

Előterjesztés

Tárgy: Orosháza Város Településfejlesztési Konceptiójának felülvizsgálata

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi önkormányzatokról szóló törvény a települési önkormányzatok hatáskörébe utalja a település rendezését, azaz az építési tevékenység szabályozását. Ez a feladat az egymásra épülő, egymást kiegészítő településrendezési eszközökkel valósul meg (Településfejlesztési Konceptió, Településszerkezeti Terv, Szabályozási Terv, Helyi Építési Szabályzat), amely tervdokumentumokat a képviselő-testület hagy jóvá, az alapos szakmai előkészítést, államigazgatási egyeztetést követően. A jogalkalmazó építési hatóság pedig, a jóváhagyás után – az aktuális felülvizsgálatig szakmai alapidokumentumként kezelve a helyi szabályokat – folyamatában „hajtja végre” a törvényben előírt feladatot, tulajdonképpen a Képviselő-testület és a Polgármesteri Hivatal sajátos kooperációjaként.

Orosháza város érvényben lévő településrendezési eszközei:

- Településfejlesztési Konceptió (2001, tervező Pestterv Kft. + Agrober Kft.)
- Településszerkezeti Terv (2007) tervező Relief Plan Bt.
- Szabályozási Terv (2007) tervező Relief Plan Bt.
- Helyi Építési Szabályzat, HÉSZ (2009, tervező Relief Plan Bt.)

Ebből egyértelműen kiderül, hogy az időpontok között csúszás van, ami indokolja az együtemű felülvizsgálat és módosítás tervműveletét. A 2001-ben készült Konceptió aktualizálásának igénye egyértelmű. E nyomós indok mellett más fontos indokok is előálltak, mégpedig:

- Összhang megteremtésének igénye a magasabbrendű jogszabályok változásából következően. A HÉSZ aktuális módosítása alkalmával (2008-2009) az egyeztetések során nyilvánvalóvá vált, hogy – a területrendezési és településrendezési tervezést érintő jogszabályi változások miatt – szükséges a településszerkezeti- és szabályozási terv korrekciója is.
- Összhang megteremtésének igénye a magasabb szintű területrendezési tervekkel. Az Országos Területrendezési Terv (OTrT) 2008. évi módosításából következő szerkezeti, területhasználati és övezeti változásokat szükségszerűen érvényesíteni kell.
- Összhang megteremtésének igénye a jóváhagyás óta eltelt változásokkal, továbbá a felmerült helyi társadalmi, vállalkozói változási igényekkel.

Tulajdonképpen nem új tervkészítésről, hanem szükségszerű tervműveleti „karbantartásról” van szó. Mindezek miatt Orosháza város Polgármestere 2009-ben

megbízta a településrendezési dokumentumok felülvizsgálatával, és módosításával a Relief Plan Bt-t.

A Településfejlesztési Konceptió felülvizsgálati dokumentációja hangsúlyozottan a városrendezési szempontok kiemelésével készült, így megalapozója a településrendezési terv felülvizsgálatának / módosításának. A választott módszer az eredeti városrendezési jellegű koncepcionális elgondolás kiemelésével azok megerősítése, vagy kiegészítése, illetve módosítása. Megállapítást nyert, hogy az alapidokumentum jó, a Városi Főépítészhöz a Városfejlesztési és Városgazdálkodási Osztálytól, valamint az Építéshatósági Osztálytól beérkezett észrevételekkel együtt jól használható a további fejlesztési és rendezési tervezéshez.

Az összes tervanyag államigazgatási egyeztetési eljárása befejeződött, - időközben - az új Városvezetés észrevételeit is figyelembe vette a Tervező.

A Településfejlesztési Konceptió felülvizsgálatának elfogadása után, a településrendezési eszközök módosítása is befejeződhet.

Közzététel és végső törvényességi kontrollt követően kerülhet sor ezen dokumentációk képviselő – testületi jóváhagyásra.

Mellékletek:

1. Főépítési tájékoztató Orosháza Településfejlesztési Konceptió – módosításának, illetve a településrendezési eszközök készítéséről
2. Orosháza Város Településfejlesztési Konceptiója (Felülvizsgálati dokumentum 2010.)

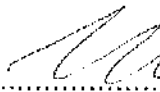
Határozati javaslat:

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete - a 223/2001. (XI.28.) Kt. számú határozattal elfogadott, a 35/2004. (III.12.) Kt. számú és a 94/2007. (IV.26.) Kt. számú határozatokkal módosított –, a város Településfejlesztési Konceptiójának felülvizsgálati dokumentumában szereplő kiegészítését az előterjesztéssel megegyezően elfogadja.

Felelős: Novák István DLA városi főépítész

Határidő: folyamatos

Orosháza, 2011. február 22.



 Novák István DLA
 városi főépítész

FŐÉPÍTÉSZI TÁJÉKOZTATÓ

OROSHÁZA TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ – MÓDOSÍTÁSÁNAK ILLETVE A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KÉSZÍTÉSÉRŐL

1. Orosháza város hosszú távú Fejlesztési Konceptióját a testületi ülés 223/2001. (XI.28.) Kt.sz. határozatával állapította meg. A koncepció alapján készült el az új településrendezési terv, amely felülvizsgálatra szorul.

A több mint 8 éves koncepció folyamatos karbantartása – aktualizálása – részben megtörtént. (A 35/2004. (III.12.) Kt. számú és a 94/2007. (IV.26.) Kt. számú határozatok módosították a Településfejlesztési Konceptiót, valamint a 3/2006. (1.26) Kt. határozattal a Város 5 éves (2006-2010.) időszakra készített gazdasági programja elfogadásra került.) Az Építési Törvény 2006.május 1-ével életbe lépett módosítása a Fejlesztési Konceptiót a településrendezés három alapvető eszköze egyikeként – első helyen az egyenlők között – határozta meg.

A fentiek miatt halaszthatatlanná vált a korábbi Konceptió felülvizsgálata, vagy alapvető új dokumentum kidolgozása. A Város a munkát már 2005. végén elindította: 2005–2007-ben előkészítő anyagok sorozata készült el. Az előkészítő anyagokból megállapítható volt, hogy a 2001-ben elfogadott Konceptió igen sok célkitűzése ma is aktuális, de részben a törvényi előírások, részben a jelentősen megváltozott – fejlődött – gazdasági – társadalmi környezet miatt a ma is érvényes célokat megtartva új szerkezetű, kiegészített tartalmú Településfejlesztési Konceptióra van szükség.

2. A Konceptió vagy a módosítás kidolgozásának célja, hogy Orosháza város a következő évtizedekben az alábbi jövőképet a lehető legjobban megközelítse:

- A város megőrzi és továbbfejlesztési oktatási, szellemi – kulturális, egészségügyi, kistérségi központ szerepét. Az európai városhálózat integráns részeként a közép európai városi munkamegosztás aktív szereplője.
- A város az élet valamennyi területén csak a fenntartható fejlesztést preferálja a hatékonyság, az élhető környezet és a feszültségek mérséklésének szem előtt tartásával. Vonzó környezetet teremt a gazdaság szereplőinek, megőrzi és erősíti a szellemi élet, az épített és a természeti környezet értékeit, támogatja egyediségeket – Orosházára jellemző – létrehozását. A meglévő és a fejlődés során keletkező újabb

feszültségeket – városrészek lemaradása, társadalmi különbségek éleződése – folyamatosan mérsékli a jó társadalmi közérzet érdekében.

- A fentieket stagnáló, városi népesség mellett kell megvalósítani. Egy település helyét a hierarchiában az általa nyújtott szolgáltatások sokrétűsége és színvonala határozza meg, amely azonban a hatékonyság követelménye miatt az igénybevevők létszámával közel arányos. A Város ezért folyamatosan javítja a szolgáltatások elérhetőségét, a közlekedési és kommunikációs kapcsolatokat a vonzásterületekkel.
- A Településfejlesztési Koncepció – módosításának előkészítő anyagának, valamint a Város településrendezési eszközöknek módosításának elkészítésével Orosháza Város Önkormányzata a rendezési terv eredeti szerzőjét, a szegedi székhelyű Relief Plan Bt. (Nagy Imre, vezető tervező) bízta meg.

Az előzetes véleménykéréshez a tervanyagot Főépítész és a Relief Plan Bt. összeállította, amit **2009. augusztus 17-én** a törvény értelmében előzetes hatósági egyeztetés keretében kiküldtünk az érintett szervezeteknek.

2009. szeptember 17. Fejlesztési Csoport alakuló ülésére került sor.

Napirendi pont: Orosháza Város településfejlesztési koncepciója.

Tagok:

Novák István DLA	- Városi főépítész,
Bagi László	- Városfejlesztési osztályvezető,
Szőke Csabáné	- Építéshatósági osztályvezető,
Takács Antal	- Városi főmérnök,
Jusztin Balázs	- DAREH munkatárs,
Nagy Imre	- Építészmérnök,
Kovács Sándor	- Építészmérnök,
Soós Béla	- kertészmérnök,
Rózsa Zoltán	- múzeumigazgató,
Máté István	- Városfejlesztési osztály főelőadó
Király János	- Építéshatósági osztályvezető helyettes
Barák Anita	- Városfejlesztési osztályvezető helyettes
Beleznai László	- Építészmérnök

2009. október 8. Fejlesztési Csoport ülése. Napirendi pont: Orosháza Város településfejlesztési koncepciója az észrevételek figyelembevételével

2010. február 18. Fejlesztési Csoport ülése. Napirendi pont: Orosháza Város Településfejlesztési Koncepciója. A felülvizsgálat fő elemei a rendezési tervezés nézőpontjából.

A Fejlesztési Csoport és az illetékesek, valamint az előzetes hatósági észrevételek véleménye alapján került sor a Településfejlesztési Konceptió felülvizsgálati anyagának összeállítására. (Alaptérkép aktualizálás, alátámasztó munkarészek felülvizsgálata, településszerkezeti tervjavaslat [előzetes egyeztetési anyag]) Ezt a Tervező 2010. június 7-én leszállította.

Mivel a meglévő szerkezeti terv módosításáról van szó, megállapítható volt, hogy nem szükséges új Konceptiót készíteni elégséges ún. önkormányzati településfejlesztési döntésről (Étv. 7.§ 13. bekezdés) határozni.

2010. június 2- ára lakossági fórumot szerveztünk az Orosháza Településfejlesztési Konceptió és Rendezési terv felülvizsgálatának ismertetésére. Ekkor a lakosságnak utoljára volt lehetősége, hogy hozzászólhasson a tervekhez és azokat figyelembe véve tovább folytatódjon a tervezés. Ezzel lezárult a lakossági egyeztetési fázis a szerkezeti terv illetve a módosított Településfejlesztési Konceptióval kapcsolatban. Több lakossági kérést, ami településfejlesztéssel kapcsolatos ezután nem fogadtunk be.

2010. június 29-én értekezlet a beérkezett lakossági tervmódosítási igények értékelésével kapcsolatban.

Jelen voltak:

Szőke Csabáné	- Építésügyi osztályvezető
Bagi László	- Városfejlesztési osztályvezető
Király János	- Építésügyi osztályvezető helyettes
Takács Antal	- Főmérnök
Novák István DLA	- Főépítész
Nagy Imre	- Tervező

A Tervező elkészítette az előzetes tervanyagot a tervtanácsi tárgyaláshoz, amit 2010. július 9-én leszállított. A tervtanácsi tárgyalásra nem került sor, az Állami Főépítész ezt levélben indokolta. Az előzetes tervanyagot elfogadottnak tekintette.

2010. augusztus 16-án értekezletre került sor a tervtanácsi anyaggal kapcsolatban felmerült vélemények megvitatása végett.

Jelen voltak:

Szőke Csabáné	- Építésügyi osztályvezető
Karsai Sándor	- Városfejlesztési osztály- ügyintéző
Novák István DLA	- Főépítész
Nagy Imre	- Tervező

A **hatósági egyeztetési eljárásra** a Tervező elkészítette - és megküldte 2010. szeptember 21-én - a településszerkezeti terv, HÉSZ és Szabályozási Terv egyeztetési tervdokumentációt. 2010. szeptember 23-án került kiküldésre 253/1997. (XII.20.) Korm. sz. rendelet által meghatározott szervekhez CD formájában. A megküldött egyeztetési anyag alapján a véleményezési eljárás befejeződött.

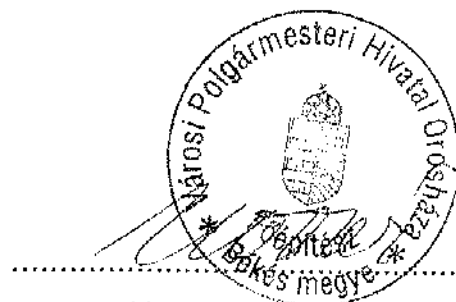
A véleményezési eljárás befejezése után a településrendezési eszközöket az elfogadásuk előtt a Polgármesternek legalább egy hónapra a helyben szokásos módon közzé kell tenni azzal, hogy az Érintettek a közzététel alatt azokkal kapcsolatban észrevételt tehetnek.

A közzététel után a véglegesített településrendezési eszközöket az illetékes Területi Főépítésznek szakmai véleményezésre meg kell küldeni.

A döntés-előkészítés után az önkormányzati Képviselőkkel megismertetett településrendezési eszközöket két ütemben (először a módosított fejlesztési koncepciót) kell jóváhagyni.

A várható jóváhagyási folyamat ismeretében a képviselő-testületi ülése 2011. márciusában a módosított fejlesztési koncepciót fogadhatja el, majd a végleges tervdokumentáció jóváhagyására 2011. áprilisában kerül sor.

Orosháza, 2011. február 22.



Novák István DLA
Főépítész



OROSHÁZA VÁROS
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA
FELÜLVIZSGÁLATI DOKUMENTUM
2010

TARTALOMJEGYZÉK

elfogadásra kerülő munkarész:

OROSHÁZA VÁROS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA FELÜLVIZSGÁLATI DOKUMENTUM

kiegészítő munkarészek:

A DEMOGRÁFIA ÉS A LAKÁSÉPÍTÉS ALAKULÁSA

OROSHÁZA JÖVŐKÉPE A POLICENTRIKUS VÁROSHÁLÓZATBAN

MELLÉKLET: RÖVID ÉS KÖZÉPTÁVÚ FEJLESZTÉSI FELADATOK¹

¹ kivonat Takács Antal városi főmérnök által összeállított tervanyag alapján

A dokumentum készítésében közreműködött a településfejlesztési koncepció felülvizsgálatára megalakult munkacsoport:

Novák István DLA, városi főépítész
Takács Antal városi főmérnök
Bagi László osztályvezető, Városfejlesztési Osztály
Szőke Csabáné osztályvezető, Építésügyi Osztály
Király János osztályvezető helyettes, Építésügyi Osztály
Máté István, Városfejlesztési Osztály
Rózsa Zoltán múzeumigazgató
Jusztin Balázs városüzemeltetési szakértő
Soós Béla kertészmérnök
Beleznay László építészmérnök, korábbi városi főépítész
Kovács Sándor építészmérnök

A dokumentumot összeállította:

Nagy Imre
vezető településtervező
TT1-06-0083/2005
Relief Plan Bt.

BEVEZETÉS

A 2001-ben készült Településfejlesztési Konceptió (készítője AGROBER Kft.-PESTTERV Kft.) bevezetőjében deklarálja, hogy nem csak kötelező megalapozó-munkarésze a Településrendezési Tervnek, hanem annak vezérfonalát is képezi. Ennek megfelelőek a dokumentum meghatározó fejezetei több olyan koncepcionális megállapítást tartalmaznak, amelyek valóban ezt igazolják. A dokumentumot most, a felülvizsgálat keretében aktualizáljuk, a koncepcionális elgondolás megerősítése, vagy kiegészítése/módosítása céljából – hangsúlyozottan városrendezési szempontok kiemelésével. A tervezési munka intézményesített segítője a városfejlesztési konceptió felülvizsgálatára alakított munkacsoport, amely - a városi főépítész által megalakított - városfejlesztéssel, városépítéssel foglalkozó helyi szakemberekből és a Polgármesteri Hivatal (hasonló szakirányú) középvezetőiből áll. A munkacsoport által felvetett - a konceptió aktualizálására vonatkozó - észrevételek, elgondolások beépültek a felülvizsgálati dokumentációba. A társadalmi és szakmai egyeztetésre, lakossági bemutatásra kerülő felülvizsgálati dokumentum a rendezési tervvel párhuzamosan egyeztetésre és elfogadásra kerül, és kiegészíti az alapidokumentumot. Ezzel a módszerrel lehetőség van az oda-vissza csatolásra; a városfejlesztés és a városrendezés összhangjának megteremtése a cél.

A településfejlesztési konceptió felülvizsgálata megalapozója a településrendezési terv felülvizsgálatának /módosításának. A párhuzamos tervezés módszerével élve, mód van az oda-oda-vissza csatolásra. Célzottan a rendezési tervezés nézőpontjából történt a felülvizsgálat; megállapítható, hogy az alapidokumentum jó, jelen kiegészítő dokumentummal együtt használható a további fejlesztési tervezéshez. Természetesen a város aktuális fejlesztési dokumentumai kiegészítik, e két dokumentumot, akcióterületekre, vagy szakterületre koncentrálnak részletezik a fejlesztési célokat:

Integrált Városfejlesztési Stratégia (2008)
Kistérségi Székhelyek Integrált Fejlesztése Stratégia(2010)
Városmarketing Stratégia (2008)
Ifjúságpolitikai konceptió (2008)

A továbbiakban, az elfogadásra kerülő fő fejezetben:

AZ EGYES FEJEZETCÍMEK AZ EREDETI KONCEPCIÓ FŐ FEJEZETCÍMEIT KÖVETIK. Az egyes fejezeteken belül először szöveghű ismertetéssel a Településfejlesztési Konceptió rendezési tervezéssel összefüggő megállapításai, majd ezek érvényesülése az érvényes rendezési tervben továbbá az eltelt időszak fejleményei olvashatók, végül a felülvizsgálat eredményeként megfogalmazott új koncepcionális szöveg olvasható.

A lábjegyzetben - visszacsatolásként - a Településfejlesztési Konceptió alprogramjaira való utalás szerepel.

OROSHÁZA VÁROS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ városrendezési szempontú FELÜLVIZSGÁLATA

(határozattal jóváhagyandó munkarész)

OROSHÁZA KÍVÁNATOS JÖVŐKÉPE

„Orosháza – a kialakuló térszerkezeti keretei között – legyen korszerű és fejleszthető szerkezetű, területfelhasználási egységekkel tagolt, hosszú távon is élhető város, ahol az egyes építmények és létesítmények azon túl, hogy alkalmazkodnak az épített és táji környezethez, a használati értékük mellett építészeti értéket is képviselnek, járuljanak hozzá a települési környezet pozitív irányú formálásához.”(...) A készítendő településrendezési terv feladata lesz, hogy a rendezés eszközeivel jól szolgálja a azokat a városfejlesztési és várospolitikai célokat, amelyeket a Településfejlesztési Konceptió meghatároz.”²

Az érvényben lévő településrendezési terv a koncepció elfogadását (2001) követő években készült (készítés éve 2001-2002; jóváhagyás dátuma 2003), a koncepcionális megállapítások értékelésével, beépítve a koncepcionális elgondolásokat a rendezési tervbe. Ezt kiegészítendő, a fejlesztési célok megvalósításának eszközrendszeréhez rendelet készült a helyi építészeti és természeti értékek védelméről.

Általában véve megállapítható, hogy a településfejlesztési koncepcióra alapozva valósultak meg a fejlesztések; máig érvényes, jó fejlesztési célokat fogalmazott meg; rövid-középtávon továbbra is hasznosítható dokumentum. Többnyire a „fejlesztési oldal” maradt el az építésügyi szabályozáshoz képest, amelynek oka - a gazdasági pénzügyi finanszírozási problémákon túlmenően – szakágazatonként eltérően, meglehetősen sokféle. Az épített környezet minősége ugyanakkor ellentmondásosan alakult, kedvező és kedvezőtlen jelenségekkel egyaránt. A rendezési terv módosításához kidolgozott kulturális örökségvédelmi hatástanulmány alapján átdolgozandó a helyi értékvédelmi rendelet, hogy hatékonyan szolgáljon az épített és természeti környezet védelmének a jövőben.

² 3. Orosháza kívánatos jövőképe

A VÁROS NÉPESSÉGMEGTARTÓ KÉPESSÉGÉNEK ERŐSÍTÉSE

„A koncepcionális célként megfogalmazott népességmegtartó-képesség erősítését szolgálja: (...) a város fizikai környezetének, a város szerkezetének, központrendszerének, a lakóterületeknek, a helyi és térségi közlekedés elemeinek hosszú távú előnyös struktúráját meghatározó városépítés” (...).

„Az elmúlt években statisztikákkal igazolhatóan növekszik az ország keleti határain túlról érkező, hazánkban letelepedő népesség száma. Orosháza szempontjából nem hagyható figyelmen kívül, hogy a népesség két helyen koncentrálódik az országban, egyrészt a Főváros környékén, másrészt a délkeleti határvidéken. A városnak meg kell keresnie annak a különböző lehetőségeit, hogy e népesség bizonyos rétegei számára, a város érdekeivel összehangoltan, megfelelő keretek között letelepedési lehetőséget biztosítson. Ez elősegítheti a demográfiai mutatók javulását (...).”³

Megállapítható, hogy a tényleges városépítéstől függetlenül (netán részben azzal összefüggésben is) a statisztikai adatok azt igazolják, hogy az elvándorlási tendencia nem állt meg az eltelt időszakban. A megélhetési, érvényesülési hátrányok és a munkalehetőség hiányok vélhetően elsődlegesek az elvándorlási okok között. Megfelelő számú lakóterületi tartalék van a város területén. A lakásépítés stagnáló tendenciájú az elmúlt években, de továbbra is viszonylag alacsony szinten.

A Koncepcióban megfogalmazott harmonikus, perspektívát ígérő városépítés reálisan vonzerőt jelenthet, ellensúlyozhatja az elvándorlást; a továbbra is fennmaradó érvényesülési, megélhetési problémák ellenére, valóban hozzájárulhat a népesség megtartásához. Bár Orosháza nem elsődleges bevándorlási célterület, a rendezési tervben távlatosan továbbra is biztosítani kell lakásépítési lehetőségeket – ennek különféle formáival, többek között szervezett, önkormányzati bérlakásépítés lehetőségével. Viszonylag kevés az erre célra rendelkezésre álló - legalább alapközművesített - terület, ezért a távlatos lakóterületfejlesztést e szempont figyelembe vételével kell ütemezni.

³ 4.1 A város népességmegtartó képességének erősítése

A VÁROS GAZDASÁGI FEJLESZTÉSE, A MUNKAHELYTEREMTÉS, A MEGÉLHETÉS FELTÉTELEINEK HOSSZÚ TÁVÚ BIZTOSÍTÁSA

„A településrendezési tervben biztosítani kell olyan – infrastruktúrával jól ellátható, a belterületi lakóterületet nem zavaró – vállalkozási területeket, amelyek lehetőséget adnak a helyi gazdaság területigényes egységei hosszú távon is környezetkímélő fejlesztésére.”⁴

A szabályozási terv tartalmazza (a hagyományos iparterület besorolás lehetőségén túl) azokat a lehetőségeket, mint pl. a Szőlő városrész rendezési tervében már meghatározott speciális övezeti besorolás ad (lakókörnyezetben ipari-vállalkozási övezet, saját lakóház építési lehetőséggel, korlátozott nagyságrendű, funkciójú gazdasági épület elhelyezéssel). Problematikus, hogy ez erre a célra kijelölt terület feltárandó tömbbelsőben, magánkertek felhasználásával tervezett; előrelépés nem történt. A tervezett utcanyitások ill. elő-közművesítések elmaradtak, a magánkezdeményezés problematikussága, és a közművesítés finanszírozási problémái (támogatás hiánya) miatt.

Továbbra is igény van kisebb léptékű gazdasági épületek elhelyezésére alkalmas területekre. Ezért az önkormányzat szervezett formában ütemezi, ill. az ütemezésnek megfelelően kezdeményezi a megvalósulást. E mellett más alkalmas helyszíneket kell kijelölni erre a célra, a szabályozás adta lehetőségek kihasználásával. A kisebb gazdasági területek kialakítását is szolgáló tömbfeltárások, előközművesítések céljára önkormányzati szerepvállalás, források elkülönítése indokolt.

„Az ipari park feltöltésének fontos eszköze lehet a városban más funkciójú (pl. lakó) területen működő, környezetüket is zavaró jellemzően ipari, szállítmányozási vállalkozások ösztönzése az Ipari Parkba költözésre.”⁵

Lényegében kétirányú e tekintetben a szabályozás. Az egyik az övezeti átsorolás (Gksz); ahol ez megoldható (ill. egybeesik a vállalkozói szándékkal), az ipari tevékenység környezetbarát technológia alkalmazásával fejleszthető; az építési tevékenység is ennek megfelelően engedélyezhető. (Pl. Damjanich utcai, Szarvasi utcai ipari telephelyek). A másik az ütemezett kiköltözés orientálása és támogatása; ennek megfelelő az átsorolás pl. lakóterületi övezetbe. (Ilyen az UNIOR Kft. Tancsics utcai telephelye, ahol a kiköltözés és a szabályozásnak megfelelő átépülés részben megtörtént).

⁴ 4.2.1 Program az erőteljes iparfejlesztésre, a város és kistérsége munkaerejére támaszkodva

⁵ 4.2.1.1 Alrogram az erős vállalkozások támogatására és az I. ipari park feltöltésére

Továbbra is jó koncepcionális elgondolás az ösztönzés módszere az ipari telephelyeknek a „kihelyezett” ipari területre költözésére, az ipari park feltöltésére; ugyanakkor figyelembe kell venni az egyes meglévő ipari és szállítási vállalkozások területigényét, tevékenységük helyhez kötöttségét. Ezt figyelembe véve tolerálható igény, hogy – bizonyos korlátokkal, korszerű technológia kontrollált alkalmazásával, a környezet kímélését biztosítva – helyben fejleszthessenek, és amennyiben mód van rá, bővítsék területüket. Továbbra is a leírt, differenciált módon kell a környezetben működő ipari telephelyek területén az építési tevékenységet szabályozni.

„A város jelenlegi Ipari Parkja a Településfejlesztési Konceptió időtávlátában várhatóan megtelik (...) időszerű egy második ipari park indításához szükséges (...) intézkedések megtétele.” „A Konceptió a II. Ipari Park céljára a korábban kialakult É-i iparterületet, illetve annak bővítési (tartalék) területét javasolja, amely infrastruktúrával ellátott és megfelelő közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik.” „A terület biztosítása során problémát az jelent, hogy a tartalék ipari terület nagy része a kárpótlási folyamat során kiosztásra került, (...) ezért a területek megvásárlása csak elővásárlással képzelhető el.” „(...) a környezetet és a települési értékeket veszélyeztető vagy károsító ipari tevékenységek letelepítése nem engedélyezhető.”⁶

A déli városrészben kialakított Ipari Parkba az eltelt időszakban betelepülések történtek, de nincs 100%-osan kihasználva. Jelenleg a Park területének mintegy 3/4-én alakítottak ki ipari telephelyet. A rendezési tervben tartalék iparterület kijelölésre került kijelölésre a rendezési tervben.

Az északi iparterületen jelentős fejlesztések történtek; ugyanakkor a rendezési tervben ettől keletre tervezett iparterület második ipari parkká váló kialakítása eddig nem volt időszerű.

A visszafogottabb iparterületi fejlődésnek elsődleges oka a kedvezőtlen általános gazdasági folyamatokkal magyarázható, komolyan felmerült a globális folyamatokhoz igazodó koherens településfejlesztés elhatározása is (azaz ipari park bővítés helyett nagyobb támogatást kapjon pl. a turisztika). Távolatosan mégis szükség van a tervezett ipari területekre – tekintettel a következő időszakban várhatóan megújuló nemzetgazdasági stratégiára, amely deklaráltan jobban épít a helyi gazdaságra, a kis- és középvállalkozásokra, a beszállítói hálózatokra. Ezzel összefüggésben – e stratégiával összhangban – kell helyet biztosítani az ipari vállalkozásoknak a város területén, többek között a településrendezési eszközökkel. A környezetet és a települési

⁶ Alprogram a második ipari park beindításának előkészítésére

értékeket veszélyeztető vagy károsító ipari tevékenységek letelepítése továbbra sem támogatandó.

Az Ipari Park és a tervezett déli elkerülő út között új iparterületet kell tervezni, megfelelő közúti feltárással, a távlati területbiztosítás érdekében (valamint a „tartalék iparterület” kategória megszűnése miatt).

PROGRAM A TURIZMUS VÁROSI ADOTTSÁGOKAT ÉS IGÉNYEKET FIGYELEMBE VEVŐ FEJLESZTÉSÉRE

„A program kiemelten kezeli Gyopárosfürdő és ezzel összefüggésben a gyógyturizmus fejlesztését. (...) „A fürdőfejlesztési koncepció (...) az elkészült gyógyfürdőegységek továbbfejlesztéseként tervezi a Gyopárosi Vízi Világ - Termál és Gyógyfürdőt, (...) másrészt az attrakció-, élmény-, sport-, és kaland elemeket magában foglaló Gyopárosi Vízi Világ – Szabadidős fürdőt.” „A tervezett fejlesztések megvalósítása során törekedni kell a korszerű (...) fürdőépületek és ahhoz kapcsolódó zöldterületek kialakítására.”⁷

„Arra kell törekedni, hogy (...) a fogadóképesség legszélesebb lehetőségei valósuljanak meg, a legváltozatosabb szálláshely-igények kielégítésével.” „A városban égető szükség mutatkozik (...), a több kiegészítő szolgáltatással is rendelkező (...) minőségi szálloda iránt.” „A szálló helyének kiválasztására Gyopárosfürdő javasolható.” „A differenciált szálláshelykínálat megteremtésének másik lényeges eleme a fogadók, kisebb panziók és fizetővendégszolgálat körének bővítése.”⁸

A koncepcionális fejlesztési elképzelések alapján a Gyopárosfürdő és környéke területére készült építési szabályozás felülvizsgálata és korrekciója megtörtént (több lépcsőben). A koncepcionális elgondolások alapján többek között a strand déli irányú bővítése, az üdülőtelep három helyszínen való bővítése, a camping területek kijelölése (3helyszínen), szálloda építési lehetőségek kijelölése, köztéri parkolóhelyek kijelölése szerepel a rendezési tervben. A fedett Termál és Gyógyfürdő elkészült, és a „Dél-keleti kapu” projekt keretében kisebb-nagyobb tényleges fejlesztések is a rendezési tervnek megfelelően alakultak az elmúlt időszakban, de az elhatározotthoz képest - ha időarányosan értékeljük - visszafogottabb módon. Többek között a tervezett új üdülőterületek területelőkészítése nem történt meg.

A koncepcionális fejlesztési célok továbbra is időszerűek; a rövid, közép és hosszú távú fejlesztéseket tervezésre alapozottan

⁷ Alprogram Gyopárosfürdő komplex fejlesztésére

⁸ Alprogram a szálláshelykínálat differenciált bővítésére

programozott módon kell megvalósítani; indokolt esetben a rendezési tervet ennek szellemében kell korrigálni. Ennek keretében:

- A „Dél-keleti kapu” projekt befejezését – ennek keretében a Fürdő fejlesztését –, országos városépítészeti (ötlet)pályázat alapján kell meghatározni, annak érdekében, hogy a végeredmény egy komplex egész legyen (az aktuális program-elemeket lásd külön a rövid és középtávú feladatok között).
- Az üdülőterületek és a tórendszer, a strand közötti kapcsolatok javítása egyik elsődleges szempont.
- Rövid távon elindítandó feladat a gyopárosi tórendszet köztrületi rehabilitációja, ezen belül a tavak körüli sétány és kerékpárút megvalósítása
- A tervezett üdülőterületek kialakítására, meglévők elő-közművesítésére nincs támogatás, ezért ehhez az önkormányzat + magántulajdonosok szerepvállalása szükséges
- Gyopárosi úttól keletre eső üdülőterületi fejlesztés tömbfeltárással továbbra is tervezendő,
- Volt laktanya melletti üdülőterület fejlesztés ütemezéssel továbbra is tervezendő

PROGRAM A HUMÁNERŐFORRÁSFEJLESZTÉSRE

„A középfokú képzési (...) rendszernek kell majd kielégítenie a város és környéke középfokú szükségleteit, illetőleg ezen fejleszthető tovább az átképzések, továbbképzések gerincét adó felnőttoktatási rendszer”

„A felsőfokú képzés, konkrétan a nappali tagozatos képzés előmozdítására az Önkormányzat szerepe alapvetően a képzési hely kiépítésében és működtetésében való részleges feladatvállalásban jelölhető meg. Ezen felül meg kell oldani az idetelepülő igazgatási és tanügyi erők lakhatásának biztosítását, a diákok kollégiumi elhelyezését.” (...) „Önálló felsőfokú intézmény természetesen illúzió, de új szakok befogadásával növelhetők az Orosházára helyezett, egy idő után nappali tagozattal is rendelkező képzések.” „A jövőben megvalósuló felsőfokú képzés színhelyéül elsősorban az általános iskolák felszabaduló épületei és helyiségei javasolhatók. Meg lehet vizsgálni külön tanulmány keretében, hogy amennyiben a Gyopárosfürdő területére készülő fejlesztési terv a Műszaki Laktanya épületének teljes egészében nem szán más (rekreációs) szerepet, ami az üdülés-idegenforgalom érdekeivel

összeegyeztethető, akkor a felsőfokú képzés lehetséges helyszínéül e terület is alkalmas lehet.”⁹

A középfokú képzés, ezen belül a városkörnyéki képzési szükségletek kielégítésének igénye, távlatos koncepcióba illesztése járulékosan megerősítette egy fontos városfejlesztési tényezőnek, a városkörnyéki közlekedésnek a szerepét. Nemrég területileg bővült és egyben korszerűsödött a városkörnyéki diákingázások bázisa, az orosházi autóbusz pályaudvar.

Időközben a nagyjelentőségű elgondolásból döntés született; a településrendezési terv a Gyopárosi út mellett lévő, volt Műszaki Laktanya területét intézmények elhelyezésére alkalmas központi vegyes területbe (V_k) sorolta. Állapotfelmérést is tartalmazó tervtanulmány alapján – támogatások igénybe vételével – az átalakított épületekbe települt a Kodolányi Vendéglátóipari Főiskola Kihelyezett Tagozata, és annak Kollégiuma.

Komplex fejlesztési cél a Főiskola szervezettebb kapcsolódásának megvalósítása a városhoz és Gyopárosfürdőhöz, figyelembe véve felértékelődő közösségi közlekedés lehetőségeit, illetve a kiépült infrastruktúrát.

„A városnak olyan közösségi, életminőségi értékeket kell biztosítania lakóinak, amelyekkel lehet és érdemes azonosulni, ellenkező esetben a városhoz kevesebb szállal kötődő lakók hosszabb távon elhagyják a várost” (...)

„A helyi fiatalság városhoz kötődését különösen fontos minden lehetséges eszközzel elősegíteni. (...) A városban fiataloknak szánt aktív játszóterek hozhatók létre. Ez utóbbiak között kiemelkedő a jelentősége egy- európai versenyek rendezésére is alkalmas – gördeszka és görkorcsolya pályának (...).”, amely révén (...) közismertté válna Orosháza, ami jelentős forgalmat jelent, és hosszabb távon felveti az ifjúsági szálláshely, az olcsó étkeztetés lehetőségét”

„Fontos, hogy a városnak legyen szellemisége, aktív közélet, amiben érdemes részt venni, ezért létre kell hozni közéleti kávéházakat, klubokat (javasolhatóan a közösségi térré fejlesztendő városközpont területén).”¹⁰

A szabályozási tervben különleges rekreációs-sport terület került kijelölésre, de egyelőre nem történt ilyen irányú fejlesztés; más projektek kaptak prioritást. Ugyanakkor a városközpont funkcióbővítő rehabilitációjának projektje – mely uniós forrásból támogatott lett és a kivitelezés rövid távon aktuális - számos közösségi funkciót bír, megfelel az alprogramban meghatározott fejlesztési céloknak.

⁹ 4.2.4.1 Alprogram a rugalmasabb, piaci igényekhez alkalmazkodni képes oktatás, képzés erősítésére

¹⁰ 4.2.4.4 Alprogram a népességmegtartást is elősegítő identitástudat erősítésére

A VÁROSSZERKEZET TERÜLETFELHASZNÁLÁSI IGÉNYEKKEL ÉS A FŐ KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRÁVAL ÖSSZEHANGOLT, A VÁROS HOSSZÚ TÁVÚ FENNTARTHATÓSÁGÁT ÉS ÉLHETŐSÉGÉT ELŐSEGÍTŐ FEJLESZTÉSE

„A program célja a városközpont állapotának javítása, a hiányzó funkcióinak pótlása, a hiányzó, de az élhető és fenntartható városi fejlődéshez nélkülözhetetlen alközpontok helyszíneinek kijelölése, a kialakult alközpontok funkcióinak tisztázása. Az alközpontrendszer és mikroközpontok erősítésével az ellátó funkciók és az ellátandó népesség – a város nagy térbeli kiterjedéséből adódó – távolságának csökkentése.

A város jelenleg csökkenő, de a városvezetés és a Településfejlesztési Konceptió célkitűzése szerint hosszabb távon kisebb mértékben növekvő népessége, Orosháza térségi szerepének változása, és a helyi gazdaság várható továbbra is dinamikus növekedése figyelembe vételével meg kell határozni a városfejlesztés stratégiai jelentőségű pontjait és területeit. Ilyenek lehetnek a városközpont, az egyes alközpontok lehetséges fejlesztési területei, a közöttük lévő szerkezeti és kapcsolati elemek kialakításához szükséges területek, valamint az alulhasznosított területek.

A településszerkezeti terv kidolgozása során várospolitikai döntés szükséges abban, hogy a városszerkezet, a városi élettér és életminőség érdekében a Településfejlesztési Konceptióban javasolt szükséges beavatkozások (területigénybevételek, szabályozási korlátozások) felvállalhatók-e, és hogy ezek a változások a településszerkezetet követő szabályozásban is érvényesíthetők-e. A városközpont területére elkészült térrendezési tervét az e Konceptióban megfogalmazott és elfogadott elvek alapján célszerű felülvizsgálni.”¹¹

A településrendezési tervművelet keretében „városrendezési koncepció” készült, amely alapjául szolgált településszerkezeti tervnek. Ez rögzítette a stratégiai jelentőségű közlekedésszerkezeti elemeket, akcióterületeket, az alulhasznosított területek fejlesztését, továbbá a városközpontot és alközpontokat. Utóbbiak erre alkalmas területfelhasználási egységei a településszerkezeti tervben településközpont vegyes és központi vegyes besorolást kaptak. A szabályozási terv lehatárolja a központi téregyüttes közterületeit, ahol elsődleges a gyalogos forgalom.

Időközben példamutató várospolitikai döntés született a városközpont központi helyén, a Szabadság tér közepén álló, kihasználatlan, paneles építésű szálloda megvásárlásáról és lebontásáról. Ezzel összefüggésben

¹¹ 4.3.1 Program a városközpont és a kapcsolódó központrendszer fejlesztésére

sor került a szabályozási terv részleges módosítására, amelynek lényege a domináns közterületi használat, és az építési hely meghatározása a városépítészeti kedvező téralakítás érdekében.

•A város negatív sajátossága, hogy terjengős a belterülete. A vasútvonalak is elválasztó szerepűek. A 47-es elkerülő út inkább elválaszt, mint összeköt, hiszen az elkerülő út jelleget meg kell őrizni; a két városrészt nem lehet „összenöveszteni”. Nagyon fontos a városrészek közötti kapcsolat erősítése. Ennek jegyében távlatosan erősítendő a Városközpont – Szőlő városrész - Gyopárosfürdő - Szentetornya közösségi közlekedési kapcsolatok fejlesztése. Továbbra is érvényesek a központi helyekre, alközpontokra vonatkozó koncepcionális fejlesztési célok. A városközpontra vonatkozó részleges szabályozást be kell integrálni a Szabályozási Tervbe. Értékelni kell az egyes helyszínekre vonatkozó fejleményeket, és ennek függvényében kell – indokolt esetben átfazonírozva, korrigálva – megerősíteni az érvényes területfelhasználást és a szabályozást. Érdemes kihasználni e tekintetben a rendelkezésre álló településrendezési eszközöket, a szabályozáson túlmenően: pl. beépítési kötelezettség, elővételi jog. Ugyanakkor az építési tilalom eszközét lehetőség szerint mellőzni kell. A városfejlesztés más típusú megoldása lehet egy-egy gazdasági társaság alakítása, magántőke bevonásával; vagy az érdekelt területtulajdonosokkal való kooperáció.

„A városközpontot és az alközpontokat differenciáltan, különféle igazgatási, kereskedelmi, szolgáltatási és szabadidő eltöltési funkciókkal városias építészeti karakterű közösségi területté kell fejleszteni. Az eltérő funkcióknak megfelelő központrendszer kell kifejleszteni, amelyhez szükséges az erre javasolt területek rendezési szabályozással történő biztosítása, a központok kiépítésének elősegítése a területgazdálkodás és az ingatlanfejlesztés eszközeivel.

1. A központrendszer részeként kiemelt jelentőségű a városközpont fejlesztése (...) a központ megközelíthetőségének, átjárhatóságának biztosítása a központot jelenleg terhelő közlekedési, szerkezeti és területfelhasználási problémák megoldásával, valamint a funkcióbővítéshez szükséges területek biztosításával.

2. A városközpont két – eltérő funkciójú, de területileg egymáshoz kapcsolódó – eleme fejlesztendő:

A multifunkciós kereskedelmi, szolgáltató, ellátó központ a minőségi igényeket is kielégíteni képes, és a városi érdekeken túl térségi kisugárzással is bíró kereskedelmi, üzleti, idegenforgalmi és hivatali funkciók színterévé váljon.

A civil központ, amely elsősorban regionális és összvárosi intézmények, funkciók kereteit foglalja magába. A központba szervesen nem illeszkedő

jelenlegi bazársor helyén javasolható egy közéleti kávéház vagy klubszerű építmény létrehozása, amely alkalmas lehet a városvezetés és a polgárok, illetve városi közösségek rendszeres, informális találkozási helyéül.

(...) „Meg kell őrizni és lehetőség szerint továbbfejleszteni a városközpont zöldfelületeit, a közösségi terek fontos színtereit, a közparkokat.

A városközpontot illetve a hozzá csatlakozó utcákat alkalmassá kell tenni bizonyos városi jelentőségű nagyobb tömegeket vonzó közösségi rendezvények helyszínének, így pl. szabadtéri színdarabok, térszene, utcabál stb.”¹²

A településszerkezeti terv tartalmazza a gyalogos városközpont kialakításához, az autósforgalom kiváltásához szükséges szerkezeti elemeket: körforgalmat a Bajcsy Zsilinszky utca - Dózsa György út csomópontjában, és a Kölcsey utca gyűjtőútként való meghosszabbítását. Időközben a városközpont átalakítására (képviselőtestületi határozattal elfogadva) közterületfejlesztési koncepcionális terv készült; továbbá a Szabadság teret északról határoló „bazársor”, és az egykori Hangya szövetkezet üzletháza ideiglenes műemléki védelmet kapott, az értékelvű felújítás elindult. E fejlemények alapján készült a városközpont funkcióbővítő rehabilitációjának projektje, elvi építési engedély szintű tervekkel a Szabadság tér átépítésére, és a védelmet kapott épületek felújítására.

Továbbra is határozott városfejlesztési cél a forgalomcsillapított gyalogos városközpont kialakítása, északi irányú továbbépítése - ütemezett módon - a szerkezeti tervben rögzített közlekedéshálózati és csomóponti fejlesztésekkel.

A fentiek miatt a Településfejlesztési Konceptióhoz képest kissé módosult programmal alakulhat ki a Szabadság tér déli részén a „rendezvénytér”, pihenési funkciókkal és vízjáték látvány elemekkel, amely körül forgalomcsillapított módon történhet meg a terület gépjármű feltárása; az északi téroldal pedig a spontán találkozások színtereként, a felújítandó kereskedelmi, vendéglátási és városi közösségi funkciókat felfűző „agóraként”, ahol az autós átmenő forgalom teljesen megszűnik. A Konceptióban jelzett közösségi, kereskedelmi és szolgáltatási funkciókkal bíró, multifunkcionális „rendezvényház” a rendezvénytérhez szervesen kapcsolódóan, a főtér keleti térfalaként alakítandó ki.

„A városközponttal kapcsolatos szabályozási feladatok között érdemes kiemelni a Petőfi Művelődési központ tömbjét, ahol különböző területfelhasználási elemek keverednek. Ezért itt szükséges lenne egy olyan telekhatárrendezés,

¹² 4.3.1 Program a városközpont és a kapcsolódó központrendszer fejlesztésére

amely világosan elválasztja a közösségi tereket azoktól a zárt telekrészekről, amelyeket csak az adott intézményt használók vesznek igénybe.”¹³

A szabályozási terv szerint alakult a tömb átalakítása; a Művelődési Ház felújítása, átalakítása környezetének rendezése megtörtént. Mellette kétszintes üzletház épült, amely egy belső feltáró sétánnyal világosan elkülönülve kapcsolódik a közterülethez.

„Az alközpont-rendszer fejlesztése:

- a Gyopárosfürdőn kialakuló rekreációs jellegű városrészközpont idegenforgalmat és városi igényeket is kiszolgálni képes funkcióbővítése,
- a vasúttól északra levő, Szőlő körútra felfűződő városrész központjának létrehozása,
- a központi településmagtól távolabb elhelyezkedő városrészek (Rákóczitelep, Szentetornya) központjainak funkcióbővítése
- a részben kialakult, de még funkcióhiányos városrészközpontok továbbfejlesztése”

„Az alközpontok fejlesztéséhez szükséges funkciók elhelyezésének területbiztosításához – a jogi megalapozottság érdekében – a készítendő településrendezési tervben kell kidolgozni olyan szabályozást, amely képes elősegíteni a városi alközpontok közterületeinek kisvárosi karakterű kialakítását. Törekedni kell a humán infrastruktúra (elsősorban a művelődés és a közösségi intézmények) jelenleg centralizált létesítményeinek decentralizálására, a nagy kiterjedésű városban a lakossághoz közelebb vitelével.”¹⁴

A jelzett városrészi alközpontok arra alkalmas területfelhasználási egységei az adottságok alapján a településszerkezeti tervben „településközpont vegyes” besorolást kaptak, amely lehetőséget nyújt intenzívebb beépítésre és intézményi, kereskedelmi funkciók elhelyezésére. A telekalakításhoz is kötődő, nagyobb léptékű beavatkozást igénylő fejlesztések-, illetve a közösségi létesítmények létesítése tekintetében nem történt előrelépés. A közterületi fejlesztések - Gyopárosfürdő kivételével, ahol sétány és parkfelület, parkolófelület készült - egyelőre ugyancsak elmaradtak.

Az alközponti rendszer fejlesztése érdekében le kell határolni az alközpontok közterületeit, amelyek értéknövelő fejlesztésével (önkormányzati beavatkozással) távlatosan katalizálható, kedvező irányban befolyásolható az alközpontok kialakítása. Felvethető egy-egy városrészi alközpontban a koncepcionális fejlesztési célnak megfelelő többfunkciós városrészi közösségi házak (klubházak) programszerű megvalósítása, a meglévő (esetleg helyi építészeti karaktert képviselő) épületek hasznosításával, korszerűsítésével.

¹³ 4.3.1 Program a városközpont és a kapcsolódó központrendszer fejlesztésére

¹⁴ 4.3.1 Program a városközpont és a kapcsolódó központrendszer fejlesztésére

„A vasúttól északra eső városrész központjának fejlesztése, funkcióinak bővítése két helyszínen valósulhat meg (...). A városrészközpont egyik részterületének a már kialakult intézményi terület (általános iskola, óvoda, orvosi rendelő) alkalmassá tehető, a kereskedelmi és szolgáltató funkciók bővítésére a Csizmadia utca és a Sajó utca közötti terület javasolható.”¹⁵

A Csizmadia és a Sajó utca közötti területre komplex szabályozás érvényes: utcanyitásokkal, telekalakítások lehetőségével településközpont vegyes és kisvárosias területfelhasználási besorolással valódi kisvárosi központ alakítható ki. Nem történt előrelépés. Készült ugyan egy beépítési tervjavaslat, de a magánkezdemenyezésű projekt csak előkészítés szintjén maradt.

A Szőlő körút mellett a több telket érintő alközponti fejlesztést távlatosan továbbra is tervezni kell. Még hozzá oly módon, hogy az önkormányzat kezdeményezi és szervezi a telekalakítást, továbbá - a magántulajdonosok, a magántőke bevonásával - az előközművesítést és a közterület kialakítást.

A Szőlő városrészi iskola környezetében központi vegyes és településközpont vegyes a terület-felhasználás; lényegében tekintve kialakult, ezért nem szükséges városrendezési beavatkozás; itt elsősorban minőségi fejlesztéssel kell számolni.

„Gyopárosfürdőn a tervezett jelentős idegenforgalmi fejlesztések során sokrétű funkcióbővítés valósul meg, ezzel egy városi szerepkörön is túlmutató, térségi kihatású központ alakulhat ki. A város központrendszerében is várhatóan növekvő jelentőségű alközpontot úgy kell kialakítani, hogy alkalmas legyen kettős szerepkör betöltésére. Egyfelől a látogatottságában és területi értelemben bővülő üdülőterület mind teljesebb kiszolgálását kell biztosítani az idegenforgalomhoz, rekreációs tevékenységekhez kapcsolódó tevékenységek elhelyezésével. Másrészt viszont a Gyopárosfürdőhöz térben kisebb távolságra elhelyezkedő településrészek (Szentetornya, Rákóczitelep) számára is nyújt kiszolgáló, elsősorban kereskedelmi funkciókat.

A rekreációs városrészközpont területén javasolható két sajátos jellemzőkkel bíró funkciócsoport kissé elkülönített elhelyezése. Egyrészt a minőségi idegenforgalom bázisépítményei, így a magasabb igényt kielégítő szálláshelyek, vendéglátó-, és szórakozóhelyek, másrészt pedig a nagyobb tömegek befogadásával, nagyobb forgalommal, zajjal jellemezhető kemping, illetve az apartmanházas és hétvégi házas telkes üdülés területei. A Konceptió e törekvésével alapjaiban összhangban van a turizmusfejlesztési koncepció, amely a Déli tótól nyugatra eső területen tervez további szállás- és vendéglátóhely, illetve szórakozóhely bővítésre alkalmas területet kijelölni.”¹⁶

¹⁵ 4.3.1 Program a városközpont és a kapcsolódó központrendszer fejlesztésére

¹⁶ 4.3.1 Program a városközpont és a kapcsolódó központrendszer fejlesztésére

A koncepcionális fejlesztési elképzelések alapján a Gyopárosfürdő és környéke területére készült építési szabályozás felülvizsgálata és korrekciója megtörtént (több lépcsőben). A koncepcionális elgondolások alapján többek között a strand déli irányú bővítése, az üdülőttelep három helyszínen való bővítése, a camping területek kijelölése (3 helyszínen), szálloda építési lehetőségek kijelölése, köztéri parkolóhelyek kijelölése szerepel a rendezési tervben. A szabályozási terv lehatárolja az üdülőterület szívében, Gyopárosfürdő bejáratánál a közterületi zónát, ahol a szabályozás szerint elsődleges a gyalogos forgalom. A fedett Termál és Gyógyfürdő elkészült, és a „Dél-keleti kapu” projekt keretében kisebb-nagyobb tényleges fejlesztések is a rendezési tervnek megfelelően alakultak az elmúlt időszakban, de az elhatározotthoz képest - ha időarányosan értékeliük - visszafogottabb módon. A Kisvasút utca rendezési terv szerinti szélesítése részben megtörtént, de a parkolófelület és sétány egyelőre nem valósult meg, A strand déli irányú bővítése és a szállodaberuházások elmaradtak a Kisvasút utca mentén. A tervezett új üdülőterületek területelőkészítése nem történt meg.

A tervezett területfelhasználás és szabályozás megtartása indokolt. A koncepcionális fejlesztési célok továbbra is időszerűek; a rövid, közép és hosszú távú fejlesztéseket programozott módon kell megvalósítani; indokolt esetben a rendezési tervet ennek szellemében kell korrigálni. Ennek keretében:

- A „Dél-keleti kapu” projekt befejezését országos városépítészeti pályázat keretében kell meghatározni, annak érdekében, hogy a végeredmény egy komplex egész legyen (az aktuális program-elemeket lásd külön a rövid és középtávú feladatok között)
- Az üdülőterületek és a tórendszer, a strand közötti kapcsolatok javítása egyik elsődleges szempont
- A tervezett üdülőterületek kialakítására, meglévők elő-közművesítésére nincs támogatás, ezért ehhez az önkormányzat + magántulajdonosok szerepvállalása szükséges
- Gyopárosi úttól keletre eső üdülőterületi fejlesztés tömbfeltárással továbbra is tervezendő,
- Volt laktanya melletti üdülőterület fejlesztés ütemezéssel továbbra is tervezendő

A Településfejlesztési Konceptiótól eltérően nem a Déli Tó nyugati oldalán kell a „szórakozó negyed” kijelölni. El kell érni, hogy - más fürdőváros példáján - strand nyitvatartási időn túl is vonzerőt jelentsenek a különféle szolgáltatások, az üdülővendégek tartózkodási idejének meghosszabbítása érdekében (reggeltől estig, illetve több napig), különféle vendéglátási, kereskedelmi szabadidős, rekreációs létesítményekkel. Erre alkalmas helyszínek: Kisvasút utca (a tervezett szállodasoron, „kifelé” is működő többlet funkciók létesítésének

előírásával) a Kiserdő, és a Kiserdőtől északra lévő még beépítetlen, alulhasznosított terület.

„A mikroközpontok rendszerének kialakítása a városi tér struktúrája érdekében, a kialakult egységekhez kapcsolódva a lakóhelyhez közeli, helyi szintű kereskedelmi-, szolgáltatási létesítmények fejlesztésének elősegítésére lényeges feladat lenne, leghatékonyabban az ingatlanfejlesztéssel és rendezési szabályozással oldható meg.”¹⁷

Mikroközpontok kijelölése nincs a településszerkezeti tervben.

Tekintettel arra, hogy kisebb léptékű kereskedelmi, szolgáltatási egységek lakóterületen is elhelyezhetők, ezt figyelembe véve és számítva a spontán kialakulás ésszerűségére, a mikroközpontok rendszerét nem kell tervezni; ugyanakkor a területfelhasználás megválasztásával („településközpont vegyes” területek tervezésével) kell orientálni alközpontok kialakulását, és a leírt módon való fejlesztését.

„(...) komoly igény fogalmazódik meg egy túlnyomóan tömegsport, szabadidősport céljaira, de akár versenysportra is alkalmas sport- és szabadidő központ létesítésére. Koncepcionális szinten a sportcentrum helyének kiválasztására Gyopárosfürdő és a várostest között az elkerülő úton kívüli terület javasolható, amelyet a rendezési tervben kell pontosan lehatárolni és szabályozni. A sportközpont (...) a város lakossága igényeinek kielégítésén túl a Gyopárosfürdön üdülő, gyógyuló vendégek, a városban nagy számban megforduló hazai és külföldi üzletemberek, illetve a különböző rendezvények, konferenciák résztvevői számára is biztosítja az aktív pihenés, sportolás lehetőségét. (...) A prognosztizálható igényeket alapul véve tenisz-, kosárlabda-, (streetball), fallabdapályák, fitnessz-és konditerem, valamint kézilabda és kispályás labdarúgó pálya javasolható”¹⁸

A településszerkezeti terv és a szabályozási terv egyaránt tartalmazza a kijelölt szabadidős-sport területet. E mellett hasonló funkciójú terület van kijelölve a Déli tó keleti oldalán, a Szentesi út mellett, a strandterület, szálloda építési terület közvetlen kapcsolat megteremtésének lehetőségével.

A településrendezési terv felülvizsgálata keretében véglegesíteni kell a programot, majd ennek függvényében kell kijelölni a helyszínt, beépítési javaslat, mint alátámasztó munkarész kidolgozásával.

¹⁷ 4.3.1 Program a városközpont és a kapcsolódó központrendszer fejlesztésére

¹⁸ 4.3.1 Program a városközpont és a kapcsolódó központrendszer fejlesztésére

„A Konceptióban javasolt lakóterületi bővítési irányokat, és azok hozzávetőleges területi mértékét térképvázlaton ábrázoljuk. E területek meghatározása során figyelembe vételre kerültek a Konceptió időtávlatában várhatóan megvalósuló, illetve megvalósítani javasolt szerkezeti elemek, az ipari célú területfejlesztések, valamint a városszerkezet alakulása szempontjából kedvező területek. A kijelölt területeket a településrendezési tervben kell pontosítani.

(...) Orosháza kistérségi szinten megmutatkozó vonzerejének megtartása, lehetőség szerint növelése érdekében a Konceptió javaslata szerint meg kell őrizni a lakóterületek laza szerkezetű és beépítésű kertvárosias jellegét.

(...) minden bizonnyal tartós marad a kis alapterületű, akár garzonlakás jellemzőkkel bíró ingatlanok és a hasonló bérlemények iránti kereslet.

(...) várhatóan növekvő igény mutatkozik majd a konszolidált, módosabb réteg igényeit kiszolgáló – kezdetben egy, később akár több – lakópark iránti igényre a városban.

(...) Javasolható Orosházán is az új beépítések esetében a népszerű, átlagban lakásonként alacsonyabb fajlagos költségű sorházas beépítés lehetőségeinek kihasználása az új lakóterületeken. (...) A jövőben nagy figyelmet kell fordítani a lakóépületekhez kapcsolódó garázsok építésére is.”¹⁹

A településszerkezeti tervben a megjelölt területek laza beépítésű, falusias lakóterületi besorolást kaptak. Többnyire tömbfeltárásokról van szó, ahol az építés lehetősége jellemzően a tervezett új utcanyitásokhoz, és alapközművesítéshez kötődik. Rákóczitelep, mint egykori zártkerti terület, beépítésre szánt területként, falusias lakóterület kategóriába került. Az eltelt időszakban csak egy-két helyszínen volt önkormányzati szervezésű lakóterületfejlesztés (Pl. Hegedüs István utcai kistársasházakban 64 lakás). Az utóbbi időkben jellemző volt a város központjában a magánbefektetők által megvalósuló kistársasház-építés, melynek volumene a mindenkori lakásépítési támogatások függvénye.

E területek távlatban megfelelő lakóterületi tartalékot jelentenek, de a további tervezés során figyelembe kell venni, hogy

- tovább csökkent a város népessége, az elvándorlási tendencia nem állt meg;
- kérdéses a magántulajdonosok szerepvállalása a tömbfeltárásoknál (kisajátítás nélkül megvásárolni);
- a rendezési terv összevetendő a folyamatban levő közmű tervekkel (csatornázási tervezéssel), hol a tervezési határ, amit a közműfejlesztési pályázati korlátok miatt kellett megállapítani;
- a szórt beépítésre, kiépítetlen részekre nincs támogatás;
- ezért az egyes akcióterületekre olyan javaslatot, vagy olyan konstrukciót lehet tervezni, amellyel elkezdhetők és

¹⁹ 4.3.2 Lakó célú területbővítés, ingatlanfejlesztés (minőségi lakásépítési formák, szociális lakásépítés) programja

tartalékolhatók az egyes lakóterület-fejlesztések. Az alaphozzáállás szerint ütemezett önkormányzati megvalósítással, és szervezéssel, a magántulajdonosok bevonásával kell távlatosan tervezni (a most futó közmű-projektek lefutását követően).

A fentiek alapján újra-értékelendők, ennek megfelelően megerősítendők, elhagyandók, és ennek megfelelően ütemezendők az eddig tervezett lakóterületfejlesztések:

- Szőlő városrészben tervezett falusias lakóterületek (tömbfeltárások, utcanyitások)
- Rákóczitelep, Újosztás falusias lakóterületfejlesztés
- Gyopárosfürdő, kisvárosias lakóterületfejlesztés (tömbfeltárás)
- Szentetornya, tömbfeltárások utcanyitással
- Központi belterület (városközpont) tömbfeltárási lehetőségei

A szabályozás eszközeivel a lakóterületek építési lehetőségeit differenciált módon árnyalni kell (kisebb építési alapterületű lakások, garzonházak, kistársasházak, sorházak építésének lehetősége). Figyelembe kell venni ehhez az adott terület pozícióját a város térstruktúráján belül. A város településszerkezete figyelembe vételével parkolóházak kijelölése egyelőre nem időszerű. Összefüggő nagyobb parkoló felületek helykijelölése és parkolási mód meghatározása lehet a rendezési tervezéshez kötődő tervezési feladat, elsődlegesen a nagy forgalmú intézmények (Városi Kórház, Városi Piac) környezetében. Egy-egy tömbbelsőben kisebb-nagyobb parkolóhelyek kijelölése részletesebb vizsgálatot igénylő tervművelet készítéséhez kötődik.

„Orosháza közlekedésfejlesztésénél (...) törekedni kell a városban is a hierarchikus felépítésű úthálózat kialakítására.”

„(...) szükséges a déli és keleti oldalon is a forgalomnak a belvárost (és a lakóterületeket) zavaró hatásának kiküszöbölése.” „Úgy célszerű ezeket az alsóbbrendű elemeket megtervezni, hogy jobban figyelembe vegyék a területfelhasználás jelenlegi rendszerét, elemeit (földutak, csatornák nyomvonala, stb.)”

„A város külső kapcsolatainak fejlesztésénél javasolható (...), hogy Szentetornyán az É-D-i irányú főutcán haladó útvonal ne a rossz vonalvezetésű és egyéb területfelhasználásokat zavaró módon haladjon, hanem közvetlenül kapcsolódjon a Szentesi úthoz. (...) A város által kívánt változat feltüntetése mellett alternatív tervezői javaslatként a Középdűlő utcai vezetést is feltüntettük.”²⁰

²⁰ 4.3.2.2 A közúti közlekedés településszerkezettel összefüggő fejlesztésének javaslata

A koncepcionális közlekedésfejlesztési javaslatok – az alábbi eltérésekkel - beépítésre kerültek a Településszerkezeti Tervbe. Időközben a 47-es elkerülő út teljes szakaszon megvalósult, viszont a déli elkerülő út és a keleti elkerülő út egyelőre nem. Ugyancsak elmaradt a Gádoros – Szentetornya – Orosháza összekötő út átmenő szakaszának áthelyezése. A Középdűlő utca üdülőterületi kiszolgáló útként szerepel a rendezési tervben, melynek kiépítése rövid távon megvalósul.

A szerkezeti terven rögzítendő az 47. sz. út elkerülő szakasz végleges nyomvonala; ennek esetleges gyorsforgalmi úttá fejlesztésének hatásait értékelni kell. A város negatív sajátossága, hogy terjengős; a vasútvonalak elválasztó szerepűek. Egyértelművé vált, hogy az elkerülő út megépítésével az elvágottság fokozódott a központi belterület és Gyopáros, illetve a nyugati városrészek között. Az út inkább elválaszt, mint összeköt, hiszen az elkerülő út jelleget meg kell őrizni; a két városrészt nem lehet „összenöveszteni”. Ezt figyelembe véve is, nagyon fontos városfejlesztési feladat a városrészek közötti kapcsolat erősítése.

Az Önkormányzat érdekelt az M47 mielőbbi megvalósításában, de a Gyopárost is elkerülő alternatív gyorsforgalmi út nyomvonalat támogatja, az OTRT-ben/megyei területrendezési tervben szereplő nyomvonal (elkerülő út négy nyomúsítása) helyett, mert ez hátrányokkal jár. Ennek elemei: csomópontsűrítés nem lehet, nagyobb környezeti hatások, a két településrész még inkább elszakad egymástól. Békés megyében az M47 mindenütt független a 47-es úttól, ugyanakkor nincs sehol még egy település, ahol a gyorsforgalmi út a belterületen át vezet.

Orosháza számára egyre sürgetőbb a déli elkerülő út megépítése a Szentesi út-Mezőkovácsházi út között, a déli városrészben növekvő átmenő forgalom miatt, ezért az Önkormányzat lobbizik a mielőbbi megvalósulásáért. A rendezési tervben rögzíteni kell az optimális nyomvonalat, amely megvalósítása a lehető legkevesebb konfliktust okozza a területtulajdonosok között, a mielőbbi megvalósítás érdekében. Az önkormányzat azt a változatot támogatja, amely elkerüli a lakókörnyezetet.

Figyelembe véve a gazdasági helyzetet, a pályázati lehetőségeket, a megvalósult közúti fejlesztéseket; a Szentetornyán, Gyopároson átvezető országos összekötő út kiváltását (a Kiss Ernő utca – Szélső utca - Szentesi út nyomvonalon) a továbbiakban nem kell tervezni a tótól nyugatra eső területen. Itt a lakóterületi fejlesztést a meglévő telekstruktúra maximális figyelembevételével kell ütemezetten, a magántőke bevonásával előirányozni.

„A leglényegesebb belső fejlesztés (...) egy új közúti felüljáró a vasút felett a Szarvasi út vonalában.”

„A Szarvas felé, illetve a Békéscsaba felé haladó vasútvonalak közötti (...) terület teljes mértékben kihasználatlan. (...). A két vasútvonal célszerűbb kialakításával e terület is hasznosítható lenne. (...) A Városfejlesztési Konceptió (...) a két vasútvonal közti terület újrahasznosítását a rendezési terv keretében javasolja megvizsgálni.”

„A városközpont tehermentesítése céljából (...) szükség lenne a déli városrészben is egy színvonalasabb kapcsolatra. Ezzel a problémával a további városrendezési tervezések során foglalkozni kellene...” (...) a DK-i városrész területére egy forgalomrendezési tanulmány elkészítése lenne szükséges.”

„Intenzívebb területhasználat (akár mezőgazdasági, akár más jellegű területfelhasználás) esetén biztosítani kell a külterület szabályozási tervében a közutak megfelelő szélességi méretét.”

„Orosháza városközpontjában (...) nem javasolható a közúti forgalom teljes mértékű kitiltása. (...) meg kell keresni a központi térrendszer kialakításában az egyes funkciók (gyalogos-, kerékpáros-, és járműforgalom, parkolás, zöldterület) között azt az arányt, amely biztosítja az élő, vonzó városközpontot (...).”

„A forgalmi és gyűjtőúthálózaton javasolható az önálló kerékpárhálózat kiépítése.”

„Új létesítményként javasolható (...) egy gyalogos aluljáró építése, amely a vasút által elvágott városrészek jobb kapcsolatát biztosítaná.”²¹

A településrendezési terv tartalmazza az új vasúti felüljárót a Szarvasi út nyomvonalában, viszont a Szarvas felé és Békéscsaba felé haladó vasúti vágányok változatlan nyomvonalúak, az érintett terület továbbra is vasúti terület (egyeztetések alapján). A városközpont tehermentesítése céljából városszerkezeti szerepű elhatározás a Kölcsey utca meghosszabbítása a Bajcsy Zsilinszky útig; a kisajátítások megtörténtek, de az útpálya kiépítése – pályázati támogatások hiányában – egyelőre elmaradt. Elkészült a városközpont közterület rehabilitációs terve (engedély szintű terv) amely a Szabadság téren forgalomcsillapított feltáró utat, és alkalmi megközelítést szolgáló teherbíró útburkolati szakaszokat tartalmaz, továbbá differenciált gyalogos és zöld- és vízfelületeket, továbbá differenciált kerékpárforgalmi utakat. Kerékpárforgalmi tanulmányterv készült a város teljes területére; a kerékpárúthálózat lényeges eleme a Rákóczi út-Táncsics úton megvalósult szakasz.

A Kölcsey utca továbbvezetése fontos közlekedéshálózati elem, a következő útépitési szándéknak erre kell irányulna (legalább az Ady utcáig, lehetőleg a Bajcsy Zsilinszky útig); ezzel és a Déli elkerülő út

²¹ A közúti közlekedés településszerkezettel összefüggő fejlesztésének javaslata

megvalósulásával összefüggésben kell - a Délkeleti városrész forgalmi tanulmányát kidolgozni.

A Kossuth utcai vasúti gyalogos átjáró (a kerékpárforgalmi hálózat részeként) erősítheti Szőlő városrésszel való kapcsolatot. Költség, üzemeltetés, biztonság, szempontjából felüljáró indokolt. Célszerű lenne egy építészeti ötletpályázat alapján előkészíteni a megvalósítást, összekötve ingatlanhasznosítással (pl. kereskedelmi többletfunkció megjelenítésével).

A Szőlő körút – Tátra utca - Hernád utca - 47-es elkerülő út – Barátság utca közötti új gyűjtőút út megvalósítása (a városrészek közötti kapcsolaterősítő szerep miatt) középtávú feladat.

További rövid- és középtávú feladatok:

- A közlekedésszabályozás felülvizsgálata a meglévő fizikális állapotra alapozva
- A közlekedési csomópontok felülvizsgálata, racionalizálása
- Hatásvizsgálat alapján helyi rendelet megalkotása az OTÉK által meghatározott parkolóhely követelmények + - 50 %-os növelésére ill. csökkentésére
- A parkolás távlatos megoldása nagyforgalmú létesítményeknél (pl. Városi Kórháznál, Piacnál)
- A közlekedésfejlesztési feladatok városrendezési vetületének rögzítése a szabályozási tervben.

„A közeljövőben el kell dönteni, hogy van e realitása a volt katonai repülőtér polgári igénybevételének. Ha nem, akkor a közeljövőben induló városrendezési terv keretei között ki kell jelölni egy új repülőtér helyét.”

Figyelembe kell venni az elképzelés rendezési tervbe illesztéséhez, hogy az orosházi repülőtér nem szerepel az országos és megyei területrendezési tervekben a regionális repülőtérfejlesztések között. Ugyanakkor a megyei tervben katasztrófavédelmi övezeti tervben szerepel a (katonai) repülőtér védőövezete.

A volt katonai repülőtér jövőjének meghatározó szempontja, hogy a gyepterület a NATURA hálózat része, a Kardoskúti természetvédelmi terület puffer-övezete; továbbá azt, is hogy a déli elkerülő út nyomvonala a területen kell, hogy áthaladjon. Mindezek figyelembevételével a fejlesztési cél : alkalmi kisgépek fogadására, sportcélokra szolgáló polgári repülőtér; e cél alapján kell - az egyeztetések függvényében - rögzíteni szabályozást a rendezési tervben

A KÖRNYEZET VÉDELME ÉS FEJLESZTÉSE, A KÖRNYEZETMINŐSÉG HOSSZÚ TÁVÚ FENNTARTÁSA ÉS JAVÍTÁSA, A VÁROS ÉLHETŐSÉGÉNEK FOKOZÁSA

„(...) A koncepció utcafásításra vonatkozó javaslata az, hogy a kiemelten fontos szakaszokat kell kijelölni úgy, hogy azok érintsék a legfogalmasabb utakat, az oktatási-nevelési és kulturális intézményeket, és kapcsolják össze a meglévő és tervezett zöldterületeket. Így a városon belül ökológiai szempontból is értékes, összefüggő rendszer hozható létre.

Egészségügyi-ökológiai célú zöldfelület fejlesztés indokolt az Orosházán áthaladó közlekedési nyomvonalak viszonylagos sűrűsége miatt. A 47-es út (...) városi átkelési szakasz mentén a lehetséges legnagyobb mértékben javasolható a védőfásításra alkalmas területek kijelölése, ennek rendezési eszközökkel is történő támogatása.

A meglévő Ipari Park É-i határán és a város ÉK-i határában korábban kialakult, illetve hosszabb távon javasolt tervezett iparterület védőterületein a védőfásítás szintén kiemelt fontosságú.

A zöldfelület fejlesztés javasolható területei a vasúttól É-ra fekvő városrész, a javasolt városi alközponthoz kapcsolódóan, illetve (...) a jellegzetes településszerkezeti részleteket alkotó kisebb –nagyobb tereken, továbbá hasonlóan a Székács József által feltárt városrészben és a Szabó Dezső utca – Kós Károly vonaltól délre eső területen

(...) A város külterületén javasolható (...) a nagyforgalmúvá váló 47-es út városi elkerülő szakasza menti védő erdősáv kialakítása. Hasonlóan a külterületen a burkolatlan mezőgazdasági utak (szegélyein védőerdősáv kiakítása

(...) Meg kell gyorsítani a – védelem alatt ugyan nem álló, de idegenforgalmi fejlesztési területként kiemelt - Gyopáros Déli tó megkezdett rehabilitációját.”²²

A településrendezési tervbe beépültek a védőerdő területek és dűlőút-fásítások.

Érvényes és átgondolt a zöldterületre vonatkozó fejezet.

Zöldfelületi kataszter kidolgozása szükséges, amely rögzíti a védendő értékeket, és erre alapozva, a követelményrendszerhez viszonyítva lehet tervszerű fejlesztést és karbantartást meghatározni.

A tervezett védőerdő gyűrű egészségügyi szerepe (porszenyezés) miatt (alacsony erdősültség:1%!) átgondolt stratégia szükséges a védőgyűrű programozott megvalósítására: kisajátítással vagy

²² 4.5.1.1 Városi zöldterületek fejlesztése

gazdasági erdő besorolással, önkormányzati támogató szerepvállalással (vagy pl. szaporító anyagok biztosításával)
Szükséges – egészségügyi, városképi, műszaki okokból - az utcafásítás és dűlőútfásítás programozott megvalósítása, elindítása („túlnőtt” fasorok tervszerű cseréjével indítva).

A Gyopárosi tavak vízminőség javító programjának további rehabilitációs feladatait folytatni kell - az elkészült tervekre alapozva – oly módon, hogy a-tórendszer használati értékét, idegenforgalmi funkcióbővítését is szolgálja.

„A város jelenlegi szennyvíztisztítójának kapacitásnövelése szükségessé válik majd a hálózat további kiépítése s főként a rákötések arányának növekedéséből származó többletszennyvíz megfelelő kezelése érdekében”²³

„Az egész kistérséget kiszolgáló új lerakó megvalósítása a városnak elemi érdeke, mivel a már jelenleg sem a környezetvédelmi előírásoknak megfelelően üzemelő telep csaknem telítődött, már csak egy-két évig tartható fenn. (...)

Az új lerakó üzem üzembe helyezését követően meg kell kezdeni a sürgősségi szükséglettel – jelenlegi telep rekultiválását, amely az igénybevett és a védőterület korlátozás alá eső terület felszabadulásán túl lehetővé teszi a szakszerűtlenül kialakított szeméttároló szennyező hatásainak elhárítását is.”²⁴

A településrendezési tervben a szennyvíztisztító területi bővítése szerepel, ami lehetővé teszi a fejlesztést. A szennyvízhálózat kiépítésének és a szennyvíztisztító bővítésének projektje előkészítés alatt van..

A kommunális szilárd hulladék lerakó bezárása megtörtént. Orosháza gesztorságával folyik 80-90 település részvételével egy regionális hulladékgazdálkodási projekt pályázatos előkészítése, mely tevékenység tartalmilag a bezárt lerakók rekultivációjára és átrakó állomások telepítésének pályázatos előkészítési feladataira terjed ki.

Tekintettel arra, hogy új helyi és regionális lerakó nem építhető – nincsen e célra alkalmas terület a közigazgatási területen -, helyette hulladékátrakó építésére van lehetőség, illetve szükség. A településrendezési tervben rögzíteni kell a változást, ki kell jelölni az átrakó helyét, a szükséges védőterülettel együtt.

²³ 4.5.1.4 A szennyvízhálózat bővítése, a szennyvízkezelés korszerűsítése

²⁴ 4.5.1.6 Új (kistérségi) hulladéklerakó megvalósítása

KIEGÉSZÍTŐ MUNKARÉSZEK:

Demográfia alakulása

Lakásépítési tevékenység alakulása

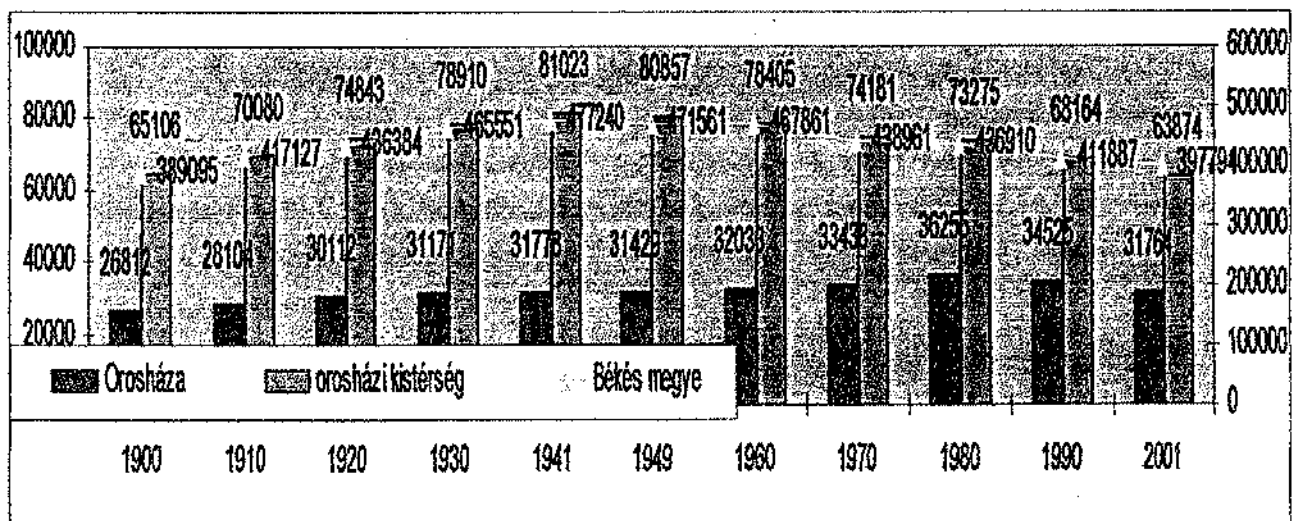
Orosháza a jövő policentrikus városhálózatában

Városfejlődés értékelése a népszámlálási adatok tükrében

A város népessége az 1744-es betelepüléstől kezdve folyamatosan növekedett. A kezdetben is jelentős és fokozottan erősödő közlekedési-kereskedelmi gócpont szerepe, a hamarosan megerősödő malomipara, korán megalakított és népszerű iskolái stb. miatt a XIX. század végére a térség legnagyobb lélekszámú központi településévé vált. Ez a népességnövekedés a továbbiakban töretlen volt, kivéve a II. világháború előtti időszakot, és a II. világháború okozta demográfiai „lapályt” (30-as, 40-es évek). A kistérség a megyén belül az 1920-as 40-es évek közötti időszakban érte el a legjobb időszakát (17%-os népességarány). Érdekes módon eddig az időszakig Orosháza kistérségén belüli súlya – a népesség-arányt tekintve – kismértékben ugyan, de fokozatosan csökkent (azaz a környező falvakban élni nem volt rosszabb, sőt, ebben a jó termőhelyi adottságok, a mezőgazdasági konjunktúra játszhattak szerepet).

E tendencia a szocialista rendszerben radikálisan megváltozott. Ez az időszak a városi intézményhálózat bővülésének, az ipari központtá válásnak és a városi lakások központi támogatásának, a lakótelep építéseknek a kora. A folyamat betetőződését az 1980 évi népességmaximum (36 255 fő) mutatja; ez az ekkor jelentkező bevándorlási hullám eredménye. Így adódott, hogy a 80-as években Orosházán koncentráltódott a kistérség népességének több mint 50 %-a. A város ekkor, a kivívott ipari központi szerepével a megye második legnépesebb városa, 8,4%-os aránnyal. Ez a pozíció azóta lényegében állandósult, a demográfia kedvezőtlenül alakulása ellenére. A természetes szaporodás a 80-as években az országos tendenciáknak megfelelően a falvak mellett a városok többségében, így Orosházán is negatívra váltott, ez jelentős népesség-fogyást jelentett. A rendszerváltást követő évtized további jelentős népességcsökkenést hozott a megye, a kistérség egészében, ezen belül Orosházán, döntően a minden eddiginél kedvezőtlenebb természetes népességfogyás miatt. Ezzel a város népessége az ezredfordulóra az 1940-es évek szintjére esett vissza (31 ezer fő).

A lakónépesség változása az 1900-as években (fő), a népszámlálási adatok alapján



Lakónépesség prognóza, 2002 (fő)

Orosháza
orosházi kistérség

Békés megye

	2011	2021
Orosháza	29000-33000	28000-35000
orosházi kistérség	58000-61000	52000-58000
Békés megye	385000-395000	370000-395000

**A népességváltozás összetevői Orosházán és a kistérségen belül
2001-ig tényadatok, 2002-től továbbvezetett prognózis (fő)
(a népszámlálási adatok alapján)**

	1970-1979		1980-1989		1990-2001		2002-2011		2012-2021		
	term szap	vánd. kü.	term szap	vánd. kü.	term szap	vánd. kü.	term szap	vánd. kü.	term szap	vánd. kü.	
Orosháza	665	2162	-966	-773	-2220	-542	-2500	-500	-2000	1000	pesszimista
							-1000	2000	-1000	4000	optimista
orosházi kistérség	525	-1431	-2991	-2120	-4871	581	-5500	-500	-8000	-1000	pesszimista
							-4000	5000	-3000	7000	optimista

A népességváltozás összetevőinek alakulása a népszámlálási adatok tükrében

Az 1970-es években a megyében általában a természetes szaporodás pozitív volt, a nyolcvanas években a természetes szaporodás (mint mindenütt) Orosházán is negatívra váltott, ez a trend a kilencvenes években radikálisan folytatódott. Az országos és európai tendenciáknak megfelelően a trend sajnálatosan tovább tart; elsősorban a születések számának csökkenése miatt. A népességcsökkenésben elsősorban a természetes fogyás játszik tartósan negatív szerepet, melyet csak az odavándorlás erősödésével lehet

A 60-as, 70-es években a város központképző funkciói bővültek, ipari város lett, térségi szerepe erősödött, ez tükröződik a város pozitív vándorlási különbözetében. Orosháza ekkor (és a megelőző évtizedben is) döntően a kistérség többi településeiről vonzott betelepülő népességet. A nyolcvanas években ez a tendencia megváltozott oly módon, hogy a megye településeiről az elvándorlás folytatódott, és Orosháza is népesség-kibocsájtóvá vált. A kilencvenes években a megfordult a trend: a kistérség a megye egészéhez hasonlóan népességbefogadóvá vált (581 fő), viszont a városra továbbra is a (kismértékű) népességekibocsátás maradt jellemző (-542 fő).

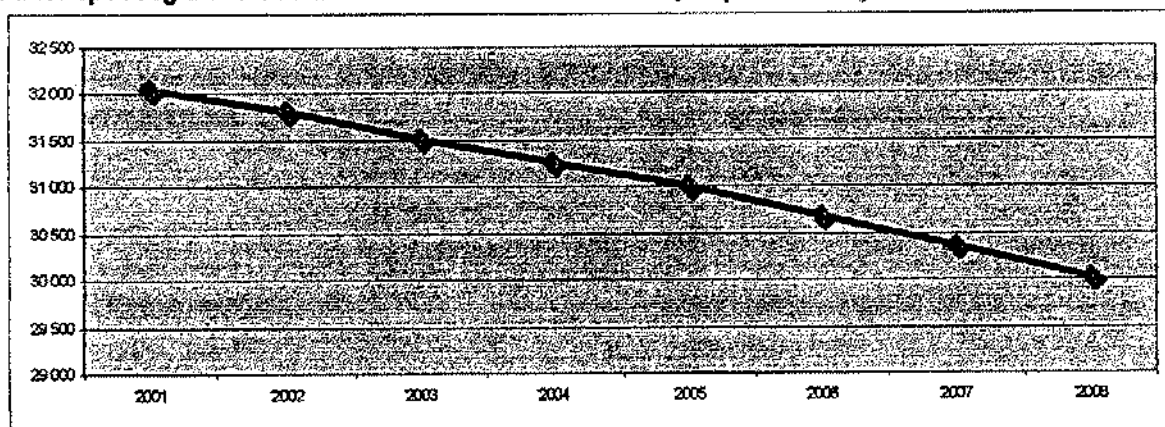
Prognózis 2002:

Az országos tendenciáknak megfelelően tovább csökken a hátrányos helyzetű térségek; így Békés megye, ezen belül az orosházi kistérség népessége. A megyén belül a települések közötti verseny - és ennek függvényében a város vonzereje, népességvonzása - többféleképp alakulhat. Orosháza esetében stagnáló népesség a legvalószínűbb, vagyis hogy a „beáll” az optimálisnak tekinthető 30-32 ezer fő körüli népességszám, hiszen tartósan ez jellemezte 40 éven át (1920-1960-ig). Ez a realista változat.

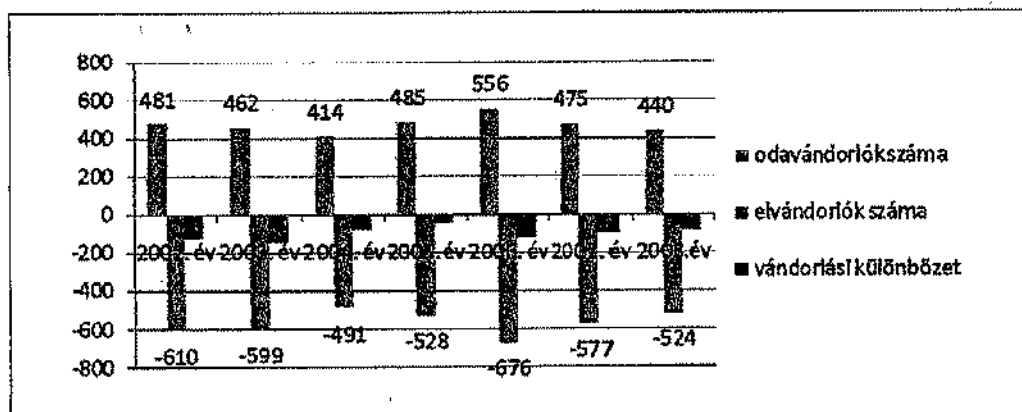
Amennyiben a város pozíciói az európai városhálózatban erősödnek (közlekedéshálózat-fejlesztés, turizmusfejlesztés, stb.) számolni lehet azzal, hogy az iparváros újra vonzó település lesz, kiegyenlítődik a természetes szaporodás negatív tendenciája, sőt betelepülésekre kell számítani. Ebben az optimista változatban 15-20 év távlatában népességnövekedésre kellene felkészülni. (szélső esetben 35 ezer főt jelentene, mintegy +10 %).

A pesszimista változat szerint a népességfogyás folytatódik, de ez sem olyan radikális mértékű, mint a 90-es években, amikor majdnem 3000 fővel csökkent a lélekszám. A mérséklődő tendenciával is már 2011-re 30 ezer fő alá csökken a népességszám, és távlatosan tartósan az alatt marad.

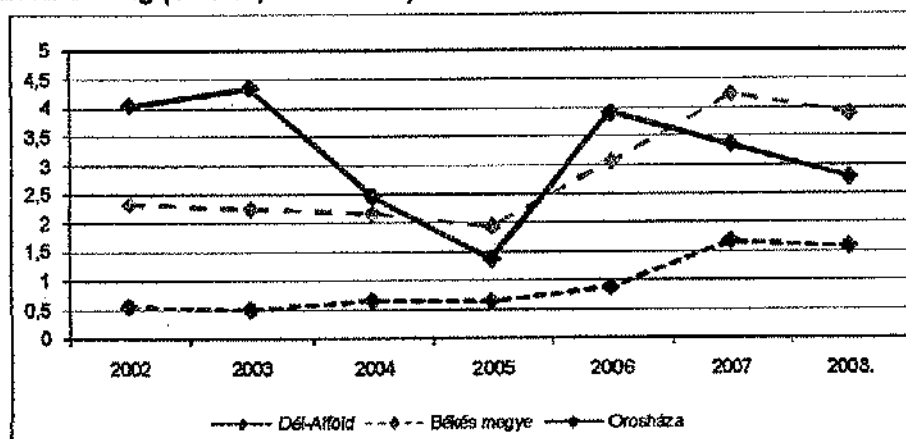
Lakónépesség alakulása a 2000-es években Orosházán, fő (forrás KSH)



Az oda-és elvándorlás alakulása a 2000-es években Orosházán, fő (forrás: KSH)



Az elvándorlás mértéke a népesség arányában Orosházán, Békés megyében és a Dél-Alföldön 2002-2008-ig (ezrelék, forrás KSH)



Tényadatok ismeretében a demográfiai prognózis értékelése

A legutóbbi népszámlálás óta az elvándorlás erősödött, ez jellemző az egész Dél-Alföldre, ezen belül Békés megyére is, az egész orosházi kistérségre is. A lakosságszám a leírt pesszimista változat szerint alakult. A természetes szaporodás évtizedek óta negatív tendenciájú, azaz évről évre kevesebb gyermek születik, mint ahányan meghalnak, ez sajnálatos, általános országos jelenség a következő évtizedben is. Orosházán ez a legutóbbi népszámlálás óta 2008-ig továbbvezetett KSH adatok alapján, **7 év alatt ez -1100 főt jelent**; várható, hogy a 2011 évi népszámláláskor ez az adat -1500 fő körül lesz. Az elvándorlás jelensége továbbra is jellemző (immár az egész kistérségből); azaz évről-évre többen költöznek el, mint ahányan ideköltöznek. A legutóbbi népszámlálás óta 2008-ig továbbvezetett KSH adatok alapján, **7 év alatt ez -692 főt jelent**; várható, hogy a 2011 évi népszámlálási adat -1000 fő körül alakul. Így a lakónépesség a két népszámlálás között 2500 fővel csökken; e szerint 2011-ben a népszámlálás szerinti lakosságszám **28000-29000 fő körül lesz**.

Megállapítható, hogy Orosháza lakónépessége az eredeti lakónépességi-prognózis keretei között maradt, de annak alsó szegmensét közelítve, a pesszimista változat szerint.

A „külső” tényezők között szerepel, hogy a térség elérhetősége nem javult, a kiegyenlített területi fejlődés évtizedes ígérete ígéret maradt, a város pozícióját javító M47 és a főutak megvalósítása, a Szeged-Orosháza-Békéscsaba vasút villamosítása elodázódott.

Az EU-támogatások hatása egyelőre nem érvényesül. A „belső” tényezők között említhető, hogy a helyi gazdaság – az általános nemzeti és globális válságproblémák miatt – stagnál, ill. visszaesik, ez tükröződik pl. az ipari park „benépesedésének” elmaradásában. A turisztikai fejlesztések folytatódtak, de az elhatározotthoz képest mérsékelt ütemben; Gyopárosfürdő specifikumai (törénszer, gyógyvíz) egyelőre nem jelentenek olyan országos vonzerőt, mint pl. Gyula. Ebben közrejátszik a fürdővárosok közötti verseny, nívós szállodák hiánya és a vásárlóerő csökkenése egyaránt.

A következő időszak sajátos módon alakul. Az ország válságos gazdasági helyzete tartós marad, illetve az ebből való kilábalás korát éljük meg (középtávon is ezzel kell számolni). Ugyanakkor ettől függetlenül az EU támogatások (ERFA, Strukturális Alapok) címzettjei továbbra is a hátrányos helyzetű európai régiók. Így Békés megyébe is jelentős fejlesztési forrásokra lehet számítani. Egyértelmű prioritást a helyi gazdaság támogatása kap; a kitűzött térségi és lokális városfejlesztési célok is megvalósulhatnak, de ez elhúzódnak lesz (a középtávú célok hosszú távon valósulnak meg). A negatív demográfiai trendek azonban várhatóan nem változnak, legfeljebb minimális mértékben.

A továbbvezetett trend szerint 2020-ra -1000 és -2000 között alakul a természetes szaporodás (fogyás). Bizonytalan, hogy a kielezett gazdasági helyzet meddig marad fenn, és a megvalósuló városfejlesztések, és a helyi gazdaság támogatása ellensúlyozni tudják-e az érvényesülési, megélhetési hátrányokat (más előnyös helyzetű térségekhez képest). Pesszimista változat szerint nem; ez esetben továbbra is -1000 fő elvándorlással és mérsékelt lakásépítési tevékenységgel kell számolni. Reálisan számolva az elvándorlás és a beköltözés kiegyenlítheti egymást. Amennyiben a városban a megélhetési, érvényesülési lehetőségek kedvezőbbek lesznek (az évtized második felében), elképzelhető +500 fős vándorlási különbözet (optimista változat).

Az összetevők trendjeit és az azt befolyásoló tényezőket összevetve, a lakónépesség a következő évtizedben – az eddigiek alapján 2011 évre kalkulált számértékhez képest – további 1000-3000 fővel kevesebb lehet, azaz **25000 fő (pesszimista változat) és 28000 fő (optimista változat) között alakulhat a következő évtized elejére, 2021-re**

A lakásállomány alakulása, lakásépítési tevékenység

A lakásállomány egyre „fiatalodik”: a táblázatos összevetés kimutatja az átépülési folyamatot (2001-től az egyes rovatokban a természetes csökkenés helyett növekmény adódik, ez vélhetően a statisztikai felmérés megújításának következménye). A szocialista lakásépítés „hőskorában”, 1960 és 1990 között 160, 300, ill. 200 lakást adtak át évente átlagosan. Ezek zöme szervezeten épült lakótelepi lakás volt; a családi házas építési forma mellett. Utóbbi a nyolcvanas években vált dominánssá. Az évente épült lakások átlagos száma 50 alá esett a rendszerváltást követően, ez szinte kizárólag magánépítéseket jelentett. A csökkenés ellenére még mindig jelentős számban megmaradtak a századforduló körül vagy előtte épített lakóházak - ez ma 1000 -1500 db körül lehet - ami a város sajátos arculatát, karakterét adja. Ezek jó része megőrzésre méltó.

Lakások és lakott üdülők építési éve, népszámlálásonként (db)

	1970 évi adat	1980 évi adat	1990 évi adat	2001 évi adat
-1919	5106	4051	3587	2624
1920-1944	3849	3010	2497	2409
1945-1959	859	695	671	973
1960-1969	1657	1767	1653	1740
1970-1979		3143	3109	3199
1980-1989			2102	2348
1990-2001				490
	11471	12666	13619	13717

Lakásépítési tevékenység Orosházán 1996-2002

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Építési engedélyek száma	22	24	30	22	32	116	97
Használatbavételi engedélyek száma	44	33	23	24	16	22	55
Magszűnt lakások száma	21	28	18	15	24	22	19
Tényleges lakásszámbővülés	23	5	5	9	-8	0	36

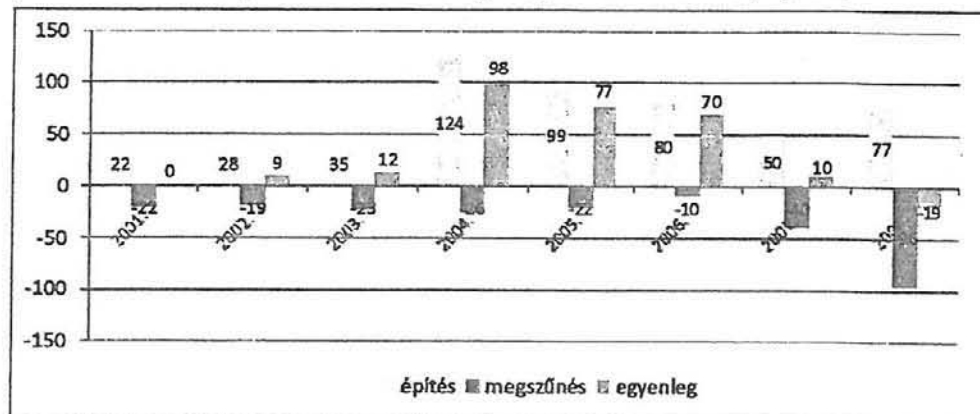
A 90-es évek második felében átlagban 30 új lakás épült évente, átlagosan. A lakásépítési kedv egyre csökkenő mértékű volt, mint azt a nyilvántartott használatbavételi engedélyek számának alakulása mutatja. 2000-től érvényesült az új lakástámogatási rend: ekkor az építési engedélyek száma ugrásszerűen megnövekedett, ehhez jelentősen hozzájárult az önkormányzati szervezésű bér lakásépítés is. Utóbbi 2001-ben 76 lakás, 2002-ben 28 lakás engedélyezését jelentette. A használatba vett és lebontott lakások számának különbözete adja azt az egyenleget, ami a tényleges lakásállomány-növekményt jelenti.

A 2000-es években a lakásépítés (és -bontás) meglehetősen érdekesen alakult. 2004-től ugrásszerűen megnőtt a használatba vett lakások száma, ezzel párhuzamosan a lebontott lakásoké is. Az ugrás nyilvánvalóan a városközpontban átadott többlakásos társasházakkal magyarázható. (Ekkor adták át a 2001, 2002. évben engedélyezett épületeket). Ugyanakkor ez egyáltalán nem jelenti az egyéni letelepedési, családalapítási kedv növekedését. Az átadott lakások jó része nem lakott lakás; a társasházak építését ugyanis építési vállalkozók magántőkéből finanszírozták, a lakásépítési támogatásokra apellálva. A vásárlóerő drasztikus csökkenése miatt azonban a lakások jó része nem kelt el.

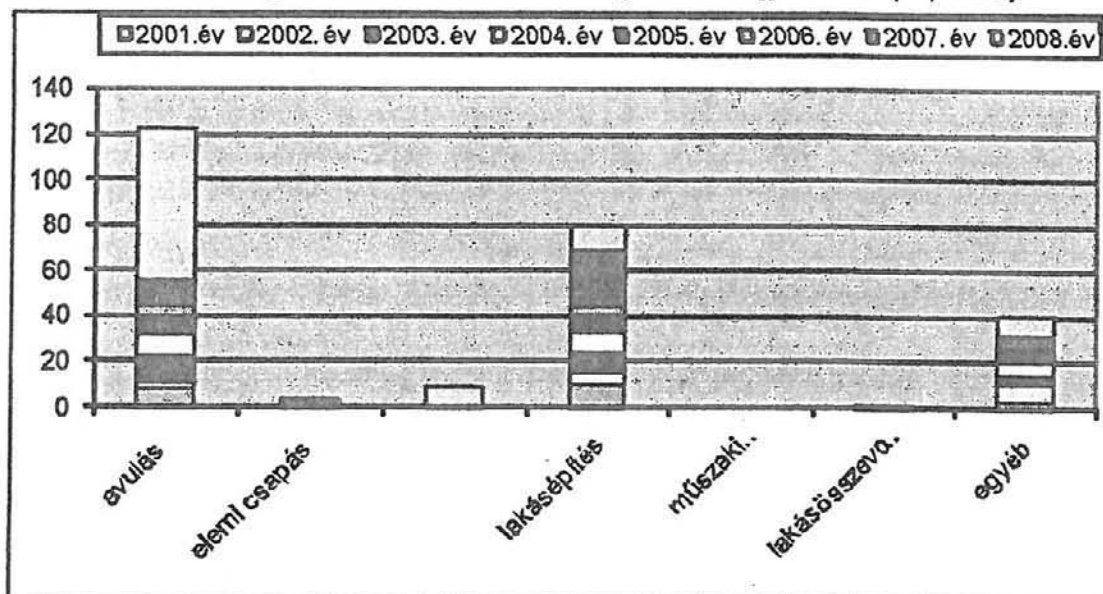
A bontások száma tendenciózusan évi átlagban 20 körül mozog, majd megugrik kétszeresére és négyszeresére (!). 2004 és 2006 között az épített lakások száma jóval felülmúlta a bontások számát, ez arra utal, hogy túlnyomórészt átépülésről van szó, intenzitásnövekedéssel. Erre utal az is, hogy a

lakásmegszűnések (bontások) okaként az új lakásépítést mintegy 33% arányban jelölik meg; az avulás mint ok mintegy 45%.

Épített lakások száma (használatbavételi engedély) 2001-2008 között (db, KSH)



A 2000-es években megszűnt lakások esetében a megszűnés megjelölt oka (db, KSH)



Levonható következtetés az, hogy egyre kevésbé lehet építési trendre következtetni.

A jövőbeni központi lakásépítési támogatási szisztéma bizonytalan; egyelőre a paneles lakóházak felújításának támogatása valószínűsíthető rövid távon. Az építőipar, ezen belül különösen a lakásépítés leszálló ágban van. Egy lehetséges forgatókönyv a helyzet feloldására a bérlakásépítés arányának növekedése, az állam (és önkormányzatok) nagyobb szerepvállalásával.

Orosháza a jövő policentrikus városhálózatában

A demográfia (ezen belül az oda-, elvándorlás alakulása), és a lakásépítés alakulása nagymértékben függvénye a külső tényezőknek, a város térségben elfoglalt pozíciójának. Ezt a pozíciót a városhálózaton belül lehet értékelni.

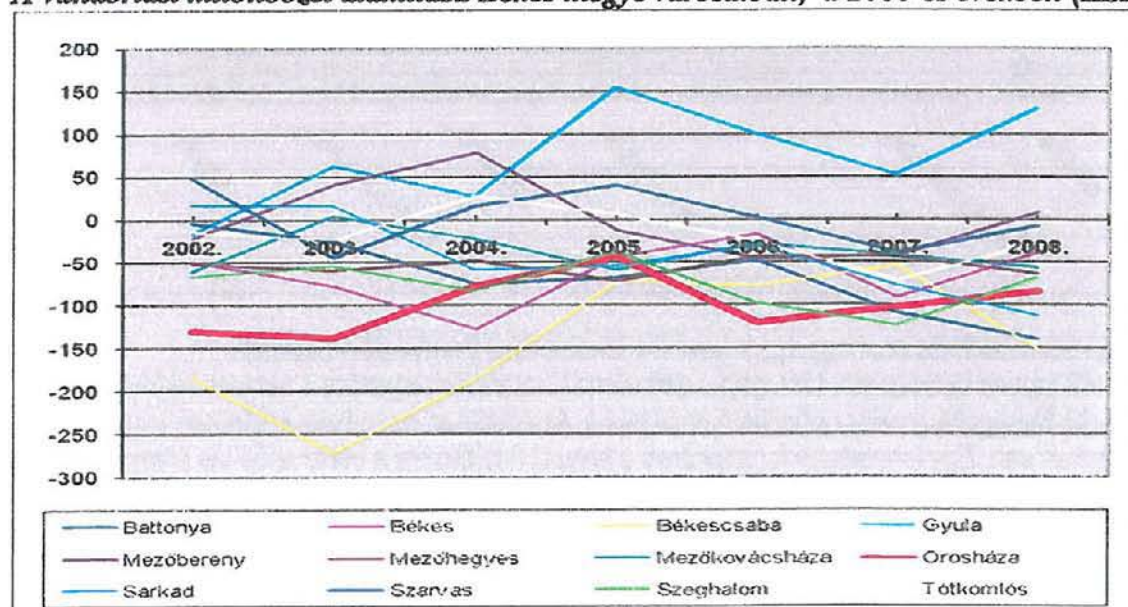
Orosháza jellegzetes mezőváros; Békéscsaba és Gyula után Békés megye harmadik legnépesebb városa. Kistérségi központ, megyén túl nyúló vonzáskörzettel. A fénykorában, a 70-es 80-as években vezető ipari városként a második legnépesebb város volt; 2001-re Gyula megelőzte. Ennek oka, hogy elvesztette azt a vonzerőt, ami korábban jellemezte, sőt népességekibocsájtóvá vált.

Vándorlási különbözet Békés megye városaiban a 90-es években, fő (forrásnépszámlálás)

Orosháza	- 542
Békéscsaba	+3043
Békés	+186
Gyula	+983
Elek	+118
Mezőberény	+284
Mezőkovácsháza	+363
Mezőhegyes	-315
Battonya	-5
A Sarkad	-53
Szarvas	+730
Gyomaendrőd	+65
Szeghalom	-198
Déaványa	+427
Füzesgyarmat	+378

A 90-es években Békés megye többi városára nem volt jellemző az elvándorlás, az egyenleg egy-két kivételtől eltekintve pozitív vándorlási különbözetet, illetve minimális negatív értéket mutat. Tehát nem általános a „vissza a faluba” tendencia. A legfejlettebb közép-békési térségben ez szinte természetesnek tűnik. Nemcsak ezek a városok, hanem a többi kistérségi központok, társközpontok is erősítették pozíciójukat - a népesség alakulása tükrében - Orosházához képest.

A vándorlási különbözet alakulása Békés megye városaiban, a 2000-es években (KSH)



A 2000-es években változik a kép: tartós pozitív vándorlási különbözettel már csak Gyula rendelkezik. Orosháza a városok közötti vonzerő „vereségben” tartósan az alsó régióban, negatív vándorlási különbözettel bír. Ennek fényében érdemes értékelni a város jövőbeni lehetőségeit.

A következő időszak sajátos módon várhatóan kétarcú lesz. Egyrészt az ország válságos gazdasági helyzetéből kilábalás lesz jellemző (középtávon is ezzel kell számolni). Ugyanakkor ettől függetlenül az

EU támogatások folyósítása a hátrányos helyzetű régiókba, így Békés megyébe is folytatódni fog. Egyértelmű prioritást a helyi gazdaság támogatása kap; a kitűzött térségi és lokális városfejlesztési célok is megvalósulhatnak, de ez elhúzódó lesz (a középtávú célok hosszú távon valósulnak meg). A helyi gazdaságfejlesztés, ezen belül a kis és középvállalkozások támogatása Orosházának kedvezhet.

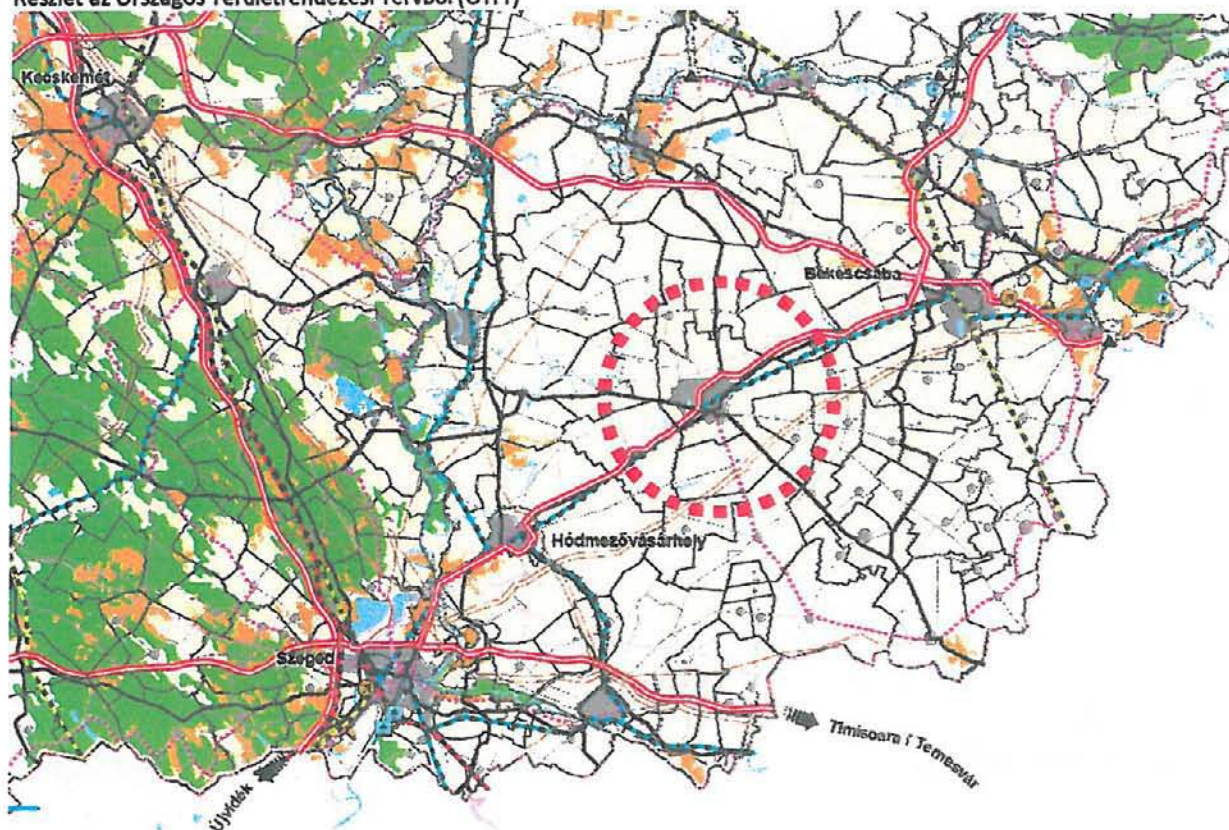
Az Országos Területfejlesztési Konceptió (OTK) alapján Ogy. határozat döntött a pólusvárosokról (amelyek eredeti szándék szerint Budapest ellenpólusaként jelentek volna meg); ez a policentrikus városhálózat ígérését hordozza. Esély lehet arra, hogy a régiók versenyhelyzetbe hozása valóban megvalósul. A Gazdaságfejlesztési Operatív Program az innovációs pólusok és klaszterek létrehozását támogatja; ez a jövőben felerősödhet. Komoly támogatást kaphatnak a beszállítói hálózatok. Ezzel a régióon belüli infrastrukturális és kommunikációs kapcsolatok szerepe megnő. Közérdek lesz - a helyi gazdaságfejlesztést szolgálja - a tervezett közlekedésfejlesztések megvalósítása.

A város és térsége a Dél-Alföldi Régió három súlyponti városa között - a Szeged- Kecskemét - Békéscsaba urbanizációs háromszögnek egyik tengelyvonalán fekszik. A jelenleg periférius-félperiférius zóna pozicionálása országos és európai érdek, fontos a kistérség számára az M47 gyorsforgalmi út mielőbbi megvalósítása.

A Battonya- Orosháza - Szentes- M5, illetve a Battonya- Orosháza-Szarvas-M44 főúti kapcsolatok megvalósulása a város elérhetőségét, a térségi kapcsolatok javítását szolgálják; áttételesen pedig a helyi gazdaság tartós pozicionálását.

A Békéscsaba-Szeged vasútvonal kétvágányúsítása, villamosítása a közlekedésfejlesztési tervekben továbbra is távlatosan szerepel; a megvalósítás időpontjára Orosháza helyzete teljesebbé válik a leendő policentrikus városhálózatban.

Részlet az Országos Területrendezési Tervből (OTRT)



MELLÉKLET

KÖZÉPTÁVÚ FEJLESZTÉSEK

(ELHATÁROZÁSOK, KONCEPCIONÁLIS JAVASLATOK)

