

ELŐTERJESZTÉS
Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete ülésére

Tárgy: Orosháza Város Településrendezési eszközeinek elfogadása

- I. A Településszerkezeti terv, annak leírása és a Településszerkezeti tervhez kapcsolódó kimutatások, igazolások elfogadása**
- II. Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló .../... (...) önkormányzati rendeletének elfogadása**

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Orosháza Város új Településrendezési Eszközeinek (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat) tervezési és véleményezési eljárása lezárult.

Az állami főépítési jogkörben eljáró Békés Megyei Kormányhivatal megadta záró véleményét, melyet az előterjesztés 1. mellékleteként csatolok. A felmerült – kevés számú – szakmai ellenvélemény alapján a tervanyag javítása megtörtént. Külön jelzem, hogy az országos településrendezési előírások alóli felmentési kérelmünket a Kormányhivatal elfogadta, így mód nyílik arra, hogy az üveggyárak és a Linamar Hungary Zrt. orosházi telephely fejlesztései a jelenleg megengedett 50 % helyett akár 80 % beépítettséggel megvalósulhassanak.

A Településrendezési eszközök tervdokumentációját a 2017. januári ülésünkön a 7/2017. (I. 27.) K. t. határozatban végső véleményezésre bocsátottuk, ettől az anyagtól csak az állami főépítési vélemény alapján tértünk el, tehát lényegében most abban a formában kerül a Tisztelt Képviselő-testület elé jóváhagyásra, ahogyan akkor megismertük. A tervanyag tartalma a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 3-6. mellékletében foglalt előírásoknak megfelelő.

A határozat mellékletét képezik az alábbi tervi elemek, terviratok, amelyek elfogadása szükséges a Tisztelt Képviselő-testület részéről a Kormányrendelet értelmében:

- *Településszerkezeti terv (1. melléklet);*
- *Településszerkezeti terv leírás (2. melléklet);*
- *Településszerkezeti tervhez kapcsolódó kimutatások, igazolások (3. melléklet).*

A Településszerkezeti tervet, a leírását és a kapcsolódó kimutatásokat, igazolásokat határozattal, a Helyi Építési Szabályzatot rendeleti formában hagyhatja jóvá a Tisztelt Képviselő-testület. Először a határozatot kell meghozni. Az *Alátámasztó munkarészek és mellékletei* nem kerülnek jóváhagyásra, szerepük szerint – a megnevezésüknek megfelelően – alátámasztják a jóváhagyásra kerülő tervi elemeket, így azokat és az alábbiakban felsorolt tervanyagokat a nagy terjedelmükre való tekintettel kizárólag elektronikus úton teszem közzé a www.oro shaza.hu weboldalon, a <http://www.oro shaza.hu/2017/03/23/oro shaza-varos-uj-telepulesrendezesi-eszkozei/> linken.

A teljes tervanyag a Jóváhagyandó munkarészekben és Alátámasztó javaslatokon túl tartalmazza a 2015-ben készült Megalapozó vizsgálatokat is.

- Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló .../... (...) önkormányzati rendelet 1. melléklete: SZ-1 szabályozási terv;
- Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló .../... (...) önkormányzati rendelet önkormányzati rendelet 2. melléklete: SZ-2 szabályozási terv;
- Alátámasztó szöveges munkarész;
- Szöveges melléklet: Változások leírása (kérelmek, indítványok alapján);
- Szöveges melléklet: Környezeti értékelés (változások környezeti hatáselemzése, elkészítését az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet írja elő);
- Alátámasztó rajzos munkarészek;
T-1 Környezetalakítás terve
T-2 Tájérendezési javaslatok, zöldfelületi rendszer fejlesztése
T-3 Közlekedési javaslatok
 T-3.1 Úthálózat
 T-3.2 Úthálózat-belterület
 T-3.3 Kerékpárút hálózat
T-4 Külterületi közműhálózatok, CH-ipar
T-5 Ivóvíz ellátó hálózat
T-6 Szennyvízcsatorna hálózat
T-7 Csapadékvíz elvezető rendszer
T-8 Földgázellátás
T-9 Villamosenergia-ellátás
T-10 Elektronikus hírközlés
T-11 Kábeltévé rendszerek
T-12 Mikrohullámú rendszerek és korlátozások
T-13 Beépítési terv Szőlő városrész Észak
T-14 Beépítési terv Szőlő városrész Nyugat
T-15 Beépítési terv Földvári út

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására:

Határozati javaslat:

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy

1. elfogadja Orosháza város területére készült határozat 1. mellékletét képező Településszerkezeti tervet;
2. elfogadja Orosháza város területére készült határozat 2. mellékletét képező Településszerkezeti terv leírását;

3. elfogadja Orosháza város területére készült határozat 3. mellékletét képező Településszerkezeti tervhez kapcsolódó kimutatásokat és igazolásokat.

Végrehajtásért felelős:

Dávid Zoltán polgármester a Településrendezési Eszközök megvalósításáért,
Novák Péter főépítész városi főépítész a megvalósítással kapcsolatos szakmai
munka koordinálásáért.

Határidő: hatályba lépést követően folyamatos

Orosháza, 2017. március 20.



Dávid Zoltán
polgármester

II.

Indoklás

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../... (...) önkormányzati rendeletéhez

Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról

A Helyi Építési Szabályzatok (HÉSZ) tartalmi követelményeit a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 5. melléklete állapítja meg.

A HÉSZ alapvető célja, hogy kiegészítse az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) országos előírásait a helyi adottságokon és szándékokon nyugvó sajátos előírásokkal. Orosháza jelenlegi szabályzata még az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos jogállapotát követi le, az új rendezési terv készítése viszont feljogosítja városunkat a jelenleg hatályos OTÉK-ra való áttérésre, amelyből az alábbi általános változtatások történnek a HÉSZ-ben.

A HÉSZ mellékletét képező szabályozási tervek jelkulcsa átalakul, a rendeltetési kategóriák és betűjelek az Eljr. 6. melléklete szerint változnak. Egyes rendeltetések megszűnnek, mert szükségtelenek (pl. kegyeleti park, állami szervek speciális létesítményeinek különleges területe), vagy jogszabály-ellenesek (pl. rekreációs jellegű mezőgazdasági terület). A megváltozott igényeket követve újabb rendeltetési kategóriák is születtek (pl. Kip: különleges tudományos ipari park). A közpark és közkert zöldterületi kategóriába tartozó egyes területeken nem biztosított az OTÉK szerinti 60-70 %-os zöldfelületi fedettség, ezért ezek a területek a fásított, vagy a burkolt köztér (Ktf, Ktb) különleges rendeltetésbe kerülnek át.

Az építési övezeti kódjelek egyszerűsödnek, a mostani hat számjegyből az első kettő megszűnik, szükségtelen az építészeti karakter jelzése, elegendő a többi paraméter ennek szabályozásához. A „kialakult” jelleg a beépítési módnál új kategória lesz „0” jellel.

Törvényi változások miatt is módosult a HÉSZ tartalma, a legnagyobb jelentőségű változás a *településkép védelméről* szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2016. július 23-i hatályba lépése volt. A törvény deklarált célja, hogy egy új típusú önkormányzati rendeletben, a Településképi rendeletben kerüljenek egyértelműen megállapításra a településkép védelmének elemei, a településképi követelmények alkalmazásának felelősségi viszonyai, az önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer részletes tartalma, a településképi véleményezési, a településképi bejelentési és a településképi kötelezési eljárásra vonatkozó részletes szabályok. A törvény hatálybalépésétől új településképi követelményt csak a településképi rendeletben lehet meghatározni, tehát a HÉSZ nem szabhat meg ebben a rendelkezési körben előírásokat.

A szabályozás racionalizálása érdekében további változásokat vezetünk be a HÉSZ-ben.

Az OTÉK a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke szabályozására több módot kínál fel: megszabható az épületmagasság, a homlokzatmagasság, vagy a párkánymagasság. Oroszáján a jelenlegi előíráshoz („H” építménymagasság fogalmához és számításához) legközelebb álló „épületmagasság” lesz előírva.

A jelenleg hatályos HÉSZ még nem alkalmazhatta az OTÉK új területfelhasználási kategóriáit: a „burkolt köztér” és a „fásított köztér, sétány” rendeltetést. Számos eddig zöldterületnek (közparknak vagy közkertnek) jelölt terület átkerül ezekbe a kategóriákba, amelyek nem követelik meg a 70 vagy 60 % zöldfelületi fedettséget. Egyebek között a város főtere is a „fásított köztér, sétány” kategóriában lesz szabályozva.

A szabályozási tervlapokon az övezeti határvonalak csak különösen indokolt esetben vágnak át meglévő telket, hogy ne korlátozza a lehetőségeket. Megszűnnek, vagy csak különösen indokolt esetben maradnak meg az olyan telekátosztási javaslatok, amelyek kettőnél több telek tulajdonosainak megegyezését és egyidejű akcióját követelik meg, mert ezek megvalósulás esélye csekély.

A jelenleg hatályos HÉSZ kerítésre vonatkozó előírásai elhagyhatók, mert a helyi tapasztalatokkal és az építési hatóság javaslatával megegyező módon szabályoz a jelenleg hatályos OTÉK: oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építő-mesgyn köteles a tulajdonos a kerítést megépíteni.

Az oldalhatáron álló beépítési mód építési helyén belül további oldalkert elhagyásával, szabadon állóan is lehet majd épületet elhelyezni. A zártosú beépítési módhoz tartozó építési helyen belül a későbbi ütemben beépülő „hézag” eztán is meghagyható lesz.

Az előkert általános méretét a HÉSZ a szokásos 5 m helyett rugalmasabban, 5 és 6 m között állapítja meg, annak érdekében, hogy várakozó személygépjármű elférjen a garázsbejáróban. Továbbra is alkalmazható lesz az illeszkedés elve a már túlnyomórészt beépített telektömbökben: az előkert méretét ez esetben a 3-3 szomszédos telken kialakult, jellemző állapothoz lehet igazítani. A jellemzően utcafrontos beépítési környezet esetén is elhagyható előkert, ha értékes zöldfelület megtartása a cél, vagy a telek előtti közterület szélessége nem éri el a 12,0 métert (behúzott kapu vagy garázsbejárat létesül).

Az elkészült rendelet-tervezet (a továbbiakban: rendelet) a következő fejezetekre és alcímekre tagolódik:

- I. Fejezet: Általános rendelkezések
 1. Általános előírások
- II. Fejezet: Részletes rendelkezések
 2. Közterület alakítására vonatkozó előírások
 3. A tájkép alakítására vonatkozó előírások
 4. Környezetvédelmi előírások
 5. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások
 6. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (telekalakítás, településrendezési kötelezések)
 7. Közművek előírásai
 8. Építés, telekhasználat általános szabályai
 9. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

III. Fejezet: Részletes övezeti előírások

10. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai
11. Nagyvárosias lakóövezet (Ln, Lng) részletes előírásai
12. Kisvárosias lakóövezet (Lk, Lkg) részletes előírásai
13. Kertvárosias lakóövezet (Lke) részletes előírásai
14. Falusias lakóövezet (Lf, Lfk) részletes előírásai
15. Településközpont övezet (Vt, Vt*) részletes előírásai
16. Intézmény övezet (Vi) részletes előírásai
17. Kereskedelmi szolgáltató övezet (Gksz) részletes előírásai
18. Ipari övezet (Gip) részletes előírásai
19. Üdülőövezetek (Üü, Üüi, Üüs, Üh) részletes előírásai
20. Beépítésre szánt különleges építési övezetek (Sp, Hull, Mü, Kkö, Nk, Kgl, Kc, Kst, Kör, Kip) részletes előírásai
21. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai
22. Közlekedési és közműterület (KÖu, KÖk)
23. Zöldterület (Zkk, Zkp)
24. Erdőterület (Ev, Eg, Ek)
25. Mezőgazdasági terület (Mk, Má, Mát)
26. Vízgazdálkodási terület
27. Természetközeli terület
28. Beépítésre nem szánt különleges terület (T, B, Ktb, Ktf, Hv)

IV. Fejezet: Záró rendelkezések

29. Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezések

Részletes indoklás:

I. Fejezet (1. §):

Az 1. § általános rendelkezései jelzik, hogy a rendelet Orosháza közigazgatási területének egészére vonatkozik, a településre ugyanis több építési rendelet alkotható akár területegységenként. A két szabályozási terv területi hatályát külön-külön is rögzíti az (1) bekezdés a)-b) pontja. A (2) bekezdés a birtokközpontra vonatkozó országos előírásoknál megengedőbb, a 25. § (3) bekezdésben szereplő szabályozásához kötődik.

II. Fejezet (2-9. §):

A 2. § a közterület alakításra vonatkozó előírásokat rögzíti, melyek a HÉSZ kötelező elemei az *Eljr.* 5. melléklet 1.1.2 pontja szerint. A (2)-(4) bekezdésekben szerepelnek a tervezett közterület szabályai, a közterületi épület, közművek és zöldsávok elhelyezésének, alakításának előírásai. Az (5) bekezdés biztosítja a közterületek egységes, helyi sajátosságoknak megfelelő növényalkalmazását.

A 3. § A szabályozási tervlapok kötelező eleme a Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület lehatárolása, amelyekre az *országos területrendezési tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT)* értelmében helyi szabályokat kell hozni. Ezeket tartalmazza az (1) bekezdés. A (2) bekezdés rugalmas szabályokat hoz a háztartási méretű kiserőműnek számító szélkerekekre. A (3) bekezdés a telefontornyok elhelyezésére vonatkozik egyéb törvényi előírást is figyelembe véve.

A 4. § az **Eljr. 5. melléklet 1.1.5. pontja** szerint a környezetvédelmi előírásokat rögzíti. Az országos érvényű szabályozás kevés teret enged a helyi szabályozásnak, általában sem szigorításra sem engedményekre nincs lehetőség, erre utal az (1) bekezdés. A „Kgi” övezet az üveggyárakhoz legközelebb eső lakott telekcsoportokat foglalja magában. A (2) és a (6) bekezdés csak bizonyos övezetekben engedi csak meg a hulladékudvarok és trágyatároló elhelyezését. A (3)-(4) bekezdésben szereplő előírások jelenleg is hatályosak. Az (5) bekezdés önkormányzati kezdeményezésre került a HÉSZ-be. A (7)-(9) bekezdések előírásai a város „zöldítését” célozza.

Az 5. § veszélyeztetett területekre vonatkozó előírásai az **Eljr. 5. melléklet 1.1.6. pontja** szerint kötelező elemei a rendeletnek. Orosházán a belvíz, a felszín alatti és a felszíni vizek minőségvédelme merül fel teendőként, valamint a gyopárosi tórendszer védelme érvényesül.

A 6. § az egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírásokat (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések) tartalmazza az **Eljr. 5. melléklet 1.1.7. pontja** értelmében. A helyi adottságokat követi le a javasolt szabályozás, jellemzően megengedő jelleggel (méreten aluli telkek, nyúlványos telkek). Az önkormányzati elővásárlási joggal érintett telkekről a bejegyzéseket az éppen aktuális feladatok megvalósításának előkészítésekor célszerű kérni a földhivataltól. A beépítési és a beültetési kötelezettség a rendezési terv végrehajtásának fontos jogintézménye. Beépítési kötelezettség a jelenleg hatályos szabályozás szerinti helyszínekre vonatkozik (Szőlő körút és Kisvasút utca mentén fekvő Vt jelű Településközponti területek). Beültetési kötelezettség számos földrészletre vonatkozik, de a jelenleg hatályos szabályozással szemben csak építési övezetekben van jelölve.

A 7. § a közműveknek az **Eljr. 5. melléklet 1.1.8. pontja** szerint kötelezően szabályozandó előírásait tartalmazza. A tervzetben szereplő szabályok a helyi adottságokra épülnek, igen rugalmasak, az építési hatósági tapasztalatokat is figyelembe veszik.

A 8. § az építés általános szabályait az **Eljr. 5. melléklet 1.1.9. pontja** szerint kötelező elemként foglalja magába ez a szakasz, kiegészítve a telekhasználat ésszerű előírásaival, egyebek között a Magyar Honvédség által kért előírással.

A 9. § a Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményeit az **Eljr. 5. melléklet 1.1.9. pontja** szerint kötelezően be kell építeni a rendeletbe. Elkészítéséhez a katasztrófavédelmi felügyelőség segítséget nyújtott.

III. Fejezet (10-28. §):

A 10. § a beépítésre szánt építési övezetek közös előírásait rögzíti az **Eljr. 5. melléklet 1.2.1. pontja** értelmében. A lehető legrugalmasabban alakítja a szabályozás az övezeti paramétereket. Az építmények magasságának meghatározását az „épületmagasság” értékéhez köti, ami a korábbi országos szabályzat szerinti számítási módhoz legjobban hasonlít. A telek elő-, oldal- és hátsókertjének meghatározása helyi rendeletben állapítható meg. Orosháza sajátosságait követik le az előírások. Figyelemre érdemes, hogy a rendelet hatályba lépésével az országos építési követelmények mindenkor hatályos előírásai válnak alkalmazhatóvá (eddig a 2012. augusztus 6-i állapot volt érvényes), amely számos egyszerűsítést is tartalmaz. Egyebek között tárolóépületek elhelyezése válik lehetővé a hátsókertben (garázs elhelyezése az oldalkert folytatásában, a hátsó telekhatáron

elhelyezve), valamint lecsökken az oldalkert minimális mérete (oldalhatáron álló beépítés esetén 4 m-re). A (6) bekezdés a Linamar Hungary Zrt. telephelye és környezete tekintetében megengedőbb előírást tartalmaz, mint az országos jogszabályok, ezért OTÉK alóli felmentést igényel az állami főépítésztől, melynek elbírálása a záró szakmai véleményben történik meg.

A 11. § a Nagyvárosias lakóövezetekre (többnyire a lakótelepekre) vonatkozóan sajátos helyi megkötéseket tesz és garázs-elhelyezési lehetőségeket állapít meg.

A 12. § a Kisvárosias lakóövezetektől néhány konfliktus-keltő létesítményt kitilt, továbbá garázs-elhelyezési lehetőségeket állapít meg.

A 13. § a Kertvárosias lakóövezetektől néhány konfliktus-keltő létesítményt kitilt.

A 14. § a Falusias lakóterületen nem engedi meg üzemanyag-töltő állomás elhelyezését, továbbá korlátozza az olyan műhelyek, kisüzemek és egyéb gazdasági tevékenység folytatását, melyek levegőtisztasági szempontból általában jelenleg is konfliktusok forrásai. Zajvédelmi szempontú előírások meghozatala nem indokolt, a határérték túllépés esetei viszonylag egyszerűen kezelhetők.

A 15. § az általában sűrűn lakott Településközpont övezetből kizárja az önkiszolgáló autómóserót, a Faszor utca környékén a vendéglátóhelyek létesítését szálláshelyszolgáltatáshoz köti az ott élők és a pihenővendégek védelme érdekében.

A 16. § az Intézmény övezetben kizárja önkiszolgáló autómóseró és diszko elhelyezését és szabályozza a lakásfunkció szintterületi részesedését.

A 17. § a Kereskedelmi szolgáltató övezetben sajátos előírásokat fogalmaz meg a jelentős hatások kivédése, az ártalommentes hulladékkezelés lehetővé tétele és a szomszédos lakóingatlanok védelme érdekében.

A 18. § az Ipari övezetben sajátos előírásokat fogalmaz meg az ártalommentes hulladékkezelés lehetővé tétele érdekében.

A 19. § az Üdülőövezetek helyi előírásait rögzíti, főleg a jelenleg is érvényben lévő szabályok átvételével.

A 20. § a Különleges építési övezeteket szabályozza, ezek az övezetek az országos követelményekben csak keretszerűen szerepelnek. Minden itt felsorolt kategória Orosháza adottságaira és igényeire van alapozva, nagyrészt jelenleg is érvényesek az előírásaik.

A 21. § a beépítésre nem szánt övezetek előírásait állapítja meg az **Eljr. 5. melléklet 1.2.2. pontja** értelmében. Az előírások rugalmasan szabályoznak, kitérnek olyan kérdésekre is, amiket az országos előírások hiányában nehéz kezelni.

A 22. § a Közlekedési és közműterületre vonatkozóan részletes helyi szabályokat hoz létre. Megállapítja például a magánutak minimális szélességét, biztosítja a jövőben megvalósuló országos utak sávjának szabadon hagyását.

A 23. § a Zöldterületre vonatkozó szabályokat tartalmazza, célja a megfelelő minőség biztosítása.

A 24. § a szabályozási tervben kijelölt Erdőket elsődleges rendeltetésük szerint különbözteti meg.

A 25. § a szabályozási tervben kijelölt Mezőgazdasági területeket elsődleges rendeltetésük szerint különbözteti meg. A (3) bekezdés megengedőbb előírást tartalmaz, mint az országos jogszabályok, ezért OTÉK alóli felmentést igényel az állami főépítészől, melynek elbírálása a záró szakmai véleményben történik meg.

A 26. § a Vízgazdálkodási területek szabályait tartalmazza.

A 27. § a Természetközeli terület fogalma alá tartozó helyeket rögzíti.

A 28. § Orosháza sajátos Különleges beépítésre nem szánt övezeteit rögzíti és szabályozza.

IV. Fejezet (29. §)

A rendelet az Eljr. szabályait is figyelembe véve a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

Rendelkezéseit a hatálybalépését követően induló és a hatályba lépésekor folyamatban lévő ügyekben kell alkalmazni, utóbbi esetben csak akkor, ha az építendő számára kedvezőbbek.

A (3) bekezdés tartalmazza a jelenleg hatályos HÉSZ rendeletét hatályon kívül helyező rendelkezést.

Melléletek:

Az 1. melléklet tartalmazza a város külterületén hatályba lépő SZ-1 jelű szabályozási tervet.

A 2. melléklet tartalmazza a város belterületén és közvetlenül csatlakozó beépítésre szánt területein hatályba lépő SZ-2 jelű szabályozási tervet.

A 3. melléklet tartalmazza a szabályozási tervek jelmagyarázatát.

A 4. melléklet tartalmazza az Orosháza területére jellemző őshonos, vagy élőhelynek megfelelő fa- és cserjefajok listáját, amelyek a Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatósága szakmai ajánlása alapján kerültek megállapításra.

Az 5. melléklet az állattartó melléképületek védőtávolságait rögzíti.

Előzetes hatásvizsgálat:

1. Társadalmi, gazdasági és költségvetési hatások

A rendelet a „Településrendezési eszközök” közé tartozik, melyek egyeztetésének és elfogadásának eljárásrendje az *Eljr.* -ban szabályozott.

A rendelet társadalmi egyeztetése a Képviselő-testület 30/2015. (II. 20.) K. t. számú

Partnerségi határozata szerinti rendben zajlott le, a lakosság tájékoztatása és észrevételeinek figyelembe vétele biztosított volt. Az eltérő véleményeket részben elfogadta a Képviselő-testület, részben a közérdekre hivatkozva jegyzőkönyvi indoklás mellett elhárította azokat.

A Partnerség keretében városunk honlapján folyamatosan megtekinthetők voltak az előzmények és a tervezési folyamat dokumentumai.

A rendelkezések figyelembe veszik a lakosok és vállalkozások részéről beérkezett fejlesztési elképzeléseket. Gazdasági hatásai előnyösek, mivel a jelenleg hatályos építési előírásokat a gazdaságfejlesztés szempontjából rugalmasabbá teszik, ezáltal több vállalkozás dönthet a városban maradásáról és tevékenységének bővítéséről és új vállalkozások betelepülése várható. Az előírások egy része (mezőgazdasági birtokközpont létesítési szabályai) az országos követelményeknél megengedőbb, ezek elfogadását a Békés Megyei Kormányhivatal állami főépítészeti hatáskörben eljáró hivatala engedélyezi.

A város költségvetésében a gazdaságfejlesztésből származó helyi adóbevételek kedvező hatása mutatkozhat.

2. Környezeti és egészségi következmények

A terv leírása és a környezeti értékelési melléklete elemzi a változtatások környezetvédelmi hatásait, egyebek mellett a zaj- és a levegőtisztaságra gyakorolt hatásokat is. Megállapítja, hogy az eredeti tervhez képest a település egészére nézve számottevő változást nem eredményeznek.

3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A feltételeket a módosítás nem változtatja meg, nem ró plusz terheket az önkormányzatra.

4. A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei


A tervekészítést a jogszabályok és az aktuális városfejlesztési elhatározások nyomán követésén túl törvény is előírja. A jogalkotás elmaradása megnehezítené az építési programok megvalósítását, egyben szabályozatlanul hagyná az épített környezet alakulását, ami távlatban más területeken is hátrányos hatásokat idézne elő.

5. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

Személyi, szervezeti, tárgyi, pénzügyi feltételek változatlanul adóttak.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, a rendelettervezet megvitatására és a rendelet megalkotására.

Orosháza, 2017. március 20.


Dr. Horváthné dr. Barta Edit
jegyző

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének

..../.... (...) önkormányzati rendelete

Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/C. § (1) bekezdésében és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Békés Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Építésügyi Osztály, Békés Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatósága, Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Csongrád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály, Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat Országos Tisztifőorvosi Hivatal Közegészségügyi Főosztály Gyógyhelyi és Gyógyfürdőügyi Osztály, Békés Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály, Békés Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Nemzeti Közlekedési Hatóság Utügyi Vasúti és Hajózási Hivatal, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal, Felügyeleti Főosztály Repülőtéri és Repülésvédelmi Osztály, Békés Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Utügyi Osztály, Békés Megyei Kormányhivatal Békéscsabai Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ, Békés Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály, Erdőfelügyeleti és Hatósági Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, Békés Megyei Rendőr-főkapitányság, Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Békés Megyei Közgyűlés Hivatala, valamint a területileg szomszédos önkormányzatok és a partnerségben résztvevők véleményének kikérésével, az állami főépítész jogkörében eljáró Békés Megyei Kormányhivatalnak az országos településrendezési követelményeknél megengedőbb előírásokra vonatkozó BE/12/20-7/2017. ügyiratszámú engedélye alapján, a következőket rendeli el:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. Általános előírások

1. §

- (1) Orosháza közigazgatási területén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti építési tevékenységet folytatni és ezekre hatósági engedélyt adni e rendeletben és ennek
1. mellékletét képező SZ-1 jelű, a város igazgatási területére vonatkozó szabályozási tervben (továbbiakban: SZ-1 terv),
 2. mellékletét képező SZ-2 jelű, az SZ-1 terven „SZ-2 terv hatályos területe”-ként lehatárolt településrészen hatályos szabályozási tervben (továbbiakban: SZ-2 terv),
 3. mellékletét képező, a szabályozási tervek jelmagyarázatát tartalmazó táblázatban,
 4. mellékletét képező, Orosháza területére jellemző őshonos, vagy élőhelynek megfelelő fa- és cserjefaj listában
 5. mellékletét képező, Állattartó melléképületek védőtávolságai táblázatban foglaltak szerint megengedett.
- (2) E rendelet alkalmazása során „meglévő tanyás teleknek” minősül az ingatlan-nyilvántartásban 2017. január 1. napját megelőzően tanyaként szereplő telek.

II. Fejezet

RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK

2. Közterület alakítására vonatkozó előírások

2. §

- (1) A közterület kiterjedését a szabályozási tervek ábrázolásának megfelelően, a következők szerint kell megállapítani:
- A terület szélességi méretének kótázott értéke (jelmagyarázat 1. pont) megmutatja, hogy milyen minimális közlekedési és közműsávot kell kialakítani.
 - A meglévő közterülethatár és a szabályozási vonal közötti távolság kótázása megmutatja, hogy a közlekedés és közműellátás fejlesztésére milyen szélességű közterületsávot vagy magánutat kell kialakítani.
 - Amely közterületre a tervlap nem ír elő kótázott szélességi értéket, ott a meglévő közlekedési és közmű területsáv szélessége nem csökkenthető.
- (2) Tervezett közterületként szabályozott telekrészen
- meglévő építményrészben értéknövelő építési tevékenység nem végezhető,
 - új építmény csak a közterületre vonatkozó szabályok szerint létesíthető,
 - közterület felől kerítés csak a szabályozási vonalon létesíthető,
 - új közműbekötés a szabályozási vonal, mint közterületi telekhatár figyelembe vételével létesítendő.
- (3) Közterületen épület (pl. árusító-, szolgáltató-pavilon) érvényes közterület alakítási terv alapján helyezhető el.

(4) Közterületi közművek földmunkával és burkolatbontással járó karbantartása és fejlesztése során

- a) a szabályozási tervekben szereplő Helyi jelentőségű védett természeti érték (jelmagyarázat 4.3.3 pont) és Védelemre javasolt természeti érték (jelmagyarázat 4.3.5 pont) megtartandó, szükség szerint kézi földmunka alkalmazásával,
- b) érvényes közterület alakítási tervnek való megfelelés biztosítandó,
- c) a szabályozási tervekben előírt Gyalogút (jelmagyarázat 2.4. pont), Kerékpárút tervezett tengelyvonal (jelmagyarázat 2.5 pont) keresztmetszeti helye megtervezendő és figyelembe veendő,
- d) nyomvonalas létesítményhez oszlopsor csak érvényes közterület alakítási terv alapján létesíthető,
- e) utcai zöldsáv biológiai aktivitásértéke nem csökkenhet.

(5) Közterület zöldsávjaiban táj- és kertépítésmérnök által készített kivitelezési terv hiányában az érvényes közterület alakítási tervben szereplő, vagy az 4. melléklet szerinti fa- és cserjefajok alkalmazandók.

3. A tájkép alakítására vonatkozó előírások

3. §

(1) A szabályozási tervben lehatárolt Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület (jelmagyarázat 4.2.9 pont) földrészelein az épületek külső megjelenésében kerülendő a feltűnő, tájidegen építési elemek, a mesterkélt, feltűnő színek (pl. kék, lila, rózsaszín). Homlokzatokon (falburkolat, tető) olyan színárnyalatok alkalmazandók, melyek a hagyományos építőanyagokra (cserép, fa, egyéb természetes anyagok) és vakolatokra jellemzők.

(2) Háztartási méretű kiserőműnek számító szélenerőmű a Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület (jelmagyarázat 4.2.9 pont) földrészelei kivételével

- a) az SZ-2 terv hatályos területén és az azt övező 300 m széles területen belül legfeljebb 25 m teljes magassággal,
- b) az a) bekezdésben foglalt területen kívül magassági korlátozás nélkül elhelyezhető.

(3) Az elektronikus hírközlési szolgáltatók részére előírt lefedettség biztosításához és az előfizetők ellátásához szükséges infrastruktúra kiépítéséhez szükséges létesítés kivételével nem helyezhető el mikrohullámú telefontorony lakó-, vegyes és üdülőövezetekben.

4. Környezetvédelmi előírások

4. §

(1) Az övezetekben és építési övezetekben az *üzemi és szabadidős létesítménytől az építési kivitelezési tevékenységből és a közlekedésből* származó zaj terhelési határértékei a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló mindenkor hatályos országos érvényű jogszabályok szerint állapítandók meg. A zajtól védendő területek kategóriába való besorolása megegyezik az e rendelet szerinti övezeti, építési övezeti besorolással, kivéve a „Kgl” jelű különleges beépítésre szánt gazdasági-lakó övezetet, amelyben az üzemi zajterhelési határértéke 55 dB nappal, 45 dB éjjel.

(2) Hulladékudvar csak mezőgazdasági övezetben, gazdasági építési övezetben, hulladékkezelő, -lerakó különleges építési övezetben, és mezőgazdasági üzemi építési övezetben helyezhető el.

(3) A szabályozási terven a szennyvíztisztító mű Kkő jelű építési övezete körül kijelölt Kkő 150 m jelű védőövezeten belül meglévő lakóépület nem bővíthető, a Kkő 300 m jelű védőövezeten belül új lakóépület nem létesíthető.

(4) A veszélyes üzem szabályozási terven megjelölt:

- a) belső veszélyességi övezetén belül új építésű huzamos tartózkodásra szolgáló épület – a veszélyes üzem gazdasági tevékenységét szolgálók kivételével – nem helyezhető el, új munkahely nem létesíthető, parkolóhely nem jelölhető ki;
- b) középső veszélyességi övezetén belül új közterületek, közösségi létesítmények, kiskereskedelmi üzletek nem létesíthetők;
- c) külső veszélyességi övezetén belül tömegtartózkodásra szolgáló építmények nem létesíthetők.

(5) Állattartó építmények az 5. melléklet szerinti telepítési feltételekkel helyezendők el.

(6) Trágyatároló nem helyezhető el vegyes, nagyvárosias lakó, kisvárosias lakó, kertvárosias lakó, üdülő- és különleges strand övezetben.

(7) Építési telken belüli védőterületen a 4. mellékletben felsorolt fa- és cserjefajtákból választott növényállomány valósuljon meg.

(8) Előkerthez csatlakozó új épület létesítése vagy közterület felőli építési vonalon történő bővítése során az előkertben legalább 1 db előnevelt fa ültetése kötelező a 4. mellékletben felsorolt fajták közül.

(9) Az előkerteket díszkertként kell kialakítani és fenntartani. Előkertben parkolóhelyek megfelelő növényzet (pl. fa, cserje, **lugas**) telepítésével alakíthatók ki, parkolóhelyenként legalább 1 db előnevelt fa ültetése kötelező a 4. mellékletben felsorolt fajták közül.

5. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

5. §

(1) A szabályozási terven lehatárolt Belvízjárta területen (jelmagyarázat 5.9 pont) a huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épületrész földszinti padlószintje a telek előtti járda-, vagy útburkolat, ezek hiányában a csatlakozó rendezett terep szintjéhez képest legalább 60 cm-rel magasabban épüljön. Terepszint alatti épületszint nem építhető, a lábazat és a talajvíz-szigetelések víznyomás ellen méretezendők, ha geotechnikai jelentés ekként javasolja.

(2) Kiscsákó külterületrész az országos vízminőség-védelmi övezettel érintett, ezért területén belül a felszíni és a felszín alatti vizekbe közvetlenül vagy közvetetten bevezetésre kerülő szennyezett vizek esetében vizsgálni szükséges, hogy a bevezetésre tervezett szennyező komponensek nem okozzák-e a felszíni és a felszín alatti víz aktuális állapotának romlását. Amelyek rontják az aktuális vízállapotot, azokat csak a szükséges tisztítás után lehet bevezetni a vizekbe.

(3) A „V” vízgazdálkodási övezetbe tartozó gyopárosi tőrendszer környezetében kijelölt V 500 m jelű védőövezeten belül

- a) a szennyvízszikkasztás, trágyatárolás – minden oldalon zárt tárolóban való trágyaelhelyezés kivételével – tilos;
- b) nem helyezhető el búz kibocsátással járó, környezeti hatásvizsgálat köteles, vagy egységes környezethasználati engedély köteles tevékenység építménye.

6. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (telekalakítás, településrendezési kötelezések)

6. §

(1) Szabályozási vonallal leszabályozott, építési tilalommal nem terhelt építési telek leszabályozás szerinti telekalakítása akkor is megengedett, s az így létrejövő telek akkor is beépíthető, ha területe az övezetben előírt méreteknél nem felel meg, de egyéb előírások teljesülnek.

(2) Az építési telkek tömbjeinek gazdaságos felhasználását és a telekcsoport célszerű átosztását szolgálja a Közforgalom elől el nem zárt magánút irányadó határa (jelmagyarázat 1.9 pont) jelölése a szabályozási tervben, amelytől a telekalakítás során eltérni csak az egész telektömbre vonatkozó Beépítési terv, valamint szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetési tanulmányterv alapján szabad.

(3) Az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg azon ingatlanokon, melyeket a szabályozási terv a közlekedési nyomvonalak biztosítására, közterület bővítésre jelöl, közintézmény fejlesztésre, közműfejlesztésre vagy Ipari Park bővítésre szán. Az elővásárlási jog megszűnik a megosztással keletkező olyan telkeken, amelyeket a megjelölt településrendezési cél nem érint.

(4) A tervszerű telekgazdálkodást célozza a szabályozási terven jelölt beépítési kötelezettség (jelmagyarázat 7.6 pont)

(5) Beültetési kötelezettséggel érintett területen (jelmagyarázat 7.8 pont) kert- és tájépítész által készített kiviteli terv szerinti, vagy a 4. mellékletben felsorolt fa- és cserjefajtákból választott növényállomány valósuljon meg. A területen telekalakítás úgy történjen, hogy az egyes telkekre eső beültetési kötelezettséggel érintett terület ne haladja meg a telekre előírt legkisebb zöldfelület területét.

7. Közművek előírásai

7. §

(1) Teljes közműellátottság szükséges az Ln, Lk, Vt, Vi, Kgl és Kst jelű építési övezetek építési telkein létesülő épülethez, kivéve a közel nulla energiaigényű épületet, melyhez energia közműellátás nem kötelező.

(2) Az (1) bekezdésben nem szereplő építési övezet *belterületi* fekvésű telkén létesülő épülethez előírt közműellátás:

- a) távhőszolgáltatás, ha a hálózat elérhető és a telek ellátása a hálózat kapacitásában tervezve van,
- b) villamos-energia közüzemi, közcélú, vagy alternatív energiaforrásból való biztosítása,
- c) ivóvíz közüzemi vagy közcélú biztosítása, ha a hálózatra csatlakozás lehetősége 50 méteren belül adott, egyébként elegendő, ha a telken vagy a telektől gyalogúton mérve legfeljebb 150 m-es távolságon belül ivóvíz minőségű vizet szolgáltató közcélú kút van,
- d) közüzemi szennyvízelvezetés, ha a hálózatra csatlakozás lehetősége 20 m-en belül adott, egyébként egyedi zárt szennyvíztároló, vagy külön jogszabálynak megfelelő szennyvízszikkasztás alkalmazandó,
- e) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú ellátása, ha az kiépített, vagy 20 m-en belül rá lehet csatlakozni, egyébként a telek 20 %-ot meghaladó beépítettsége esetén a beépített terület minden megkezdett 10 m²-ére számítva 0,3 m³ zárt csapadékvíz-tárolót (ciszternát vagy mobil tárolót) kell biztosítani,
- f) Lng alövezetben elegendő a villamosenergia-ellátás és a csapadékvíz-elvezetés biztosítása.

(3) Az (1) bekezdésben nem szereplő építési övezet *külterületi* fekvésű telken létesülő épülethez előírt közműellátás:

- a) villamos-energia közüzemi vagy közcélú szolgáltatása, vagy alternatív energiaforrás alkalmazandó,
- b) ivóvíz közüzemi vagy közcélú ellátása, vagy elegendő, ha a telken vagy a telektől gyalogúton mérve legfeljebb 150 m-es távolságon belül ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút van, ezek hiányában legalább 3 napi ivóvízhasználatra méretezett ivóvíztárolót (épített vagy mobil tárolót) kell létesíteni,
- c) közüzemi szennyvízelvezetés, ha a hálózatra csatlakoztatható a telek, egyébként egyedi megoldás (tisztítómű, zárt szennyvíztároló, vagy külön jogszabálynak megfelelő szennyvízszikkasztás) alkalmazandó,
- d) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatása, ha az kiépített, egyébként telken belüli tárolás és elszikkasztás is alkalmazható.

(4) Térszint alatti vezeték-elhelyezés alkalmazandó a villamosenergia-ellátás és a hírközlés új nyomvonal-szakaszain a belterületen.

8. Építés, telekhasználat általános szabályai

8. §

(1) Terepszint alatti építés az építési helyen belül, annak egész területén megengedett.

(2) Fát, 3,0 méternél magasabbra növő fásszárú bokrot a szomszédos, nem közterületi telek határától legalább a fa várható koronaátmérője felének megfelelő távolságra, épülettől legalább 3,0 méterre kell ültetni.

(3) A Magyar Honvédség Békéscsaba MJV igazgatási területén lévő távolfelderítő radarberendezése korlátozásmentes működése érdekében a középmagas vagy ennél magasabb építmények elhelyezése esetén egyedileg vizsgálni kell a megvalósíthatóság feltételeit.

9. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

9. §

Orosháza Város az I. katasztrófavédelmi osztályba sorolt. Az elégséges védelmi szint követelményei:

- a) *Riasztás*: a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatása feltételeinek biztosítási módja a lakosság körében a elsősorban közérdekű közlemény közzétételével, valamint a lakossági riasztó rendszer eszközeivel, elektronikus hírközléssel, hangosbemondóval, hívívővel és falragaszokkal.
- b) *Lakosságvédelmi módszer*: a kockázatbecslésben megállapított alábbi veszélyeztető tényezőknek megfelelően elsősorban *elzárkóztatás, szükség esetén kitelepítés*:
 - ba) belvíz
 - bb) rendkívüli időjárás
 - bc) más létesítmény (ipari, mezőgazdasági) általi veszélyeztető hatás, veszélyes anyag szabadba kerülésének kockázata
 - bd) veszélyes áruk szállítása
 - be) jelentős forgalom
 - bf) nagy kiterjedésű tűz

- c) **Felkészítés:**
 - ca) a lakosság 3 évente történő aktív tájékoztatása,
 - cb) a lakosság passzív tájékoztatása nyomtatott és elektronikusan elérhető információs anyagok biztosításával,
 - cc) a lakosság felkészítése a riasztás módszerének és jelének felismerésére, valamint az annak megfelelő magatartási szabályokra.
- d) **Védekezés:**
 - da) települési polgári védelmi szervezet gyakoroltatás és szükség szerinti bevonása a védekezésbe,
 - db) járási mentőcsoport bevonása,
 - dc) a karitatív és más önkéntes, humanitárius feladatot ellátó szervek bevonásának tervezése.
- e) **Induló katasztrófavédelmi készlet:** teljes induló katasztrófavédelmi készlet megléte.

III. Fejezet

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

10. **Beépítésre szánt építési övezetek előírásai**

10. §

- (1) Építési övezetek előírásait a szabályozási tervek állapítják meg az e rendelet 3. mellékletében szereplő jelmagyarázatnak megfelelően.
- (2) Az építési helyen, építési határvonalon belül több épület is elhelyezhető. Lakó-, üdülő- és településközpont övezetben
 - a) a fő rendeltetést tartalmazó második és további épület elhelyezésének feltétele, hogy mindegyikhez biztosítva legyen a legkisebb kialakítható telekterületnek legalább a 75 %-a,
 - b) fő rendeltetést tartalmazó épület elsőként a közút, vagy – ennek hiányában – a magánút felőli építési határvonalon létesüljön.
- (3) Beépítési módra vonatkozó helyi szabályok:
 - a) „*Telepszerű*” beépítési módhoz tartozó építési hely a telekhatároktól 3,5 m távolságra lévő telekrész, de kialakult oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalhatárra is lehet építeni.
 - b) „*Kialakult*” beépítési mód szabályai:
 - aa) Az építmények elhelyezési módja zárt sorú, oldalhatáron álló vagy szabadon álló építési mód szerint is megengedett a meglévő beépítési móddal megegyezően, vagy a telektömbben kialakult jellemző mód szerint.
 - ab) Az épület-elhelyezés módja a 10,0 méter átlagszélességet el nem érő telken csak zárt sorú lehet.
 - ac) Szabadon álló épület-elhelyezés a legalább 14,0 méter átlagszélességű telken megengedett.
 - ad) Az adott telken, vagy a telekhatáron meglévő tűzfal takarandó, ha a műszaki lehetőség és az építési program ezt nem zárja ki.
 - ae) A telken meglévő értékes fa megtartandó, ha a telek beépítését és az építési program megvalósítását ez nem lehetetleníti el.

- c) „*Oldalhatáron álló*” építési helyen belül egyéb jogszabályok betartásával szabadon álló beépítés is megengedett, ha egyéb építési előírásoknak megfelel.
- d) „*lkres*” építési helyen belül szabadon álló beépítési mód is megengedett, ha a telekhatáron nem marad takaratlan tűzfal.
- e) „*Zártsorú*” beépítési mód helyi előírásai:
- da) Építési helynek minősül a közút vagy magánút felőli építési határvonalától számított 15,0 m széles telekrész és a hátsókertig terjedő telekrésznek a D-i irányhoz közelebb eső oldalhatártól legalább 4 m-re lévő része.
 - db) A közút vagy magánút felőli építési határvonalon álló beépítésben, valamelyik oldalhatár mentén, vagy köztes szakaszon képezhető egy legalább 4,0 méteres épületköz későbbi beépítési ütem céljára.
- (4) *Elő-, oldal- és hátsókert helyi előírásai:*
- a) Lakó-, üdülő- és településközponti övezetekben, ha szabályozási terv másként nem rendel, az elsőként létesülő fő rendeltetésű épületnek a homlokzati hossz legalább 1/3-án az előkert vonalán kell elhelyezkednie, más építési övezetekben az előkert-méret az építési helynek a közterület vagy magánút felőli minimális távolságát jelöli. Utcavonalra nem merőleges oldalhatáron történő épületelhelyezés esetében legalább az épület sarokpontjának kell az előkertvonalon állnia.
 - b) Az *előkert* mérete lakó- üdülő- és vegyes építési övezetben – ha a szabályozási terv másként nem rendel – túlnyomórészt beépített telektömb esetén az adott utca mentén jellemzően kialakult mérethez igazodó, a túlnyomórészt beépítetlen telektömbben 5,0-6,0 méter közötti érték. Létesíthető 5,0-6,0 méter közötti méretű előkert abban az esetben is, ha a határoló közút szélessége kevesebb 12,0 méternél. Gazdasági és különleges építési övezetben – ha szabályozási terv másként nem rendel – a területhasználat sajátosságainak megfelelő előkert alakítható ki.
 - c) Megengedett az előkert méret növelése a telken, vagy a telek előtti közterületen meglévő értékes fa megmaradása érdekében, a törzstől számított 5 méter mértékig.
 - d) *Oldalkert* legkisebb mérete – ha szabályozási terv másként nem jelöli – az országos előírások szerint állapítandó meg, „*Kialakult*” beépítési módú övezetben a telektömbben jellemző méret alkalmazása is megengedett.
 - e) A *hátsókert* legkisebb mérete – ha szabályozási terv másként nem jelöli –
 - ea) a 35,0 méternél hosszabb méretű telken az országos előírások szerint állapítandó meg,
 - eb) a 35,0 méternél nem hosszabb telken 0,0 m, vagy legalább 3,0 m,
 - ec) „*Kialakult*” beépítési módú övezetben az ea)-eb) pont szerinti méret, vagy a telektömbben jellemző méret alkalmazása is megengedett.
 - f) A hátsó telekhatáron álló épülethatároló fal tűzfalként alakítandó ki, legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 4,5 métert.
- (5) *Telekalkítás helyi előírásai*
- a) A kialakítható telek legkisebb területére vonatkozó előírás csak telekalkítás során kötelező, a már kialakult építési telkek a méretüktől függetlenül beépíthetők, ha tilalommal nem terheltek és egyéb építési szabályok teljesülnek.
 - b) Úszótelek, nyúlványos telek a vonatkozó egyéb jogszabálynak megfelelően bármely építési övezetben létesíthető.

- (6) *Megengedett legnagyobb beépítettség és legkisebb zöldfelület helyi előírásai:*
Az építési telken az országos jogszabály szerinti legkisebb zöldfelület biztosítandó, kivéve a 80 % megengedett legnagyobb beépítettséggel szabályozott ipari övezetet, amelyben a telekre előírt legkisebb zöldfelület 10 %.
- (7) *Megengedett épületmagasság helyi előírásai:*
- a) Építmény megengedett legnagyobb épületmagassága a beépíthető telekterület 30 %-án legfeljebb 25,0 méter magasságig növelhető, ha az elhelyezendő funkcióhoz feltétlenül szükséges,
 - aa) ipari, kereskedelmi szolgáltató vagy különleges mezőgazdasági üzemi övezetben gyártás-, raktározás- vagy feldolgozás-technológiai okból,
 - ab) hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan,
 - ac) csúszda, kilátó esetében.
 - b) Az előírt legkisebb épületmagassági érték betartása telepszerű és kialakult beépítési módú övezetben, továbbá a lakó-, üdülő- vagy településközpont övezet telkén megvalósuló második és további épület esetében nem kötelező.
 - c) A kisvárosias, a kertvárosias és a falusias lakóövezet, továbbá az üdülő- vagy településközpont övezet telkén megvalósuló második és további épület esetében a legnagyobb megengedett épületmagasság értéke 4,5 m, kivéve a telekhez csatlakozó közút vagy – ennek hiányában – a feltáró magánút felőli építési határvonalra telepített épületet, amelyre az övezetben előírt érték vonatkozik.
 - d) Az előírt épületmagassági határértékeket nem teljesítő, a korábbi jogszabályok szerint létesített meglévő épület épületmagassága csak a határértékek teljesülésének irányába változtatható.

11. Nagyvárosias lakóövezet (Ln, Lng) részletes előírásai

11. §

- (1) Az Ln övezet sajátos előírásai:
- a) Az övezetben nem helyezhető el önkiszolgáló autómósó, húsfüstölő, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
 - b) A megengedett legnagyobb beépítettség az övezet egész területére értendő.
 - c) A zöldfelületi fedettséget az övezet egészén, a vele határos közkert-területtel együttesen kell biztosítani, két építési övezettel is határos közkert területét az építési övezetek területének arányában megosztva kell beszámítani.
 - d) Úszótelken vagy közterületen álló, iparosított technológiával épített lakóépület hőtechnikai korszerűsítésével egybekötött bővítése az övezetben előírt beépítettségi határérték keretei között, egyéb előírások betartása mellett, a beépítettség számításakor figyelembe vett falsík legfeljebb 3 m-rel való kiléptetésével megengedett, az úszótelek az új határolófalhoz igazítható.
- (2) Lng jelű alövezet sajátos előírásai:
- a) Az alövezet a nagyvárosias lakóterületet kiszolgáló sorgarázsok, tömbgarázsok elhelyezésére szolgál.
 - b) Az alövezetben a rendezési tervben kijelölt építési helyen belül és a meglévő épületek helyén sorgarázsok, garázsudvarok ütemezve is megépíthetők a teljes megvalósulásra vonatkozó építési engedély alapján.

12. Kisvárosias lakóövezet (Lk, Lkg) részletes előírásai

12. §

- (1) Az övezetben nem helyezhető el húsfüstölő, siló, gáztároló, új üzemanyagöltő állomás, új önkiszolgáló autómosó.
- (2) Lkg jelű alövezet sajátos előírásai:
 - a) Az alövezet a kisvárosias lakóterületet kiszolgáló sorgarázsok, tömbgarázsok elhelyezésére szolgál.
 - b) Az alövezetben a rendezési tervben kijelölt építési helyen belül és a meglévő épületek helyén sorgarázsok, garázsudvarok ütemezve is megépíthetők a teljes megvalósulásra vonatkozó építési engedély alapján.

13. Kertvárosias lakóövezet (Lke) részletes előírásai

13. §

Az övezetben nem helyezhető el üzemanyagöltő állomás, önkiszolgáló autómosó, húsfüstölő, siló.

14. Falusias lakóövezet (Lf, Lfk) részletes előírásai

14. §

- (1) Az övezetben nem helyezhető el üzemanyagöltő állomás.
- (2) A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú tevékenységek technológiai közül – a létesítmény fűtési célú technológiájának kivételével – csak azok telepíthetők az övezetben, amelyeknél a tervezett légszennyező forrás(ok) számításokkal igazolt hatásterülete a telekhatáron belül marad.

15. Településközpont övezet (Vt, Vt*) részletes előírásai

15. §

- (1) A Vt és Vt* övezetben nem helyezhető el önkiszolgáló autómosó.
- (2) A Vt* alövezetben vendéglátóhely kizárólag szálláshely-szolgáltató rendeltetési egységgel együtt helyezhető el.

16. Intézmény övezet (Vi) részletes előírásai

16. §

- (1) Az övezetben nem helyezhető el önkiszolgáló autómosó, diszkó.
- (2) Lakás a földszint és az alagsor kivételével elhelyezhető az épület összes szintterületének legfeljebb 50 %-án.

17. Kereskedelmi szolgáltató övezet (Gksz) részletes előírásai

17. §

- (1) Az övezetre az országos előírások érvényesek, de gazdasági (gyártási, raktározási, szolgáltatói) és hulladékgazdálkodási tevékenység végzése csak azzal a feltétellel megengedett, ha a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkor jogszabály szerint
 - a) nem környezeti hatásvizsgálat köteles és egységes környezethasználati engedélyhez nem kötött;

- b) előzetes vizsgálat köteles, de a környezetvédelmi hatósági eljárásban megállapításra kerül, hogy a tevékenységnek nincs jelentős környezeti hatása.

(2) Az övezet telkének lakótelekkel közös határán nyílásmentes épület, vagy zárt kerítés álljon, a telek zöldfelülete legalább részben a zárt kerítés mellett legyen biztosítva.

18. Ipari övezet (Gip) részletes előírásai

18. §

Az övezet gazdasági célú felhasználására az országos előírások érvényesítendőek, hulladékgazdálkodási tevékenység esetén a hatályos jogszabályokban definiált, számításokkal igazolt hatásterülete nem terjedhet túl az övezet határán.

19. Üdülőövezetek (Üü, Üüi, Üüs, Üh) részletes előírásai

19. §

- (1) a) Az üdülőövezetekben kemping nem helyezhető el.
b) Üdülőövezetben meglévő lakóépület szintterületének növelése csak üdülési célra megengedett.
- (2) Az Üü üdülőházas övezetben legfeljebb 4 db, az Üh hétvégi övezetben legfeljebb 2 db üdülőegység helyezhető el.
- (3) Üüi intenzív beépítésű üdülőházas alövezetben az üdülőegységek száma nem korlátozott, egy gondnoki lakás elhelyezhető, az üdülőterületet használók számára ellátást nyújtó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, kulturális, egészségügyi, szociális, oktatási és sporttevékenység építményeinek elhelyezése megengedett.
- (4) Üüs speciális üdülőházas alövezet sajátos előírásai:
a) Telekalakítás a szabályozási tervben javasolt telekhatáron történjen, ettől eltérő telekalakítás akkor megengedett, ha a telekalakításba bevont telkekre előírt beültetési kötelezettség területe nem csökken és a keletkező telkek mindegyikének átlagszélessége eléri a 25 métert.
b) Építési helynek tekintendő a telek homlokvonalától számított 60 méter hosszúságú, elő- és oldalkerttel csökkentett földrészlet.
a) A beültetési kötelezettségű terület előírt növénytelepítése a beépítés feltétele.

20. Beépítésre szánt különleges építési övezetek (Sp, Hull, Mü, Kkö, Nk, Kgl, Kc, Kst, Kör, Kip) részletes előírásai

20. §

- (1) Az „Sp” jelű különleges nagy kiterjedésű sportolási célú övezetben sportlétesítmények és kiszolgáló, valamint üzemviteli épületek, öltözőépületek, vendéglátóegységek és klubépületek helyezhetők el. A klubépület a szintterület legfeljebb 50 %-áig szálláshelyet is tartalmazhat.
- (2) A „Hull” jelű különleges hulladékkezelő, -lerakó övezetben az egyéb engedélyekben rögzített rendeltetéshez szükséges, valamint a rekultivációt szolgáló építmények helyezhetők el
- (3) Az „Mü” jelű különleges mezőgazdasági üzemi övezetben a mezőgazdasághoz és erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó terményfeldolgozás, tárolás, állattartás, gépjávitás építményei, valamint
a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari, kereskedelmi, szolgáltató, hulladékgazdálkodási tevékenység építményei,
b) lovasturizmus építményei,

- c) vendéglátóegység,
- d) szálláshely,
- e) az övezetben dolgozókat kiszolgáló épület, benne legfeljebb 10 db lakásegység

helyezhető el.

(4) A „Kkö” jelű különleges közüzemi övezetben vízgazdálkodási, településgazdálkodási építmények, a város ellátását szolgáló víziközmű, villamos- és földgázenergia létesítmények, továbbá a megújuló energiaellátás építményei helyezhetők el.

(5) A „Kgl” jelű különleges gazdasági lakó övezetben mindazon épületek és építmények elhelyezhetők, amelyek a kisvárosias és kertvárosias lakóterületeken megengedettek. A sajátos helyi előírások:

- a) Lakóépület építése, bővítése, felújítása esetén az épületek belső helyiségeiben teljesüljenek a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EÜM rendelet 4. sz. táblázata szerint megengedett zajterhelésre vonatkozó zajterhelési határértékek a meglévő külső üzemi eredetű zajterhelés mellett.
- b) Az 5033; 5034; 5035; 5036; 5037; 5038; 5039; 5059; 5060; 5061; 5062; helyrajzi szám alatti telkeken új lakóépület nem építhető, a korábban érvényes előírások szerint kialakult lakóépületek az a) pontban foglalt feltétellel bővíthetők egy alkalommal, legfeljebb 25 m² szintterülettel.

(6) A „Kip” jelű különleges tudományos ipari park övezetben a gazdasági kutatás-fejlesztés, a kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás épületei, sportlétesítmények és lakások, továbbá a működéshez szükséges kiszolgáló- és üzemviteli létesítmények helyezhetők el.

(7) A „Kc” jelű különleges kemping övezet üdülőtábor és kemping elhelyezésére szolgál. Az alaprendeltetéshez kapcsolódó üzemviteli, fogadó-, főző- és tisztálkodó, szolgáltatási, kereskedelmi, vendéglátási és sportolási célú építmények elhelyezhetők.

(8) A „Kst” jelű különleges strand övezetben az alaprendeltetéshez szükséges építmények, továbbá

- a) termálfürdő épületek,
- b) vízgyógyászati-fizioterápiás épületek,
- c) üdülő-, és gyógyszálló épületek,
- d) rekreációs szabadidős tevékenység építményei,
- e) kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási célú építmények
- f) strandolókat kiszolgáló pavilonok
- g) medencék

helyezhetők el.

(9) Az „Nk” jelű különleges növénykert övezetben arborétum, faiskolai telephely, kertészet és kiszolgáló, valamint üzemviteli épületeik, továbbá irodaépület, legfeljebb 2 db szolgálati lakást tartalmazó lakó- vagy lakó-gazdasági épület és az alaprendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi célú épület helyezhető el.

(10) A „Kör” jelű különleges örökségvédelmi övezetben Orosháza örökségvédelmét bemutató, illusztráló, valamint rendezvények lebonyolításához szükséges építmények helyezhetők el.

21. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

21. §

(1) Beépítésre nem szánt övezet telkén az épület – ha a szabályozási terv másként nem rendeli –

- a) közúti közlekedési és közműterületbe tartozó út mentén a telek

- homlokvonalától legalább 10 méterre,
 - b) közúti közlekedési és közműterületbe nem tartozó út mentén a telek homlokvonalától legalább 5 méterre,
 - c) egyéb telekhatártól legalább 1,5 méterre,
 - d) szomszédos telken álló épülettől legalább 6,0 méterre helyezendő el.
- (2) Beépítésre nem szánt övezetben – ha egyéb jogszabály másként nem rendeli – a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 méter, amely a rendeltetéshez feltétlenül szükséges, de legfeljebb 25,0 m magasságig emelhető
- a) mezőgazdasági vagy erdőgazdasági technológiai okból,
 - b) honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági céllal,
 - c) hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan,
 - d) kilátó esetében.
- (3) A (2) bekezdésben előírt épületmagassági határértéket túllépő, a korábban érvényes előírások szerint kialakult épület épületmagassága tovább nem növelhető.
- (4) 1,0 hektárnál nem nagyobb szilárdásvány bánya egyéb jogszabályban előírt engedélyezési eljárás keretében, az országos ökológiai hálózaton és a „Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület”-en kívül fekvő, szántó művelésű területen létesíthető.

22. Közlekedési és közműterület (KÖu, KÖk)

22. §

- (1) Az átmenő forgalmat bonyolító utak területe közúti közlekedési és közműterületnek minősül.
- (2) A „KÖu” jelű közúti közlekedési övezet alövezetei:
- a) „KÖu-1” jelű gyorsforgalmi út alövezet,
 - b) „KÖu-2” jelű országos másodrendű főút alövezet,
 - c) „KÖu-3” jelű országos mellékút, városi forgalmi út alövezet,
 - d) „KÖu-4” jelű települési gyűjtőút alövezet,
 - e) „KÖu-5” jelű hálózati jelentőségű kiszolgáló út alövezet,
 - f) „KÖu-6” jelű parkoló utca, közcélú parkoló alövezet.
- (3) A más (nem közúti közlekedési és közmű-) rendeltetésű területen nyilvántartott és tervezett utak kiszolgáló utak, melyek átmenő forgalomra nem szolgálnak.
- (4) Közút céljára leszabályozott építési telken építési munka akkor végezhető, ha a leszabályozott telekrész önálló helyrajzi számon elkülönítve közútként vagy magánútként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.
- (5) Az övezetre megengedett legnagyobb beépítettség 10 %, amely az adott övezet területére értendő.
- (6) Egy építési telek megközelítése céljából csak egy magánút létesíthető, kizárólag abban az esetben, ha a telek közúti kapcsolata nem biztosított.
- (7) A beépítésre szánt rendeltetésű telektömbök belsejének feltárására kiszolgáló magánutak létesíthetők.
- a) Az útterület-szélesség – ha szabályozási terv másként nem rendeli – 1 db telek megközelítése esetén legalább 4,0 méter, 2-7 db telek megközelítésekor legalább 8,0 méter, 7-nél több telek feltárásakor pedig legalább 12,0 méter.
 - b) Zsákutca kialakítása esetén kis-tehergépjárművek számára legalább 7 méter belső ívsugarú fordulót (kör-, vagy Y- fordulót) biztosítani kell.

(8) Az utak szabályozási szélességében a közművek vagy út építése és tervezése során az útról feltárt építési övezetek előírt közműellátottsághoz szükséges összes nyomvonal elhelyezési lehetőségét biztosítani kell.

(9) A gyalogút (jelmagyarázat 2.4 pont) és kerékpárút (jelmagyarázat 2.5 pont) szabályozási tervben ábrázolt nyomvonala pontosítását az érintett telkek részletesebb tervműveleteiben (közlekedési tanulmányterv, engedélyezési vagy kiviteli terv) el kell végezni. A közút mentén kijelölt kerékpárút annak bármelyik oldalán vezethető, egyéb szakaszokon az előírt nyomvonal 50-50 méteres kísérő sávján belül alakítandó ki.

(10) A szabályozási terven bejegyzett „M47 gyorsforgalmi út” és „Tervezett másodrendű főút” távlatban tervezett útnyomvonalait kísérő 200-200 és 100-100 méter széles sávban csak az utak megvalósítását szolgáló építmények helyezhetők el.

(11) A „KÖk” jelű kötőtpályás közlekedési és közműövezetre a vasúti közlekedési terület országos előírásai érvényesek. Az övezetre megengedett legnagyobb beépítettség 10 %, amely az adott övezet területére értendő.

23. Zöldterület (Zkk, Zkp)

23. §

(1) Zöldterületnek minősülnek a „Zkk” jelű közkertek és „Zkp” jelű közparkok.

(2) Zöldterület kialakítása kert- és tájépítész által készített kiviteli terv szerint vagy – a fásszárú növények tekintetében – a 4. mellékletben felsorolt fa- és cserjefajtákból választott növényállományból valósuljon meg

24. Erdőterület (Ev, Eg, Ek)

24. §

Szabályozási terven jelölt erdőterületek „Ev” jelű védelmi erdőövezetbe, „Eg” jelű gazdasági erdőövezetbe és „Ek” jelű közjóléti erdőövezetbe tartoznak, melyekre az országos előírások és az e rendeletben szereplő kiegészítő szabályok érvényesítendők.

25. Mezőgazdasági terület (Mk, Má, Mát)

25. §

(1) Az „Mk” jelű övezet az általános előírások szerinti „kertes”, az „Má” és „Mát” jelűek pedig az „általános” mezőgazdasági területi kategóriába tartoznak.

(2) „Mát” jelű Természetes gyep sajátos felhasználású általános mezőgazdasági övezetben

a) a megengedett legnagyobb beépítettség 3 %;

b) birtokközpont nem helyezhető el;

c) egyéb engedély alapján gypes repülőtér, melynek telkén legfeljebb 300 m² szintterületű kiszolgáló épület helyezhető el.

(3) *Birtokközpont* az általános szabályokban foglaltakon túlmenően a 3700 m² területi nagyságot elérő telken is kialakítható, ha az *meglévő tanyás telek*.

26. Vízgazdálkodási terület

26. §

(1) A vízgazdálkodási terület „V” jelű övezete a közcélú nyílt csatornák medrét és parti sávját, valamint az állóvizek medrét és parti sávját foglalja magában.

(2) A vízgazdálkodási övezetre megengedett legnagyobb beépítettség 10 %, amely az adott övezet területére értendő.

27. Természetközeli terület

27. §

A „Tk” jelű természet-közeli övezetbe tartoznak a nádas és mocsár használatú földrészletek, melyekre a vonatkozó országos előírások érvényesítendők.

28. Beépítésre nem szánt különleges terület (T, B, Ktb, Ktf, Hv)

28. §

(1) „T” jelű különleges beépítésre nem szánt temető övezetben az egyéb jogszabályokban előírt feltételekkel való működés építményei helyezhetők el. Övezeti előírások:

- a) A sírjelek talapzatának magassága nem haladhatja meg a 30 cm-t.
- b) A talapzat fölötti 2,50 métert meghaladó magasságú sírfelépítmény (oszlop, sírkő, kereszt, stb.), valamint a 20 m³ légtérfogatot és 3,5 méter magasságot meghaladó méretű sírbolt (kripta) nem helyezhető el.
- c) A megengedett legnagyobb beépítettség 10 %.

(2) „B” jelű különleges beépítésre nem szánt nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló övezetben a működési engedélyben foglalt rendeltetéshez szükséges, valamint a véghasználattal kapcsolatos tevékenység építményei helyezhetők el. A megengedett legnagyobb beépítettség 1 %.

(3) A „Ktb” jelű különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér övezetben a rendeltetészerű használat (lakosság szabadtéri rendezvényei, találkozó- pihenő- és játszóhelye) építményei helyezhetők el. A megengedett legnagyobb beépítettség 5 %.

(4) A „Ktf” jelű különleges beépítésre nem szánt fásított köztér, sétány övezetben a rendeltetészerű használat (lakosság szabadtéri pihenése, testedzése, gyerekek játszóhelye) építményei helyezhetők el. A megengedett legnagyobb beépítettség 5 %.

(5) A „Hv” jelű különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági övezetben a rendeltetészerű használatot szolgáló építmények helyezhetők el. A megengedett legnagyobb beépítettség 10 %.

IV. Fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

29. Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezések

29. §

(1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

(2) E rendelettel megállapított szabályokat kell alkalmazni a hatályba lépéskor folyamatban lévő ügyekben is, amennyiben azok az építető számára kedvezőbbek.

(3) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének Orosháza város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2011. (V. 30.) önkormányzati rendelete.

Orosháza, 2017. március 31.

Dávid Zoltán
polgármester

Dr. Horváthné dr. Barta Edit
jegyző

Kihirdetve: 2017.napján.

Dr. Horváthné dr. Barta Edit
jegyző

1. melléklet Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló .../... (...) önkormányzati rendelethez:

SZ-1 Szabályozási terv

Elektronikus elérési út:

<http://www.oroehaza.hu/2017/03/23/oroehaza-varos-uj-telepulesrendezesi-eszkozei/>
(A rendelet melléklete eredeti méretarányban megtekinthető az Orosházi Polgármesteri Hivatal Orosháza, Szabadság tér 4-6. épületében az I. emelet 10. számú irodájában, hivatali munkaidőben)

2. melléklet Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló .../... (...) önkormányzati rendeletéhez:

SZ-2 Szabályozási terv

Elektronikus elérési út:

<http://www.oroehaza.hu/2017/03/23/oroehaza-varos-uj-telepulesrendezesi-eszkozei/>

(A rendelet melléklete eredeti méretarányban megtekinthető az Orosházi Polgármesteri Hivatal Orosháza, Szabadság tér 4-6. épületében az Orosházi Polgármesteri Hivatal I. emelet 10. számú irodájában, hivatali munkaidőben)

3. melléklet Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló .../... (...) önkormányzati rendelethez:

Szabályozási tervek jelmagyarázata

1. Övezeti kódjelek

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK JELKÓDJÁ, BETŰ JELEK

Lk-1234 a betűjel azt jelzi, hogy az építési övezet melyik övezetbe vagy alövezetbe tartozik:

Ln	nagyvárosias lakóövezet
Lng	nagyvárosias lakóterületen belüli garázsépítési alövezet
Lk	kisvárosias lakóövezet
Lkg	kisvárosias lakóövezeten belüli garázsépítési alövezet
Lke	kertvárosias lakóövezet
Lf	falusias lakóövezet
Lfk	falusias lakóövezet külterületi felfűvési alövezet
Vt	településközpont (vegyes) övezet
Vf	intézményi (vegyes) övezet
Gksz	kereskedelmi szolgáltató övezet
Gip	ipari övezet
Üü	üdülőkámpus övezet
Üüi	üdülőkámpus övezeten belüli intenzív beépítésű alövezet
Üüs	üdülőkámpus övezeten belüli speciális alövezet
Üh	hétvégiházas övezet
Sp	különleges nagy lépteretű sportolási célú övezet
Hull	különleges hulladékkezelő, -lerakó övezet
Mü	különleges mezőgazdasági üzemi övezet
Kiö	különleges közüzemi övezet
Kgl	különleges gazdasági lakó övezet
Kip	különleges ludományos ipari park övezet
Kc	különleges kemping övezet
Kst	különleges strand övezet
Nk	különleges növénykert övezet
Kör	különleges örökségvédelmi övezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖu	közmű közlekedési övezet
KÖu1	- gyorsforgalmi út alövezet
KÖu2	- országos másodrendű főút alövezet
KÖu3	- országos mellékút, városi forgalmi út alövezet
KÖu4	- városi gyűjtőtűt alövezet
KÖu5	- frakcionált jelentőségű kiszolgáló út alövezet
KÖu6	- parkoló utca, közúti parkoló alövezet
KÖu7	- köztérpályás közlekedési övezet
KÖu8	- közpark övezet
Zkp	közpark övezet
Ev	védelmi erdőövezet
Eg	gazdasági erdőövezet
Ek	közbiztonsági erdőövezet
Tk	természetközeli övezet
V	vízgazdálkodási övezet
Mk	kertes mezőgazdasági övezet
Má	általános mezőgazdasági övezet
Mát	természetes gyepraszterű általános mezőgazdasági övezet
T*	különleges beépítésre nem szánt lemető övezet
B	különleges beépítésre nem szánt nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló övezet
Köb	különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér övezet
Köf	különleges beépítésre nem szánt fásított köztér, sétány övezet



ALAPTÉRKÉPI JELKULCS

	Igazgatási terület határa
	Belterületi határ
	Földrészlet határ
	Épület
	Házszám
	Helyrajzi szám

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK JELKÓDJÁ, SZÁMJELE

Lk-1234 az első szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazandó

- 1 telepszerű
- 2 szabadoráló
- 3 oktathatáron álló
- 4 ívesített
- 5 zártosú (félíg zártosú)
- 0 kialakult

Lk-1234 a második szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a kialakítható építési telek legkisebb területe

- 1 200 m²
- 2 300 m²
- 3 400 m²
- 4 500 m²
- 5 700 m²
- 6 900 m²
- 7 1100 m²
- 8 2000 m²
- 9 4000 m²
- 0 kialakult, adottságtól függő

Lk-1234 a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség, az előírt érték zártosú beépítés esetén, a maximum az előírt érték 10%-kal, de legfeljebb az OTÉK szerinti minimum értékig megemelhető

- 1 10%
- 2 20%
- 3 30%
- 4 40%
- 5 50%
- 6 60%
- 7 80%
- 8 3%
- 9 5%
- 0 kialakult, az országos előírásokban megengedett mértékig növelhető










































Lk-1234 a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb/legnagyobb épületmagasság

- 1 max. 3,0 m
- 2 max. 4,0 m
- 3 max. 5,0* m
- 4 max. 6,0* m
- 5 max. 7,20* m
- 6 5,0**-8,5* m
- 7 6,0**-11,0* m
- 8 8,5**-13,5 m
- 9 10,0**-16,0 m
- 0 kialakult adottsághoz illeszkedve

* A térséves, a kertvárosias és a falusias lakóövezet, továbbá az üdülő- vagy településközpont övezet telken megvalósuló második és további épület esetében a legnagyobb megengedett épületmagasság értéke 4,5 m, kivéve a telekhez csatlakozó közút vagy - ennek hiányában - a feltáró magárvíz felől építési határvonalra telepített épületek, amelyre az övezetben előírt érték vonatkozik.

** telepszerű és kialakult beépítési módú övezetben, továbbá a lakó-, üdülő- vagy településközpont övezet telken megvalósuló második és további épület esetében a megengedett legkisebb épületmagasság nem kötelező

2. SZ-1 Szabályozási terv

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI	
	1 Szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)
	2 Szabályozási szélesség
	3 Építési övezet, övezet határa
	4 Építési övezet, övezet jele (a helyi építési szabályzatban meghatározott építési övezet, övezet azonosítása)
B A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI	
1 Építési telken, telkekre vonatkozó szabályozási elemek	
	1.6 Építési telken belüli védőterület
2 Egyéb szabályozási elemek	
	2.5 Kerékpárút
	2.7 Kötőpályás tömegközlekedés
C VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG	
3 Örökségvédelem	
3.1 Országos (nemzetközi) művi értékvédelem	
	3.1.5 Műemlék
	3.1.7 Műemléki környezet határa
	3.1.16 Régészeti lelőhely határa
4 Táj- és természetvédelem	
4.1 Nemzetközi táj- és természetvédelem	
4.1.1 Natura 2000 terület határa	
	Különleges természetmegőrzési
	Különleges madárvédelmi
4.2 Országos és térségi táj- és természetvédelem	
	4.2.4 Országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték (beleértve az "ex lege" védett kunhalom, földvár, forrás, víznyelő, valamint barlang és védőövezete) határa/területe
	4.2.6 Országos ökológiai hálózat - magtarület határa
	4.2.7 Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa
	4.2.8 Országos ökológiai hálózat - pufferterület határa
	4.2.9 Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
	4.2.11 Országos jelentőségű védett természeti terület
4.3 Helyi táj- és természetvédelem	
	4.3.1 Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	4.3.3 Helyi jelentőségű védett természeti érték
5 Egyéb korlátozó tényezők	
	5.9 Belvízjárta terület
	5.12 Bányatelek határa
	5.17 Védőterület, védőtávolság, védősáv határa
	5.18 Közúti érdekeltségű területsáv határa
	5.19 Vasúti védősáv
6 Közművek korlátozásaival	
	6.2 Szennyvíztisztómű
	6.4 Villamosenergia átviteli hálózat (nagyfeszültségű)
	6.5 Villamosenergia átviteli hálózat (középfeszültségű)
	6.7 Villamosenergia felosztó hálózat (kisfeszültségű)
	6.10 Nagynyomású földgáz szállító vezeték
	6.15 MOL termékvezeték és villamosenergia vezeték biztonsági sávval
	6.16 MOL CH kutak és védő övezete
	6.17 Transzformátor állomás neve, száma
	6.18 Kültérületi ivóvíz vezeték
7 Egyes sajátos jogintézmények	
	7.1 SZ-2 szabályozási terv érvényes határa
	7.8 Beültetési kötelezettséggel érintett terület
	7.9 Tervezett belterületi határ
Alaptérképi jelkulcs	
	Belterületi határ
	Igazgatási terület határa
	Földrészlet határ
	Házszám
	Helyrajzi szám

3. SZ-2 Szabályozási terv

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI	
	1 Szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)
	2 Szabályozási özlépcsőség
	3 Építési övezet, övezet határa
	4 Építési övezet, övezet jele (a helyi építési szabályzatban meghatározott építési övezet, övezet azonosítása)
B A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI	
1 Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek	
	1.1 Javasolt telekhatár
	1.3 Javasolt megszüntető jel
	1.4 Építési hely
	1.5 A telek be nem építhető része
	1.6 Építési telken belüli védőterület
	1.9 Közforgalom elől el nem zárt magánút irányadó határa
	1.10 Építési határvonal
2 Egyéb szabályozási elemek	
	2.4 Gyalogút
	2.5 Kerékpárút tervezett tengelyvonal
	2.7 Kötőpályás közlekedési övezet
	2.9 Klépítendő forgalmi csomópont (szintbeni, külön szintű)
	2.10 Közúti vasúti aluljáró
C VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG	
3 Örökségvédelem	
3.1 Országos (nemzetközi) műveltségvédelem	
	3.1.5 Műemlék
	3.1.7 Műemléki környezet határa
	3.1.13 Történeti városrész határa (rehabilitációs terület)
	3.1.16 Régészeti lelőhely határa
3.2 Helyi műveltségvédelem	
	3.2.1 Helyi jelentőségű védett érték
	3.2.2 Helyi jelentőségű védett érték, műemléki védelemre javasolt
	3.2.3 Javasolt műemléki környezet határa
4 Táj- és természetvédelem	
4.1 Nemzetközi táj- és természetvédelem	
	4.1.1 Natura 2000 különleges természetmegőrzési terület határa
	4.1.2 Natura 2000 különleges madárvédelmi terület határa
4.2 Országos és térségi táj- és természetvédelem	
	4.2.4 Országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték (beleértve az "ex lege" védett kunhalom, földvár, forrás, víznyelő, valamint barlang és védőövezete) határa
	4.2.6 Országos ökológiai hálózat - magtarület határa
	4.2.7 Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa
	4.2.8 Országos ökológiai hálózat - pufferterület határa
	4.2.9 Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
	4.2.11 Országosan védett természeti terület határa
4.3 Helyi táj- és természetvédelem	
	4.3.1 Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	4.3.3 Helyi jelentőségű védett természeti érték
	4.3.5 Védelemre javasolt természeti érték
5 Egyéb korlátozó tényezők	
	5.9 Belvízjárta terület
	5.12 Bányatelek határa
	5.17 Védőterület, védőtávolság, védősáv határa
	5.18 Közúti érdekeltségű terület határa
	5.19 Vasúti védősáv
6 Közművek korlátozása	
	6.1 Szennyvízáttelelő
	6.4 Villamosenergia átviteli hálózat (kisfeszültségű vezeték)
	6.5 Villamosenergia átviteli hálózat (középfeszültségű vezeték), transzformátor állomás
	6.6 Villamosenergia átviteli hálózat (nagyfeszültségű vezeték)
	6.11 Nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték (4-25 bar)
	6.16 Köiterületi ivóvíz vezeték
7 Egyes sajátos jogintézmények	
	7.1 Érvényes szabályozás határa
	7.5 Elővásárlási joggal érintett terület határa
	7.6 Beépítési kötelezettséggel érintett terület határa
	7.8 Beültetési kötelezettséggel érintett terület
	7.9 Tervezett belterületi határ
	7.10 Gyógyhely tervezett határa
	7.11 Gyógyhely tervezett védőtávolsága

4.

4. melléklet Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló .../... (...) önkormányzati rendeletéhez:

Orosháza területére jellemző őshonos*, vagy élőhelynek megfelelő fa- és cserjefajok listája

Lombhullató fák:

Acer campestre (Mezei juhar)

Acer platanoides (Korai juhar)

***Acer tataricum* (Tatárjuhar)**

Carpinus betulus (Közönséges gyertyán)

***Fraxinus angustifolia ssp. pannonica* (Magyar kőris)**

***Populus alba* (Fehér nyár)** (porzós alak!)

***Populus × canescens* (Szürke nyár)** (porzós alak!)

Populus nigra (Fekete nyár) (porzós alak!)

Populus tremula (Rezgő nyár) (porzós alak!)

***Quercus robur* (Kocsányos tölgy)**

***Salix alba* (Fehér fűz)**

Salix fragilis (Csörögefűz)

Salix triandra (Mandulalelevelű fűz)

***Ulmus minor* (Mezei szil)**

Ulmus laevis (Vénicszil)

Tilia cordata (Kislelevelű hárs)

***Pyrus pyraster* (Vadkörte)**

***Malus sylvestris* (Vadalma)**

Lombhullató és talajtakaró cseriék:

Cornus mas (Húsos som)

Cornus sanguinea (Veresgyűrű som)

Corylus avellana (Közönséges mogyoró)

***Crataegus monogyna* (Egybibés galagonya)**

Euonymus europaeus (Csíkos kecskerágó)

Euonymus verrucosus (Bibircses kecskerágó)

Frangula alnus (Kutyabenge)

***Prunus spinosa* (Kökény)**

***Rosa canina* (Vadrózsa)**

Rhamnus cathartica (Varjútövisbenge)

***Salix cinerea* (Reketyefűz)**

Viburnum opulus (Kányabangita)

Örökzöld, télizöld cseriék és fenyők:

***Ligustum vulgare* (Közönséges fagyal)**

* Az őshonos fajok kiemeléssel szerepelnek a listában

5. melléklet Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló .../... (...) önkormányzati rendeletéhez:

Állattartó melléképületek védőtávolságai

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építmény megnevezése	Védőtávolság (m)					
		Lakó- vagy üdülő- épülettől	Ásott kúttól	Fúrt kúttól	Csatla- kozó víz- vezetéktől	Vízveze- téki kerti csaptól	Közüntéz- -ménytől
2	Zárt trágyatároló	10	18	8	2	3	50
3	Kisállat (baromfi, házinyúl, nutria, galamb, stb.) ketrece, ólja, kifutója 300 állatig	10	15	8	2	3	50
4	Juh, kecske, sertés ólja, kifutója 5 állatig	10	15	8	2	3	20
5	Juh, kecske, sertés ólja, kifutója 6-30 állatig	30	15	8	2	3	50
6	Ló, öszvér, szamár, szarvasmarha istállója, ólja és kifutója 5 állatig	15	15	8	2	3	20
7	Ló, öszvér, szamár, szarvasmarha istállója, ólja és kifutója 6-15 állatig	30	15	8	2	3	50



BÉKÉS MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: BE/12/20-7/2017.

Tárgy: Orosháza város településrendezési eszközeinek teljes felülvizsgálata (készítése) iránti teljes eljárás véleményezési eljárás végső szakmai véleményezési szakaszában vélemény adása

Ügyintéző: Farkas Péter

Hiv. szám: Tk. 12/2017.

Telefon: 66/622-067

Ügyintéző: dr. Kóródi Attila

Dávid Zoltán

polgármester
részére

Orosháza

Szabadság tér 4-6.

5900

Tisztelt Polgármester Úr!

A hivatalomhoz érkezett tárgyi településrendezési eszköz módosításának elkészült tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi véleményt és egyéb dokumentumot a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 40. §-ában** foglaltak szerint áttekintettem és záró szakmai véleményemet az alábbiakban közlöm.

A településrendezési eszközök módosításának tárgya:

Orosháza Város településrendezési eszközeinek teljes felülvizsgálata során új településrendezési eszközök készítése.

1. A megküldött elektronikus adathordozón a **külterület_szabályozás_délkelet.pdf** és **külterület_szabályozás_délnyugat.pdf** állomány ugyanazt a szabályozási tervrészletet tartalmazza, kérem, hogy a megfelelő szelvény kerüljön elfogadásra.
2. A helyi építési szabályzat rendelet tervezetének 10. § (6) bekezdés b) pontjának rendelkezése az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 25. § (2) bekezdésével és 1. mellékletének 113. pontjával ellentétes rendelkezést állapít meg, azzal, hogy a vízáteresztő burkolatot feltételekkel zöldfelületnek minősíti. Az OTÉK 25. § (2) bekezdése és 5. számú melléklete meghatározza a telekre előírt zöldfelület mértékébe beszámítható felületeket és a beszámítás mértékét, mely a felszíni gépjármű várakozóhely vízáteresztő burkolatának a telekre előírt legkisebb zöldfelületbe beszámítására nem ad lehetőséget.

Az R. 28. § (3) bekezdése értelmében a településrendezési eszköz az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal záró szakmai véleményében hozzájárul.

Állami Főépítész

5600 Békéscsaba, Derkovits sor 2., Telefon: (+36 66) 622-000 Fax: (+36 66) 622-001

Email: vezeto@bekes.gov.hu Honlap: www.bekeskh.hu

A fentiek szerinti – az országos településrendezési és építési követelményeknél megengedőbb – településrendezési követelmények tekintetében a tervdokumentáció nem nevesíti az OTÉK-tól való eltérés szándékát és nem tartalmazza az OTÉK 111. §-ban felsorolt feltételek teljesülésének igazolását, továbbá a hozzájárulásomat sem kérte ezekhez, ezért **a helyi építési szabályzat tervezet 10. § (6) bekezdés b) pontjának elfogadásához** az előbbieken ismertetett indokok alapján **hozzájárulást nem adok**. A rendelet 10. § (6) bekezdés b) pontjának törölését javaslom.

3. A rendelet tervezet 10. § (6) bekezdés a) pontjának az ipari építési övezetre vonatkozó rendelkezése a megküldött dokumentáció alapján nem értelmezhető, tekintettel arra, hogy az egyes építési övezetekben nem kerület meghatározásra a telekre előírt legkisebb zöldfelület mértéke. Balogh Tünde tervező által 2017. március 8-án megküldött kiegészítéssel – mely szerint a Gip-187*9 jelű övezetben a legkisebb zöldfelület mértéke a Hész 10. § (6) bekezdése szerinti 10% – a rendelkezés elfogadható.

A gazdasági ipari terület beépítési paramétereinek és a birtokközpont kialakításának feltételére vonatkozó – **az OTÉK településrendezési követelményeinél megengedőbb – előírás megállapításához hozzájárulok**.

A rendelkezésemre álló dokumentáció szerint megállapítható, hogy a településrendezési eszközök úgy, mint településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat egyeztetése megtörtént, az érkezett véleményeknek megfelelően a tervdokumentáció módosításra került, ezért **a fentiek figyelembevételével azok jóváhagyása jogszerűen megtehető**.

Az R. 43. § (2) bekezdése értelmében a polgármester a településrendezési eszközt - az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt - a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül megküldi hivatalomnak és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek, vagy az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti hivatalomat és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.

Fenti kötelezettség értelmében kérem, hogy a jóváhagyott, záradékoltt településrendezési eszközöket hivatalom részére küldje meg.

A rendelet tervezet hatálybalépésének meghatározásánál kérem figyelembe venni az R. 43. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltakat, mely szerint a településrendezési eszköz legkorábban teljes eljárás esetén a településrendezési eszköz (2) bekezdés szerinti közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon léphet hatályba.

Az R. 43. § (3) bekezdése alapján, amennyiben hivatalom, vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi az illetékes megyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Az R. 43. § (4) bekezdése szerint **a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról**, ennek értelmében amennyiben annak információtechnológiai feltételei fennállnak a településrendezési eszközöknek az önkormányzat honlapján való közzétételéről, valamint az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekről adandó tájékoztatásról.

Az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés e) pontja értelmében **a településrendezési eszközöket**, a rendeletet és terv-mellékleteket **az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző a (2) bekezdés szerint köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni**.

Ugyanezen rendelet 4. § (2) bekezdése pedig kimondja, hogy a dokumentumokat jogszabályi előírás hiányában a térképi alapú tervdokumentációkat GML (Geography Markup Language) formátumban, a többi dokumentumot PDF (Portable Document Format) formátumban a Dokumentációs Központ honlapján közzétett terjedelemig – a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvény elektronikus kapcsolattartásra vonatkozó szabályai szerint – elektronikus úton vagy csak egyszer írható elektronikus adathordozón postai úton kell a Dokumentációs Központ részére átadni.

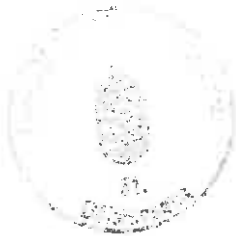
Tájékoztatom, hogy a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (továbbiakban: Tkvty) 16. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzatnak 2017. október 1. napjáig a törvény végrehajtására kiadott hatályos R-ben meghatározott tartalmú Településrendezési Arculati Kézikönyvet kell készítenie és a településképi rendeletet meg kell állapítania vagy módosítania kell.

A Tkvty 14. § (2) bekezdése szerint a helyi építési szabályzat településképi követelményeit, valamint az építészeti örökség helyi védelméről szóló, a reklámok, reklámhordozók és cégek elhelyezésének, alkalmazásának követelményeiről, feltételeiről és tilalmáról szóló, és a településképi véleményezési, illetve a településképi bejelentési eljárás sajátos jogintézményekről szóló önkormányzati rendeletet – az (1) és a (2a) bekezdésben foglaltak kivételével – 2017. szeptember 30-ig lehet alkalmazni.

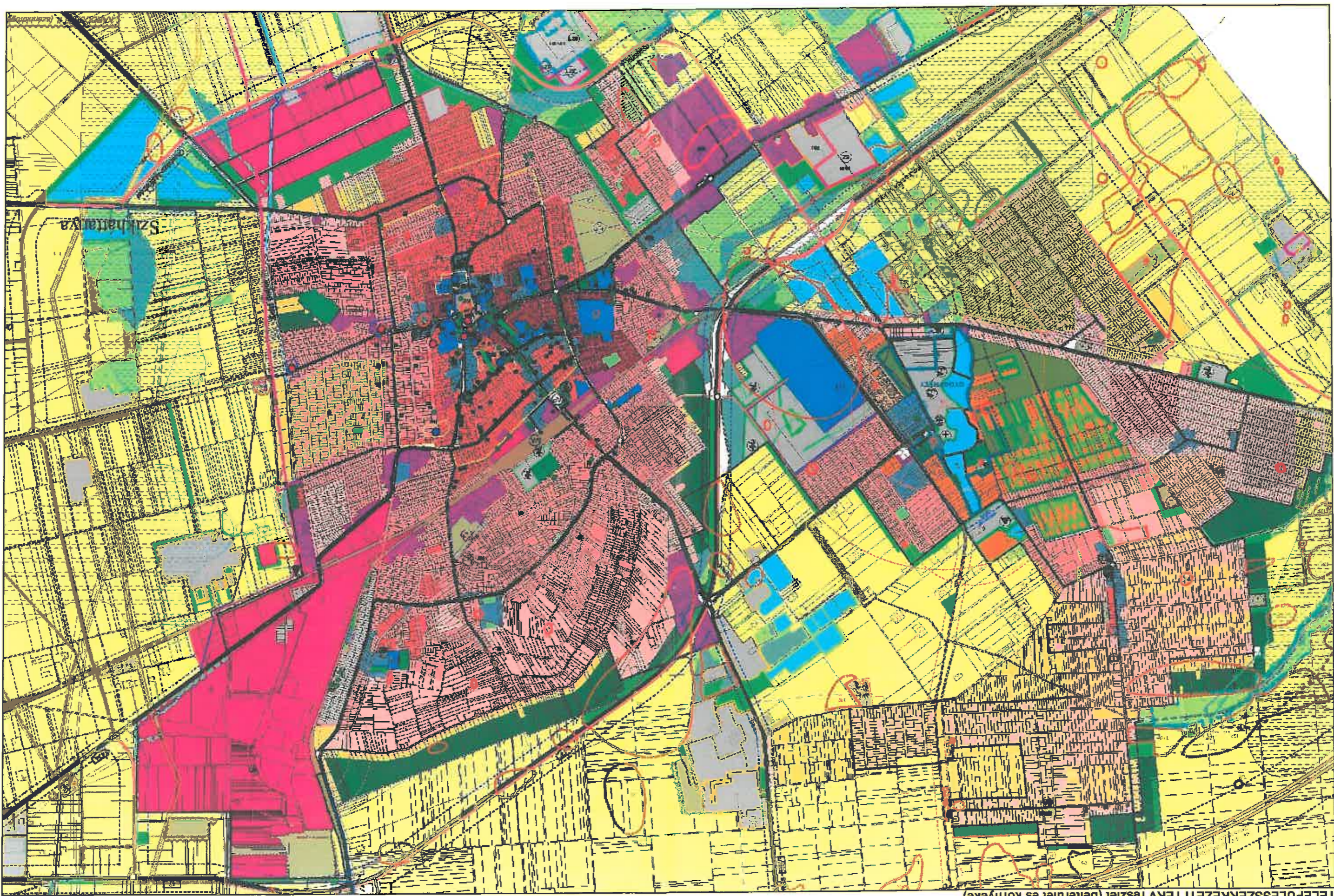
Békéscsaba, 2017. március 8.

Tisztelettel:

A kormány megbízott helyett eljáró
Dr. Takács Árpád főigazgató
nevében és megbízásából:



Az állami főépítész helyett eljáró
Börner Miklós
építésügyi osztályvezető



TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV részlet (belsőület és környéke)

2. melléklet a .../2017. (III. 31.) K. t. határozathoz:

OROSHÁZA VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK LEÍRÁSA

A településszerkezeti terv Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2016. (I. 29.) K. t. határozattal jóváhagyott településfejlesztési koncepciójának teljesülését célozza.

Kiindulási adatként Orosháza népességét hosszútávon a településfejlesztési koncepcióban rögzített 25 000 főre kell tervezni.

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Orosháza igazgatási területe 20221,7 hektár nagyságú, melyből 1673,6 hektár térben elszakítva helyezkedik el (Kiscsákó). A belterület 2322,1 hektáron terül el, a történetileg kialakult várostesthez Nyugat felől csatlakozik az egykor önálló Gyopáros, Gyökeres, Rákóczitelep és Szentetornya városrész.

A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek nagyságát és az igazgatási területen belüli részeseését külön táblázat tartalmazza. A város koncepciója szerint „a beépített területek jelentős expanziója – a népesség csökkenésére tekintettel – kerülendő”. A dokumentum a lakóterület kismértékű kiegészítése mellett a meglévő beépítés kiegyensúlyozott, környezetminőségben egyre igényesebb fejlődését célozza meg. A szerkezeti terv a korábban hatályos tervhez képest csökkenti a beépítésre szánt területek kiterjedését.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

1.1. Lakóterület

Orosháza **nagyvárosias (Ln)** lakóterületei a lakótelepek, melyek nagyrészt a településmag Ny-i részén, kisebb foltban pedig attól K-re található. A történetileg kialakult utcahálózathoz igazodva, de a telekszövetet törölve, új beépítési struktúráként valósultak meg a 20. század második felében. A 3-10 emeletes lakóépületek feszes elrendezése magas laksűrűséget hozott létre a városközpontban (50 főnél több lakos hektáranként). A terület bővítésére sem igény, sem lehetőség nincs.

A történetileg kialakult városrész többi lakóterülete jellemzően **kisvárosias (Lk)** lakóterület, amely nagyrészt megőrizte eredeti telekszerkezetét és beépítési jellegét. Újabb keletkezésű társasházak telektömbök, közepes beépítettségi intenzitású családi házak csoportjai szintén ebben a kategóriában szerepelnek a szerkezeti tervben, laksűrűségük okán (10-50 lakos hektáranként). A területek további expanziójára nincs mód, de belső telekmegosztásokkal gyarapodhat a lakásszám az élénkülő kereslet nyomán.

A központi várostest körüli gyűrűben **kertvárosias (Lke)** lakóterületek alakultak ki, melyeket **falusias (Lf)** lakóterület szegélyez. A csatolt településrészek (Gyökeres, Rákóczitelep, Szentetornya) zömmel szintén az utóbbi kategóriába tartoznak, mivel laksűrűségük alacsony.

A kertvárosi jelleg a lakótelek csaknem kizárólagos lakáscélú használatát takarja és a kert jóléti szerepe dominál, míg a falusias portán nem ritka a gazdasági

tevékenység és a haszonkert kapcsolódása a lakásfunkcióhoz. A kertvárosi karaktert leginkább hordozó Szőlő városrészben (városközponttól É-ra) átlagosan 5-10 fő él egy hektáron, míg a belterület Ny-i részén lévő, túlnyomórészt falusias lakóterületeken 5 főnél is kevesebb lakos esik egy hektárra (azaz 100x100 m nagyságú területegységre). Szőlő városrészben legalább 300 db további *kertvárosias* lakótelek alakítható ki az egyelőre mezőgazdasági hasznosítás alatt álló peremterületeken. Gyopáros K-i részén az üdülőterületből lakóterületbe átminősített telektömbökben még legalább 400 db telek hasznosulhat kertvárosias beépítéssel. *Falusias lakótelek* a belterület DK-i részén kerülhet kialakításra meglévő telekcsoport átosztásával (kb. 76 db telek). A Ny-i városrészben Rákóczitelep volt zártkertjei („Új osztás”) még nagyrészt beépítetlenek, nagy tartalékot képeznek a lakásépítéshez, igénybe vételük iránt szűk a kereslet, főleg a közművesítés hiányai miatt. Szentetornya és Gyökeres városrészben sem számottevő az új építési szándék, sőt, a már korábban kijelölt fejlesztési területek is visszakerülnek a tényleges használati módjuknak megfelelő mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába.

1.2. Településközpont terület

Intézmények és lakófunkció egyenrangú használati módként van jelen a **Településközpont (Vt)** területeken, melyek a városközpontban és a lakóterületi városrészek alközpontjaiban fekszenek, de elszórtan is megtalálhatók a belterület meglévő és tervezett funkció-sűrűsödési pontjain, szerkezeti jelentőségű útszakaszai mentén. A 2016. évi rendezési tervi eljárás keretében bővült a Vt terület Gyopáros városrészben (Gyopárosi úti parkoló környezetében), a Szarvasi út mentén (Szőlőváros alközpontban lévő lakóterület átminősítése) és a Bajcsy-Zsilinszky út mentén (sűrű beépítésű lakóterület átminősítése), de csökkenés is történt gazdaságfejlesztési célú átminősítés céljából (Vásárhelyi út).

1.3. Intézmény terület

Orosháza igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális intézményeinek telkei jellemzően az **Intézmény terület (Vi)** területfelhasználási kategóriába tartoznak. A legnagyobb egybefüggő intézmény terület Gyopároson van kijelölve: idetartozik az Alföld Gyöngye szálló és konferenciaközpont, valamint a Kodolányi János Főiskola beépített telkei és fejlesztési területe. A 2016. évi rendezési tervi eljárás során a Szentesi út – Gyopárosi út csomópontjában lévő állami tulajdonú terület is Vi kategóriába került.

1.4. Kereskedelmi szolgáltató terület

A vasutak és szerkezeti jelentőségű utak mentén számos beépített terület és barnamezős, vagy zöldmezős fejlesztési terület **Kereskedelmi szolgáltató (Gksz)** gazdasági besorolású. A településüzemi feladatokat a Fürdő utcai városi telephely látja el. Korábban kijelölt, tartalékokat magában foglaló nagyobb Gksz területfolt a 47-es főút É-i (Szent István úti) csomópontja mellett és a TESCO áruház körül található, a 2016. évi rendezési tervi eljárás keretében pedig a Vásárhelyi út mentén változtak át Gksz területté egyes telekcsoportok. Ipari helyett szintén kereskedelmi szolgáltató kategóriába került a Szarvasi út elején lévő telephely, amely a lakóterület közelsége miatt nem alkalmas a nagyobb környezeti hatásokat okozó iparfejlesztésre.

1.5. Ipari terület

Orosháza **Ipari területei (Gip)** két nagyobb összefüggő egységként az É-i és a D-i Ipari Parkot alkotják, továbbá a vasúti fővonal mentén alakultak ki kisebb foltjai. A

szükséges méretű bővítési területek az iparfejlesztés rendelkezésére állnak. Az üvegyárak és a mezőgazdasági gépgyár meglévő telephelyeinek sajátos adottsága, hogy helyhez kötöttek a kialakult belső infrastruktúra miatt, ezért az országos előírásokhoz képest nagyobb beépítettségi intenzitást igényelnek.

1.6. Üdülőházas terület

Gyopároson jelentős nagyságú **Üdülőházas (Üü)** terület alakult ki és az ilyen célra fejleszhető, erdővel övezett területfoltok kiterjedése is számottevő (tavaktól Ny-ra előirányzott mozaikos beépítési lehetőség). A 2016. évi rendezési tervi eljárás megszüntetett Üü jelű kijelöléseket a Gyopárosi úttól K-re, áttéve a nagyrészt beépítetlen telekcsoportokat Vt településközpont területbe és Lke kertvárosias lakóterületbe. A közművek kiépítése nagyban meghatározza a fejlődés ütemét.

1.7. Hétvégi házas terület

Gyopároson a középső tó mellett keletkezett, meglehetősen elaprózott telekszerkezetű **Hétvégi házas (Üh)** terület egy-két foghíjtól eltekintve teljesen beépült. Nagymértékben redukálta az Üh területfelhasználás kiterjedését a 2016. évi rendezési tervi eljárás, áttéve a még beépítetlen, a Gyopárosi úttól K-re fekvő telekcsoportokat lakóterületbe. Új kijelölés mégsem indokolt, az üdülő státuszú épületek létesítése és területek fejlesztése nem élvez támogatást, ezért nincs is rá kereslet. A besorolás nem jelentene előnyt a lakóépülethez és lakóterülethez képest.

1.8. Különleges területek

Orosházán a következő különleges területfelhasználások vannak jelen.

Országos Településrendezési és Építésügyi Követelményekben szereplő különleges területek:

1.8.1. Nagy kiterjedésű sportolási célú terület (**Sp**)

1.8.2. Növénykert területe (**Nk**)

1.8.3. Hulladékkezelő, -lerakó területe (**Hull**)

1.8.4. Mezőgazdasági üzemi terület (**Mü**)

Egyéb helyi sajátosságot hordozó különleges területek

1.8.5. Közmű telephely (**Kkö**)

1.8.6. Gazdasági lakóterület (**Gkl**)

1.8.7. Kemping terület (**Kc**)

1.8.8. Stand terület (**Kst**)

1.8.9. Örökségvédelmi terület (**Kör**)

1.8.10. Tudományos ipari park terület (**Kip**)

A különleges területek egy-egy sajátos települési funkció helyszínei, a pozíciójukat és a méretüket a speciális rendeltetés nagymértékben meghatározza.

Sp jelű Nagy kiterjedésű sportolási célú terület a vasúti fővonal É-i oldalán, a Mikolai kert körül, továbbá Gyopároson (volt laktanya K-i részén), Rákóczitelepen (sportpálya) található és ebben a kategóriában szerepel a lóversenypálya is (Tótkomlói út mentén).

Hull Hulladékkezelő, -lerakó területnek minősülnek a működő vagy bezárt kommunális hulladéklerakók és a hulladékkezelés (jellemzően üveghulladék gyűjtés, szállítás, kezelés, fémhulladék kezelés) telephelyei, melyek a szállítási útvonalak mentén, főként külterületre települtek. Új Hull terület keletkezett a 2016. évi rendezési tervi eljárásban a Csorvási út mentén (üveghulladék-szállítást végző

telephely) és a 4427 jelű út mentén (autóbontó), továbbá a volt dögtemető területe is ebbe a kategóriába került.

Mü Mezőgazdasági üzemi telephelyek a város külterületén helyezkednek el, többnyire a volt állami gazdasági és termelőszövetkezeti üzemközpontok helyén rendezkedtek be. A 2016. évi rendezési tervi eljárásban több kialakult üzem került be pótlólag az Mü kategóriába.

Kkö Közmű telephely rendeltetésűek a nagyfeszültségű villamosenergia transzformátor-állomások, vízművek telkei, a szivattyú-telepek, a MOL-gyűjtőállomás és a szennyvíztisztító-mű, továbbá a napelem-park (Vásárhelyi út).

Gkl Gazdasági lakó besorolású az északi iparterületen belül zárványként visszamaradt, egykor szolgálati lakásokhoz kialakított terület, továbbá néhány, az iparterülethez közeli, lakóházas beépítésű telekcsoport.

Kip Tudományos ipari park (kutató-fejlesztési tevékenység) céljára vannak kijelölve a Kodolányi János Főiskola melletti fejlesztési területek.

Kc Kemping terület Gyopáros városrész három helyszínén van kijelölve.

Kst Strandterületbe tartozik a gyopárosi középső tó K-i oldalán kialakult fürdő és bővítési területe, valamint a városi koncepcióban szereplő szállodásor fejlesztési területe.

Nk Növénykert az intenzív kertészetek területfelhasználási kategóriája, ilyen területegység a Csorvási út mellett fekvő Majsai Kertészet.

Kör Örökségvédelmi terület a Rákóczitelep városrészhez kapcsolódó tematikus (életmód-történeti) élménypark.

Az egyes beépítésre szánt területi kategóriákban a területi egységek következő megengedett legnagyobb beépítési sűrűségét és közüzemi közművesítettség mértékét kell figyelembe venni:

Betűjel	Területfelhasználási megnevezése	egység	Megengedett leg-nagyobb beépítési sűrűség (m ² /m ²)	Közüzemi közművesítettség mértéke
Ln	Nagyvárosias lakóterület		3,0	teljes
Lk	Kisvárosias lakóterület		1,5	teljes
Lke	Kertvárosias lakóterület		0,6	részleges
Lf	Falusias lakóterület		0,5	részleges
Vt	Településközpont vegyes terület		2,4	teljes
Vi	Intézményi vegyes terület		3,5	teljes
Gks	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület		2,0	részleges
Gip	Ipari gazdasági terület		1,5	hiányos
Üü	Üdülőházas üdülőterület		1,0	részleges
Üh	Hétvégi házas üdülőterület		0,2	részleges
Sp	Nagy kiterjedésű sportolási célú különleges		0,5	hiányos

Hull	Hulladékkezelő, -lerakó különleges	0,2	hiányos
Mű	Mezőgazdasági üzemi különleges	1,0	közművesítetlen
Kkö	Közüzemi különleges	1,0	közművesítetlen
Kgl	Gazdasági lakó különleges	1,5	teljes
Kip	Tudományos ipari park különleges	1,5	részleges
Kc	Kemping különleges	0,5	részleges
Kst	Strand különleges	0,5	teljes
Nk	Növénykert különleges	1,5	közművesítetlen
Kör	Örökségvédelmi különleges	0,5	közművesítetlen

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

1.9. Közlekedési terület

A közlekedési hálózatok leírását a 4. fejezet közli. A kerékpárút- és gyalogút-nyomvonalak nem képeznek önálló területi egységet. Orosháza szerkezeti terve az alábbi típusú közlekedési területeket tartalmazza.

1.9.1. Közúti közlekedési terület (KÖu)

1.9.2. Kötöttpályás közlekedési terület (KÖk)

1.10. Zöldterület

A zöldfelületi rendszer, ezen belül a zöldterületek leírását a 3. fejezet közli. Orosháza szerkezeti terve az alábbi típusú zöldterületeket tartalmazza.

1.10.1. Közkert (Zkk)

1.10.2. Közpark (Zkp)

1.11. Erdőterület

Az erdőterületek leírását a 2. fejezet közli. Orosháza szerkezeti terve az alábbi elsődleges rendeltetésű erdőterületeket tartalmazza.

1.11.1. Védelmi erdőterület (Ev)

1.11.2. Gazdasági erdőterület (Eg)

1.11.3. Közjóléti erdőterület (Ek)

1.12. Mezőgazdasági terület

A mezőgazdasági területek leírását a 2. fejezet közli. Orosháza szerkezeti terve az alábbi típusú mezőgazdasági területeket tartalmazza.

1.12.1. Kertés mezőgazdasági terület (Mk)

1.12.2. Általános mezőgazdasági terület (Má)

1.12.3. Természetes gyep sajátos felhasználású általános mezőgazdasági terület (Mát)

1.13. V jelű vízgazdálkodási terület (állóvizek és nyílt csatornák medre és parti sávja)

A vízgazdálkodási területek leírását a 6.3. fejezet közli.

1.14. Tk jelű természetközeli terület (mocsár, nádas)

A természetközeli területek leírását a 2. fejezet közli.

1.15. Beépítésre nem szánt különleges területek

Orosházán a következő beépítésre nem szánt különleges területfelhasználások vannak jelen.

Országos Településrendezési és Építésügyi Követelményekben szereplő különleges területek:

1.15.1. Temető terület (**T**)

1.15.2. Nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület (**B**)

1.15.3. Burkolt köztér (**Ktb**)

1.15.4. Fásított köztér, sétány (**Ktf**)

A különleges területek egy-egy sajátos települési funkció helyszínei, a pozíciójukat és a méretüket a speciális rendeltetés nagymértékben meghatározza.

T Temetőterületek kategóriában szerepelnek a szerkezeti tervben a temetkezésre ténylegesen használatos területek és a már bezárt, de még teljesen fel nem számolt, kegyeleti szerepet betöltő egykori temetők is, összesen a város 9 pontján. A köztemető a Vásárhelyi úti temetőben található.

B Nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló területben szerepelnek a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal nyilvántartása szerint külfejtésre szolgáló bányatelek:

Orosháza III. – közlekedéscélpítési anyag külfejtéses művelésű bányatelek

Orosháza IV. – homok külfejtéses művelésű bányatelek

Orosháza IX. – agyag, homok külfejtéses művelésű bányatelek

Orosháza V. – homok külfejtéses művelésű bányatelek

Orosháza VI. – homok külfejtéses művelésű bányatelek

Orosháza VII. – agyag, homok külfejtéses művelésű bányatelek

Orosháza VIII. – homok külfejtéses művelésű bányatelek

Ktb Burkolt köztér kis területfoltokban van kijelölve a belterület számos pontján, továbbá ebben a kategóriában szerepel a Győri Vilmos tér.

Ktf Fásított köztér és sétány területbe tartozik a város főtere (Szabadság tér), számos értékes zöldsáv, valamint gyepes és fásított kiteresedések. A településképpen üde foltokat és találkozási, rendezvényszervezési színteret képeznek ezek a területek, de nem sorolhatók zöldterületbe, mivel zöldfelületi fedettségük nem éri el az előírt 60-70 %-ot, vagy hiányoznak az olyan berendezési tárgyak, amelyek a jóléti funkcióhoz kellenének.

2. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Orosháza a Békési-hát kistáj középső részén található, domborzata 83–100 m Bf. magasságú hordalékkúp síkság, amely a marosi hordalékkúp magyarországi szakaszának nyugati peremterületeit képezi. A talajviszonyok és a meleg, napsütéses éghajlat alkalmasak a növénytermesztésre, de a gyér lefolyás és a száraz, vízhiányos vízrajzi viszonyok hátrányt jelentenek.

2.1. Adottságok

Több sekély szikes tó, köztük a 12 hektáros gyopárosi alakult ki a mélyebb vonulatokban. A szerkezeti terv minden tavat és tartósan vízzel borított területet **V** Vízgazdálkodási területként rögzít. Orosháza térségben nagyhőmérsékletű hévízkészletek vannak, (kb. 95°C) a geotermia kihasználtsága viszont alacsony szintű, cél a kaszkád-rendszer kiépítése, amelyhez nem szükséges külön területkijelölés.

Jelentős ásványkincs a kőolaj és földgáz, a Százhalombatta–Battonya, illetve Szeged–Sarkad gázvezeték és termékvezetékek haladnak át az igazgatási területen. A MOL Nyrt. gyűjtőállomása **Kkő** különleges rendeltetési kategóriában szerepel a szerkezeti terven. A Magyar Bányászati és Földtani Hivatal nyilvántartása szerint az

alábbi (nem külfejtésese) bányatelkek és kutatási területek találhatóak Orosházán:

Csanádapáca I. – szénhidrogén bányatelek

Kardoskút II. – szénhidrogén bányatelek

Pusztaföldvár II. – szénhidrogén bányatelek

Battony-Pusztaföldvár-Észak - szénhidrogén koncessziós kutatási terület

Az ásványi nyersanyagok között említésre érdemes még a jelentős mennyiségű agyag és kisebb mennyiségben a homok. Az anyagnyerő helyeket a kitermelést követően általában bányatóként hasznosítják, de a bányatelkek egységesen a **B** jelű területfelhasználási kategóriában szerepelnek a szerkezeti tervben.

2.2. Tájrendezés

Az orosházi tájat a szántógazdálkodás uralja. A mezőgazdasági üzemközpontok mindegyike **Mű** jelű különleges kategóriába tartozik. A jelentős méretű intenzív kertgazdálkodás helyszíne (Csorvási út mentén) különleges **Nk** növénykertként van besorolva. A gazdasági tájhasználat és a lakott területek, valamint az infrastruktúra létesítményei átszövik az igazgatási területet. A szerkezeti terv külön **Mát** kategóriában szerepelteti a természetes gyepeket annak érdekében, hogy az egykor jellemző löszsytyepp-vegetáció utolsó maradványai ne tűnjenek el.

Orosháza és környéke erdőben szegény vidék, a kevés ültetett erdő is javarészt jellegtelen. Jóléti erdő viszont kellő nagyságban alakult ki Gyopároson, a tavak és az idegenforgalmi adottságok szerencsés kiegészítéseként.

A szerkezeti terv minden nyilvántartott erdőt az elsődleges rendeltetése szerinti **Ev**, **Eg** vagy **Ek** kategóriába sorol be. A belterület védelmére annak Ny-i és É-i határain erdőtelepítés van előírva. Közvetett módon is segíti a rendezési terv a faállomány növekedését a beültetési kötelezettségű területek kijelölésével, legnagyobb arányban a speciális **Üü** területen.

Tájképvédelem szempontjából kiemelten kezeli a terv az illetékes nemzeti park igazgatóság által lehatárolt tájrészeket.

2.3. Természetvédelem

Orosháza Város közigazgatási területén a legmagasabb szintű természetvédelmi oltalom alatt álló terület a Körös-Maros Nemzeti Park Kardoskúti Fehértó területegysége (DNY-i határrész). Tavasszal és ősszel a Kárpát-medence egyik legfontosabb madárszállója.

Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek, azaz Natura 2000 területek az alábbi helyszíneket foglalják magukba:

Hódmezővásárhely környéki és csanádi-háti puszták kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (HUKM20001)

Mágocs-ér kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (HUKM20006)

Vásárhelyi és Csanádi-puszták különleges madárvédelmi terület (HUKM10004)

Védett kunhalom is található Orosháza területén (Mécses-halom). A kunhalom a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdés alapján országos jelentőségű védett terület, a területén folytatni kívánt tevékenységhez természetvédelmi hatósági engedély szükséges.

Építészeti értelemben Természetközeli területnek minősülnek Orosháza nádas és mocsár művelési ágú földrészelei, melyeken épületet nem lehet elhelyezni. A művelt területek közül a gyepek természetvédelmi érdekű területek, szerkezeti tervi megkülönböztetésük (Mát jelű területfelhasználási kategória) célja a művelési mód megmaradásának támogatása.

A természetközeli állapottal jellemezhető földrészekre a természet védelméről szóló törvény külön előírásai vonatkoznak.

3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

3.1. Természeti táj és települési zöldfelületek kapcsolata

A zöldfelületi rendszernek számos funkciót kell ellátnia: ökológiai jelentősége mellett funkcionális, településszerkezeti és vizuális szerepet is betölt. A várostestet övező táj rendelkezik a zöldfelületi potenciál túlnyomó részével, ezért biológiai aktivitásának, táji értékeinek növelése döntő hatást gyakorol a rendszer egészére. A nagyobb biodiverzitást, a táj növekvő mozaikosságát, változatosságát szolgálja a V vízgazdálkodási területek és a Tk természetközeli területek pontos lehatárolása, az erdősávok kijelölése és a természetes gyepnek önálló területfelhasználási alkategóriaként történő besorolása. Megjeleníti a szerkezeti terv az országos ökológiai hálózat magterületét, ökológiai folyosóit és pufferterületeit is, ezzel biztosítva érvényesülésüket a tervezési folyamatok során.

3.2. Korlátlan közhasználatú zöldfelületek

Orosháza beépült részének zöldfelületi rendszere legnagyobb mértékben a közparkokra és közkertekre támaszkodhat. A viszonylag kevés zöldterület megfelelő kialakítására és fejlesztésére a szakági alátámasztó javaslatok segítséget nyújtanak. A város főtere elnyerte kész formáját a díszter és rendezvényterület funkció betöltésére. Rendezésre vár a szintén városi szintű Mikolai kert. A lakosság mindennapi szabadidős tevékenységének eltöltéséhez szükséges megfelelő keretek megteremtése, a közösségi találkozóhelyek kialakítása az egyes városrészek közparkjaiban biztosítandó.

A szerkezeti terv új Zkp közparkot jelöl ki a városközponttól K-re lévő Mező utca mentén, önkormányzati területen, amely Ktf jelű fásított közterek és sétányok révén kapcsolatot tart a város többi zöldterületével. Ökológiai szemléletű megvalósítását támogatni kell egy városi növénykert hozzákapcsolásával és vízrendezéssel, vizes élőhely létesítésével.

Minden lakóterületre jut Zkk közkert, többnyire játszótéri funkcióval, melyekre vonatkozóan, jelentőségüket hangsúlyozva, részletes javaslatokkal él a szakági terv. Fontos összekapcsoló szerep jut a zöldsávoknak és fasoroknak. Növényalkalmazásuknál elsősorban a tájkaraktert célszerű hangsúlyozni, de fontos feltétel a jó regeneráló képesség is. Ökológiai igényüket és díszértéküket tekintve is összeillő fajok megválasztását indítványozza a szakági javaslat. Alapvető követelmény az egyöntetűség, amely lendületes, hatásos vonalat visz az utcaképbe, ezért a fasor azonos fajú, fajtájú egyedekből álljon, a korona kezelése, törzsmagassága egységes legyen. A meglévő fasorok pótlásánál az egységes látvány megtartása, illetve kialakítása érdekében az adott területen a leggyakoribb díszfa faj telepítendő. A szerkezeti terv feltünteti a helyi védelem alatt álló fákat, fasorokat és javaslatot ad további védendő elemekre.

3.3. Korlátozott közhasználatú zöldfelületek

A zöldfelületi jellegű intézménykertek növényállományuk szakszerű fejlesztése révén a település zöldfelületi rendszerében nagyhatású kondicionáló és esztétikai szerepet tölthetnek be.

A T temetőben a kultikus helyhez méltó kegyeleti funkciót erősíti a védőfásítás, a cserjékkel, sövényvel történő lehatárolás, a hiányzó kerítés pótlása, a parcellák között tájékozódási pontként is szolgáló fatelepítés. A berendezés és infrastruktúra számos temetőben kiegészítésre szorul. A részletesebb tervezés során figyelembe kell venni a temető használati jellegét (temetkezésre szolgáló, vagy csak kegyeleti célú).

Az Sp sportolásra használt területek pályái körül térelválasztó, forgalomterelő, kondicionáló és védőnövényzet telepítése egyaránt indokolt. Kiemelkedő jelentőségű a település déli peremén található lóversenypálya. A 25 ha nagyságú telken gyepesített 1600 m-es hitelesített galopp-pálya, akadály- és ugrópálya működik. A sport- és az idegenforgalmi funkció igényei egyaránt figyelembe veendő a zöldfelületi fejlesztés során.

A V vízgazdálkodási területek, elsősorban a tőrendszerek, megfelelő partkezelés, sétánykialakítás esetén gazdagítják a tájat és jóléti funkciót is szolgálhatnak.

3.4. Közhasználat elől elzárt zöldfelületek

A magánkertekben a terület adottságait követő térbeli elrendezéssel kiültetett növényzet segíti a funkciók elhatárolását. Tájba illő, honos növényfajok alkalmazásával a kert karaktere hangsúlyozza a földrajzi elhelyezkedést is. A tájhonos növényekről a lakosságot a helyi szabályzat mellékletében közzétett listában is tájékoztatni érdemes. Az előkertek szerepe meghatározó az utcafrontok megítélésében, ezért legalább egy fa kiültetését célszerű kötelezővé tenni. A díszkertbe és előkertbe magas díszértékű, intenzívebb fenntartást is igénylő évelők, egynyári virágok, gyógy- és fűszernövények, hagymások, virágzó díszcserjék telepítése javasolt.

4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

4.1. Régészeti lelőhelyek

A város területe az őskortól lakott, ezt számos régészeti lelet bizonyítja. A 2010-ben készült kulturális örökségvédelmi hatástanulmány régészeti fejezete Orosházán 132 db régészeti lelőhelyet ismertet, kiegészülve 7db más településen nyilvántartásba vett, átnyúló lelőhellyel. A Forster központ 2015-ös adatszolgáltatása 182 db régészeti lelőhelyet tartalmaz Orosháza területén.

A 24/2005. (VIII.19.) NKÖM rendelet 5. § (1) bekezdése alapján a 4. sz. lelőhelyként nyilvántartott Nagytatársánc és a 127. sz. alatt nyilvántartott Sánc-bukó területe fokozottan védett régészeti lelőhely.

4.2. Orosháza kialakulása

Orosháza betelepülése és várossá válása a 18. század második felétől vette kezdetét. Az országos viszonylatban is kiváló minőségű földek megművelése, a takarmánytermesztésre épülő állattartás, majd a mezőgazdasági ipar révén megerősödött település a Kiegyezés után a dél-békési térség központjává nőtte ki magát. A múlt század fordulóján vasúti csomóponttá vált, ami tovább erősítette térségi szerepkörét. A városi címet – Szentetornya község hozzácsatolásával – 1946-ban nyerte el. A további fejlődésben meghatározó jelentőségűnek bizonyult a szénhidrogén bányászati kutatás megindulása (1957), amely lehetővé tette a nagy energiaigényű üvegipar megtelepedését (1963). Hasonlóan markáns változást hozott

a Gyopárosi szikes tavak és a termálvíz-adottságok bázisán kiépült fürdőturizmus.

4.3. Épített környezet országos értékei

A gazdasági fejlődés megmutatkozott a településszerkezet réteges bővülésében, a beépítés városiasodásában, a paraszt- és polgárházak tartósabb anyaghasználatában és az épített értékek növekedésében. Ma országos örökségvédelmet élvez Orosháza történelmi városmagja, mely az evangélikus egyház által emelt műemléki épületegyüttest tartalmazza. Különálló műemlék a Tájház (Dózsa György utca 74., a Darvas József Emlékház (Dózsa György utca 76.), a Zombai utcai magtár (9. szám alatt), a Gémes-palota (Dózsa György utca 22.) a külterületi (Belsőmonor helységben lévő) Holeczka tanya épületegyüttes (tanyaház, csárda, ólak, góré, szín) valamint Kiscsákó helységben a Geist Gáspár kastély, kert, kápolna és melléképület.

A 2010-ben készült kulturális örökségvédelmi hatástanulmány lajstromba vette a város összes jelentősebb épített értékét, melyek túlnyomó többsége (157 db) helyi védetté vált a Képviselő-testület erről szóló rendeletével. Sajnálatos, hogy számos patinás épület pusztulását okozta az értékmegőrző tevékenység támogatásának hiánya, az elődök építészeti eredményeinek alulértékelése, a helyi értéktudat hiányossága.

5. KÖZLEKEDÉSHÁLÓZAT FEJLESZTÉSE

5.1. Közúti közlekedés – országos utak

Orosháza térségét (és Békés megyét) nem érintik az országos gyorsforgalmi utak. A tervezett M44 útvonalat Békés Megye szerkezeti tervéből veszi át a településszerkezeti terv. Az OTrT a 47-es főút négysávos átépítésével irányoz elő gyorsforgalmi útfejlesztést. A településszerkezeti terv ezzel a megoldással is számol, bár a belterületet kettészelő nyomvonal gyorsforgalmi útként még inkább elválasztja egymástól a belterületrészeket és a csomópontok szintbeni szétválasztása is szükségessé válik.

Az országos és megyei területszerkezeti tervekben szereplő főutak megvalósítása (Szarvas, Mindszent és Arad felé) nagytávlatban tervezett, a településszerkezeti tervben azonban szükséges a figyelembe vételük. A 47-es számú főút várost elkerülő D-i és K-i szakasza biztosítja, hogy nagyforgalmú átkelési szakaszok ne terheljék a beépített területeket. Az elkerülő útszakasz a gyopárosi csomópontból indul, melyet közúti vasúti aluljáró beiktatásával kezel a szerkezeti terv. Leválasztja majd az elkerülőút a belterület központi részéről az országos mellékutakat is, szám szerint 6 db összekötő utat. A Szentesi úton az igazgatási területre érkező tervezett új főút nyomvonalát a külterület Ny-i részén köti át a szerkezeti terv az M47 nyomvonalához.

5.2. Vasúti közlekedés

Orosháza város vasúti csomópontot képez az ország vasúthálózatában. Országos jelentőségű a Békéscsaba-Szeged vasútvonal, amelyen az engedélyezési sebesség emelését és a villamos vontatás bevezetését célzó beavatkozás tervezett. A villamosítás kapcsán szükség lesz a 47-es út gyopárosi csomópontjából induló D-i elkerülő szakasz vasúti aluljárón történő átvezetésére. A belterületen a tervezett Szarvasi úti aluljáró és a Kossuth Lajos utcai gyalogos-kerékpáros aluljáró biztosítja az É-i és D-i városrészek közötti átközlekedés megfelelő kapacitását és biztonságát.

AZ Északi úti vasúti átjáró áteresztő képessége a tolatószakaszok rövidítésével, a lezárás időtartamának csökkentésével javítandó. Az országos törzsvasúthálózat további két viszonylata is áthalad a belterületen: 125. számú Mezőtúr-Orosháza-Mezőhegyes és 147. számú Kiskunfélegyháza-Szentes-Orosháza vasútvonal.

5.3. Városi közúti közlekedés

A 47-es számú főút elkerülő szakaszának kiépítését követően (nagyávlatban) az országos utak jelenlegi átkelési szakaszait a város visszanyeri a belső kapcsolatok biztosítására. Ezt a városi forgalmi úthálózatot a gyűjtőutak rendszere osztja le a kiszolgáló és feltáró utakra.

A tervezett gyűjtőúthálózat egyenletes forgalomeloszlást céloz meg. A városközpont nem kímélhető meg hiánytalanul a városrészek közötti átmenő forgalomtól, de a központot keretező útvonalak jobb forgalom-levezetése, csomópontjaik fejlesztése, a Székács József – Kelet utca nyomvonal Dózsa György utcai csomópontjának kiépítése révén csökkenhet a belváros közúti terhelése.

5.4. Kerékpáros közlekedés, parkolás

A város 27 km kerékpáros forgalmi hálózattal rendelkezik, részben önálló vonalvezetésű kerékpárút, részben gyalog-kerékpárút közös nyomvonalon vagy kerékpársávon. Szabadidős célra nincs külön hálózat, pedig a turizmus fejlesztése megkívánná az attrakciók összekapcsolását. A buszpályaudvar és a vasútállomás melletti tárolók B+R (Bike and Ride) funkciója megfelelő kiépítettséggel működőképessé válik. Fedett tárolók, szervízpontok is kellene a nyomvonalak mentén, melyek támogatják a kerékpározás elterjedését. Szűk keresztmetszetet jelent a Szeged-Békéscsaba vasútvonalon való átkelések lehetőségeinek korlátozottsága, ezért fontos megépíteni a Kossuth Lajos utca gyalogos kerékpáros vasúti aluljárót.

A belvárosi forgalomvonzó létesítmények parkoló ellátottsága a Kölcsey utca és a Bajcsy-Zsilinszky utca között megnyíló útszakaszon újabb leállóhelyek kiépítésével javítandó. A lakótelepeken teret kell adni a garázsépítési igényeknek is olyan kertépítési kiegészítő fejlesztés mellett, amely biztosítja a terület biológiai aktivitásának megmaradását.

5.5. Tömegközlekedés

A közúti közösségi közlekedés megfelelő, az autóbusz állomáson átlagosan csaknem 150 járat indul vagy halad át, többek között Békéscsaba, Debrecen, Budapest, Szeged, Szentes és Szarvas irányába. A település központja, az oktatási és közintézmények többsége a vasútállomástól 1 km-re fekszenek.

A 135-ös számú, Békéscsaba és Szeged közötti vasútvonal villamosítás előtt áll. A vasútvonal a belföldi személy- és áruforgalom lebonyolításában játszik szerepet (hétköznap átlagosan 67 személyszállító vonat jár). A vasúti pályaudvar hosszan elnyúlik a belterületen, üzemek is települtek rá, a vágánypárok száma 6-8 db, ezért keresztezésük nehézkes. Szükséges a Szarvasi úti közúti-vasúti aluljáró mielőbbi megvalósítása, legkésőbb a Szeged-Békéscsaba vasútvonal villamosítása kapcsán.

6. KÖZMŰELLÁTÁS

6.1. Vízellátás fejlesztése

Orosháza a Csanádapáca és Kaszaper térségében a Maros hordalékkúpra telepített regionális vízbázishoz kapcsolódik távvezetéken keresztül. A Dózsa György utca végén működő vízmű területén egy 1000 m³ térfogatú tároló medence fogadja a regionális vezetéken érkező vizet. A hálózati szivattyúk rugalmas kapacitással elégítik ki a város 7350 m³/d vízigényét (2015). Orosháza rendelkezik a vízellátó rendszerekben ideális tároló kapacitással (vízfogyasztás 20 %-a), 1000 m³ vízmennyiség alsó (medencés) tárolóban, 1500 m³ pedig felső (víztornyos) tárolóban van elhelyezve. Az Orosháza felé dolgozó gépház kapacitása 11000 m³/d. A városi összekapcsolt elosztó hálózat kiépítettsége teljes, hossza 176 km (2015). A hálózati nyomás 4,4-3,0 bar, a Tas utcában nyomásfokozó üzemel. A városi hálózathoz 300 mm átmérőjű vezeték kapcsolja Gyopárosfürdő, Rákóczitelep. Újosztás, Szentetornya és Gyökeres városrészeket. A külterületén lévő sűrűbben lakott helyek, majorok vezetékes vízellátása a regionális vezetékhez kapcsolódóan, leágazással kiépült 2015-ben. A városi hálózat 50-60 %-ban még azbesztcement csőből áll, melyeket fokozatosan cserélni kell rossz állapotuk, törés-érzékenységük miatt. A KEOP vízminőség javító projekt keretén belül 2015-ben 4 km vezeték cseréje történt meg KPE csőre és kb. 1000 db. vízbekötést is felújítottak a kapcsolódó aknákkal és szerelvényekkel együtt.

A távlati gazdaságfejlesztésre kijelölt terület nagyságát figyelembe véve, valamint az ipari üzemek egy részének saját vízműről történő ellátásával számolva a becsült ipari és intézményi vízfogyasztás növekmény 110 m³/d, a lakossági, vízigény növekmény várható értéke 368 m³/d, amelyet a vízmű kapacitás távlatban biztonsággal kielégít.

6.2. Szennyvíz elvezetés és tisztítás fejlesztése

Az 1970-től megkezdett szennyvízcsatorna-hálózat építés a 2012-2015 évben lezajlott KEOP-program keretében teljesedett ki, csatornázott lett a Szőlő városrész, Szentetornya, Rákóczitelep és Gyökeres is, a Rákóczitelep-Újosztásnak pedig a sűrűbben beépült részei kaptak csatornát. A kiépített csatornahálózat hossza a fejlesztések után 165 km gravitációs csatorna, valamint 31 km nyomócső. 7 db fő átemelő és 53 db közbenső átemelő üzemel a városban (2015). Felújították és biofilterrel látták el a régi városrész átemelőit is.

A KEOP pályázati tervvel nem érintett Gyopáros üdülőterületen, amely részben lakóterületi átsorolást nyert, a csatornázás ugyancsak körzetesített gravitációs rendszer megvalósításával javasolt, csatlakozva a meglévő rendszerekhez.

A KEOP pályázat keretén belül megvalósult a szennyvíztisztító telep átépítése is a megnövekedett szennyvízmennyiségnek megfelelő kapacitásra. A kiépült tisztítómű a szennyvíztisztítás teljes vertikumát tartalmazza. A tisztítási technológia tervezésénél figyelembe vették azt a tisztítási határértékeket, ami az időszakos vízfolyásra vonatkozik. A kapacitás 7340 m³/d, amely távlatban 10 000 m³/d-ig bővíthető, a jelenleg még nem ellátott városrészek csatornázása után keletkező szennyvíztöbblet tisztítására is lehetőséget nyújt.

Orosháza külterületén nem kivitelezhető gazdaságos beruházással a szennyvízcsatornázás és tisztítás, ezért az itt található tanyaközpontok, majorok, farmok, tanyák zárt tárolót és elszállítás, vagy egyedileg, esetleg egymáshoz kapcsolódóan létesülő közműpótló berendezéseket alkalmazhatnak.

6.3. Csapadékvíz elvezetés

Csapadékvíz elvezetés szempontjából Orosháza a Mártély-Tisza-Maros-zugi, a Sámson-Élő-vízi és a Szentesi belvízrendszerhez kapcsolódik, melyekhez a Kakasszéki, az Aranyadéri és a Mágocséri főcsatornán és a hozzájuk csatlakozó mellékágakon keresztül kapcsolódnak a városi főgyűjtő csapadék csatornák.

A történeti városrész (Belváros) csapadékvíz elvezető hálózata elégtelen, nem alkalmas a záporok levezetésére, ezért teljes rekonstrukciója szükséges. Szőlő városrész dombos fekvésű, ezért nincs összefüggő hálózata, csak a mélyebb fekvésű Nádor utcában épült zárt csatorna. Szentetornya-Gyökeres városrészben csak szikkasztó árkok találhatóak, a mélyebb területekre tervezett nyílt árokhalózat még nem valósult meg. Gyopároson szintén elmaradt a rendszer kiépítése, csak részleges szikkasztás és a központi részek zárt csatornái valósultak meg. Rákóczitelep-Újosztáson a szikkasztóárkok helyett elvezető rendszer kiépítése szükséges. Magyarország 2. Vízyűjtő-gazdálkodási terve rögzíti a települési csapadékvíz-gazdálkodás stratégiai alapjait, mely szerint a 20 mm alatti csapadékok helyben tartása az érintett ingatlan tulajdonosának feladata (zöld megoldás), a 20-40 mm közötti csapadékmennyiség elhelyezése a település feladatkörébe tartozik (szürke megoldás), míg a 40 mm feletti csapadékmennyiség elvezetése állami főműveken történik.

A városfejlesztés megvalósításakor általános követelményként a csapadékvízzel való helyes gazdálkodást, a felhasználható víz visszatartását, valamint – a sűrűn beépített területeken – a zárt burkolatok helyett a beszivárogtatást lehetővé tevő, hézagos burkolt felületek kialakítását kell szorgalmazni.

6.4. Földgázellátás

Orosháza földgázellátó hálózatai megfelelően kiépítettek, a központi belterületrészen szinte minden beépített utcában üzemel gázelosztó vezeték, a peremkerületekben (Szentetornyan, Rákóczitelepen és Gyopároson) lakossági igény alapján nagyrészt szintén megépült a vezetékhalózat, ahonnan az ingatlanok ellátottak, vagy közvetlenül elláthatók. Az FGSZ Zrt. gázátadó pontjainak és az Égáz-Dégáz Földgázelosztó Zrt. gázfogadó állomásainak, betáplálási vezetékének kapacitása távlatban is megfelelő. A belterület bővítése nem várható, így a gázelosztó hálózat számottevő bővítése, átalakítása nem szükséges. Az üdülőterületen lévő nagyobb fogyasztók (fürdő, panziók, vendéglők) igényének kielégítése megoldott. Gyopáros, Szentetornya és Rákóczitelep gázelosztó vezetékrendszere továbbfejlesztésére alkalmas, a megvalósíthatóságról a szolgáltató eseti szakvéleménye alapján lehet dönteni. Az esetleges nagyobb vezetéképítési igények az érintett ingatlantulajdonosok teljes összefogásával, a várható gázfelhasználás pontos felmérésével, és gazdaságossági számításokkal alátámasztott tanulmányterv alapján kezdeményezhető.

6.5. Villamosenergia-ellátás

Orosháza É-i határát átszeli a Szeged (Paks) – Békéscsaba 400 kV-os MAVIR-távvezeték amely a térség villamos energiaellátásának biztonságosabb üzemvitelére céljából létesült. A város elektromos energiaellátása a Szeged – Orosháza – Békéscsaba 120 kV-os légvezetésekről biztosított két nagyfeszültségű transzformátorállomáson keresztül. Az áramelosztás 19 db 20 kV-os légvezetéseken történik. A Belváros területén a 20 kV-os hálózat teljes egészében földkábeles, az ellátás

biztonsága jó. Szükség lehet új 20 kV-os hálózat megépítésére, ha a Vásárhelyi út melletti gazdaságfejlesztés során a 3-5 MW teljesítményt meghaladó fogyasztói energiaigény jelentkezik. A külterületen légvezetékes, a belterületi határtól földkábeles 20 kV-os hálózatot célszerű kiépíteni a 120/20 kV-os alállomástól.

A külterületi transzformátorállomások a légvezetékes 20 kV-os hálózathoz igazodóan oszlop transzformátorállomások. A belterület azon részein, ahol a 20 kV-os hálózat földkábeles a transzformátorállomások vagy épületbe telepített, vagy önálló betonházas típusúak. Az utóbbi időben a belterületen épültek olyan transzformátorállomások, amelyek a légvezetékes hálózatról földkábeles csatlakozással épült, úgynevezett végponti önálló betonházas típusúak.

A meglévő 20/0,4 kV-os transzformátorállomások a jelenleg felmerülő elektromos energiaigényt biztosítani tudják. Korszerűsítésre, illetve átépítésre néhány, elsősorban a belváros területén levő állomás szorul. Új nagy teljesítmény igény jelentkezése esetén a belvárosban a meglévő 20 kV-os kábelhálózatra telepített új betonházas, vagy épületbe telepített 250-1600 kVA teljesítményű transzformátorállomások építése válhat szükségessé. A belvárostól távolabb eső területeken a 20 kV-os meglévő légvezetékes hálózatra földkábelrel csatlakozó betonházas 250-1000 kVA teljesítményű transzformátorállomások létesítése javasolt. A külterületen a meglévő légvezetékes 20 kV-os hálózatok bővítésével OTRDF 20/160 kVA, valamint OTR 20/250 – 400 kVA típusú transzformátor-állomások építhetők.

A családi házas területen a meglévő kisfeszültségű hálózat többségében légvezetékes, a belterület többi részén a 0,4 kV-os hálózatok földkábelrel épültek meg. A 2007. évi LXXXVI. Villamos Energia Törvény értelmében belterületen 120 kV feszültség alatti új hálózat csak földkábelrel építhető. A külterületi részeken továbbra is légházas kisfeszültségű hálózatok építhetők.

A város közvilágítási lámpatestei Nátrium lámpás, illetve kompakt fénycsöves, ma már nem korszerű típusúak. A meglévő lámpatesteknek a ma korszerű „LED” lámpatestekre történő cseréje javasolt. Egyidejűleg a közvilágítást ellátó légvezetékes és földkábeles hálózatok felújítására is sort kell keríteni, mivel ezek többnyire 30-40 évesek.

6.6. Megújuló energia felhasználás

Orosháza térségében magas hőfokú termásvíz-test érhető el, amelyre Gyopárosfürdő ellátása is támaszkodik. A geotermia felhasználása nem szerveződött rendszerré, ezért kihasználtsága alacsony szintű. Törekedni kell a földhő és a termásvíz felhasználására, elsősorban az intézmények hőellátása céljából.

A térségben magas a napsütéses órák száma, a napenergia felhasználása kézenfekvő lehetőség, ennek ellenére a város területén belül 50-500 kW teljesítményű, vagy ennél nagyobb napelem park eddig csak egy helyen létesült (a WBS-net Kft 1 MW-os referencia erőműve), ezen kívül csak háztartási kiserőművek (max.: 50 kW) épültek. A térség különösen alkalmas 500 kW-nál nem nagyobb egység teljesítményű naperőművek telepítésére. Erre főleg a külterületen van lehetőség, de a rekultivált hulladéklerakó telep is alkalmas helyszín és a nagyobb létesítmények saját energiaellátására is javasolható napelemek kihelyezése.

Biogáz erőmű eddig nem létesült, pedig a környezetben keletkező hulladékok felhasználásával, célszerűen a szennyvíztisztító telep közelében, lehetőség kínálkozik a keletkező gázok energiatermelő felhasználására.

Szélerőmű-beruházást a város területén eddig nem kezdeményeztek. A háztartási méretet meghaladó erőmű létesítése erősen korlátozott, az országos szabályok szerint (2016) beépítésre szánt területen és beépítésre szánt terület határától számított 12 000 méteren belül nem helyezhető el. Orosháza területén kevéssé valószínű az 50 kW teljesítményt meghaladó szélerőmű letelepülése.

6.7. Elektronikus hírközlés

A város távbeszélő szolgáltatója az INVITEL ZRt. Orosháza vezetékes távbeszélő ellátását a Rákóczi utcai Posta épület területén levő digitális telefonközpont biztosítja. A telefonközpont kapacitása 11500 előfizető, amely jelenleg messze nincs kihasználva, vezetékes telefonhálózat csak a város belterületére terjed ki. A külső peremterületek és Gyopáros, Szentetornya, Rákóczitelep távbeszélő ellátása mikrohullámú "DECT" tornyokon keresztül, lokális rádiótelefon rendszerekkel van megoldva, melyeket célirányú optikai kábelekkel, és helyi lokális optikai hálózatok kiépítésével érdemes kiváltani.

Az M. Telekom által üzemeltetett kábeltelevíziós hálózat a külső területeket kivéve csaknem a város egész területén üzemel. A jelek a Békéscsabai kábeltelevíziós rendszertől érkeznek optikai kábelben. A hálózat többségében a Démász oszlopsorán haladó légekábeles kiépítésű. A belvárosban is légekábeles a hálózat, amely a tetőkön házról-házra halad. A hálózat fejlesztése folyamatos. A városban más KTV szolgáltatók is üzemelnek. Az ellátás fejlesztése részben a digitális technikák irányában várható, illetve az informatikai igények bővülésével az összes fogyasztónak a nagy sebességű optikai rendszerre történő csatlakoztatása (FTTH rendszer) a cél.

A város területét több mikrohullámú rendszer érinti. Az ANTENNA HUNGÁRIA részére a Honvéd utca 10 sz. telken épült fel mikrohullámú torony. Ettől a ponttól Orosháza - Békéscsaba és Orosháza - Szentés irányban van mikrohullámú összeköttetés kiépítve. Mindkét sugárzási irányra van érvényes, bejegyzett építési (szélességi és magassági) korlátozás, melyet a fejlesztési terveknel figyelembe kell venni. A Gyopárosi út mentén, a határőr laktanya területén szintén van mikrohullámú torony, amelyen a Honvéd Vezérkarnak és az ORFK-nak üzemel mikrohullámú rendszere. Ezeknek a rendszereknek is van építési korlátozást jelentő területe, melyet a fejlesztési terveknel szintén figyelembe kell venni.

7. KÖRNYEZETVÉDELEM ÉS KLÍMATUDATOSSÁG

7.1. Talaj- és talajvízvédelem

Talajvédelem szempontjából fontos a védelmet biztosító növénytakaró megléte, a széleróziót csökkentő mezsgyehatárokon történő fásítás. A defláció főleg a jó minőségű csernozjom talajok humuszos rétegét károsítja. Az erdősávok telepítése és a parlagföldek gyepesítése segíti a talajvédelmet. A felszínen történő beavatkozások (építkezések, útépités, stb.) utáni humuszréteg-visszatelepítés, és a homokbányászatból felhagyott területek helyreállítása is fontos talaj- és termőréteg védelmi feladat.

Orosháza területének a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelme megítélése szempontjából a MePAR rendszer tematikus fedvényeként a blokkok szintjén, blokkazonosítók által meghatározottakat kell irányadónak tekinteni. Mezőgazdasági tevékenységet nitrát érzékeny területen a vonatkozó országos rendelet szerinti cselekvési program, valamint a helyes mezőgazdasági gyakorlatnak a cselekvési programban meghatározott kötelező előírásai szerint kell végezni.

A szennyvíztisztító korszerűsítése, a csatornázottság növelése és a települési szilárdhulladék lerakó rekultivációjának befejezése csökkentette a felszín alatti vizek szennyezését. A rekultivált hulladéklerakó környezetében a potenciális szennyezőforrás talajvízminőségre gyakorolt hatását a monitoring rendszeren követni kell.

Továbbra is gondot fog jelenteni a csatornázatlan üdülőterület és a külterületi ingatlanok szennyvízelhelyezése. Az üdülőterület jelentős részének lakóterületi átminősítése növeli az esélyt a csatornázás társulati megvalósítására. A külterületen egyedi szennyvízkezelési eszközöket kell alkalmazni.

7.2. Levegőtisztaság-védelem

Orosháza város levegőminőségi mérései átlagos immissziós adatokat tükröznek. A település levegője gyakorlatilag még terhelhető minden légszennyező anyagra nézve. A levegő szennyezettségét döntően a hőtermelésből és a közlekedésből adódó emissziók határozzák meg. A 47-es elkerülő út megépítése javította a város levegőminőségét, hiszen a jelentős tranzitforgalom a várost kikerüli. A tervezett D-i elkerülő szakasz megépítését követően további javulás remélhető.

Az ipari termelésből származó légszennyező anyagok elsősorban a nitrogén oxidok, szénmonoxid, kéndioxid és az illó szénhidrogén (VOC) emissziók, bár nem kis mennyiségek, de határérték feletti levegőterhelést nem okoznak. A város élhetőségét szolgálja az üvegyárakban lezajlott és ezután tervezett környezetvédelmi beruházások megvalósítása.

A deflációs külterület miatt számottevő hatással van a levegő minőségére a lakott területre transzmisszió útján bekerülő por is. A belterület körül tervezett erdősávok, zöldfelületek (pl. beültetési kötelezettség) a lakott terület porterhelésének csökkentésére is alkalmasak.

7.3. Zaj- és rezgésvédelem

Orosháza legnagyobb üzemi zajforrásai az üvegyárak, melyek folyamatos környezetvédelmi erőfeszítéseik ellenére túllépik a lakóterületre megengedett határértékeket, ezért a településszerkezeti terv a zajforráshoz legközelebbi lakott ingatlanokat különleges gazdasági-lakó kategóriába sorolja be. A Déli Ipari Park esetében a lakóterülettől elválasztó erdősáv fennmaradása megelőzi a hasonló konfliktus kialakulását. A Vásárhelyi út mentén megindult gazdaságfejlesztési folyamatot támogatva a szerkezeti terv lakóterület helyett általában gazdasági területfelhasználásra tér át. Az üdülőterületen a vendéglátás zajos formái jelentenek konfliktus-veszélyt, ezért indokolt megszorításokat tenni a helyi szabályozásban, például a szálláshelyek létesítéséhez kapcsolva a vendéglátási funkció elhelyezését.

A közlekedési zaj tekintetében javulást hozott az északi és nyugati elkerülő út megépítése, melynek eredményeként a város északi részét korábban keresztező

tranzit gépjármű forgalom jelentősen csökkent. A Szentesi úton beérkező, valamint a déli és keleti városrészekben haladó átmenő forgalom azonban jelenleg is zavarja a lakott területeket. A közlekedési megoldás (Szentesi út nyugati átvezető szakasz, várostestet Délről és Keletről elkerülő útszakasz megépülése) bizonytalan megvalósulási időtávlata miatt a szerkezeti terv átmeneti megoldása a helyzetre, hogy a zajra kevésbé érzékeny területfelhasználási kategóriát jelöl ki (Gyopáros üdülőterületnek az Orosháza-Szentés összekötő út É-i oldalán lévő részei esetében üdülőterületről falusias lakóterületre való áttérés, a Földvári út mentén kertvárosias helyett falusias lakóterületi besorolás).

8. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK

8.1. Szennyvíztisztítómű

A városi szennyvíztisztítómű körül két fokozatú, a 150 méteres és 300 méteres körzetre értelmezett megszorítások szükségesek a lakóépületekre vonatkozóan.

8.2. Gyopárosi tórendszer

A három tóból álló természetes tórendszer körüli 500 méteres védőövezetben megtiltandó a szennyvíztisztítás, trágyatárolás (kivéve a minden oldalon zárt trágyaelhelyezést). Nem engedhető meg olyan, bűz kibocsátásával járó tevékenység sem, amely környezeti hatásvizsgálat köteles, vagy egységes környezethasználati engedély köteles.

8.3. Hévíz- és hidegvizes kutak

Gyopáros hévíz- és hidegvizes kútjai, egyebek között a K-757 OKK számú kút, amely vizét az Országos Tisztifőorvosi Hivatal gyógyvízzé minősítette, valamint a K-575 OKK számú kút, amely a Hivatal természetes ásványvíz minősítésével rendelkezik, védelmet igényelnek. A belső védőövezeten kívül (amely 10 m sugarú kör a fúráspontra körül) hidrogeológiai védőövezetet jelöl a szerkezeti terv az X=136840 Y=771123 pont körül 650 m sugarú körrel (termálkutak) és 1200 m sugarú körrel (hidegvizes kutak). Minden ivóvízkút esetén érvényesíteni szükséges a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló országos előírásokat.

8.4. Vasúti védősáv

Az országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50 m távolságon belül építmény csak a vonatkozó feltételek szerint helyezhető el.

8.5. Közmű védősávok

A szerkezeti terv a közműszolgáltatóktól, valamint a szénhidrogén-ipari szállítóvezetékek üzemeltetőitől kapott adatok alapján tünteti fel létesítményeik védősávjait, melyekre vonatkozóan a szakági jogszabályok tartalmazzak részletes előírásokat.

9. KORLÁTOZÁSOK

Egyéb jogszabályok előírásai alapján korlátozások érintik Orosháza egyes területeit.

9.1. Közúti érdekeltségi sáv

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42/A § (1) bekezdés a) pont szerint a közút kezelőjének hozzájárulása kell „külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren, autópálya, autót, gyorsút és főútvonal esetén száz méteren belül

építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez”. A szerkezeti terv a meglévő és a tervezett útvonalak mentén is feltünteti a közúti érdekeltségi sávot. A tervezett utak érdekeltségi sávjában az épületelhelyezést korlátozni kell a nyomvonalak biztosítása érdekében.

9.2. Belvízveszély miatti korlátozás

A belvízjárta területeket a szerkezeti tervlap a megyei területrendezési terv szerint tünteti fel. Szabályozni szükséges a huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épületrész magassági kialakítását, hogy a belvízhelyzetek során se keletkezzen jelentős épületkár. Az építési tevékenységet szükséges szerint geotechnikai jelentéssel alátámasztva célszerű végezni.

9.3. vízminőség-védelem miatti korlátozás

Kiscsákó külterületrész az országos vízminőség-védelmi övezettel érintett, ezért területén belül a felszíni és a felszín alatti vizekbe közvetlenül vagy közvetetten bevezetésre kerülő szennyezett vizek esetében vizsgálni szükséges, hogy a bevezetésre tervezett szennyező komponensek nem okozzák-e a felszíni és a felszín alatti víz aktuális állapotának romlását. Amelyek rontják az aktuális vízállapotot, azokat csak a szükséges tisztítás után lehet bevezetni a vizekbe.

9.4. Honvédelem miatti korlátozás

A Magyar Honvédség a Békéscsaba MJV igazgatási területén lévő távolfelderítő radarberendezése korlátozásmentes működése érdekében a közép magas vagy ennél magasabb építmények elhelyezése esetén szakhatóságként egyedileg vizsgálja azok megvalósíthatóságának feltételeit. A korlátozás Orosháza egész igazgatási területére érvényes.

9.5. Tájképvédelem miatti korlátozás

A Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatását veszi át a szerkezeti terv a Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület lehatárolására. Az érintett területeken az épületek külső megjelenésében kerülendő a feltűnő, tájidegen építési elemek, a mesterkélt színek. A háztartási méretet meghaladó szélérőművek létesítését az országos előírások erősen bekorlátozzák. A helyi szabályzatban célszerű megszabni a háztartási kiserőművek számító szélérőművek magasságát a belterületen és közvetlen környékén, valamint a tájképvédelmi érdekű külterületrészekben. A mikrohullámú telefontornyok elhelyezése a lakó-, vegyes és üdülőövezetekben nem kívánatos, kivéve az elektronikus hírközlési szolgáltatók részére előírt lefedettség biztosításához és az előfizetők ellátásához szükséges infrastruktúra kiépítéséhez szükséges létesítéseket.

9.6. Veszélyes üzem miatti korlátozás

Iparbiztonsági okból megszorításokat kell érvényesíteni a veszélyes üzemek belső, középső és külső veszélyességi övezeteiben, mert a veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem, küszöbérték alatti üzem tevékenysége során bekövetkező veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek, üzemzavarok által okozott mérgező, hőszugárzási, ökotoxikus vagy túlnyomási hatások az emberi egészséget, a környezetet vagy a természeti értékeket károsíthatják.

3. melléklet a .../2017. (III. 31.) K. t. határozathoz:

OROSHÁZA VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉHEZ KAPCSOLÓDÓ KIMUTATÁSOK, IGAZOLÁSOK

Területfelhasználás változásai az új OTÉK-ra való áttérés miatt

Orosháza új Településszerkezeti terve az *országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK)* jelenleg (2016. november) hatályos előírásai szerint állapítja meg az egyes területek rendeltetési besorolását.

Az OTÉK az Orosháza jelenlegi szerkezeti tervében szereplő kategóriáktól eltérő, új terület-felhasználást is megállapít (intézményterület, különleges kategóriák), ugyanakkor megszüntet korábban hatályos kategóriát (központi vegyes). Megváltozott az egyes terület-felhasználási módok betűjele is. Az ún. „Természetközeli” terület kategóriában szűkült az ide tartozó művelési ágak köre, Orosháza vonatkozásában kizárólag a „nádas” és a „mocsár” művelési ágú területeket lehet „Tk” kategóriában szerepeltetni, az új terv a gyepeket kiveszi belőle és „Mát” jelű általános mezőgazdasági területbe teszi át. Felülírja az OTÉK a jelenleg hatályos szerkezeti terv vízgazdálkodási terület-kijelöléseit is: az állóvizek medre és parti sávja „V” területbe sorolandó a jelenlegi egyéb kategóriák helyett. A változtatást az új szerkezeti terv elvégzi. A bányászati hatóság nyilvántartásában szereplő felszíni kitermelésű bányatelkek (agyag- és homokbányák) mindegyike „B” jelű különleges területfelhasználási kategóriába kerül át a vonatkozó törvényi előírásoknak megfelelően. A Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatai alapján a nyilvántartott erdők az elsődleges rendeltetésük szerinti erdőterületben szerepelnek.

A fenti változások a szerkezeti tervben adminisztratív, jogszabály-változásból levezethető módosítások, a meglévő, kialakult állapotot ténylegesen nem változtatják meg, ezért ezek következményeit jelen tervanyag nem részletezi, a vizsgálati dokumentumok tartalmazzák kiterjedésüket, jellemzőiket. A területfelhasználási módosítások közül a **beépítésre szánt terület nagyságát érintő** tételeket az alábbi kimutatás tartalmazza. Ezek a változások összesen 69,7 hektárt érintenek az alábbiak szerint.

Beépítésre szánt terület nagyságának változásai a módosítási ügyekhez kapcsolódóan

Módosítási tétel	Terület (ha)	Jelenleg	Módosítva	
9. Dózsa Zrt. (Török Ignác utca)	+ 0,5	Ev	Gksz	
10. Piroda Kft. (Szentesi út)	+ 0,3	Ev	Gksz	
	+ 0,3	Tk	Gksz	
11. homokbánya	- 4,8	Gip	B	
24. Szentetornya	- 40,2	Lf	Mk	
25. Szőlő városrész	+ 1,2	Ev	Gksz	
27. kertészet	+ 3,0	Má	Mű	
28. autóbontó	+ 1,0		Má	Hull
30. faipari vállalkozás	+ 0,4	Má	Gksz	
31. vízmű bővítés	+ 0,3	Má	Kkö	
34. tangazdaság	+ 0,3	Eg	Mű	
	+ 0,8	Tk	Mű	
36. Fürdő utca – Mező utca	+ 0,8	Ev	Gksz	
38. Eötvös tér	+ 0,2		Zk	Vi
47. Majsza-kert	+ 5,9	Má	Kn	
55. Antal Mátyás ügye	+ 1,5	Má	Hull	
68. major, gazdabolt	+ 1,5	Má	Mű	
71. Monori ugarok	+ 6,1	Má	Mű	
AVIFARM Kft ügye	+ 0,6	Ev	Mű	
Beépítésre szánt terület változás	- 20,3 ha			

A változások terület-kimutatása szerint Orosháza új szerkezeti tervében a jelenleg hatályos tervhez képest **20,3 hektárral csökken a beépítésre szánt terület nagysága.**

TERÜLETI MÉRLEG, BIOLÓGIAI AKTIVITÁS

Orosháza igazgatási területének felhasználása és Biológiai aktivitása az új szerkezeti terv szerint

Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m ² /m ²)	Rendeltetési kategória	Belterület és csatlakozó beépítésre szánt ter. (ha)	Egyéb belterület Kicscsákó (ha)	Külterület (ha)	Összesen	BIA szorzó	BIA érték
	Összes terület	2476,4	33,0	17722,3	20221,7		71760,0
	Beépített és beépítésre szánt	2006,9	22,4	512,1	2531,4		4378,4
3,0	Ln (nagyvárosias lakóterület)	35,3	-	-	35,3	0,6	21,1
1,5	Lk (kisvárosias lakóterület)	123,5	-	-	123,5	1,2	148,5
0,6	Lke (kertvárosias lakóterület)	522,6	-	-	522,6	3,0	1567,8
0,5	Lf (falusias lakóterület)	633,5	10,9	39,5	683,9	2,4	1641,3
2,4	Vt (településközponti vegyes terület)	65,0	-	-	65,0	0,5	32,5
3,5	Vi (intézményi terület)	55,0	-	-	55,0	0,5	27,5
2,0	Gksz (kereskedelmi szolgáltató terület)	113,9	11,5	19,7	145,1	0,4	58,0
1,5	Gip (ipari terület)	254,9	-	32,4	287,3	0,4	114,9
0,2	Uh (hétvégiházas terület)	8,1	-	-	8,1	3,0	24,3
0,1	Üü (üdülőházas terület)	84,4	-	-	84,4	2,7	227,9
0,5	Sp (különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület)	18,4	-	22,5	40,9	3,0	122,7
0,2	Hull (különleges hulladék kezelő, -lerakó terület)	0,6	-	14,8	15,4	0,1	1,5
0,2	Hull (különleges szennyvíztisztító)	-	-	20,1	20,1	0,1	2,0
2,0	Mű (különleges mezőgazdasági üzemi terület)	6,0	-	310,9	316,9	0,7	221,8
2,0	Kkö (különleges közüzemi terület)	4,3	-	27,2	31,5	0,1	3,2
2,0	Kgl (különleges gazdasági lakóterület)	14,7	-	-	14,7	0,4	5,8
1,5	Kip (különleges tudományos ipari park terület)	24,8	-	-	24,8	1,5	37,2
0,5	Kc (különleges kemping terület)	8,4	-	-	8,4	1,5	12,6
0,5	Kst (különleges strand terület)	19,0	-	-	19,0	1,5	28,5
2,0	Nk (különleges növénykert)	4,3	-	19,3	23,6	3,0	70,8
0,5	Kör (különleges örökségvédelmi terület)	-	-	5,7	5,7	1,5	8,5
	Beépítésre nem szánt	469,5	10,6	17210,2	17690,3		67381,6
	KOu Tervezett elkerülő út (kült.: 24340,1m)	-	-	97,3	97,3	0,5	48,6
	KOu Meglévő főút szakasz gyorsforgalmi úttá fejlesztése (Belt.: 423,3m, Kült.: 6660,4 m)	1,2	-	19,9	21,1	0,5	10,5
	KOu Országos II. rendű főút (Kült.: 15296,9m, Belt.: 4518,0m)	1,5	-	45,8	47,3	0,5	23,6

Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m ² /m ²)	Rendeltetési kategória	Belterület és csatlakozó beépítésre szánt ter. (ha)	Egyéb belterület Kicscsákó (ha)	Külsőterület (ha)	Összesen	BIA szorzó	BIA érték
	KÖu Tervezett II. rendű főút (Kült.: 5869,0m)	-	-	17,6	17,6	0,5	8,8
	KÖu Országos mellékút (Kült.: 24492,1m, Belt.: 26594,2m)	74,4	-	51,8	126,2	0,6	75,7
	KÖu Tervezett országos mellékút (3276,2m)	-	-	10,2	10,2	0,6	6,1
	KÖu Helyi gyűjtőút (Kült.: 1906,3m, Belt.: 22364,9m, Kicscsákó: 1195,8m)	49,2	0,9	4,1	54,2	0,6	32,5
	KÖu Tervezett helyi gyűjtőút (Kült.: 3325,1m, Belt.: 4096,6m)	9,0	-	7,3	16,3	0,6	9,7
	KÖk Vasúterület	30,3	-	52,0	82,3	0,6	49,3
	Zkk (közker)	6,3	-	-	6,3	6,0	37,8
	Zkp (közpark)	15,4	-	-	15,4	6,0	92,4
	Klb (burkolt köztér)	0,5	-	-	0,5	0,3	0,2
	Ktf (fásított köztér, sétány)	3,1	-	-	3,1	1,2	3,7
	T (különleges termető terület)	27,2	-	0,7	27,9	3,0	83,7
	Eg - erdőterület (gazdasági)	17,4	-	135,3	152,7	9,0	1374,3
	Ev - erdőterület (védelmi)	46,6	0,2	218,1	264,9	9,0	2384,1
	Ek - erdőterület (közjóléti)	32,3	7,6	-	39,9	8,0	319,2
	Mk (kertes mezőgazdasági terület)	94,1	-	120,7	214,8	5,0	1074,0
	Má (általános mezőgazdasági terület)	-	-	15515,3	15515,3	3,7	57406,6
	Mát (természetes gyeplő, sajátos használatú általános mg. terület)	-	-	559,1	559,1	3,2	1789,1
	Tk (különleges természetközeli terület)	21,0	0,5	134,7	156,2	8,0	1249,6
	B (különleges bányaterület)	14,1	-	31,2	45,3	0,2	9,0
	Hv (különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület)	-	-	1,3	1,3	3,2	4,1
	V (vizgazdálkodási területen belül – csatorna, tó)	25,9	1,4	187,6	214,9	6,0	1289,4

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

OTrT előírás: Területfelhasználási térségek kiterjedése Orosházán

Erdőgazdálkodási térség:	0 ha
Mezőgazdasági térség:	16116 ha
Vízgazdálkodási térség:	92 ha

BmTrT: Területfelhasználási térségek kiterjedése Orosházán

Erdőgazdálkodási térség:	0 ha
Mezőgazdasági térség:	17355 ha
Vegyes gazdálkodási térség:	0 ha
Vízgazdálkodási térség:	111 ha

Településszerkezeti terv területi mérlegéből a releváns adatok:

Kertes mezőgazdasági terület (Mk):	215 ha
Általános mezőgazdasági terület (Má):	15515 ha
<u>Általános mezőgazdasági terület (Mát: gyp):</u>	<u>559 ha</u>
Mezőgazdaság összesen:	16289 ha
Gazdasági erdőterület:	153 ha
Védelmi erdőterület:	266 ha
<u>Gazdasági erdőterület:</u>	<u>153 ha</u>
Erdőterület összesen:	459 ha
Vízgazdálkodási terület:	215 ha

Megfeleltetés az OTrT térségeivel (feltételezve, hogy a megyei terv a törvényben előírt mértékben veszi figyelembe az OTrT térségi kijelölést)

Erdőgazdálkodási térség:	459 ha > 0 ha Megfelel
Mezőgazdasági térség:	16289 ha > $0,85 \times 0,75 \times 16116 = 10274$ ha Megfelel
Vízgazdálkodási térség:	215 ha > $0,90 \times 0,85 \times 92 = 71$ ha Megfelel

Megfeleltetés a BmTrT térségeivel

Erdőgazdálkodási térség:	459 ha > 0 ha Megfelel
Mezőgazdasági térség:	16289 ha > $0,85 \times 17355 = 14752$ ha Megfelel
Vízgazdálkodási térség:	215 ha > $0,90 \times 111 = 100$ ha Megfelel

ÉPÍTÉSI TÖRVÉNY. 7. § SZERINTI IGAZOLÁS

Étv. 7. § (2) bekezdés e) pontja teljesülésének igazolása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7. § (2) bek. e) pontja előírja: „c) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület”. Ennek teljesülését az alábbiakban vizsgáljuk.

Új beépítésre szánt területet eredményező módosítások

9. Dózsa Zrt. (Török Ignác utca)	+ 0,5	Ev	Gksz
10. Piroda Kft. (Szentesi út)	+ 0,3	EV	Gksz
	+ 0,3	Tk	Gksz
25. Szőlő városrész	+ 1,2	Ev	Gksz
27. kertészet	+ 3,0	Má	Mű
28. autóbontó	+ 1,0	Má	Hull
30. faipari vállalkozás	+ 0,4	Má	Gksz
31. vízmű bővítés	+ 0,3	Má	Kkö
34. tangazdaság	+ 0,3	Eg	Mű
	+ 0,8	Tk	Mű
36. Fürdő utca – Mező utca	+ 0,8	Ev	Gksz
38. Eötvös tér	+ 0,2	Zk	Vi
47. Majsa-kert	+ 5,9	Má	Kn
55. Antal Mátyás ügye	+ 1,5	Má	Hull
68. major, gazdabolt	+ 1,5	Má	Mű
71. Monori ugarok	+ 6,1	Má	Mű
AVIFARM Kft ügye	+ 0,6	Ev	Mű

A **Gksz** terület kijelöléssel járó 9; 10; 25; 30. és 36. ügyben vizsgálni kell Orosháza már kijelölt Gksz területeinek beépültségét, vagy hasznosításának megkezdett állapotát.

Gksz területek Orosháza jelenleg hatályos szerkezeti tervében



A Gksz területi egységek beépítettségét igazoló légifotók:

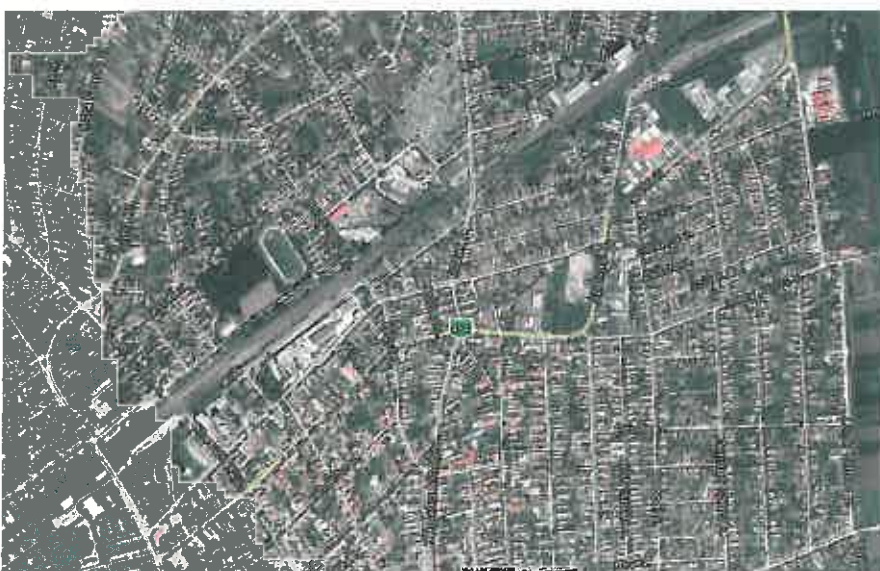


Elkerülő útnál

Az északi területen előkészítő munkák folynak, a D-i terület beépítése megkezdődött.



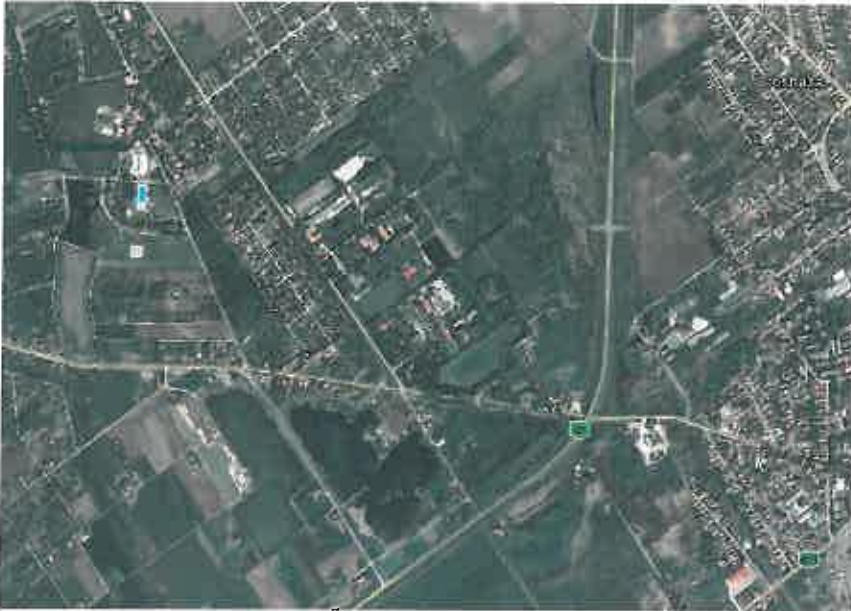
Vasútvonal mentén



A területek mindegyike beépített.



Szentesi út mentén



A két gyopárosi helyszín (Ny-i rész) TOP-projekt keretében épül be, a többi helyszín beépített



Vásárhelyi úton



Minden helyszín beépülése folyamatban van.



Városközpont körül

A helyszínek mindegyike beépített.

A 27; 34; 68. és 71. ügyben és az AVIFARM Kft. ügyében a meglévő, kialakult állapot szerint történik **Mű** különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölés, Orosháza területén nincs beépítetlen majorterület, ezért az **(Étv.) 7. § (2) bekezdés e)** pontjában foglalt előírás **teljesül**.

A 28. és 55. ügyben **Hull** jelű hulladékkezelő, -lerakó különleges terület keletkezik, ilyen kategóriába a jelenleg hatályos szerkezeti terv kizárólag a bezárt hulladéklerakót sorolja be. A törvényi előírás **teljesül**.

A 31. ügy a vízmű telkének bővítését célozza. A **Kkö** különleges közműterületek kijelölésének mindegyike meglévő, kialakult városüzemi, közműellátási, vízgazdálkodási vagy energia-közműhöz kapcsolódó funkcióhoz kapcsolódik, ezért az **(Étv.) 7. § (2) bekezdés e)** pontjában foglalt előírás **teljesül**.

A 38. ügy a katolikus általános iskola telkéhez kapcsolja a „zsibongó”-ként is működő teret. A **Vi** jelű intézményi besorolás új területfelhasználási kategória az OTÉK-ban, ezért nem beszélhetünk fel nem használt területi egységről, de a korábbi **Vk** jelű központi vegyes területek mindegyike a valóságban is beépült intézménytelkeket tartalmaz. A törvényi előírás **teljesül**.

A 47. ügyben kijelölt **Kn** különleges növénykert kategóriába kizárólag a Majsai kertészet szerepel, amelynek bővítését a módosítás megcélozta. A törvényi előírás **teljesül**.

Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja teljesülésének igazolása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerint a „*Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték*”. A törvény rögzíti a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás – érdekében betartandó szabályokat, köztük a BIA-értékre vonatkozó előírást a **7. § (3) bekezdés b) pontban**, mely szerint „*újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet*”.

A törvényi előírás teljesülésének igazolásához nem vethető össze egyértelműen a jelenleg hatályos terv és az új terv területfelhasználásaihoz kapcsolódó BIA-érték, mivel a tényleges állapotot nem befolyásoló, jogszabálykövetés céljából elvégzett átsorolások figyelembe vétele fals eredményre vezetne (pl. Tk területbe sorolt, de OTÉK-előírás Mát mezőgazdasági területbe átkerült területek, B különleges bányaterület-átvezetések, vízgazdálkodási területi javítások). Az új OTÉK kategóriák (Vi, Ktb, Ktf) bevezetése miatt bekövetkező módosulások szintén problémát jelentenek a számítás során. Azzal nyerhetünk reális képet a település biológiai aktivitás értékének tényleges változásairól, ha a beépítésre szánt terület nagyságát érintő módosítások pontszám-változásait vesszük vizsgálat alá (a listát ld. a 45. oldalon).

Biológiai aktivitásérték változásának táblázatos kimutatása

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet szerint.

(Kerekítés egy tizedes jegyig)

1.	Területhasználat	Értékmutató	Változás (ha)	Változás (pontszám)
2.	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
3.	Lakóterület			
4.	Nagyvárosias lakóterület	0,6		
5.	Kisvárosias lakóterület	1,2		
6.	Kertvárosias lakóterület	3,0		
7.	Falusias lakóterület (FL)	2,4	-40,2	-96,5
8.	Vegyes terület			
9.	Intézményterület 10% zöldfelülettel (Vi)	0,5	+0,2	+0,1
10.	Településközpont	0,5		
11.	Gazdasági terület			
12.	Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)	0,4	+3,5	+1,4
13.	Ipari terület (Gip)	0,4	-4,8	-1,9
14.	Üdülőtérület			
15.	Üdülőházas terület	2,7		
16.	Hétvégi házas terület	3,0		
17.	Különleges terület			
18.	Nagy bevásárlóközpontok és nagy kiterjedésű kereskedelmi célú területek	1,5		
19.	Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület	1,5		
20.	Vásár, kiállítás és kongresszus területei	1,5		

21.	Oktatási központok területe	3,0		
22.	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület	3,0		
23.	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület	3,0		
24.	A kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	2,2		
25.	Állat- és növénykertek területe	3,0		
26.	Nyersanyag-kitermelés, nyersanyag előfeldolgozás céljára szolgáló területek (B)	0,1	+4,8	+0,5
27.	Honvédelmi és katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	1,5		
28.	Hulladékkezelő, -lerakó területe (Hull)	0,1	+2,5	+0,3
29.	Épületnek minősülő közlekedési építmény területe, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint repülőtér területe	0,5		
30.	Temetők területe	3,0		
31.	Mezőgazdasági üzemi terület (Mü)	0,7	+12,5	+8,6
32.	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület (Kkő, Kn)	1,5	+6,2	+9,3
33.	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
34.	Közlekedési és közműterület			
35.	Autópályák, autóutak, valamint főutak	0,5		
36.	Országos mellékutak, helyi gyűjtőutak, kiszolgáló utak, kerékpár- és gyalogutak, valamint vasúti pályák	0,6		
37.	Zöldterület			
38.	Zöldterület 3 ha felett	8,0		
39.	Zöldterület 3 ha alatt (Zk)	6,0	-0,2	-1,2
40.	Erdőterület			
41.	Védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev)	9,0	-3,4	-29,6
42.	Gazdasági rendeltetésű erdőterület (Eg)	9,0	-0,3	-2,7
43.	Közjóléti rendeltetésű erdőterület	9,0		
44.	Mezőgazdasági terület			
45.	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	5,0	+40,2	+201,0
46.	Általános mezőgazdasági terület (Má)	3,7	-19,7	-72,9
47.	Vízgazdálkodási terület	6,0		
48.	Természetközeli terület			
49.	Mocsár, nádas	8,0	-1,1	-8,8
50.	Sziklás terület	3,0		
51.	Különleges beépítésre nem szánt terület			
52.	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület 80% zöldfelülettel	6,0		
53.	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület 80% zöldfelülettel	6,0		
54.	Kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások	3,2		

	hasznosításának céljára szolgáló terület 65% zöldfelülettel	
55.	Vadspark, arborétum területe 80% zöldfelülettel	6,4
56.	Temető területe 80% zöldfelülettel	6,0
57.	Nyersanyag-kitermelés, nyersanyag előfeldolgozás céljára szolgáló terület	0,2
58.	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	3,2
59.	Burkolt vagy fásított köztér, sétány	
60.	Burkolt köztér	0,3
61.	Fásított köztér, sétány	1,2
62.	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület	3,2

Összesítés:

+6,6

MEGFELELI

