



**Hajdúhadház Város Önkormányzata
Polgármesterétől
4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1.**

ELŐTERJESZTÉS

Hajdúhadház Város Önkormányzatának 2015. március 26. napján tartandó Képviselő-testületi ülésére

Tárgy: Péterkert településrész (zártkert) belterületként történő rögzítése

Tisztelt Képviselő-testület!

Lakossági igényként fogalmazódott meg a városközponttól cca. 5 km távolságra lévő **Péterkert** elnevezésű zártkerti terület belterületként történő rögzítése a településrendezési eszközökben.

A terület rövid bemutatása:

Az érintett terület a városközponttól dél-keletre, Hajdúhadház – Hajdúsámson települési összekötő út mentén, annak északi oldalán helyezkedik el. Egy 24,3 ha területről van szó, ahol helyrajzi szám szerint 92 db ingatlan található.

A terület burkolt úton (települési összekötő út) megközelíthető, ivóvíz és elektromos energia ellátása megoldott, további infrastrukturális ellátottsága nincs (szennyvízelvezetés, kezelés, csapadék vízelvezetés, energiaellátás, intézményi ellátottság)

A város helyi építési szabályzata és szabályozási terve a 21/2011.(VIII.18.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra.

A településszerkezeti- és a szabályozási terv a terület rész felhasználását mezőgazdasági kertes (zártkert) terület-felhasználással (Mk-1) rögzíti.

Az építési szabályzat 33. §-a rendelkezik mezőgazdasági területek övezeteire vonatkozó előírásokról, mely alapján a zónába eső telkeken elsősorban a mezőgazdasági rendeltetéssel összefüggő, a növénytermesztés, állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás építményei helyezhetők el, az alábbi területi előírásokkal:

- legalább 10 méter széles és 720 m² területen egy gazdasági épület,
- legalább 1500m²- es területen egy gazdasági épület és pince helyezhető el.
- a legalább 6000 m² –es területen egy db. lakóház is elhelyezhető 3%-os beépíthetőségből a lakóépület 1,5% lehet.

A lakóépület 5,0 m, a gazdasági épületek 6,0 m építménymagasságúak lehetnek.

A telekméretek igen változatos képet mutatnak 500-7000 m² közötti méretek révén, ahol a jelenlegi közterületi kapcsolatot a 6,5 méter széles dűlő út biztosítja. Az utcaképet fsz és fsz-tt szintszámú épületek adják, illetve a középső dűlőút mentén a telektömböket fsz-es szerszámtárolók, mezőgazdasági tárolók és lakás céljára használt épületek és üres telkek sora szegélyezi.

Szakmai észrevételek:

Fontos döntést hozni arról, hogy a város hosszú távú – több 10 éves időtartamú – fejlesztési terveivel összhangban van-e a Péterkert és hozzá hasonló zártkerti területek beépítési intenzitásának növelése.

Amennyiben ugyanis a jelenleg kialakult telekállapotokra újabb építmények kerülnének, az véglegesen konzerválná a településrendezési szempontból nehezen kezelhető kiskertes funkciót.

Mindemellett a kis telekméretekkel elaprózott, gazdasági épületekkel beépített, hosszú távon rögzült állapot a későbbiekben lakóterületként csak jelentős költségfordítással lenne alkalmas.

A korábban kialakult – zártkertnek nevezett – területek sok esetben nem a szabályoknak megfelelő beépülésével a város és a tulajdonosok számára egyaránt nehezen kezelhető probléma alakult ki. A tulajdonosok jelentős része az eredetileg mezőgazdasági célú épületeit lakhatóvá tette és a város szándéka ellenére ezek a területek részben lakottá váltak. Az itt élő lakosság – a saját szempontjukból érthető módon - ugyanolyan igényekkel lép fel a közművesítés, útépités, tömegközlekedés kiszolgálása érdekében, mintha belterületen élne. Ezen igények teljesítésére az Önkormányzatnak nincs, vagy csak korlátozott az anyagi forrása, a tulajdonosok pedig önállóan nem képesek finanszírozni a szükséges fejlesztéseket.

A volt zártkertek szabályozását általában tovább nehezíti az öröklött, rendkívül heterogén, és sok esetben szabálytalan telek és beépítési állapot, melynek a mai igényeknek és előírásoknak való megfeleltetése (telek átalakítások, utcaszabályozások, szükséges bontások stb.) általában nehézségekbe ütközik.

Míg a beépítésre szánt területként (lakóterületként) történő területrendezésre nagy az igény, addig az azzal járó kötelezettségeket a tulajdonosok nehezkiesen vállalják, és a rendezés szükségességét a magántulajdonukba történő beavatkozásként élik meg.

További jelentős feladatot jelent a szabályozásokkal kapcsolatosan az, hogy sok esetben – ahol az egyes telkek visszamaradó része beépítésre alkalmatlan – az Önkormányzatnak vételi, kisajátítási kötelezettsége merül fel.

A belterületté nyilvánítás esetén, azaz a zártkert megváltásával (lakóterületté alakítása) kapcsolatban a következő városfejlesztési és várospolitikai jellegű kérdésekre is célszerű figyelemmel lenni:

- A településtest fokozatos fejlődésének célszerűségére - szemben az elszórtan, vagy egyes irányokban túlzott mértékű fejlesztéssel.
- Arra a tényre, hogy egy adott zártkert műszaki és humán infrastruktúra fejlesztése maga után vonhatja más közeli zártkert lakóterületté alakítását is, tovább fokozva a város terjeszkedését. A beépítésre szánt területek térbeli szétterülése a közművesítés, a közszolgáltatások és az intézményhálózat működése terén is jelentős költségnövelő hatású.
- Szociológiai jellegű konfliktusokra - ami a jelenlegi kevésbé tehetős és kevésbé kvalifikált és a lakóterületté alakítással esetlegesen megjelenő kvalifikáltabb népesség között alakulhat ki, szegregációs folyamatokat gerjeszt.
- Egy újabb kedvezőtlen folyamat elindulására - a város terjeszkedésében számítani lehet ugyanis arra, hogy a jelenleg zártkertekben lakó kevésbé tehetős rétegek, nem tudván vállalni a lakóterületté alakítás költségeit, (művelésből való kivonás, telekalakítás, közművesítés) viszont a terület felértékelődhet, ezért praktikus lesz

számukra a jelenlegi területeket eladni és még távolabb lévő zártkertekre, mezőgazdasági területekre költözni.

- Nagyon fontos két városrendezési jellemző - a keskeny utcás fekvő vagy keskeny telkes telekállományból adódó problémákra, mert a 6,0 méteres utca szélesítése miatt a telkek tömegesen válnak illetve válhatnak beépíthetatlenné a jelenlegi telek adottságokat figyelembe véve. Azok az utcaszakaszok, melyek fél oldala lesz beépítésre szánt, ott a keletkező infrastrukturális kiépítés költségei drágábbak az érintett tulajdonosok számára.
- A telektömbök utcahálózati feltárására - a nem megfelelően feltárt területre új közterület alakítási igények merülnek fel.
- Az érintett területek művelési ága alól történő kivonására (szőlő, gyümölcsös, kert) Ezen művelési ágból való kivonás a belterületté nyilvánítás egyik feltétele. A belterületbe vonással megváltozó ingatlannyilvánítási adatok telkenként módosítását ki finanszírozza?

Az Építési törvény is ad iránymutatást a településfejlesztés településrendezés alapvető követelményeiről.

Az Étv 7.§ -a a következő irányelveket rögzíti:

„ (3) A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése - különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás - érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:

a) a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, részbeni összegyűjtése és helyben tartása biztosításának az adottságok és a lehetőségek szerinti figyelembevételével,

b) újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet,

c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,

d) a termőföld igénybevételével járó, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,

e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

A belterületként történő rögzítés, mind a településszerkezeti terv, mind a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását igényli a kötelező szakági munkarészek elkészítésével együtt, ezen tervezési feladat elvégzésének finanszírozását kérheti az Önkormányzat a tulajdonosi közösségtől, mint célmegvalósítótól egy településrendezési szerződés keretén belül.

Fontos megjegyezni, hogy a már belterületként – külterületi lakott helyként működő Fényes telep a Péterkerti zárkert szomszédságában a Hajdúsámsonnal való összekötést biztosító úttól délre helyezkedik el, mely tény alapul véve várospolitikai és településfejlesztési

döntés kérdése a tárgyi zártkert belterületként történő kijelölése figyelemmel a szakmai észrevételekre.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

A, Határozati javaslat:

Hajdúhadház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta és úgy határozott, hogy Péterkert településrész (zártkert) belterületként történő rögzítése céljából felkéri a Városüzemeltetési irodát, hogy kezdje meg ennek előkészítését, és kérjen be árajánlatokat a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására vonatkozóan. Továbbá felhatalmazza a Városüzemeltetési irodát, hogy kezdeményezzen egyeztetéseket a Péterkertben élő lakossággal a tervezési feladat elvégzésének finanszírozására vonatkozóan.

B, Határozati javaslat:

Hajdúhadház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta és úgy határozott, hogy Péterkert településrész (zártkert) belterületként történő rögzítését nem támogatja.

Felelős: Városüzemeltetési iroda vez.
Határidő: folyamatos

Hajdúhadház, 2015. március 19.

Csáfordi Dénes
polgármester

Előterjesztést összeállította: Nagyházi Barnabás
városüzemeltetési irodavezető