

Száma: 1048-17/2014.

**Előkészítők:** Marosán Andrea megbízott főépítész,  
Kissné Barta Piroska Városfejlesztési és  
Gazdálkodási Iroda irodavezetője

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

### ELŐTERJESZTÉS

#### Hajdúnánás településrendezési eszközeinek 2013-2014. évi módosításával kapcsolatos kérelmek tárgyában

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. § (1) bekezdése alapján a települési önkormányzat építésügyi feladata a településrendezési feladatkör ellátása, melyet a helyi építési szabályzat, valamint a településrendezési tervek elkészíttetésével, elfogadásával lát el.

A képviselő-testület a 413/2013. (X. 31.) számú és az 516/2013. (XII. 19.) számú Képviselő-testületi Határozatai alapján döntött a város érvényes településrendezési eszközei módosításának előkészítéséről az alább nevesített 11 pont tekintetében:

1. a.) Tedej Zrt. (4085 Hajdúnánás-Tedej, Fő út 9. szám) kérelmére a gyűjtőút tervezett nyomvonalát át kell helyezni a 0171/2 hrsz.- ú útról a 0177 hrsz.-ú útra.  
b.) Tedej Zrt. kérelmére a Hajdúnánás-Tedej településrész észak-keleti részén lévő lakóterületek védelme érdekében szabályozott „Telken belüli védőzóna” 0148/36 és 0148/46 hrsz.-ú ingatlanokon a beépítési előírásokat úgy kell meghatározni, hogy azok a beruházásokat elősegítsék.
2. Bata Sándor (4080 Hajdúnánás, Damjanich u. 3. szám) kérelmére a 1891/3 hrsz.-ú mocsár művelési ágú ingatlan (Magyar utca) művelési ágának beépítésre szánt területté történő módosítását kezdeményezi a településrendezési terv módosításával.
3. Kezdeményezi a településrendezési terv módosítását a Tör-Ing Kft. (4080 Hajdúnánás, Gohér u. 17. szám) kérelmére, Köztársaság tér 16. szám 2827 hrsz. alatti gyalogos közlekedési célra közterületként kiszabályozott ingatlant beépítésre szánt területbe sorolásának érdekében.
4. Kezdeményezi a településrendezési terv módosítását Török Istvánné (4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 84. szám) kérelmére, hogy az 5401/84 hrsz.-ú beépítetlen ingatlan az Üh-1 övezet helyett Kk-id övezeti besorolásba kerüljön, illetve ezzel összefüggésben a Virág utca és a Téglagyár mellett tervezett gyűjtőút összekötő út tervezetének módosítását.
5. Módosítani kell a mezőgazdasági üzemi területek szabályozási előírásnál a meglévő telephelyek esetében a telekmegosztási tilalom szabályozását.
6. Meg kell vizsgálni a lakossági és építéshatósági észrevételeket és szükség esetén a helyi építési szabályzatot (HÉSZ-t) módosítani, kiegészíteni kell (Pld.: 7. számú „Előkertek szabályozása” melléklet módosítása, településképi véleményezés kapcsán szerzett tapasztalatok alapján a kötelező építési vonal pontosabb meghatározása, stb.).
7. Meg kell határozni az állattartó melléképületek elhelyezésének szabályait.
8. Meg kell vizsgálni a meglévő tanyák beépítésre szánt területként való feltüntetését.
9. Át kell vezetni a településszerkezeti tervben kereskedelmi, gazdasági szolgáltató területnek jelölt 0845 hrsz.-ú ingatlant (Keleti Főcsatorna nyugati oldala) a szabályozási tervre is.
10. Nyakas András egyéni vállalkozó, a Nyaszi Kft. ügyvezetőjének kérelmére kezdeményezi:
  - a 0824/6 hrsz.-ú ingatlan,
  - a 0821, 0820/22, 0820/23, 0820/24 hrsz.-ú ingatlanok, valamint
  - a 0817/2 hrsz.-ú ingatlanövezeti átsorolását a településrendezési eszközök módosításával.
11. Sebestyén László és Jámbor Lajosné kérelmére kezdeményezi a 0969/14 hrsz.-ú ingatlan egy részének övezeti átsorolását.

Az Étv. 30/A. § (1) bekezdés szerint a települési önkormányzat egyes, a településrendezési eszközökben rögzített célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett ingatlan tulajdonosával, illetve az ingatlanon beruházni szándékozóval.

A szerződés alapját a cél megvalósítója által készített tanulmányterv képezi. Az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a cél megvalósítójának kezdeményezésére az általa készített tanulmányterv alapján a szükséges településrendezési eljárást a szerződésben megállapított határidőn belül megindítja.

Az önkormányzat a fenti joghely alapján településrendezési szerződéseket kíván kötni az előzőekben felsorolt kérelmezőkkel, a településrendezési eszközök módosítását eredményező tervezési díj, illetve az önkormányzatot terhelő egyéb felmerülő költségek és ráfordítások rájuk eső költségterhek (postaköltség, digitális alaptérkép frissítés, stb.) áthárítása mellett. A szerződés megkötéséről és az azt megelőző telepítési tanulmányterv előkészítéséről önkormányzat Képviselő-testülete döntött.

**A képviselő-testület számtalan egyeztetés, véleményeztetés, észrevételek átvezetésének eredményeként, lakossági észrevételek, kérések és jogos igények figyelembevételével 2013. június 28-án megalkotta Hajdúnánás Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 22/2013. (VI. 30.) Önkormányzati Rendeletét.**

Az önkormányzat tisztában van azzal, hogy a beruházási, fejlesztési igényeknek megfelelően szüksége lehet a rendezési-terv módosítására, amelynek érdekében mindig nyitott a módosítási igényekre. Teszi ezt úgy is, hogy – egyes településeken alkalmazott gyakorlattal ellentétben – évente sem szab időbeli és mennyiségi korlátot a változtatási igényeknek, hanem rövid időn belül reagál azokra.

Ezek a módosítások azonban igen jelentős – összességében több százézes, milliós nagyságrendű - költséggel járnak, így az elfogadást követően minden további változtatás kapcsán az az elképzelés került megfogalmazásra, hogy a kérelmező váljon a módosításokkal járó költségek tényleges viselőjévé. Született ez a döntés azért is, mivel az önkormányzat teherviselő képessége is korlátozott, illetve hogy a kérelmezők igényei megfontoltabbak is legyenek.

A módosítás megvalósításához a **mellékletben szereplő** tervezői árajánlatot szerezte be hivatalunk a településrendezési tervet készítő CIVISTERV Várostervező és Építész Irodától, Zsemberi István vezető településtervezőtől. Véleményünk szerint az a tervező iroda tud a legkedvezőbb árajánlatot adni az adott módosításokra, aki korábban is készítette a településrendezési tervdokumentációt, a teljes tervi anyag, illetve az előzmények ismeretének birtokában.

A településrendezési eszközök módosításával járó költségek az alábbiak szerint adódnak össze:

- a CIVISTERV Bt. által adott, mellékletben csatolt tervezési díj: 2.400.000 Ft+áfa.
- az önkormányzatot terhelő egyéb járulékos költségek:
  - a megbízott települési főépítész díj (az eljárás lefolytatásának várható idejére: 2013. november hó - 2014. június hó időtartamra becsülten): 1.600.000 Ft +áfa, valamint
  - az egyéb költségráfordítások, mint postaköltségek, digitális alaptérkép frissítésének becsült összege: 500.000 Ft + áfa.

A fent említett díjak összegzése után az alábbi bontásban hárította át az önkormányzat a költségeket a kérelmezőkre:

1. Tedej Zrt. (4085 Hajdúnánás-Tedej, Fő út 9. sz.)	700.000.-Ft+áfa,
2. Bata Sándor (4080 Hajdúnánás, Damjanich u. 3. sz.)	450.000.-Ft+áfa,
3. Tör-Ing Kft. (4080 Hajdúnánás, Gohér u. 17. sz.)	250.000.-Ft+áfa,
4. Török Istvánné (4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 84. sz.)	350.000.-Ft+áfa,
5. Nyakas András (Hajdúnánás, Fürjhalom tanya 0824/a sz.)	450.000.-Ft+áfa,
6. Sebestyén László és Jámbor Lajosné (Hajdúnánás, Pacsirta u. 1. sz.)	450.000.-Ft+áfa.

Az erről szóló 413/2013. (X. 31.) számú Képviselő-testületi Határozatról a kérelmezők a 2013. november 27-én kelt, míg az 516/2013. (XII. 19.) számú Képviselő-testületi Határozatban foglaltakról 2013. december 20-án kelt tájékoztatásban értesültek, melyre 30 napon belül kérte hivatalunk észrevételüket, nyilatkozatukat.

Erre való hivatkozással az alábbi észrevételek érkeztek be:

1. Tedej Zrt. (4085 Hajdúnánás-Tedej, Fő út 9. szám), mint kérelmező külön észrevételt nem tett az értesítés kapcsán, azt 2013. december 19-i szóbeli nyilatkozata alapján **tudomásul vette.**
2. Bata Sándor (4080 Hajdúnánás, Damjanich u. 3. szám), mint kérelmező **nem reagált a tájékoztatásra.** (Az ügygel kapcsolatosan Bozán-Bata Zsuzsa nyújtott be – később részletezett beadványt).
3. Tör-Ing Kft. (4080 Hajdúnánás, Gohér u. 17. szám) mint kérelmező, a támogató döntést tudomásul vette, de a **módosítási költségek ráeső részének elengedését kérte** a mellékelt beadványa alapján.
4. Török Istvánné (4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 84. szám), mint kérelmező, támogató döntést tudomásul vette, de a **módosítási költségek ráeső részének elengedését vagy mérséklését kérte** a mellékelt beadványa alapján.
5. Nyakas András (4081 Hajdúnánás, Fürjhalom tanya 0824/6 hrsz.), mint kérelmező 2014. január 9-én kelt levelében, határidőn belül nyilatkozott az alábbiakról:
  - a véleményezési eljárásban, mint partner részt kíván venni, és
  - a véleményezési anyagot papír alapon kéri megküldeni, valamint
  - **vállalja a településrendezési szerződés szerint áthárított költségek megfizetését.**
6. Sebestyén László és Jámbor Lajosné (4080 Hajdúnánás, Pacsirta u. 1. szám), mint kérelmező 2014. január 17-én beadott nyilatkozata szerint, a támogató döntést tudomásul vette, de a **módosítási költségek ráeső részének mérséklését kérte.**

A beérkezett kérelmeket egyenként, részletesen ismertette:

1. Török Istvánné (4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 84. sz.) kérelmező, mint tulajdonos nyújtotta be módosítási kérelmét ismételtén, mivel ugyanerre a területre vonatkozóan a 2012.-2013. évi módosítás során is adott be kérelmet, melyet azonban a véleményezési eljárás alatt visszavont.  
A településrendezési terv 2013. évben elfogadott módosításakor, a korábban idegenforgalmi célú különleges terület céljára kijelölt terület egy részének hétvégi házas üdülő építési övezetbe történő átsorolása tulajdonosi kezdeményezésére történt. Az övezeti átsorolás számára többlet fejlesztési lehetőségeket, ingatlan értéknövekedést is jelentett egyben. A szabályozási terven szereplő tervezett átkötő út az övezetváltás szerves következménye, hiszen ez a terület a korábbi rendezési tervben szabályozatlan volt. A téglagyár mellett kijelölt tervezett összekötő út nyomvonala valóban érinti a tulajdonos ingatlanát, de ez az új településszerkezeti fejlesztési javaslatokból következő, hosszú távú közösségi érdek. A tulajdonos előző kérelmét ugyan visszavonta - az Őt terhelő költségek miatt-, de az önkormányzat Képviselő-testülete ennek ellenére jóváhagyta a módosítást. Továbbra is fenntartjuk azon véleményünket, mely szerint a módosításkor a terület értéknövekedésével arányban áll a tervezett összekötő út kialakításából adódó teher.  
A most benyújtott módosítási kérelem új településtervezési feladatot jelent, ami költséggel jár. Az ajánlott és elfogadott tervezési díj: 300.000 Ft+áfa díjára az önkormányzat 50.000 Ft+áfa egyéb költséget számított fel.  
**A tervezési díjra vonatkozó felülvizsgálati kérelmet a tervező szakmailag megvizsgálta és az általa ajánlott és elfogadott árat változatlan formában fent tartotta.**
2. Tör-Ing Kft. (4080 Hajdúnánás, Gohér u. 17. sz.), mint tulajdonos nyújtotta be településrendezési módosítási kérelmét. A Hajdúnánás, Köztársaság tér 16. sz. (hrsz.: 2827) alatti ingatlan tulajdonosa bővíteni szeretné a „Mozi Presszó” épületét. A beadványból kitűnik, hogy a kérelmezőnek alapos ismerete volt arról, hogy az ingatlant a 2004. évi településrendezési terv közlekedési területbe sorolta teljes egészében, nem csak gyalogos sétányt, hanem a parkoló területeket összekötő közterület kialakításával együtt. Ettől függetlenül és ezzel kapcsolatosan a kérelmező által leírtak szerint valóban igaz, hogy a rendezési tervben szabályozottaktól eltérően jóval kisebb területen valósult meg a közterület feltárás, a két ingatlan közötti gyalogos sétány kialakításával. Ezt figyelembe véve a mostani rendezési terv módosítása során csak a megvalósult gyalogos sétány kerülne közlekedési területbe, a 2827 hrsz.-ú ingatlan pedig a meglévő épület további fejlesztését, bővítését megengedő építési övezetbe, melyet a tulajdonos kért átsorolni.  
Az ajánlott és elfogadott tervezési díj: 200.000 Ft+áfa díjára az önkormányzat 50.000 Ft+áfa egyéb költséget számított fel.  
**A tervezési díjra vonatkozó felülvizsgálati kérelmet a tervező szakmailag megvizsgálta és az általa ajánlott és elfogadott árat felére mérsékelte.**

3. Bozán-Bata Zsuzsa (Hajdúnánás, Jegyző Nagy Imre u. 1. szám) alatti lakos 2014. január 14-én érkezett beadványa alapján a Bata Sándor (4080 Hajdúnánás, Damjanich u. 3. szám alatti lakos), mint tulajdonos kérelméhez a melléklet szerinti kérelmet nyújtotta be a Polgármester felé.

A mellékelt beadványban előadottakra az alábbiakat kívánom megjegyezni:

A kérelmében előadottak szerint a 189/1 hrsz.-ú az ingatlan az Édesapja lakóház bővítése céljából vásárolta meg 1997-ben. A telek a földhivatal nyilvántartása szerint „kivett terület-mocsár” és a korábbi településrendezési terv szerint beépítésre nem szánt területként, közparkként szabályozott. Ennek értelmében sohasem volt beépítésre szánt terület, mellyel az ingatlan tulajdonosa akkor is tisztában volt, a megkeresésében előadottakat Önkormányzatunk külön fogja vizsgálni (közmű vezetékek magáningatlanon, stb.).

Véleményünk szerint az ingatlan lakóövezetbe történő átsorolása – a terület talajrendezése mellett - szakmailag megoldható. Figyelembe véve azonban azt a tényt, hogy az átsorolással az ingatlan értéke jelentős mértékben megnövekedik, a módosítással járó, ráeső költséghaték viselése a tulajdonost terhelik nem az önkormányzatot.

**A tervezési díjra vonatkozó felülvizsgálati kérelmet a tervező szakmailag megvizsgálta és az általa ajánlott és elfogadott árat változatlan formában fent tartotta.**

4. Sebestyén László és Jámbor Lajosné (4080 Hajdúnánás, Pacsirta u. 1. szám), mint kérelmező a módosítást támogató döntést tudomásul vette, de a módosítási költségek ráeső részének mérséklését, illetve annak részletezését kérte.

A Civisterv Bt. a tervezési munkára adott árajánlatát és az alábbiak szerint részletezte a tervezési feladatot, mely a vonatkozó rendeleteknek megfelelően tartalmazza az elkészítendő munkarészek felsorolását.

- Előzetes tájékoztatás anyagának összeállítása (A tervezéssel érintett terület lehatárolása, a tervezett módosítás és várható hatásainak előzetes bemutatása.)
  - Településszerkezeti terv módosítása (szöveges és rajzos munkarész)
  - Helyi építési szabályzat módosítása
  - Szabályozási terv módosítása (Az érintett területegység szabályozásában bekövetkező változás bemutatása, indoklással.)
  - Alátámasztó munkarészek. (Az érintett szakági tervezők bevonásával.)
- Tájrendezés, biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása számítással.
- Környezetvédelem, Közműellátás biztosíthatósága, javaslat az új beépítésre szánt terület közműellátására, a települési rendszer figyelembe vételével. (Energia ellátás, vízellátás, szennyvízelvezetés, felszíni vízelvezetés) Tekintettel arra, hogy az szóban forgó terület a „rendszeresen belvízjárta terület” térségi övezetbe tartozik, a vízrendezési munkarész kiemelt jelentőségű e területen.
- A felsőbb szintű tervekkel való egyezőség igazolása. Új beépítésre szánt terület esetében kiemelt fontosságú. Ráadásul 2014. február 1.-től lép hatályba az Országos Területrendezési terv módosítása. Ez külön vizsgálatot igényel a terület vonatkozásában.
  - Örökségvédelmi munkarész elkészítése: Annak vizsgálata, hogy a tervezett rendezési tervi módosítás nem sért helyi örökségi értéket. Régészeti érintettség vizsgálata, szükség esetén az Örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése. (Ha régészeti kiegészítés szükséges, ennek díját nem tartalmazza az ajánlat, mert ezt múzeum régésze készíti el, külön megbízás ellenében.)
  - Új beépítésre szánt terület kijelölésekor rendkívül körültekintően kell eljárni, mert számos jogszabályt, korlátozó körülményt kell figyelembe venni. (Földtörvény, természetvédelmi törvény, örökség védelemről szóló törvény, környezetvédelmi rendelkezések, stb.)
  - A tervezési feladat komplex, a korrekt és eredményes munka felkészültséget munka és időráfordítást igényel.
  - A tervező feladata a terv elkészítését követően a jóváhagyásig részt venni a folyamat minden szakaszában.

A megajánlott tervezési díj arányos és korrekt, figyelembe veszi, hogy nem önálló folyamatról van szó, hanem több elemet tartalmazó rendezési tervmódosítás készül. Ha önálló folyamat lenne ennél lényegesen magasabb tervezési díjjal lehetne számolni.

**A tervezési díjra vonatkozó felülvizsgálati kérelmet a tervező szakmailag megvizsgálta és az általa ajánlott és elfogadott árat változatlan formában fent tartotta. A településrendezési szerződésben meghatározott szerződéses összeg a fentebb már részleteztettek alapján az alábbiak szerint került meghatározásra:** 400.000 Ft+áfa tervezési díj és az önkormányzatnál a szerződéshez kapcsolódó feladat ellátás szerint a feladatra arányosan számított főépítési és

adminisztrációs költség (posta, digitális alaptérkép frissítés, stb.) 50.000 Ft+áfa egyéb költséget számított fel.

A településrendezési szerződések és a településrendezési módosításhoz szükséges tervezési szerződés a fentebb ismertetett kérelmek, kifogások miatt még nem kerültek megkötésre.

**Az eddigi gyakorlat szerint is csak a 2. oldalon részletezett költségelemekből állt az áthárított díj. Véleményünk szerint ez és az önkormányzatot terhelő egyéb járulékos költségek ismeretében a áthárított egyéb díjak mérsékelt összegűek, de a képviselő-testület döntése szerint a költségek egy részét az önkormányzat átvállalhatja.**

**Módosítási lehetőségnek látom, hogy a felmerülő postaköltségen és a digitális alaptérkép frissítésének összegén kívül a megbízott települési főépítész díja ne kerüljön áthárítása, azzal a díj csökkentésre kerüljön.**

Az előterjesztésben foglaltak alapján kérem, hogy az abban részletezett javaslataimat a képviselő-testület tárgyalja meg és a változatok tekintetében foglaljon állást.

Fentiek alapján előterjesztem az alábbi

### **H a t á r o z a t i   j a v a s l a t - o t:**

#### **A./ Változat**

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta Hajdúnánás településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában benyújtott kérelmeket és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. törvény 6. § (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva úgy határoz a Hajdúnánás város településrendezési eszközeinek településrendezési szerződéseinek finanszírozása tárgyában a 413/2013. (X. 31.) számú és az 516/2013. (XII. 19.) számú Képviselő-testületi határozatokat módosítás nélkül hatályában fenntartja.

Felkéri a polgármestert, hogy a kérelmezőket a határozatban foglaltakról értesítse.

**Felelős:** Szólláth Tibor polgármester

**Határidő:** 2014. február 28.

#### **B./ Változat**

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta Hajdúnánás településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában benyújtott kérelmeket és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. törvény 6. § (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva dönt a Hajdúnánás város településrendezési eszközeinek településrendezési szerződéseinek finanszírozása tárgyában az a 413/2013. (X. 31.) számú és az 516/2013. (XII. 19.) számú Képviselő-testületi határozatokat módosítja a tekintetben, hogy a településrendezési eszközök módosítását eredményező díjakat korrigálja a módosított tervezői ajánlat szerint és az egyes kérelmezőkre eső díjakat csökkenti a megbízott főépítész díjával.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a kérelmezőket (az ingatlan tulajdonosát, illetve az ingatlanokon beruházni szándékozót) tájékoztassa a képviselő-testület döntéséről, és a településrendezési szerződéseket a döntésnek megfelelően készítse elő.

**Felelős:** Szólláth Tibor polgármester

**Határidő:** 2014. február 28. - szerződések megkötése.

Hajdúnánás, 2014. január 23.

**Szólláth Tibor**  
polgármester