ELŐTERJESZTÉS
a településrendezési terv egyes meghatározott területére (0444/34-35-36-37, 0444/26-27, 0444/5-6-7, és 0444/16 hrsz-ú ingatlanokra) vonatkozó módosításának államigazgatási egyeztetéséről, valamint a módosítás környezeti vizsgálatának szükségességéről

Tisztelt Képviselő-testület!

A KŐHOMLOKZAT Korlátolt Felelősségű Társaság (képviselője: Petrikovits Lajos) 4030 Debrecen, Liliom u. 4. szám és Darabos János 4251 Hajdúsámson, Széchenyi István u. 3. szám alatti lakos a 2017. január 20. napján kelt Településrendezési Terv módosítási kérelemmel fordultak Hajdúsámson Város Önkormányzatához, a település közigazgatási területén található 0444/34-35-36-37, 0444/26-27, 0444/5-6-7, és 0444/16 hrsz-ú, a valóságban Hajdúsámson, Bodzás utcában és attól délre elhelyezkedő ingatlanok kérelmezők igényeinek megfelelő beépítése miatt. A fentiekben részletezett ingatlanokat magában foglaló terület a hatályos szabályozási terv szerint beépítésre szánt „Lf-5”-jelű, falusias lakóterület területfelhasználásba és „Mgy-1”-jelű, többségében gyep- legelő területfelhasználásba sorolt terület. A tervezett módosítással érintett 0444/34-35-36-37, 0444/26-27, 0444/5-6-7, és 0444/16 hrsz-ú ingatlanok „Gksz”-jelű, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területfelhasználásba, építési övezetbe kerülnének átsorolásra. Kérelmezők az átsorolás céljaként a terület elhelyezkedéséből adódó igényeknek, fejlesztési céloknak jobban megfelelő terület-felhasználású terület kialakítását jelölték meg.

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 2017. augusztus 31. napján tartott testületi ülésén döntött a településrendezési eszközök módosítási kérelmében, a 226/2017. (VIII. 31.) öh. sz. határozatában foglaltak szerint a tervezett módosítási kérelmet a kérelmező teljes költségviselése mellett támogatta.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapján a módosítási eljárás megindult.

A tervezett módosítási eljárás pontosításához kérelmező az érintett területen megvalósítani szándékozott gazdaságfejlesztő beruházások megvalósítására vonatkozó nyilatkozatot, kérelem kiegészítést nyújtott be.

A Képviselő-testület a 2018. január 25. napján tartott ülésén döntött az ügyfél kiegészített településrendezési eszközök módosítási kérelem ügyében, a 226/2017. (VIII. 31.) öh. számú határozatában foglaltak tartalmi elemek és az abban meghatározott feltételek változatlan formában történő meghagyásával. A III. 85-13/2017. ügyiratszámú tanulmánytervvel alátámasztott és kérelmének kiegészítéseként beadott nyilatkozatában foglaltaknak helyt adott, a módosítással érintett ingatlanok tervezett terület felhasználását módosította, a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatta, abban az esetben, ha településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a kérelmezők a településrendezési szerződés keretében valamennyi költség viselését vállalják.

A Képviselő-testület által támogatott, tanulmánytervvel alátámasztott módosított kérelem szerint a tervezett változtatások Hajdúsámson Város közigazgatási területének a Bodzás utcától délre eső és a 0445 és 0447/17 hrsz-ú. utak közti területet érintik.
A tervezett módosítás a hatályos Szabályozási Terv szerint beépítésre szánt „Lf-5”-jelű, falusias lakóterület és „Mgy-1”-jelű, többségében gyep- legelő területfelhasználásba sorolt területekből a 0444/34-35-36-37, 0444/26-27 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a „Gksz”-jelű, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területfelhasználásba, építési övezetbe történő átsorolását jelenti.
A módosítással érintett területen, „szigetszerűen” megmaradó 0444/7 hrsz-ú tanya is (a jobb területhasználás érdekében) „Gksz”-jelű, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területfelhasználásba, építési övezetbe kerül átsorolásra.
A meglévő 0444/5 és 0444/6 hrsz-ú tanyás ingatlanok területhasználata „Kmü” Mezőgazdasági üzemi területre módosul. A tervezett módosítás megtartja a 0444/16 hrsz-ú ingatlan erdősítettségét. A gazdasági terület déli részén a libateleptől való védelem, továbbá a területtől keletre kijelölt sport terület védelme érdekében, továbbá a 0444/34 hrsz-ú területen véderdőt jelöl ki.

A terület infrastruktúrával ellátott, vagy ellátható. A terület módosítása magasabb rendű tervekkel nem ellentétes, természetvédelmi, vízvédelmi, erdészeti és régészeti területeket nem érint. A gazdasági terület kijelölése környezetét használatában és hasznosításában nem korlátozza.

A meglévő erdőterületek megtartása, továbbá új védőerdő telepítése együttesen biztosítják a biológiai aktívitásérték kismértékű növelését.

A Településrendezési Terv módosítása érinti a Szerkezeti Tervet, a Szabályozási Tervet és a Helyi Építési Szabályzatot (a Szabályozási Terv esetében csak a Szabályozási Terv rajzszámait, - új építési övezet bevezetésére nem került sor).

Hajdúsámson Város Településrendezési Tervének 2018 évi 2. sz. módosítása tanulmánytervét és véleményezési tervdokumentációját az eredeti terv szerzője, a CÍVISTERV Városterv ező és Építész Iroda Betéti Társaság (4025 Debrecen, Széchenyi u. 8., felelős tervező: Zsemberi István építészmérnök, vezető településtervező) készítette.

A Településrendezési Terv módosításának államigazgatási egyeztetését a Korm. rendelet 32. §-a szerinti egyszerűsített eljárással került lefolytatásra.
A Korm. rendelet 37. §-a alapján a módosítással kapcsolatos előzetes tájékoztatási szakasz megtörtént. A Korm. rendelet 38. §-ában foglaltaknak megfelelően a véleményezési eljárás során a partnerekkel a partnerségi egyeztetés megtörtént. Az eljárásban részt vevő állami szervek a tervezett módosítással kapcsolatosan véleményüket megküldték. A közreműködő és véleményező szervek olyan véleményt nem adtak, ami a módosított terv átdolgozását, vagy megváltoztatását tette volna indokolttá.

Az államigazgatási eljárás egyeztetéséről készült összegezést, továbbá az egyeztetés dokumentumairól készült kimutatást az előterjesztéshez mellékeljük.

A partnerségi egyeztetés keretében a tanulmánytervet lakossági fórumon mutattuk be, valamint hirdetményi felületen közzétettük. A lakosság részéről észrevétel nem érkezett.

A határozati javaslat mellékletei:
- a véleményezési dokumentáció 8. és 11. számú lapjának másolata,
- lakossági fórum jegyzőkönyve,
- az államigazgatási egyeztetésekről készült összegző kimutatás.

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

Határozati javaslat:

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában megállapított feladatkörében eljárva – elhatározza, hogy Hajdúsámson Város Településrendezési Terve egyes meghatározott területére (0444/34-35-36-37, 0444/26-27, 0444/5-6-7, és 0444/16 hrsz.-ú ingatlanokra) vonatkozó államigazgatási egyeztetéséről nyújtott tájékoztatását és a véleményekben foglaltakat elfogadja és felhatalmazza a polgármestert az állami főépítész záró szakmai véleményének megkérésére.

A Képviselő-testület – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése és a 4. § (1) és (2) bekezdései szerint eljárva – elhatározza továbbá, hogy az érintett szervek véleményére alapozottan az előkészítő dokumentumok között a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a Településrendezési Terv módosításával kapcsolatos valamennyi, további intézkedés megtételére a jogszabályokban előírtaknak megfelelően.

Határidő: azonnal
Felelős: Antal Szabolcs polgármester

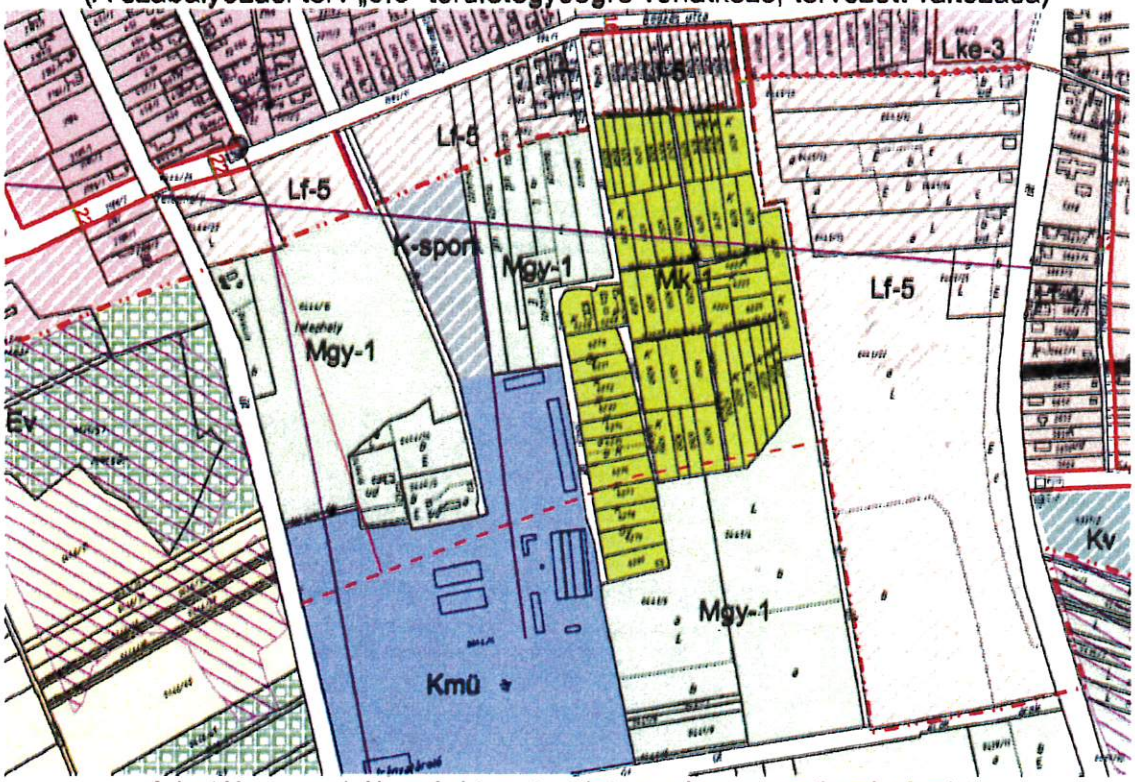
Hajdúsámson, 2018. április 19.

Antal Szabolcs
polgármester

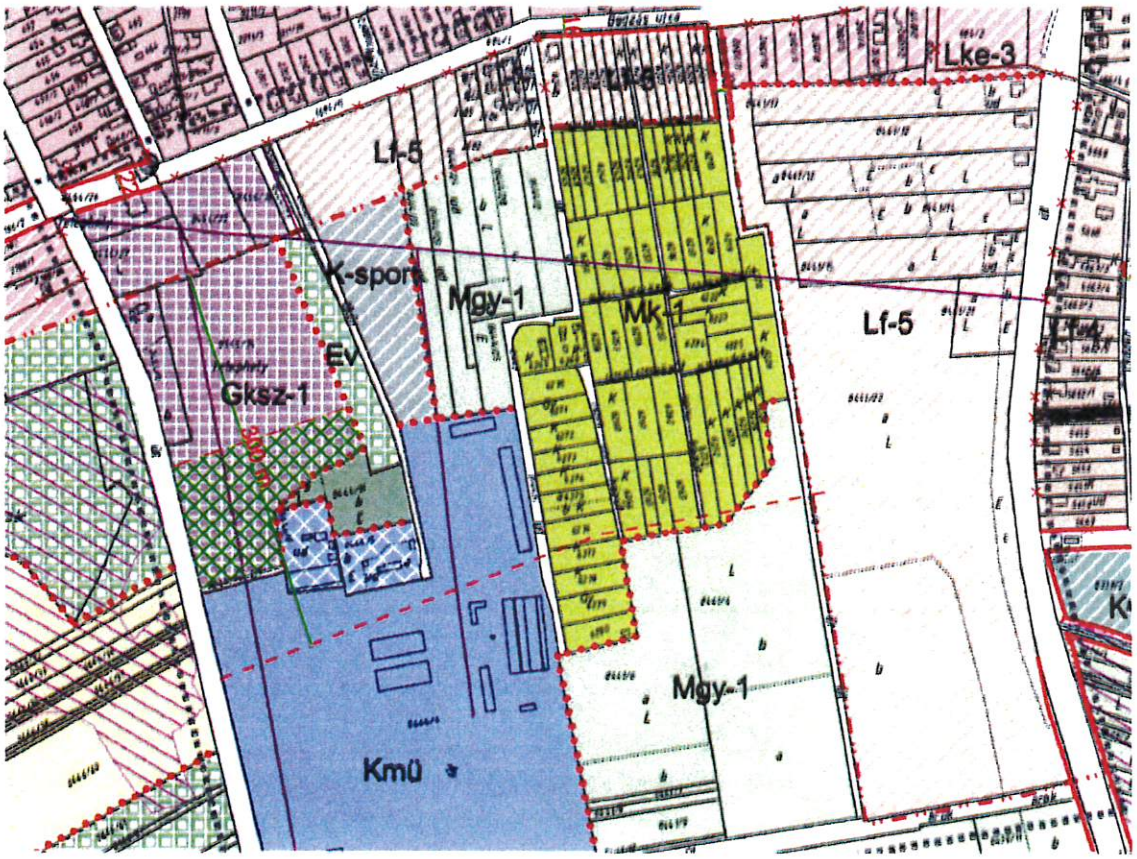
****A határozat elfogadásához minősített többség szükséges.****

Az előterjesztést készítette:	Filippinyi Gábor, Takács Lajos	
Városfejlesztési és Műszaki Osztály:	Szőkéné Diószegi Mária osztályvezető	
Pénzügyi és Gazdasági Osztály:	Bujdosóné Czirják Mariann osztályvezető	
Jegyző:	Dr. Danku József	

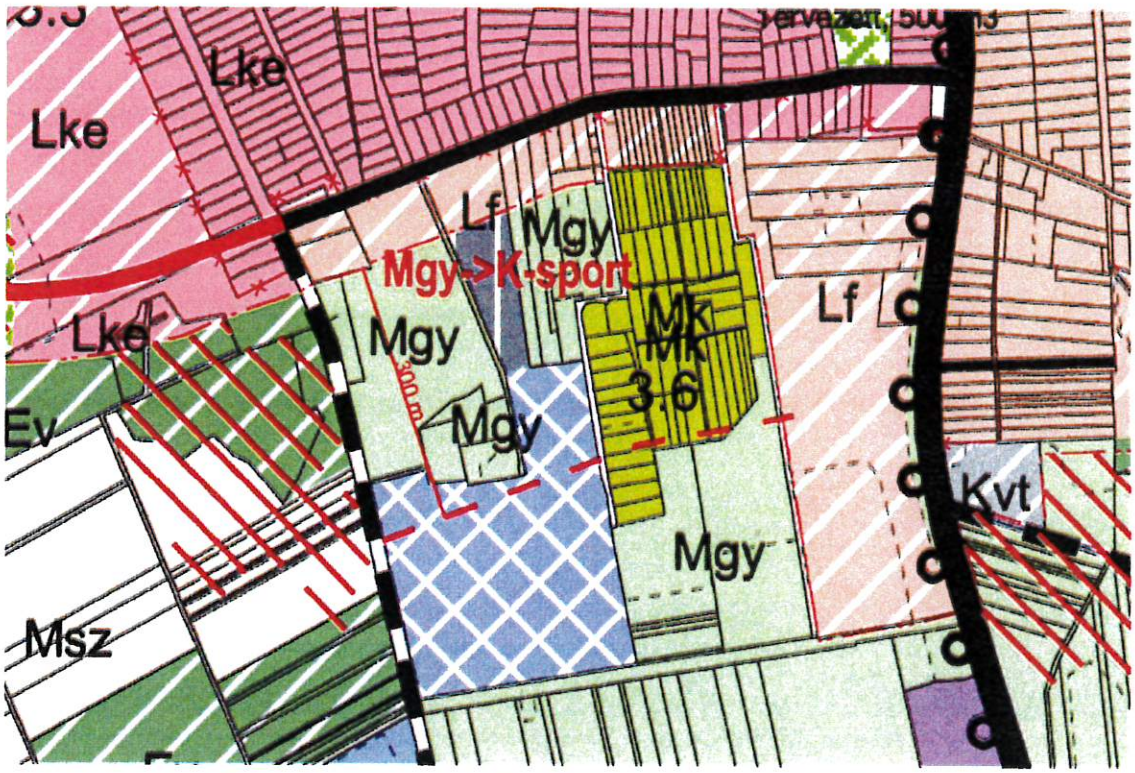
HAJDÚSÁMSON SZABÁLYOZÁSI TERV 2018. ÉVI 2 SZ. MÓDOSÍTÁSA
(A szabályozási terv „3.6" területegységre vonatkozó, tervezett változása)



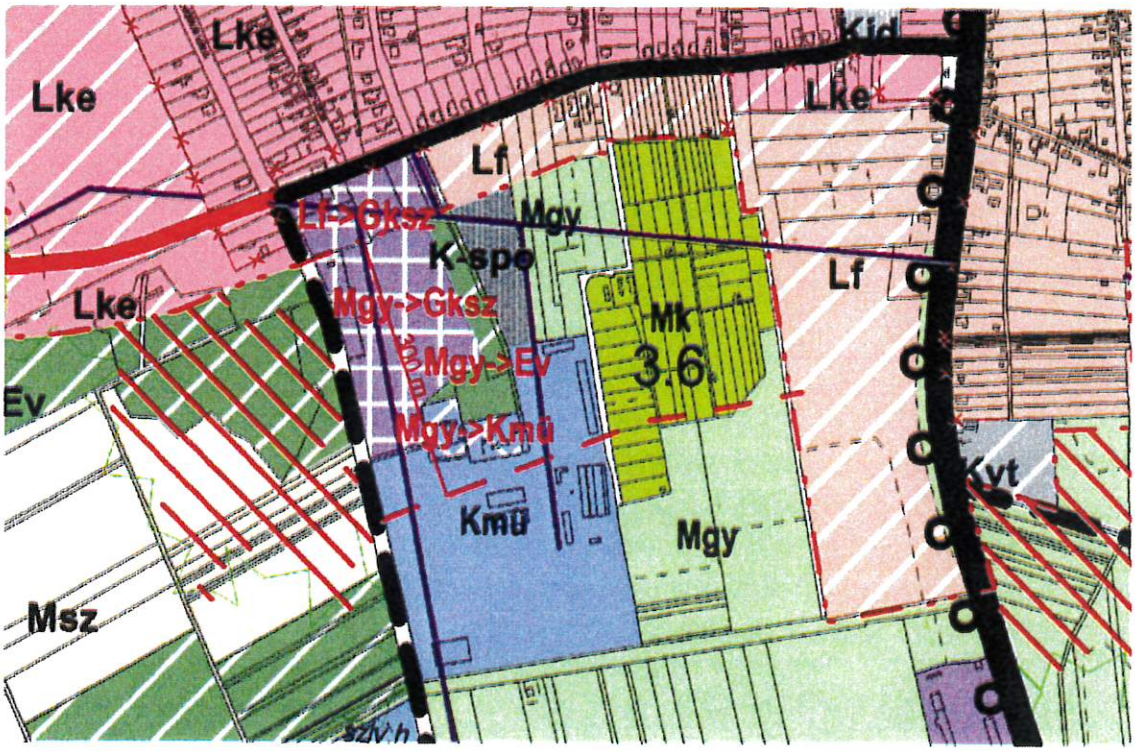
A hatályos szabályozási terv területegységre vonatkozó részlete



A szabályozási terv tervezett módosítása



Hajdúsámson hatályos Településszerkezeti tervének részlete



A településszerkezeti terv tervezett módosítása

Jegyzőkönyv

Készült: 2018. január 17. napján a Hajdúsámson Város Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Műszaki Osztályán

Tárgy: A KŐHOMLOKZAT Korlátolt Felelősségű Társaság (képviselője: Petrikovics Lajos) 4030 Debrecen, Liliom u. 4. szám és Darabos János 4251 Hajdúsámson, Széchenyi u. 3. szám alatti lakos Hajdúsámson Város Településrendezési Terv módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetése.

A KŐHOMLOKZAT Korlátolt Felelősségű Társaság (képviselője: Petrikovits Lajos) 4030 Debrecen, Liliom u. 4. szám és Darabos János 4251 Hajdúsámson, Széchenyi István u. 3. szám alatti lakos a 2017. január 20. napján kelt Településrendezési Terv módosítási kérelemmel fordultak Hajdúsámson Város Önkormányzatához, a település közigazgatási területén található 0444/36-35-34, és a 0444/27 hrsz-ú, a valóságban Hajdúsámson, Bodzás utcában és attól délre elhelyezkedő ingatlanok kérelmezők igényeinek megfelelő beépítése miatt. A fentiekben részletezett ingatlanokat magában foglaló terület a hatályos szabályozási terv szerint beépítésre szánt „Lf-5"-jelű, falusias lakóterület területfelhasználásba és „Mgy-1"-jelű, többségében gyep- legelő területfelhasználásba sorolt terület. A tervezett módosítással érintett 0444/36-35-34, és a 0444/27 hrsz-ú ingatlanok „Gksz"-jelű, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területfelhasználásba, építési övezetbe kerülnének átsorolásra. Kérelmezők az átsorolás céljaként a terület elhelyezkedéséből adódó igényeknek, fejlesztési céloknak jobban megfelelő terület-felhasználású terület kialakítását jelölték meg.
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" készíttetett a CÍVISTERV Városterv ező és Építész Iroda Betéti társasággal (képviselő: Zsemberi István vezető településtervező, 4025 Debrecen, Derék u. 245.).

A Településrendezési terv módosításának egyeztetési dokumentációja partnerségi egyeztetése - az önkormányzat településfejlesztési és településrendezési döntéseinek társadalmi megalapozása, partnerségi egyeztetéseinek szabályairól szóló 36/2013. (II. 28.) öh. sz. határozattal elfogadott szabályok szerint – megtörtént.

Hajdúsámson Város Önkormányzat Képviselő-testületének, az önkormányzat településfejlesztési és településrendezési döntéseinek társadalmi megalapozása, partnerségi egyeztetéseinek szabályairól szóló 36/2013. (II. 28.) öh. sz. határozattal elfogadott szabálya szerint:

„5). Az egyeztetésben résztvevők tájékoztatásának módja és eszközei:

b). Az Önkormányzat az a). pont szerint összeállított egyeztetési anyagot a város honlapján, és a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján meghirdeti, a város honlapján és a hirdetőtáblán mindenki számára elérhető módon közzéteszi. Véleményt mindenki nyilváníthat írásban a Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Műszaki Irodának, - Hajdúsámson, Szabadság tér 5. címezve, vagy elektronikusan a varosfejlesztes@hajdusamson.hu címen."

Az 5./b) pont pontban foglaltakra alapozva a Településrendezési terv (KŐHOMLOKZAT Korlátolt Felelősségű Társaság (képviselője: Petrikovics Lajos) 4030 Debrecen, Liliom u. 4. szám és Darabos János 4251 Hajdúsámson, Széchenyi u. 3. szám alatti lakos kérelmével összefüggő) módosításával kapcsolatos Hirdetmény kifüggesztésre került, valamint azt a Hajdúsámson Város Önkormányzat honlapján közzétettük azzal, hogy az érdekeltek és érintettek további felvilágosítást kaphatnak a Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Műszaki Osztályán. A hirdetmény kifüggesztésének időtartama: 2017. január 8. – 2018. január 17.

A településrendezési terv módosításával kapcsolatosan észrevétel nem érkezett Hivatalunkhoz.

Hajdúsámson, 2018. január 17.

Takács Lajos
ügyintéző

Államigazgatási egyeztetésekről készült összegző kimutatás.

Megkeresett államigazgatási szerv/ hatóság/ település	megkeresés átvételének időpontja	nem kíván az eljárásban résztvenni N	Az államigazgatási egyeztetés a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről szóló 314/2012.(XI. 8.) Korm. rendelet 41. § szerinti észrevétel / egyeztetői állásfoglalás
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Kormánymegbizotti Kabinet Állami Főépítésze 4026 Debrecen, Darabos u 9-11.	2018. 03.14.		HB/01-ÁF/00166-2/2018. (2018. március 29.) -a térségi tervekkel való egyezőséget a dokumentáció igazolta. -ad II. 1/a) - a szab. terveken jelölt 300 m távolság a belterületi határtól jelöli a minimális távolságot, amin belül nagyüzemi állattartó telep nem jelölhető ki. (HÉSZ 23. § 2. bek.) A területre nem vonatkozik. -ad II. 1/b). –a „védőzóna” valójában beültetési kötelezettséget jelent. -ad III. a környezeti vizsgálat eseti eldöntéséhez szükséges eljárást lefolytattuk. -ad IV. lakossági fórumot tartottunk.
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály 4025 Debrecen, Hatvan u 16.	2018. 03.14	.	HB-03-KTF/02395-2/2018. (2018. április 10.) A tervezett módosítás ellen kifogást nem emelt.
Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság Vízvédelmi és Vízgyűjtő-gazdálkodási Osztály Debrecen, Hatvan u 8-10. 4025	2018.03.29.		K000743-0009/2018. (2018. március 29.) - érzékeny felszín alatti vízbázis –nitrátérzékeny terület -sérülékeny földtani közegű vízbázisra épülő vízmű nem üzemel. -országos vízminőségvédelmi övezetet nem érint., -csapadékvizeket a helyszínen meg kell tartani - a településrendezési eszközök módosítása ellenkifogást nem emel.
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály 4028 Debrecen, Rózsahegyi u 4.	2018. 03.19	.	a megkeresésre nem nyilatkozott
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága Debrecen, Sumen u.12.	2018. 03.14.		a megkeresésre nem válaszolt
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc - biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4024 Debrecen, Kossuth u 12-14.	2018. 03.14.	.	10059-4/2018.(2018. március 21.) -földvédelmi szempontból hozzájárul, mivel művelés alól kivett ingatlanokat érint - a környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozóan nem nyilatkozott
Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 4027 Debrecen, Böszörményi ú 46-56.	2018. 03.14.		35900/1904-1/2018.ált. (2018. március 14.) -környezetvédelmi értékelés nem indokolt

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debrecen Járási Hivatala Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály 4025 Debrecen, Széchenyi u 46/b.	2018. 03.14.	.	HB/03/ÚO/345-3/2018. (2018. 03. 20.) -a tervközlekedési érdeket nem sért, a meglévő úthálózati elemek biztosítják az ingatlanok megközelítését - ellenvéleménye nincs. -a Bodzás utca rendelkezik-e min. 16 m szabályozási szélességgel? Igen.
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Hatósági Oktatási és Törvényességi Hatósági Főosztály 1364 Bp. pf: 234.			BP/1006/00099-2/2018. (2018. március 26.) -műemlékvédelmi és régészeti örökségvédelmi szempontból a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek, -a megyei hatóság véleményét is meg kell kérni: a megyei hatóság továbbította a véleménykérést.
Hajdú-Bihar megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya 4024 Debrecen, Piac u 42-48.	2018. 03.14.	.	HB-03/ÉOO//275-8/2018. (2018. március 21.) -nem érint műemléket, műemléki területet és nyilvántartott régészeti lelőhelyet. -az egybeszerkesztett tervlap régészeti lelőhelyek poligonja nem egyezik a központi nyilvántartás aktuális adataival. Kérjenek frissítést – Igen - de a tárgyi területet nem érinti. HB-03/ÉÖO/275-7/2018. (2018. március 21.) -illetékességből az ügyet átteszi a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Hatósági Oktatási és Törvényességi Hatósági Főosztály- hoz.
DMJ Város Polgármesteri Hivatal Főépítészi Iroda 4024 Debrecen, Iparkamara u. 2.	2018. 03.14.	.	a megkeresésre nem nyilatkozott
Hajdú Bihar Megyei Önkormányzat Főépítésze Debrecen, Piac u 54	2018. 03.14	.	ÖH: 180-1/2018. (2018. április 03.) - a módosítást támogatja, az ellen kifogást nem emel.

Hajdúsámson, 2018. április 19.