

ELŐTERJESZTÉS

a Hajdu R+J Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság Településrendezési terv módosítási kérelme ügyében

Tisztelt Képviselő-testület!

A Hajdu R+J Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (képviselője: Rektor Jánosné) 4251 Hajdúsámson, belterület 2902/2 hrsz. a 2016. július 11. napján kelt Településrendezési Terv módosítási kérelemmel fordult Hajdúsámson Város Önkormányzatához, a település közigazgatási területén található, a kérelmezői tulajdonban lévő 2955/1-2955/10, 2956/1-2956/3, 9480-9487, 2953/1-12 hrsz-ú, a valóságban Hajdúsámson, 471-es út- Madár utca- Hangyás utca- 9471 hrsz-ú utca által határolt tömbben elhelyezkedő ingatlanok kérelmező igényeinek megfelelő beépítése miatt. A fentiekben részletezett ingatlanokat magában foglaló terület a hatályos szabályozási terv szerint beépítésre szánt „Lke-4” kertvárosias lakóterület. A tervezett módosítással érintett 2955/1-2955/10, 2956/1-2956/3, 9480-9487, 2953/1-12 hrsz-ú, ingatlanok kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területfelhasználásba, építési övezetbe kerülnek átsorolásra. Kérelmező az átsorolás céljaként a terület elhelyezkedéséből adódó igényeknek, fejlesztési céloknak jobban megfelelő területfelhasználású terület kialakítása.

A településrendezési terv módosítási kérelmének megalapozására – a településrendezési szerződés előkészítésére – kérelmező az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (1) és (2) bekezdéseiben foglaltak alapján telepítési „tanulmánytervet” készített a CIVISTERV Várostervező és Építész Iroda Betéti társasággal (képviselő: Zsemberi István vezető településtervező, 4025 Debrecen, Derék u. 245.).

A mellékletként csatolt tanulmányterv részletesen bemutatja:

- Hajdúsámson belterületének délnyugati szélén, 471-es számú főút déli oldalán, a tervezett belterületen, a benzinkút és környezetében kijelölt „Gksz-1” –jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területhez csatlakozó 2955/1-2955/10, 2956/1-2956/3, 9480-9487, 2953/1-12 hrsz-ú ingatlanokat a hatályos településrendezési terv „Lke-4” –jelű kertvárosias lakóterület felhasználásba, építési övezetbe sorolja. A településrendezési terv módosítás kezdeményezőjének igénye, célja az, hogy az érintett ingatlanok lakóövezetből kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területfelhasználásba kerüljenek.
- A csatolt tanulmányterv szerint tervezett területfelhasználás során az érintett ingatlanokon védőfásítás elrendelése indokolt a területtől délre eső lakóövezet védelme érdekében.
- A tervezett módosítással érintett ingatlanok jelenleg nem beépítettek, ezért a kérelmező a környezetéhez igazodóan (benzinkút, használt autó-kereskedés) kereskedelmi-gazdasági övezetbe kívánja a terület felhasználásukat módosíttatni.
- A tanulmányterv szerint a módosítással az ingatlanok egy intenzívebben beépíthető „Gksz-2” építési övezetbe kerülnek átsorolásra.
- A területfelhasználás módosításával a terület energia és vízellátás igény szintjét ellenőrizni és szükség szerint módosítani szükséges.
- A tanulmányterv szerint a terület átminősítése, tekintettel a környezetében kialakult hasonló terület felhasználásra, a környezetre jelentősebb terhelést nem jelentene.
- A tervezett fejlesztés örökségi értéket nem érint.

Az előterjesztés melléklete: „Tanulmányterv, 2016. november 19.”

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a következő határozati javaslatot megtárgyalni és elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete 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 Hajdu R+J Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (képviselője: Rektor Jánosné, 4251 Hajdúsámson, belterület 2902/2 hrsz.) kérelmező III. 540-1/2016. számon iktatott tanulmánytervvel alátámasztott kérelmének helyt adva a *Hajdúsámson, 471-es út-Madár utca- Hangyás utca- 9471 hrsz-ú utca által határolt tömbben elhelyezkedő ingatlanok - a kérelmező tulajdonban lévő - 955/1-2955/10, 2956/1-2956/3, 9480-9487, 2953/1-12 hrsz-ú, ingatlanok egészét a beépítésre szánt „Lke-4” kertvárosias lakóterületből kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területfelhasználásba, építési övezetre módosítja* abban az esetben, ha a rendezési terv módosításával kapcsolatban a kérelmező településrendezési szerződés keretében valamennyi költség viselését vállalja.

A településrendezési szerződés alapján az Önkormányzat a településrendezési terv módosítását lefolytatja. Amennyiben az eljárásban bármely államigazgatási szerv, vagy szakhatóság véleménye kizárja a rendezési terv módosításának lehetőségét, a kérelmező semmilyen kártérítési igénnyel nem léphet fel az Önkormányzattal szemben.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntésről a kérelmezőt, valamint a településtervezőt tájékoztassa és az érintettel a településrendezési szerződést az önkormányzat ügyvédjének bevonásával kösse meg. Továbbá felkéri a rendezési terv módosításával kapcsolatos valamennyi intézkedés megtételére.

Határidő: tájékoztatásra: 2016. december 23.

Felelős: Antal Szabolcs polgármester

Hajdúsámson, 2016. december 7.



Antal Szabolcs
polgármester

A határozat elfogadásához minősített többség szükséges.

Az előterjesztést készítette:	Takács Lajos	
Az előterjesztést véleményezte:	Filippinyi Gábor főépítész	
Városfejlesztési és Műszaki Osztály:	Szőkéné Diószegi Mária osztályvezető	
Pénzügyi és Gazdasági Osztály:	Varga Sándorné osztályvezető	
Aljegyző:	Dr. Fekete Edina	
Jegyző:	Dr. Danku József	



Hajdúsámsoni Polgármesteri Hivatal	
szám:	Évk: 12850
11. 765-1	2016-11-21
Előírat:	Előadó: T.J.
540/2016	Mell.

CIVIS TERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
BETÉTI TÁRSASÁG
Levelezési cím: 4031 Debrecen, Derék utca 245
Iroda: 4025 Debrecen, Széchenyi utca 8 sz.
Tel:(30) 9818-172, Tel/fax: (52) 531-732
Email: civisterv@civisterv.hu

11. 765-1
11. 765-1
11. 765-1

TANULMÁNYTERV (Településrendezési szerződés megalapozásához)

Hajdúsámson Város Településrendezési terv 2016. évi módosítása a Hajdú R+J Kft által kezdeményezett, 2955/1-10, 2956/1-3, 9480-9487, 2953/1-12 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési cél alapján

1.) A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása.

Hajdúsámson belterületének délnyugati szélén, tervezett belterületen, a Petőfi utca déli oldalán a benzinkút és környezetében kijelölt „Gksz.1” -jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területéhez déli oldalon csatlakozó 2955/1-10, 2956/1-3, 9480-9487, 2953/1-12 hrsz-ú ingatlanokat a hatályos településrendezési terv „Lke-4”- jelű kertvárosias lakóterület felhasználásba, építési övezetbe sorolja. A tervezési feladat a Településrendezési terv módosítása, melyben az érintett ingatlanok kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területfelhasználásba, építési övezetbe kerülnek átsorolása. Az átsorolás célja, hogy a terület elhelyezkedéséből adódó igényeknek és ezzel a kezdeményező vállalkozó jelenlegi fejlesztési céljainak jobban megfelelő területfelhasználás kialakítása.



Hajdúsámson hatályos szabályozási terve (részlet)

A kezdeményezett településrendezési tervmódosítás a településszerkezeti terv területfelhasználásra vonatkozó, továbbá a belterület szabályozási terv övezeti besorolásra vonatkozó módosítását teszi szükségessé.

Szükséges továbbá, a szabályozási terven, a módosítással érintett területhez északi oldalon csatlakozó, Kiscseredűlő túloldalán korábban kijelölt gazdasági terület szabályozásával megegyező elv alapján szabályozni, a lakóterületek mellett kialakuló kereskedelmi szolgáltató gazdasági területet, a lakóterület védelme érdekében.

A másik területre elkészített szabályozás a lakóterülettel szemközt kialakuló gazdasági területen fásított előkertet, illetve a lakótelkekhez csatlakozó részen, gazdasági területen belüli védőfásítást, és egyben beültetési kötelezettséget jelölt ki!

2.) Az érintett terület és környezetének bemutatása:

A módosítással érintett terület a Hajdúsámsonra bevezető ^{479.} 431 sz. országos főút déli oldalán, az út mellett, a hatályos településrendezési tervben kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület mögött, található. A gazdasági felhasználásba átsorolni tervezett terület az út melletti gazdasági területhez részben közvetlenül csatlakozik, részben a tömbbelső feltárására tervezett kiszolgáló út túlsó oldalán található. E területeket a hatályos településrendezési terv kertvárosias lakóterületként határozza meg. A módosításra tervezett területek –benne a tervezett kiszolgáló út is- a rendezési tervmódosítást kezdeményező tulajdonában vannak.

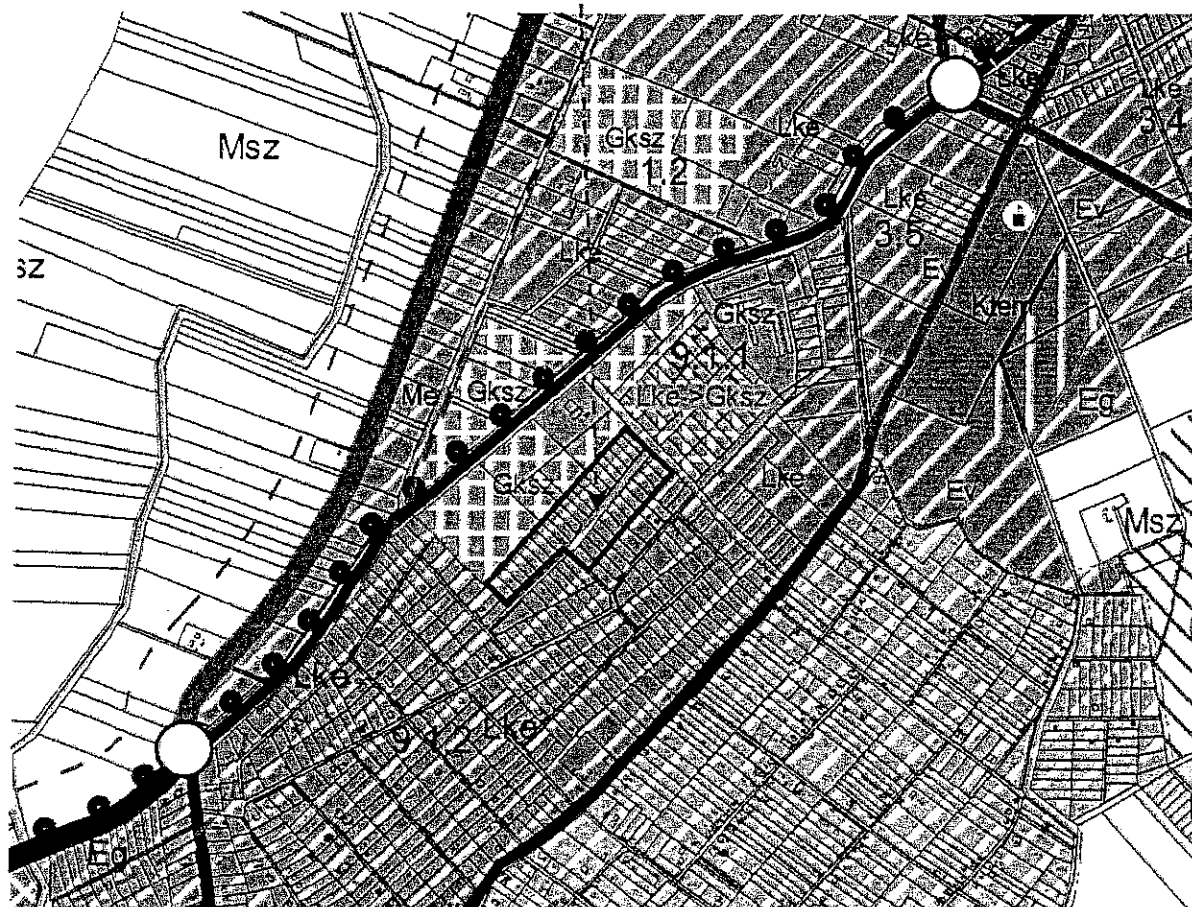
A hatályos településrendezési tervben kertvárosias lakóövezetbe sorolt fejlesztési terület jelenleg még nem beépített. A terület tulajdonosa igazodva a környezetében kialakult kereskedelmi szolgáltató gazdasági felhasználáshoz (benzinkút, használt autók kereskedés) a korábbi lakóterület fejlesztés helyett kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetre kívánja a területet átminősíteni.



A módosítással érintett terület és környezetének légi felvétele (Forrás: Google Earth)

A hatályos Településszerkezeti terven is látható, hogy a jelenlegi 471. sz. főút városba bevezető szakaszán (e helyen az út mindkét oldalán) kereskedelmi szolgáltató gazdasági tevékenységek számára lettek területek kijelölve, a meglévő vállalkozásokon kívül, továbbiak települhetnek ide, vagy a meglévők bővítésére van lehetőség.

A tervezett módosítás e területekhez csatlakozik szervesen. Szükséges azonban, a lakóterületekhez (döntő többségben telekvégekhez) csatlakozó gazdasági területek esetében, a lakóterületek védelme érdekében, gazdasági területen belüli védőzónát kijelölni! Fontos továbbá, hogy a gazdasági területek megközelítése ne korábban csendes, keskeny, illetve kisebb teherbírással kiépített lakóutcáról történjen.



A hatályos Településszerkezeti terv részlete

3.) Szabályozási koncepció:

A Szabályozási terv javasolt módosítása Hajdúsámson belterületének délnyugati szélén, a Petőfi utca déli oldalán a benzinkút és környezetében kijelölt „Gksz.1” –jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területhez déli oldalon csatlakozó 2955/1-10, 2956/1-3, 9480-9487, 2953/1-12 hrsz-ú ingatlanokat a hatályos településrendezési terv „Lke-4”- jelű kertvárosias lakóterület építési övezetből „Gksz-2” –jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe sorolja át.



A szabályozási terv javasolt módosítása

A tervezett gazdasági terület délkeleti és délnyugati oldalán kertvégekkel csatlakozó lakóterületek védelme érdekében 10 méter szélességű gazdasági területen belüli betöltési kötelezettséget ezáltal megvalósuló védősávot jelöl ki a szabályozási terv. (Ez a szabályozási elv azonos a Kiscsere dűlő másik oldalán –jelen módosítással érintett területtől északkeletre-elhelyezkedő területen alkalmazott szabályozással.

A módosítással érintett terület keleti sarkán elhelyezkedő 2953/1 hrsz-ú ingatlan oldalhatáron csatlakozik meglévő lakótelekhez, így itt a szabályozási tervmódosítási javaslata nem tartja elegendőnek a gazdasági területhez telekvéggel csatlakozó ingatlanok esetében meghatározott 10 méter szélességű védősáv (fásított terület) kialakítását, így itt 15 m szélességű, gazdasági területen belüli védősáv kialakításának kötelezettségét szabályozza.

A Petőfi utca mellett a hatályos szabályozási tervben már korábban kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület egy lakótelek vonatkozásában szintén a lakóingatlan oldalhatárához csatlakozik, valamint több lakóingatlan telekvégéhez, ezért jelen tervezett módosítás során itt is bevezeti a gazdasági területen belüli védőzóna kialakításának kötelezettségét a szabályozás javaslata.

A hatályos szabályozási terv a városba bevezető jelenlegi főút (Petőfi utca) mentén elhelyezkedő gazdasági területeket, településképi okokból kisebb építménymagasságot és kisebb beépítettséget megengedő „Gksz-1”- jelű építési övezetbe sorolja, míg az úttól távolabb, tömbbelsőben kijelölt gazdasági területek ennél intenzívebben beépíthető „Gksz-2” építési övezetbe. Jelen módosítás is igazodik ehhez a szabályozási elvhez.

4.) Változások várható infrastrukturális igényei:

A fejlesztési terület közmű ellátás, az úthálózat és telekstruktúra telekalakításának, elkészítését követően kiépítésre került, így a településrendezési tervben meghatározott fejlesztési javaslatokat módosítani nem szükséges. A tervezés során az energia és vízellátás igény szintjét (a kapacitás vonatkozásában) ellenőrizni és szükség esetén módosítani szükséges. A fejlesztési terület gépjárművel történő megközelítése biztosított.

A módosítással érintett területen belül, hatályos szabályozási tervben tervezett kiszolgáló utcát a szabályozási terv javasolt módosítása gazdasági területen belüli magánútként javasolja figyelembe venni. Ez szükség esetén a szabályozási terv újabb módosítás nélkül ad lehetőséget nagyobb mértékű telekösszevonásra is, továbbá nem keveredik lakóterületi forgalom a gazdasági területre irányuló járműforgalommal.

5.) A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai.

A hatályos településrendezési tervben kertvárosias lakóterületi fejlesztésre kijelölt terület kereskedelmi- szolgáltató gazdasági területté való átminősítése, tekintettel az környezetében kialakult hasonló területfelhasználásra, a környezetre jelentősebb terhelést nem jelent.

A tervezett gazdasági terület délkeleti és délnyugati oldalán kertvégekkel csatlakozó lakóterületek védelme érdekében azonban szükséges megfelelő védelmet biztosítani. Ezt 10 méter szélességű gazdasági területen belüli beültetési kötelezettség előírásával, ezáltal megvalósuló védősávval igyekszik elérni a szabályozási terv. (Ez a szabályozási elv azonos a Kiscsere dűlő másik oldalán –jelen módosítással érintett területtől északkeletre- elhelyezkedő területen alkalmazott szabályozással.

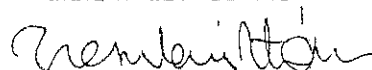
A módosítással érintett terület keleti sarkán elhelyezkedő 2953/1 hrsz-ú ingatlan oldalhatáron csatlakozik meglévő lakótelekhez, így itt a szabályozási tervmódosítási javaslata nem tartja elégendőnek a gazdasági területhez telekvéggel csatlakozó ingatlanok esetében meghatározott 10 méter szélességű védősáv (fásított terület) kialakítását, így itt 15 m szélességű, gazdasági területen belüli védősáv kialakításának kötelezettségét szabályozza.

7. Örökségi érték:

A tervezett fejlesztés örökségi értéket nem érint. A területet a hatályos településrendezési terv is beépítésre szánt területként kezeli, így ebben a vonatkozásban változás nem történik.

Debrecen, 2016. november 19.

CÍVISTERV
Várostervező és Építész Iroda
Betéti Társaság
4031 Debrecen, Derák u. 245.
Telefon: (52) 435-465


Zsemberi István

Vezető településtervező
Területrendező tervező