

Száma: 6-9/2008.

Előkészítő: Ilyés Miklós Városfejlesztési és
Gazdálkodási Iroda volt vezetője és Jeney
Lajos DLA Ybl díjas városi főépítész

Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Szűcsné dr. Sebestyén Irén jegyző

ELŐTERJESZTÉS

*Hajdúnánás város hatályos településrendezési terve településszerkezeti tervének módosítását
megalapozó településszerkezeti tanulmányterv elfogadására*

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete **Hajdúnánás város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 51/2004. (XI. 22.) számú Önkormányzati Rendeletét** 2004. novemberében alkotta meg. Az elfogadással egyidejűleg a Képviselő-testület arról is döntött, hogy a lakosság teljes körét és a társadalmi, gazdasági szereplők működését elsődlegesen érintő szabályozás alkalmazásának tapasztalatai alapján, 2006. évben vizsgálat tárgyává teszi a rendezési terv időközben felmerülő pontosítási igényeit a rendezési terv célja szempontjából, és az alkalmazás során szükségesnek vélt korrekciók tekintetében.

A fentieknek megfelelően 2006. júniusában - a képviselő-testület éves munkatervében ütemezettek szerint – az észrevételeinkről számot adtunk. Az akkor közel másfél éves alkalmazási tapasztalat során megállapítható volt, hogy az önkormányzat céljai a szabályozással érvényesíthetőek lettek, a város fejlődését a rendezési terv jól szolgálja, a lakosság és a gazdaság szereplőinek elképzelései a közérdeken nyugvó szabályozással néhány kivételtől eltekintve zökkenőmentesen megvalósíthatóak.

A **néhány kivétel egyike** Hajdúnánás-Tedej településrészre vonatkozó előírások kérdése volt. E településrész Lf-4 falusias lakóövezet és Gmg-1 mezőgazdasági ipari gazdasági övezet együttesét alkotja. A két merőben eltérő funkciójú területet jellemzően intézményi (*iroda, étkeзде, volt iskola stb...*) rendeltetésű ingatlanok alkotta tömb választja el, ám ennek besorolása is jelenleg Lf-4-es, ezért indokoltta vált településközponti vegyes építési övezetbe sorolása.

Másik ilyen kivétel, hogy Hajdúnánás város ipari és üdülőtérületi övezeteinek céltudatos elválasztása érdekében és a város levegőtisztaság-védelmét szolgálóan, jelentős erdősítési célt irányzott elő a rendezési terv, így a Keleti-főcsatorna és a város nyugati széle közé esően is. A rendezési terv 2004. évi megalkotását követően, 2005. június 16-án (*Magyar Közlöny 80. szám*) közlemény jelent meg a Környezetvédelmi és Vízügyi Miniszter részéről, melyben a NATURA 2000 védelemben részesülő területek kerültek jegyzékben rögzítésre, többek között az említett erdősítésre szánt földrésztelken is. Ezen európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területeken a biológiai sokféleség megőrzése nemzeti érdeké vált, így az érintett legelők érintetlenül hagyandók, ezért a fásítási cél feladására az illetékes természetvédelmi hatóság írásban felkérte Hajdúnánás Város Önkormányzatát. A NATURA 2000 védelemben részesült hajdúnánási ingatlanok rendezési tervi szabályozása ezért kötelezően felülvizsgálandóvá vált, és a hazai érdekek érvényesülésével a rendezési terv módosítandó lett (**melléklet: 1. és 2. számú kép**).

A fentiekre tekintettel, a jelzett szabályozási módosítást igénylő kérdések rendezése érdekében Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 109/2006. (VI. 29.) számú Képviselő-testületi Határozattal a hatályos településrendezési terv módosítási szándékáról döntött.

A fenti képviselő-testületi döntésnek megfelelően, az előkészületeket megkezdtük s a döntésről hirdetmény formájában a minden ingatlanon megjelenő Hajdúnánási Újságban a

lakosságot és a helyi társadalmi-gazdasági szereplőket tájékoztattuk lehetőséget nyújtva minden érintettnek arra, hogy a város hatályos rendezési tervével kapcsolatos tapasztalatai alapján javaslatot, észrevételt tegyenek. Hasonló indíttatásból levélben közvetlenül fordultunk a városunkban tervező minden helyi és vidéki építész felé is meglátásaik kikérése iránt.

Ezt követően árajánlatot kértünk a településrendezés tervezési feladatának ellátására jogosult településrendezőktől, melyhez a szükséges forrást a város 2007. évi költségvetésében a képviselő-testület 2007. februárjában megszavazta. Ezt követően a szerződést megkötöttük, s a rendezési terv módosításának szakmai munkálatai a beérkezett észrevételek, javaslatok figyelembevételével a múlt év tavaszán beindultak.

Ezzel párhuzamosan Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete döntést hozott arról, hogy a Városfejlesztési és Gazdálkodási Iroda vizsgálja meg Hajdúnánás Városi Önkormányzat tulajdonában lévő belterületi földrészletek hasznosíthatóságát is, és tegyen javaslatot arra alkalmas terület megjelölésével gazdaságosan kialakítható házhelyek osztására. Ilyen telekalakításra módot adó önkormányzati helyszínt egyedül az Újházhelyen találtunk. Azért, hogy ezen 0120/19 hrsz-ú 18.855 m²-es önkormányzati földrészletből minél több építési telek kerülhessen értékesítésre, célszerűnek mutatkozott a jelenlegi jogi előírások szerinti 14,00 x 50,00 m-es telekalakítást lehetővé tevő Lf-4 (*falusias*) építési övezeti besorolást módosítani, s 14 x 30 m-es méretekkel 30 db telek parcellázását lehetővé tenni. Egyrészt ezen telekméret elegendő a fiatalok életmódjához igazodó életvitelhez (*jószágtartásra már nem valószínű, hogy készülnek*), másrészt minél több telek esetén, a ráfordítási költségek is jobban eloszlanak, s az igények kielégítésére nagyobb arányban nyílhat mód. A képviselő-testület 199/2007. (V. 30.) számú Képviselő-testületi Határozattal házhelyosztásra kijelölt terület *falusias (Lf-4)* építési övezeti besorolásának rendezési tervi módosításának kezdeményezéséről döntött kérve, hogy a már beindult szakmai elképzelések ezen elvárással is egészüljenek ki (***melléklet: 3., 4. és 5. számú kép***).

Hasonlóan kiegészítő elvárás fogalmazódott meg az Új Alsó temető kegyeleti és kulturális értékmentését szolgálóan is. A 195/2007. (V. 30.) számú Képviselő-testületi Határozat értelmében, a rendezési terv módosítása során az Új Alsó temető súlyponti részén kegyeleti emlékhely kiszabályozását, a temető növényeinek értékmentéséből visszamaradó állomány helyi védelmére irányuló rendelkezés kidolgoztatását kaptuk feladatul (***melléklet: 6. számú kép***). Jelen előterjesztésnek nem tárgya ezen felvételt szabályozni, erre majd egy későbbi döntéshozatal során térünk ki.

Megkeresést kaptunk a Hajdú-Bihar Megyei Közgyűlés Elnökétől, Rácz Róbert úrtól is azzal, hogy a folyamatban lévő rendezési terv felülvizsgálata során elemezzük ki, hogy a hatályos rendezési terv szerint előírányzott Fürdő utcai közterületi szélesítés a Megyei Önkormányzat tulajdonát képező 5390 hrsz-ú ingatlan érintése nélkül is megvalósítható-e jelentős városérdek sérelme nélkül. Jelen előterjesztés keretében megtárgyalandó tanulmányban erre is megnyugtató javaslattal szolgálunk (***melléklet: 7., 8. és 9. számú kép***).

A fentebb említett Hajdúnánás várost érintő fejlesztési koncepciók végrehajtásaként, javaslatot dolgoztunk ki ipari (***továbbiakban: Ip***)-, illetve gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató övezetek (***továbbiakban: Gksz***) területeinek ideális elhelyezkedésű növelésére, így az M 3 autópályára felvezető Tiszavasvári úti Gksz övezet északi és déli irányban történő bővítését javasoljuk (***melléklet: 10. és 11. számú kép***).

Hasonló megfontolásokból, a szomszédos Hajdúdorog város és a megyeszékhely felé kapcsolatot teremtő Dorogi út végi Gksz területek növelését indítványozzuk a külterület irányába (***melléklet: 12. és 13. számú kép***).

Hajdúnánás-Tedej területén a déli gazdasági övezetet a lakóterülettől – jelen tanulmányterv szerint - a jövőben egy **településközpont vegyes** (irodaházat, étkezőt, volt iskolát stb... *magába foglaló*) övezet választaná el, melyet a 6359. és 6325. hrsz-ú ingatlanokkal zárt tömb képezne. Ezzel együtt, a déli mezőgazdasági-ipari gazdasági terület (*Gmg-I*) is Gip/ag övezeti átsorolást nyerne területi bővítéssel egyetemben. Az övezeti besorolási módosításokkal akár egy agár-ipari park fejlesztés is megvalósíthatóvá válik (**melléklet: 14., 15. és 16. számú kép**). Az elmúlt évek iparfejlesztési intézkedései révén, a 2004. évben kijelölt Polgári út menti, GE Hungary Rt. telephelye és a vasútvonal közötti új iparterületünk jórészt már az elmúlt három év alatt beépült, illetve itt az elmúlt évben egy 7,5 ha-os terület beruházási céllal eladásra került (*reményeink szerint az idén vagy jövőre beépül*), ezért további alkalmas helyek rendezési tervi feltárása is időszerűvé vált. Ismerjük az ipari munkahelyet teremtő fejlesztések döntési mechanizmusát, az elvárásai, elbírálási szempontjait, így elsődlegesen továbbra is a Polgári és a Tiszavasvári utak öblözetében kellett próbálkoznunk, ám terjeszkedésünknek gátat szabott a 2005. évi NATURA 2000-es védettség, mely jelenleg a Polgári úti iparterületünket teljesen „betakarja”. A hatóságokkal folytatott konzultációkon sikerült ráirányítani a figyelmet arra, hogy Hajdúnánás - és a hozzá hasonló városok - jövőjét veszélyeztetheti, ha a belterületre ennyire rátelepszik a természetvédelem, s egy egészségesen fejlődni akaró és tudó települést ezzel béklyózzák meg, ezért a Képviselő-testület egyetértése esetén, a Polgári úti iparterület bővítését északi irányban a Fürj-éri csatorna fölötti több, mint 80 ha-os területen javasoljuk, ahol számíthatunk a NATURA 2000-es védettség feloldására (*megjegyzem, viszont máshol már nem, így a vasúton túli önkormányzati és magántulajdonú korábbi Gksz övezeti besorolást fel kell adnia a városnak*). Ezen elképzelésünk kidolgozott formát decemberben öltött, s az akkori háttéregyeztetések során, a Városfejlesztési és Gazdálkodási Iroda vezetője által felvetett különböző városérdeki szempontok érvényesítését (*befektetőkkel, beruházókkal társultan, netán akár önálló önkormányzati tulajdonszerzést*) megcélzóan úgy láttuk, hogy nem célszerű idő előtt nyilvános döntésekkel elkötelezni magunkat a terület sorsát illetően, ám az újházhelyi házhelyosztás sürgőssége, illetve a lakossági körből érkező visszajelzések tanúsága szerint, valamint konkrét egyezségek és erre bizton építhető stratégiai lépések hiányában nincs értelme már tovább „fagyasztani” a kérdést. Tájékoztatásul megjegyzem, hogy az újházhelyi házhelyosztáshoz szükséges rendezési tervi javaslatot ezen ipari terület kérdése nélkül nem állt módunkban megtárgyalni, mivel a rendezési terv módosítását elsődlegesen a NATURA 2000-es védettségekhez igazodás kényszerítette, s ha a természetvédelmi elvárásokhoz igazodásunkat (*házhelyosztási elképzeléssel bővítetten*) a fentebb vázolt ipari elképzelések nélkül tárjuk az államigazgatási szervek elé, úgy végleg elvesztettük volna esélyünket arról, hogy ipari fejlesztésre érdemesített terület tekintetében a NATURA 2000-es védettséget feladják (**melléklet: 17. és 18. számú kép**).

2007-ben feladatul kapta Városfejlesztési és Gazdálkodási Iroda, hogy a nagykorúti forgalmi gondok hosszú távú orvoslási célzataként dolgoztassunk ki javaslatot a várost elkerülő állami körgyűrű lehetséges nyomvonalára is, s lehetőségeinkhez mérten szorgalmazzuk annak állami megvalósítási programba vételét. A rendezési terv módosítását megalapozó szakmai munka során ésszerűnek mutatkozó, a tanulmányban jelzett elkerülő úti változatunk Hajdú-Bihar megyei fejlesztési tervbe épülését szorgalmaztuk, s így az elfogadás előtt álló új megyei rendezési tervbe elképzeléseink sikeresen beépültek, alapot teremtve arra, hogy a megvalósítási ütemezéskor városunkkal is számolni kelljen a jövőben. (**melléklet: 19. számú kép**).

A téglagyár, az üdülőterület és a vasút közzé ékelődő bányatavi környékrész idegenforgalmi fejlesztésének támogatásáról döntött a Képviselő-testület a 204/2005. (X. 13.) számú-, majd ezt megerősítő 466/2007. (XII. 20.) számú Képviselő-testületi Határozatokkal ezért ezen rész

beépíthetőségét megteremtő rendezési tervi javaslatot is kidolgoztattunk (**melléklet: 20. és 21. számú kép**).

Természetesen az évek óta megoldatlan problémáinkhoz is igyekszünk módosítási javaslattal élni, ha az előmozdíthatja egyes ügyek rendezését. Ilyen kérdésként kezeljük a volt „Izzós lakások” közlekedési nehézségeit, a közeli Szabadság utcai szilárdburkolathoz való közvetlen kapcsolat megvalósíthatóságát.

A 2004. évben elfogadott, jelenleg hatályos rendezési tervünk az ehhez szükséges-, a 720/58 hrsz-ú földrészletet majdan átszelő úttávkötés jogi lehetőségét megteremtette, ám a földrészlet tulajdonosa ehhez csak akkor járul hozzá, ha ezen tervbe vett út északi oldalán rendezési terv módosítása révén építési lehetőséghez jut (*jelenleg védőzöld célzatú a terület hosszú távú rendeltetése*). Szakmailag megvizsgáltuk a felvetést, és az településrendezésileg teljesíthetőnek is látszik, ám azt javaslom a képviselő-testületnek, hogy kösse össze ezen kérdést a nevezett földtulajdonos által a Polgári - Szabadság utcák kereszteződésében használt 703/2. hrsz-ú önkormányzati földrészlet sorsával. A rendezési terv módosítása során tegyük lehetővé majd ezen utóbb nevezett földrészlet értékesíthetőségét is, s ezért cserébe, illetve a kért volt „Izzós lakásokkal” szemközt 720/58. hrsz-ú ingatlanrész beépíthetőségének rendezési tervi úton történő biztosításáért a régen tervbe vett úttávkötéshez szükséges területet, és ezen majdani úttól délre eső teljes telekrészt is a tulajdonosa cserébe adja át az önkormányzat számára. Célszerű lenne, ha csak ingatlan-nyilvántartáson való átvezetésre alkalmas, erre irányuló megállapodások megkötése után születne végleges döntés a kért beépíthetőségi kérdésben. Jelen tanulmány a vázolt probléma elvi megoldására is javaslatot tesz, de ezen fenntartásokkal. A témában Oláh Miklós alpolgármester úr előrehaladott tárgyalásokat folytatott már. (**melléklet: 22., 23. és 24. számú kép**).

A jelenleg hatályos rendezési tervben előírányzott belterületi közlekedés fejlesztési szabályozásban a Pázsit utca szabályos derékszögű csatlakozással illeszkedne egy majdani újházhely közlekedési gyűrűhöz, itt már meglévő épületállomány védelme érdekében korrekciót, a Pázsit utca végi gazdálkodási telepet elkerülő nyomvonalvezetést javaslunk (**melléklet: 25. és 26. számú kép**).

Lakossági felvetésre néhány pontosítást is indítványoz jelen megtárgyalandó anyag, de ezek jellemzően nem igényelnek szerkezeti terv módosítást, azok majd még a későbbiek során a képviselő-testület elő kerülő szabályozási terv és szabályozási előírások módosítása során mutatkoznak meg korrekcióként, de a mellékelt anyagok ezeket is részletesen ismertetik.

A szakmai munkálatok során a 213/2001. (XII. 20.) számú Képviselő-testületi Határozattal elfogadott Hajdúnánás Településfejlesztési Konceptióját és a 80/2005. (IV. 07.) számú Képviselő-testületi Határozattal célul tűzött Hajdúnánás város Területfejlesztési Célkitűzéseit, Alapstratégiáit-, illetve a 237/2005. (XI. 17.) számú Képviselő-testületi Határozattal elfogadott Hajdúböszörményi Kistérség Területfejlesztési Konceptióját és Programját vettük alapul, a szerkezeti terv módosításának megalapozásához készült tanulmányterv során attól eltérnünk nem kellett.

A fentiekben vázolt településrendezési cél Hajdúnánás város terület-felhasználásának és infrastruktúra-hálózatának továbbfejlesztése, az építés helyi rendjének életképes szabályozása, a környezet természeti, táji és épített értékeinek jobbítása és védelme, továbbá az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának megteremtése, az érdekütközések feloldásának biztosítása, valamint az erőforrások kíméletes hasznosításának elősegítése.

Hajdúnánás Városi Önkormányzat számára ehhez a szükséges településrendezési jogkört **az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény** biztosítja. A törvény szabályozza a településrendezési tervek megalkotásának, módosításának rendjét.

Ennek megfelelően csak városi főépítész által előkészített szakmai anyagokat lehet a képviselő-testület elé döntésre tární. Jeney Lajos DLA, Hajdúnánás város főépítésze a fentiekben vázolt és jelen előterjesztéshez mellékelte szakmai javaslatokkal egyetért és elfogadásra javasolja.

A képviselő-testület elé terjesztéssel egyidejűleg a településszerkezeti tanulmányt - képviselő-testület támogatása esetén - megküldjük a jogszabályban előírt szervek és önkormányzatok számára azzal, hogy céljaink megismertetése révén **a kézhezvételtől számított 30 napon belül** írásos tájékoztatásukban ismertessék Hajdúnánás fejlődése és építési rendje szempontjából jelentős terveiket és intézkedéseiket, valamint ezek várható időbeli lefolyását, valamint a hatáskörükbe tartozó kérdésekben a jogszabályon alapuló követelményeiket. Mindezeket túl, jelen előterjesztés szerinti képviselő-testületi törekvéseket tükröző rendezési tervi módosítási szándékról a lakosságot és a helyi társadalmi-gazdasági szereplőket is a helyben szokásos hirdetőmenyen és a Hajdúnánási Újságon keresztül újból tájékoztatni fogjuk, melyhez társulón az érdeklődők számára a Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Gazdálkodási Irodájának munkatársai szakmai eligazodást nyújtanak, az észrevételeket, javaslatokat továbbra is fogadják, s így szükség szerint azokról a képviselő-testületet tájékoztatni tudják a jövőben is.

A fenti eljárás keretében beérkező álláspontokat is figyelembe véve módosított településszerkezeti tervet a törvényben előírt észrevételezési 30 napos határidőt követő soron következő képviselő-testületi ülésen elfogadásra beterjesztjük, majd egy következő döntés keretében rendeletalkotási úton kerül sor a jelenleg hatályos településrendezési terv célul tűzött módosítására.

Feltett szándékom, hogy a fejlesztési törekvések minél teljesebb megvalósítását elősegítő rendezési tervi módosítására kerüljön sor, melynek alapját jelentő, jelen anyaghoz csatolt Településszerkezeti Tanulmányterv elfogadására előterjesztem a következő

H A T Á R O Z A T I J A V A S L A T-ot:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete, az 51/2004. (XI. 22.) számú Önkormányzati Rendelettel megalkotott Hajdúnánás város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve Településszerkezeti Tervének módosítását megalapozó Településszerkezeti Tanulmányát megtárgyalta és azt az ülésen elhangzott kiegészítő javaslatok beépítésével elfogadja.

Felkéri a polgármestert, hogy a fentiek szerint elfogadott tanulmánytervben megfogalmazott célokat tükröző Településszerkezeti Terv kidolgoztatásáról intézkedjen, és azt elfogadásra terjessze a képviselő-testület elé.

Felelős: Dr. Éles András polgármester

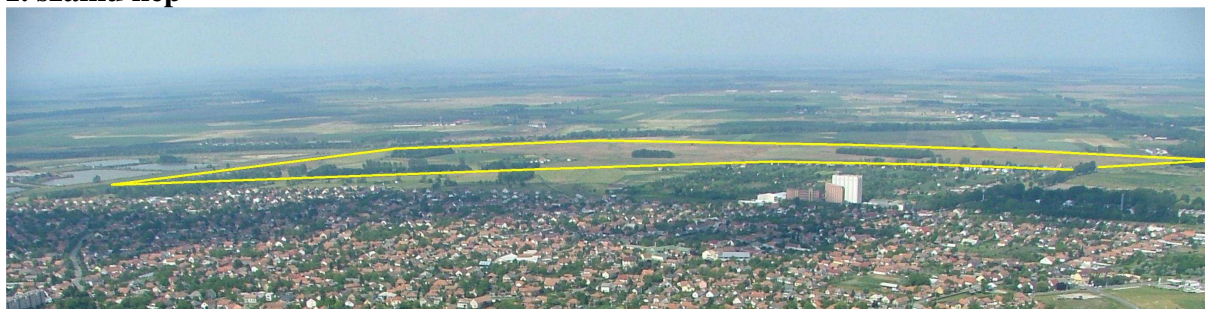
Határidő: 2008. május 22.

Hajdúnánás, 2008. március 12.

Dr. Éles András
polgármester

előterjesztés melléklete

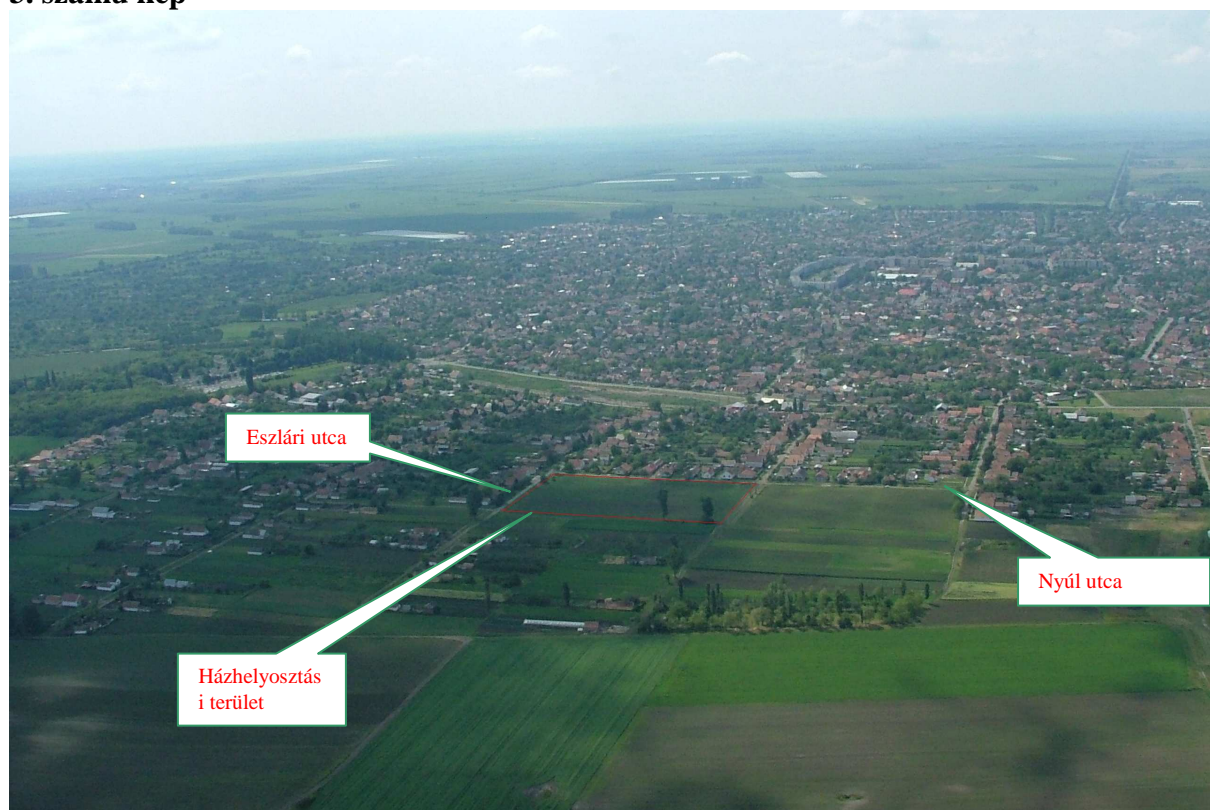
1. számú kép



2. számú kép



1-2. kép: A Keleti-főcsatorna és a város belterülete között az üdülőterület és az ipari terület zöldövezeti elválasztására tervezett fásítás elmaradásának helye az időközben NATURA 2000-es védettség alá helyezés folytán.

3. számú kép

Házhelyosztásra kijelölt 0120/19. hrsz-ú terület (*pirossal halványan keretezett*) látképe a külterület felől nézve.

4. számú kép

A 0120/19. hrsz-ú terület (*pirossal halványan keretezett*) látképe a településközpont felől nézve.

5. számú kép

6. számú kép



Fürdő utcai lezárt egykori Új Alsó temető látképe.

7. számú kép

Hatályos rendezési terv szerinti Fürdő utcai köztérbővítés vonalvezetése.

8. számú kép

Javasolt rendezési tervi módosítás.

9. számú kép



Megyei Önkormányzat Fürdő utcai ingatlana.

10. számú kép



11. számú kép



10-11. kép: Az M 3 autópályára felvezető Tiszavasvári út mentén javasolt **Kereskedelmi, gazdasági, szolgáltatási** övezet bővítésének javaslata.

12. számú kép

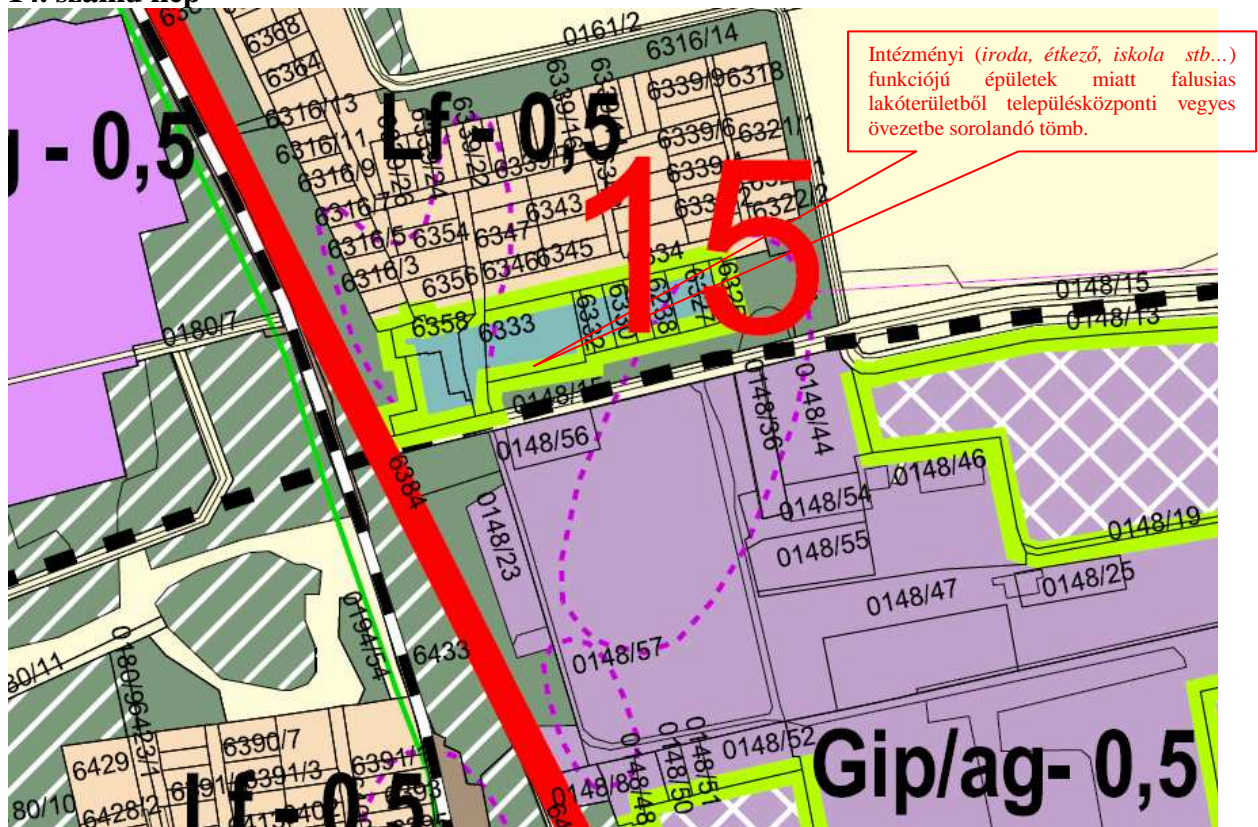


13. számú kép



12-13. kép: A Dorogi út végén javasolt **Kereskedelmi, gazdasági, szolgáltatási** övezet bővítési elképzelés.

14. számú kép



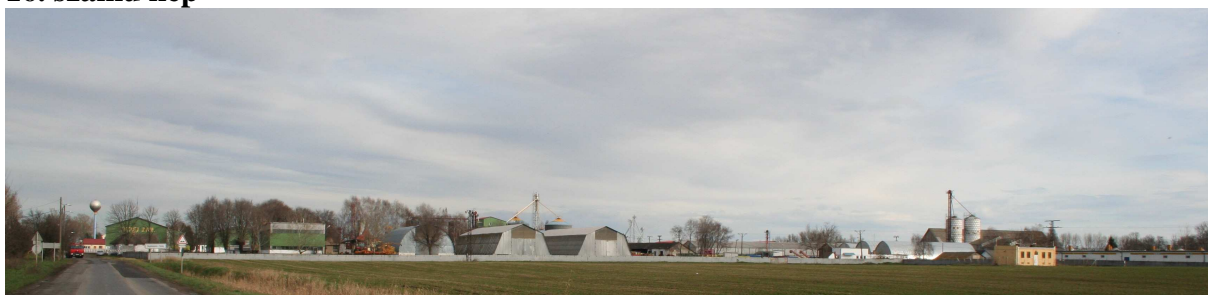
Hajdúnánás-Tedej településrészen a mezőgazdasági ipari övezet és a falusias lakóövezet közé javasolt **településközponti vegyes** építési övezet átsorolási javaslata

15. számú kép



Településközponti vegyes építési övezetbe javasolt tömb

16. számú kép



A jelenleg hatályos rendezési terv szerint mezőgazdasági ipari építési övezetbe tartozó terület

17. számú kép

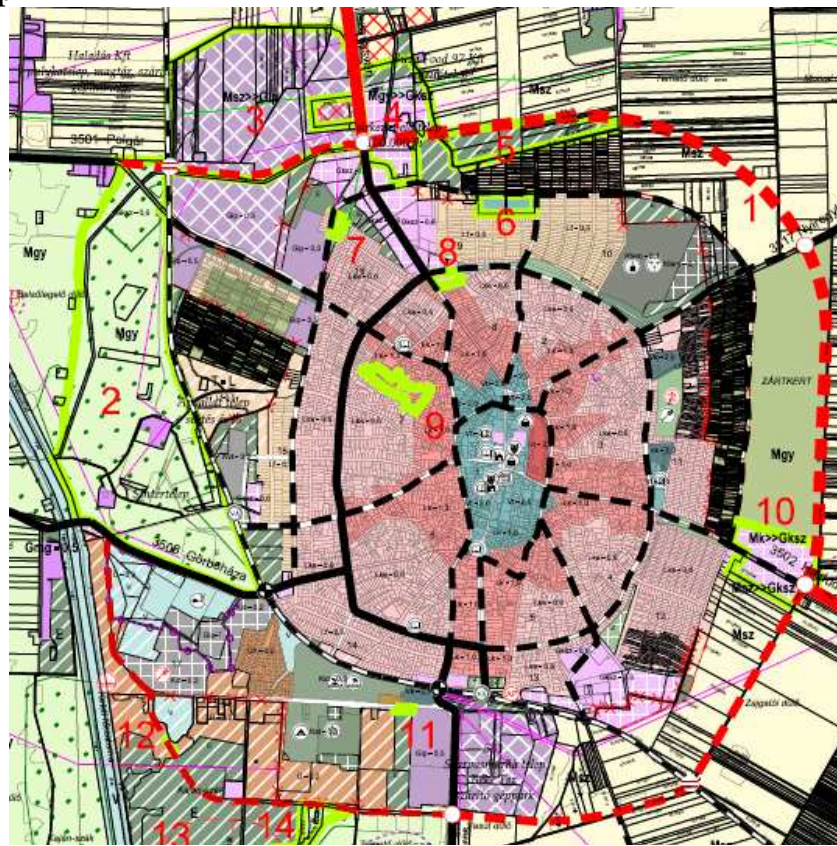


18. számú kép



17-18. kép: Jelenleg NATURA 2000-es védettség alatt álló, de a város dinamikus fejlődésre besorolt regionális szerepköre révén iparfejlesztésre felhasználható (*NATURA 2000-es védettségéből kivehető*) közel 83 ha-os területe.

19. számú kép



Elfogadás előtt álló új Megyei Rendezési Tervben sikeresen érvényesített Hajdúnánás várost elkerülőút nyomvonaljavaslata (*piros szaggatott vonal*)

20. számú kép

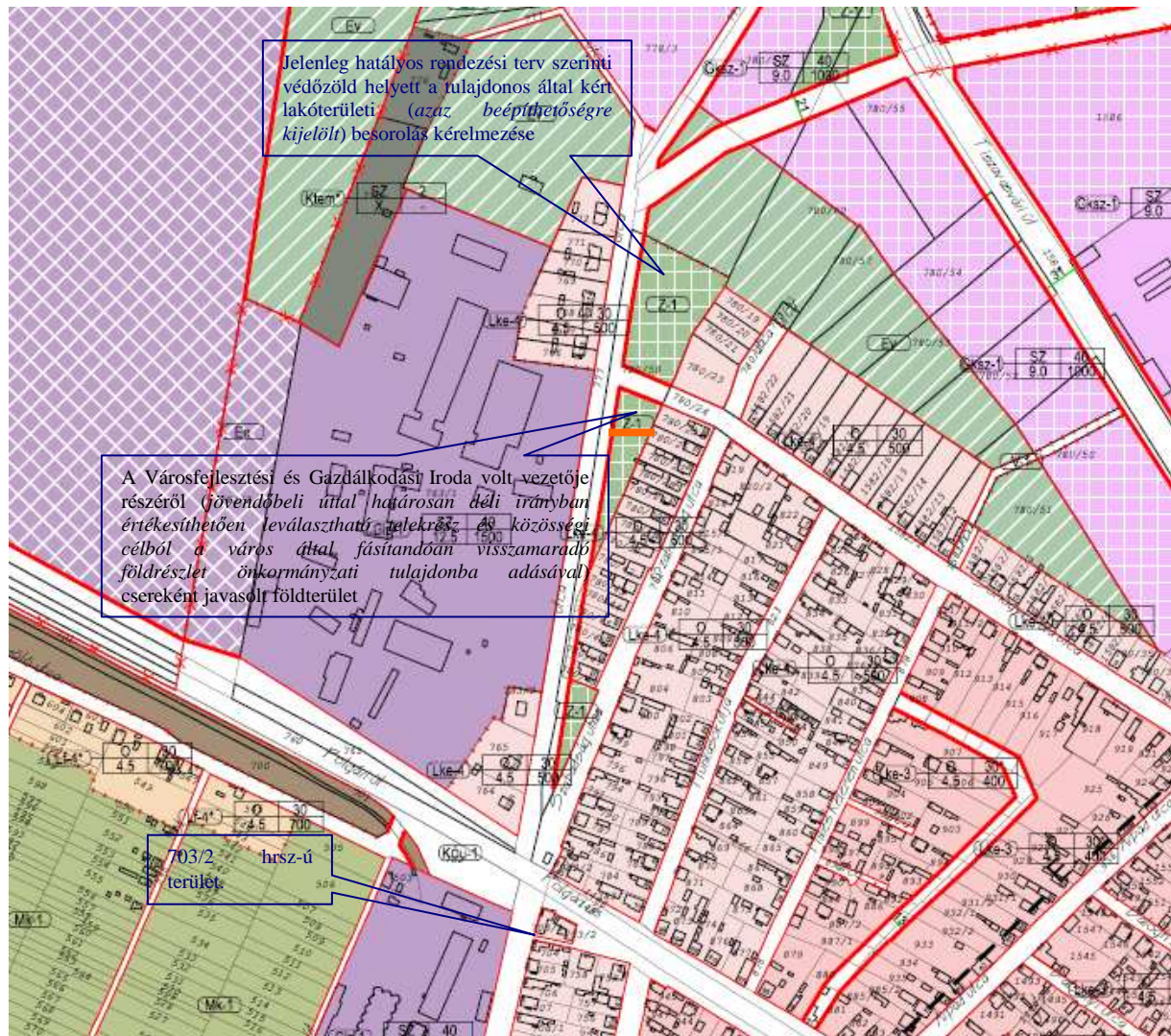


21. számú kép



20-21. kép: A Téglagyár, az üdülőtérület és a vasút közzé ékelődő bányatavi környékrész idegenforgalmi fejlesztésének Képviselő-testületi támogatásáról szóló döntések rendezési tervi módosítási kiszolgálására hivatott „Kid” (*idegenforgalmi hasznosítású különleges terület*) hatályos rendezési terv szerint átmenetileg felfüggesztett beépítési lehetőségének életbeléptetésére vonatkozó területkijelölés.

22. számú kép



2004. évi hatályos rendezési tervünk szerint a volt „Izzós lakásokhoz” jogilag biztosított utátkötés nyomvonal terve, a szakiroda volt vezetőjének megoldási javaslatával.



A javasolt útatkötés helyszíne a volt „Izzós lakások” irányába.

24. számú kép



703/2 hrsz-ú földrészlet a Polgári – Szabadság utcák sarkán.

25. számú kép



26. számú kép



25-26. kép: A rendezési terv módosítása során javasoljuk, hogy a formálódó majdani harmadik belterületi körgyűrűhöz a Pázsit utca a fenti módon csatlakozzon idővel, kikerülve az itt található mezőgazdasági gazdálkodási épületet.