

Száma: 59-26 /2009.

Előkészítő: Agárdi László Városfejlesztési és
Gazdálkodási Iroda irodavezetője

Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Szűcsné dr. Sebestyén Irén jegyző

T Á J É K O Z T A T Ó

Hajdúnánás város hatályos településrendezési tervének és a helyi építési szabályzatának módosításáról

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 80/2008. (III. 21.) számú határozatával a jelenleg hatályos településszerkezeti terv valamint az 51/2004. (XI. 22.) Önkormányzati Rendelettel megalkotott helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és annak rajzi mellékletét képező szabályozási terv módosítását megalapozó településszerkezeti tanulmányt elfogadta. A településszerkezeti tanulmány tartalmazta mindazokat az elemeket, amelyek a korábban megfogalmazódott elképzelések érvényesítése, valamint meglévő szabályozási problémák kijavítása érdekében vetődtek fel.

A jóváhagyott településszerkezeti tanulmányt az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 2007. évi LXXVIII. törvény előírásai szerint véleményezésre megküldtük a jogszabályban meghatározott államigazgatási, érdek-képviselői szervezetek. A megkeresést harmincegy szerv felé juttattuk el 2008. március hó végén.

Az egyeztetésben érintettek álláspontjának figyelembevételével a településrendezési terv módosításához szükséges szakmai anyag 2008. augusztus végére elkészült.

A településrendezési terv megalkotására vonatkozó jogszabály értelmében következő lépésként a módosítás szakmai anyagát a HÉSZ-szel kiegészítve ismételten meg kellett volna küldeni a korábbi véleményezésben részt vett szervezeteknek.

A HÉSZ az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásain alapul, és az abban foglalt keretek között mozogva rögzíti a település adottságaihoz igazodó helyi településrendezési előírásokat. A módosítás szakmai anyagának elkészültével közel egyidejűleg a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2008. szeptember 12-i hatálybalépéssel módosult. A módosítás nagyon jelentős mértékű volt, és a HÉSZ teljes felülvizsgálatát, átdolgozását tette szükségessé. A HÉSZ átdolgozása nélkül a rendezési terv törvénytől kerülne elfogadásra.

Ez az előre nem várt beavatkozás a rendezési terv készítőjének nem képezte a feladatát, a változtatásokat a Városfejlesztési és Gazdálkodási Irodának kell kidolgoznia. Az ezzel kapcsolatos munka az iroda leterheltsége miatt csak szakaszosan folyik, de a folyamatba február hónaptól besegítő mb. szakmai tanácsadó közreműködésével várhatóan március hónapban elkészül.

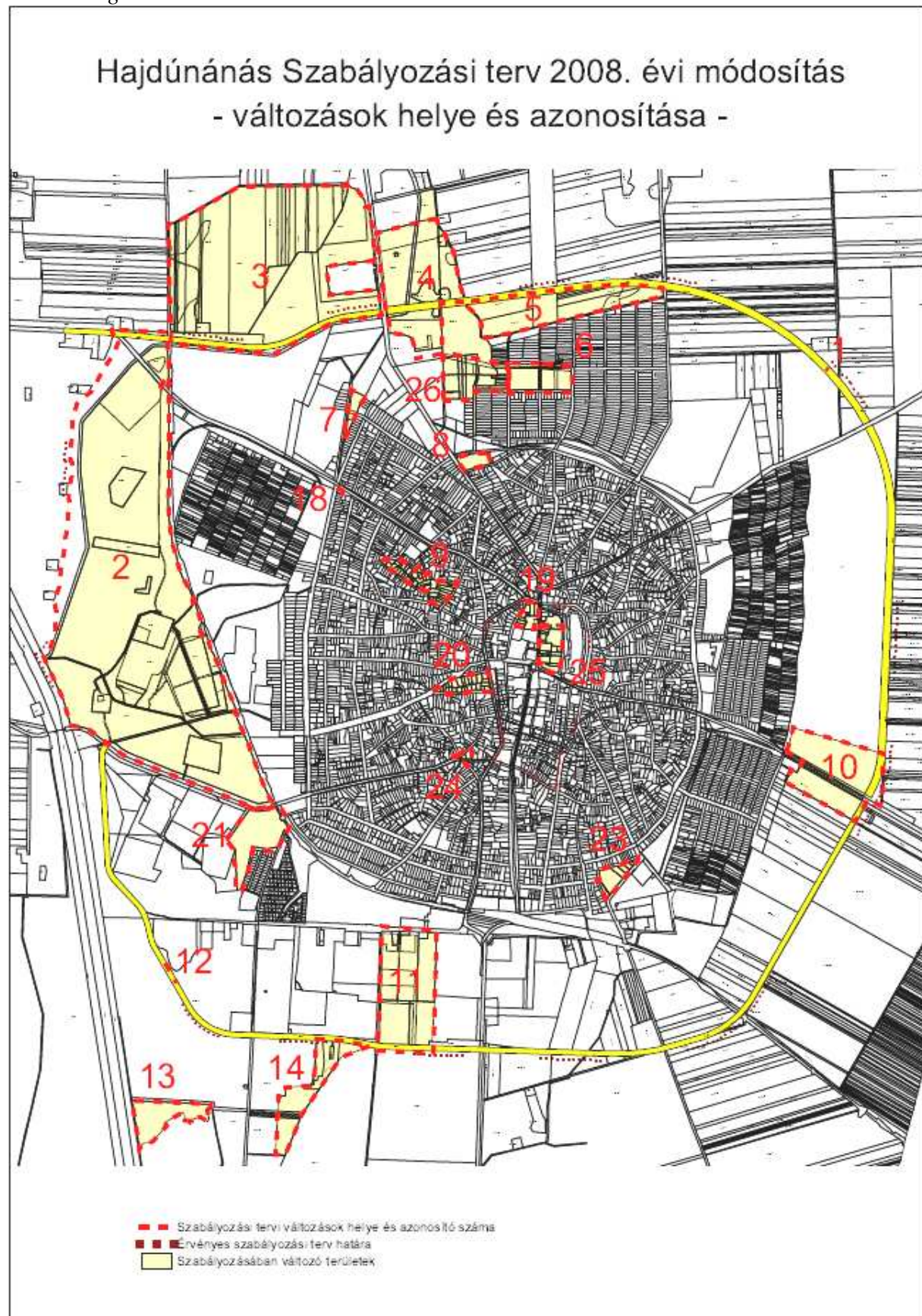
A HÉSZ átdolgozása után kerülhet sor a fent említett ismételt véleményeztetési eljárásra. A megkeresendő szervezeteknek 45 nap áll rendelkezésükre az írásos véleményadásra. Amennyiben eltérő vélemény nem születik, a módosított településrendezési eszközöket legalább egy hónapra a helyben szokásos módon közzé kell tenni. Ezt követően történhet meg a módosított rendezési terv elfogadása. A legkedvezőbb esetben a rendeletalkotás időpontja július hónapra feltételezhető.

1997. évi LXXVII. törvény 2008. szeptemberi módosítása lehetőséget teremtett arra, hogy a rendezési terv változtatási folyamatában kiemelten kezelt szabályozás módosítására irányuló rendeletalkotás az újházhelyi telekosztásra vonatkozóan úgynevezett egyszerűsített eljárással már korábban megtörténjen.

Tájékoztatásul a képviselő-testület elé terjesztem a rendezési terv átdolgozásának a szakmai szervek által még nem véleményezett anyagát.

A településrendezési terv módosítási tervezete azonos a 80/2008. (III. 21.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti tanulmányban szereplő tartalommal.

Technikai okok valamint a nagy terjedelem miatt az anyag csak elektronikus formában került az előterjesztéshez csatolásra. A kinyomtatott változat a Városfejlesztési és Gazdálkodási Irodán megtekinthető.



Az áttekintő vázlaton feltüntetett számozás az alábbi elemeket tartalmazza:

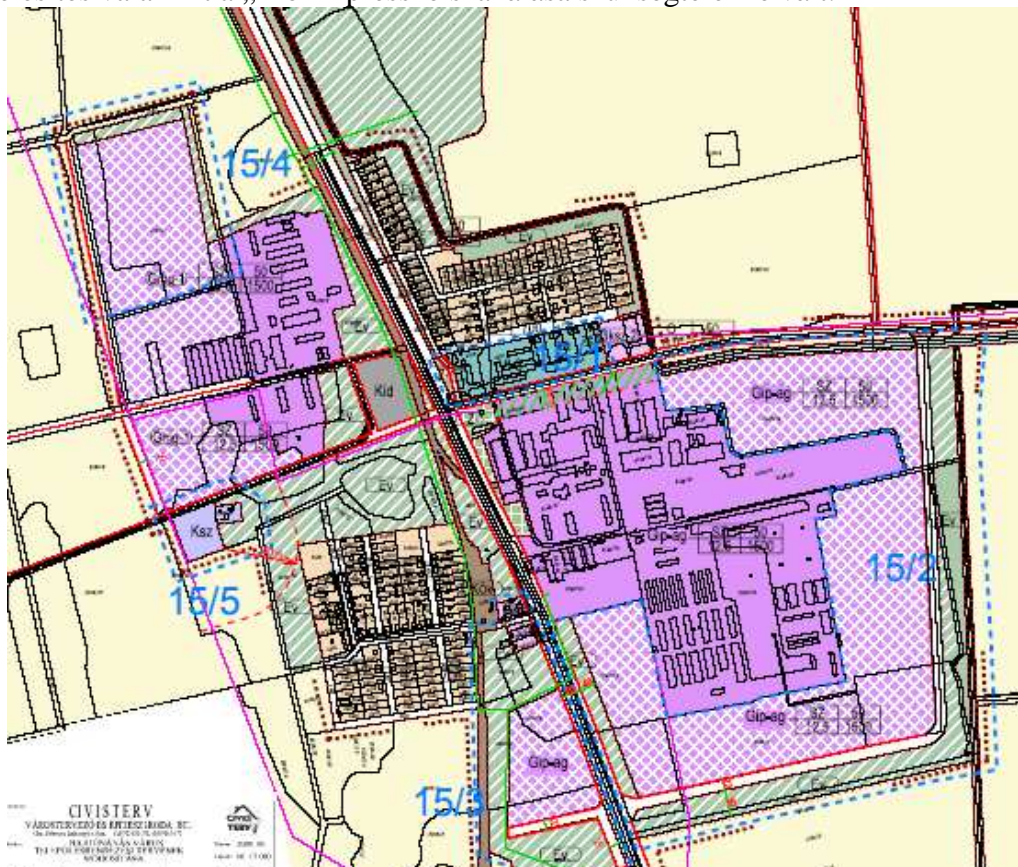
I. A településszerkezeti tervben és szabályozási tervben is megjelenő, tervezett változtatások

- 1a. 3502 sz. országos mellékút főúttá fejlesztése, (Hajdúdorog- Hajdúnánás-Tiszavasvári), várost elkerülő szakasz kijelölése, a szükséges területek kiszabályozása.
- 1b. Országos mellékút elkerülő szakaszainak kijelölése (az 1a nyomvonalhoz kapcsolódik). (Polgári út és Balmazújvárosi út városba bevezető szakaszai)
2. Natura 2000 védettség miatt szükséges szerkezeti, területfelhasználási változások
 - a. Tervezett erdő övezet helyett a jelenlegi gyepterületek érintetlenül hagyása. (130,75 ha)
 - b. Tervezett kereskedelmi-szolgáltató-gazdasági területek elhagyása a Polgári út bevezető szakaszának két oldalán, a Tiszalöki vasútvonal nyugati oldalán. (6,9 ha + 1,95 ha)
 - c. A Görbeházáról bevezető országos mellékút jelenlegi nyomvonalának meghagyása, ezáltal a korábban betervezett - védett területet kettévágó - nyomvonal törlése. (2,7 ha)
3. A településszerkezeti tervmódosítás ipari gazdasági területet jelöl ki a jelenlegi mezőgazdasági (hatályos rendezési tervben tervezett erdő) helyett. (82.54 ha) Ennek feltétele a Natura 2000 védettség elhagyása a területről. Az eljárás eredményességéig a tervezett gazdasági területre nem lesz elfogadott szabályozási terv. Addig, mint szabályozatlan területen az illeszkedés szabályait kell alkalmazni, megőrizve a terület jelenlegi természetes környezetét.
4. A településszerkezeti tervmódosítás „Gksz”-jelű gazdasági területet jelöl ki a korábban tervezett erdőterület helyett. (19,36 ha) Ennek feltétele a Natura 2000 védettség levétele a területről. Az eljárás eredményességéig a tervezett elkerülő úttól északra lévő területre nem lesz elfogadott szabályozási terv. Addig, mint szabályozatlan területen az illeszkedés szabályait kell alkalmazni, megőrizve a terület jelenlegi természetes környezetét.
5. Gazdasági erdőövezet kijelölése az elkerülő út és belterület között, mezőgazdasági területen. (15,42 ha)
6. Településközpont vegyes övezet kijelölése a jelenlegi falusias terület helyett. (Településrész központ.) (4,0 ha) *(A módosítás már rendeleti szinten érvénybe lépett)*
7. Kertvárosias lakóterület, illetve kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezet kijelölése. A változással érintett terület a Somogyi Béla utca végén található. A tervezett módosítás lényege, hogy a Somogyi Béla utca iparterület felé való átkötésének északi részén, a korábban tervezett „Z-1” jelű közpark helyett „Lke-4” jelű övezeti besorolású kertvárosias lakóövezet alakuljon ki. A módosítás indoka, hogy az útkötéssel járó költségek a csatlakozó területek hasznosíthatóságával megtérüljenek.
8. „Gksz” terület „Lk” – jelű kisvárosias lakóterület helyett. (Tulajdonosi kérés.)
9. Kisvárosias lakóterület kertvárosias helyett. (Hogy egységes legyen a tömb.)
10. Új „Gksz” (kereskedelmi- szolgáltató- gazdasági) terület kialakítása a Hajdúdorog felől bevezető főút két oldalán. Zártkertből, ill. a déli szántóterületből. (15,22 ha)
11. „Kis” módosítás. A fürdő előtti út ezen a helyen még nem fog kiszélesedni. Az itt lévő megyei önkormányzati terület nem lesz védőerdő, hanem a szomszédos üdülőterülethez csatolódik.
12. A strandfürdő és környezetét elkerülő új gyűjtőút kijelölése az eddig gyűjtőút kategóriába besorolt Fürdő utca forgalmi szerepének kiváltása érdekében, biztosítva ezáltal az új közlekedésszerkezethez való jobb igazodást, és a fürdő előtt tervezett gyalogos zóna megvalósíthatóságát.
13. Tervezett erdőterület helyett, „Mgy” –jelű (többségében gyepterület mezőgazdasági) terület kijelölése, Natura 2000 védettség miatt. (5,34 ha)
14. Tervezett erdőterület helyett, „Mgy” –jelű (többségében gyepterület mezőgazdasági) terület kijelölése, Natura 2000 védettség miatt. (8,0 ha)

15. Tedej településrész (a folytatásban található)
16. Tervezett erdőterület helyett, „Mgy” –jelű (többségében gyeperőgazdasági) terület kijelölése, Natura 2000 védetség miatt. (50,29 ha) A terület közepén kialakított halastó mellett, a kapcsolódó létesítményeket is figyelembe véve idegenforgalmi hasznosítású „Különleges terület” kijelölése. (2 ha)
17. Tervezett erdőterület helyett, „Mgy” –jelű (többségében gyeperőgazdasági) terület kijelölése, Natura 2000 védetség miatt. (118,31 ha)

II. Csak szabályozási tervmódosítást (HÉSZ módosítást) igénylő, tervezett változtatások

18. 703/1 hrsz-ú (Polgári út- Szabadság út találkozásánál lévő saroktelek) melletti funkció nélküli, keskeny közterület lakóingatlanhoz történő hozzácsatolása.
19. Iskola utca- Kossuth utca közötti, parkoló utca vonalvezetésének módosítása, a telekadottságokhoz jobban igazodva.
20. Hunyadi utca- Kálvin utca- Bartók utca közötti „Kisvárosias lakóterület” „Lk-1” és „Lk-2” övezetre való felbontásának módosítása, a kialakult állapothoz, valós igényekhez jobban igazodva.
21. A téglagyár melletti 5401/72 hrsz-ú településszerkezeti tervben „Kid”- jelű (idegenforgalmi célú különleges területfelhasználásba sorolt) terület szabályozási tervének elkészítése. Az elkészülő szabályozással a terület hasznosíthatóvá válik.
22. A „Nagylapos” elnevezésű terület helyi természetvédelmi területté nyilvánításának javaslata, vizsgálata. (A terület helyi védelem alá helyezése nem igényli az övezeti besorolás megváltoztatását, így ebben az esetben nincs szükség sem a településszerkezeti, sem a szabályozási terv módosítására.)
23. A 4758/15 hrsz-ú ingatlant érintő túlzott útszélesítés felülvizsgálata. (A kiszolgáló út szerepkörbe tartozó Böszörményi út kialakult szélességének megtartása.)
24. A Nap utca- Lorántffy utca- Rákóczi utca találkozásánál tervezett közpark és a területen található helyi védetségű épület „ellentmondásának” feloldása szabályozási eszközökkel.
25. A városközpontban megépült Penny Market áruház környezetével együtt, a mozihoz bevezető sétány, parkolóterület megvalósult. A szabályozási tervben korábban szereplő szélesítés valamint a „Mozi” presszó szanálása szükségtelenné vált.



15. Tedej – településrész módosításai:

- 15/1. Falusias lakóterület helyett „Településközpont vegyes terület” kijelölése Hajdúnánás-Tedej területén, a gazdasági övezetbe közvetlenül csatlakozó részen. (A tervezett területfelhasználás lehetőségei, környezetvédelmi paraméterei- előírásai jobban igazodnak a tulajdonos igényeihez és fejlesztési elképzelésekhez.
- 15/2 A Tedej ZRt 3317 sz. Tiszavasvári út keleti oldalán lévő központi telephelyének agrár-ipari parkká történő fejlesztése, területének növelése, az ehhez szükséges településrendezési tervmódosítások elkészítése.
- 15/3. A Tiszavasvári út nyugati oldalán, a tervezett agrár-ipari parkkal szembeni terület (a főút és a Tiszalök-Debrecen vasútvonal között) gazdasági célú hasznosítása szükséges. Ugyanitt, a gazdasági területtől déli irányban, védő erdőterület kijelölése. A vasútállomáshoz bevezető út két oldalán meglévő beépített ingatlanok kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetbe való átsorolásával lehetővé válik az ingatlanok hasznosításának megőrzése, ugyanis a jelenleg hatályos rendezési terv az ingatlanokat (indokolatlanul) védőerdő övezetbe sorolja.
- 15/4 A Tiszavasvári út nyugati oldalán lévő szarvasmarha telephez nyugati oldalon csatlakozó, korábban már kijelölt fejlesztési terület tovább bővítése északi irányban.
- 15/5. A településrész nyugati szélén kommunális szennyvíz tisztítását szolgáló szennyvíztisztító számára területkijelölés. 150 m védőtávolság kijelölése, védőerdő telepítés.

A fenti módosítások részletesebb szöveges indokolása, és a tervlapokon való ábrázolása az előterjesztés 1. sz. elektronikus mellékletében megtalálhatóak (19. oldaltól 30. oldalig)

Az 1. sz. mellékletben szereplőkön túl elektronikus mellékletként – egységes szerkezetben - megtalálhatóak a vázolt változtatások a településszerkezeti tervlapokon és a szabályozási tervlapokon, valamint mindezek mellett csatolásra került az örökségvédelmi hatástanulmány is.

A fentiek alapján előterjesztem a következő

HATÁROZATI JAVASLAT-ot:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Hajdúnánás város hatályos településrendezési tervének és a helyi építési szabályzatának módosításával kapcsolatos tájékoztatót megismerte, és azt tudomásul veszi.

Felelős: -

Határidő: -

Hajdúnánás, 2009. március 11.

Dr. Éles András
polgármester