

Száma: HAJ/9315-7/2024.

Előkészítők: Marosán Andrea megbízott
önkormányzati főépítész

Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Dr. Kiss Imre jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Hajdúnánás város településszerkezeti terv és annak leírásának, valamint a helyi építési szabályzatának és szabályozási terveinek 2024. évi M1. számú módosításáról

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. § (1) bekezdése alapján a települési önkormányzat építésügyi feladata a településrendezési feladatkör ellátása, melyet a helyi építési szabályzat, valamint a településrendezési tervek elkészíttetésével, elfogadásával lát el.

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 6/2021. (I. 20.) számú Képviselő-testületi Határozattal és a 32/2020. (XII. 18.) Önkormányzati Rendelettel hagyta jóvá a város közigazgatási területére vonatkozó településszerkezeti tervét és leírását, valamint a helyi építési szabályzatát és szabályozási terveit (továbbiakban: településrendezési eszközök). A jóváhagyott településrendezési eszközök újabb módosítása indokolt főként lakossági kérelmek teljesítése érdekében az alábbiak szerint:

1. Farm-95 Kft., képviseli: Hadai Endre tulajdonos-ügyvezető (4080 Hajdúnánás, Gábor Áron u. 32.) kérelme:



részeként.

A településrendezési eszközök módosítása során, a szabályozási tervben „Msz-1”-jelű mezőgazdasági övezetbe sorolt 045/18 hrsz-ú, mintegy 4835 m² nagyságú terület (kék nyíl) „Kmü-1”-jelű mezőgazdasági üzemi építési övezethez történő hozzácsatolása kezdeményezett.

A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölését jelenti, így a vonatkozó külön jogszabályi feltételek betartását is igazolni kell, az elkészítendő dokumentáció részeként. (Az új beépítésre szánt terület 25%-ának megfelelő nagyságú erdőövezet kijelölése szükséges, ugyancsak a településrendezési eszközök módosításának

2. Magyar Közút Nonprofit Zrt. (1024 Budapest, Fényes Elek u. 7.-13.) kérelme:



A Magyar Közút Nonprofit Zrt. rendezni kívánja a tulajdonában lévő 01063 hrsz.-ú országos közút nyomvonalát. A valóságos nyomvonal nem azonos a rendezési terven feltüntetett nyomvonallal, ezért -, mint az érinett 3323. j. Balmazújváros-Hajdúnánás összekötő út kezelője, illetve fenntartója – az összekötő út 23+075-23+295 km szelvények közötti szakasz környezetében található Hajdúnánás, 01044/2, 01044/4, 01063/2, 01063/4, 01064 hrsz.-ú ingatlanok rendezését is vállalja.

Előzmény: 184/2023. (VI.25.), 247/2023. (IX.28.), 248/2023. (IX.28.) számú Képviselő-testületi Határozatok.

3. Béke Mg. Szövetkezet, képviseli: Zágonyiné Szabó Zsófia elnök (Hajdúnánás, Dorogi u. 19.) kérelme:

A Hajdúnánás, 0991/60 hrsz.-ú Béke Mg. Szövetkezet tulajdonában lévő ingatlan nyugati szélén, a szabályozási terven kijelölt „*Telken belüli védőzöld- beültetési kötelezettséggel*” kijelölt terület beépíthetőségének lehetővé tételét kezdeményezi a kérelmező. Az ingatlanon mintegy 30x60 m tároló épület elhelyezésére szeretne lehetőséget teremteni a jövőben.



Hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv javasolt módosítása

A védő zöldterület kijelölése, a Balmazújváros úton szabályozott ipari gazdasági övezet hatásaitól hivatott megvédeni, a Strand- és Gyógyfürdő területtől déli irányban elhatározott idegenforgalmi és sportolási célú területeket.

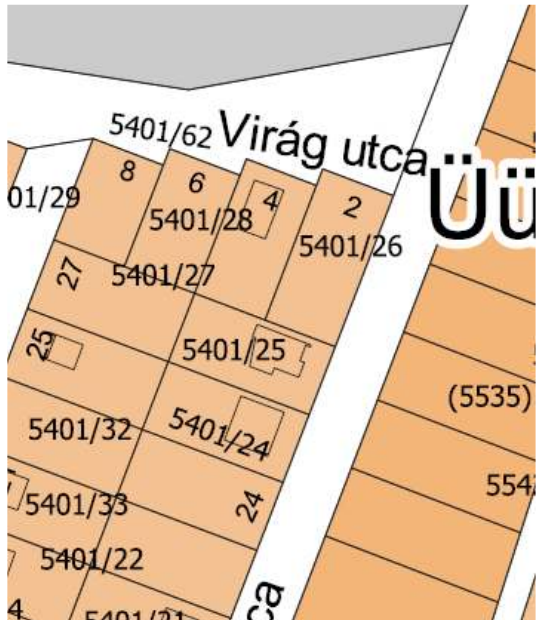
A hatályos szabályozási terv, a közeli strand és gyógyfürdő, a szomszédos tervezett üdülőterületek, sportterületek védelme érdekében, a meglévő major területére, ahol szarvasmarha tartást is folytatnak, gazdasági területen belüli védőzónát jelöl ki. Ezen kívül olyan „Kid-mű” -jelű építési övezet is kijelölésre került, ahol az idegenforgalomhoz is

kapcsolódó, bemutató jellegű hagyományos állattartás (állatok bemutatása) is folyik, szigorúbb környezetvédelmi feltételek mellett.

- A szabályozási terv javasolt módosítása, a Balmazújvárosi útról (terület déli oldalán bevezető) gazdasági területen belüli magánúttól délre elhelyezkedő területet „Gksz”-jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetbe sorolja át, a jelenlegi ipari gazdasági építési övezetből.
- További változás, hogy a „Kid-mű” építési övezetbe sorolt terület és iparterület között korábban kijelölt telken belüli védőterület áthelyezésre kerül, a terület északi szélére. Oda, ahol valóban a tőle északi irányban elhelyezkedő üdülőterületeket hivatott védeni.
- A „Kid-mű” terület és a keleti szomszédságában lévő „Gip-1” terület közötti övezethatár keleti irányban elmozdításra kerül, annak érdekében, hogy a majdani telekalakítás a meglévő épületek figyelembe vételével, végrehajtható legyen.

A módosítása javaslat nem csökkenti a szomszédos üdülőterület elvárt védelmét, de jobban figyelembe veszi a gazdasági területek hasznosíthatóságát.

4. **Kovács Imre és Kovács Imréné (3765 Tornaszentandrás, Szabadság út 44.), Vattay Béla és Vattay Béláné (3780 Edelény, Tomori Pál u. 2/b.) kérelme:**



a) Hajdúnánás Virág utca 6. és 8. szám alatti ingatlanokat érintően (5401/28, 5401/29 hrsz.), és annak környezetére szabályozott „Üh-1” - jelű építési övezet megengedett legnagyobb épületmagasságának módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő, magasabb értékre (javaslatuk szerint a jelenleg meghatározott maximális épületmagasság értékét: 3,0 méterről 5,0 méterre) emelni.

b) A HÉSZ szabályozását szükséges továbbá kiegészíteni az üdülőterületek építési övezeti előírásához tartozó, építési telekre meghatározandó legkisebb zöldfelület mértékét.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (továbbiakban: Korm.r.) 66.§ (1) pontjára, a településterv módosításának egyeztetése általános eljárásrendben történik.

Az egyes módosítási pontokra árajánlatot kértünk és kaptunk a CÍVISTERV Várostervező és Építész Iroda Betéti Társaságtól, ügyvezető és vezető településtervező: Zsemberi István (4025 Debrecen, Sándor köz 26.-28.) az alábbiak szerint:

- | | |
|---------------------|--------------------|
| 1. módosítási pont: | 1.200.000.- Ft+ÁFA |
| 2. módosítási pont: | 500.000.- Ft+ÁFA |
| 3. módosítási pont: | 1.200.000.- Ft+ÁFA |
| 4. módosítási pont: | 400.000.- Ft+ÁFA |

A kérelmezők írásban nyilatkozatot tettek, hogy a településrendezési eszközök módosításának rájuk eső tervezési díját megfizetik.

Az előterjesztésben foglaltak alapján kérem, hogy a településrendezési eszközök határozat-tervezet szerinti módosításának megindítására vonatkozó javaslatomat elfogadni szíveskedjen.

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:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megismerte és megtárgyalta Hajdúnánás településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában benyújtott telepítési tanulmánytervet és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. törvény 6. § (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva dönt Hajdúnánás város településrendezési eszközeinek 2024. évi M1. számú módosításának előkészítéséről az alábbiak szerint:

A 6/2021. (I. 20.) számú Képviselő-testületi Határozattal elfogadott településszerkezeti tervének és leírásának, valamint Hajdúnánás Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 32/2020. (XII. 18.) Önkormányzati Rendeletével megállapított helyi építési szabályzat 2024. évi M1 számú módosításának előkészítését támogatja, az alábbi beavatkozások tekintetében:

1. Farm-95 Kft., képviseli: Hadai Endre tulajdonos-ügyvezető (4080 Hajdúnánás, Gábor Áron u. 32.) kérelme alapján a Hajdúnánás, 045/18 hrsz.-ú ingatlant érintő övezeti átsorolását („Msz-1”--- „Kmü-1)
2. Magyar Közút Nonprofit Zrt. (1024 Budapest, Fényes Elek u. 7.-13.) kérelme alapján a 01063 hrsz.-ú országos közút nyomvonalának módosítása és az érintett, környező ingatlanok rendezését.
3. Béke Mg. Szövetkezet, képviseli: Zágonyiné Szabó Zsófia elnök (Hajdúnánás, Dorogi u. 19.) kérelme alapján a Hajdúnánás, 0991/60 hrsz.-ú ingatlanon az ott szabályozott „Telken belüli védőzöld-beültetési kötelezettséggel” terhelt ingatlanrész beépíthetőségének megteremtését.
4.
 - a) Kovács Imre és Kovács Imréné (3765 Tornaszentandrás, Szabadság út 44.), Vattay Béla és Vattay Béláné (3780 Edelény, Tomori Pál u. 2/b.) kérelme alapján a Hajdúnánás Virág utca 6. és 8. szám alatti ingatlanokat érintően (5401/28, 5401/29 hrsz.), és annak környezetére szabályozott „Üh-1” -jelű építési övezet megengedett legnagyobb épületmagasságának módosítását.
 - b) A helyi építési szabályozásban (HÉSZ) az üdülőterületek építési övezeti előírásához tartozó, építési telekre meghatározandó legkisebb zöldfelület mértékének szabályozását.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, illetve arra, hogy a kérelmezőket tájékoztassa a Képviselő-testület döntéséről.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: Településrendezési eszközök módosításának megindításához szükséges dokumentációk elkészítésére - a tervezési szerződéskötésétől számított 2 hónap

Hajdúnánás, 2024. május 22.

Szólláth Tibor
polgármester