

**Hajdúnánás Városi Önkormányzat**  
**P O L G Á R M E S T E R É T Ő L**

---

**Száma:** 4050-1/2012.

**Előkészítők:** Boruzs Bernát mb. főépítész,  
Kissné Barta Piroska Városfejlesztési és  
Gazdálkodási Iroda irodavezetője

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

**ELŐTERJESZTÉS**

Hajdúnánás Város Településfejlesztési Konceptiójának jóváhagyására

A Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 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 indította el a 277/2011. (VII. 26.) számú Képviselő-testületi Határozatával.

A településrendezési terv teljes körű felülvizsgálatához szükséges önkormányzati fejlesztési döntést a képviselő-testület a 2011. október 20-án meghozta, így a településrendezési terv felülvizsgálatának folyamata elindult. A 386/2011. (X. 20.) számú Képviselő-testületi Határozat az előterjesztés 1. számú melléklete.

A településfejlesztési koncepció 2001. december 20-i elfogadása óta nem került felülvizsgálatra, így annak teljes körű aktualizálása rendkívüli módon indokolt volt.

A felülvizsgálat kapcsán a város polgármestere hirdetményt tett közzé a város lakossága és a gazdasági szereplők számára, melyben felkérte Őket, hogy a javaslatukat és igényeiket 2011. december 15-ig osszák meg a város vezetésével.

A véleményezési eljárásban Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami Főépítésze, Jambrik Imre úr a településfejlesztési koncepció aktualizálását kérte az Önkormányzattól, illetve a felülvizsgálathoz (2. számú melléklet) véleményét és javaslatait ismertetve.

Az észrevételeket, indítványokat és a lakossági igényeket a 3. számú melléklet tartalmazza.

A településfejlesztési koncepciót Zsemberi István okl. építészmérnök, vezető településtervező készítette Boruzs Bernát mb. városi főépítész szakmai közreműködésével.

A koncepció a város vezetésével való konzultációk, valamennyi érdekelt véleményének megkérdezése, szóbeli- és írásos javaslatok összegzése és értékelése után került összeállításra. A településfejlesztési koncepció összeállításában több fontos nemrégiben elkészített, illetve készítés alatt lévő dokumentum került felhasználásra (koncepció 4. oldalán ismertetve).

A koncepció készítése során a fentiekén kívül figyelembe vettük azon adatszolgáltatásokat, melyeket az előzetes vélemények, állásfoglalások keretében az érdekelt szakhatóságok és államigazgatási szervek valamint az önkormányzati szakigazgatási szervek, illetve civil szervezetek hozzánk eljuttattak.

Az előkészítés során személyes konzultációkat is folytattunk, illetve a koncepció több lépcsőben került előkészítésre, az folyamatosan módosult, részleteiben „finomodott”.

A 213/2001. (XII. 20.) számú Képviselő-testületi Határozattal jóváhagyott jelenleg érvényes településfejlesztési koncepcióhoz képest az új elfogadásra javasolt Koncepció mind tartalmában, mind összeállításában jelentős változásokat, módosításokat tartalmaz:

Összeállításában jelent változást az, hogy három nagy fejezetre tagolódott a koncepció, melyek közül az első kettő (I. Helyzetelemzés és II. Fejlesztési Koncepció) tartalmazza a tényleges módosítást.

A koncepció szövege ugyanakkor kiegészítésre került egy III. fejezettel, mely a településrendezési programmal foglalkozik. Ez egyúttal tervezési program is, mely részben a területfelhasználásra, részben pedig a helyi építési szabályzat előírásaira ad előzetes útmutatást.

Következésképpen a III. fejezet nem tekinthető a koncepció szerves részének, hiszen az településrendezési tervre vonatkozó útmutatót tartalmaz.

A leírtak alapján az előterjesztés tárgyát képző dokumentum három fejezetből áll:

Az **I. fejezetben „Helyzetelemzés”**, mely írásos anyag foglalkozik a település történetével, bemutatja – vázlatosan- a település épített és természeti értékeit.

Foglalkozik a település kapcsolataival, a közvetlen környezetével, de bemutatja a testvérvárosait is.

SWOT analízis keretében ismerteti a város erősségeit, lehetőségeit, gyengeségeit és azokat a problémákat (veszélyek) melyek gátolhatják a város fejlődését. Bemutatja a demográfiai adatokat, foglalkozik a város gazdasági helyzetével, munkahelyekkel a lakosság megélhetési lehetőségeivel.

Ismerteti az önkormányzat intézményeit a közműellátás helyzetét a környezeti minőséget kiemelten, foglalkozik az üdülés és idegenforgalom helyzetével.

Összességében egy komplex helyzetelemzéssel feltárja minden oldalról a város jelenlegi állapotát.

A **II. fejezet** mely a **Fejlesztési Koncepció** címet viseli, a fejlesztés lehetőségeivel, és céljaival foglalkozik.

Kitér a közlekedés, a gazdaság az intézmények üdülés és idegenforgalom, valamint a hálózati infrastruktúrák fejlesztésére, ismertetve a legszükségesebb teendőket.

Külön gondot fordított a város múltjából megőrzendő értékekre, elsősorban a két-beltelkes város szerkezet védelmére, és az épített örökség helyi védelmére.

**Ez utóbbi külön figyelmet érdemel:** Az épített örökség helyi védelme **önkormányzati feladat**, ami egyben komoly felelősség is, mit őriz meg a település a múltjából. Fontos itt nem csak az egyes épületek, hanem a kialakult településkép illetve karakter védelme is. Utóbbiak akkor érvényesülhetnek igazán, ha az új építések azokhoz megfelelően illeszkednek is.

A város nyugati részének jelentős része természetvédelem alatt áll, ami kiegészülhet helyi természetvédelmi területekkel Ezek közül külön figyelmet, érdemel a Hajdúdorog igazgatási területre átnyúló Nagylapos területe.

A közlekedés fejlesztését meghatározzák a magasabb rendű, területrendezési tervek (Országos és megyei területrendezési terv) azonban az azokban szereplő elkerülő utak nyomvonalát pontosítani szükséges.

Külön kell foglalkozni a város környezetvédelmi helyzetével. Környezeti értékelés készítésére is kell számítani, mely a településrendezési terv alátámasztandó munka része lesz.

A **III. fejezet** a már említett **Településrendezési Program**.

Ebben a fejezetben kerülnek ismertetésre a magasabb rendű, u.n. területrendezési tervek, melyek közül az Országos Területrendezési Terv (OTrT) törvényi szabályozás. Ezekben, a tervekben rögzítetteket a településrendezési terv készítése során kötelezően kell figyelembe venni. (Az itt ismertetett kötelezések a jelenleg érvényes település rendezési terv jóváhagyása után keletkeztek. Többek között ezek a kötelezések teljesítése miatt is indokolt a településrendezési terv teljes körű felülvizsgálata. Ugyancsak 2004 után váltak ismertté a Natura 2000 természetvédelmi területek is,

melyek kötöttséget jelentenek a városfejlesztés területeinek kijelölésénél is. A III. fejezet részeként az előterjesztési dokumentáció a készülő településrendezési tervhez irányelveket fogalmaz meg. Az írásos anyagot térképmelléletek és fényképek egészítik ki.

A településrendezési eszközök közül a város Településfejlesztési Konceptiójának tervezete több körben ismertetésre került a Képviselő-testület tagjaival is.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 9. § (2) bekezdésében előírt lakossági tájékoztató, illetve előzetes állásfoglalások beszerzése megtörtént, ezzel a településrendezési eszközök teljes körű felülvizsgálata megkezdődött, illetve annak első része a Településfejlesztési Konceptió elkészítése befejezettnek tekinthető.

2011. december 20-i előterjesztésben ismertetettek és a mellékletben csatolt lakossági és gazdálkodói igények alapján javaslom, hogy a településrendezési eszközökben rögzített célok megvalósítására településrendezési szerződést (Étv. 30/A. §. (1-3) bekezdés) kössön az Önkormányzat az érintett ingatlan tulajdonosaival, illetve az ingatlanon beruházni szándékozókkal.

A hivatkozott jogszabályi előírás figyelembevétele mellett az új és módosított terület-felhasználási igények esetében, a rendezési terv költségének egy része településrendezési szerződés keretében finanszírozható az ismertetett törvényi előírás alapján.

A településrendezési szerződés tárgya lehet azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei és az önkormányzatot terhelné.

Az önkormányzat a szerződésben arra vállalhat kötelezettséget, hogy a cél megvalósítójának kezdeményezésére az általa készített tanulmányterv vagy program alapján a szükséges településrendezési eljárást a szerződésben megállapított határidőn belül megindítja.

A hivatkozottak értelmében az önkormányzatnak módjában áll a településrendezési eszközök megvalósítását eredményező tervezési díj, illetve az önkormányzatot terhelő egyéb felmerülő költségek és ráfordítások kérelmezőre történő áthárítása.

A fentiek ismeretében az illetékes bizottságok véleményének figyelembe vételével kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a mellékelt „Hajdúnánás Város Településfejlesztési Konceptiója – 2012” dokumentációit jóváhagyni szíveskedjen.

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:**

I./ 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 felülvizsgálata kapcsán - megtárgyalta a „Hajdúnánás Város Településfejlesztési koncepciója-2012”\* dokumentumot és azt

a.) Jóváhagyja

b.) Az alábbi kiegészítésekkel, módosításokkal hagyja jóvá: .....

**Felelős:** Szólláth Tibor polgármester  
**Határidő:** folyamatos

II./ Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a „Hajdúnánás Város Településfejlesztési koncepciója-2012” dokumentum megtárgyalása kapcsán jóváhagyja a településrendezési eszközeinek módosítása céljából a településrendezési szerződéskötés lehetőségét az alábbiak szerint:

A tervezett településrendezési eszközök módosítására az önkormányzat településrendezési szerződést köt a kérelmezővel a településrendezési eszközök megvalósítását eredményező tervezési díj, illetve az önkormányzatot terhelő egyéb felmerülő költségek és ráfordítások kérelmező részére történő áthárításra.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy az érintett ingatlan tulajdonosait, illetve az ingatlanon beruházni szándékozót tájékoztassa a Képviselő-testület döntéséről, illetve a felülvizsgálati eljárás megkezdését követően a településrendezési szerződéseket készítse elő.

**Felelős:** Dr. Kiss Imre jegyző  
**Határidő:** 2012. április 30.

Hajdúnánás, 2012. február 24.

**Szólláth Tibor**  
polgármester

\*Tájékoztatom a képviselő-testület tagjait, hogy a „Hajdúnánás Város Településfejlesztési koncepciója-2012” dokumentum később kerül megküldésre.