

Száma: 17996-/2012.

**Előkészítők:** Boruzs Bernát mb. főépítész és Kissné Barta Piroska Városfejlesztési és Gazdálkodási Irodavezető

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

### ELŐTERJESZTÉS

Hajdúnánás Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 51/2004. (XI. 22.) Önkormányzati Rendelet módosításáról és Hajdúnánás-Tedej északnyugati területegység szabályozási tervének és a helyi építési szabályzat területegységére vonatkozó változásaival összefüggő módosítás tárgyában

TEDEJ Agrártermelő és Szolgáltató Zrt. (4085 Hajdúnánás-Tedej, Fő u. 9. sz.) képviselői 2012. április 16-i levelükben kérelmezték a jelenleg érvényes településrendezési tervnek a tulajdonukban lévő hajdúnánási 0182, 0190, 0183/6, 0180/21 hrsz-ú ingatlanokat – szarvasmarha telep egy építési övezetben történő összevonása - érintő módosítását.

A Képviselő-testület 203/2012 (IV. 26.) számú Képviselő-testületi Határozattal állást foglalt a kérelemről, melyben egyetértett a hatályos szabályozási terv említett ingatlanokra vonatkozó módosítási eljárás megindításával, abban az esetben amennyiben a településrendezési szerződést az Önkormányzat a Kérelmezővel megkötö az alábbiak szerint (1. sz. melléklet):

„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 kérelmezőre történő áthárítása mellett.”

A településrendezési szerződés 2012. május 3-án került aláírásra. Az Északhajdúsági Beruházó Zrt. mint költségviselő a szerződés 8. és 15. pontjaiban vállalt fizetési és garancianyújtási kötelezettségét határidőcsúszással - a fizetési kötelezettségét 2012. június 1-én, a bankgarancia nyújtási kötelezettségét 2012. június 14-én - teljesítette.

A Civisterv Várostervező és Építész Iroda Bt.-al 2012. június 19-én a településtervezői tevékenységre a szerződést megkötésre került, majd az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 9. §-ban előírtaknak megfelelően 2012. június 26-án hirdetményben a Képviselő-testületi döntést az érintett lakosság, szervezetek, érdekképviselői szervek tudomására hoztuk, illetve az érdekelt államigazgatási szervekhez és szakhatóságokhoz megküldtük a rendezési terv módosítását tartalmazó tanulmánytervet előzetes állásfoglalás céljából. (Étv. 9 § (2) bek.)

Az előzetes állásfoglalások beérkezését követően 2012. július 26-án készült el a településrendezési munkaközi terv, melyet a 2012. augusztus 2-i megkeresésünk szerint mindazokkal az érdekeltekkel véleményeztettük, akik erre előzetes állásfoglalásukban igényt tartottak. (Étv. 9 § (3) bek.)

A véleményezési eljárást a tervezővel a tervezési adatokkal együttesen táblázatban is feldolgoztuk. (2. számú melléklet)

A véleményezési eljárás befejezését követően a területre vonatkozó helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet 2012. szeptember 12-én tettük közzé, és ezzel egy időben az egyeztetett anyagot megküldtük a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatala Állami Főépítésznek szakmai véleményezése céljából. (Étv. 9 § (6) bek.)

Jambrik Imre mb. állami főépítész a 2012. október 1-jén kelt, IX-D-02/185-6/2012. számú állásfoglalása alapján adta meg a szakmai véleményét, melyet a Képviselő-testülettel az Étv. 9. § (6) bekezdés b) pontja alapján ismertetnünk kell és ebből a célból a szakmai véleményt tartalmazó levelet teljes terjedelemben az előterjesztéshez mellékeljük. (3. sz. melléklet)

Az állami főépítész állásfoglalás alapján a településrendezési eszközeik és az országos, illetve a Hajdú-Bihar megyei területrendezési terv összhangja biztosított, a településrendezési eszközök tárgyi módosítását – figyelembe véve az Étv. 9. § (2) bek. c) pontja szerinti, az Étv. 9/A §-nak megfelelő rövidített véleményezési eljárás eredményét is - nem kifogásolta.

A módosítással kapcsolatosan az érdekelt államigazgatási szervek és szakhatóságok sem emeltek kifogást, az előírásaik beépítésre kerültek a helyi építési szabályzatba.

Az érdekelt lakosság részéről a közzététel ideje alatt nem érkezett észrevétel.

Összességében tehát a módosított szabályozási terv és helyi építési szabályzat előterjesztésének, megtárgyalásának és jóváhagyásának szakmai akadálya nincs. A terv alapján lehetőség nyílik az adott telkek összevonására és a tehenészeti telep korszerűsítésére is.

Az Étv. 9. § (7) bekezdés alapján, figyelembe véve az Étv. 9/A. § előírásait a rendelet a kihirdetését követően azonnal hatályba léptethető.

Az északnyugati területegységére vonatkozó változásaival összefüggő módosítás a Hajdúnánás Város Önkormányzati Képviselő-testületének 51/2004. (XI. 22.) Önkormányzati Rendeletének módosításával - Helyi Építési Szabályzat módosítása - önkormányzati rendelettel történik (4. sz. melléklet).

A szabályzat szerves részét képezi az igazgatási területre készített „Sz-2/T-a Tedej északnyugati területegység szabályozási terv”- lapja (5. sz. melléklet).

A hivatkozott településrendezési szerződés 13. pontja alapján a Beruházó köteles a településrendezési eszközökkel érintett ingatlanok tekintetében, a szabályozással érintett 0171/2 hrsz-ú saját használatú utat, mint szerkezeti terven szereplő külterületi gyűjtő utat „közforgalom elől el nem zárt magánút”-tá térítésmentesen átminősíteni a Közlekedési Felügyelőségénél és a Körzeti Földhivatalnál és azt ekként használni. A szerződés 14. pontja alapján az út közhasználatra való megnyitásáról és annak ingatlan nyilvántartási bejegyzéséről 2012. október 7-ig kellett gondoskodni.

A szerződésben foglalt vállalások pénzügyi fedezetének biztosítására a beruházó csatolta a K&H Bank Zrt. GD/109785 számú fizetési bankgarancia nyilatkozatát, melynek lejárat határideje 2012. október 7. napja 12 órában került meghatározásra.

TEDEJ Zrt. 2012. október 5-én kelt megkeresésében tájékoztatást adott arról, hogy a Hajdúnánás 0171/2 hrsz-ú utat a közforgalom előtt megnyitotta és azt folyamatosan nyitva tartja (6. sz. melléklet). Az út megnyitásának fizikai feltételeinek biztosítását követően a TEDEJ Zrt. elindította a magánút átminősítésére vonatkozó hatósági eljárásokat (7. sz. melléklet), mely eljárások befejezési időpontja nyilatkozatuk szerint „előre pontosan nem kiszámítható”, ezért ezen eljárások lezárására vonatkozó határidő meghosszabbítását kezdeményezték a 2012. december 31-ig.

A megkereséshez a Beruházó csatolta a hatósági eljárások megindítását igazoló kérelmeket, illetve a vállalat pénzügyi fedezetének biztosítására a K&H Bank Zrt. GD/109785 számú fizetési bankgarancia nyilatkozat 1. számú módosítását arról, hogy annak lejárat határideje 2012. december 31. napja 12 óra időpontra meghosszabbításra került.

*(Tájékoztatom a nem képviselő bizottsági tagokat, hogy az előterjesztésben említett melléletek az Önkormányzati és Szervezési Irodában megtekinthetőek.)*

A leírtak alapján kérem a rendelet-tervezetet jóváhagyni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

**Előzetes hatásvizsgálat** (a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatásai, különösen:

1. **Társadalmi hatása:** az agráripari centrum kiépítését, a meglévő mezőgazdasági üzemi létesítmények jelentős fejlesztését lehetővé tevő rendezési terv-módosítás új munkahelyek létrehozását, az itt élők jövedelmének növekedését is eredményezi.
2. **Gazdasági hatása:** a beruházó tervezett fejlesztései megvalósíthatóvá válnak.
3. **Költségvetési hatásai:** a módosítás költségeit a beruházó viselte, így az önkormányzatnak külön költséget a módosítás nem jelent.
4. **Környezeti következményei:** az új fejlesztési lehetőségek megteremtésével egyidejűleg a módosításból adódó környezeti (környezetvédelmi) követelményeken túl, a jelenleg esetenként hiányzó védelmi zónák kialakítása is megtörténik saját területen belül.
5. **Egészségi következményei:** a védelmi terület kijelölése, megvalósításuk kötelezővé tétele jelentősen javítani fogja a közeli lakó területek környezetvédelmi terhelését. Az új létesítmények megvalósításának feltételét képezi a védelmi zónák megvalósítása is. A 0171/2 hrsz-ú út a közforgalom előtt megnyitásával az átmenő közlekedési forgalomból adódó környezetvédelmi terhelés csökkenni fog.
6. **Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:** nincsenek.
7. **A jogszabály megalkotásának szükségessége:** értéknövelő beruházás megvalósítása.
8. **A jogalkotás elmaradásának várható következményei:** értéknövelő beruházás meg nem valósítása.

**INDOKOLÁS** (a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. §-a alapján)

A rendelettervezet az uniós jogból eredő kötelezettségekkel összhangban áll, tekintve, hogy a felhatalmazást adó, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény a jogharmonizációs követelményeknek megfelel.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 20. §-ában foglalt egyeztetési kötelezettség a rendelet módosításának tervezetével szemben nem áll fenn.

Fentiek alapján előterjesztem az alábbi

**H a t á r o z a t i   j a v a s l a t –okat:**

- I. Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Hajdúnánás Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 51/2004. (XI. 22.) Önkormányzati Rendelet módosításáról szóló ...../..... (.....) Önkormányzati Rendeletet megalkotja.

Felkéri a jegyzőt, hogy a rendelet kihirdetéséről gondoskodjon.

**Felelős:** Dr. Kiss Imre jegyző

**Határidő:** 2012. október 18.

- II. Hajdúnánás Város Képviselő-testülete megtárgyalta a Tedej Zrt. (4085 Hajdúnánás-Tedej, Fő u. 9. sz.) 2012. október 5-ei levelében előadott kérelmének teljesítésére vonatkozó előterjesztést, mely a településrendezési szerződésben foglalt vállalások teljesítésére és annak pénzügyi fedezetének biztosítására vonatkozik és az alábbi döntést hozza:

**A/változat**

Nem támogatja a Tedej Zrt. kérelmét, azaz a településrendezési szerződésben meghatározott kötelezettség teljesítési határidejének meghosszabbításához nem járul hozzá.

Felkéri a polgármestert, hogy a kérelmezőket (a költségviselőt, illetve az ingatlanon beruházni szándékozót) tájékoztassa a Képviselő-testület döntéséről, illetve a bankgarancia lehívásával a szerződéses kötelezettség teljesítéséről gondoskodjon.

**Felelős:** Szólláth Tibor polgármester

**Határidő:** 2012. október 31. - bankgarancia lehívása  
2012. december 31. - szerződéses kötelezettség teljesítése

**B/változat:**

Támogatja a Tedej Zrt. kérelmét, azaz a településrendezési szerződésben meghatározott, a társaságot terhelő kötelezettség teljesítési határidejének 2012. .... -ig történő meghosszabbításához hozzájárul.

Felkéri a polgármestert, hogy a kérelmezőket (a költségviselőt, illetve az ingatlanon beruházni szándékozót) tájékoztassa a Képviselő-testület döntéséről, illetve a szerződés módosításáról gondoskodjon.

**Felelős:** Szólláth Tibor polgármester

**Határidő:** 2012. október 31. - szerződés módosítása  
2012. december 31. - szerződéses kötelezettség teljesítésének ellenőrzése

Hajdúnánás, 2012. október 10.

**Szólláth Tibor**  
polgármester

Meghívottak:

- TEDEJ Agrártermelő és Szolgáltató Zrt. (4085 Hajdúnánás-Tedej, Fő u. 9. sz.)
- Északhajdúsági Beruházó Zrt. (4085 Hajdúnánás-Tedej, Fő u. 9. sz.)
- Boruzs Bernát mb. főépítész