

Előkészítő: Boruzs Bernát mb. Főépítész és Kissné Barta Piroska Városfejlesztési és Gazdálkodási Irodavezető

Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:

Dr. Kiss Imre jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Hajdúnánás Város Településrendezési eszközeinek teljes körű felülvizsgálata tárgyában

Tisztelet Képviselő-testület!

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 277/2011 (VII. 26.) számú Képviselő-testületi Határozata alapján döntött arról, hogy a 2006-2011 évek között előkészített **rendezési terv módosítást** - figyelembe véve az állami főépítész állásfoglalásában foglaltakat - **nem kívánja elfogadni.**

A Képviselő-testület döntött arról is, hogy a 23/2001. (XII. 20.) és a 236/2004 (XI. 18.) Képviselő-testületi határozatokkal, valamint a Hajdúnánás város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 51/2004. (XI. 22.) Önkormányzati Rendelettel megállapított **településrendezési eszközök teljes körű felülvizsgálatát kívánja elindítani**, figyelembe véve a már elkészült terveket és írásos anyagok felhasználhatóságát.

A Képviselő-testület felkérte a polgármestert, a településrendezési eszközök teljes körű felülvizsgálatának megindításáról gondoskodjon és annak megindítását jóváhagyás céljából október 31-ig terjessze a képviselő-testület elé.

I./ A településrendezési eszközök teljes körű felülvizsgálatát megalapozó szempontok:

- A 109/2006. (VI. 29) Képviselő-testületi határozattal elindított módosítási igény kisebb-nagyobb, de jelentős számú (terv szerint 29) lakossági igényre növekedett, mely szinte a város teljes igazgatási területét felölelte. Ezen igények ismételt felmérése és aktualizálása szükséges.

- a módosítások közül jóváhagyásra csak a lehető legszükségesebbekre kerüljön sor, azokra amelyek az általános érvényű magasabb szintű jogszabályokkal nem ellentétesek,

- A módosítási igényeken kívül a teljes körű felülvizsgálat során többek között az alábbi, módosításokat és felülvizsgálatokat kell kötelezően elvégezni:

- A településrendezési tervet megalapozó település fejlesztési koncepció jóváhagyása 23/2001 (XII.20.) számú Képviselő-testületi határozattal történt. A dokumentum még a 2001-es ismeretekre épült, így meglehetősen idejét múlt, illetve a módosítási igények érintik annak tartalmát, mert az abban lévő adatok és fejlesztési elképzelések is időszerűségüket veszítették, ezért a felülvizsgálata időszerűvé vált.
- Szükséges a településfejlesztési koncepció felülvizsgálatából keletkező módosítások átvezetése.
- A településrendezési terv módosítás egy 2000 évi meglehetősen hiányos alaptérképen került feldolgozásra, amely nem tartalmazza – többek között – az azóta megépült M3-as autópálya nyomvonalát, az ahhoz készült létesítményeket, nem tartalmaz adatokat a Keleti Főcsatorna mellett létesült „pihenőházakról”, a 2000 év óta történt telekalakításokat, bontásokat és új építések feltüntetését, stb., Ezért a felülvizsgálatot csak egy új digitális földmérési alaptérképi állományra lehet feldolgozni.

- A terv nem tartalmaz településrendezési eszközöket alapvetően befolyásoló magasabb rendű törvényi előírásokon, kormányrendeleteken, miniszteri rendeleteken alapuló 2004 évet követő módosításokat, ezért ezen új előírások átvezetése indokolt:
 - Országos Területrendezési tervről szóló, többször módosított 2003 évi XXVI. törvény
 - Hajdú-Bihar megyei területrendezési tervről szóló 13/2010 (IX.17.) önkormányzati rendelet
 - Épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.).
 - Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló többször módosított 253/1997 (XII.20) Kormányrendelet.
 - Örökségvédelmi hatástanulmány tartalmi előírásait tartalmazó 4/2003 (II. 20.) NKÖM rendelet.
 - Natura 2000 természet-megőrzési területek.
- Az Étv. 8. § (2) c. pontja alapján „a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt és igénybe vett területén belül nincs megfelelő terület”, ezért felül kell vizsgálni a 236/2004. (IX. 16.) számú Képviselő-testületi Határozattal elfogadott településszerkezeti tervhez képest azon módosítási igényt, hogy a város beépítésre szánt területét a tervezett módon jelentősen növelni szükséges-e és a város közlekedési rendszerében is jelentős módosításokat is (Pl.: lakóterületek, gazdasági és ipari területek, település körüli külső, úgynevezett elkerülő utak szükségességét).
- A városmag tipikusan két beltelkes településszerkezetű, a megyében Hajdúdoroghoz és Hajdúböszörményhez hasonlóan. A két beltelkes, spontán létrejövő, majdnem szabályos külső körúton belüli településrész kiemelt szerkezeti védelmet érdemel, ezért a védendő településszerkezet a jelenleginél alaposabb szabályozása szükséges.
- A tervezett terület felhasználás és abból következő közlekedési igények az elkerülő utak szükségességének felülvizsgálatát is igénylik, a Megyei területrendezési terv előírásai figyelembevételével.
- Bizonytalanságok vannak a fürdő környéki üdülőövezetekben is ahol öletszerűen keverednek az üdülési és gazdasági funkciók egymás mellett. Itt javasoljuk a Makona Egyesülés 2011 évi fejlesztési javaslatának alátámasztó munkarészként történő figyelembevételét a tervezés során.
- A tervezés során vizsgálni kell a terület felhasználásokat és a közlekedési rendszer hierarchiáját is.
- Átgondolandó a szerkezeti terven, a tervezett szintterület-sűrűségek realitása is.
- A szabályozási terveknél figyelembe kell venni azt is, hogy nem minden a településszerkezeti terven szereplő területre szükséges szabályozási tervet készíteni.
- A szabályozási tervben jelölt kötelező szabályozási vonalak helyett, főleg ahol az épületeket is érint, célszerűbb lenne a kötelező építési vonalak jelölése.
- Kiemelt figyelmet kell fordítani a kialakult zugok (közök) melletti telkek beépíthetőségére.
- A településrendezési terveket új alaptérképen kell teljes-körű felülvizsgálatnak alávetni, és a felülvizsgálat során a már elkészült alátámasztó munkarészek felhasználhatóságát vizsgálni kell,
- Szükséges megkérni a régészeti lelőhelyek jelenleg ismert legújabb adatait, valamint azt a örökségvédelmi hatástanulmány anyagában is szerepeltetni kell,
- Tisztázni kell a természeti területek kiterjedését és helyét és a tervezett terület-felhasználás során csak indokolt esetben javasolt kijelölni új beépítésre szánt területet.
- Felül kell vizsgálni a város gyalogos zónájának jelenlegi helyzetét és javaslatot kell tenni a szükséges módosításokra,
- Az új ipari gazdasági területek szükségességének felülvizsgálata során a tervezett terület-felhasználás szükségességét indokolni kell, figyelembe véve a teljes közművesítettség kötelezettségét, a biológiai aktivitás érték szinten-tartásából adódó kötelezettségeket, a munkahelyek megközelíthetőségét.

Összességében a jelentkező módosítási igények, valamint a magasabb rendű jogszabályok átvezetése, megjelenítése olyan mértékű szükségyszerű változásokat eredményeztek, melyeket az Önkormányzat a teljes körű felülvizsgálat keretében kívánja feldolgozni.

II./ A településrendezési terv felülvizsgálatának jogszabályok által előírt követelményei, feltételei :

- A helyi önkormányzatok településfejlesztéssel és településrendezéssel kapcsolatos feladatait a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.), valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) határozza meg. Az Ötv. 8. §-ának (1) bekezdésében foglaltak alapján: A települési önkormányzat feladata a helyi közszolgáltatások körében különösen: a településfejlesztés, a településrendezés, épített és természeti környezet védelme.
- Az Étv. 6. §-a (1) bek. szerint a „települési önkormányzat építésügyi feladata különösen:
 - a településrendezési feladatkör ellátása,
 - az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítása,
 - a helyi építészeti örökség védelme és ezen feladatok ellátásához szükséges anyagi és személyi feltételek biztosítása.
- A településrendezési feladatot a helyi építési szabályzat, valamint a településrendezési tervek elkészíttetésével és azok elfogadásával, továbbá a településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények (építészjogi követelmények, tilalmak, telekalakítás, elővásárlási jog, kisajátítás, helyi közút céljára történő lejegyzés útépítési és közművesítési hozzájárulás, településrendezési kötelezések, kártalanítási szabályok) alkalmazásával látja el.”
- A településrendezési terv készítésének azon feltétele is biztosításra került, mely szerint azt önkormányzati főépítész készítheti elő. A főépítész feladatokat 2011. szeptember 1-től 2013. augusztus 31-ig Boruzs Bernát mb. főépítész látja el.

Az Étv. 7. §-a határozza meg a településrendezés célját, feladatát és eszközeit:

A településrendezés célja a települések terület felhasználásának és infrastruktúra-hálózatának kialakítása, az építés helyi rendjének szabályozása, a környezet természeti, táji és épített értékeinek fejlesztése és védelme, továbbá az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának megteremtése, az érdekütköztetések feloldásának biztosítása, valamint az erőforrások kíméletes hasznosításának elősegítése.

A településrendezés feladata, hogy a település területének, telkeinek felhasználására és beépítésére vonatkozó helyi szabályok kialakításával:

- a) meghatározza a település összehangolt, rendezett fejlődésének térbeli-fizikai kereteit;
- b) a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegítse annak működőképességét a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett;
- c) biztosítsa a település (településrészek) megőrzésre érdemes jellegzetes, értékes szerkezetének, beépítésének, építészeti és természeti arculatának védelmét.”

A településrendezés eszközei:

a) a településfejlesztési koncepció, amelyet a települési önkormányzat képviselő-testülete határozattal állapít meg. A településfejlesztési döntések a település jövőbeni fejlesztésének elgondolását, illetve az ezzel összefüggő prioritásokat foglalja magába. Ez elsősorban nem műszaki, hanem településpolitikai dokumentum, amelynek kialakításánál - a széleskörűen értelmezett - természeti adottságok mellett a társadalmi, gazdasági, finanszírozási szempontoknak van döntő szerepük;

b) a településszerkezeti terv, amelyet az önkormányzati településfejlesztési döntés figyelembevételével a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki, és határozattal állapít meg. A településszerkezeti terv alapvető feladata, hogy a település teljes igazgatási területére, annak környezeti, természeti, táji és műszaki adottságait figyelembe véve, az ezekhez illeszthető településfejlesztési célokból és településpolitikai prioritásokból adódó földhasználatok fajtáira a település előrelátható szükségleteinek megfelelően meghatározza az alapelveket. Így elsősorban a bel- és külterületet, a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területeket, az azokon belüli tagozódásokat;

Az Étv. 10-11. §-ában foglaltak szerint a településszerkezeti terv a település közigazgatási területére készül és rajzos, valamint szöveges munkarészből áll, amelyet a települési

önkormányzatnak legalább tízévenként kell felül vizsgálnia, és szükség esetén a terv módosításáról vagy új terv elkészítéséről kell gondoskodnia.

c) a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv, amelyet a településszerkezeti terv alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki, és rendelettel állapít meg. A szabályozási terv az építési szabályzat rajzi kiegészítése, amely a település teljes területére vagy annak egyes részeire készülhet. A településrendezéshez szükséges követelmények közül azokat, amelyek rajzban nem fejezhetők ki vagy nem alkalmasak arra, helyi építési szabályzatba kell foglalni. A helyi építési szabályzat a település területén (területein) az építés rendjét biztosító, jogilag kötelező megállapításokat tartalmazza a megengedhető építési hasznosításra vonatkozóan. A beépítés feltételeit (a telkek méretét, beépítési módját, beépítettségét, kötelező beépítési vonalát és az épületek homlokzatmagasságát) a szabályozási tervbe - ezzel a helyi építési szabályzatban - kell meghatározni.

A fenti jogszabályi előírások alapján tehát egyértelműen megállapítható, hogy a településrendezési terv hosszú távon kell, hogy szolgálja az önkormányzat kötelezően ellátandó feladatait és segítse, illetve tegye lehetővé a városfejlesztési terveinek végrehajtását.

III./ A településrendezési tervfelülvizsgálat folyamatának vázlatos ismertetése:

I. **Ütem: Településfejlesztési koncepció + településrendezési program:**

Tartalmazza a település adottságainak vizsgálatát, azok kiértékelését (SWOT elemzés), valamint a település jövőbeni fejlesztési lehetőségeit és azok időbeni ütemezését, illetve a leírtak alapján a településrendezési program összeállítását.

A településfejlesztési koncepció és településrendezési program egy időben készül, összeállítására településrendező tervezőt kívánunk megbízni.

A település fejlesztési koncepció önálló részét kell, hogy képezze Hajdúnánás város örökségvédelmi hatástanulmánya is (felhasználva a korábban készített értékvédelmi vizsgálatokat is), az újonnan beépítésre szánt területek régészeti bejárása is hozzá tartozik, melyet csak régész szakember jogosult elkészíteni. Ezen munkarész elkészítésére a Déry Múzeum régész munkatársait tervezzük felkérni.

A településfejlesztési koncepció kidolgozásához szükséges adatok beszerzése céljából szükséges a Polgármesteri Hivatal irodáinak közreműködése is.

Szükségesnek tartjuk, hogy a Képviselő-testület bizottságai (Egészségügyi és szociális bizottság, Művelődési, oktatási, ifjúsági és sportbizottság, Pénzügyi és ügyrendi bizottság, Városfejlesztési bizottság) illetve a megbízott tagjai vegyenek részt a településfejlesztési koncepció kidolgozásához szükséges adatok szolgáltatásában, hogy a település jövőbeni fejlesztésének elgondolásai, illetve az ezzel összefüggő prioritások a társadalmi, gazdasági, finanszírozási szempontok alapján épülhessenek be településpolitikai dokumentumba.

A településfejlesztési koncepció hitelessége és használhatósága jórészt azokra az adatokra, információkra, javaslatokra épül, melyet az osztályok és bizottságok szolgáltatnak.

A képviselő-testületi bemutatást és az ott elhangzott észrevételeknek megfelelő javítások, korrekciók elvégzését követően kerül a koncepció Képviselő-testület elő jóváhagyás céljából. A jóváhagyás határozattal történik, melynek időpontja 2011. január 31.

Határidők:

- Településfejlesztési koncepció és Településrendezési program összeállítása 2011. december 5.
- Összeállított koncepció és program véglegesítés előtti Bizottsági és Képviselő-testületi bemutatása és megtárgyalása 2011. december 23.
- Településfejlesztési koncepció véglegesítése, elfogadása Képviselő-testületi határozattal, illetve annak dokumentálása 2012. január 31.

Az I. ütem tervezett költségei:

- megbízási díj: kb. 600.000. Ft +áfa,

- újonnan beépítésre szánt területek régészeti bejárása (területi indokoltságtól függően): kb.: 300.000. Ft + áfa

I. ütem összes tervezett költsége: 1.125.000. Ft + áfa

II. Ütem: Településrendezési terv felülvizsgálata (egyeztetési tervdokumentáció elkészítése)

1., A 277/2011 (VII. 26.) számú Képviselő-testületi Határozata alapján az Étv. 9. §. (2) bekezdés előírása alapján a településrendezési eszköz kidolgozása előtt meghatározásra került a rendezés alá vont terület, kinyilvánításra került a rendezés célja és várható hatása oly módon, hogy az érintettek azzal kapcsolatban 15 munkanapon belül javaslatokat, észrevételeket tehessenek, véleményt nyilváníthassanak.

Ennek során a fentebb leírtak szellemében a településrendezési eszközök teljes körű felülvizsgálatának előkészítését az előzetes véleményezési eljárással megkezdtük az Étv. 9. §. (2) bekezdés szerint:

- „a) a helyben szokásos módon a kidolgozás elhatározásának tudomásra hozatala és az érintett lakosság, szervezetek, érdek-képviselői szervek véleménynyilvánítási lehetősége,*
- b) az érintett települési önkormányzati szervek bevonása az előkészítésbe úgy, hogy azok írásban ismertethessék a település fejlődése és építési rendje szempontjából jelentős terveiket és intézkedéseiket, valamint ezek várható időbeli ütemezését,*
- c) az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott államigazgatási szervek megkeresése oly módon, hogy azok véleményt nyilváníthassanak és ismertethessék*
- ca) a rendezési feladat ellátásához szükséges - nyilvántartásuk részét képező - mindazon adatokat, amelyek a rendezés alá vont területtel kapcsolatosak, továbbá*
- cb) a hatáskörükbe tartozó kérdésekben a jogszabályon alapuló követelmények érvényre juttatásának feltételeit.”*

A településrendezési terv számítógépes- és térinformatikai rendszerben kerül feldolgozásra, az önkormányzatnál jelenleg is használt ArcView térinformatikai szoftverrel. A tervezési munka során az aktuális (új) digitális alaptérkép felhasználásával ismételtén kiépítésre kerül a térinformatikai adatbázis, illetve a tervek képviselő-testületi jóváhagyását követően , egy az önkormányzat által működtethető lekérdező rendszer is.

2., Településszerkezeti terv felülvizsgálata és térinformatikai feldolgozása

- a település szerkezeti terv fejlesztési programban meghatározottak szerinti felülvizsgálata,
- a település szerkezeti terv leíró munkarészenek felülvizsgálata.

3., Szabályozási terv felülvizsgálata és térinformatikai feldolgozása

- a belterület szabályozási tervek felülvizsgálata, a fejlesztési programban megfogalmazottak figyelembevételével.
- a külterület szabályozási terv felülvizsgálata, a fejlesztési programban megfogalmazottak figyelembevételével. A magasabb rendű tervekhez való igazodás kötelezettségéből adódó változtatások átvezetése, a NATURA 2000 védettségű területek és a régészeti védettségű területek ábrázolása.

4., Helyi építési szabályzat felülvizsgálata.

5., Alátámasztó munkarészek előkészítése az alábbi tartalommal:

- környezeti értékelés
- tájrendezési terv
- felsőbb szintű terveknek való megfelelés igazolása (országos és megyei területrendezési tervben foglalt térségi terület felhasználás, infrastruktúra hálózat, térségi övezetek egyeztetése)
- biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása
- közlekedésfejlesztés, a közlekedési rendszer felülvizsgálata
- vízi közművek fejlesztése (csapadékvíz-, szennyvízelvezetés és tisztítás, ivóvíz ellátás)
- energia ellátás (gáz és elektromos)
- hírközlés

- örökségvédelmi hatástanulmány (építészeti és természeti értékek, településszerkezet, régészeti lelőhelyek, stb.) felhasználva a rendezési terv módosításához készült adatokat.

Hajdúnánás város településrendezési tervének teljes körű felülvizsgálati alapját a tervezési folyamat első ütemében kidolgozásra és képviselőtestület által elfogadásra kerülő új településfejlesztési koncepció és településrendezési program illetve előzetes véleményezési eljárás keretében adott javaslatok, észrevételek és vélemények képezik.

A terv számítógépes és térinformatikai feldolgozásának alapja pedig az önkormányzat által megvásárolandó új, aktuális földhivatali digitális térképállomány.

A véleményezési munkaközi terv elkészítésének tervezett határideje: 2012. június 30.

Az II. ütem tervezett költségei:

- tervezési díj: kb. 3.800.000. Ft +áfa,
- aktuális földhivatali digitális alaptérkép megvásárlása: kb. 2.606.172. Ft. + áfa,

III. Ütem: A településrendezési tervdokumentáció elfogadásának előkészítése, a Településrendezési terv jóváhagyása, illetve a jóváhagyás utáni „használatba adás”

1. A II. ütemben előkészített munkaközi tervek ismertetése és bemutatása a képviselő testület előtt, melynek célja, hogy olyan tervek kerüljenek az Étv. 9. §. 3. bek szerinti véleményezési eljárásra, mellyel a képviselő testület egyetért és azt elfogadja.
2. Véleményezési eljárás lebonyolítása az Étv 9.§. 3. bekezdés alapján.
 - A készítés alatt lévő településrendezési tervet és helyi építési szabályzatot a polgármesternek külön jogszabályban meghatározottak szerint - véleményeztetnie kell a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanáccsal.
 - Az elkészített helyi építési szabályzatot és településrendezési terveket a megállapítás, illetve a jóváhagyás előtt a polgármesternek véleményeztetnie kell a külön jogszabályban meghatározott közigazgatási, az érintett települési önkormányzati és az érdek-képviselői szervekkel, valamint a társadalmi szervezetekkel, amelyek 22 munkanapon belül adhatnak írásos véleményt.
3. Az egyeztetések lezárásaként szükség esetén az eltérő vélemények tisztázására tartandó egyeztető tárgyalás lefolytatása az Étv. 9. §. 4. bekezdés alapján. Az egyeztetések összegzésének összeállítása, szükség szerint a tervdokumentáció javítása.
4. Az állami főépítész szakmai véleményének megkéréséhez szükséges a javított és kiegészített tervdokumentáció összeállítása. Ezen dokumentáció alapján a véleményezési eljárás befejezése után a településrendezési eszközöket az elfogadásuk előtt a beérkezett, elfogadott és el nem fogadott véleményekkel és azok indokolásával együtt - a polgármesternek legalább egy hónapra a helyben szokásos módon közzé kell tennie, továbbá meg kell küldenie szakmai véleményezés céljából az állami főépítésznek.
5. Előterjesztési dokumentáció összeállítása, mely tartalmazza az állami főépítész észrevételeinek és a lakossági észrevételeknek megfelelő javításokat.
6. Ezt követően kerül a településrendezési terv a Képviselő testület elé jóváhagyásra az állami főépítész szakmai véleményének ismertetésével, valamint az eltérő, elfogadott és el nem fogadott vélemények ismertetésével.
7. A Képviselő-testület a szerkezeti tervet határozattal fogadja el, a szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot rendelettel állapítja meg.
 - A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat legkorábban a megállapításuktól számított 30. napon léptethetők hatályba.
 - A polgármester az elfogadást követően 10 munkanapon belül gondoskodik a helyi építési szabályzat, a településrendezési tervek és a beérkezett vélemények figyelembe nem vétele

indokolásának - amennyiben ennek az információtechnológiai feltételei fennállnak, az önkormányzat honlapján való - közzétételéről.

- A polgármester az elfogadást követően 10 munkanapon belül megküldi a helyi építési szabályzatot, a településrendezési terveket és a beérkezett vélemények figyelembe nem vételének indokolását az azok véleményezésében részt vett államigazgatási szerveknek és szakmai vizsgálat céljából az állami főépítésznek.
- Ha a véleményezési eljárásban részt vett vélemény-nyilvánításra jogosult államigazgatási szervek azt észlelik, hogy a települési önkormányzat nem vette figyelembe jogszabályon alapuló véleményüket, úgy e kérdésben kialakított álláspontjukról 15 munkanapon belül tájékoztatják az állami főépítést.

Amennyiben a jóváhagyás során új településfejlesztési igények merülnének fel, olyanok, melyeket a tervezési program nem tartalmaz, vagyis nem szakmai hibák, azok elfogadása, csak új véleményezési eljárás keretében bonyolítható. Az ilyen jellegű igények elfogadására, mérlegelésére a Képviselő-testület hozhat döntést.

A helyi építési szabályzatot és a településrendezési terveket azok összes munkarészeivel, valamint a megállapításukról szóló - külön jogszabály szerinti - jegyzőkönyvvel, a véleményezési eljárás dokumentumaival, továbbá az állami főépítési véleménnyel együtt, a képviselő-testületi megállapításuk után 15 napon belül a jegyző köteles megküldeni a helyi önkormányzatok törvényességi ellenőrzéséért felelős szervnek.

- A hatálybalépéssel egy időben a településszerkezeti tervet és leírást, a szabályozási terveket és helyi építési szabályzatot hitelesíteni kell, melyből egy példányt irattárba és nyilvántartásba kell helyezni.

Határidő: egyeztetések , észrevételek időigénye függvényében 2012. december 31.

Az III. ütem tervezett költségei: tervezési díj: kb. 500.000. Ft +áfa,

IV./ Az Étv. 30/A §. (1-2) bekezdése szerint önkormányzat egyes, a településrendezési eszközökben rögzített célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett ingatlan tulajdonosával, illetve az ingatlanon beruházni szándékozóval.

A szerződés tárgya lehet különösen:

- településrendezési tevékenység előkészítése a cél megvalósítója által, saját költségére, a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása, valamint a településrendezési tervek, helyi építési szabályzat - egyeztetett program alapján történő - kidolgozásának finanszírozása;

- azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei és az önkormányzatot terhelik. 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.

A településrendezési szerződésben kikötött, illetőleg vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A településrendezési szerződésben az ingatlan tulajdonosa, vagy annak hozzájárulásával a beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a mellékelt szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni.

A hivatkozott jogszabályi előírások figyelembevételével mellett az új és módosított terület-felhasználási igények esetében, a rendezési terv költségének egy részét településrendezési szerződés keretében javasoljuk finanszírozni az ismertetett törvényi előírások alapján.

Ilyen igények lehetnek pld. az ipari-, gazdasági területek, mezőgazdasági-üzemi különleges területek; esetleges lakóparkok és igény szerinti különleges területek rendezési tervbe történő beillesztése.

Fentiek alapján előterjesztem az alábbi

Határozati javaslat-ot:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §-ában kapott felhatalmazás, a 277/2011 (VII. 26.) számú Képviselő-testületi Határozata alapján elhatározott 23/2001. (XII. 20.) és a 236/2004 (XI. 18.) Képviselő-testületi határozattal, valamint a Hajdúnánás város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 51/2004. (XI. 22.) Önkormányzati Rendelettel megállapított településrendezési eszközök teljes körű felülvizsgálatának megindítását az alábbiak szerint határozza meg:

1. Rendezés alá vont terület: A településrendezési terv teljes körű felülvizsgálata Hajdúnánás város teljes igazgatási területét érinti.
Rendezés célja és várható hatása: a jelenleginél mértéktartóbb, realisabb terület felhasználásra és szabályozásra törekvő terv készítése, a jelenleg érvényes törvényi előírások, kormányrendeletek, miniszteri előírások betartása mellett, a természeti területek fokozott védelme, a védett településszerkezet árnyaltabb szabályozása, a város építészeti értékeinek és természeti területeinek fokozottabb védelme, és áttekinthetőbb helyi építési szabályzat megalkotása.
2. A településrendezési eszközök teljes körű felülvizsgálatához kapcsolódó feladatok I. ütemében meghatározott településfejlesztési koncepció és településrendezési program összeállítására vonatkozóan településrendező tervező közreműködését veszi igénybe a feladatok elvégzésére vonatkozóan.

I. ütemben:

- Előzetes véleményezési eljárás megindítása
- Településfejlesztési koncepció összeállítása és a program véglegesítés előtti Bizottsági és Képviselő-testületi bemutatása és megtárgyalása

Határidő: 2011. december 15.

- Településfejlesztési koncepció véglegesítése, Képviselő-testületi határozattal történő elfogadása, illetve annak dokumentálása.

Határidő: 2012. január 31.

A felmerülő költségek fedezetét 1.125.000. Ft összeg erejéig az önkormányzat 2011. évi költségvetésében a város és községgazdálkodási szolgáltatások szakfeladaton elkülönített költségek terhére biztosítja.

3. A településrendezési eszközök teljes körű felülvizsgálatához kapcsolódó feladatok II-III. ütemében meghatározott településrendezési terv felülvizsgálata (egyeztetési tervdokumentáció elkészítése) és a településrendezési tervdokumentáció elfogadásának előkészítés és jóváhagyása, illetve a jóváhagyás utáni használatba adása.

II. ütemben:

- Településszerkezeti terv felülvizsgálata és térinformatikai feldolgozása
- Szabályozási terv felülvizsgálata és térinformatikai feldolgozása
- Helyi építési szabályzat felülvizsgálata.
- Alátámasztó munkarészek elkészítése, a meglévő adatok felhasználásával.

Határidő: Az I. ütem teljesítésétől függően - 2012. június 30.

III. ütemben:

- Az előkészített munkaközi tervek ismertetése és bemutatása a képviselő testület számára
- Véleményezési eljárás lebonyolítása az Étv 9. § (3) bekezdés alapján.
- Észrevételezésére érkezett vélemények, javaslatok kiértékelése, összegzése.

- Eltérő vélemények tisztázására tartandó egyeztető tárgyalás lefolytatása az Étv. 9. § (4) bekezdés alapján szükség szerint
- A véleményezési eljárást követően a kijavított dokumentáció felhasználásával
- lakossági közzététel
- állami főépítész szakmai véleményének megkérése
- Előterjesztési dokumentáció készítése, lakossági észrevételek és az állami főépítész szakmai véleményének feldolgozását követően
- A dokumentáció jóváhagyásra történő előterjesztése, az elfogadott és el nem fogadott észrevételek, valamint az állami főépítész szakmai véleményének ismertetésével együtt.

Határidő: az II. ütem teljesítésétől függően a 2012. december 31.

Felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a II. ütemben felmerülő tervezői díj 4.750.000,- Ft, az aktuális földhivatali digitális alaptérkép megvásárlásának 3.257.715,- Ft, és a III. ütemben tervezett tervezői díj 625.000. Ft összegű, azaz **mindösszesen bruttó 7.875.000,- Ft** összegű a Hajdúnánás Városi Önkormányzat 2012. évi költségvetésének betervezéséről.

Felkéri a polgármestert, hogy a településrendezési terv teljes körű felülvizsgálatával kapcsolatos feladatok elvégzéséről gondoskodjon, majd azokat az ütemezés szerint terjessze a Képviselő-testület elé.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester
Boruzs Bernát mb. főépítész

Határidő: folyamatos – a fentiek szerint

Hajdúnánás, 2011. október 13.

Szólláth Tibor
polgármester