

Száma: HAJ/16842-22/2021.

**Előkészítők:** Varga-Magi Boglárka irodavezető,  
Marosán Andrea mb. főépítész

**Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:**  
Dr. Kiss Imre jegyző

## ELŐTERJESZTÉS

### *83/2021.(IV.30.) számú Polgármesteri határozat módosítása tárgyról*

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Polgármestere a településszerkezeti tervének és leírásának, valamint szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítását a 83/2021. (IV. 30.) számú Polgármesteri határozattal hagyta jóvá, az alábbiak szerint:

- a) 5646/3 hrsz.-ú ingatlan övezeti előírásának módosítását az előkert méret tekintetében, illetve hasonló adottságú, lakóterületek közé ékelődő gazdasági területek utcai kerítésének szabályozását,
- b) 0946/13, 0946/14, 0946/15, 0946/16, 0946/17 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti átsorolását,
- c) Hőforrás utcán lévő „Üh-1” – jelű Hétvégiházak üdülő terület építési övezetének átsorolását „Üü” jelű, üdülőházas üdülő övezetbe, valamint Fürdő utca – Görbeházi utcát összekötő (volt Téglagyár területét is érintő) új feltárási út kiszabályozását,
- d) külterület, 0110/37 hrsz.-ú ingatlan „Msz-1”-jelű mezőgazdasági övezetéből „Kmü-1”-jelű mezőgazdasági üzemi, beépítésre szánt különleges építési övezetbe. A módosítást a Képviselő-testület gazdaságfejlesztő beruházás érdekében támogatja.
- e) Hunyadi utca 17. sz. alatti 89 hrsz.-ú ingatlant is érintő, Deák F. u. – Gábor Á. u. – Báthori u. – Hunyadi J. u. által határolt tömb építési övezeti előírásának módosítását, továbbá a 6156/20 hrsz.-ú ingatlan nyugati oldalán szabályozott, telken belüli beültetési kötelezettség megszüntetését.
- f) 6156/22 és 6156/23 hrsz.-ú ingatlanok iparterületté történő övezeti átsorolását,
- g) 0121/19 hrsz.-ú ingatlan falusias lakóövezetté történő módosítását, és a nyugati ipari területre vonatkozó építési övezeti beépítési feltételeinek módosítását.

Az e) pont szerinti a Hunyadi u. 17. szám alatti ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközök módosításának költségeit a kérelmező akként téríti meg, hogy a tárgyi ingatlanon megépülő egy db összkomfortos lakást az önkormányzat tulajdonába ad. Amennyiben a felek által meghatározott határidőig a lakás önkormányzati tulajdonba adása nem történik meg, úgy a kérelmező a megkötendő szerződésben kötelezettséget vállal a teljes önkormányzati közreműködés megfizetésére.

Hajdúnánás Városi Önkormányzat által kezdeményezett módosítási díj összegét, mely 2.200.000,- Ft+ÁFA, az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodással kapcsolatos feladatok terhére kerül megfinanszírozásra.

A döntés elfogadást követően lakossági megkeresés érkezett Hajdúnánás Városi Önkormányzat Városfejlesztési és Üzemeltetési Iroda részére, mely az e) pont szerinti módosítással kapcsolatos kifogással élt, miszerint a Hunyadi utca 17. sz. alatti 89 hrsz.-ú ingatlant is érintő, Deák F. u. – Gábor Á. u. – Báthori u. – Hunyadi J. u. által határolt tömb építési övezeti előírásának módosítása során a jelenleg szabályozott 4,5 m megengedett legnagyobb épületmagasság, 6,5 m-re módosulna.

**A beadványban szereplő szakmai, és lakossági indokokat figyelembevéve a Hunyadi utca 17. sz. alatti 89 hrsz.-ú ingatlant is érintő, Deák F. u. – Gábor Á. u. – Báthori u. – Hunyadi J. u. által határolt tömb építési övezeti előírásának módosítását nem kívánja megvalósítani.**

Hajdúnánás város hatályos településrendezési eszközeivel [településszerkezeti terv és leírása, helyi építési szabályzat (továbbiakban HÉSZ) és szabályozási tervek] kapcsolatosan újabb lakossági kérelem érkezett, ami miatt újabb módosítás vált szükségessé, az alábbi beavatkozási terület tekintetében:

### **1. Csige László, a X-System Zrt. ügyvezetőjének kezdeményezése:**

A Hajdúnánás, Mártírok útja 10. szám alatti, 2822 helyrajzi számú ingatlanon kereskedelmi rendeltetésű beruházás megvalósítása érdekében a „Vt-2x”-jelű építési övezet módosítását kezdeményezte a zöldfelületi arány és a beépíthetőség vonatkozásban.

A módosítás során az érintett építési övezet jelenleg előírt megengedett legnagyobb beépíthetősége 60%-ra nő, míg az előírt legkisebb zöldterület aránya 20%-ra csökken. Megvizsgálandó, a hátsó kert jelenleg szabályozott mértékének csökkenthetősége is.

A módosítás eljárásának gyorsítása érdekében szükséges a tervezési területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani, így a véleményezés a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§ (6) bekezdés szerinti tárgyalásos eljárásban kerülne lefolytatásra. Ezen fejlesztés megvalósítását a GINOP Plusz-1.2.1-21 - A mikro-, kis- és középvállalkozások modern üzleti és termelési kihívásokhoz való alkalmazkodását segítő fejlesztések c. pályázati támogatás, és önerős forrás biztosításából valósul meg.

A településtervezési feladatok ellátására az önkormányzat az CÍVISTERV Várostervező és Építész Iroda Betéti Társaságtól kért és kapott árajánlatot (Kelt: 2021. június 9.). Hajdúnánás város, jelen előterjesztésben részletezett településrendezési eszközeinek módosítására:

1. kezdeményezett módosítás: 800.000,- Ft + ÁFA

A fentiekben részletezett településrendezési eszközök módosításainak tervezési díját a kérelmező fizeti meg, mely kapcsán az önkormányzat településrendezési szerződést köt a kérelmezővel.

A 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 a 83/2021.(IV.30.) számú Polgármesteri határozat e) pontját az alábbiak szerint módosítja:

A Hajdúnánás, Hunyadi utca 17. sz. alatti 89 hrsz.-ú ingatlant is érintő, Deák F. u. – Gábor Á. u. – Báthori u. – Hunyadi J. u. által határolt tömb építési övezeti előírásának módosítását nem támogatja.

**A Hajdúnánás Városi Önkormányzat által kezdeményezett módosítási díj összege 1.200.000,- Ft+ÁFA összegre módosul, mely az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodással kapcsolatos feladatok terhére kerül megfinanszírozásra.**

- II. Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 83/2021.(IV.30.) számú Polgármesteri határozatot az alábbiak szerint kiegészíti, és kezdeményezi:

Hajdúnánás város Helyi Építési Szabályzatának „Vt-2x”-jelű építési övezetre vonatkozó előírásának módosítása a 2822 Hrsz-ú ingatlanon tervezett kereskedelmi létesítmény elhelyezhetősége érdekében, továbbá a beruházással érintett területet „kiemelt fejlesztési területté” nyilvánítja (térképi melléklet szerint).

Fejlesztési forrás: GINOP Plusz-1.2.1-21 - A mikro-, kis- és középvállalkozások modern üzleti és termelési kihívásokhoz való alkalmazkodását segítő fejlesztések c. pályázat, és önerő biztosítása

A polgármester a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodik, intézkedik a településtervezővel történő szerződés megkötéséről.

**Felelős:** Szólláth Tibor polgármester

**Határidő:** 2021. június 30.

Hajdúnánás, 2021. június 16.

**Szólláth Tibor**  
polgármester