

HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK VÉLEMÉNYEZÉSE (2016. 04)

314/2012.(XI.8.) KORM. RENDELET SZERINTI EGYEZTETÉS SORÁN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK ÖSSZEGZÉSE - VÁLASZOK

(2016. május 2.)

Sor szám	Véleményező szervezet	Vélemény beérkezés dátuma	Vélemény	Önkormányzati, tervezői válasz
1.	Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály	2016. 04.06.	<u>Hész és szabályozási terv:</u> II./1. Egyes jelkulcsi elemek nem egyeznek meg a Korm. Rendelet 6. sz. mellékletében foglalt jelmagyarázattal a világörökségi helyszín határa nincs feltüntetve. 2. Az Étv. 7 § (3) c. szerinti, beépítésre nem szánt területből álló gyűrű kijelölése nem történt meg. 3. A jelenleg érvényes településrendezési eszközökben jogszerűen kijelölt, de területrendezési elhatározásokkal esetleg ellentétben álló területek változatlanul történő hagyása esetén területrendezési hatósági eljárás válna szükségessé, az ellentét feloldása érdekében. Ennek a kérdéskörnek az áttekintését kéri, a tárgyi övezetek lehatárolásának végelegesítése során. 4. A környezeti értékelésből hiányolja a szabályozási, területfelhasználási, infrastrukturális szabályozási elemek, mutatók elemzését az azokból adódható esetleges környezeti konfliktusok feltárását.	1. A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 6. melléklete tartalmazza a településrendezési eszközök alkalmazható jelkulcsát. A kifogásolt (rendeletben szereplőtől eltérő) jelölések esetében a rendelet melléklete megjegyze: „szabadon választható kontúr és kitöltés” vagy „szabadon választott jel”. Ez lehetőséget ad az eltérő jelölésre. (A feldolgozás Arc View. 3. szofvtverrel történt, ami nem alkalmas a kért jelölésekre, de ez nem ellentétes a hivatkozott rendelettel.) 2. Az Étv. hivatkozott előírása a tervezés során betartásra került, hiszen a város beépítésre nem szánt területeinek összességét jelentős szélességű beépítésre nem szánt gyűrű veszi körül. Az előírás egy tervezési elvet fogalmaz meg, nem pedig egy szerkezeti, vagy szabályozási terven feltüntetendő gyűrűt ír elő. (Utóbbi a vonatkozó rendelet rajzi- jelmagyarázati elemei között sem szerepel. Hajdúszoboszló esetében, az adottságai miatt nem szükséges szabályozási- korlátozó előírásokkal biztosítani a szomszédos települések összenövését megakadályozó gyűrű fenntartását. 3. A tervezés során a jelzett ellentmondás minden esetben felszámolásra került. (A hatályos Megyei TrT az övezeti lehatárolás során figyelembe vette a hatályos településrendezési tervek jogszerű és szakmailag indokolt fejlesztési elhatározásait. 4. A környezeti értékelés tartalmazza a tervezett szabályozás (szabályozásban bekövetkező változások) várható környezeti hatásainak elemzését. A munkarész véleménynek megfelelően ellenőrzésre került, és a szükséges helyeken kiegészült.

Sor szám	Véleményező szervezet	Vélemény beérkezés dátuma	Vélemény	Önkormányzati, tervezői válasz
			Javasolja a repülőtér és fürdő közelségéből adódható fejlesztések átgondolását. <u>5. Hész tervezete:</u> III. A partnerségi terv megküldését kéri.	A reptéren a terv nem tartalmaz olyan számottevő változást, melynek korlátozó környezeti hatásaival a tervnek számolnia kellene. 5. A Hész tervezetére megfogalmazott vélemények a rendelet tervezetében átvzetésre (javításra, törlésre) kerültek. III. A város parnerségi egyeztetésre vonatkozó helyi rendelettel rendelkezik. A rendelet a végső véleményezési dokumentációval együtt benyújtásra kerül. A véleményezési szakasz a város partnerségi szabályainak megfelelően történt.
2.	Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály	2016. 03. 22.	1. A Natura 2000 területek kiegészítését kéri a 0826, 0838, 0839/4, 0839/5 területekre. 2. A 0345/61 hrsz-ú Natura 2000 háózat részét képező területen kijelölt „K-id/4”-jelű lovas turisztikai célú idegenforgalmi különleges terület kijelölését nem támogatja. 3. A 0544/104 és 0544/95 hrsz-ú legelő művelési ágú területen tervezett „Ev”-jelű (védőerdő) kijelölését természetvédelmi szempontból nem tartja elfogadhatónak. 4. A belterület délkeleti oldalán tervezett elkerülő utat természetvédelmi szempontból nem tartja elfogadhatónak, mert Natura 2000 természeti védettségű területen van kijelölve a nyomvonla.	1. A kért kiegészítés megtörtént. <u>A 2, 3, 4. pontban foglalt eltörő vélemény tisztázása érdekében egyeztető tárgyalásra került sor, az önkormányzat kezdeményezésére. Az egyeztetésen elhangzottak alapján:</u> A 2. pont szerinti „K-id/4”-jelű övezet kijelölését, a korábbi tervezés során történt véleménynek megfelelően a terv tartalmazhatja, de a terület megközelítése a védett területek legkisebb igénybe vételével történhet csak. A 3. szerinti védőerdő terület, a véleménynek megfelelően, a településrendezési terv tervezetéből törlésre került. A 4. pont szerinti eltérő vélemény feloldása érdekében, a hosszas (és kérdéses kimenetelű) jogi vita elkerülése érdekében (kompromisszumos) szabályozási javaslat került kidolgozásra, melyben a tervezett elkerülő út a Natura 2000 védettségű terület szélén, a jelenlegi területsáv nem védett észak-keleti oldalán került kijelölésre, a tervezett gazdasági területekből leválasztva. A terület igénybevétele csökkentése érdekében az eredetileg tervezett 30 méter szabályozási szélesség helyett, csak 22 méter került szabályozásra. (A tervezett út más helyeken egyébként is csak 22 méterre szabályozott.) A nyomvonal így jelentős részében már nem érinti a védett területeket. Az elkerülő út e szakaszának északi csatlakozó része kis területen továbbra is érinti a védett terület szélét, illetve az útszakasz déli szélén a Kabai út közelében, a 0345/34 Hrsz-ú

Sor szám	Véleményező szervezet	Vélemény beérkezés dátuma	Vélemény	Önkormányzati, tervezői válasz
			5. megállapítja, hogy a Hész-ben szereplő előírások a Natura 2000 hálózat, országosan védett, tájképvédelmi területek, Világörökségi területek védelme érdekében teljes mértékben megfelelnek a természetvédelmi jogi szabályokban előírtaknak.	ingatlant érintő, védett területből település irányába benyúló (kisebb) területre rész érintettsége kényszerűen továbbra is megmarad.
3.	Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság	2016.04. 01.	1. Kéri megadni a az alátámasztó javaslat 18. és 64. oldalán említett lovas turisztikai fejlesztéshez kapcsolódó hozzájáruló nyilatkozat iktatószámát. 2. A közlekedéshálózat fejlesztésének II. ütemének részét képező „külső gyűrű” kialakítása kapcsán a sportrepülőtéren keresztül „kiegyenesített” szilárd burkolatú út kialakítását, továbbá gyepterületből leválló terület kemping és a repülőgépes utas szállításhoz létesülő ellátó létesítmények számára alkalmas területté történő átalakítást természetvédelmi szakmai szempontból nem támogatja. A beruházás mértékéből és jellegéből adódóan Natura 2000 hatásbecslés elvégzését tartja indokoltnak. 3. A város nyugati oldalán található Gáti-legelőt és Natura 2000 területet érintő tervezett elkerülő út nyomvonala kapcsán szintén indokoltnak tartja a Natura 2000 hatásbecslés elvégzését, tekintettel a beruházás mértékére és jellegére. 4. Felhívja a figyelmet, hogy a véleményéhez mellékelt „Hajdúszoboszló szikes gyepek (HUHN20069) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület fenntartási terve” rajzon ábrázolt kezelési egységek területén olyan tevékenység, amely a természetközeli élőhelyek területének csökkentésével jár (beépítés, vonalas létesítmények kialakítása) nem javasolható.	<u>Az eltörő vélemény tisztázása érdekében (Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya, és Állami Főépítésze, a HNP Igazgatóság, hajdúszoboszló önkormányzat és a tervet készítő Cívisterv Bt. képviselőjének részvételével) egyeztető tárgyalásra került sor, az önkormányzat kezdeményezésére.</u> Az eltérő vélemények (1,3,4) jelen összegző táblázat előző (2) pontjában foglaltak szerint kerültek tisztázásra. A 2. pont vonatkozásában az egyeztető tárgyaláson tisztázásra került, hogy a közlekedéshálózat fejlesztésének II. ütemében szereplő, sportrepülőteret érintő útfejlesztést a szabályozási terv tervezete nem tartalmazza, így annak megvalósítása építészeti szempontból egyelőre lehetséges. A településszerkezeti terv II. (hosszú távra szóló) üteme, ha a cél megvalósítása elérhető közelségbe kerül, a szabályozási terv módosításával lenne csak megvalósítható, melynek előfeltétele lesz, az igényelt természetvédelmi hatástanulmány előzetes elkészítése.

Sor szám	Véleményező szervezet	Vélemény beérkezés dátuma	Vélemény	Önkormányzati, tervezői válasz
4.	Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály		Vélemény nem érkezett	
5.	Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	2016. 03.23.	A Hajdú-palánk és a földvár hiteles helyreállítását támogatja. A település teljes közigazgatási területére vonatkozóan terepbejáráson alapuló örökségvédelmi hatástanulmány nem készült, ezért egy-egy rendezés alá vont területet érintően ezt a munkarészt pótolni kell.	A beérkezett vélemény választ nem igényel
6.	Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal		A módosításokkal kapcsolatban észrevételt nem tesz, annak elfogadását támogatja.	A beérkezett vélemény választ nem igényel.
7.	Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztály		Vélemény nem érkezett	
8.	Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály		Vélemény nem érkezett	
9.	Hajdúszovát Polgármestere	2016.03. 29.	A tervezett módosítások ellen kifogást nem emel.	A beérkezett vélemény választ nem igényel.
10.	Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság	2016.04. 01.		
11.	Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály	2016.03. 22.	Bányászati szakigazgatási szempontból kifogást nem emel a terv ellen.	A beérkezett vélemény választ nem igényel.
12.	Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály		Termőföldvédelmi szakterület vonatkozásában észrevételt, javaslatot nem tesz.	A beérkezett vélemény választ nem igényel

Sor szám	Véleményező szervezet	Vélemény beérkezés dátuma	Vélemény	Önkormányzati, tervezői válasz
13.	Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság		Vélemény nem érkezett	
14.	Magyar Közút Nonprofit Zrt.		Vélemény nem érkezett	
15.	Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Főépítésze	2016.04. 04.	A terv készítését és annak tartalmát támogatja, az ellen kifogást nem emel.	Intézkedés, válasz nem szükséges!
16.	HUNGAROSPA Hajdúszoboszlói Zrt.	2016.03. 29.	1. A fürdő előtti parkolót meghagyná „csendes” parkolónak. A rendezvények a már megszokott helyen történő megrendezése gátja a a gyógyászat működésének, esetleges fejlesztésének. Javasolja a fürdő területét egy helyrajzi szám alá venni. 2. Az egész városra vonatkozóan megfontolás tárgyává teszi, hogy az érvényben lévő építménymagasságot 4,5 méter helyett 6,5 méterre emelkedjen.	1. A terv a fürdő környezetére, és területére vonatkozóan figyelembe vette a Hungarospa Zrt. véleményében foglaltakat. 2. Az építménymagassára vonatkozó javaslat (4,5 méterről – 6,5 méterre történő megemelése) egész belterületre vonatkozó kiterjesztése szakmai szempontból nem javasolható. A teljes egészében földszintes beépítésű településrészek esetében nem csak településképi sérülést eredményezne a javaslat szerinti módosítás, hanem az építmények között ezidáig megtartott (sok szempontból „egészséges”) építménymagasság – térarány is sérülne.

Sor szám	Véleményező szervezet	Vélemény beérkezés dátuma	Vélemény	Önkormányzati, tervezői válasz
				Partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények
17.	Nagy Attila Otthon Üzletház Kft.	2015. 07. 02.	Irodaépület kialakítása, és bővítése érdekében kéri, hogy a Hajdúszoboszló, Erzébet u. 5. sz. alatti ingatlan beépíthetősége a Helyi Építési Szabályzattal ellentétben az Országos Építési Szablyzat előírásait kövesse.	A terv javítása a kérésnek megfelelően megtörtént.
18.	Nagy Attila Otthon Üzletház Kft.	2015. 03. 02.	Üzlethelyiség, raktár kialakítása érdekében kéri, hogy a Hajdúszoboszló, Erzsébet u. 5. sz. alatti ingatlan beépíthetőségére és előkertre vonatkozó előírások módosítását. Hrsz:1021/1./2./, 1027/8 előkertre vonatkozó előírások módosítása.	A terv javítása a kérésnek megfelelően megtörtént
19.	Sétány Panzió Kft.	2016.04. 06.	A Hrsz.:3026/2. ingatlan övezeti besorolását szeretné módosítani, az üdülőövezeti besorolást lakóövezeti besorolásra.	A jelzett ingatlan egy egységesen kijelölt és szabályozott „Üü-1”-jelű üdülőházas üdülőterület részét képezi, melynek lakóövezetbe történő átsorolása területfelhasználását tekintve a környezetébe nem illeszkedő felhasználást eredményezne, ezért egy-egy telek környezetétől eltérő övezetbe történő besorolása nem javasolható, és nem is jogszerű.
20.	Ráti Éva	2016.04. 06.	A Hrsz: 3026/5. ingatlan övezeti besorolását szeretné módosítani, az üdülőövezeti besorolást lakóövezeti besorolásra.	A 19. sz. kérésre vonatkozóan adott válasszal megegyező indokkal nem javasolt.
21.	Kovács István	2016.04. 06.	A Hrsz: 3026/6. ingatlan övezeti besorolását szeretné módosítani, az üdülőövezeti besorolást lakóövezeti besorolásra.	A 19. sz. kérésre vonatkozóan adott válasszal megegyező indokkal nem javasolt.

Sor szám	Véleményező szervezet	Vélemény beérkezés dátuma	Vélemény	Önkormányzati, tervezői válasz
22.	Nádaspart Kft	2016.03. 23.	Kéri a HÉSZ 49 § 7. (d) pontjának törlését, a tájhoz illesztés kitétel teljes mértékben ellehetetleníti a fejlesztést. Jelzi továbbá, hogy a horgászto Kb-Hto besorolását a HÉSZ nem tartalmazza.	A Hész. övezetre vonatkozó előírása a kérésnek megfelelően javításra került.
23.	Vasné Harsányi Mária	2016.02. 18.	Kéri a 2667/18 hrsz-ú ingatlant Lke/4.1 övezetbe átsorolni.	Tekintettel arra, hogy az érintett telek a kertvárosias lakóövezet és a hétvigházás üdülőövezet között helyezkedik el, a telek üdülő övezetből „Lke-2” –jelű lakóövezetbe történő átsorolása a területfelhasználás sérelm nélkül megoldható. A terv a kérésnek megfelelően módosításra került.
24.	Kiss Gábor	2016.03. 16.	Indítványozza, hogy a hátsó kertben kerti építmény, mely nem építési engedély köteles, legyen szabadon elhelyezhető.	Az új Oték a telkek hátsókertjében lehetőséget ad bizonyos építmények elhelyezésére, de ezt a lehetőséget a Helyi építési előírások tervezete nem tartalmazta. Az új lehetőség a kertvégek ezidáig nem jellemző beépítését-használatának megváltozását eredményezné, ami általánosságban nem javasolható. A kérés csak általánosan kezelhető, az azonos helyzetben lévő ingatlanokat azonos jogok kell, hogy megillessék, illetve azonos kötelezettségek kell, hogy vonatkozzanak rájuk. Csak ezen általános elv betartásával lehet vizsgálni a kéréskört. Fontos továbbá, hogy a többség, a közösség érdekeit is szem előtt kell tartani, a szabályozási előírások kidolgozásakor- módosításakor. Bizonyos helyzetben lévő (Vt-8, Vt-10, Vt-11) övezetek esetében azonban van lehetőség a környezeti értékek sérülése nélkül, eleget tenni a kérésnek, mely kiegészítő előírás formájában be került a Hész. tervezetébe. A Vt- jelű (településközponti) övezetek setében pedig, az Oték által megengedett, épületnek nem minősülő építmények elhelyezhetősége is bekerült a Hész. tervezetébe.
25.	Kovács László		A Jókai sor 1., Wesselényi u. 2., Wesselényi u. 4. sz. alatti ingatlanok tulajdonosa sérelmezi, hogy az új Hész hátrányosan érinti a korábbi szabályzathoz képest. A beépíthetőség maradjon meg a régi szabályozás szerint 40+30 % azok összevonása esetén, a most ajánlott 40 %-kal szemben.	A Hész tervezet 3. melléklet 2. táblázatának megjegyzés rovatában a korábbi beépíthetőséget biztosító kiegészítés került. <u>* „Vt” övezetek esetében a telek területének maximális beépíthetősége saroktelek esetén + 30 % -al növelhető, de az Oték-ban meghatározott legnagyobb 80%-os mértéket nem haladhatja meg.</u>

Sor szám	Véleményező szervezet	Vélemény beérkezés dátuma	Vélemény	Önkormányzati, tervezői válasz
26.	Gargyáné Nagy Lilla	2016.03. 02.	A telek méretének és beépíthetőségének figyelembe vétele és az övezeti szabályok betartása mellett lehessen bővíteni. HÉSZ 5 § (3) csak 20 % -es a bruttó bővíthetőség.	A Hész tervezet 5.§ (3) Kialakult beépítési mód előírásait az egyeztetéseket követően törölni kellett az állami főépítész véleménye alapján, mert ez a magasabb szintű jogszabályok alapján határozható meg, helyben nem szabályozható. A kertvárosias lakóövezetben az országos keretszabályban (Oték-ban) meghatározott 30%-nál nagyobb beépíthetőségre nincs lehetőség. A vegyes övezetekben a Hész. tervezete lényegesen nagyobb beépíthetőséget határoz meg.
27.	Ifj. Kerek László	2016.02. 17.	A virág utcákon lakók 95 %-ának igénye, hogy a tulajdoni lapjukon „lakóingatlan” szerepeljen, mert üdülő esetében nem tudnak CSOK-ot fekvenni, vagy fűtőkorszerűsítési pályázatokon indulni	<u>A hétvégiházas üdülőterület lakó területté történő átminősítése az üdülőterület eredeti értékeinek sérüléséhez vezetne, ezért a kért átminősítés, módosítás az alábbi okok miatt nem javasolt.</u> Az üdülő övezetből lakó övezetbe történő átminősítés (átsorolás) esetén az egyébként bizonyos arányban már meglévő lakó funkció nagyobb arányú megjelenésén kívül, olyan változást is redeményezne, ami az üdülő területi értékek jelentős romlásához, végső állapotában megszűnéséhez is vezethetnének. E körülményeket is mérlegelni kell, a terület átminősítésének lakossági igénye kapcsán. Megjelenne az állattartás, amit a lakó övezetben már nem lehet teljes mértékben megtiltani, legfeljebb csak az állattartó épületek elhelyezését szabályozni. A hatályos jogszabályok alapján a mezőgazdasági állattartást belterületen, jelenleg csak az üdülő övezetben lehet ugyanis megtiltani. A lakó övezetbe nyilvánítás olyan tevékenységek megjelenését (elhelyezhetőségét) is eredményezné, melyek jelenleg az üdülő funkció védelme érdekében nem helyezhetők el. (pl. gazdasági tevékenységek építményei, lakófunkció mellett létesülő vállalkozások építményei és az azokhoz irányuló gépjármű forgalom, stb.) Olyan „egyedi” szabályozású lakóövezet ugyan kijelölhető lenne, ahol az üdülő övezetben elhelyezhető építményeken kívül csak lakóépület helyezhető el, de ez az általános lakóövezetnél lényegesen szigorúbb előírást igényelne. (Az új szabályozás lehetőségei miatt egyre több lakás jelenne meg a területen, és ezzel együtt az a természetes igény is, hogy a lakáshoz kapcsolódó vállalkozások építményei is elhelyezhetők legyenek, ami az eredeti üdülő környezeti adottságokat jelentősen

Sor szám	Véleményező szervezet	Vélemény beérkezés dátuma	Vélemény	Önkormányzati, tervezői válasz
				lerontaná.) Fentiek alapján, az érintett lakosok lakásépítési hitel igénybe vételére vonatkozó igénye ellenére sem javasolható a többségében hétvégiházas üdülőterületként használt városrész lakóövezetbe történő átminősítése. (Ez csak akkor lenne javasolható, ha az ott lévő ingatlanok tulajdonosainak többsége lemondana a terület jelenlegi értékét meghatározó üdülő területei környezetről, és elfogadná az ilyen értékek fokozatos megszűnését. A kialakult telekstruktúra és beépítési sajátosságok miatt egy esetleges lakóövezeti átsorolás miatt megjelenő állattartás, nem lakó és üdülő rendeltetés –és annak vonzatai- a környezet számára különösen ártalmas lehetne.)
27.	KIZO-Farm Kft.	2015.10. 09.	Kéri a 0382/5 hrsz. erületet a 0385/4 hrsz. ingatlannal bővítve mezőgazdasági üzemi területként, valamint a 057/3 hrsz-ú terület besorolását mezőgazdasági üzemi területi besorolásra módosítani.	A terv egyeztetési dokumentációja a kérésnek megfelelően készült el.
28.	Bajcsy Kereskedőház Kft.	2016.01. 13.	pálinkafőző	A pálinka főző számára a megjelölt területen beépítésre szánt terület (építési övezet) nem jelölhető ki, de mezőgazdasági övezetben, a telekterület 3%-os beépítettségével az igényelt funkció számára építmény elhelyezhető.

Hajduszoboszló, 2016. május 2.

Zsemberi István
vezető településtervező
Cívisterv Bt.

Tokai Kiss Gábor mb. városi főépítész
Hajduszoboszló Város Önkormányzata