

## ELŐTERJESZTÉS

### a Hajdú R+J Kft. által kezdeményezett településrendezési terv módosításának jóváhagyására

#### *Tisztelt Képviselő-testület!*

Hajdúsámson Város Önkormányzata - helyt adva a Hajdú R+ J Kft. (4251 Hajdúsámson, belterület 2902 hrsz.) fejlesztési kérelmének - a város hatályos településrendezési terve kismértékű módosítását kezdeményezte.

**A feladat megvalósítására, (a rendezési terv módosítására) a beruházó és az Önkormányzat településrendezési szerződést kötöttek.**

Hajdúsámson belterületének délnyugati szélén, tervezett belterületen, a Petőfi utca déli oldalán a 2903-2950 hrsz-ú ingatlanokat a hatályos településrendezési terv „Lke-jelű” kertvárosi lakóterület felhasználásba, ill. építési övezetbe sorolja. A kérelmezett rendezési tervmódosítás során az érintett terület – a környezetében már meglévő - „Gksz-jelű” kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területfelhasználásba, ill. építési övezetbe kerül átsorolása. Az átsorolás célja, hogy a terület az elhelyezkedéséből adódó igényeknek és a kezdeményező vállalkozó fejlesztési szándékának jobban megfeleljen. A területhasználát módosítása a szerkezeti terv módosítását tette szükségessé.

A módosítás a lakóterületek gazdasági területre történő módosulása folytán érinti a Szerkezeti tervet a Helyi Építési Szabályzatot és a Szabályozási tervet.

A módosítás során a műszaki infrastruktúra hálózat nem változik, új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, - nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő és természetközeli terület megszüntetése, - a módosítás védett természeti területet, erdőt, ismert régészeti értékeket nem érint.

A gazdasági terület a Petőfi utca mentén „G-ksz-1” jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetbe kerül, míg a tömb belső területe „Gksz-2” kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetbe kerül, ami némileg intenzívebb beépítést tesz lehetővé. A közterületek nem változnak, a beültetési kötelezettség némileg módosul a távlatilag lehetséges lakóterületek védelme érdekében. A Helyi Építési Szabályzat, miután új építési övezet bevezetésére nem kerül sor, csak a beépítettség lehetséges mértékében változik.

A terület beépítése során a módosítással létrejövő „kereskedelmi – szolgáltató gazdasági területen” csak a környezetre nézve káros hatást nem eredményező, a meglévő vagy beépíthető lakóterületeket nem zavaró létesítmények helyezhetők el, a terület DK-i peremén telken belül 10 m beültetési kötelezettség lesz előírva. A terület rendeltetésének módosítása a zöldterületi fedettség értékét szinten tartja.

A módosítás magasabb rendű tervekkel nem ellentétes, a biológiai-aktivitásérték nem változik.

A településrendezési tervmódosítás megalapozásához „Telepítési tanulmányterv” készült, amely tartalmazta a fejlesztési szándékot és a megvalósítás körülményeit.

A „Telepítési tanulmányterv” alapján a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) és 4. § (2) bekezdése szerint eljárva a környezet védelméért felelős szervek véleménye alapján a Képviselő –testület 207/2014. (IX. 11.) öh.sz. határozatában megerősítette, hogy a módosítás jelentősége nem olyan mértékű, ami környezeti vizsgálat elvégzését szükségessé tenné, - ezért környezeti vizsgálatot az előkészítő dokumentumok körében nem kell szerepeltetni.

A „Telepítési tanulmányterv” alapján azonos tartalommal készült el a rendezési terv módosításának egyeztetési (véleményezési) dokumentációja a 2903-2950 hrsz-ú ingatlanokra és a velük összefüggő területre, megfelelő részletezettséggel.

A rendezési terv fenti módosítása megfelel a 314/2012.(XI.8) Korm. rendelet 32.§ (4) bekezdése feltételeinek, ezért a tervmódosítás államigazgatási egyeztetését az egyszerűsített eljárással folytattuk le, - a rendelet 41. §-a szerint eljárva.

A véleményezési eljárás során a rendelet 9. mellékletében felsorolt államigazgatási szerveket és szomszéd településeket kértük fel véleményük kifejtésére, valamint az Önkormányzat partnerségi egyeztetések szabályairól hozott 36/2013.(II.28) öh. sz. határozata alapján tettük a módosított terveket közzé. Az államigazgatási egyeztetés, és a 36/2013.(II.28) öh. sz. határozat alapján történt partnerségi egyeztetés eredményesen zárult.

Az egyeztetések eredményéről a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 39.§. (2.) bekezdésének megfelelően a beszerzett dokumentumok csatolásával tájékoztattuk a Tisztelt Képviselő-testületet. Az egyeztetéseket és a beszerzett dokumentumokat 235/2014. (XI. 05.) öh. sz. határozatában a testület jóváhagyólag tudomásul vette és felhatalmazta a polgármestert a módosítási eljárás folytatására.

E felhatalmazás birtokában kértük fel a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalának Állami Főépítészét a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 40.§ - a alapján záró szakmai véleményének megadására.

Főépítész Úr záró szakmai véleményét **2014. nov. 28.-án HBD/02/00201-5/2014 számon** adta meg.

A főépítész szakvéleményt a Tisztelt Képviselő-testület tájékoztatására az előterjesztéshez csatoljuk, melynek birtokában - a lefolytatott egyeztetések alapján - a településszerkezeti terv módosítása, valamint a helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosításáról szóló rendelet jóváhagyható.

#### Mellékletek:

- rendezési terv szerkezeti terv változását bemutató „T-2m” jelű tervlap+ műleírás,
- rendelettervezet a módosított 24/2004.(VI.3.) sz. rendelet módosítására,
- szabályozási terv egyeztetési dokumentáció SZ-2/9.11 tervlapja
- az állami főépítész HBD/02/00201-5/2014 számú szakmai véleménye
- rendezési terv egyeztetések összegzése (kimutatás),
- a partnerségi egyeztetések jegyzőkönyve,

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy először a Szerkezeti terv módosítására vonatkozó határozati javaslatot, ezt követően a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítására vonatkozó rendeletet tervezetet elfogadni szíveskedjen.

#### Határozati javaslat:

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő – testülete határozza el, hogy a Hajdúsámson közigazgatási területére vonatkozó többször módosított 166/2004. (V. 27.) öh. sz. határozatával jóváhagyott Településszerkezeti tervet – **a Hajdúsámson, 2903-2950 hrsz. terület és környékére vonatkozó dokumentációja módosított „T-2m” jelű településszerkezeti tervlapja és módosított leírása szerint** - a lefolytatott államigazgatási egyeztetési eljárásnak megfelelően elfogadja.

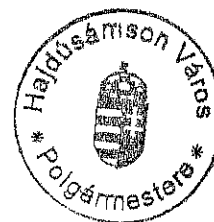
Hatályba lépés időpontja: elfogadást követő 15. napon.

Felélős: Antal Szabolcs polgármester


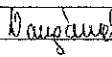
Hajdúsámson, 2014. december 10.

  
Antal Szabolcs

polgármester



\*\*\*A határozat elfogadásához **minősített** többség szükséges\*\*\*

Az előterjesztést készítette	Szókéné Diószegi Mária	
Városfejlesztési és műszaki irodavezető	Hamza Gábor	
Pénzügyi- Gazdasági irodavezető	Varga Sándorné	
Aljegyző	Dr. Bora Bernadett	
Jegyző	Bagolyné Szűcs Mariann	