

Száma: 7077-5/2014.

Előkészítők: Marosán Andrea megbízott főépítész,
Kissné Barta Piroska Városfejlesztési és
Gazdálkodási Iroda irodavezetője

Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Dr. Kiss Imre jegyző

ELŐTERJESZTÉS
Hajdúnánás településrendezési eszközeinek 2013-2014. évi
módosításával kapcsolatosan

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 és az 516/2013. (XII. 19.) számú Képviselő-testületi Határozatai alapján döntött a város érvényes településrendezési eszközei módosításának előkészítéséről az alább nevesített 11 pont tekintetében:

1. a.) Tedej Zrt. (4085 Hajdúnánás-Tedej, Fő út 9. szám) 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. szám) 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. szám) kérelmére, Köztársaság tér 16. szám 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. szám) 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 a helyi építési szabályzatot (HÉSZ-t) módosítani, kiegészíteni kell (Pld.: 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 településszerkezeti tervben kereskedelmi, gazdasági szolgáltató területnek jelölt 0845 hrsz.-ú ingatlant (Keleti Főcsatorna nyugati oldala) a szabályozási tervre is.
10. Nyakas András egyéni vállalkozó, a Nyaszi Kft. ügyvezetőjének kérelmére kezdeményezi:
 - a 0824/6 hrsz.-ú ingatlan,
 - a 0821, 0820/22, 0820/23, 0820/24 hrsz.-ú ingatlanok, valamint
 - a 0817/2 hrsz.-ú ingatlanövezeti átsorolását a településrendezési eszközök módosításával.
11. Sebestyén László és Jámbor Lajosné kérelmére kezdeményezi a 0969/14 hrsz.-ú ingatlan egy részének övezeti átsorolását.

A Képviselő-testület 2014 január hónapban tárgyalta az érintett kérelmezők finanszírozási kérelmeit és a 15/2014. (I.30.) számú Képviselő-testületi határozatában foglaltak szerint döntött:

„Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta Hajdúnánás településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában benyújtott kérelmeket és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. törvény 6. § (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva dönt a Hajdúnánás város településrendezési eszközeinek településrendezési szerződéseinek finanszírozása tárgyában az a 413/2013. (X. 31.) számú és az 516/2013. (XII. 19.) számú Képviselő-testületi határozatokat módosítja a tekintetben, hogy a településrendezési eszközök módosítását eredményező díjakat korrigálja a módosított tervezői ajánlat szerint és az egyes kérelmezőkre eső díjakat csökkenti a megbízott főépítész díjával.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a kérelmezőket (az ingatlan tulajdonosát, illetve az ingatlanokon beruházni szándékozót) tájékoztassa a képviselő-testület döntéséről, és a településrendezési szerződéseket a döntésnek megfelelően készítse elő.”

A kérelmezőket a döntésről tájékoztattuk és kértük nyilatkozatukat, arra vonatkozóan, hogy a döntésben meghatározottak szerint fenntartják-e a településrendezési kérelmüket és vállalják-e annak rájuk eső költségeit. A megkeresésre vonatkozóan az érintettek az alábbi nyilatkozatokat adták:

1. Tedej Zrt. (4085 Hajdúnánás-Tedej, Fő út 9. szám), mint kérelmező tudomásul vette a Képviselő-testületi döntést és vállalja rá eső költségek finanszírozását.
2. Tör-Ing Kft. (4080 Hajdúnánás, Gohér u. 17. szám) mint kérelmező tudomásul vette a Képviselő-testületi döntést és vállalja rá eső költségek finanszírozását.
3. Nyakas András (4081 Hajdúnánás, Fürjhalom tanya 0824/6 hrsz.), mint kérelmező, fenntartja a módosítás kérelmét és **vállalja a településrendezési szerződés szerint áthárított költségek megfizetését.**
4. Sebestyén László és Jámbor Lajosné (4080 Hajdúnánás, Pacsirta u. 1. szám), mint kérelmezőkn nyilatkoztak arról, hogy visszavonják a módosítási kérelmüket.

Az érintettek a megkereső levélben tájékoztatást kaptak arról, hogy amennyiben a megkeresésre 8 napon belül nem nyilatkoznak kérelmüket visszavontnak kell tekintenünk.

Bata Sándor és Török Istvánné **nem reagáltak a megkeresésre, ezért a két kérelmező módosítási kérelmét visszavontnak kell tekintenünk.**

A fentiek alapján a rendezési terv módosításra vonatkozóan az 1-4 pontban nevesített kérelmezőkkel köt az Önkormányzat településrendezési szerződést, és hárítja át a költségeket a kérelmezőkre:

- | | |
|---|------------------|
| 1. Tedej Zrt. (4085 Hajdúnánás-Tedej, Fő út 9. sz.) | 670.000.-Ft+áfa, |
| 2. Tör-Ing Kft. (4080 Hajdúnánás, Gohér u. 17. sz.) | 120.000.-Ft+áfa, |
| 3. Nyakas András (Hajdúnánás, Fürjhalom tanya 0824/a sz.) | 420.000.-Ft+áfa. |

- **Településrendezési eszközök módosításának folyamata:**

A folyamatban lévő településrendezési eszközök módosítása jelenleg az előzetes tájékoztatási szakasz lezárásánál tart. Az előzetes tájékoztatási szakasz elhúzódott, mivel a tavalyi év során 9 ponton megindított módosítás további 2 beavatkozási ponttal bővült, egyedi kérelmek beérkezésével. A jogszabályban rögzített államigazgatási, önkormányzati szervek és partnerek többsége a megkeresésünkre válaszoltak, azok összegzését táblázatos formában elkészítettük. Az első véleményezési szakasszal párhuzamosan megkértük a tervezési feladatra vonatkozó árajánlatot, amely megbontva tartalmazta az egyedi kérelemre indult módosítási pontok költségeit is.

Az előzetes tájékoztatási szakasz kapcsán beérkezett államigazgatási vélemények alapján kiderült, hogy a kérelem 3. pontját a 0817/3 hrsz.ú ingatlan övezeti átsorolásának nem támogatja és nem javasolja a Tiszántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága és Nemzeti Környezeti Intézet Tiszántúli Kirendeltsége.

A Nyakas András rendezési terv módosítási kérelmei tekintetében a fentiek alapján csak a 1-2 pontok fogadhatók be és köthető településrendezési szerződés.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a településrendező tervező a tervezési ajánlatát is az 1-2. pontokra adta meg, mivel a 3. pont tekintetében, már ez előzetes tájékoztatási szakasz lezárult.

Jelenleg az egyedi kérelmezőkkel történő szerződések előkészítése van folyamatban.

A településrendezési eszközökmódosítására vonatkozó tervezési szerződés megkötését megelőzően az Önkormányzat által kezdeményezett beavatkozási pontok tekintetében az alábbiakról való döntés szükséges:

1. A 8.-as számú módosítási pont tekintetében, miszerint „*meg kell vizsgálni a meglévő tanyák beépítésre szánt területként való feltüntetését*” további szakmai egyeztetést igényelt a tervező részéről, ezért ennek tervezési díját korábban nem tudta megadni. Az Állami Főépítésszel, történt megbeszélés során tisztázódott, hogy jogszabály változás (OTrT) által biztosított lehetőség van arra, hogy mezőgazdasági területen belül tanyás térséget kijelöljön a rendezési terv. Fontosnak tartom itt megjegyezni, hogy ennek szabályozása csak tényleges, valós igények felmérése után lehetséges, mely vizsgálatot az önkormányzat elvégezte, ezen adatok átadása a tervezőnek megtörtént. A ténylegesen meglévő, és működő tanyák területét ennek ismeretében javasolom szabályozni, mint különleges beépítésre szánt terület. A szabályozás átvezetése a külterületi szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot érinti.
A fentiek ismeretében a településtervező által ajánlott tervezési díj: 600.000 Ft + ÁFA
2. A jelenleg folyamatban lévő rendezési terv módosításának megindítása után érkezett lakossági igény, miszerint a Polgári út – Móricz Zsigmond út – Bethlen utca közötti tömb jelenleg érvényes övezeti besorolása módosuljon az építménymagasság értékének csökkenése tekintetében. A övezet tömbjében található ingatlan tulajdonos kezdeményezte az átsorolást, mely kezdeményezésre az építésügyi hatóság is megvizsgálta az tömb beépítését, mely során megállapítható, hogy kialakult és jellemző építménymagasság nem éri el a 2004 év óta szabályozott 6-7,5 méteres magasságot. Javasolom a kezdeményezés felvételét a módosítási pontokhoz, mivel az a véleményezési eljárás további szakaszába beilleszthető. Ezen módosítás többlet tervezői feladatot jelent, melyre adott tervezői ajánlat 100. 000. Ft + Áfa.
3. Az Állami Főépítész a 2013 évi CCXXIX tv módosítása (továbbiakban: OTRT) átmeneti rendelkezések alkalmazásához adott 2014. március 19-i tájékoztatása alapján, előre nem látható átvezetési feladatokat írt elő, melynek egyeztetése megtörtént a tervezővel, mely szintén többlet tervezői feladatot jelent a módosítások kapcsán. Mivel a HÉSZ módosítása speciális jogszabály módosításnak minősül, annak előkészítés ideje alatt meglévő és megjelenő jogszabályváltozásokat is figyelembe kell venni. Ezen szükséges átvezetésre adott tervezői ajánlat 300. 000. Ft + Áfa.

A fentebb ismertetettek alapján a eljárás során az Önkormányzatot terhelő többlet tervezői feladat összesen 1.000.000. Ft + Áfa összegbe kerül.

Az előterjesztésben foglaltak alapján kérem, hogy az abban részletezett javaslataimat a képviselő-testület tárgyalja meg és aváltozatok tekintetében foglaljon állást.

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 finanszírozására vonatkozó előterjesztést és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. törvény 6. § (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva

- I. dönt arról, hogy a 413/2013. (X. 31.) számú Képviselő-testületi határozata 8-as számú módosítási pont tekintetében, a ténylegesen meglévő és működő tanyák területének szabályozását a különleges beépítésre szánt területbe történő besorolás alapján kívánja kialakítani,
- II. dönt arról, hogy a Polgári út – Móricz Zsigmond út – Bethlen utca közötti tömb jelenleg érvényes övezeti besorolása módosuljon az építménymagasság értékének csökkenése tekintetében,
- III. dönt arról, hogy a magasabb szintű jogszabályból eredő szükséges módosítást átvezeti a településrendezési eszközökben.
- IV. dönt arról, hogy az I. – vagy/és a II. – vagy/és a III pontok településrendezési tervezéséhez áttervezéshez szükséges,- Ft összeget az önkormányzat 2014. évi költségvetésének általános tartaléka terhére biztosítja.

Felkéri a polgármestert, hogy a határozat végrehajtásához szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2014. május 30. - a költségvetésben történő tervezésre, szerződések megkötésére

Hajdúnánás, 2014. május 7.

Szólláth Tibor
polgármester