

Száma: 18985-15/2013.

Előkészítők: Boruzs Bernát/Marosán Andrea
megbízott főépítészek, Kissné Barta Piroska
Városfejlesztési és Gazdálkodási Iroda irodavezetője
Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Dr. Kiss Imre jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Hajdúnánás településrendezési eszközeinek 2013-2014. évi módosításának kiegészítése tárgyában

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.)

6. § (1) bekezdése alapján a települési önkormányzat építésügyi feladata a településrendezési feladatkör ellátása, melyet a helyi építési szabályzat, valamint a településrendezési tervek elkészíttetésével, elfogadásával lát el.

A Képviselő-testület a 413/2013. (X.31.) számú határozatában döntött a város érvényes településrendezési eszközei módosításának elindításáról az alábbi pontok alapján:

1. a.) Tedej Zrt. (4085 Hajdúnánás-Tedej, Fő út 9. sz.) kérelmére a gyűjtőút tervezett nyomvonalát át kell helyezni a 0171/2 hrsz.- ú útról a 0177 hrsz.-ú útra.
b.) Tedej Zrt. kérelmére a Hajdúnánás-Tedej településrész észak-keleti részén lévő lakóterületek védelme érdekében szabályozott „Telken belüli védőzóna” 0148/36 és 0148/46 hrsz-ú ingatlanokon a beépítési előírásokat úgy kell meghatározni, hogy azok a beruházásokat elősegítsék.
2. Bata Sándor (4080 Hajdúnánás, Damjanich u. 3. sz.) kérelmére a 1891/3 hrsz-ú mocsár művelési ágú ingatlan (Magyar utca) művelési ágának beépítésre szánt területté történő módosítását kezdeményezi a településrendezési terv módosításával.
3. Kezdeményezi a településrendezési terv módosítását a Tör-Ing Kft. (4080 Hajdúnánás, Gohér u. 17. sz.) Köztársaság tér 16. szám kérelmére a 2827 hrsz. alatti gyalogos közlekedési célra közterületként kiszabályozott ingatlant beépítésre szánt területbe sorolásának érdekében.
4. Kezdeményezi a településrendezési terv módosítását Török Istvánné (4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 84. sz.) kérelmére, hogy az 5401/84 hrsz-ú beépítetlen ingatlan az Üh-1 övezet helyett Kk-id övezeti besorolásba kerüljön, illetve ezzel összefüggésben a Virág utca és a Téglagyár mellett tervezett gyűjtőút összekötő út tervezetének módosítását.
5. Módosítani kell a mezőgazdasági üzemi területek szabályozási előírásnál a meglévő telephelyek esetében a telekmegosztási tilalom szabályozását.
6. Meg kell vizsgálni a lakossági és építéshatósági észrevételeket és szükség esetén módosítani és ki kell egészíteni a HÉSZ-t (Pl.: 7. számú „Előkertek szabályozása” melléklet módosítása, településképi véleményezés kapcsán szerzett tapasztalatok alapján a kötelező építési vonal pontosabb meghatározása, stb.).
7. Meg kell határozni az állattartó melléképületek elhelyezésének szabályait.
8. Meg kell vizsgálni a meglévő tanyák beépítésre szánt területként való feltüntetését.
9. Át kell vezetni a 0845. hrsz-ú telek (Keleti Főcsatorna nyugati oldala) a településszerkezeti tervben kereskedelmi, gazdasági szolgáltató területet a szabályozási tervre.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) **37.§ (2) bekezdésben foglaltaknak megfelelően a fenti módosítási pontokban a teljes eljárásrend első, előzetes tájékoztatási szakaszát megindítottuk.**

Az eljárás megindítását követően 2012. december 3-án és 2012. december 10-én két írásos módosítási kérelem érkezett az Önkormányzathoz, az alábbiakban:

1. Nyakas András egyéni vállalkozó, és a Nyaszi Kft. ügyvezetőjének (4081 Hajdúnánás, Fűrjhalom tanya, hrsz.: 0824/6) kérelme:

a) Mezőgazdasági üzemi különleges terület (Kmü-2) építési övezet átsorolása mezőgazdasági többségében gyp, legelő művelésű terület (Mgy-1) övezetbe:

A kérelmező a 0824/6 hrsz.-ú ingatlanra korábban birtokközpont kialakítására kapott engedélyt. Ennek értelmében a birtok központként az ingatlan jelenlegi beépíthetősége 13,27 %. A hatályos rendezési terv az ingatlan jelenleg beépített és művelés alól kivont területrészt – kb. 10 ha terület - Kmü-2 építési övezetbe sorolta, melynek maximális beépíthetősége 20%. Amennyiben a jelzett 0824/6 hrsz.-ú területet a tulajdonos művelés alól történő kivonást követően birtokközpontként kívánja hasznosítani, abban az esetben a rendelkezésre álló birtoktestet és a lehetséges bővítést figyelembe véve területen akár 45% beépíthetőség is elérhető.

Ennek értelmében a tulajdonos számára kedvezőbb övezeti besorolás az lenne, ha az ingatlan egésze, mezőgazdasági többségében gyp, legelő művelésű (Mgy-1) övezetbe kerülne visszasorolásra, átsorolásra és így a birtokközpont előírásai érvényesíthetőek. A módosítást figyelembe véve azonban a birtoktest - kb. 168 ha - bővítését követően, a több mint 38 ha területű birtokközpont beépíthetősége a megengedett maximális 45%-ig növelhető, akár 171.000 m² beépítést is lehetővé tehet a művelés alóli kivonást követően.

b) Mezőgazdasági üzemi különleges terület (Kmü-2) építési övezetből mezőgazdasági üzemi különleges terület (Kmü-1) építési övezetbe történő átsorolás:

A 0821 hrsz.-ú ingatlanon (Pulyka-telep) jelenleg szarvasmarha telep működik. A telepen fejlesztést kívánnak végrehajtani, melyhez szükséges az övezet beépítési százalékának növelése, amely a mezőgazdasági üzemi különleges terület (Kmü-2) építési övezetből mezőgazdasági üzemi különleges terület (Kmü-1) építési övezetbe történő átsorolással megoldható lenne. Előbbi (Kmü-2) övezet beépíthetősége 20%, utóbbinak, (Kmü-1) övezetnek pedig 40%. A fejlesztéshez szükséges még a pulyka-telep déli irányba történő bővítése érdekében ugyanezen építési övezetbe (Kmü-1) sorolni a jelenlegi mezőgazdasági többségében gyp, legelő művelésű terület övezetébe (Mgy-1) tartozó 0821/22, 0821/23, 0821/24 hrsz.-ú ingatlanokat.

c) Mezőgazdasági többségében gyp, legelő művelésű terület (Mgy-1) övezetből mezőgazdasági üzemi különleges terület (Kmü-1) építési övezetbe történő átsorolás:

A 0817/2 hrsz.-ú ingatlanon (Lente-telep) jelenleg szarvasmarha telep működik. A kérelmező jövőbeni beruházásai megvalósítása érdekében a telephelytől északra eső, 0817/3 hrsz.-ú, jelenleg mezőgazdasági többségében gyp, legelő művelésű terület (Mgy-1) övezetét mezőgazdasági üzemi különleges terület (Kmü-1) építési övezetbe kéri átsorolni.

2. Sebestyén László és Jámbor Lajosné kérelme:

A kérelemmel érintett Hajdúnánás külterületi 0969/14 hrsz.-ú ingatlan a jelenleg érvényes településrendezési terv és helyi építési szabályzat értelmében gazdasági erdő (Eg) terület övezetébe tartozik. Az ingatlan mellékletben jelölt részét kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz) építési övezetébe kéri sorolni, igazodva ezzel a vele szemben elhelyezkedő 0971 hrsz.-ú ingatlanhoz. A módosítás oka, a kialakítandó kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen pályázati úton szeretne falusi turizmussal kapcsolatos tevékenységet elhelyezni. Az övezeti átsorolásból adódó erdő terület csökkenést a település közigazgatási területén a kérelmező saját tulajdonában lévő területen vissza kell pótolni, melyet a kérelmezők vállalnak.

A Településszerkezeti és szabályozási terv módosításának igényeinek összegzése

A településrendezési eszköz

módosításának kérelme, célja és várható hatása a tanulmánytervben:

A rendezés alá vont terület:

Nyakas András kérelmét érintő jelenlegi szabályozás alapján a 0824/6 hrsz-ú ingatlan Kmü-2 övezeti, a 0821 hrsz-ú ingatlan Kmü-2 övezeti míg a 0817/2 hrsz-ú ingatlan Kmü-1 övezeti besorolás alapján hasznosítható.



Nyakas András kérelme alapján

I. 0824/6 hrsz-ú ingatlan egésze, mezőgazdasági többségében gyp, legelő művelésű (Mgy-1) övezetbe kerülne viaszorolásra, átsorolásra,

II. a 0821 hrsz-ú ingatlant Kmü-2 építési övezetből Kmü-1 övezetbe kéri sorolni a területet és a további fejlesztés érdekében a telep déli irányba történő bővítése érdekében a jelenlegi mezőgazdasági többségében gyp, legelő művelésű terület (Mgy-1) övezetbe tartozó 0821/22, 0821/23, 0821/24 hrsz-ú ingatlanokkal bővíteni kéri az övezet.

III. a 0817/2 hrsz-ú telephelytől északra eső, 0817/3 hrsz-ú, jelenleg mezőgazdasági többségében gyp, legelő művelésű terület (Mgy-1) övezetét mezőgazdasági üzemi különleges terület (Kmü-1) építési övezetbe kéri átsorolni



Sebestyén László és Jámbor Lajosné kérelmét érintő jelenlegi szabályozás alapján a 0969/14 hrsz-ú ingatlan Eg, gazdasági erdő besorolás alapján hasznosítható az útkiszabályozást figyelembe véve.



A 0969/14 hrsz-ú ingatlan mellékletben jelölt részét kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz) építési övezetbe kéri sorolni, azaz a beépítésre szánt területbe sorolásának településrendezési tervmódosítását kezdeményezi.



A 1. és 2. pontokban felsorolt igények teljesíthetőségének vizsgálatához tanulmánytervet kellett csatolni a kérelmezőknek.

A településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának eljárási szabályait a településfejlesztési koncepcióról az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: „R”) szabályozza.

A településrendezési eszköz kidolgozása előtt meg kell határozni a rendezés alá vont területet, ki kell nyilvánítani a rendezés általános célját és várható hatását, hogy az érintettek azzal kapcsolatban javaslatokat, észrevételeket tehesse. A településfejlesztési koncepciót nem érintik a módosítási igények, de érintik a módosítások a településszerkezeti tervet, a szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot is.

A fentebb kezdeményezett településrendezési terv módosítása arra irányul, hogy a jelenleg hatályos szabályozás néhány olyan elemét módosítsuk, amelyek tulajdonosi és befektető érdeket képviselnek, a módosítási kezdeményezések kapcsán közérdek nem sérül, illetve létező közérdeket szolgál, illetve a közösségi érdekek a szabályozás módosításával kiteljesíthetők úgy, hogy az kisebb sérelemmel járjon.

A „R” 3. § (1) bek. b) pontja alapján településrendezési eszközöket kell készíteni, ha a települési önkormányzat a település társadalmi, gazdasági, illetve környezeti helyzetében bekövetkezett változások vagy új településfejlesztési szándékok miatt indokoltnak tartja.

Az „R” VI. fejezetének 24. § előírása szabályozza a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának menetét. Az ismertetett településrendezési eszközök módosítását teljes eljárással „R” 32. § (1) bekezdés a) pontja- szükséges elkészíteni, vagyis az első ütem előzetes tájékoztatási szakasz kezdeményezésével indulna, a „R” 36. §-ban előírt menetrend szerint.

A Képviselő-testület 413/2013. (X.31.) számú határozatában foglaltak szerint az elmúlt hónapban már megindított településrendezési terv módosítása az előzetes szakasz legelső fázisában tart, ezért javaslom a Képviselő-testületnek, hogy egészítse ki a már megindított eljárást a Nyakas András és Sebestyén László és társa kérelmében foglaltakkal és ezzel egészítse ki az abban megfogalmazott rendezés alá vont területet, a rendezés célját és a várható hatását, egyesítve ezzel a rendezési terv módosítási kérelmeket és a módosítási eljárást.

A képviselő-testületi döntést követően az előzetes tájékoztatási szakaszban kiegészítő egyeztetést kell lefolytatni, mely ismételt véleménykérést eredményez ebben az eljárási szakaszban.

A kiegészített tájékoztatási szakaszban, az előzetes tájékoztató átvételétől számított 21 napon belül, az abban foglalt elhatározással, és a rendezés alá vont területtel kapcsolatban:

- a) a partner a partnerségi egyeztetésben rögzített szabályok szerint javaslatokat, észrevételeket tehet, véleményét nyilváníthat;
- b) az államigazgatási szerv:
 - ba) ismerteti a hatáskörébe tartozó kérdésekben a jogszabályon alapuló az adott területre vonatkozó követelményeit és a településrendezési eszköz tartalmi követelményeivel kapcsolatos elvárásait, az adott területet érintő ágazati elhatározásokat,
 - bb) nyilatkozik arról, hogy az eljárás további szakaszaiban részt kíván-e venni,
 - bc) teljesíti a 9. melléklet szerinti előzetes adatszolgáltatási kötelezettségét, és
 - bd) felhasználásra biztosítja a rendezési feladat ellátásához szükséges adatokat;
- c) az érintett területi, települési önkormányzat tájékoztatást ad a vonatkozó hatályos területrendezési tervekről, a települési önkormányzat a rendezést befolyásoló terveiről.

Azt az eljárásban érintettet, aki az előzetes tájékoztatási szakaszban az (1)-(6) bekezdésnek megfelelően megküldött tájékoztatóhoz határidőn belül nem ad véleményt, nem tesz észrevételt, vagy nyilatkozik arról, hogy az eljárásban nem kíván részt venni, az eljárás további szakaszaiban nem kell értesíteni.

Ezzel egy időben a módosításra vonatkozó településrendezési eszközöket el kell készíteni (tervező kiválasztása, tervezési szerződés megkötése, településrendezési szerződések megkötése), majd ezt követően az elkészült dokumentációt az eljárás következő lépéseként véleményeztetni kell az véleményezési szakasz „R” 38. § előírásai alapján, majd a végső szakmai véleményezési szakasza a következő lépcső az „R” 40. § előírása szerinti bonyolítással.

A „R” 43. § alapján a településrendezési eszköz legkorábban az elfogadási és hatálybaléptetési szakaszban a településrendezési eszköz közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba.

A CÍVISTERV Várostervező és Építész Iroda Bt. a Hajdúnánás településrendezési eszközeinek 2013-2014. évi fentebb nevesített módosítás kiegészítésére vonatkozó tervezési ajánlata az előterjesztés készítéséig nem érkezett meg, az a bizottsági üléseken kerül ismertetésre.

Az Étv. 30/A. § (1) bekezdés szerint a települési önkormányzat egyes, a településrendezési eszközökben rögzített célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett ingatlan tulajdonosával, illetve az ingatlanon beruházni szándékozával.

A szerződés tárgya lehet különösen:

- a) 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;
- b) a településrendezési tervekben, helyi építési szabályzatban rögzített célok - a telek felhasználásának az ökológiai hálózat működőképességének fenntartása, szerkezetének funkcionális és területi megőrzése mellett történő támogatása és biztosítása, időbeli korlátozás és feltétel esetén is;
- c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei és az önkormányzatot terhelik.

A szerződés megkötése előtt az önkormányzat képviselő-testületének dönteni kell a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről.

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.

Az előterjesztésben foglaltak alapján kérem, hogy a településrendezési eszközök határozat-tervezet szerinti módosításokat elfogadni 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:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta Hajdúnánás településrendezési eszközeinek két ponton történő kiegészítő módosítása tárgyában benyújtott előterjesztést az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. törvény 6. § (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva, és dönt Hajdúnánás város településrendezési eszközeinek módosításának előkészítéséről az alábbiak szerint:

I. Nyakas András egyéni vállalkozó, a Nyaszi Kft. ügyvezetőjének kérelmére kezdeményezi:

- a.) a 0824/6 hrsz.-ú ingatlan,
 - b.) a 0821, 0821/22, 0821/23, 0821/24 hrsz.-ú ingatlanok, valamint
 - c.) a 0817/2 hrsz.-ú ingatlan
- övezeti átsorolását a településrendezési eszközök módosításával.

II. Sebestyén László és Jámbor Lajosné kérelmére kezdeményezi a 0969/14 hrsz.-ú ingatlan egy részének övezeti átsorolását.

III. A tervezett településrendezési eszközök módosítására az önkormányzat településrendezési szerződéseket kíván kötni az alábbi kérelmezőkkel, a településrendezési eszközök megvalósítását eredményező tervezési díj, illetve az Önkormányzatot terhelő egyéb felmerülő költségek és ráfordítások kérelmező részére történő áthárítása mellett:

- Nyakas András Hajdúnánás, Fűrjhalom tanya 0824/a szám :.....Ft + áfa
- Sebestyén László és Jámbor LajosnéFt + áfa

Felhatalmazza a polgármestert, hogy a módosítások kidolgozásához szükséges munkák elkészítésről a kérelmezők költségére gondoskodjon.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a településrendezési eszközök módosítását kérelmezőket (az ingatlan tulajdonosát, illetve az ingatlanokon beruházni szándékozókat) tájékoztassa a képviselő-testület döntéséről, illetve településrendezési eszközök módosítási eljárásának megkezdése előtt a településrendezési szerződéseket a döntésnek megfelelően készítse elő.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2014. január 15. - szerződések megkötése
2014. január 31. - településrendezési terv módosítási eljárás kiegészítése

Hajdúnánás, 2013. december 11.

Szólláth Tibor
polgármester