

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: Kiss Attila polgármester

Tárgy: Hajdúböszörmény város szerkezeti és szabályozási terve módosítása a 35. sz. főút belterületi szakasza mentén a Kórház tér és a Külső-Szoboszlói utca közötti gazdasági-kereskedelmi építési övezeti jelű területi egységre vonatkozóan - a településrendezési tervmódosítás folyamatának, valamint a fejlesztési célok pontosítása és módosítása

Iktatószám: 420 -...../2023.

Melléklet: -

Feladatot jelent: Tóth Sándor települési főépítész

Véleményező bizottság,
Gazdasági, Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Bizottsági elnök:
Bertalan János

Egyéb véleményező szerv: -

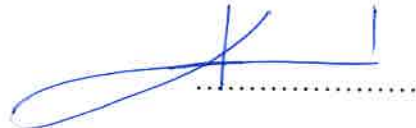
Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja: 2023.01.19.

Törvényességi ellenőrzést végezte:

Dr. Vincze-Miqdadi Edit *aljegyző, osztályvezető*

01.10.....

Látta: Koláné Dr. Markó Judit *jegyző*



Egyéb meghívottak: Fülep Zsolt ügyvezető, Balmaz-Sütöde Kft.

NYILVÁNOS ÜLÉS / ZÁRT ÜLÉS



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 a város gazdasági életében szerepet vállaló vállalkozásokat érintően már megvalósításra tervezett fejlesztési célok megvalósíthatósága érdekében módosításra kerül a HÉSZ a 35. sz. főút belterületi szakasza mentén a Kórház tér és a Külső-Szoboszlói utca közötti gazdasági-kereskedelmi építési övezeti jelű területi egységre vonatkozóan. Azonban a tulajdonosi, megvalósítói visszajelzések - és a vezetői szinten lefolytatott egyeztetések alapján - a fejlesztési célok módosulása miatt változtatást kell eszközölni adott területi egységre a tervmódosítás folyamatában. Az előterjesztéssel (építési előírások, szabályozási tervek módosításával) elérni kívánt célok - település politikai célok - meghatározásához, így a korábban meghatározott célok módosításához is Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének a döntése szükséges.

Az építési előírások, szabályozási tervek módosításával elérni kívánt célhoz - település politikai cél - Hajdúböszörmény Város Polgármestere a 13/2021. (I.28.) számú polgármesteri határozat 2. pontjában foglaltak szerint hozzájárult, a következők szerint:

„A Polgármester hozzájárul a 35. sz. főút belterületi szakasza mentén a Kórház tér és a Külső-Szoboszlói utca közötti Gk építési övezeti jelű területi egységen a szabályozási terv módosításához. A módosítás elsősorban a telektömböt feltáró közlekedési utak és csomópontok kialakítására, vonalvezetésére, és a beépítési feltételek pontosítására vonatkozik.”

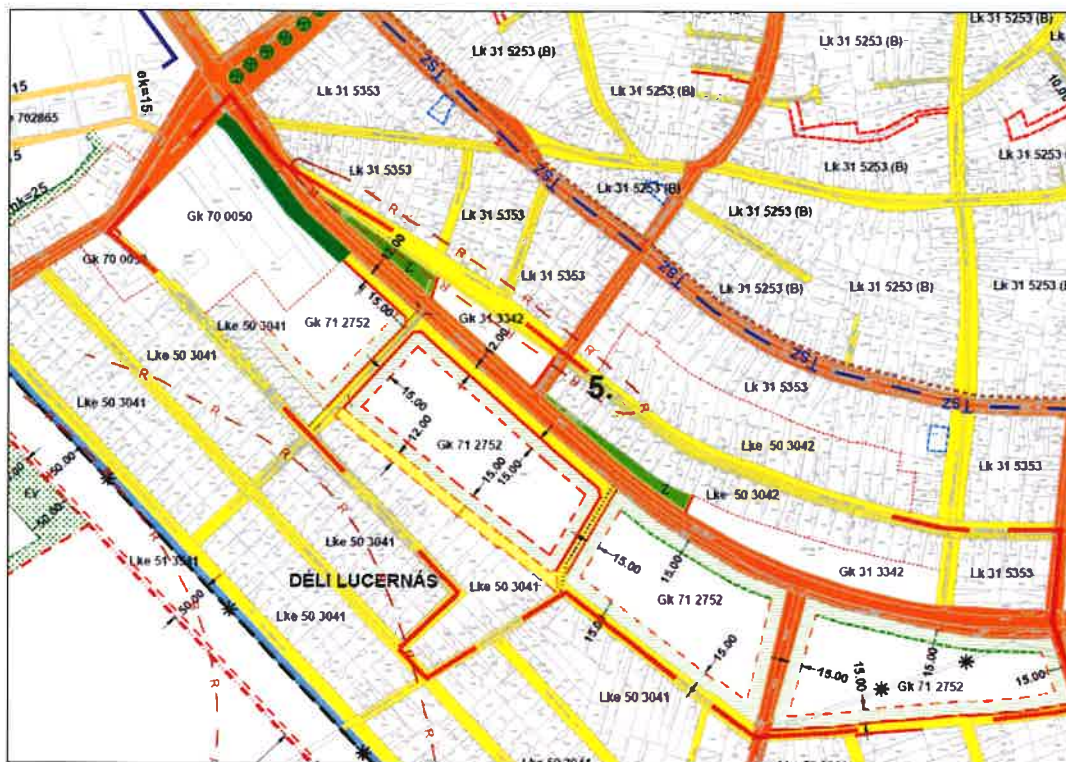
A területre vonatkozó tervezési költségeket az önkormányzat 1, 2 millió Ft keretösszeg erejéig biztosította a 2021. évi költségvetés terhére, a 13/2021. (I.28.) számú polgármesteri határozat 2. pontjában foglaltak szerint. Továbbá rendelkezésre áll 500 eft összeg a területen érintett, fejlesztésben érdekelt vállalkozó által erre a célra befizetett összeg.

Az 58/2021. (III.12.) számú polgármesteri határozat a fenti előzmények után kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a 35. sz főút mentén északi irányban a Hajdúböszörmény, Kórház tér és Külső-Szoboszlói út közötti gazdasági rendeltetési célú telektömbnek a területét rövidtávú fejlesztési célok hatékony megvalósítása érdekében.

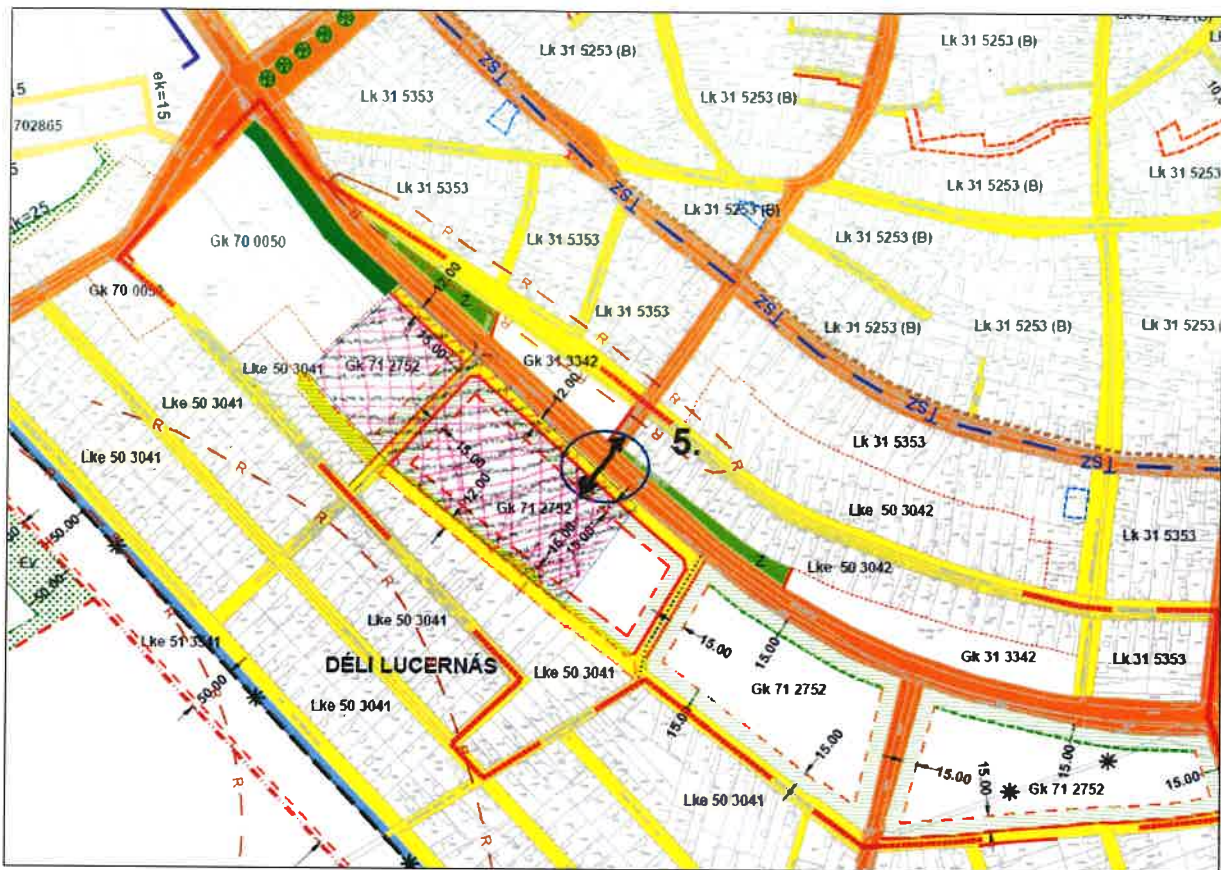
Közbeszerzési eljárással meghatározásra került a településtervező személye - Végh József egyéni vállalkozóval (4400 Nyíregyháza, Selyem u.21.) -, és megkezdődött a tervezés. Azonban egyrészt a közútkezelő a 35. számú főút felőli feltárások vonatkozásában speciális feltételeket támasztott - külön közlekedési tanulmánytervek és forgalomszámlálás végrehajtása vonatkozásában -, másrészt az önkormányzati tulajdonú területek értékesítésével új tulajdonosok eltérő fejlesztési céljai megfogalmazódtak. Emellett a tervezést befolyásoló telekalakítások is megvalósultak.

A tárgyi telektömbre vonatkozóan - fentiek szerint – a Balmaz-Sütőde Kft. kérelemmel élt a szabályozási termódosításának céljai részben történő megváltoztatása tekintetében. a 35. sz. főút belterületi szakasza mentén a Kórház tér és a Külső-Szoboszlói utca közötti gazdasági-kereskedelmi építési övezeti jelű területi egységre vonatkozóan.

Jelenleg hatályos szabályozási terv:



Kérelem szerinti módosítás vázlatos ábrázolása:



A sraffozott terület lakóterületként tervezett (a területet metsző tervezett út kivezetés megszűnik), a nyíl a Bajcsy-Zsilinszky utcával szemközi 35. sz. főútra való rákötést jelöli, a meglevő csatlakozó lakóterület felé déli irányban 12 m széles közlekedési út (utca) kerül kialakításra.

A tárgyi területi egységre a módosított terv (HÉSZ) kidolgozására - illetve továbbtervezésre - azonban csak a fenti fejlesztési elképzeléseket bemutató 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 Helyi Építési Szabályzat módosítása érinti mind a szabályozási-, mind pedig a településszerkezeti tervet is. A kért módosítás végrehajtásának támogatása a fejlesztési célok elérése érdekében egyértelműen javasolható.

A fentiekben leírt módosítások telepítési tanulmány készítését igénylik, azonban további pénzügyi fedezet biztosítását nem igénylik a korábbiakban már biztosítottakon felül, azt a kérelmező Balmaz-Sütöde Kft. biztosítja.

Az előterjesztésben foglaltak alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozat elfogadásáról szíveskedjen döntését meghozni. A határozat 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 településrendezési tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdése alapján megtárgyalta a „*Hajdúböszörmény város szerkezeti és szabályozási terve módosítása a 35. sz. főút belterületi szakasza mentén a Kórház tér és a Külső-Szoboszlói utca közötti gazdasági-kereskedelmi építési övezeti jelű területi egységre vonatkozóan - a településrendezési tervmódosítás folyamatának, valamint a fejlesztési célok pontosítása és módosítása*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési tervmódosítás folyamatának megindításához, illetve annak előzmények szerinti folytatásához hozzájárul tárgyi területi egységre vonatkozóan, a következők szerint:

A Képviselő-testület korábbi 13/2021. (I.28.) számú polgármesteri határozat 2. pontjában foglaltakat megerősítve hozzájárul a 35. sz. főút belterületi szakasza mentén a Kórház tér és a Külső-Szoboszlói utca közötti Gk építési övezeti jelű területi egységen a szabályozási terv módosításához. A módosítás a telektömböt feltáró közlekedési utak és csomópontok kialakítására, vonalvezetésére, és a beépítési feltételek pontosítására vonatkozik, továbbá:

a telektömb 35. sz. főúttal párhuzamos középső területi egységen lakóterület - lakópark, telepszerű lakóterületbeépítés - övezeti besorolású területként kialakítható, és a területet metsző tervezett út kivezetés megszűnik; a 35. sz. főút felől a Bajcsy-Zsilinszky utcával szemközt új csomópont kialakításával a terület „rákötése” történjen meg a főútra; a főúttal párhuzamos kiszolgáló út megszűnik és beleolvad a beépíthető ingatlanok területébe; a meglevő csatlakozó lakóterület felé déli irányban 12 m széles közlekedési út (utca) kerül kialakításra.

Telepítési tanulmány készítése szükséges. Az előzetes terv, azaz a telepítési tanulmányterv elkészíttetése a kérelmező, a Balmaz-Sütöde Kft. feladata és annak költségei is őt terhelik.

A telepítési tanulmányterv értékelése alapján dönt a Képviselő-testület a tovább tervezésre vonatkozóan.

Határidő: 2023.02.01.

a kérelmező értesítésére

Felelős: Tóth Sándor települési főépítész

a kérelmező értesítéséért

Hajdúböszörmény, 2023. 01. 19.


Kiss Attila
polgármester