

Száma: 13240-10/2012.

**Előkészítő:** Boruzs Bernát megbízott főépítész és  
Kissné Barta Piroska Városfejlesztési és  
Gazdálkodási Iroda irodavezető

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

### ELŐTERJESZTÉS

a településrendezési szerződést igénylő tulajdonosi igények ismertetése és azok előzetes szakmai támogatása tárgyában

Hajdúnánás Városi Önkormányzata a 240/2012. (VI.08.) számú és a 241/2012. (VI.08.) számú Képviselő-testületi Határozatok alapján elfogadta a településrendezési szerződés alapját képező előzetes tanulmánytervek szerint előírányzott tervezési díjakat, illetve az önkormányzatot terhelő egyéb felmerülő költségek és ráfordítások összegét, azzal, hogy a tervezett településrendezési eszközök módosítására az önkormányzat településrendezési szerződést köt a kérelmezővel a településrendezési eszközök megvalósítását eredményező tervezési díj, illetve az önkormányzatot terhelő egyéb felmerülő költségek és ráfordítások kérelmező részére történő áthárításával.

A képviselő-testület felkérte a jegyzőt, hogy az érintett ingatlan tulajdonosait, illetve az ingatlanon beruházni szándékozókat tájékoztassa a képviselő-testület döntéséről, illetve a felülvizsgálati eljárás megkezdését követően a településrendezési szerződéseket készítse elő.

A településrendezési szerződések előkészítéséhez az ingatlanon beruházni szándékozókat tájékoztatása megtörtént, mivel a képviselő-testület pénzügyi finanszírozási szempontból elfogadta a mellékelt táblázatban felsorolt településrendezési szerződést igénylő módosítási igényeket.

**Ezek az igények településrendezési szerződés keretében az esetben teljesíthetők, ha a kérelmezők a tájékoztatást követően is fenntartják a kérelmüket, illetve a képviselő-testület szakmailag támogatja azokat és azt testületi határozattal meg is erősíti.**

A településrendezési szerződés kötésére vonatkozó előírásokat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30/A. §-a szabályozza. Ezen jogszabályhely (3) bekezdése előírja, hogy a szerződés alapját a megvalósítója által készített tanulmányterv képezi.

A jelentkező igények feldolgozása megtörtént, a Civisterv Bt. tanulmányterveket elkészítettem mind a nyolc kérelmező igényére, melyet az előterjesztés mellékletei tartalmaznak, illetve összesített táblázatban is ismertetésre kerül, mely tartalmazza a szakmai javaslatokat is.

A mellékelt tanulmánytervek és a kérelmek figyelembevételével a településrendezési eszközök módosítását az alábbiak szerint javaslom:

- 1/ Agroszoltek Kft. (Hajdúnánás, Nyíregyházi út 064/5 hrsz-ú) 049/59 hrsz-ú, a
- 2/ Farm 95 Kft. (Hajdúnánás, Gábor Áron u. 32. sz.) 049/70 hrsz-ú, a
- 3/ Sőrés Sándorné (Hajdúnánás, Bethlen G. krt. 35. szám) 049/69 hrsz-ú, a
- 4/ Béke Mg-i Szövetkezet (Hajdúnánás, Bocskai u. 38. sz) 01106/1, 0997, 01039/1, 01032/2 hrsz-ú ingatlanok Msz-1 mezőgazdasági szántó övezetből különleges beépítésre szánt területté

(Gmg) történő módosítására vonatkozó kérelmüket – a jelenlegi használatuknak megfelelően- **támogatásra javaslom.**

5/ a Hajdúnánás Béke Mg-i Szövetkezet (Hajdúnánás, Bocskai u. 38. sz.) 0990/4, 0990/9, 0991/60 hrsz- ú jelenlegi területek tényleges használatuknak megfelelő különleges beépítésre szánt területé (Gmg) történő besorolására vonatkozó kérelmét **támogatásra javaslom a tanulmányterv B. változatának figyelembevételével.**

6/ Tóth László (Hajdúnánás, Bocskai utca 16. szám) 01073/1 és 01073/2 hrsz-ú ingatlanok Msz-1 mezőgazdasági szántó övezetből különleges mezőgazdasági területté történő módosítására vonatkozó kérelmét **támogatásra javaslom**, de felhívjuk a figyelmet az erdőművelési ágba sorolt terület rendezésének kérdésére.

7/ Ilyés Lászlóné 1 (Hajdúnánás, Kazinczy u. 56/a sz.) kérelmét, mely a 6159/5 hrsz-ú terület beépítésre szánt kereskedelmi gazdasági övezetté történő módosítására vonatkozó kérelmének támogatását nem javaslom, annak elhelyezkedése és közművesítés ellátottság problémái miatt. A tulajdonos és a befektető kérelmét Ilyés Antal néven módosította, mely szerint a hajdúnánási 6156/21-23 hrsz-ú területek beépítésre nem szánt gyeperdő területek, beépítésre szánt kereskedelmi gazdasági övezetté történő átsorolásra vonatkozó kérelmei közül a tanulmánytervben részletezettek miatt a **6156/23 hrsz-ú területre vonatkozóan javaslom támogatásra**, mivel e terület rész szervesen kapcsolódik a jelenleg is kereskedelmi gazdasági terület részhez, illetve a területkorlátozás nem érinti a már kialakult lakóövezeti beépítést.

7/ A Nyak-Ép Kft.(Hajdúnánás, Dorogi út 52. sz.) kérelmét, mely a jelenlegi beépítés módosítását és bővítését irányozza elő, azaz 01125/87-88 tervezett telekalakítások szerinti területek beépítésre szánt kereskedelmi-gazdasági övezetté történő átsorolására vonatkozik, **a tanulmánytervben szereplő B. változatot támogatásra javaslom.**

8/ A Tedej Zrt. Hajdúnánás-Tedej, Fő út 9. szám kérelmét - a 2011. november 11-i módosítási igényt a mellékelttanulmánytervdolgozta fel- mely a **jelenlegi szabályozás komplex felülvizsgálatára és a szarvasmarhateleptől délre eső terület rész átsorolására vonatkozik, támogatásra javaslom.**

#### Indoklás:

- Azok a kérelmek, amelyek azon jelenlegi major területekre vonatkoznak, melyek művelésből ki vannak vonva, az OTÉK 2008. évi módosítása alapján beépítésre szánt különleges területbe, mezőgazdasági üzemi területbe sorolhatók 40 %-os beépíthetőséggel. (Agroszoltek Kft., Farm 95 Kft., Sörös Sándorné, Béke Mg. Szövetkezet három telepe)
- Ahol a jelenleg beépítésre nem szánt területet kívánnak beépítésre szánt kereskedelmi gazdasági területbe sorolni, vizsgálni kell ennek területi indokoltságát, de előreláthatólag bizonyos feltételekkel pld. közlekedő területek megfelelő szélességének biztosítása, közművesítés kiépítése, stb.) támogathatók. (Ilyés Antal, Nyak-Ép Kft.)
- Ahol a beépítésre nem szánt terület erdőművelési ágú, a művelési ág változtatásáról gondoskodni kell. (pld.: Ilyés Antal, Tóth László)
- A Béke Mg. Szövetkezet 1. számú szarvasmarhatelepénél fő elv, a jelenlegi állapot megtarthatóságára való törekvés, de a jelenlegi rendezési terv figyelembevételével a tanulmányterv B. változata szerint, mivel az üdülő terület közelében a szarvasmarha tartást annak zavaró hatása miatt meg kell szüntetni.
- A Hajdúnánás-Tedej területén túl sok esetlegesség alakult ki, melynek rendezési lehetőségeit több alternatívában is vizsgálni kell a tanulmányterv szerint. A módosítási

kérelem, illetve javaslat mindenképpen támogatandó, hiszen a jelenlegi helyzetnél és a érvényes szabályozásnál kedvezőbb megoldásra irányul.

A felsoroltakon kívül még több lakossági észrevétel, illetve elsősorban kérelem került benyújtásra, melyeket a rendezési terv készítésénél mérlegelünk, ezek az eljárás során településrendezési szerződéskötés nélkül kezelhetők.

Az Étv. 17. §. előírásai alapján a településrendezési feladatok megvalósítását a sajátos jogintézmények biztosítják (építésjogi követelmények, tilalmak, telekalakítás, elővásárlási jog, kisajátítás, helyi közút céljára történő lejegyzés, útépitési és közművesítési hozzájárulás, településrendezési kötelezések, kártalanítási szabályok, településrendezési szerződés.)

A meghatározott finanszírozással az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30/A. § alapján településrendezési szerződést kíván kötni, mely szerint az önkormányzat a szerződésben arra vállalhat kötelezettséget, hogy a kérelmező kérelmére, mint a cél megvalósítójának kezdeményezésére az általa készített tanulmányterv alapján a szükséges településrendezési eljárást a szerződésben megállapított határidőn belül megindítja.

A településrendezési szerződésben egyébként kikötött, illetőleg vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A településrendezési szerződésben az ingatlan tulajdonosa, vagy annak hozzájárulásával a beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a mellékelt szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

**A településrendezési szerződésben vállalt és kikötött kötelezettségeknek tartalmaznia kell az alábbi előírásokat: (mellékelve szerződés tervezet):**

1. A beruházó vagy ingatlantulajdonos az Étv. 30/A. § szerinti településrendezési szerződés megkötéséhez - amennyiben az a fejlesztéshez szükséges- vállalja, hogy saját költségére
  - hogy a fejlesztési területen, az ott építhető létesítmények igényeinek megfelelően a szükséges infrastruktúrát, a közműveket és egyéb létesítményeket megépíti, és a használatbavételig biztosítja azok rendeltetésszerű használatba adását,
  - hogy a fejlesztéssel kapcsolatos azon egyéb költségeket vagy egyéb ráfordításokat mint a cél megvalósítója átvállalja, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei és az önkormányzatot terhelik,
  - a telekviszonyok rendezését vagy megváltoztatását, szükséges telekrészt térítésmentesen a fejlesztéshez szükséges mértékig és formában közhasználatra átadja, a talaj megtisztítását, valamint a településrendezési tervek, helyi építési szabályzat - egyeztetett program alapján történő - kidolgozásának finanszírozását,
  - a településrendezési tervekben, helyi építési szabályzatban rögzített célok - a telek felhasználásának az ökológiai hálózat működőképességének fenntartását (biológiai aktivitás érték megőrzésével), szerkezetének funkcionális és területi megőrzése mellett is;
2. A fejlesztő nyilatkozatát arról, hogy a szükséges beruházásokat (a) saját erejéből kivitelezi.

3. A szerződésben foglalt vállalásokra biztosítékot kell nyújtani az 500.eFt-ot meghaladó szerződéseknél – amely nem lehet más, mint bankgarancia és/vagy óvadék – meg kell határozni, amely biztosítékok mértékét a vállalások nagyságrendjétől függően esetenként, de legalább a fejlesztések összköltségének 5%-ában, a fejlesztővel folytatott egyeztetések figyelembevételével kell meghatározni.
4. A Beruházó/Tulajdonos mint az ingatlan tulajdonosa hozzájárulását adja ahhoz, hogy a kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a mellékelt szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
5. Az Önkormányzat a szerződésben meghatározott összeg befizetését követően vállalja a településrendezési terv teljes-körű felülvizsgálata során a módosítási igényt beépíti a készülő településrendezési eszközökbe, és az eljárás megindításánál azt figyelembe veszi.
6. Amennyiben a véleményezési eljárása során olyan jogszabály által alátámasztott észrevételek merülnek fel, melyek a tervezési program megváltoztatásával és azzal együtt új véleményezési eljárás lebonyolításával járnak, ennek többletköltségét a Beruházó finanszírozza. Ebben az esetben a Beruházó köteles a tájékoztatást követő 15 napon belül intézkedni annak teljesítéséről.
7. Amennyiben a véleményezési (egyeztetési) eljárás során olyan a módosítási igény kielégítését ellehetetlenítő negatív észrevétel (elutasító, kifogásoló, nem javasoló, feloldatlan, feloldhatatlan) merül fel, mely a kérelem kényszerű elvetésével jár, a tervezési és egyéb addig felmerült költségeket a Beruházó viseli.

A leírtak ismeretében kérem a képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

A fentiek alapján előterjesztem a következő

### **HATÁROZATI JAVASLAT – o t :**

Hajdúnánás Város Képviselőtestülete a településrendezési szerződést igénylő tulajdonosi igények ismertetése és azok előzetes szakmai támogatása tárgyára vonatkozó előterjesztést megtárgyalta és az alábbi döntéseket hozza:

1/ A képviselő-testület a mellékelt tanulmányterv alapján, az Agroszoltek Kft-nek(Hajdúnánás, Nyíregyházi út 064/5 hrsz) a tulajdonában lévő,hajdúnánási 049/59 hrsz-ú ingatlannak Msz-1 mezőgazdasági szántó övezetből különleges beépítésre szánt területté (Gmg) történő módosításra irányuló kérelmét támogatja.

2/ A képviselő-testület a mellékelt tanulmány terv alapján, a Farm 95 Kft-nek(Hajdúnánás, Gábor Áron u. 32. sz.) a tulajdonában lévő, hajdúnánási 049/70 hrsz-ú ingatlannak Msz-1 mezőgazdasági szántó övezetből különleges beépítésre szánt területté (Gmg) történő módosításra irányuló kérelmét támogatja.

3/ A képviselő-testület a mellékelt tanulmány terv alapján, a Sörös Sándornénak (Hajdúnánás, Bethlen G. krt. 35. szám) a tulajdonában lévő, hajdúnánási 049/69 hrsz-ú ingatlannak Msz-1 mezőgazdasági szántó övezetből különleges beépítésre szánt területté (Gmg) történő módosításra irányuló kérelmét támogatja.

4/ A képviselő-testület a mellékelt tanulmány terv alapján, a Béke Mezőgazdasági Szövetkezetnek(Hajdúnánás, Bocskai u. 38. szám) a tulajdonában lévő, hajdúnánási 01106/1,

0997, 01039/1, 01039/2 hrszú ingatlanoknak Msz-1 mezőgazdasági szántó övezetből különleges beépítésre szánt területté (Gmg) történő módosításra irányuló támogatja.

5/

A/változat: A képviselő-testület a mellékelt tanulmány terv alapján, a Béke Mezőgazdasági Szövetkezetnek(Hajdúnánás, Bocskai u. 38. szám)a tulajdonában lévő, hajdúnánási 0990/4, 0990/9, 0991/60 hrsz-ú jelenlegi területek tényleges használatának megfelelő különleges beépítésre szánt területté (Gmg) történő besorolásra irányuló kérelmét a tanulmányterv „B/változatának” figyelembevételével támogatja.

B/változat: A képviselő-testület a mellékelt tanulmány terv alapján, Tóth Lászlónak(Hajdúnánás, Bocskai utca 16. szám) a tulajdonában lévő, hajdúnánási 01073/1 és 01073/2 hrsz-ú ingatlanok Msz-1 mezőgazdasági szántó övezetből különleges mezőgazdasági területté történő módosításra irányuló kérelmét támogatja.

6/ A képviselő-testület a mellékelt tanulmány terv alapján, Ilyés Antalnak(Hajdúnánás, Kazinczy u. 56/a)a tulajdonában lévő, 6156/21-23 hrsz-ú területek beépítésre nem szánt gyep és erdő területek, beépítésre szánt kereskedelmi gazdasági övezetté történő átsorolásra irányuló kérelmét a tanulmánytervben részletezettek szerint a 6156/23 hrsz-ú területre vonatkozóan támogatja.

7/

A/változat: A képviselő-testület a mellékelt tanulmány terv alapján, a Nyak-Ép Kft-nek(Hajdúnánás, Dorogi út 52. szám) a tulajdonában lévő, hajdúnánási 01125/69 hrsz-ú ingatlan beépítés módosítását és bővítését a tervezett telekalakítás szerint 01125/87-88 hrsz-ú területek beépítésre szánt kereskedelmi-gazdasági övezetté történő átsorolásra irányuló kérelmét a tanulmánytervben szereplő „A/változat” szerint támogatja.

B/ változat: A képviselő-testület a mellékelt tanulmány terv alapján, a Nyak-Ép Kft-nek(Hajdúnánás, Dorogi út 52. szám) a tulajdonában lévő, hajdúnánási 01125/69 hrsz-ú ingatlan beépítésének módosítását és bővítését a tervezett telekalakítás szerint 01125/87 hrsz-ú terület beépítésre szánt kereskedelmi-gazdasági övezettétörténő átsorolásra irányuló kérelmét a tanulmánytervben szereplő „B/változat” szerint támogatja.

8/ A képviselő-testület a mellékelt tanulmány terv alapján, a Tedej Zrt-nek(Hajdúnánás-Tedej, Fő út 9. szám)a kérelmét- a 2011. november 11-i módosítási igénynek megfelelően - mely a jelenlegi szabályozás komplex felülvizsgálatára és a szarvasmarhateleptől délre eső terület rész átsorolására irányul, támogatja.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a településrendezési szerződések megkötéséről és egyéb szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

**Felelős:** Szólláth Tibor polgármester

**Határidő:** szükséges intézkedések megtételére - folyamatos

Hajdúnánás, 2012. június 20.

**Szólláth Tibor**  
polgármester

---

Meghívott a napirendi ponthoz: Boruzs Bernát mb. főépítész