



CIVISTERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
BETÉTI TÁRSASÁG
Levelezési cím: 4031 Debrecen, Derék utca 245
Iroda: 4025 Debrecen, Széchenyi utca 8 sz.
Tel:(30) 9818-172, Tel/fax: (52) 531-732
Email: civisterv @ civisterv.hu

Hajdúnánás Város Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
Kissné Bartha Piroska
irodavezető

4080 HAJDÚNÁNÁS
Köztársaság tér 1.

Tárgy: Tervezési ajánlat megküldése

Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal Hajdúnánás	
Erkezett 13500/2013	
Szám: 300-3/2013	Melléklet

Tisztelt Irodavezető Asszony!

Szíves megkeresésükre, telefonon történt egyeztetésünk alapján összeállítottuk tervezési ajánlatunkat Hajdúnánás településrendezési tervének 2013-2014. évi, önkormányzat által megadott területekre és céllal történő módosítására.

A nemrégiben elfogadott teljeskörű felülvizsgálatot követő módosítást az alábbiak teszik szükségessé:

- I. A Településszerkezeti és szabályozási terv módosításának igényei:
A településrendezési terv felülvizsgálatának jóváhagyási szakaszában (megkésve) érkezett, vagy új módosítási kezdeményezések tervbe történő beillesztése.
- II. A Hész módosításának igényei:
A mezőgazdasági állattartás jogszabályok által eltörölt helyi szabályozás hiányából adódó kiegészítő szabályok megalkotása a Helyi építési szabályzatban. Különös tekintettel arra, hogy új minisztériumi állásfoglalások értelmében a Hész tartalmazhat az állattartó épületek elhelyezésére, korlátozására vonatkozó helyi szabályokat. (Javasolt az állattartó épületek elhelyezése alól kizár úgynevezett lakózóna lehatárolása is.)

Az új Helyi építési szabályzat alkalmazása során felvetődött építéshatósági észrevételek megvizsgálása és szükség esetén a Hész módosítása, kiegészítése.

Tervezési ajánlatunknak részét képezi, a korábban Tedej Rt. rendezési tervmódosítási kezdeményezésére vonatkozóan megküldött településrendezési tervezési ajánlat is, természetesen tartalmi változások nélkül.

Kérjük ajánlatunk elbírálását, és döntésükről szíves értesítésüket.
Debrecen, 2013. október 24.

Tisztelettel:

CIVISTERV
Várostervező és Építész Iroda
Betéti Társaság
4031 Debrecen, Derék u. 245.
Telefon: (52) 435-465

Zsemberi István
Vezető településtervező
Ügyvezető



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEZÉSI AJÁNLAT

Hajdúnánás településrendezési tervének 2013-2014. évi, önkormányzat által megadott területekre és céllal történő módosítására.

Az elkészíteni ajánlott Településrendezési tervmódosítás a jogszabályi lehetőségeknek megfelelően a 2012.08.07- 2012.12.31. között hatályos (253/1997.(XII.20.) Korm. rendeletben rögzített tartalmi követelményeknek megfelelően készül, ami egybeszerkeszthetővé teszi az önkormányzatnál jelenleg használt településrendezési eszközökkel. Az elkészíteni ajánlott Településrendezési tervdokumentáció az alábbiakban felsorolt, önkormányzat által előzetesen megfogalmazott módosításokat tartalmazza. Az ajánlat a feladatokra vonatkozó díjat külön bontva is meghatározza, de feltételezi a módosítások egy dokumentációban történő elkészítését, egyeztetését és jóváhagyását.

Tervezési feladat és ajánlott tervezési díj:

- I. **A településrendezési terv felülvizsgálatának jóváhagyási szakaszában (megkésve) érkezett, vagy új módosítási kezdeményezések tervbe történő beillesztése. A településrendezési terv annak megfelelő módosítása.**

Tedej Zrt. településrendezési tervmódosítási kezdeményezései:

1/a) Gyűjtőút tervezett nyomvonalának áthelyezése: A hatályos településszerkezeti terv Tedej területén kelet- nyugati irányultságú gyűjtőút kiépítését irányozza elő, a településrész központjában egy csomópontban keresztezve a Hajdúnánás- Tiszavasvári 3502 sz. távlatban országos főúttá történő átminősítésre tervezett, jelenlegi országos mellékutat. A tervezett gyűjtőút 3502 sz. úttól nyugati irányban kijelölt nyomvonala a Tedej Zrt. lovas- turisztikai fejlesztési területeit vágná két részre, továbbá a szarvasmarha telep tervezett gyűjtőút csomóponttól néhány száz méternyire kiépített bejárója, vasúti átjáró is megszüntetésre, áthelyezésre kellene, hogy kerüljön.

Ezen indokok miatt a Tedej Zrt. kezdeményezi a gyűjtőút 3502 sz. mellékúttól nyugatra kijelölt, a külterületet egy részét feltáró és a Keleti-főcsatorna hídjaig vezető gyűjtőút áthelyezését. A településrendezési terv módosítását az előzetes döntés megalapozásához készített tanulmányterv változatairól meghozandó önkormányzati döntést, a kezdeményező igényét, és a jogszabályi lehetőségeket figyelembe véve kell elkészíteni. A módosítás a településszerkezeti és a szabályozási terv módosítását is szükségessé teszi.

1/b) A Tedej Zrt. tervezett beruházása és a szabályozási terven kijelölt „Telken belüli védőzóna” beruházást gátló konfliktusának feloldása, településrendezési eszközökkel.

A hatályos szabályozási terv Tedej településrész észak-keleti részén lévő lakóterületek védelme érdekében a lakóterületek és a mezőgazdasági- ipari területek között egyrészt a környezeti terhelésre kisebb mértékben érzékeny településközpont vegyes, illetve kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetet, másrészt gazdasági terület északi szélén „Telken belüli védőzónát” jelöl ki.

E védőzóna területén a területsáv 40 %-os legnagyobb beépíthetőségével környezetet nem zavaró épületek (adminisztrációs, szociális épületek, raktárépületek) helyezhetők el jelenleg. A lakóterület felőli oldalon kijelölt kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetben, az övezeti előírások szabályai által megengedetten korábban hűtőház létesült.

E hűtőház közelében, technológia közelség igénye miatt kíván a gazdasági társaság zöldség- gyümölcs feldolgozó üzemet létesíteni, olyan technológiával ami a telek határán túl a csatlakozó övezetben megengedett környezeti terhelést nem lépi túl. A szabályozási terv olyan értelmű módosítását kezdeményezte a Tedej Zrt., ami a tervezett beruházás megvalósítását lehetővé teszi. Az előzetesen elkészített tanulmánytervet figyelembe véve a területtel szemben olyan kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetet kell a módosítás során kijelölni ami a környezetet nem zavaró hatású tevékenységek számára lehetővé teszi építmények elhelyezését. Ezáltal a beruházó által igényelt fejlesztés megvalósítható.

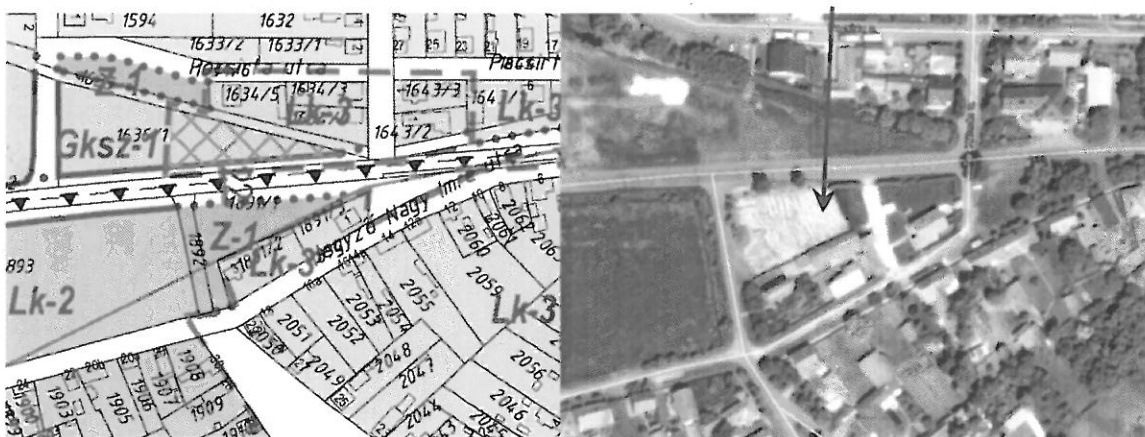
Az 1/a,b feladatok elkészítésére ajánlott tervezési díj rész: 500.000.- Ft + áfa

Bata Sándorné településrendezési tervmódosítási kezdeményezése:

2. Az 1891/3 hrsz.-ú ingatlanához csatlakozó, (Magyar utca melletti) tulajdonában lévő 1891/1 hrsz.-ú ingatlant beépítésre szánt területté kéri átminősíteni.

Helyszíni szemle, valamint az E-on-nal történt egyeztetést követően kiderült, hogy a hivatalos alaptérkép hibásan tünteti fel az elektromos gerincvezeték nyomvonalát és így a kérés teljesítésének ilyen jellegű akadálya nincs.

Kérés teljesítésével kapcsolatban a módosítás során vizsgálni szükséges az 1892 hrsz.-ú közterület gyalogos- kerékpáros közlekedés céljából történő megtartásának igényét is. Az 1893 hrsz.-ú telektömbnek megfelelően itt is indokolt lehet a teljes tömb kisvárosi övezetbe való besorolása.

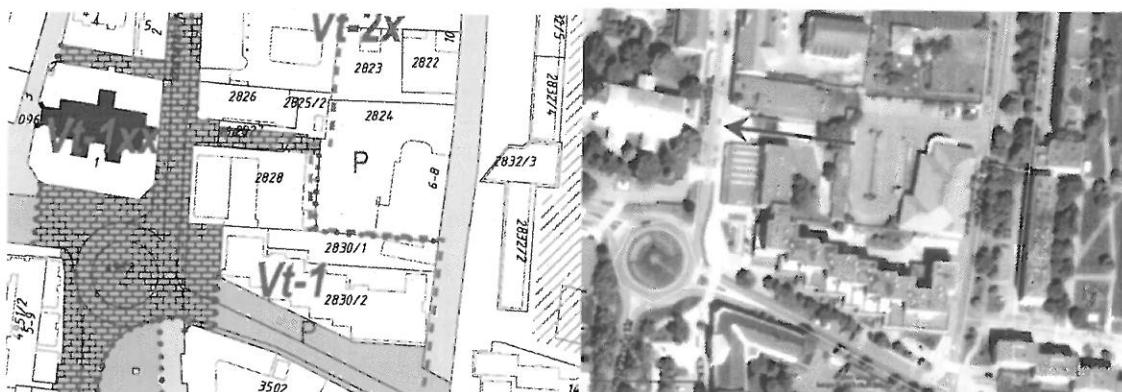


A 2. feladat elkészítésére ajánlott tervezési díj rész: 400.000.- Ft + áfa

Az igényelt módosítás tekintettel arra, hogy a hatályos településrendezési tervben közpark számára kijelölt terület beépítésre szánt területté lenne nyilvánítva, jogszabályi elvárás a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása. Ez telken belüli beépítési kötelezettség előírása mellett, további településrendezési beavatkozásokat is igényelhet.

Török István településrendezési tervmódosítási kezdeményezése:

3. Török István kéri, hogy a 2827 hrsz.-ú ingatlanán (Köztársaság tér 16. szám) lévő, u.n. Mozi Presszó épületét bővíthesse.



A módosítás során a szabályozási terven gyalogos közlekedési célra (közterületként) kiszabályozott ingatlan a mozi épületével azonos építési övezetbe szükséges áthelyezni, ugyanakkor meg kell vizsgálni a gyalogos átközeledés biztosításának szabályozási eszközökkel történő biztosításának lehetőségét is. Az átközeledés telken belüli biztosítására a mögötte kialakított nagyszámú parkolóhely megközelíthetősége miatt lehet továbbra is szükség.

A 3. feladat elkészítésére ajánlott tervezési díj rész: 200.000.- Ft + áfa

Török Istvánné településrendezési tervmódosítási kezdeményezése:

4. Török Istvánné kéri, hogy a Téglagyár mellett tervezett gyűjtőút és az 5401/84 hrsz.-ú Virág u. közötti összekötő út maradjon el és az eddig Üh-1 övezetbe sorolt beépítetlen telektömb Kk-id övezetbe tartozzon.



Az igényelt módosítás nem jár kedvezőtlen településrendezési következménnyel, sőt a téglagyár szomszédsága miatt indokolható változás. A kiszolgáló út elmaradása sem jelent hátrányt más telek tulajdonosok számára.

A 4. feladat elkészítésére ajánlott tervezési díj rész: 300.000.- Ft + áfa

II. A Hész módosításának igényei:

5. A mezőgazdasági üzemi területek meglévő telephelyek esetében bevezetett telekmegosztási tilalmat tartalmazó szabályának eltörlése.
6. A városközpontot körülvevő kiskörút külső oldalán előírt kötelező utcafronti épületelhelyezés szabályának felülvizsgálata, a városképileg elfogadható utcaszakaszokon az előírás módosítása választható (utcavonalon vagy attól 3 méter távolságra álló) épület elhelyezésre.
7. A mezőgazdasági állattartás jogszabályok által eltörölt helyi szabályozás hiányából adódó kiegészítő szabályok megalkotása a Helyi építési szabályzatban. Különös tekintettel arra, hogy új minisztériumi állásfoglalások értelmében a Hész tartalmazhat az állattartó épületek elhelyezésére, korlátozására vonatkozó helyi szabályokat. (Javasolt az állattartó épületek elhelyezése alól kizár úgynevezett lakózóna lehatárolása is.)
8. Az új Helyi építési szabályzat alkalmazása során felvetődött építéshatósági észrevételek megvizsgálása és szükség esetén a Hész módosítása, kiegészítése. (Pl. Az eddigi településképi véleményezés során szerzett tapasztalatok alapján a kötelező építési vonalat a Hész-ben egyértelműbben kell meghatározni.)

A 5,6,7,8. feladatok elkészítésére ajánlott tervezési díj rész: 200.000.- Ft + áfa

9.*

Önkormányzati felvetés:

A településrendezési tervben a meglévő tanyák beépítésre szánt területként nincsenek feltüntetve, mivel ilyen irányú igény a lakosság részéről nem érkezett. Az önkormányzat Fontosnak tartja ugyanakkor, hogy a meglévő és üzemelő tanyák a „majorok”-hoz hasonlóan szerepeljenek az igazgatási terület szabályozási tervlapján. A Hész szövege ezen területekre szabályozási előírást tartalmaz ugyan, de az építési jogok térképi megjelenítés nélkül nem érvényesíthetők.

Tervezői válasz:

A településrendezési terv felülvizsgálat jóváhagyás előtti szakaszában, az állami főépítésznél tartott egyeztetésen is vizsgálat tárgyát képezte, az önkormányzat által most is jogosan megfogalmazott igény. Az ott megfogalmazottak szerint: A Tanyákkal kapcsolatos körültekintő szabályozás csak megfelelő vizsgálatok, igényfelmérések után készíthető el. (A térképen, légi felvételen látható tanyák egy részét már nem lakják!)

E módosítási igénnyel kapcsolatos tervezési ajánlatunkat csak részletesebb tájékoztató, önkormányzati egyeztetést követően tudjuk megadni, így jelen ajánlatunk ezt egyelőre nem tartalmazza.)

10.* A 2004. évi szabályozási terv a 0845 hrsz. külterületi telken (a Keleti Főcsatorna nyugati oldalán) kereskedelmi, gazdasági – szolgáltató területet jelölt. A 2013. évi felülvizsgálat során ez a településszerkezeti terven továbbra is szerepel, de a szabályozási tervről ez lemaradt. Véleményünk szerint ez a korrekció kellő indoklással „elírás javítás” keretében is rendezhető lenne, de ha módosítási folyamat indul, ezt annak keretében is rendezni lehet. Ennek a korrekciónak az elkészítésére tervezési díjat nem számítanánk fel.

Az elkészíteni ajánlott tervdokumentáció tartalma:

A tervdokumentáció tartalma:

- Hajdúnánás településszerkezeti tervének tervezési feladattal összefüggő módosítása.
- A módosítással érintett területegységek szabályozási tervének módosítása, majd jóváhagyást követően a belterületre, településközpontokra vonatkozó szabályozási tervlapokon történő átvezetése.
- A Helyi építési szabályzat tervezési feladattal összefüggő módosítása.
- Alátámasztó munkarészek. (A tervmódosítás által szükséges, előírásoknak megfelelő tartalommal).
- Az önkormányzatnál használt térinformatikai lekérdező rendszer adatbázisának frissítése, az elkészített módosításokkal összefüggésben.

Az elkészíteni ajánlott dokumentáció nem tartalmaz:

- A város örökségvédelmi hatástanulmánya régészeti fejezetének esetleg szükségessé váló kiegészítését. (Amennyiben ezt az örökségvédelmi hatóság előírja, annak elkészítését a módosítást kezdeményezőtől kérjük.)
- Az alátámasztó munkarész által igényelt mélységen túli környezetvédelmi dokumentáció (Környezetvédelmi hatásvizsgálat, hatástanulmány) készítése nem képezi részét az ajánlatnak.

Ajánlott összes tervezési díj: 1.600.000.- Ft + áfa, azaz Egymillió-hatszázezer forint + áfa.

Elkészítés vállalt határideje: A megrendelést követő 2 hónapon belül.

Az ajánlott határidő (figyelembe véve a beruházói pályázatokkal, önkormányzati igényekkel kapcsolatos esetleges külön elvárásokat is, a megrendelő igénye alapján, külön egyeztetés során pontosítható.)

Kérjük ajánlatunk elbírálását, és döntésükről szíves értesítésüket.

Debrecen, 2013. október 24.

CÍVISTERV
Várostervező és Építész Iroda
Betéti Társaság
4031 Debrecen, Derék u. 245.
Telefon: (52) 435-465

Tisztelettel:



Zsemberi István
Vezető településtervező
Ügyvezető