

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: Kiss Attila polgármester

Tárgy: Hajdúböszörmény város szerkezeti és szabályozási terve módosításának előkészítése
Kisböszörmény településrészén belül meglevő gazdasági, kereskedelmi területi egységre
vonatkozóan

Ügyintéző: Tóth Sándor települési főépítész

Iktatószám: 528 -...../2021.

Melléklet: A TÖMB 2002 Kft. kérelme

Feladatot jelent: Tóth Sándor települési főépítész

Véleményező bizottság,
Gazdasági, Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Jogi, Ügyrendi és Összeférhetlenségi Bizottság

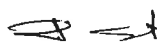
Bizottsági elnök:
Bertalan János
Leleszné Sveda Klára

Egyéb véleményező szerv: -

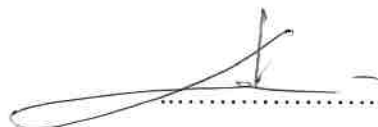
Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja: 2021.10.20.

Törvényességi ellenőrzést végezte:

Dr. Szathmári Anita *aljegyző*

 2021.10.21...

Látta: Koláné Dr. Markó Judit *jegyző*



Egyéb meghívottak: -

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.

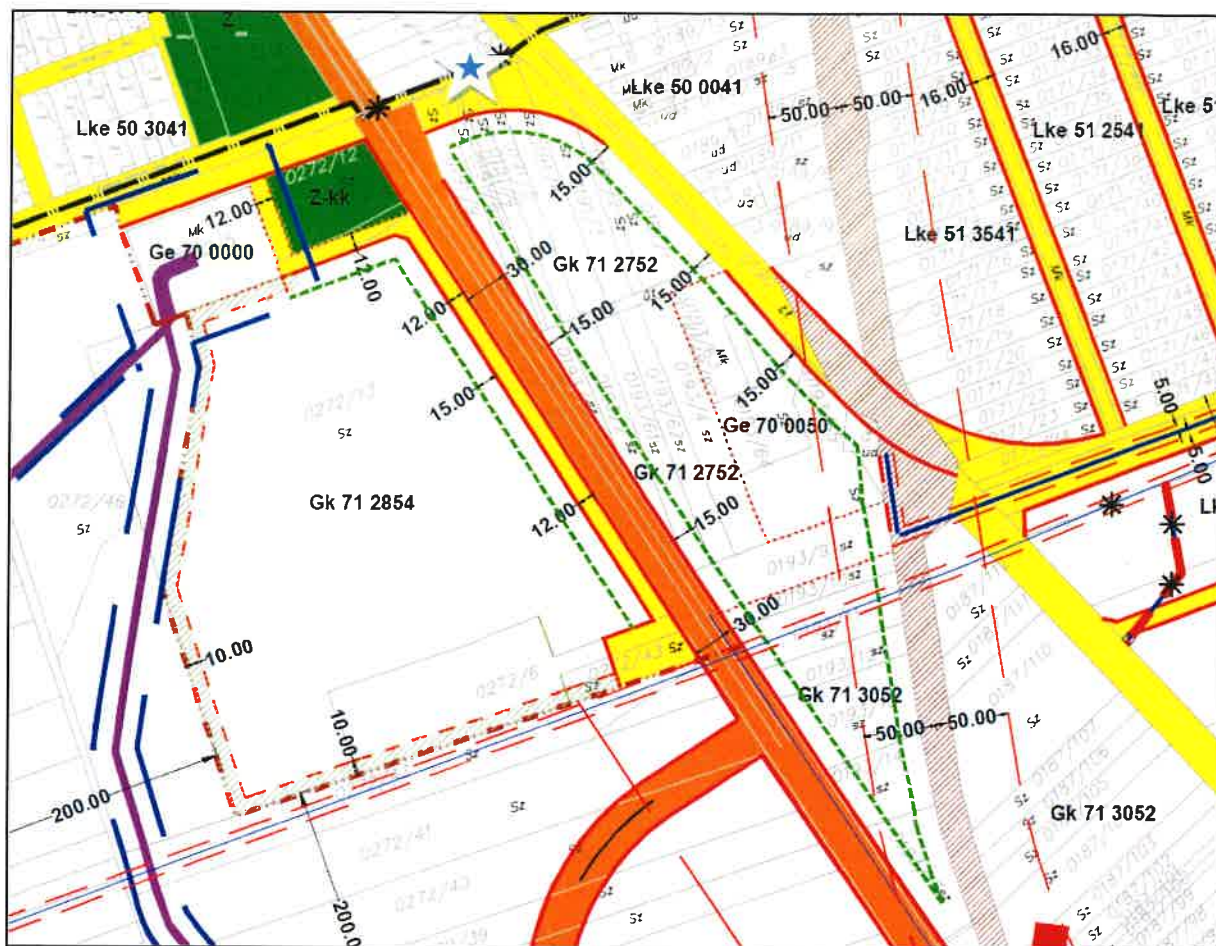
A korábbi időszakban megvalósításra tervezett, - és a város gazdasági életében szerepet vállaló vállalkozások által tervezett - fejlesztési célok megvalósíthatósága érdekében szükségessé vált több területi egységre a HÉSZ és a szabályozási tervek módosítása. Az előterjesztéssel (építési előírások, szabályozási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

Török Imre, mint a TÖMB 2002 Kft. ügyvezetője kérelemmel fordult Hajdúböszörmény Város Önkormányzatához, az alábbiak szerint:

A TÖMB 2002 Kft. tulajdonában lévő Hajdúböszörmény, 0191/4, 0191/5 és 0191/6 hrsz-ú ingatlanokat érinti a jelenleg hatályos Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervéről szóló rendelet alapján egy elkerülő út kiépítésének kötelező érvényű szabályozása. A 35. sz. főút és a Külső-Debreceni út közötti területek nagy részén - gazdasági övezeti besorolással - a kérelmező cégen kívül is már évek óta működnek vállalkozások. Tudomásuk szerint a még be nem épített ingatlanok esetében az útlejegyzés kötelező érvénye már több befektetői elképzelést hiúsított meg, hiszen elég nagy területet kellene elvenni az út kialakítására. Sajnos a 2008. évben elfogadott szabályozásból egy apró előrelépés sem valósult meg, hiszen a területek kisajátítása, a közművek kiváltása, a közlekedési csomópont kialakítása olyan összegeket emésztene föl, melyet a mai gazdasági helyzetben sem az állam, sem az önkormányzat nem tud felvállalni. Fentiek alapján a TÖMB 2002 Kft. ügyvezetője fejlesztési elképzeléseik megvalósításához kérte, hogy a felsorolt ingatlanokat érintő kötelező szabályozást törölni szíveskedjenek.

Főépítész véleménye: A kérelmező a tárgyi területi egységre több mint két évtizedes korlátozó szabályozási elemek törlését kéri. Tény, hogy a 2008. évben elfogadott, és azóta hatályos szabályozásból a tervezett közlekedési területek megvalósítása meg sem kezdődött. A terület utóbbi időkben látható intenzív fejlesztését korlátozza. A kérelem indokolt, és támogatásra javasolt – megjegyezve azt, hogy a szabályozási tervmódosítást a teljes gazdasági terület teletkömbjére kell elvégezni.

A terület jelenleg hatályos szabályozási terve - kivonat:



A Hrsz.: 0191/4, 0191/5 és 0191/6 alatti ingatlanokat is érintő korlátozó szabályozási elem

A Hrsz.: 0191/4, 0191/5 és 0191/6 alatti ingatlanokat is tartalmazó Kisböszörmény településrészen belüli gazdasági, kereskedelmi területi egységre vonatkozóan, gazdasági célú fejlesztés érdekében a következők az elképzelések: az érintett terület megfelelő intenzitással beépíthető és fejlesztésre alkalmas legyen a megfelelő paraméterek és övezeti kódok felülvizsgálatával ; a tervezett, de meg nem valósult II. rendű közlekedési területek közül, melyek a gazdasági terület beépíthető ingatlanaira korlátozást jelentenek kerüljenek megszüntetésre.

Mindezek alapján szükséges a településszerkezeti terv és a HÉSZ módosítása.

A tárgyi ingatlant is tartalmazó területi egységre a módosított terv (HÉSZ) kidolgozására háromoldalú településtervezési szerződést kell megkötöni, mely szerint a megrendelő az Önkormányzat, a cél megvalósítója a kérelmező - akinek érdekében áll a cél megvalósítása, és aki a HÉSZ módosítás költségeit viseli - a harmadik fél pedig a megbízott tervező.

A szerződés megkötésére - és továbbtervezésre azonban - csak telepítési tanulmányterv Képviselő-testület által történő jóváhagyását követően kerülhet sor.

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.

A kért módosítás végrehajtásának támogatása a Képviselő-testület részéről a fejlesztési célok elérése érdekében javasolható. A tárgyi szabályozási tervmódosítás 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 módosításának előkészítése Kisböszörmény településrészén belül meglevő gazdasági, kereskedelmi területi egységre vonatkozóan*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

A képviselő-testület hozzájárul a TÖMB 2002 Kft. (4220 Hajdúböszörmény, Polgári u. 13.) képviselője által kérelmezett településrendezési tervmódosítás folyamatának megindításához, feltételeken, a következők szerint:

Hajdúböszörmény város szabályozási terve módosításának folyamata megindítható telepítési tanulmányterv elkészítésével a Kisböszörmény településrészén belüli gazdasági, kereskedelmi területi egységre vonatkozóan, gazdasági célú fejlesztés érdekében a következők szerint: az érintett terület megfelelő intenzitással beépíthető és fejlesztésre alkalmas legyen a megfelelő paraméterek és övezeti kódok felülvizsgálatával ; a tervezett, de meg nem valósult II. rendű közlekedési területek közül, melyek a gazdasági terület beépíthető ingatlanaira korlátozást jelentenek kerüljenek megszüntetésre.

A telepítési tanulmányterv értékelése alapján dönt a Képviselő-testület a tovább tervezésre vonatkozóan. Az előzetes terv, azaz a telepítési tanulmányterv elkészíttetése a kérelmező feladata és annak költségei is őt terhelik.

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

Határidő: 2021.11.10.

kérelmező tájékoztatása a döntésről

Felelős: Tóth Sándor települési főépítész

tájékoztatás megadásáért

Hajdúböszörmény, 2021. október 20.



Kiss Attila
polgármester

TÖMB 2002 Kft.

4220 Hajdúböszörmény, Polgári u. 13.

ISO 9001:2015, ISO 14001:2015, ISO 45001:2018, ISO/IEC 27001:2013, ISO 50001:2018 szabvány
szerint tanúsított cég.

Cégjegyzék száma: 09-09-019337 Tel./fax: 52/802-704 E-mail: torok.imre@tomb2002kft.hu

Kiss Attila
polgármester részére

Hajdúböszörmény Város
Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Török Imre, mint a TÖMB 2002 Kft. ügyvezetője az alábbi kéréssel fordulok Polgármester Úrhoz.

A TÖMB 2002 Kft. tulajdonában lévő Hajdúböszörmény, 0191/4, 0191/5 és 0191/6 hrsz-ú ingatlanokat érinti a jelenleg hatályos Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervéről szóló rendelet alapján egy elkerülő út kiépítésének kötelező érvényű szabályozása.

A 35. sz. főút és a Külső-Debreceni út közötti területek nagy részén - gazdasági övezeti besorolásként – a saját cégemen kívül is már évek óta működnek vállalkozások. Tudomásom szerint a még be nem épített ingatlanok esetében az útlejegyzés kötelező érvénye már több befektetői elképzelést hiúsított meg, hiszen elég nagy területet kellene elvenni az út kialakítására.

Sajnos a 2008. évben elfogadott szabályozásból egy apró előrelépés sem valósult meg, hiszen a területek kisajátítása, a közművek kiváltása, a közlekedési csomópont kialakítása olyan összegeket emésztene föl, melyet a mai gazdasági helyzetben sem az állam, sem az önkormányzat nem tud felvállalni.

Saját fejlesztési elképzeléseim megvalósításához szeretném kérni, hogy a felsorolt ingatlanokat érintő kötelező szabályozást törölni szíveskedjenek.

Bízva Polgármester Úr és az Önkormányzat támogatásában.

Tisztelettel: Török Imre
ügyvezető

TÖMB 2002 Kft. (5.)
4220 Hajdúböszörmény, Polgári u. 13.
Cégjegyzék: 09-09-019337
Adószám: 22757937-2-09
Bank: 60300021-10210286

Hajdúböszörmény, 2021. október 18.

ISO 9001:2015, ISO 14001:2015, ISO 45001:2018, ISO/IEC 27001:2013, ISO 50001:2018 szabvány
szerint tanúsított cég.

Cégjegyzék száma: 09-09-019337 Tel./fax: 52/802-704 E-mail: torok.imre@tomb2002kft.hu