



TISZAÚJVÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

3581 Tiszaújváros, Bethlen Gábor út 7.

☎ 49 / 548-010

☎ 49 / 548-011

Honlap: www.tiszaújváros.hu

E-mail: phivatal@tujvaros.hu



Magyar Közigazgatási Minőség Díj 2005

Szám: VII/482-1/2021.

A javaslat előkészítője:

Durbák György főépítész

Készült: 2021. június 15.

Előkészítő tisztségviselő:

Dr. Fülöp György polgármester

J A V A S L A T

településrendezési döntés meghozatalára és kiemelt fejlesztési területté nyilvánításra

Tisztelt Képviselő-testület!

Egy település helyi építési szabályzatának (továbbiakban: HÉSZ), mint a településrendezési eszközök egyikének módosítása, egy meglehetően komplex és időigényes eljárási folyamat.

A HÉSZ módosításának gyorsítása érdekében a módosítással érintett ingatlanok helyrajzi számainak tételes felsorolásával, valamint e módosításoknak a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja alapján kiemelt fejlesztési területté nyilvánításával van lehetőség úgynevezett tárgyalásos eljárás lefolytatására. Ebben az eljárásban nincs szükség az érintett szakhatóságok véleményezési időtartamának kivárására, mivel azokat – előzetes tájékoztatásuk mellett –, amennyiben az Állami Főépítész által összehívott egyeztető tárgyaláson megjelennek, e tárgyaláson fejthetik ki. Valójában ez tehát egy eljárásjogi lehetőség, melyet az alább kifejtett okok miatt célszerű kihasználni.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzatnak kötelessége minden rendelkezésére álló eszközzel elősegíteni a beruházások ösztönzését. Az előterjesztésben megfogalmazott javaslatok elfogadása esetén meggyorsítható a HÉSZ módosításának folyamata és ennek eredményeként a fejlesztésekhez szükséges további engedélyezési eljárások hamarabb megkezdhetők, ezáltal előbb elindulhatnak ezek a beruházások. Az említett fejlesztések munkalehetőséget teremtenek a városunkban és vonzáskörzetében élőknek, valamint – a helyi adók révén – a költségvetésre is jótékony hatással bírnak.

Mindezekre tekintettel ebben az előterjesztésben az alábbi beruházások vonatkozásában teszek döntési javaslatot a Tisztelt Képviselő-testület részére.

1./ A Képviselő-testület feladat- és hatáskörét gyakorolva 2021. május 27-én meghozott 40/2021. (V.27.) határozat 7./ pontjában felkértem a Polgármesteri Hivatalt, hogy a Progress Étteremhálózat Kft. által városunkban tervezett McDonald's és McDrive projekthez kapcsolódóan a szükséges előkészítő munkát kezdje meg.

Kardinális kérdés egy ilyen beruházásra alkalmas és megfelelőnek ítélt helyszínnek a kiválasztása. Legutóbbi egyeztetésünk során lefektettük azokat az alapelveket, amelyeket a helyszínválasztás során figyelembe kell vennünk.

- Fontos, hogy az étterem semmilyen módon ne zavarja a városlakók nyugalma, de mégis könnyen és biztonságosan megközelíthető legyen.
- Az étterem vendégeinek megfelelő parkolási lehetőséget kell biztosítanunk.
- Figyelembe kell vennünk, hogy az étterem nemcsak a város lakóit fogja kiszolgálni, hanem számít az átutazó vendégekre is.
- A potenciális helyszínek közül több jelenleg zöldterületként funkcionál. Mindannyian egyetértettünk abban, hogy amennyiben az étterem építése zöld területet vesz el a városlakóktól, azt a Progress Étteremhálózat Kft. – a városvezetéssel egyeztetve – a település egy másik pontján pótolni fogja.

Mindezeket szem előtt tartva, egy ilyen típusú vendéglátó egység létesítésére az autóbusz pályaudvar és a 35-ös számú közlekedési út közötti, Tiszaújváros Város

Önkormányzata tulajdonában lévő 657/10 hrsz-ú és 662/3 hrsz-ú ingatlanokból leválasztott 3-4.000 m² alapterületű beépíthető földrészlet látszik a legalkalmasabbnak, melyre tekintettel javasolt az érintett hrsz-ú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása.

Ez a terület jelenleg erdővel borított. A helyszín vonatkozásában előzetesen konzultáltunk egy erdészeti igazságügyi szakértővel, aki megerősítette azt, hogy az ott található faállomány egy része túltartottnak tekinthető, kitermelésük indokolt. Az eddigi egyeztetések során egyértelmű kikötésként került megfogalmazásra az az elvárás, hogy a leendő beruházó a város lakott területének közvetlen közelében - a kivágandó fák többszörösének megfelelő darabszámú - fásítást hajtson végre, még a fakitermelés megkezdését megelőzően.

A fentiekben megfogalmazottak megvalósítására, a tényleges munkálatok megkezdésére kizárólag az erdészeti hatóság által lefolytatott eljárást követően, a kibocsátott engedély birtokában kerülhet sor.

A fent említett helyszínválasztás indokolt abból a szempontból is, hogy egy új vendéglátóipari egység megjelenésével az önkormányzat, a Tesco, a Shell, valamint az új étterem közösen, hatékonyabban lobbizhat az állami közútkezelőnél egy körforgalom létesítéséért az Örösi út – 35. számú főút kereszteződésében. Amennyiben szükséges, ezek a vállalkozások anyagilag is hozzá tudnak járulni a projekt megvalósulásához.

2./ A First Solar Kft. – folyamatban lévő naperőmű beruházása kapcsán – kérelemmel fordult Tiszaújváros Város Önkormányzatához. A tervezett naperőmű és hozzá kapcsolódó alállomást Tiszaújváros szabályozási terve „Kk/me” (beépítésre nem szánt különleges megújuló energia-hasznosító) övezetként tartalmazza, míg a leendő transzformátor-alállomás tervezett területét (35-ös főút melletti 036/9-14 hrsz-ú ingatlanokat) „K/mg” (különleges mezőgazdasági üzemi terület) övezetként kezeli.

Mivel az alállomás egy része elosztó hálózati engedélyes (E.On) tulajdonába kerül, ezért az áramszolgáltató időközben igényeket fogalmazott meg az átsorolással kapcsolatban. Az E.On felsorolta, hogy milyen feltételekkel lehet közcélú elosztói tevékenységet gyakorolni, és jelezte, hogy a „Kk/me” besorolás, mivel megújuló energiára vonatkozik, ezért az számára nem megfelelő, hiszen a közcélú 132 kV-os

kapcsolóállomás nem megújuló energia specifikus, hanem általános elosztói tevékenységgel kapcsolatos.

Az elosztó hálózati engedélyes véleménye alapján a „Gip-En” (energiatermelő egyéb ipari terület) övezeti besorolás lenne számára megfelelő. Azonban Tiszaújváros szerkezeti tervében csupán ehhez hasonló „K/km” különleges közműterület szerepel, ahol elhelyezhető:

- közműlétesítmény,
- közmű becsatlakozási műtárgy,
- közműlétesítményt kiszolgáló építmény,
- a tevékenységhez szorosan kapcsolódó, a fenntartást és az üzemeltetést biztosító építmény (szociális épület, iroda, raktár, porta).

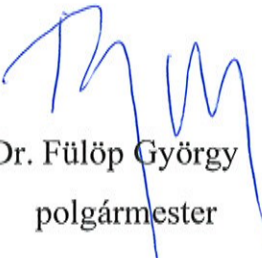
Az alállomás létesítésének elosztó hálózati engedélyes (E.On) által támasztott feltétele, hogy:

- az érintett telkek művelési ágból legyenek kivonva (Ez a feltétel teljesült.);
- legalább 20 %-os beépítettséget engedjen meg;
- építmény magasságot ne korlátozza (az építmények magassága kb. 15 méter, valamint az URH oszlop 35 méter magas);
- alállomási villamosenergia elosztó berendezések telepítésére alkalmas legyen;
- zárt szennyvíztározó legyen építhető.

Fenti feltételek biztosításához szükségesek az övezeti előírások megfelelő módosításai, mellyel összefüggésben ugyancsak javasolt az érintett hrsz-ú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a javaslatban foglaltakat vitassa meg és hozza meg döntését.

Tiszaújváros, 2021. június 15.



Dr. Fülöp György
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Tiszaújváros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a településrendezési döntés meghozatalára és kiemelt fejlesztési területté nyilvánításra vonatkozó javaslatot, és az alábbi döntést hozta:

1./ A Képviselő-testület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az alábbi ingatlanokat:

a./ A Progress Étteremhálózat Kft. kérelme kapcsán:

1. Tiszaújváros belterület 657/10 hrsz., a) erdő és b) kivett kerékpárút megnevezésű,
2. Tiszaújváros belterület 662/3 hrsz., kivett közterület megnevezésű földrészleteket.

b./ A First Solar Kft. kérelme kapcsán:

1. Tiszaújváros külterület **036/9** helyrajzi számú, 4556 m² területű, művelés alól kivett, közforgalom elől elzárt magánút megnevezésű,
2. Tiszaújváros külterület **036/10** helyrajzi számú, 945 m² területű, művelés alól kivett, telephely megnevezésű,
3. Tiszaújváros külterület **036/11** helyrajzi számú, 875 m² területű, művelés alól kivett, telephely megnevezésű,
4. Tiszaújváros külterület **036/12** helyrajzi számú, 1365 m² területű, művelés alól kivett, telephely megnevezésű,
5. Tiszaújváros külterület **036/13** helyrajzi számú, 2732 m² területű, művelés alól kivett, telephely megnevezésű,
6. Tiszaújváros külterület **036/14** helyrajzi számú, 1993 m² területű, művelés alól kivett, telephely megnevezésű földrészleteket.

Felelős: polgármester

Határidő: 2021. június 24.

2./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a HÉSZ és mellékleteinek módosítása vonatkozásában a szükséges intézkedések megtételére és a tervezési szerződés megkötésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2021. június 30.