



HAJDÚ-BIHAR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal	
Hajdúnánás	
Erkezett	19.250/2016
Szám	2305-22/2016
Megjegyzés	-

Ügyiratszám: HB/13-ÁF/00107-9/2016

Ügyintéző: Jambrik Imre

Telefon: (52) 238-192

Hiv. szám: 2805-65/2016

mb. főépítész: Marosán Andrea

Üi.: Kissné Barta Piroska

Kérem, válaszelevelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!

SZÓLLÁTH TIBOR

polgármester részére

POLGÁRMESTERI HIVATAL

HAJDÚNÁNÁS

Köztársaság tér 1.

4080

Tárgy: Hajdúnánás város településszerkezeti terv és leírás, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása – 2016/I.

Teljes eljárás véleményezési szakasz.

Tisztelt Polgármester Úr!

A településrendezési tervük módosításával kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) szerinti írásos **véleményemet** – a Rendelet 38. §-nak megfelelő, **teljes eljárás véleményezési szakaszának** keretében - az alábbiakban adom meg:

A megkereső levelében tájékoztat, hogy a módosítást a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti eljárásrend lefolytatása mellett és az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével kívánja elvégezni. Hivatkozásaim ez által erre a jogi állapotr alapoztam.

I. Területrendezési tervekkel való összhang igazolása

1. A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

- a 2003. évi XXVI. törvénnyel jóváhagyott Országos Területrendezési Terv (OTrT) előírásai,
- a 13/2010. (IX.17.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Hajdú-Bihar Megyei Területrendezési terv (MTrT) előírásai.

2. A területrendezési terv és a településrendezési eszközök összhangját igazoló munkarészt, illetve vizsgálatot – mint a módosítás kötelező alátámasztó szakági munkarészét (vizsgálati térképet, leírást) - a dokumentáció tartalmazza.

II. Szabályozási terv módosítása

- a.) A volt téglagyár és környezete olyan alaptérkép szerinti telkeket is tartalmaz, melyeknek nincs közterület kapcsolata. Olyan telek is van, mely két építési övezetbe tartozik. A szabályozási célnak való megfelelés telepítési tanulmányterv, -de legalább beépítési terv- nélkül így nem ítéltető meg egyértelműen. Ennek elkészítését javaslom.
- b.) A 2. a.) jelű módosítás esetén a Köu-1 jelű közlekedési terület módosított nyomvonala beépítetlen telkeket metsz úgy, hogy az út építési területének kialakítása során szükséges telekalakítási eljárás során a visszamaradó telek mérete nem éri el az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterület méretet. Ha szükséges ezt a kérdést szabályozásban kell megoldani. ⇐
- c.) A 2. b.9 jelű módosításnál semmilyen szakmai indok nincs a jelenleg több telekből álló gyepes terület gazdasági erdővé tervezett átminősítésének megalapozására. Pótlása indokolt.
- d.) A 7. jelű módosítás részletes tulajdon vizsgálatot nem tartalmaz. Csak az önkormányzati tulajdonra tér ki általánosan. Az viszont egyértelmű, hogy jelenlegi lakóterületeket sorol át kereskedelmi – szolgáltató gazdasági építési övezetbe. Ez az építési jogok jelentős változtatását

jelentí. Ezért az ebből következő esetleges kártalanítás szükségességét is javasolom áttekinteni. A csatlakozó lakóterületek védelme 15 méteres védőzónával kívánják biztosítani, azonban ez nem jelölt következőzetesen a Nyíl utca mentén. ⇐

e.) A gyógyhely és védőterületének határának kijelöléséhez nem kapcsolódik vizsgálat, ill. szabályozási koncepció. Ennek hiányában a kijelölés helyessége sem ítéltető meg. ⇐

f.) A 9. jelű módosítás esetén javasolom beépítési tervvel igazolni a szabályozás szerinti telekalakítások és azokon történő beépítések megfeleltőségét.

III. HÉSZ módosítása

a. Ad. 3§ (1) A zártsonú beépítési módban elhelyezett épületek sorának megszakíthatóságáról a HÉSZ-ben kell rendelkezni, de ez csak az OTÉK 34§ (3) előírásainak keretei között lehetséges. Ezért az épületköz mértékéről, annak az építménymagassághoz való viszonyáról rendelkezni kell. ⇐

b. Ad10-12§. A sarok ingatlan helyett a sarok telek a helyes kifejezés. ⇐

Jelmagyarázat:

⇐ Jogsabályi észrevétel, ezért módosítás, kiegészítés, törlés, stb. kötelezően szükséges.

⇐ Szakmai jellegű észrevétel, ezért kiegészítés, módosítás és/vagy törlés indokolt vagy javasolt.

A nem jelzett észrevételeket kérem továbbtervezési megállapításnak, illetve szakmai ajánlásnak tekinteni.

Tisztelt Polgármester Asszony!

Amennyiben a véleményezés során eltérő vélemények érkeznek be - a Rendelet 39. § (1) bekezdés alapján - a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni.

A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel.

A véleményezési szakasz a Rendelet 39. § (2) bekezdés szerinti döntés dokumentálásával és közzétételével lezárul.

Az eljárás végső szakmai véleményezési szakaszában (R. 40. §) záró szakmai vélemény, a 40. § (3) értelmében csak akkor adható, ha valamennyi dokumentáció hiánytalanul megküldésre kerül.

Ezek az alábbiak:

- környezeti vizsgálat szükségességének jogszabály szerinti lefolytatása, illetve annak eredménye,
- MTrT összhang igazolása,
- 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott eljárás lefolytatása,
- a teljes körű - jóváhagyandó munkarészek, alátámasztó munkarészek aktualizálásáról készült vizsgálat és értékelés, dokumentáció kiegészítés -, papír alapú dokumentáció és annak másolati példánya elektronikus adathordozón,
- az el nem fogadott vélemények és az el nem fogadás indokai,
- polgármesteri egyeztetés (ha szükségessé válik) és a vélemények kiértékelése.
- a teljes eljárás véleményezési szakaszában
 - beérkezett véleményeknek,
 - a vélemények kiértékelésének, továbbá a kiértékelés alapján - beleértve a partnerségi egyeztetés szerintieket is - elfogadásukról vagy el nem fogadásukról szóló képviselő-testület által hozott döntés megküldése.

Felhívom a szíves figyelmét, hogy a Rendelet 4 § (2) szerint a HÉSZ módosítás 2016. dec. 31-ig lehetséges ügy, hogy annak addig az időpontig hatályba is kell lépnie.

Jelen döntés kiadmányozására a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Kiadmányozási Szabályzatáról szóló 13/2016. (VIII.10.) HBMKH Kormány megbízotti utasítás alapján az Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Építésügyi Osztály állami főépítésze jogosult.

Debrecen, 2016. december 23.

Tisztelettel:

Jambrik Imre
Állami Főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Marosán Andrea mb. főépítész - e-mail útján (marosan.andrea@gmail.com)
3. Irattár