

2

Indoklás
Orosháza város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
10/2011. (V.30.) önkormányzati rendelet módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2011. május 20. napján tartott ülésén hagyta jóvá a felülvizsgált, és ennek nyomán megújított Településszerkezeti Tervet, Szabályozási Tervet és Helyi Építési Szabályzatot.

A Képviselő-testület a 92/2012. (IV.20.) K.t. számú határozatával döntött a településrendezési eszközök módosítása iránti eljárás megindításáról.

A rendezés alá vont területek:

- a) Orosháza, Vásárhelyi út - beépítésre szánt terület határa közötti terület,
- b) Orosháza, Békéscsabára vezető vasút melletti terület;
- c) Orosháza, Móricz Zsigmond utca – Kölcsey utca - Bercsényi utca - Kohán György utca közötti terület.

A jelenleg hatályos szabályozási keretektől eltérő igények mutatkoztak.

A hatályos szabályozás nem felel meg az időközben felmerült vállalkozói igényeknek megfelelő fejlesztésekre, a Vt (településközpont vegyes) övezet nem teszi lehetővé ipari telephely, ezen belül gépjárműforgalmi telephely létesítését.

Az M_a, általános mezőgazdasági övezet középpontjában lévő .Km (különleges mezőgazdasági üzemi) terület fekszik; vizsgálandó a területfelhasználás és/vagy a szabályozási előírás módosítása, illetve a már eddig is meglévő ipari jellegű üzemi létesítmény bővítési lehetősége.

Az Ln jelű (nagyvárosias) és Lk jelű (kisvárosias) lakóterület vegyesen alakult ki, az utóbbi tömbrészen a beépítési intenzitás árnyaltabb szabályozására (építménymagasság emelése) igény mutatkozott ezért vizsgálni és értékelni kellett a kialakult helyzetet.

A tervművelet keretében a fent körülhatárolt három - részletes városrendezési vizsgálatot és értékelést igénylő - területtől függetlenül lehetőség nyílt néhány pont egyértelműsítésére, pontosítására a rendeletben, illetve a településszerkezeti- és a szabályozási tervben.

A hatályos szabályozás felülvizsgálata megtörtént, a törvényi előírásoknak megfelelően az államigazgatási egyeztetési eljárás lezajlott, a tervdokumentáció közzététele megtörtént. A tervdokumentáció véglegesítésére sor kerül a tervműveletet lezáró, azt elfogadó végleges állami főépítész vélemény alapján.

A fentiek figyelembe vételével Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet módosítására, illetve kiegészítésére teszek javaslatot; a mellékelt csatolt rendelet-tervezet tartalma szerint. Ezzel összefüggésben - a törvényi előírások szerint - előzetesen a településszerkezeti terv módosításáról is határozni kell a határozati javaslatnak megfelelően.

A módosításhoz kapcsolódó részletes dokumentáció megtekinthető a Polgármesteri Hivatalban Novák István DLA, főépítész úr irodájában.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, a határozati javaslat elfogadására, az előterjesztés 2. számú mellékletét képező HÉSZ módosításról szóló rendelet-tervezet megtárgyalására és a rendelet megalkotására.

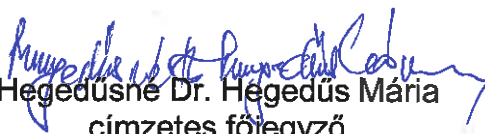
Határozati javaslat:

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete dönt arról, hogy Orosháza város településszerkezeti tervének részleges módosítását elfogadja az előterjesztés 1. számú mellékletében szereplő leírás szerint. A településszerkezeti terv módosítását ennek megfelelően kell véglegesíteni.

Végrehajtásért felelős: Novák István városi főépítész

Határidő: értelem szerint

Orosháza, 2013. január 03.


Hegedűsné Dr. Hegedűs Mária
címzetes főjegyző

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS SZABÁLYOZÁS TERV MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA (kivonat a tervdokumentációból)

A TELEPÜLÉSSZERKEZETET MEGHATÁROZÓ TERVEZETT KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT :

Nem változik, sem hálózati értelemben, sem a kategória besorolást tekintve, sem csomóponti megoldás tekintetében, sem a közúthálózatra, sem a kerékpárúthálózatra vonatkozóan. Ez mindhárom tervezési területre és az egyéb korrekciós területekre is igaz.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

1. sz. terület:

A tervezési területen a Vásárhelyi út melletti, Vt jelű vegyes terület oly módon változik, hogy a területfelhasználás idomul a ténylegesen kialakuló állapotokhoz

Így a Vt övezet helyett Gksz jelű, kereskedelmi szolgáltató-gazdasági övezet lesz, azzal, hogy a HÉSZ-ben lehetőséget kell adni a lakófunkció létesítésnek, szolgálati lakás rendeltetéssel (lakóépület felújítás, bővítés lehetséges). Így a városszéli bevezető út menti terület életszerű átépülését szolgálja a változtatás. A terület nyugati részén lévő, jellemzően lakóterületi zóna Vt övezetben marad, egyfajta puffer zónaként a szomszédos védett természeti területhez

2. sz. terület:

A tervezési terület közepén lévő, szántó területtel körülvett – korábban már kivett – üzemi terület Km jelű különleges mezőgazdasági terület kategóriából Gip jelű, ipari gazdasági terület lesz. Ezzel lehetővé válik a terület ipari telephelyként való hasznosítása. Egyéb változás nincs, marad Má (általános mezőgazdasági terület) besorolású a környező terület azzal, hogy a telephely körül telken belül kialakítandó védőerdősáv létesítendő.

3. sz. terület

Nincs a területfelhasználásban változás, a vizsgálat alapján a kisvárosias lakóterületen belül –a harmonikus településkép kialakítása érdekében - a Móricz Zsigmond utca-Kohán György utca sarkán övezeti lehatárolással magasabb beépítési intenzitás lesz.

Egyéb (4. sz.) korrekciós területek:

Balaton utca- Szőlő körút: egy lakótelket érintően településközpont vegyes terület (Vt) helyett Lke övezet az átsorolás a Szőlő körút felőli telekrészt érintően, a tényleges telekhatárnak megfelelően. ill. egyértelműen kerül meghatározásra az övezeti besorolás, összhangban a szerkezeti tervvel (Lke övezet, Vt helyett)

Teréz utca- Iglói utca: A tömbbelsőben, Vk központi vegyes övezetben lévő szociális otthon rendeltetésszerű működése érdekében a tényleges területhasználatnak megfelelően a bekötőút melletti (önkormányati tulajdonú) telek. Vk övezetbe kerül

Külterület, Csabai út, vasút közötti terület: Elrajzolás miatt szükséges korrekció, hogy a szabályozási tervlapot és a településszerkezeti tervlapot összhangba kell hozni.(A 2010-11 évi településrendezési termódosítás alkalmával került a Km övezet elfogadásra, a 10/6 hrsz telekre értelmezve, igény alapján)

TÁJ-ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁS (TERMÉSZETI ÉS MŰVI KÖRNYEZET)

(...)

A település belterületén belül a zöldfelületi rendszer megfelelő, területi fejlesztés nem indokolt, a lakóutcákban pótlás szükséges. A Szerkezeti Tervben, Helyi Építési Szabályzatban kerültek rögzítésre a helyi jelentőségű

védett ill. védelemre méltó természeti értékek és táji elemek. Az 1. sz. területen lévő fasor továbbra is védendő. Nincs érdemi változás, e szerint nem indokolt változtatás a tervben.

(...)

A Kulturális Örökségvédelmi Hatástanulmány alapján a Tervben lehatárolásra kerültek – a helyi értékvédelmi területek, megjelölve és helyi rendeletben is rögzítve a helyi védelemre méltó, karakteres épületeket és építményeket. A tervezési területeken végzett felülvizsgálat alapján nem indokolt a változtatás.

(...)

Régészeti lelőhely a 2. sz. tervezési területen rögzítve. Itt új lelet bejelentése, lelőhely rögzítése, régészeti kutatás kezdeményezése nem volt az eltelt időszakban. A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal nem igényelte a hatástanulmány felülvizsgálatát, aktualizálását. Erre a település egészére vonatkoztatva a rendezési terv teljes körű felülvizsgálata alkalmával kell sor.

SZABÁLYOZÁS KORREKCIÓJA (4. sz. EGYÉB TERÜLETEK)

Hernád utca: Az övezeti előírás korrigálásra kerül (ikres helyett oldalhatáros beépítés)

Balaton utca- Szőlő körút: Az övezeti határ módosul a tényleges telekhatárnak megfelelően.

Teréz utca- Iglói utca: Az övezeti határ pontosításra kerül a tényleges használatnak megfelelően.

Külterület, Csabai út, vasút közti terület: Egyértelműen kerül meghatározásra a Km övezeti besorolás, összhangban a szerkezeti tervvel.

TERVEZET

**Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../..... (...) önkormányzati rendelete
Orosháza város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
1/2012. (I.13.) önkormányzati rendelettel módosított
10/2011. (V.30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §-ának (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében és a helyi önkormányzatokról szóló, 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében kapott feladatkörében eljárva,
az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdése alapján,
a településrendezés meghatározott feladatkörében eljáró
Csongrád megyei Kormányhivatal Állami Főépítész,
a környezetvédelem, természetvédelem, tájvédelem, vízügy meghatározott feladatkörében eljáró
Alsó-Tiszavidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség,
a közegészségügy meghatározott feladatkörében eljáró
Békés megyei Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat Orosházai, Szarvasi Kistérségi Intézete,
a tűzvédelem, polgárvédelem meghatározott feladatkörében eljáró
Békés megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
a közlekedés meghatározott feladatkörében eljáró
Békés megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége,
a légi közlekedés meghatározott feladatkörében eljáró
Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala,
a műemlékvédelem, régészet meghatározott feladatkörében eljáró
Csongrád megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Iroda,
a természet- és tájvédelem meghatározott feladatkörében eljáró
Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság,
a földvédelem meghatározott feladatkörében eljáró
Békés megyei Kormányhivatal Földhivatala,
az erdőrendezés, erdővédelem meghatározott feladatkörében eljáró
Békés megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága,
a talajvédelem meghatározott feladatkörében eljáró
Békés megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága,
a honvédelem meghatározott feladatkörében eljáró
Honvéd Vezérkar főnöke,
a bányászat, geológia, morfológia, csúszásveszély stb meghatározott feladatkörében eljáró
Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Szolnoki Bányakapitánysága,
hírközlés meghatározott feladatkörében eljáró

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Szegedi Igazgatósága,
továbbá

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §
(3) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

helyi önkormányzatok

valamint a helyi társadalmi szervezetek

véleményének kikérésével Orosháza város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
10/2011. (V. 30.) önkormányzati rendelet módosítására a következőket rendeli el:

1. § Orosháza város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2011. (V. 30.)
önkormányzati rendelet (továbbiakban: Ör.) 8. alcímét „Vt jelű településközpont
vegyes területek övezete” követő 13. § (3) bekezdése helyébe a következő
rendelkezés lép:

*„(3) Az övezetben – az (1) bekezdés alatt felsoroltakon felül – kizárólag nem
zavaró hatású gazdasági **szolgáltató** épület, **telephely** létesíthető.”*

2. § Az Ör. 11. alcímét „Gksz jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek
övezete” a 17. §-t követően a következő 17/A. §-sal egészíti ki:

*„17A. § (1) Gksz övezetben meglévő lakóépület felújítható, átalakítható, de
lebontás bővítés esetén új lakóház (egy lakással) csak a gazdasági-
kereskedelmi-szolgáltatási tevékenységhez kapcsolódó szolgálati
lakásként építhető.*

*(2) Nagy gépjármű forgalmat igénylő telephely határától 25 m-en belül
lakóház nem létesíthető.”*

3. § Az Ör. 14. alcímét „Üdülőterületek általános előírásai” követő 20. § (1)
bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(1) Üdülőterületen üdülőépületek, szálláshely szolgáltató épületek, és egyéb
üdülési célú, szabadidős funkciójú építmények telepíthetők. Garázs önálló
épületben is elhelyezhető, az üdülő épület létesítését követően vagy azzal
egy időben.”*

4. § Az Ör. 23. alcímét „Kg-I jelű különleges gazdasági-lakó terület” követő 30. § (1)
bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(1) Az övezet az üvegyári iparterület környezetében lévő lakó épületek az
ahhoz tartozó építmények elhelyezésére szolgál. A területen mindazon
épületek és építmények elhelyezhetők, amelyek a kisvárosias és
kertvárosias lakóterületeken megengedettek.”*

5. § Az Ör. 42. alcímét „Speciális beépítési előírások” követő 58. § a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Azokban a belterületi városrészekben, kialakult beépítésű tömbökben, ahol a korábban már kialakított telek szélessége nem éri el a HÉSZ-ben, illetve OTÉK-ról szóló rendeletben meghatározott telekméreteket, építési engedély akkor is adható, ha az egyéb beépítési előírások teljesíthetők.”

6. § (1) Az Ör. 1. számú melléklete helyébe e rendelet 1. számú melléklete lép.

(2) Az Ör. 2. számú melléklete helyébe e rendelet 2. számú melléklete lép.

7. § (1) E rendelet kihirdetését követő 30. napon lép hatályba és hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

(2) E rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően megkezdett ügyekben kell alkalmazni. A folyamatban lévő eljárásban, ha az építető számára kedvezőbb elbírálást tesz lehetővé, e rendelet szabályait kell alkalmazni.

(3) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvének való megfelelést szolgálja.

(Dr. Dancsó József)
polgármester

(Hegedűsné Dr. Hegedűs Mária)
címetes főjegyző

1. melléklet a .../..... (.....) önkormányzati rendelethez:

„1. melléklet a 10/2011. (V.30.) önkormányzati rendelethez:

SZ1 jelű Szabályozási Terv Orosháza város külterületére M=1:10000

(A rendelet melléklete, melyet Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../..... (.....) önkormányzati rendelete módosított, eredeti méretarányban megtekinthető a Polgármesteri Hivatal Orosháza, Szabadság tér 4-6. alatti épületében a Főépítész irodájában.)”

2. melléklet a .../..... (.....) önkormányzati rendelethez:

„2. melléklet a 10/2011. (V.30.) önkormányzati rendelethez:

SZ2 jelű Szabályozási Terv Orosháza város belterületére és külterületi lakott helyeire M=1:4000

(A rendelet melléklete, melyet Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../..... (.....) önkormányzati rendelete módosított, eredeti méretarányban megtekinthető a Polgármesteri Hivatal Orosháza, Szabadság tér 4-6. alatti épületében a Főépítész irodájában.)”

