

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: Kiss Attila polgármester

Tárgy: Hajdúböszörmény város szerkezeti és szabályozási terve módosításainak előkészítése három területi egységre vonatkozóan

Ügyintéző: Tóth Sándor települési főépítész

Iktatószám: 1552-...../2019

Melléklet:

Feladatot jelent: Tóth Sándor települési főépítész

Véleményező bizottság,
Gazdasági, Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Jogi, Ügyrendi és Összeférhetetlenségi Bizottság
Pénzügyi, Ellenőrző és Mezőgazdasági Bizottság

Bizottsági elnök:
Bertalan János
Dr. Nagy Imre
Kovács Attila Károly

Egyéb véleményező szerv: -

Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja: 2019.09.18.

Törvényességi ellenőrzést végezte:

Dr. Szathmári Anita *aljegyző*

Látta: Koláné Dr. Markó Judit *jegyző*

Egyéb meghívottak: -

2019.09.19.



NYILVÁNOS ÜLÉS / ZÁRT ÜLÉS



Hajdúböszörmény Város
POLGÁRMESTERÉTŐL
4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1.
(52) 563-200 Fax: (52) 563-296
www.hajduboszormeny.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

Hajdúböszörmény Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ) és annak mellékletét képező szabályozási terveket Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a többször módosított 16/2008. (III. 18.) Önk. rendelettel hagyta jóvá. Hajdúböszörmény Város szabályozási tervét és helyi építési szabályzatát, valamint a településszerkezeti tervet érintő módosításokra a településpolitikai célok megvalósítása érdekében megfelelő időben intézkedést kell tenni.

A korábbi időszakban megvalósításra tervezett, - és a város gazdasági életében szerepet vállaló vállalkozások által tervezett - fejlesztési célok megvalósíthatósága érdekében szükségessé vált több területi egységre a HÉSZ és a szabályozási tervek módosítása. Az előterjesztéssel (építési előírások, szabályozási tervek módosításával) elérni kívánt célok - település politikai célok - meghatározásához, és ennek megfelelően a módosítások folyamatának elindításához Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének a döntése szükséges.

1. Kunkli Imre hajdúböszörményi lakos, a Timpanon Terv Bt. (4220 Hajdúböszörmény, Kórház tér 7.) képviselője azzal kereste meg Hajdúböszörmény Város Önkormányzatát, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló, 4220 Hajdúböszörmény, 4549/18 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 4693 m² nagyságú, valamint a 4220 Hajdúböszörmény, 4549/21 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű, 9016 m² nagyságú, a természetben a 35-ös főút mellett fekvő ingatlanokból mintegy 4169 m² nagyságú területet szeretne megvásárolni telephelye bővítése céljából.

A kérelem tárgyát képező ingatlanrészek, illetve ingatlanok vásárlását telekalakítási eljárás lefolytatását követően lehet megvalósítani.

A Hajdúböszörmény 4549/21 hrsz-ú ingatlanból a telekalakítási eljárás lefolytatásának eredményeként leválasztásra kerülne az a nyúlvány rész, amely a kérelmező telephelye mellett húzódik. Ennek nagysága az előzetes mérések szerint 1017 m².

A Hajdúböszörmény 4549/18 hrsz-ú ingatlanból a telekalakítási eljárás lefolytatását követően az előzetes mérések szerint 3152 m² nagyságú területet lehetne értékesíteni.

A telekalakításokat azonban nem lehet megvalósítani a HÉSZ jelenlegi szabályai szerint. Az értékesítendő terület zöld területként van nyilvántartva. Értékesítéséhez szükséges a településszerkezeti terv és HÉSZ módosítása.

A terv kidolgozására háromoldalú településtervezési szerződést kell megkötni, mely szerint a megrendelő az Önkormányzat, a cél megvalósítója a kérelmező - akinek érdekében áll a cél megvalósítása, és aki a HÉSZ módosítás költségeit viseli - és a harmadik fél pedig a megbízott tervező. A szerződés megkötésére - és továbbtervezésre azonban - csak telepítési

tanulmányterv Képviselő-testület által történő jóváhagyását követően kerülhet sor. Lakossági fórumnak kell megelőznie az elkészített tanulmányterv előterjesztését.

Az előzetes terv, azaz a telepítési tanulmányterv elkészíttetése a kérelmező feladata és annak költségei is őt terhelik. Az általa megbízott telepítési tanulmánytervet készítő tervezőnek megfelelő településtervezési jogosultsággal kell rendelkeznie.

2. Török Antal (4220 Hajdúböszörmény, Szilassy J. u. 41.) és Gergely Angéla (4220 Hajdúböszörmény, Újfehértói u. 101.) a Hajdúböszörmény 0163/46 hrsz-ú és a 0163/45 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan (a valóságban a Zabos kertben, a Beke A. utcában levő ingatlanok) kérelmezték, hogy Hajdúböszörmény Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) sajátítsa ki tervezett utcanyitással érintett ingatlanait, vagy a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítása történjen meg akként, hogy a kötelező érvényű utcaszabályozás az érintett ingatlanok vonatkozásában szűnjön meg. Ennek értelmében az ingatlanok újra forgalomképesek lesznek, valamint szabadon - természetesen a HÉSZ szabályainak betartása mellett - beépíthetővé válnak.

Szakmai, és vezetői szintű egyeztetések eredményeképpen javasoljuk, hogy az Önkormányzat döntsön a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosításáról akként, hogy a kötelező érvényű utcaszabályozás az érintett ingatlanok vonatkozásában szűnjön meg. Ennek értelmében az ingatlanok újra forgalomképesek lesznek, valamint szabadon - természetesen a HÉSZ szabályainak betartása mellett – beépíthetővé válnak. Az előzetes tájékozódás szerint a tárgyi szabályozási tervmódosítás végrehajtása kb. bruttó 750-850 e Ft költséget jelent.

3. A Hajdúböszörmény 5920, 5922, 5923 és 5924 hrsz. alatti (Kálvin téri és Arany János utcai) önkormányzati tulajdonú ingatlanokra vonatkozóan a China és Társa Építész Iroda Kft. koncepciójaként készült egy magas színvonalú tanulmányterv – beépítési terv és társasházak terve. Mind településképi megjelenésben, építészeti színvonalban, telek- és területhasználatban példamutató tervként. Az ingatlanok értékesítéséhez feltételként elvárt a terve utcaképi megjelenésének, a tervezett beépítésnek a megtartása. Egyedül a lakás alaprajzok, illetve az épület belső kialakítása változhat.

A tervezett Kálvin téri társasház épületrészben 6 db lakás, 2 db üzlethelyiség és 5 db garázs, amíg az Arany János utcai épületrészben 9 db lakás, 1 db iroda és 8 db garázs kialakítására kerülne sor a terv szerint. Ez az rendeltetési egység szám a jelenleg hatályban levő szabályozási tervi előírások szerint építhető rendeltetési egység számnál magasabb. Mivel a tanulmánytervben tervezett intenzív, belvárosi karakterű beépítést mutat kedvező telekhasználattal, és intenzív zöldfelület biztosításával (emellett mélygarázs építése nélkül biztosítja épületben és telken belül az összes előírt gépjárműelhelyezést), indokolt a lehető legkedvezőbb értékesítési paraméterek elérése érdekében is HÉSZ módosítása. A HÉSZ módosítása a Kálvin tér - Korpona utca - Arany János utca - Kossuth utca által körülhatárolt tömböt érintené. A módosítás célja Hajdúböszörmény egyik legfrekvenciáltabb belvárosi telektömbje megfelelő intenzitású és színvonalú beépíthetőségének a biztosítása, együtt kezelve az intézményi, kereskedelmi, vendéglátó területekkel tömbön belül, a létesíthető rendeltetési egységek számának növelése, a településképi védelem szempontjainak kiemelt figyelembe vételével. Az előzetes tájékozódás szerint a tárgyi szabályozási tervmódosítás végrehajtása kb. bruttó 800-900 e Ft költséget jelent.

A tárgyi szabályozási tervmódosítások folyamatának elindításához az Önkormányzat Képviselő-testületének döntése szükséges.

Az előterjesztésben foglaltak alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fenti előterjesztés figyelembevételével, annak elfogadásáról szíveskedjen döntését meghozni. A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Határozati javaslat

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (1) és (2) bekezdése, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 15. § (1) bekezdése alapján megtárgyalta a „Hajdúböszörmény város szerkezeti és szabályozási terve módosításainak előkészítése három területi egységre vonatkozóan” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

1. A képviselő-testület hozzájárul Kunkli Imre hajdúböszörményi lakos, a Timpanon Terv Bt. (4220 Hajdúböszörmény, Kórház tér 7.) képviselője által kérelmezett telekvásárlás megvalósítása érdekében szükséges településrendezési tervmódosítás folyamatának megindításához, feltételeken, a következők szerint:

Hajdúböszörmény város szerkezeti és szabályozási terve módosításának folyamata megindítható a Hajdúböszörmény belterületén határához meglevő 01252/46 hrsz. alatti ingatlanokat is tartalmazó területi egységre vonatkozóan, gazdasági célú felhasználás érdekében telepítési tanulmányterv elkészítésével, melynek értékelése alapján dönt a Képviselő-testület a továbbtervezésre vonatkozóan. A tanulmánytervet lakossági fórumon is be kell mutatni az érintettek, illetve a lakosság számára. Az előzetes terv, azaz a telepítési tanulmányterv elkészítése a kérelmező feladata és annak költségei is őt terhelik.

A területre vonatkozó tervezési költségeket az önkormányzat nem biztosítja, az a módosítást kezdeményező - akinek érdekében áll a szabályozási terv módosításával elérendő cél megvalósítása -, illetve kérelmező kötelezettsége.

Határidő: 2019. október 3.

Felelős: Tóth Sándor települési főépítész

kérelmező tájékoztatása a döntésről
tájékoztatás megadásáért

2. A képviselő-testület hozzájárul ahhoz, hogy a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítása folyamata megindítható a Zabos kertben a Beke A. utcai 0163/46 hrsz-ú és a 0163/45 hrsz-ú ingatlanokat is magában foglaló telektömbre vonatkozóan akként, hogy a kötelező érvényű utcaszabályozás az érintett ingatlanok vonatkozásában szűnjön meg. A módosításra vonatkozó tervezési költség a Képviselő-testület bruttó 800 e Ft-ot biztosít a 2019. évi költségvetése terhére.

Határidő: 2019. október 3.

Felelős: Tóth Sándor települési főépítész

kérelmező tájékoztatása a döntésről
tervezési folyamat elindítása
tájékoztatás megadásáért
tervezési folyamat elindításáért

3. A Képviselő-testület hozzájárul a HÉSZ módosítás folyamatának megindításához a Kálvin tér - Korpona utca - Arany János utca - Kossuth utca által körülhatárolt telektömbre vonatkozóan. A módosítás célja Hajdúböszörmény egyik legfrekvenciáltabb belvárosi telektömbje megfelelő intenzitású és színvonalú beépíthetőségének a biztosítása, együtt kezelve az intézményi, kereskedelmi, vendéglátó területekkel tömbön belül, a létesíthető rendeltetési egységek számának növelése, a településkép védelem szempontjainak kiemelt figyelembe vételével. A módosításra vonatkozó tervezési költségre a Képviselő-testület bruttó 850 e Ft-ot biztosít a 2019. évi költségvetése terhére.

Határidő: 2019. október 3.

Felelős: Tóth Sándor települési főépítész

kérelmező tájékoztatása a döntésről
tervezési folyamat elindítása
tájékoztatás megadásáért
tervezési folyamat elindításáért

Hajdúböszörmény, 2019. szeptember 18.



Kiss Attila
polgármester