

**Előterjesztés**  
**Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete ülésére**

**Tárgy:** Döntés meghozatala a Retroplusz Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. beruházási terveinek megvalósítása érdekében

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A több, mint 10 éve alakult orosházi vállalkozás, a Retroplusz Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhely: 5900 Orosháza, Hernád utca 1/a., adószám:14171114-2-04) ügyvezetőjétől, Vékony Bálint Úrtól megkeresés érkezett Önkormányzatunkhoz, miszerint a város szívében a Vásárcsarnokkal és a Piac térrrel szemben elhelyezkedő területen (5900 Orosháza, Könd utca 46-52., HRSZ: 932, 934, 935, 936) egy belvárosi, 400 m<sup>2</sup> bruttó alapterületet meghaladó üzletház, kereskedelmi központ megvalósítását tervezi, melyhez az Önkormányzat támogatását kéri. (A kérelem jelen előterjesztés mellékletét képezi).

A tervezett beruházás megvalósításához Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása szükséges, mivel a telekméret nem ad lehetőséget teljes mértékben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) által előírt parkolóhely és rakodási terület telken belüli kialakítására. Megközelítőleg a törvényben előírt parkolók 60 %-a alakítható ki saját területen, további parkolóhelyek kialakítását az Önkormányzattal együttműködve közterületen vagy más telken valósítanák meg. A módosítás része lenne tehát, hogy a telken belül az OTÉK által előírt, kötelezően létesítendő parkolószám 60%-ra csökkentésre kerül, azon feltételek mellett, hogy ezen csökkentés kizárólag a tervezett kereskedelmi központ megvalósítása céljából kerül engedélyezésre, a parkolók csak e célból lesznek használhatóak, továbbá a beruházó közterületen is létesít parkolókat.

Az építési hely külön nincs szabályozva a HÉSZ-ben, ez esetben az általános szabályok alkalmazandók, ami a tervezett üzletház elhelyezését akadályozza, ugyanis a Kft. ügyvezetője kérelmében a hátsó kert nélküli épület elhelyezés lehetőségének megteremtését kéri, valamint azt, hogy az előkert építési vonalhoz parkolókkal (és csak rövid szakaszon épülettel) csatlakozhasson a kereskedelmi egység.

A fenti kérdések tekintetében az OTÉK megengedi a helyi szabályok HÉSZ általi kialakítását, azonban erre településtervezői szaktervezők vizsgálata és javaslata alapján a HÉSZ módosításával van lehetőség.

***Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) vonatkozó „Plázastop” előírásai:***

Az Étv. az üzletházak (plázák) építési engedély iránti kérelmeinek elbírálásában szakhatóság közreműködését írja elő, mely képes állást foglalni a megvalósítani tervezett kereskedelmi építménynek a létesítés helye szerinti településre és vonzáskörzetére gyakorolt környezeti, közlekedési és településrendezési hatásaival összefüggő szakkérdésben.

A 400 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi építmény építésének, átalakításának, valamint a 400 m<sup>2</sup>-t meghaladó bruttó alapterületre való bővítésének építésügyi hatósági engedélyezési eljárásában országos illetékességgel a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal vezetője jár el szakhatóságként.

A szakhatóság állásfoglalása beszerezhető az engedélyezési eljárásban és azt megelőzően is. A beruházó vállalta ezen állásfoglalás előzetes beszerzését. A HÉSZ módosítás eljárásának megindítására csak abban az esetben kerül sor, amennyiben az Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal vezetőjének támogató szakhatósági állásfoglalása az Önkormányzat részére becsatolásra kerül.

#### ***Településfejlesztési szerződés:***

A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal vezetőjének támogató szakhatósági állásfoglalása esetén az Önkormányzat és a Retroplusz Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. egy településfejlesztési szerződésben állapítaná meg a beruházás megvalósításnak feltételeit különös tekintettel arra, hogy a parkolószám 60%-ra csökkentése azon feltételekkel kerül kialakításra, hogy ezen csökkentés kizárólag a tervezett üzletház, kereskedelmi központ megvalósítását szolgálja, a parkolók csak e célból lesznek használhatóak, továbbá a kérelmező közterületen is létesít parkolókat.

A szerződésben továbbá rögzítésre kerülnének a költségviselés részletei is, mivel a Kft. saját finanszírozással kívánja megvalósítani a beruházást, a HÉSZ módosításának költségeit, valamint az ahhoz szükséges kiadások (tervezési díj, ingatlan-nyilvántartási költségek) viselését vállalják.

#### ***A HÉSZ módosításának folyamata:***

A HÉSZ módosítás eljárása a településrendezési eszközök készítésének, módosításának, egyeztetésének és elfogadásának szabályairól szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerint a legegyszerűbb és leggyorsabb eljárás szerint, tárgyalásos eljárás keretében zajlana. A Korm. rendelet 32. § (6) bekezdése értelmében ezen eljárásrend alkalmazásához a beruházás tervezett helyének területét a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté kell nyilvánítani.

A Korm. rendelet 42. § (1) bekezdése értelmében a tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményeztetni a partnerekkel a 29/A. § szerint. A polgármester felhatalmazása esetén, a beérkezett partnerségi vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról saját hatáskörében dönthet, így az eljárás gyorsabb lefolytatása érdekében közbenső képviselő-testületi ülés összehívása nem szükséges. A partnerségi egyeztetés ezt követően a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

Ezt követően a Korm. rendelet 42. § (2) bekezdése alapján a polgármester végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását kezdeményezi az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel. Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást, melyre

meghívásra kerül a Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott valamennyi államigazgatási szerv.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül. Az állami főépítészeti hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és záró szakmai véleményét 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához. Ezen záró szakmai véleményt a Tisztelt Képviselő-testületnek kell jóváhagynia. A Korm. rendelet 43. § (1) bekezdés c) pontja értelmében a településrendezési eszköz a tárgyalásos eljárás esetén legkorábban az elfogadást követő napon léphet hatályba.

A környezetvédelemben érintett szervektől nyilatkozat bekérése szükséges arra vonatkozóan, hogy igénylik-e az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti külön eljárás lefolytatását.

A hatályos HÉSZ megalkotásának tervezési feladatait a szegedi székhelyű Új-Lépték Tervező Iroda Bt. (székhely: 6726 Szeged, Pécskai utca 15., adószám: 21625828-2-06, képviseli: Balogh Tünde üzletvezetésre jogosult tag) végezte, így a rendelkezésükre álló tervanyagok és orosházi helyismeretük okán javasolom, a fent részletezett módosítást érintő tervezési munkálatok ellátásával ugyanezen céget megbízni. Az előzetes egyeztetések alapján a Bt. a tervezési díjat hozzávetőleg 500.000 Ft.- + ÁFA összegben állapítaná meg, amely a szakági közreműködést is magában foglalja.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatásra és az alábbi határozati javaslat szerinti döntés meghozatalára.

### **Határozati javaslat**

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy

1./ Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítása soron kívül elindítható az 5900 Orosháza, Könd utca 46-52., 932, 934, 935, 936 helyrajzi számú ingatlanokat magában foglaló Vt 5364 jelzésű övezetre vonatkozóan;

2./ az 1. pontban foglalt területet - a Retroplusz Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhely: 5900 Orosháza, Hernád utca 1/a., adószám:14171114-2-04, képviseli: Vékony Bálint ügyvezető) kereskedelmi központ létesítéséhez kapcsolódóan - kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja;

3./ a Helyi Építési Szabályzat- és Szabályozási Tervmódosítás környezeti hatásának megítéléséhez az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben előírt, a környezetvédelemben érintett szervektől szükséges nyilatkozatokat bekéri és a környezeti vizsgálat lefolytatását előzetesen nem tartja szükségesnek;

4./ a Helyi Építési Szabályzat- és Szabályozási Tervmódosítás eljárása során átruházza a döntési jogot a polgármesterre a beérkező partnerségi vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról;

5./ hozzájárul, hogy a Helyi Építési Szabályzat- és Szabályozási Tervmódosítás során az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendeletben előírt építmény elhelyezési mód megváltoztatására és előírt parkolószám 60%-ra csökkentésére a tervezett beruházás megvalósítása érdekében kerüljön sor;

6./ a Helyi Építési Szabályzat- és Szabályozási Tervmódosítást érintő tervezési munkálatok elvégzésével a Új-Lépték Tervező Iroda Bt.-t (székhely: 6726 Szeged, Pécskai utca 15., adószám: 21625828-2-06, képviseli: Balogh Tünde üzletvezetésre jogosult tag) bízta meg a Retroplusz Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. költségviselése mellett;

7./ településfejlesztési szerződést köt a Retroplusz Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.-vel a kereskedelmi központ, valamint a közterületen létesítendő parkolók megvalósítására vonatkozóan, hogy a beruházó a tervek és engedélyek szerinti tartalommal megvalósítsa az előírt, de saját ingatlanon nem kivitelezhető parkolást;

8./ felhatalmazza a polgármestert a tervezési szerződés, valamint a településfejlesztési szerződés aláírására a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal vezetőjének támogató szakhatósági állásfoglalása esetén.

**Végrehajtásért felelős:**

Dávid Zoltán polgármester a Helyi Építési Szabályzat- és Szabályozási Tervmódosítás megvalósításáért, a szükséges dokumentumok, a tervezési szerződés ill. a településfejlesztési szerződés aláírásáért a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal vezetőjének támogató szakhatósági állásfoglalás esetén, valamint a beérkező partnerségi vélemények értékeléséért;

Dr. Horváthné dr. Barta Edit jegyző a szerződés-tervezetek és a rendelettervezet előkészítéséért;

Novák Péter főépítész városi főépítész a megvalósítással kapcsolatos szakmai munka koordinálásáért.

**Határidő:** értelem szerint

Orosháza, 2018. szeptember 25.

  
Dávid Zoltán  
polgármester 

Orosháza Polgármesteri Hivatal  
5900 Orosháza,  
Szabadság Tér 4-6.

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testület,  
Dávid Zoltán Polgármester Úr részére.

**Tisztelt Orosháza Város Képviselő-testülete! Tisztelt Dávid Zoltán Polgármester Úr!**

Engedje meg, hogy röviden bemutassam cégünket illetve jövőbeni terveinket. Cégünk a Retroplusz Kft. több mint 10 éve alakult orosházi vállalkozás, orosházi tulajdonossal. A 2017-es adózás előtti eredménye meghaladta a 340 MFt-ot. Amennyiben a lehetőségek engedik a továbbiakban is Orosházán szeretnénk beruházni és működni.

#### ELŐZMÉNYEK:

- Piackutatást végeztünk az orosházi lakosok körében, melynek eredményeként kiderült, hogy nagy az igény olyan belvárosi üzletekre, ahol kedvező áron nagy alapterület és széles termékválaszték mellett tudnak az orosháziak vásárolni. A nagyobb bevásárlásokat az orosháziak jelenleg a város külterületén illetve környező városokba utazás alkalmával kénytelenek megoldani.
- Orosházán a belvárosában jelenleg nincs olyan üzlethelyiség, amely magasabb kereskedelmi elvárásoknak megfelelne (3,3m-es belmagasság, légtechnika, frekvenciált elhelyezkedés, igényes megjelenés, vásárlói parkoló stb.).

Mindezek fényében cégünk egy belvárosi üzletházat szeretne megvalósítani, amelyet bérbeadással kíván hasznosítani.

#### BERUHÁZÁS:

A beruházásunk helyének megválasztásához felmértük az orosháziak igényeit és elvárásait. A válaszadóktól a következőket tudtuk meg:

- A babakocsival közlekedők, idősebbek, diákok, autóval nem rendelkezők kifejezett elvárása a belvárosi elhelyezkedés.
- Sokan szeretnék autóhasználat nélkül kényelmesen intézni a vásárlást, amelyhez könnyen megközelíthető központi elhelyezkedés az igényük.
- A városba busszal vagy vonattal érkezőknek ugyancsak a belvárosi lokáció a megfelelő.

A kívánalmak tudatában nem kötöttünk kompromisszumot és az üzletházat a drágább telekárak mellett is a város szívében a vásárcsarnokkal és a piactérrel szemben elhelyezkedő területre (Könd u. 46-52.) tervezzük megépíteni. Orosháza városában ez a terület már a település alapításától fogva a kereskedelemnek adott helyet. A korai időszakban a vidéki településekre jellemző állatvásár helyét később felváltotta a piaci- és kiskereskedelem.

## AZ ÜZLETHÁZRÓL:

A 932, 934, 935, 936 helyrajziszámú telkeket megvásároltuk. Jelenleg a tervezés zajlik. A tervezett beruházás főbb jellemzői:

- Igényes megjelenésű, modern üzletház.
- Jól tagolható, kisebb és nagyobb üzletek kialakítására alkalmas.
- Kellemes megjelenésű tervezett zöldfelületek.
- Magas műszaki színvonal, amely a szigorúbb elvárásokhoz igazodik (Kimatizálás, légtechnika, 3,4m belmagasság).
- Saját telken kialakított 37db parkoló.

## VÁRHATÓ ELŐNYÖK:

- Orosháza frekventált belvárosában a piactéren több nagyon öreg és leromlott állapotú ház megszűnik.
- Esztétikus, szép megjelenésű üzletház épül.
- Orosházán az elmúlt években jelentős önkormányzati érdekeltségű fejlesztések történtek a közterületeken és az orosházi intézményekben. Mindezek ellenére az elmúlt 10-15 évben piaci alapon egyetlen cég vagy magánszemély sem létesített új kereskedelmi üzletet a belvárosban.
- Orosháza fejlődik és városias jellege erősödik.
- Az Orosházi lakosok igényei szerint létesül egy belvárosi üzletközpont, ahol színvonalas környezetben nagy árukínálat mellett kedvező árakon van lehetőségük vásárolni és nézelődni. Orosháza megérdemel egy igényes belvárosi üzletközpontot.
- Új kereskedelmi egység létesítésénél eddig senki sem létesített egyetlen parkolóhelyet sem a saját telkén Orosháza központjában a vásárlók részére.
- Jelenleg Orosháza belvárosában megtalálható kereskedelmi üzletek egyike sem rendelkezik saját telken egyetlen parkolóval sem a vásárlók részére.
- A cégünk saját telken belül 37db új parkolót létesít a saját költségén.
- Helyi vállalkozásként a városnak új bevételi forrást jelentünk.
- Új munkahelyek létesülnek.

## EGYÜTTMŰKÖDÉS / TÁMOGATÁS

A beruházást saját finanszírozással kívánjuk megoldani, városi vagy pályázati forrást nem veszünk igénybe. A megvalósításához az Önkormányzat támogatást abban kérnénk, hogy a helyi építési szabályzatban adjon lehetőséget a beruházás tekintetében a következőkre:


- Megfelelő az OTÉK-ban meghatározott parkolószám 60%-nak teljesítése.
- Megfelelő a hátsó telekhatárra történő építés.
- Megfelelő a zárt sorú beépítés teljesítése a mellékelt tervezett elrendezés szerint.
- Cégünk vállalja, hogy azon parkolóhelyek tekintetében, amelyeket saját telken belül már nem kialakíthatók az Önkormányzat által megjelölt közterületen saját költségén létesít közcélú parkolóhelyeket.

Bízom benne, hogy befektetési szándékunk elnyerte tetszését és hosszútávon sikeresen tudunk együttműködni.

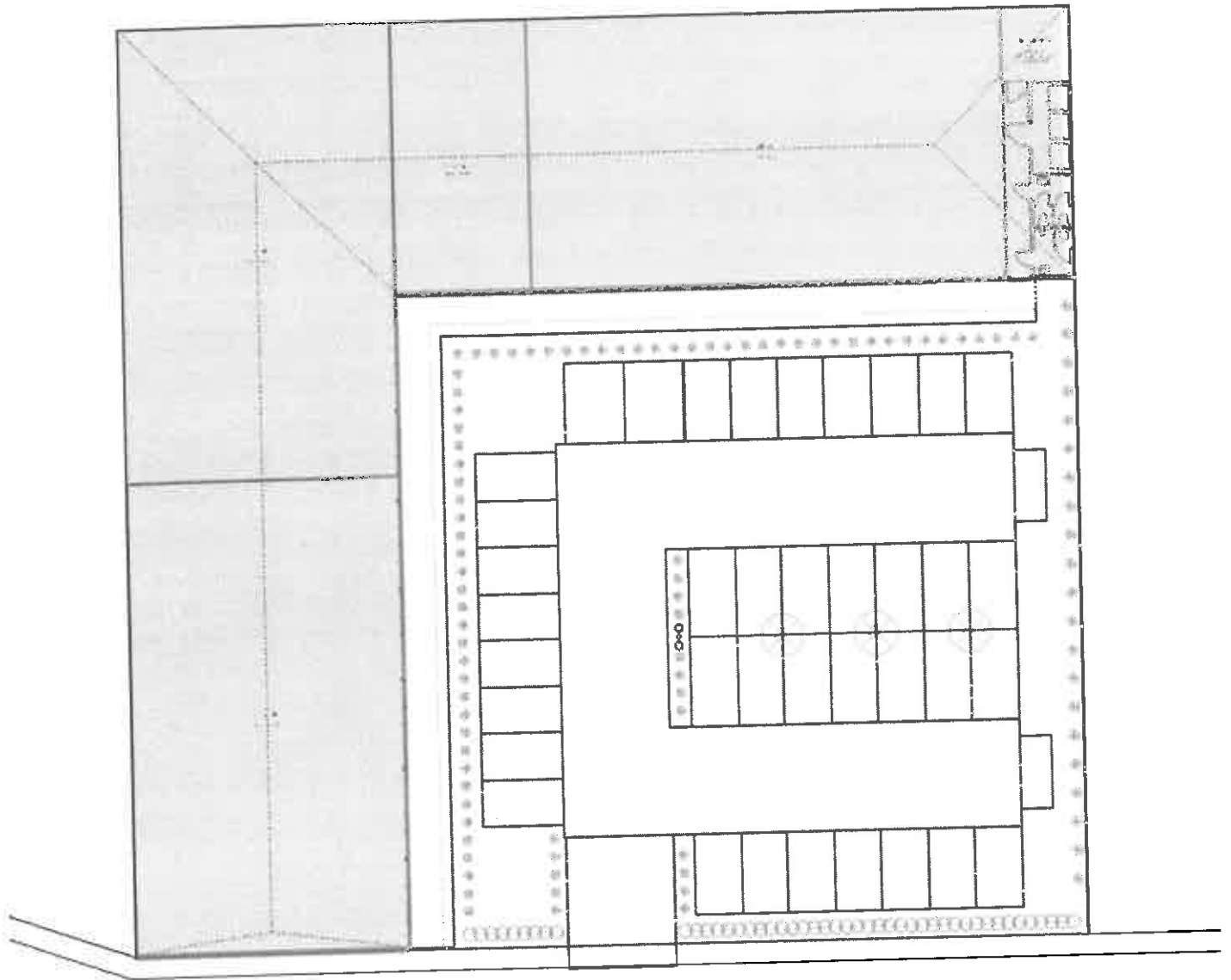
Orosháza, 2018. szeptember 25.

Tisztelettel:

**RetroPlusz Kereskedelmi  
és Szolgáltató Kft.**  
5900 Orosháza, Hernád u. 1/A.  
Adószám: 14171114-2-04  
CIB Bank: 10700316-42831303-51100005

  
Vékony Bálint  
Ügyvezető igazgató  
RetroPlusz Kft.

Az épület elrendezése a telken



Könd utca