

ELŐTERJESZTŐI KIEGÉSZÍTÉS
Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2017. január 27-i ülésére,
a 4. számú napirendi ponthoz

Tárgy: Orosháza város készülő Településrendezési eszközök véleményezési eljárásának lezárása, a tervanyag végső véleményezésre bocsátása

Tisztelt Képviselő-testület!

A tárgyi előterjesztésről 2016. január 24. napján szakmai és várospolitikai egyeztetés megtartására került sor, melyen néhány változtatási javaslat született a tervanyaghoz. Ezeket célszerűnek tartom a Tisztelt Képviselő-testület tudomására hozni és a következőkben ismertetett kiegészítő anyagként az eredeti előterjesztés részeként kérem tárgyalni.

A javaslatokat partnerségi véleménynek tekintem, azokhoz hasonlóan, melyek az eredeti előterjesztés 2. mellékletében szerepelnek.

Az indítványok rövid leírása és kezelésük módja ennek megfelelően ezen „Vélemények értékelése” című táblázat újabb soraiba került beillesztésre.

Tájékoztatom továbbá a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy időközben beérkezett az állami főépítész jogkörében eljáró Békés Megyei Kormányhivatal (továbbiakban: Kormányhivatal) írásos véleménye is, melyről a táblázat 1. sora számol be. A Kormányhivatal állásfoglalásában egy elírás miatti korrekciót kér a HÉSZ rendelet-tervezetében, amit az előterjesztett tervanyag már eleve javítva közölt. Egyéb kifogás nem merült fel a tervanyaggal szemben, ami örömdetes, különös tekintettel arra, hogy az országos településrendezési követelményeknél megengedőbb helyi szabályozás ellen sem emelt szót (északi iparterület beépítettségi határértékének növelése, mezőgazdasági birtokközpont minimális telekterületének csökkentése), tehát önkormányzatunk számíthat a kedvező elbírálásra a végső véleményezés során.

Az eredeti határozati javaslatot jelen kiegészítés nem érinti, csak az eredeti előterjesztés mellékletét képező táblázat egészül ki.

Orosháza, 2017. január 25.

Tisztelettel:


Dávid Zoltán
polgármester

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2017. január 27-i ülésére,
a 4. számú napirendi pontoz tartozó előterjesztés 2. mellékletében szereplő „Vélemények értékelése” című táblázat kiegészítése

Véleményező szerv, partner	Vélemény röviden	Egyetért-e a tervvel?	Vélemény figyelembevételének módja a Településrendezési eszközök tervezetében
Békés Megyei Kormányhivatal Építéssügyi, Hátsági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építéssügyi Osztály	Levelében írja: A rendelet tervezet 2. § (5) bekezdése elfajsz tartalmaz, tekintettel arra, hogy a 4. melléklet tartalmazza a város területére jellemző eszronos, vagy előhejnyek megfeloit fa- és eszejelajok listáját. Javaslom a fenti bekezdésben az 5. melléklet 4. mellékletre javítani. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2006. (I. 11.) Karm. rendelet 3. számú melléklet II.2. b) pontban kijelölt, az épített környezeti védelméért felelős szervként az elkészült környezeti javaslatot egyetértnek, ahhoz észrevételt nem teszek. A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó további észrevételek nem teszek, az egyeztetési eljárás további szakaszának szabályairól az alábbiakban tájékoztatom. Az Eljr. 39. § (1)-(3) bekezdése alapján véleménynyilvánítás esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni. A véleménynyilvánítás kövelden a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvvel is – ismeretbni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A véleménynyilvánítás szakasz a képviselő-testületi döntés dokumentálásával és közzétételével zárul le.	nem emel kifogást	Vélemény figyelembevételének módja a Településrendezési eszközök tervezetében A HÉSZ-ben kért javítás megtörtént. A további eljárás során is a levélben hivatkozott előírások szerint jár el önkormányzatunk.
Partnerségi vélemények			
Unicon Bt.	A vállalkozás képviselőjében az építész tervező jelzi, hogy az Előd utca 1. szám alatti üzemeplület már jelenleg is meghaladja ez előrt maximális épütemagasságot, a környezetben jóval magasabb panelházak állnak, ezért kéri a 6-os közfjel (max. 8,5 m) 7-esre változtatását (mac. 11,0 m). A Fűrdo képviselőjében az építész tervező jelezte, hogy a Kisvasút utcában előrt 20 m előktermetet csökktetését a tervkészítés során is kérték. Vannak 5 m előkterrel megépült épületek ebben a sávban (pl.porta). A Fűrdotól É-ra lévő Vt övezetben a „*” alóvezet jelölés nem teszi lehetővé a fejlesztési elképzelés megvalósítását (étterem), mert nem szállásférőhellyel együtt jöme létre (HÉSZ 15. § 2. bekezdéssel ütközne), ezért az alóvezet helyett a normál Vt övezetben kéri szerepeltetni a területet. Hibás a szabályozási tervlap a Tourinform iroda telkén (Hrsz.: 7746/2, önkormányzati tulajdon), a szerkezeti tervnek megfelelően Vt övezetben kell ábrázolni (most helytelenül vasút övezetben jelöli a tervlap). Az Alföld-Gyöngye Hotel tömbjében (Hrsz.: 7505/8,9,10) a Vi intézményi övezet megengedett beépítettségét 60 %-ra kell emelni a kapcsolódó TOP-projektnek megvalósíthatósága érdekében. A volt laktanyaterület egy része Kip jelű különleges tudományos ipari park övezetbe sorolja a terv, a hozzá tartozó HÉSZ előírásokban felsorolt funkciók megfeleltek, de egyrészt célszerűt kiegészíteni a kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, sportlétesítmények és lakás funkciókkal, másrészt figyelembe kell venni azt az eshetőséget, ha végül ezek a rendelkezések nem a tudományos parkhoz kapcsolódnak, hanem önálló beruházásként valósulnak meg.	eltérő véleménye van	A javaslat településrendezési szempontból támogatható, a végső tervanyagban 7-es épütemagassági kódjellel fog szerepelni a telek. A fűrdofejlesztés és a turisztikai fejlesztések támogatása érdekében a végső tervanyagban a kérésék szerinti változtatások megtörténnek. A Kisvasút utca mentén az 5 m előkter és a 20 m előkter közötti terület sáv egy 4,0 m épütemagasságú épületek elhelyezésére szolgáló építési helyé válik, az emel magasabb épületekre vonatkozóan továbbra is 20 m lesz az előrt előkter. A volt laktanyaterületen kijelölt Kip jelű tudományos ipari parka vonatkozóan a HÉSZ 20. (6) bekezdése tartalmaz előírást, ennek helyébe a következő, kiegészített rendelkezés kerül: „20. § (6) A „Kip” jelű különleges tudományos ipari park övezetben a gazdasági kutatás-fejlesztés, a kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, sportlétesítmények és lakások, továbbá a működéshez szükséges kiszolgáló- és üzemviteli létesítmények helyezhetők el.”
Orosháza-Gyopáros Gyógy-, Park- és ÉlmenyFűrdo, Alföld Gyöngye Hotel			

Iványi Építőmester Kft.	Kéri a Deák Ferenc utca 20. épületet is magában foglaló telektömbben az épületmagassági határérték növelését 6,5 m-re.	eltérő véleménye van	A környezetben meglévő, jó például szolgáló épületek magassága valóban kicsivel meghaladja a jelenleg előírt 6,0 m maximum magasságot, ezért a telektömbben az „5” kódjelnak megfelelő 7,2 m lesz a megengedett legnagyobb épületmagasság a végső tervanyagban.
Orosházi tervező építészek	A HÉSZ tervezetében két észrevételt tesznek. A 15. § (2) bekezdésben javasolják elhagyni azokat az előírásokat, amelyek az építésiügyi hatósági eljárások során nem számonkérhető. A 20. § (3) bekezdés e) pontjában indokoltnak tartják a majorokban elhelyezhető szolgálati lakások számát megnövelni, tekintettel arra, hogy a város mezőgazdasági üzemei jellemzően nagy méretű, koncentrált telepek, ahol számos dolgozó jelenlétével kell számolni.	eltérő véleményük van	A javaslatokkal egyetértve és az indoklást elfogadva a HÉSZ tervezetének 15. § (2) bekezdése és 20. § (3) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezések kerülnek a végső tervanyagban: „15. § (2) A Vt* alóvezetben vendéglátóhely kizárólag szálláshely-szolgáltató rendeltetési egységgel együtt helyezhető el.” „20. § (3) e) az övezetben dolgozókat kiszolgáló épület, benne legfeljebb 10 db lakásegység helyezhető el.”