

Polgármesteri Hivatal**Főépítész**

4200 Hajdúszoboszló, Hősök tere 1.

Telefon: 52/557-324, Fax: 52/557-301

.....
kódszám

Ügyiratszám: 929-1/ 2008. A 2008. november 20-i testületi ülés jegyzőkönyvének melléklete	Ügyintéző:	Tokai-Kiss Gábor főépítész
	Ellenőrizte:	 (Jegyző/aljegyző kézjegye)
	Megtárgyalja: (bizottságok megnevezése)	Városfejlesztési és Műszaki Bizottság

ELŐTERJESZTÉS

A településrendezési tervek módosításával kapcsolatos új kérelmekről

Tisztelt Képviselőtestület!**Tisztelt Bizottság!**

A 169/2008.(VII.03.) önkormányzati határozat alapján minden év szeptember 30-ig kell a főépítésznek a hozzá beérkezett, településrendezési tervek módosításával kapcsolatos új kérelmekről előterjesztést készítenie. Tekintettel arra, hogy a folyamatban lévő módosítás is most kerül beterjesztésre, célszerűnek tartottuk Jegyző úrral együtt kezelni e két előterjesztést.

Az eltelt időszakban az alábbi új igényeket nyújtották be írásban hozzám:

1. A HAGE Zrt. kérelmét külön tárgyalta a képviselőtestület, határozatában támogatta a sertéstelep melletti területek övezeti átsorolását a hígtrágya kezelő létesítése miatt. Az Étv 9.§ (2) szerinti előzetes egyeztetést lefolytattam, ezt követően a HAGE Zrt. kérelmét írásban visszavonta, mivel nem tudott megegyezni a szomszédos terület tulajdonosával. Tájékoztatása alapján a beruházást saját területen belül fogja megoldani.
2. A TESCO-GLOBAL Zrt. azt kérte, hogy a 0347-es önkormányzati tulajdonú lőtér és a 0346 hrsz. alatti Csirkés úr tulajdonában lévő ingatlanokból az útépitési tervük szerint kialakítandó utakat a szabályozási tervünkben

vezessük át. A kérés teljesítésének szakmai kifogást nem látok, a gyakorlatban kialakult állapotokat célszerű aktualizálni a szabályozási tervlapokon is.

3. A Bocskai Halászati Kft. a telephelyének szolgáló 0319/1 hrsz. alatti Gip 2.1. jelű övezetének olyan módosítását kezdeményezte, melyben lehetőség nyílna a jelenleg meghatározott 5.000 m² kialakítható legkisebb telekterület 3.000 m²-re való csökkentésére. A jelenlegi módosítás során bevezetésre kerül egy Gip. 2.2 jelű övezet, ahol már lehetőség lenne 1.500 m² fölötti telkek kialakítására. Egyéb paramétereiben a két övezet előírásai megegyeznek, így a kérelmet szakmai szempontból támogatom, hiszen pontosan az ilyen esetekre lett bevezetve ez az új övezet.
4. Az Ibolya utca lakói azzal az igénnyel fordultak hozzánk, hogy az utca páros oldalát üdülőterületből kertvárosi lakóterületté, míg Czeller András lakó kérelme szerint településközponti vegyes övezetté soroljuk át. A problémát itt az jelenti, hogy a kialakult telekszélességek (kb. 10 m) nem elégítik ki a kertvárosi lakóterületekre jellemző min. 14 m-es minimál értéket. Szakmai javaslatom településtervezői és szakhatósági egyeztetések lefolytatása, döntés azok figyelembe vételével.
5. Kállai Gyula (Hajdúszoboszló, Högyes E. u. 27.) a tulajdonát képező Új u. 3/6 számú, 6159/3 hrsz. alatti ingatlanán az utcanyitás miatti korlátozást kéri feloldani, ellenkező esetben korlátozási kártalanítási igénnyel áll elő. A Kösely menti utcanyitás már-már örökzöld téma városunkban. Mindeddig a szükségességén volt a hangsúly, de az önkormányzat anyagi fedezet hiányában nem tett konkrét lépést. Személy szerint továbbra is javaslom az utcanyitást és a terület rendezését, ennek viszont költségkihatása van.
6. A Harmónia Alkotóház Bt. beadványában a Hőforrás u. – Attila u. sarki tömbre (A Karikás panzió oldalában) a jelenlegi kertvárosi övezet településközponti vegyes övezetté történő átsorolását kérelmezte. A kezdeményezést támogatom, hiszen a tömbben így nagyon korlátozottak a fejlesztési lehetőségek, számos ingatlan most is inkább a Vt. övezetnek felel meg, mintsem a kertvárosinak. A kérelem – összeghatár megjelölése nélkül – utal a tervezéshez való hozzájárulásra.
7. Détár László a vasút mellett tervezett „tehermentesítő körgyűrű” megszüntetését kéri. A területnek jelenleg tulajdonosa, vállalkozása a vasúthoz kötődik, területén iparvágány található. Mindezek felszámolása tetemes költség lenne. Jelenleg a szabályozás miatt fejlesztési lehetőségei korlátozottak. Javaslom a kérelem településtervezővel és utas szaktervezővel való egyeztetését, döntést azok függvényében hozni.

8. A folyamatban lévő módosításhoz a helyi építéshatóságtól csak 2008. októberében kaptam meg az észrevételeket, így azokat ott már nem tudtuk figyelembe venni. Kivétel lehet azon észrevétel, mely magasabb rendű jogszabállyal ellentétes helyi szabályozásra utal. Az ok az, hogy 2008 szeptemberében gyakorlatilag az összes jelentősebb építésügyi jogszabály módosításra került. Ezek jogértelmezése időigényes és nehézkes, néha még a jogalkotóknak is. Indokolt, hogy a helyi szabályozásunkat összhangba hozzuk a magasabb rendű, időközben megváltozott jogszabályokkal. Várható, hogy további módosítások, pontosítások is lesznek.
9. A jelenlegi településrendezési tervek módosítása során is szembe találoztunk jó néhány, előre nem kalkulált nehézséggel, akadállyal. Az egyeztetések során az egyes szervek kérik beépíteni a terveinkbe az egyes szakági döntéseiket, jogszabályaikon alapuló követelményeiket. Ilyen volt a 2006-ban nevesített Natura 2000-es természetvédelmi területek felvezetése, az örökségvédelmi hatástanulmány elkészíttetése és az új régészeti lelőhelyek (kb. 30) felvezetése, vagy éppen a nyáron módosult Országos Területrendezési Terv településünket érintő változásainak feltüntetése. Az OTÉK szeptemberi módosításában új területfelhasználási egységek jelentek meg, de ezekkel már a terv előrehaladott állapota miatt nem tudtunk foglalkozni.
10. Mind az építéshatóság, mind magánszemélyek részéről is felvetődött, hogy a szabályozási terveink alaptérképei elavultak, nem naprakészek. Hiányzanak róla meghatározó épületek, telekosztások. Tény, hogy az alaptérképünk továbbra is a 2003 évi, a Körzeti Földhivataltól akkor megvásárolt (7-800 eFt akkori költségű és 1 MFt-ért digitalizáltatott) állapotnak megfelelő. Arra most sem volt keretünk, hogy újakat vásároljunk, esetleg digitalizáltassuk, és újra vezessük fel rá az összes szabályozási elemet. A jó megoldás az lenne, ha egy olyan térinformatikai rendszert építené ki az önkormányzat, ahol az alaptérképet – kizárólagos hozzáféréssel – a Körzeti Földhivatal kezelhetné, és erre kerülnének fel a rendezési tervek szabályozási elemei. Ez nagyban megkönnyítené valamennyi hozzáférő dolgát. Ezen érdemes lenne elgondolkodni, felmérni a lehetőségeket, várható költségeket.

Úgy gondolom, hogy az a járható út, ha évente az összegyűjtött igényeknek és jogszabályi változásoknak megfelelően módosítjuk a településrendezési terveinket, ezzel aktualizáljuk. Ehhez az éves költségvetésben egy megfelelő összeget el kellene különíteni, ami esetleg hozzájárulásokkal növelhető. Magára a tervezési munkákra úgy évi 2,0 Mft lehet az irányadó, amihez előbb-utóbb az új térinformatikai rendszer kiépítését is hozzá kellene venni.

Határozati javaslat:

Hajdúszoboszló város Önkormányzati Képviselőtestülete a TRT módosításával kapcsolatos új igényeket és főépítési javaslatokat tudomásul veszi, az új tervmódosítással egyet ért. A tervekészítés fedezetére 2,0 MFt-ot a jövő évi költségvetés tervezetében kéri szerepeltetni.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester, főépítész

Hajdúszoboszló, 2008. november 5.

Tokai-Kiss Gábor
városi főépítész