Többek között döntött arról, hogy az e rendelet (R. 45 § (3) bek.) hatálybalépésekor már elkészült, de még el nem fogadott, vagy az egyeztetés alatt lévő településrendezési eszköz elfogadásáról az Étv. 2012. december 31-én hatályos szabályainak, és az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően 2013. december 31-ig gondoskodni kell.

A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a fentebb hivatkozottak alapján 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök módosítás nélkül, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével - 2018. december 31-ig alkalmazhatók.

Az R. 16. §. (1). bekezdése alapján az önkormányzat a településszerkezeti tervet legalább 10 évente, a helyi építési szabályzatot legalább 4 évente áttekinti, ellenőrzi és dönt arról, hogy azt továbbra is változatlan tartalommal alkalmazza, módosítja, vagy újat készít.

A településrendezési eszközök egyeztetési anyaga elkészítésre került, - mely megtekinthető a Városfejlesztési Irodában, illetve a külsős bizottsági tagok mellékletként CD lemezen megkapták - ezért javaslom a fentebb hivatkozottak alapján, a jelenlegi szabályok szerint kerüljön véleményezésre a településrendezési terv 2012 évi felülvizsgálata, mivel a 2013. január 1-jén e tárgyban hatályba lépő kormányrendelet lehetőséget ad arra, hogy a folyamatban lévő településrendezési tervet a jelenleg érvényes törvényi előírások alkalmazásával legkésőbb 2013. december 31-ig elfogadhassa a képviselő-testület, majd azt 2018. december 31-ig változatlan tartalommal alkalmazzon.

A **tervezés** és az elfogadás **folyamata** az alábbi:

- Előzetes véleménykérések, állásfoglalások beszerzése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 9. § 2 (a-c) előírásainak megfelelően. (Megtörtént.)
- Településfejlesztési koncepció elkészítése és jóváhagyása. (Megtörtént.)
- Véleményeztetési eljárás - a készítés alatt lévő településrendezési tervet és helyi építési szabályzatot a polgármesternek - külön jogszabályban meghatározottak szerint - véleményeztetnie kell a tervtanáccsal, illetve az elkészített helyi építési szabályzatot és településrendezési terveket a megállapítás, illetve a jóváhagyás előtt a polgármesternek véleményeztetnie kell a külön jogszabályban meghatározott közigazgatási, az érintett települési önkormányzati és az érdek-képviselői szervezetekkel, valamint az egyesületekkel, amelyek 22 munkanapon belül adhatnak írásos véleményt. (Étv 9. § (3) bek.):

- Településszerkezeti terv és leírás (munkaközi terv dokumentálva)
- Helyi építési szabályzat és mellékletei, szabályozási tervek (munkaközi terv dokumentálva)
- Az alátámasztó munkarészekkel kiegészített komplett véleményezési dokumentáció alapján kerül megküldésre véleményezésre a megbízott állami főépítész részére, valamint a véleményezési eljárásban részt venni kívánók számára.

A véleményezési eljárást 2013. január 31-ig kívánjuk megindítani, a tervező által a Képviselő-testület döntésnek megfelelően és az alapján készített és dokumentált véleményezésre alkalmas előterjesztési tervanyag alapján.

Az eltérő vélemények tisztázása érdekében a polgármesternek egyeztető tárgyalást kell tartania, amelyre a hely és az időpont megjelölésével a véleményezési eljárás valamennyi érdekeltjét a tárgyalás előtt legalább 8 nappal meg kell hívnia. Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell valamennyi elfogadott és el nem fogadott véleményt azok indokolásával együtt. (Étv. 9. § (4) bek.).

- Előterjesztési terv és irat anyag összeállítása:  
A véleményezési eljárás befejezése után a településrendezési eszközöket az elfogadásuk előtt - a beérkezett, de el nem fogadott véleményekkel és azok indokolásával együtt legalább egy hónapra a helyben szokásos módon közzé kell tennie azzal, hogy az érintettek a közzététel ideje alatt azokkal kapcsolatban észrevételt tehetnek, továbbá meg kell küldenie szakmai véleményezés céljából az állami főépítész részére.
- Közzemlére tétel (legalább 30 napig az Étv. 9. § (6) bek.)
- Megküldése az állami főépítésznek szakmai véleményének megkérése céljából (Étv. 9. § (6) bek. b.) pontja)
- Az előterjesztési anyag a véleményezési eljárást követően kijavított, ill. módosított terv és iratanyag.
- Előterjesztési anyag fentiek szerinti *javítása* és a kijavított anyag előterjesztése Képviselő-testületi jóváhagyás céljából.

A Képviselő-testülettel ismertetni kell:

- Állami főépítész szakmai véleményét
- Közzemle alapján az érdekeltek észrevételeit, az elfogadott és el nem fogadott észrevételekről ismertetni kell a Képviselő-testülettel, majd javaslatot kell összeállítani Képviselő- Testületi döntés céljából.

A településrendezési eszközök jóváhagyására akkor kerülhet sor, ha a Képviselő-testület határozattal állást foglal az elfogadott és el nem fogadott észrevételekkel kapcsolatban és megismerte az állami főépítész szakmai véleményét.

Településrendezési eszköz a véleményeztetési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el. A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat - legkorábban a megállapításuktól számított 30. napon léptethetők hatályba.

Az elfogadást követően 10 munkanapon belül a polgármesternek gondoskodni kell a helyi építési szabályzat, a településrendezési tervek és a beérkezett vélemények figyelembe nem vétele indokolásának az önkormányzat honlapján való – közzétételéről, illetve az elfogadást követően 10 munkanapon belül meg kell küldeni a helyi építési szabályzatot, a településrendezési terveket és a beérkezett vélemények figyelembe nem vételének indokolását az azok véleményezésében részt vett államigazgatási szerveknek és szakmai vizsgálat céljából az állami főépítésznek.

**A most bemutatásra kerülő anyagot munkaközi anyagnak kell tekinteni, ami annyit jelent, hogy az módosítható az eljárás ezen szakaszában minden olyan tekintetben, ami szakmailag indokolt.**

A bemutatott terv és iratanyag nem teljes körű ugyan (örökségvédelmi hatástanulmány készítése folyamatban), de minden olyan adatot tartalmaz, (elsősorban jóváhagyandó munkarészeket) mely alapján a továbbtervezést illetően állást lehet foglalni. A településszerkezeti terv és szabályozási terv is a város teljes igazgatási területére készült.

**A településszerkezeti terv** és leírása a településrendezési a településrendezési eszközök *határozattal jóváhagyandó része*. A terv alkalmazása a városra nézve kötelező.

Tartalmazza mindazokat az adatokat (területfelhasználás, infrastruktúra-hálózat, védendő természeti és természetközeli területek, településszerkezet, kulturális örökség, stb.) amelyeket a város előre látható fejlesztése szükségessé tesz.

**A jelenleg érvényes településszerkezeti tervhez képest a bemutatott anyag az alábbi jelentősebb módosításokat tartalmazza:**

- A várost délről, keletről és északról elkerülő út nyomvonala
- A gazdasági területek – természetvédelmi okokból – átcsoportosítása.
- Az üdülőterületek rendezése.
- Tedej településrész rendezése
- Védett településszerkezet terület-felhasználásának korrekciója.
- Lakóterület-fejlesztésének mérséklése.
- Természeti és természetközeli területek pontosítása.

A terv figyelembe veszi az Országos Területrendezési Tervet, valamint Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Tervét is. (Számításokkal igazolva azok betartását.)

**A szabályozási terv(ek), mint a Helyi Építési Szabályzat melléklete *rendelettel megállapítandó munkarész*.** Az építési engedélyezési eljárásoknak ez a munkarész képezi az alapját. A helyi építési szabályzat kifejezetten az építési előírásokat tartalmazza, ezért az ismertetésre kerülő helyi építési szabályzatot önkormányzati rendeletekkel kell kiegészíteni úgy, mint:

- Parkolási rendelet,
  - Helyi természeti és építészeti értékek védelméről szóló rendelet,
  - Környezetvédelmi helyi rendelet,
- melyeket a helyi építési szabályzat életbelépését követően érdemes és szükséges megalkotni. Ezek a kiegészítő rendeletek ugyanis nem igénylik a véleményezési eljárás lefolytatását.

**A jelenleg érvényes HÉSZ-hoz képest jelentősebb eltérések:**

- A fürdő és környékének szabályozása,
- Mezőgazdasági telepek, majorok státusának rendezése (az érdekeltek kérelmének figyelembevételével), beépítésre szánt különleges területként szabályozva.
- Védett településszerkezet területének árnyaltabb szabályozása.
- Közlekedési rendszer átalakulásának szabályozása.

- Gazdasági területek rendezése, pontosítása.

A helyi építési szabályzat tervezete a jelenlegi terv használata során szerzett tapasztalatokat igyekszik hasznosítani, jobban alkalmazkodva a város adottságaihoz, elsősorban a beépítettség intenzitásának mérséklésére alapozva.

A lélekszám várható alakulása ui. nem indokolja a beépítés intenzitásának jelentős növelését, a város megfelelő beépítésre szánt területtel, tartalékterületekkel rendelkezik. Elsősorban a minőségi fejlesztés irányában szabályoz.

A mezőgazdasági területek szabályozásánál elsősorban a jó minőségű termőföldek védelme érdekében a beépíthetőség koncentráltabb elhelyezésére törekedve. (Beépíthető földrészlet nagyságának növelése, a korszerű, gépesített mezőgazdaság kialakítása érdekében.)

Szőlőskertek területének védelme érdekében szigorításra javasoljuk a beépítés és a lakásépítés lehetőségét.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a környezeti vizsgálatot az alátámasztó munkarész tartalmazza. A véleményezési eljárást követően a megtett észrevételek alapján derül ki, hogy környezetvédelmi hatástanulmány készítése hol, milyen nagyságrendben szükséges (Tedej településrész területe esetében valószínűsíthetően szükséges).

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a tervekkel, terviratokkal kapcsolatos észrevételeit megtenni szíveskedjék a tervezés és a véleményezési eljárás továbbfolytatása érdekében.

Fentiek alapján előterjesztem az alábbi

#### **Határozati javaslat-okat:**

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a város településrendezési eszközeinek teljes-körű felülvizsgálata munkaközi terveit megismerte és az alábbi határozatot hozza:

1. Tudomásul veszi, hogy a tervezés a jelenleg érvényes épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény vonatkozó előírásai alkalmazásával folytatódik és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rend. 45. § (3) bek. alapján az elkészült településrendezési eszközök elfogadásáról 2013. december 31-ig gondoskodik.

**Felelős:** Szólláth Tibor polgármester

**Határidő:** 2013. december 31. - a településrendezési eszközeinek teljes-körű felülvizsgálat elfogadása

2. A bemutatott terv- és iratanyagot a véleményezési eljárás lefolytatásához

a.) alkalmasnak tartja

b.) az alábbi módosításokkal tartja alkalmasnak:

.....

Felkéri a polgármestert, hogy a határozatban foglaltak végrehajtásáról gondoskodjon.

**Felelős:** Szólláth Tibor polgármester

**Határidő:** 2013. január 15. - munkaközi anyag tervezői dokumentálása  
2013. január 31. - a véleményezési eljárás megindítása;  
folyamatos - véleményezési eljárás folytatása

Hajdúnánás, 2012. december 13.

**Szólláth Tibor**  
polgármester