

Száma: 15392-2/2014.

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

Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Dr. Kiss Imre jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Hajdúnánás város 2013-2014. évi településrendezési terv és helyi építési szabályzat módosítás jóváhagyása tárgyában

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a 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, az 516/2013. (XII. 19.) számú, valamint a 150/2014. (V. 08.) számú Képviselő-testületi Határozatai alapján döntött a város érvényes településrendezési eszközei módosításának előkészítéséről az alább nevesített pontok tekintetében:

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 – A kérelmével érintett módosítás költségével kapcsolatosan tájékoztattuk, melyre írásban 8 napon belül nem érkezett válasz. Ennek értelmében a kérelmét visszavontnak tekintettük, **az eljárás további szakaszából ezt a módosítási pontot töröltük.**
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. A kérelmével érintett módosítás költségével kapcsolatosan tájékoztattuk, melyre írásban 8 napon belül nem érkezett válasz. Ennek értelmében a kérelmét visszavontnak tekintettük, **az eljárás további szakaszából ezt a módosítási pontot töröltük.**
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 0845. hrsz-ú telek (Keleti Főcsatorna nyugati oldala) a településszerkezeti tervben kereskedelmi, gazdasági szolgáltató területet a szabályozási tervre.
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 0817/3 hrsz.-ú ingatlan
 övezeti átsorolását a településrendezési eszközök módosításával.
 A 0817/2 hrsz.-ú ingatlan (Lente telep) bővítése érdekében kérelmezett 0817/3 hrsz.-ú ingatlan övezeti átsorolása NATURA 2000 védettséggel érintett terület, ezért annak módosítása nem lehetséges. Ennek értelmében **az eljárás további szakaszából ezt a módosítási pontot töröltük.**
11. Sebestyén László és Jámbor Lajosné kérelmére kezdeményezi a 0969/14 hrsz.-ú ingatlan egy részének övezeti átsorolását. – A kérelmével érintett módosítás költségével kapcsolatosan tájékoztattuk, melyre írásban 8 napon belül nem érkezett válasz. Ennek értelmében a kérelmét visszavontnak tekintettük, **az eljárás további szakaszából ezt a módosítási pontot töröltük.**
12. Módosítani kell a Polgári út – Móricz Zsigmond út – Bethlen utca közötti tömb övezeti besorolását az építménymagasság értékének csökkenése érdekében – Vt-2x építési övezetből Vt-2 építési övezetre.
13. A magasabb szintű jogszabályból eredő (Országos Területrendezési Terv 2014. január 1-től hatályos állapota szerinti) szükséges módosításokat át kell vezetni.

A fenti módosítási pontokon túl Ilyés Miklós Sebestyén László képviselőjében további szerkezeti terv és szabályozási terv és helyi építési szabályzat javítására, módosítására hívta fel a figyelmet, 2014. július 28-án írt elektronikus levelében, illetve ennek teljesülését megerősítő emlékeztető anyagában, mely 2014. szeptember 26-án érkezett Hajdúnánás Közös Önkormányzati Hivatalához. Az abban foglalt javításokat, módosítási javaslatokat az anyagba beépítettük.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: R.) rögzített előírásoknak megfelelő teljes véleményezési eljárást lefolytattuk.

Az R. 37. § (2) bekezdés szerinti előzetes tájékoztatási szakaszt megindítottuk 2013. november 27-én, majd azt kiegészítettük 2013. december 20-án. Az előzetes tájékoztatókat és annak kiegészítését megküldtük a 412/2013. (X.31.) számú határozattal elfogadott partnerségi egyeztetés szabályai szerint, jelen módosításokkal érintett partnereknek, a R. 9. számú mellékletében felsorolt államigazgatási szerveknek, és az érintett területi, települési önkormányzatoknak. Az előzetes tájékoztatási szakaszt 2014 márciusában zártuk, a beérkezett tájékoztatások táblázatos összegzésével.

A R. 38.§ (2) bekezdése értelmében az elkészült tervezetet 2014. július 23-án véleményezésre megküldtük a partnereknek, az eljárásban való részvételi szándékáról nyilatkozó államigazgatási szerveknek, valamint a megyei önkormányzatnak. Az eljárás véleményezési szakasza 2014. szeptember 18-án a Képviselő-testület 263/2014. (IX.18.) számú határozatával lezárult.

A R. 40. § (1) bekezdés előírásainak eleget téve a településrendezési eszközök tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentumokat 2014. szeptember 23-án megküldtük végső szakmai véleményezésre az Állami Főépítészhöz. A településrendezési terv és helyi építési szabályzat módosításának dokumentációi a város honlapján folyamatosan megjelentek, melyekre hirdetményekben hívtuk fel a lakosság figyelmét. Azzal kapcsolatosan írásban észrevétel, kifogás nem érkezett.

Az eljárás során véleményeltérés keletkezett, így egyeztetés összehívása vált szükségessé. Az egyeztetésekről feljegyzés, illetve jegyzőkönyv készült, melyet a Testület a véleményezés zárása során megismerhetett.

Az Állami Főépítész által – 2014. szeptember 29-én (ikt.sz.: HBD/02/10-8/2014) – adott R. 40. §-a szerinti végső szakmai véleményét a Képviselő-testület *mellékelten* megkapja. A szakmai véleményben jelzett észrevételek a jóváhagyási dokumentációban javításra kerültek.

Az előzőekben részletezett R. szerinti teljes véleményezési eljárással párhuzamosan el kellett végezni a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. §-a szerinti – a környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására szolgáló – vizsgálatot is, amiről a Képviselő-testület 262/2014. (IX. 18.) számú határozatában rögzítette, – a megkeresett közigazgatási szervek véleményeivel egyezően – hogy a módosítással érintett területek településrendezési terv és helyi építési szabályzat módosításának várható környezetre gyakorolt hatása nem indokolja környezeti vizsgálat készítését.

A fentiek okán szükségessé vált Hajdúnánás Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 22/2013. (VI.30.) önkormányzati rendelet módosítása. A rendelet-tervezet az előterjesztés mellékletét képezi.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT (a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatásai, különösen:

1. **Társadalmi hatása:** A HÉSZ 2013. évi elfogadását követően a lakosság és a vállalkozói szféra részéről érkezett jelzések szükségessé teszik a HÉSZ módosítását. A testület által is elfogadott módosítások olyan méltányolható és a jogszabályoknak is megfelelő igények kielégítését célozzák, melyet a rendeletben átvezetni szükséges.
2. **Gazdasági, költségvetési hatása:** A vállalkozók beruházási kedve növekedhet a szabályozás számukra kedvezőbb változásával.
3. **Környezeti következményei:** A rendelet-tervezet egyes szakaszai a rendezettebb városkép kialakítását támogatják.
4. **Egészségi következményei:** nincsenek.
5. **Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:** a rendeletben foglaltak kismértékben növelik az adminisztrációs terheket.
6. **A jogszabály megalkotásának szükségessége:** A 2013. évben elfogadott rendelet több esetben gátat vet a helyi fejlesztéseknek, szabályozásával esetlegesen akadályozza az építkezéseket.

7. **A jogalkotás elmaradásának várható következményei:** A jelenleg hatályos HÉSZ a város egyes területein gátolja az új épületek elhelyezését, vagy annak módját korlátozza, a módosítás hiányában ez az állapot fennmarad, melynek következtében a vállalkozások fejlesztési tervek maradnak.
8. **A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** rendelkezésre állnak.

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 rendeletmódosításának tervezetével szemben nem áll fenn.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozat, illetve rendelet-tervezetet 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:

I.

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete Hajdúnánás Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 22/2013. (VI.30.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../... (...) Önkormányzati Rendeletét megalkotja.

Felkéri a jegyzőt, hogy a rendelet kihirdetéséről gondoskodjon.

Felelős: Dr. Kiss Imre jegyző

Határidő: 2014. október 3.

II.

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete Hajdúnánás Város településszerkezeti terv és leírás módosítását – a mellékletben meghatározottak szerint – jóváhagyja.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: polgármester

Határidő: 2014. október 31.

Hajdúnánás, 2014. október 02.

Szólláth Tibor
polgármester