

ELŐTERJESZTÉS
a Településrendezési terv módosításának ügyében

Tisztelt Képviselő-testület!

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 95/2007. (III. 29.) öh. sz. határozatával elfogadta a Hajdúsámson közigazgatási területére vonatkozó Településszerkezeti Tervet, valamint a 16/2007. (III. 30.) sz. rendelettel a Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet, mely azóta többször módosításra került.

Az elmúlt években több lakossági igény érkezett a Polgármesteri Hivatalhoz, melyek megvizsgálása indokolt, teljesíthető, de ezek együttes, egy eljárásban történő kezelése célszerű.

A Képviselő-testület a 116/2016. (IV. 19.) öh. sz. határozatában, valamint korábbi határozataiban döntött arról, hogy mely Terület- és Településfejlesztési Operatív Programra kíván pályázatot benyújtani, melyek sikeres végrehajtása, valamint a város céljainak megvalósítása érdekében is szükséges a Településrendezési terv módosítása.

A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv használata során felmerültek olyan pontosítások, hibajavítások, melyek elvégzése szintén indokolt.

Az Önkormányzat, a város céljainak megvalósíthatósága érdekében tervezett módosítások:

1. Az 595/1 hrsz.-ú, valóságban Hajdúsámson Város központi belterületén található „Vásártér” piac terület feltárásának, hasznosíthatóságának megvalósításához szükséges korrekció. Az ingatlanon korszerű piac épületet és kiszolgáló létesítményeit kívánja az Önkormányzat megvalósítani, melyhez a terület hasznosíthatósága érdekében szükségessé válik a szabályozási terv módosítása. Jelenleg a terület „Z-1” (Közparkok területe).
2. Az 1981/20 hrsz.-ú, valóságban a Hajdúsámson északi területén található (Epreskert utcától északra) ingatlan, melynek jelenleg tervezett felhasználási célja lakóövezet, az „Lke-3” (Kertvárosias lakóterület) övezeti előírások szerint. A tervezett közösségi célok megvalósíthatósága érdekében szükséges az övezeti besorolás módosítása, a tervezett utcák törlése.
3. A település ipari területként megjelölt részén, a 022/14 hrsz.-ú tömbfeltáró út nyomvonalának szélességi méretét kívánja csökkenteni, a 022/15 hrsz.-ú, Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan hasznosíthatóságának elősegítése érdekében. Az út nyomvonalának olyan mértékű csökkentése vált szükségessé, mely a 022/15 hrsz.-ú ingatlanon fennálló gazdasági célú épület bővítését és átalakítását lehetővé teszi.
4. A Hajdúsámson Város közigazgatási területére érvényes Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzatának hibajavítása vált szükségessé, melynek során a korábbi módosítások alkalmával elhatározott szándékokat mind a szerkezeti, mind pedig a szabályozási tervlapokon ki kell igazítani. (Javítandó kiigazítások az előterjesztés melléklete szerint - 1. számú melléklet).

Lakossági kezdeményezésre induló módosítások:

5. Báthori Imréné 4251 Hajdúsámson, Árpád út 15. szám alatti lakos Településrendezési terv módosítási kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, melyben a település területén található saját és idegen tulajdonban álló 1577, 1574/3, 1574/4, 1580, 1581, 1583, 1591, 1592, és 1593 hrsz.-ú ingatlanokat érintő és ezen ingatlanok megközelítésére szolgáló feltáró út nyomvonalának módosítását kérte.

6. Szilágyi Istvánné 4251 Hajdúsámson, Garai u. 6/b szám alatti lakos Településrendezési terv módosítási kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, melyben a település területén található 33/2 hrsz.-ú, valóságban 4251 Hajdúsámson, Domb u. 5. szám alatti ingatlanra tervezett tömbfeltáró út megszüntetését kérte. Módosítási igényét ingatlanának jelenlegi hasznosíthatósági korlátozásával indokolta.
7. Barkó Sándorné 4251 Hajdúsámson-Martinka, Nefelejcs u. 18. szám alatti lakos Településrendezési terv módosítási kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, melyben a település közigazgatási területén található 0428/24 hrsz.-ú, valóságban Hajdúsámson-Martinka külterületén fekvő ingatlan azon részét, mely jelenleg „Ksp” (Sportolási célú különleges terület) övezeti előírások szerint hasznosítható „Lf-5” (Falusias lakóterület) övezeti besorolásra kéri megváltoztatni. **A módosítás nem javasolt.**
8. Csuka Imre 4028 Debrecen, Zöld u. 4. I/6. szám alatti lakos Településrendezési terv módosítási kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, melyben a település közigazgatási területén található 1013/31 és 1013/39 hrsz.-ú, valóságban Hajdúsámson belterületén található ingatlanok területét érintő gyűjtőút megszüntetését kéri az ingatlanok hasznosíthatósága érdekében. **A gyűjtőút nyomvonala nem törölhető a tervből.**
9. Gere Miklós 4251 Hajdúsámson, Epreskert u. 27. szám alatti lakos a Hajdúsámson, Akácok utcát és az Ág utcát összekötő út szabályozási tervben jelölt formában történő végrehajtását kéri az Önkormányzattól. Ezzel a módosítási kérelemmel kapcsolatosan Balogh Józsefné 4251 Hajdúsámson, Nefelejcs u. 3. szám alatti lakos kérelmet nyújtott be, melyben a szabályozási tervben jelölt összekötő út törlését kéri.
10. A 4251 Hajdúsámson, Wesselényi utca környezetében élők személyes megkeresésükkel fordultak az Önkormányzathoz, melyben az utca szabályozási tervben jelölt szélesítését kifogásolják és kéri annak mértékének csökkentését, illetve törlését. **A Wesselényi út szélessége nem csökkenthető.**
11. Filep Éva 4030 Debrecen, Csenger u. 26. szám alatti lakos Településrendezési terv módosítási kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, melyben a település közigazgatási területén található 2187 hrsz.-ú, valóságban Hajdúsámson belterületén található ingatlan területét érintő gyűjtőút megszüntetését, illetve annak a Településrendezési tervben kijelölt nyomvonalának áthelyezését kéri az érintett ingatlan hasznosíthatósága érdekében. Az út nyomvonalának áthelyezése vizsgálatot igényel.
12. Kertész Tamás 4251 Hajdúsámson-S.kert, Határ u. 6. szám alatti lakos kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, melyben a település közigazgatási területén található 7893 hrsz.-ú ingatlan szabályozási tervben jelölt övezeti besorolását, terület-felhasználását, „Mk-1” (Keretgazdálkodásra szolgáló terület) területből „Lf” vagy „Lk-4” (Falusias vagy Kertvárosias lakóterület) terület-felhasználásba kívánja soroltatni, azzal a céllal, hogy az ingatlanon lakóépületet építhessen. **Nem teljesíthető.**

A Településrendezési terv módosítására vonatkozó önkormányzati igények és lakossági kérelmek települési főépítész, településtervező, és szakmai résztvevők által megvizsgálásra kerültek, mely vizsgálat során kialakításra került a közös szakmai állásfoglalás. Azokra a módosításokra, vizsgálatokra, amelyek a szakmai állásfoglalás alapján teljesíthető vagy megvizsgálandó, előzetesen árajánlatot kértünk.

A javasolt módosítások vizsgálatához, Településrendezési tervben történő módosításához az előzetes árajánlatkérés alapján bruttó 1 400 000 Ft összegű fedezet biztosítása szükséges. Ezek egy eljárás keretében, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint egyszerűsített eljárás keretében módosíthatóak.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a következő határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében megállapított feladatkörében – elhatározza, hogy a többször módosított 95/2007. (III. 29.) öh. sz. határozatával elfogadott Településszerkezeti Tervet, valamint a többször módosított 16/2007. (III. 30.) sz. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet módosítja.

A módosítási eljárás során az önkormányzat pályázatainak sikeres megvalósítása érdekében felmerült igényeket, az eddig összegyűjtött és indokolt lakossági kezdeményezéseket megvizsgálja, melyeket a határozat 1. sz. melléklete tartalmaz, valamint a szükséges hibajavításokat végrehajtja.

A határozat 2. sz. mellékletében szereplő módosítási kezdeményezéseket - a szakmai vélemények alapján - elutasítja.

A Képviselő-testület elhatározza, hogy a Településrendezési terv módosítására a fedezetet összesen, maximum bruttó 1 400 000 Ft összegben biztosítja a fejlesztési céltartalék terhére.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntésről a kérelmezőket tájékoztassa és a Településrendezési terv módosításával kapcsolatosan valamennyi intézkedést tegye meg a jogszabályoknak megfelelően.

Határidő: Folyamatos

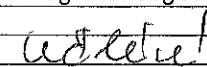
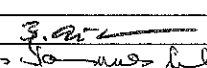
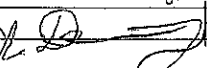

Felelős: Antal Szabolcs polgármester

Hajdúsámson, 2016. április 22.




Antal Szabolcs
polgármester

A határozat elfogadásához **minősített** többség szükséges

Az előterjesztést készítette:	Takács Lajos	
Városfejlesztési és Műszaki Osztály:	Szőkéné Diószegi Mária osztályvezető	
Pénzügyi és Gazdasági Osztály:	Varga Sándorné osztályvezető	
Jogi és Szervezési Osztály:	Bagolyné Szűcs Mariann osztályvezető	
Aljegyző:	Dr. Barnucz Szilvia	
Jegyző:	Dr. Danku József	

Rendezési terv módosítási igények

Sorszám	Kezdeményező	Érintett terület (hrsz)	Módosítási igény	Döntés előkészítése során kialakult vélemény
1.	Önkormányzat	595/1 hrsz. Vásártér (Piac terület)	595/1 hrsz. Vásártér szabályozási tervének vált. terület feltárásának és besorolásának módosítása	Egyeztetés alatt
2.	Önkormányzat	1981/20 hrsz. Epreskert utcai rendezvénytér	Önkormányzati tulajdonú 1981/20 hrsz.-ú terület „Lke” (kertvárosias lakóterület) övezeti besorolás módosítása („Kid-3”, „Krek”, „Z-1”), tervezett utcák törlése	Egyeztetés alatt
3.	Önkormányzat	022/15 és 022/14 hrsz. „Herna telep”	022/14 hrsz.-ú út nyomvonal szélességének csökkentése	Egyeztetés alatt
4.	Önkormányzat	Javítások, kiigazítások	<ul style="list-style-type: none"> - Radnóti utcai játszótér teljes egészében zöld terület (rajzi hiba) - Az Lke-3 és az Lke-4 övezeti jel a szabályozási terven, több helyen el van írva, javítani kell. - Helyi Építési Szabályzat Önkormányzat és Építéshatóság által jelzett javításai (az Ág utca környékén), stb. 	Egyeztetés alatt
5.	III. 224/2015 Báthori Imréné Hs. Árpád utca 15.	1577, 1574/3, 1574/4, 1580, 1581, 1583, 1591, 1592, 1593 (önk.)	Érintett területek melletti tervezett út nyomvonalának módosítása	A hatályos nyomvonal kismértékű korrekciója kedvezőbb, de új telekalakítást érint, ugyanakkor egy közterületi kapcsolattal nem rendelkező önkormányzati telek elérhetővé tesz. A tömbfeltárás az érintettek egyetértésével magánúton indulhat el. Támogatásra ajánlott.

6.	III. 461/2015 Szilágyi Istvánné Hajdúsámson, Garai u. 6/b	33/2 hrsz. (Domb utca)	Tervezett utca halad keresztül az ingatlanon, mely ellehetleníti azt. Tájékoztatást kér arról, hogy a közeljövőben a rendezési terv módosítására kerül-e sor, ellenkező esetben kártalanítási eljárást indít.	A Domb utcából tervezett utcanyitás törlésével a tömbfeltárás másik irányból (24 hrsz-ú út folytatásaként), történő feltárásának vizsgálata indokolt.
7.	III. 466/2015 Gere Miklós, Hs, Epreskert u. 27.	Akácos u. 1118 hrsz-ú ingatlanon történő kivezetése	Az Akácos utca 1118 hrsz-ú ingatlanon való átvezetését kéri.	Az utca nyomvonala a korábbi rendezési tervnek megfelelően már elépült, a hatályos terv nem érvényesíthető. A kérelem megvalósítása egy házas ingatlan megszűnését teszi szükségessé, gyalogút átvezetése vizsgálandó. Az utcanyitás törlése javasolt, további vizsgálatot igényel.
8.	Filep Éva 4030 Debrecen, Csenger u. 26.	2187 hrsz. telek	Az utca határvonalának áthelyezését kéri.	Az út nyomvonalának áthelyezése további vizsgálatot igényel.

Hajdúsámson, 2016. április 21.

Rendezési terv módosítási igények

Sorszám	Kezdeményező	Érintett terület (hrsz)	Módosítási igény	Döntés előkészítése során kialakult vélemény
1	III. 397/2013, III. 402/2014 Barkó Sándorné Hs-Martinka, Nefelejcs utca 18.	0428/24 hrsz.	A tulajdonában lévő 0428/24 hrsz-ú ingatlan egy része Különleges Sportterület, ezt kéri Lf-5 területté minősíteni.	Választ kapott 2013. szeptember 4-én, 2014. szeptember 22-én, melyben tájékoztattuk, hogy a terv módosítása előtt Mezőgazdasági övezet, többségében gyep, legelő besorolású volt, ezzel szemben a módosítást követően Lf-5 falusias övezet került kijelölésre, ahol bőven tud építési telket alakítani. A módosítás továbbra sem javasolt!
2.	III. 459/2015 Csuka Imre, Debrecen, Zöld u. 4.	1013/3, 1013/39 hrsz.	Építési tilalom megszüntetését kéri, amennyiben a rendezési terv nem kerül módosításra, kéri a megvásárlását, vagy csereingatlant.	Észak-kelet irányú Gyűjtőút részét képezi, továbbra is szükséges – Nem törölhető a gyűjtőút nyomvonala!
3.	Jelenleg még lakosság szóbeli kezdeményezése	Wesselényi utca	Wesselényi utca jelenleg 14 méter szélesre tervezett, kéri a 12 méterre történő módosítást.	A Wesselényi utca a területen gyűjtő út szerepkört tölt be (egyetlen nyugat – kelet irányú utca), ezért szélességének csökkentése lakóutca mértékre. Nem javasolható.
4.	Kertész Tamás 4251 Hajdúsámson-S.kert, Határ u. 6.	7893	Mezőgazdasági kertes terület, kéri, hogy lakóövezeti besorolásban az ingatlanán lakóház legyen építhető	A 471-es út építése közvetlenül érinti, az út védőtávolságába esik, - egy telekre vonatkozóan az övezetváltás nem értelmezhető. Nem javasolt.

Hajdúsámson, 2016. április 22.