

Nagyatád Város Polgármesterétől

Ügyiratszám: ÖNK/1-23/2013.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2013. október 31-i ülésére

Nagyatád Város Településszerkezeti Terve, Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve módosítására vonatkozó változtatási szándék elfogadásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Nagyatád teljes közigazgatási területére szóló településrendezési eszközöket, szerkezeti tervet, és a helyi építési szabályzatot (továbbiakban: HÉSZ) az annak mellékletét képező szabályozási tervet a 34/2004. (X. 1.) számú rendelettel fogadta el a Képviselő-testület. A településrendezési eszközök az állandóan változó társadalmi és gazdasági igényeknek megfelelően kerülhetnek, kerülnek módosításra.

Jelen előterjesztés több időszerevé vált módosítás elfogadására tesz javaslatot, még a településrendezési tervezési megbízás előtt.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv) 9/B. § (2) alapján a módosítási igények támogatásáról, valamint azok elfogadásáról a Képviselő-testületnek kell döntenie.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 28-29.§-a, valamint a partneri egyeztetésről szóló önkormányzati határozat értelmében az egyeztetési és véleményezési folyamatban résztvevő állandó partnerek mellett a településfejlesztési döntés meghozatalával párhuzamosan dönt a Képviselő-testület az eseti partnerek köréről is.

Az aktuális településfejlesztési döntési javaslatokat az alábbiakban ismertetem:

1. DEH Magyarország Kft. területbővítése:

A DEH Magyarország Kft. kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy a tulajdonát képező 1270 hrsz-ú ingatlanon egy új üzemcsarnok építését, a jelenlegi üzemcsarnoktól nyugatra – területbővítés igénybevételével – a HÉSZ-ben előírt építménymagasság betartása mellett valósíthassa meg. A jelenleg is működő üzem telekterülete és a szomszédságában lévő ingatlan telekösszevonása a településrendezési terv módosítása, a terület-felhasználási kategóriaváltás nélkül nem valósítható meg.

Szakmai javaslat: Mivel a tervezett fejlesztés jelentős anyagi ráfordítással, munkaerő növeléssel is jár, valamint a tervezett módosítás következtében a beépítés intenzitását valóban meghatározó „szintterületi mutató” nem változik, így a tervezett módosításnak szakmai akadálya nincs.

Partnerségi egyeztetés: A partnerségi egyeztetést a partnerségi egyeztetésről szóló Önkormányzati határozatot figyelembe véve, az érintett telektömb területén telephellyel rendelkező cégekkel, telektulajdonosokkal javaslom lefolytatni.

2. Európa –Pék Kft. területmódosítása:

Az Európa-Pék Kft. Nagyatád, Dózsa Gy. utcai telepüktől délre fekvő, nagyatádi 111 hrsz-ú ingatlan megvásárlásával kívánja telephelyét bővíteni, fejlesztési céllal. A telekegyesítésnek a jelenleg hatályos rendezési terv gátat szab.

Szakmai javaslat: Településrendezési eszközök változásában előnyös megoldás születik, valamint a pékség telephelyének megközelítése és telken belüli logikus elrendeződés előnyösebbé válik, a szintterületi mutató nem változik, ezért a tervezett módosításnak szakmai akadálya nincs.

Partnerségi egyeztetés: A partnerségi egyeztetést a partnerségi egyeztetésről szóló Önkormányzati határozatot figyelembe véve, az érintett telektömb területén telephellyel rendelkező cégekkel, telektulajdonosokkal javaslom lefolytatni.

3. Hulladékgazdálkodási terület-felhasználási egység módosítása:

A Mecsek-Dráva hulladékgazdálkodási program keretén belül kialakítás alatt áll a hulladékudvar. A 2532 hrsz-ú Városgondnoksági telephelyen eddig is folyt hulladékgazdálkodási tevékenység, azonban a telephely engedélyezési eljárással kapcsolatos jogszabályok ez évben megváltoztak. Ezek alapján a hulladékgazdálkodással foglalkozó, létesítendő egységek csak olyan helyen működhetnek, ahol a hulladékgazdálkodásra vonatkozó jogszabályok szinkronban vannak a rendezési tervi előírásokkal. A városban ilyen jellegű probléma merült még fel a Gyár utcai iparterületen is.

Szakmai javaslat: Ezen módosításoknak nincs akadálya, mivel eddig is a vonatkozó szabályok szerint végeztek a telepeken ilyen jellegű tevékenységet. Következésképpen a rendezési tervi módosítás csak elvi jelentőségű, az aktuális jogszabályoknak kell megfeleltetni a szabályzatot oly módon, hogy a gazdasági és a környezetvédelmi érdekek ne sérüljenek.

Partnerségi egyeztetés: A partnerségi egyeztetést a partnerségi egyeztetésről szóló Önkormányzati határozatot figyelembe véve, az érintett telektömb területén telephellyel rendelkező cégekkel javaslom lefolytatni.

4. Nagyatád, Somssich Eszter utca keleti oldal építési előírásának változása:

Nagyatád, Somssich Eszter utca keleti oldalán elhelyezkedő sorház lakóépületeinek tulajdonosai kérelemmel fordultak az Önkormányzathoz, hogy a helyi építési szabályzat által meghatározott 5,00 m-es előkertet fedett gépkocsi tárolóként szeretnék használni. Indoklásszerűen állagmegóvást és a téli időjárási viszonyokat hozták fel.

Szakmai javaslat: A vonatkozó jogszabály (OTÉK) nem tiltja meg, hogy az 5,00 m-es előkert beépítését akkor, ha az utcaképet negatív módon nem befolyásolja. Az utca keleti oldalának gépkocsi beállókkal történő beépítését csak azonos arányú kivitelezéssel célszerű elvégezni a szabályozás módosítását követően.

Partnerségi egyeztetés: A partnerségi egyeztetést a partnerségi egyeztetésről szóló Önkormányzati határozatot figyelembe véve, az érintett telektömb területén ingatlannal rendelkező tulajdonosokkal javaslom lefolytatni.

5. Büttner Kft. telephelyének beépítési százalék növelése:

A Büttner Kft. az 1562/23 hrsz-ú telephelyén a beépíthető terület arányának - 30 %-ról 40 %-ra - növelését kérte. Egy kb. 1000 m² gyártócsarnok építésével a jelenlegi termelőterület bővítését tervezik. Az új csarnokban termelő tevékenységet folytatnának, technológiai szempontból más elhelyezés előnytelen volna. A terület jelenlegi beépítettsége a fejlesztést már nem teszi jogilag lehetővé.

Szakmai javaslat: A tervezett fejlesztés jelentős anyagi ráfordítással, munkaerő növeléssel is jár, valamint a tervezett módosítás következtében a beépítés intenzitását valóban meghatározó „szintterületi mutató” nem változik, így a tervezett módosításnak szakmai akadálya nincs.

Partnerségi egyeztetés: A partnerségi egyeztetést a partnerségi egyeztetésről szóló Önkormányzati határozatot figyelembe véve, az érintett telektömb területén telephellyel rendelkező cégekkel, telektulajdonosokkal javaslom lefolytatni.

A rendezési terv módosításával kapcsolatos költségeket az érintett, kezdeményező szervezetekkel közösen tervezzük viselni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatban megfogalmazottakkal értsen egyet, fogadja el.

Határozati javaslat:

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testülete a város Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosításával kapcsolatos módosítási javaslatot az alábbiak szerint határozza meg:

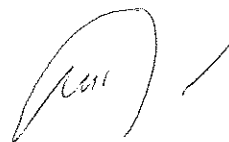
- 1.) A DEH Magyarország Kft. 1270 hrsz-ú ingatlanán elrendeli a telektömbön belül az építési övezet előírásainak felülvizsgálatát és módosítását, terület-kiegészítéssel az érvényben lévő HÉSZ előírásainak figyelembe vétele mellett.
- 2.) Európa-Pék Kft. Dózsa Gy. utcai telektömbön belül, a 111 hrsz-ú ingatlan telephelyhez való csatolásával, az ingatlan bővítésével az építési övezet előírásainak felülvizsgálatával és módosításával, terület-kiegészítésével adjon lehetőséget a fejlesztésre, figyelemmel a lakó környezeti adottságokra.
- 3.) A 2532 hrsz-ú ingatlanon épülő hulladékudvar, valamint a hasonló hulladékgazdálkodási tevékenységgel foglalkozó telephelyek övezeti besorolását az időközbeni megváltozott jogszabályokkal összhangba kell hozni a működtetésük törvényessége miatt.

- 4.) A Somssich Eszter utca keleti oldalán lévő sorházak 5,00 m-es előkertjének utcafronti beépíthetőségére való változtatásával lehetőséget kell biztosítani az gépjárművek elhelyezésére, tárolására.
- 5.) Az 1562/23 hrsz-ú számú telephelyen a fejlesztés elősegítése érdekében a beépíthető terület arányának 30 %-ról 40 %-ra növelése.
- 6.) A Képviselő-testület elrendeli a fenti 1.) – 5.) pontokban lévő döntések esetében a partnerségi egyeztetést a partnerségi egyeztetésről szóló Önkormányzati határozat figyelembe vételével az érintett telektömb területén a telephellyel, ingatlannal rendelkező cégekkel, telektulajdonosokkal lefolytatni.
- 7.) A Képviselő-testület felkéri a város polgármesterét, hogy a fenti határozati pontoknak megfelelően a településrendezési tervek módosításáról gondoskodjon.

Felelős: Ormai István polgármester

Határidő: az eljárás megindítása 2013. november 15.

Nagyatád, 2013. október 25.



Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes.


Dr. Kovács Ildikó
jegyző

