

ELŐTERJESZTÉS

a Gere Miklós 4251 Hajdúsámson, Epreskert u. 27. szám alatti lakos rendezési terv módosítási kérelme ügyében

Tisztelt Képviselő-testület!

Gere Miklós 4251 Hajdúsámson, Epreskert u. 27. szám alatti lakos 2016. január 13. napán rendezési terv módosítási kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, melyben a település külterületén található és a tulajdonában lévő 0284/1, 0284/2 hrsz-ú területek egy részét és a 0297/6 hrsz-ú terület egészét érintő övezeti besorolás módosítását kérte.

A kérelemmel érintett 0284/1 és 0284/2 hrsz-ú ingatlanok a település hatályos rendezési terve szerint jelenleg Eg. (Gazdasági erdők) övezeti besorolásúak, a 0297/6 hrsz-ú ingatlan pedig Msz-1 (Többségében Szántó művelésű terület) övezeti besorolású.

A módosítási kérelem szerint a kérelmező a 0284/1 és 0284/2 hrsz-ú földterületekből összesen 4 000 m² területet a jelenlegi gazdasági erdők területi övezetéből Gip-1 (Ipari gazdasági), a 0297/6 hrsz-ú ingatlan teljes egészét, a jelenlegi többségében szántó művelési területből Gksz-2 (Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) területi övezeti besorolásra kívánta módosíttatni.

Kérelmező a rendezési terv módosítási kérelmét azzal indokolta, hogy a tulajdonában álló vállalkozása építőipari tevékenységgel foglalkozik és ezen ingatlanokat építőipari és más gazdasági tevékenységek végzése során szeretné hasznosítani.

Kérelmező beadványával kapcsolatosan tartott előzetes egyeztetések során tett nyilatkozata szerint a rendezési terv módosításával járó valamennyi költség megfizetését vállalta és kérte a módosítási eljárás mielőbbi elindítását.

Tisztelt Képviselő-testület a 2016. február 25-én tartott testületi ülésén a 73/2016. (II. 25.) öh. sz. határozatával Gere Miklós kérelmét az alábbi feltételekkel elfogadta.

1. A rendezési terv módosításával kapcsolatban a kérelmező településrendezési szerződés keretében valamennyi költség viselését vállalja.
2. Amennyiben a területek felhasználásában igényelt módosítás a biológiai aktivitásérték csökkenését eredményezné, úgy a módosítás során a kérelmező ennek kompenzálására a szükséges intézkedést megteszi.
3. A módosítással érintett ingatlanok erdőterületeinek vonatkozásában, az erdőterületek osztályba sorolására az érintett erdészeti hatóságtól az előzetes nyilatkozatot beszerzi.
4. Kérelmező vállalja, hogy a településrendezési szerződés megkötéséhez előzetesen a településrendezési tanulmányt elkészítteti.

Gere Miklós kérelmező az előírt feltételek teljeskörű teljesítése előtt 2016. április 20-án ismételt kérelemmel fordult Képviselő-testülethez, melyben a korábban elfogadott módosítástól eltérően 0284/1 és 0284/2 hrsz-ú földterületekből összesen 4 000 m² területet a jelenlegi gazdasági erdők területi övezetéből „Gksz-2” (Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) területi övezeti besorolásúra, míg a 0297/6 hrsz-ú ingatlan teljes egészét, a jelenlegi „Msz-1” (Többségében szántó művelési területből) „Kmg/szoc” (Mezőgazdasági/gazdasági és szociális célú) területfelhasználási övezeti besorolásra kívánja módosíttatni.

Gere Miklós módosított településrendezési kérelmét az új területfelhasználási besorolásoknak megfelelően elkészített „Települési Tanulmányával (Településrendezési tervmódosítás megalapozásával)” kiegészítve nyújtotta be.

A telepítési Tanulmányában kérelmező a kérelmét az alábbi indoklással terjesztette elő:

- a. „Hajdúsámson hatályos Településrendezési tervében „Eg”-jelű (gazdasági erdő) területfelhasználásba/ övezetbe sorolt 0284/1-2 Hrsz-ú ingatlanokból 4000 m² nagyságú terület olyan gazdasági övezetbe történő átsorolását kérte, ahol az építőiparral foglalkozó Terra- Generál Kft. telephelyét ki tudja alakítani.”
- b. „Az ugyancsak tulajdonát képező, hatályos Településrendezési tervben „Msz-1” –jelű (Mezőgazdasági- többségében szántó) övezetbe sorolt 0297/6 hrsz-ú földterület olyan területfelhasználásba/ építési övezetbe való átsorolását kérte, ahol mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó vállalkozásának építményei, valamint családi háza elhelyezhető, továbbá lehetőség nyílna (távlati fejlesztési szándéka szerint) idősek otthonát is elhelyezni.”

A településrendezési terv módosításának előkészítése során bevonásra került településtervező és a települési főépítész.

A tervezett módosítással kapcsolatosan településtervező szakmai állásfoglalását, javaslatát és a változtatással várható környezetre gyakorolt hatást az alábbiak szerint adta meg:

„A kialakítani tervezett új beépítésre szánt (kereskedelmi szolgáltató gazdasági és mezőgazdasági/ lakó/ és idősek otthona számára szolgáló különleges) területek a belterület keleti szélétől 130 méterre lévő belvízelvezető csatorna településsel ellentétes oldalán kerültek kijelölésre. A Nyírmártonfalvára vezető fő mezőgazdasági út északi oldalán mintegy 3 000 m² nagyságú közepes minőségű erdőterület szűnik meg, de helyette az út déli oldalán ennél jóval nagyobb erdőgazdasági övezetet jelöl ki a tervi javaslat. A belvízelvezető csatorna és a területet határoló út mentén olyan védőzóna kerül kialakításra, mely biztosítja egyrészt a vízfolyás- a természeti környezet védelmét, másrészt az út túlsó oldalán távlatban kialakítani tervezett idősek otthonának gazdasági tevékenységtől való védelmét is.

Az út déli oldalán kijelölt beépítésre szánt különleges területen a fejlesztések során jelentősen nem változik meg a terület környezeti értéke. Az itt lévő fásított területek többsége is megtartásra kerülhet az építési övezeten belül. A csatlakozó területen folytatható tevékenységet az itt tervezett fejlesztések nem befolyásolják károsan.”

A települési főépítész a tervezett módosítással kapcsolatosan észrevételezési jogával nem élt, kifogást nem emelt.

Fentiekre figyelemmel, az előterjesztett kérelemre 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, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-ában megállapított feladatkörében – elhatározza, hogy a 73/2016. (II. 25.) öh. sz. határozatot a következők szerint módosítja:

A Településszerkezeti Tervben és a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Tervben a 0284/1, 0284/2 hrsz-ú ingatlanok egy részét (összesen 4 000 m² területet) a jelenlegi Eg. (Gazdasági erdők) területfelhasználási övezetből „Gksz-2” (Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) területre módosítja, továbbá a 0297/6 hrsz-ú ingatlan egészét a jelenlegi „Msz-1” (Többségében Szántó művelésű terület) besorolású területből „Kmg/szoc” (Mezőgazdasági/gazdasági és szociális célú) területfelhasználási övezeti besorolásra módosítja.

A 73/2016. (II. 25.) öh. sz. határozat egyéb rendelkezései változatlan formában hatályában maradnak.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a módosítás végrehajtásával kapcsolatban valamennyi intézkedést tegye meg a jogszabályoknak megfelelően.

Határidő: tájékoztatásra: 2016. június 3. majd folyamatos


Felelős: Antal Szabolcs polgármester

Hajdúsámson, 2016. május 20.


Antal Szabolcs
polgármester



A határozat elfogadásához minősített többség szükséges

Az előterjesztést készítette:	Takács Lajos	
Városfejlesztési és Műszaki Osztály:	Szókéné Diószegi Mária osztályvezető	
Pénzügyi és Gazdasági Osztály:	Varga Sándorné osztályvezető	
Aljegyző:	Dr. Barnucz Szilvia	
Jegyző:	Dr. Danku József	