

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Településrendezési eszközök módosításának jóváhagyása

- I. Településszerkezeti terv módosítása
- II. Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Orosháza jelenleg hatályos szerkezeti tervét a 69/2017. (III.31.) K. t. határozattal fogadta el a Képviselő-testület, a Helyi Építési Szabályzatot a 9/2017. (III.31.) önkormányzati rendelet állapította meg.

Ipari Park fejlesztés érdekében 2018-ban lezajlott egy módosítási eljárás a Képviselő-testület 116/2018. (V.25.) K.t. határozata alapján. 2020. év folyamán két módosítási eljárást is lefolytatott a város. A Szentesi út menti kerékpárút és egy napelempark létesítése kapcsán a Településszerkezeti terv módosítását a 70/2020. (VII.9.) K.t. határozat rögzítette, a Helyi Építési Szabályzat módosítását a 11/2020. (VII.10.) önkormányzati rendelet állapította meg. Öt további helyszínen történtek újabb módosítások, melyeket a 110/2020. (XII.21.) Polgármesteri határozattal és a 23/2020. (XII.21.) önkormányzati rendelettel zárt le a város.

A 78/2021. (IV.28.) Polgármesteri és a 47/2021. (VIII.9.) K.t., 62/2021. (IX.23.) K.t., valamint 63/2021. (IX.23.) K.t. Képviselő-testületi határozatokkal kiemelt fejlesztési területté nyilvánított telkekre vonatkozóan újra módosítási eljárás kezdődik, gazdaság- és közlekedésfejlesztés érdekében.

A mostani módosítás négy ügyet foglal magában:

1. A Konksek Trans Kft. telephelye kismértékben bővül.
2. A Szentesi út gyopárosi szakaszán a vasúti átjárót és négyágú közötti kereszteződést magában foglaló csomópont átépül, amelyhez a közlekedési terület bővítése szükséges.
3. A Pannon Fine Food Kft. üzemében módosul az övezeti besorolás, hogy az üzem telkei egységes övezeti besorolást nyerjenek, és növelni lehessen a beépítési intenzitást.
4. A Szarvasi út vonalában tervezett közúti vasúti aluljáró helybiztosítása a közterület leválasztása helyett előkert kijelöléssel fog történni.

Koncsek Trans Kft. telephely bővítés (1. sorszámú ügy)

Módosítási eljárás indításáról döntött Orosháza Város Polgármestere a 78/2021. (IV.28.) Polgármesteri határozatával a 0414/2 helyrajzi számú telek Dny-i részén lévő területre vonatkozóan. A módosítási ügy kezdeményezője a Konksek Trans Kft

Szentesi út – Gyopárosi út közúti-vasúti csomópont fejlesztése (2. sorszámú ügy)

Módosítási eljárás indításáról döntött Orosháza Város Önkormányzat Képviselő testülete a 47/2021. (VIII.9.) K.t. határozatával a Szentesi út – Gyopárosi út – Kristály utca csomópont térségében, a Vakondok '97 Tervező Iroda Kft által 23/2014 munkaszámon készített csomópont-helyszínrajza szerint. A módosítási ügy kezdeményezője a Magyar Közút Nonprofit Zrt.

Vasútállomás melletti gazdasági terület (Pannon Fine Food Kft.) ügy (3. sorszámú ügy)

Módosítási eljárás indításáról döntött Orosháza Város Önkormányzat Képviselő testülete a 63/2021. (IX.23.) K.t. határozatával a Szarvasi út 16. szám alatti, 4983 helyrajzi számú telekre vonatkozóan, a bejegyzett szabályozási vonal előkert vonal jelölésre való változtatása céljából. A módosítási ügy kezdeményezője a MERIAN Foods Élelmiszeripari Korlátolt Felelősségű Társaság

MERIAN Foods Kft. ügye (4. sorszámú ügy)

Módosítási eljárás indításáról döntött Orosháza Város Önkormányzat Képviselő testülete a 62/2021. (IX.23.) K.t. határozatával az Október 6. utca 8. szám alatti, 820/1 és 820/2 helyrajzi számú telekre vonatkozóan, az egységes Gá jelű általános gazdasági területbe való átsorolás és a megengedett beépítettségi mérték 60 %-ra való növelése céljából. A módosítási ügy kezdeményezője Pannon Fine Food Feldolgozó és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság.

A módosítások nem hoznak létre új beépítésre szánt területet, összességében csökken annak kiterjedése. A településszerkezeti tervet csak az 1-3. ügyek érintik: az 1. és 3. ügyekben a jelenleg is beépítésre szánt területek felhasználási kategóriája változik meg, a 2. ügyben pedig a közúti-vasúti csomópont rendezése kapcsán a közlekedési terület növekszik a beépítésre szánt területek rovására.

A hivatkozott határozatok a változási helyszíneket kiemelt fejlesztési területté nyilvánították, ezért a módosítást a településfejlesztési koncepcióról, az integrált városfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja értelmében lehetővé vált a módosítási eljárás gyors, ún. tárgyalásos módozatú lebonyolítása.

A változások lényege:

1. sorszámú ügy módosítási területe:

A Koncsek Trans Kft. fő profilként belföldi és nemzetközi teherszállítással foglalkozik. A módosítási terület a meglévő telephelyük bővítését szolgálva Gksz-1445 jelű építési övezetbe kerül át. A jelenlegi és a tervezett övezeti paraméterek csak a kialakítható

építési telek legkisebb területe és az építési telek legkisebb zöldfelülete tekintetében térnek el egymástól.

Építési övezeti előírások a módosítási területen	Jelenlegi állapot	Módosított állapot
Övezeti jel	Hull-1745	Gksz-1445
Beépítési mód	Telepszerű	Telepszerű
Kialakítható építési telek legkisebb területe	1100 m ²	500 m ²
Telek megengedett legnagyobb beépítettsége	40 %	40 %
Megengedett legnagyobb épületmagasság	7,2 m	7,2 m
Építési telek legkisebb zöldfelülete	40 %	25 %

A kereskedelmi és szolgáltató területen elhelyezhető funkciókkal összhangban van a telephely használata (szállítmányozás). A HÉSZ a következő előírást tartalmazza:

„17. § [Kereskedelmi szolgáltató övezet (Gksz) részletes előírásai] (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.”

A fenti előírásnak a telephely megfelel, mivel a felsorolt környezetvédelmi hatások a tevékenység során nem keletkeznek. A HÉSZ normaszöveg nem változik meg.

2. sorszámú ügy módosítási területe

A Szentesi úti közlekedési csomópont tervezett kibővítése miatt a csomópontot övező Lf lakóterület és Vi intézményterület érintett részei KÖu3 közlekedési övezetbe, és lakóutca célú közterületbe kerülnek át.

Korrigálja a módosítás az úttengelyek jelölését és kiigazítja a kerékpárút nyomvonalát.

3. sorszámú ügy módosítási területe

A jelenleg eltérő rendeltetések helyébe egységesen a Gá jelű általános gazdasági terület kategória lép. Az új kategória, amely eddig nem szerepelt Orosháza Településrendezési eszközeiben, a szolgáltató és kereskedelmi funkciók mellett a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari tevékenység befogadására egyaránt alkalmas. Magasabb beépítettségi értéket lehet megállapítani, mint az eddigi besorolások esetében.

A Gá általános gazdasági övezet szabályait a HÉSZ-ben meg kell állapítani. A rendeletbe önálló szakaszként kerül be ez az új elem a következő előírásokkal: „Az övezet gazdasági célú felhasználására az országos előírások érvényesítendők, hulladékgazdálkodási tevékenység esetén a hatályos jogszabályokban definiált, számításokkal igazolt hatásterülete nem terjedhet túl az övezet határán”.

A módosítási helyszínen telkeinek jelenlegi és tervezett övezeti előírásai a szabályozási tervben a következők szerint alakulnak:

Hrsz: 820/1	Jelenlegi állapot	Módosított állapot
Övezeti jel	Gip-0956	GÁ-007*0
Beépítési mód	Kialakult	Kialakult
Kialakítható építési telek legkisebb területe	4000 m ²	Kialakult, adottságoktól
függő		
Telek megengedett legnagyobb beépítettsége	50 %	70 %
Megengedett legnagyobb épületmagasság	5,0**–8,5 m	Kialakult adottságokhoz
		illeszkedve

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

Hrsz: 820/2	Jelenlegi állapot	Módosított állapot
Övezeti jel	Gks-0080	GÁ-007*0
Beépítési mód	Kialakult	Kialakult
Kialakítható építési telek legkisebb területe	Kialakult adottságoktól függő	Kialakult adottságoktól
függő		
Telek megengedett legnagyobb beépítettsége	60 %	70 %
Megengedett legnagyobb épületmagasság	Kialakult adottságokhoz illeszkedve	Kialakult adottságokhoz
illeszkedve		

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

A telekalakításra vonatkozó „kialakult, adottságoktól függő” minimális telekterület megfelelő rugalmasságot biztosít a telephely egyes részeinek önálló helyrajzi szám alatti elkülönítésére, vagy az összevonásra. Az épületmagasság az új előírások szerint a „kialakult adottságokhoz illeszkedve” állapítható meg, lekövetve a változatos építési igényeket (ipari- és raktártechnológia, szociális- és irodai funkciók, kereskedelmi egységek).

4. sorszámú ügy módosítási területe

Az ügyben érintett keskeny területsáv a jövőben nem lesz szabályozási vonallal leválasztva a telek területéből, hanem előkert vonallá válik. A távlati útfejlesztést a változás nem akadályozza meg, mivel az előkertben nem lehet épületet elhelyezni. Építési övezeti előírások a módosítási területen változatlanok maradnak:

	<i>Jelenlegi állapot, nem változik</i>
Övezeti jel	Gip-0956
Beépítési mód	Kialakult
Kialakítható építési telek legkisebb területe	4000 m ²
Telek megengedett legnagyobb beépítettsége	50 %
Megengedett legnagyobb épületmagasság	5,0**–8,5 m

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

A településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt Partnerségi véleményezésnek kellett alávetni. A tervezés társadalmi egyeztetésének kereteit biztosító Partnerség rendjét az Orosháza város településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 19/2017. (VII. 3.) önkormányzati rendelet állapította meg. A módosítás tervének véleményezésére írásban és elektronikus levélben nyújtott lehetőséget Orosháza Város, amely felhívás 2021. október 7. napján meghirdetésre (<https://www.oroehaza.hu/oroehaza-hesz-modositas-2021/>) került, és 2021. október 15-én éjféltől véget ért. Lakossági fórumra a kialakult járványhelyzet miatt nem került sor. Az egyeztetést Jegyzőkönyv zárta le, melynek

értelmében nem maradt eltérő vélemény és a módosítás záró véleményezési szakaszba került.

A Képviselő-testület a 47/2021. (VIII.9.) K.t. határozatában, a 62/2021. (IX.23.) K.t. határozatában, a 63/2021. (IX.23.) K.t. határozatában, és Orosháza Város Polgármestere a 78/2021. (IV.28.) Polgármesteri határozatában kapott felhatalmazásával polgármesteri hatáskörben a véleményezés lezárása megtörtént és bekérésre került az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei Kormányhivatal záró szakmai véleménye. Az állami főépítész a vonatkozó jogszabálynak megfelelően egyeztető tárgyalást hívott össze. Eltérő észrevételek nem érkeztek, ezért az állami főépítész 2021. november 22. napján kiadott záró véleményében a módosítás jóváhagyásához hozzájárult. Levelének másolata jelen előterjesztés mellékletét képezi.

Környezeti vizsgálat kérdése:

A Településrendezési Terv részleges módosítása figyelembe veszi az időközben bekövetkezett jogszabályi módosításokat, az országos és megyei tervben történő változásokat és a település fejlesztési koncepciójának változásait. A tervezett változtatások lokálisan az adott települési környezetben a megengedett mértékű, kockázatok nélküli környezetterhelésekkel valósíthatók meg és tarthatók fenn. A szerkezeti tervet érintő módosítások csak lokálisan kisebb területi egységeket érintenek. Jellegüknél fogva nem változtatják meg a település tájszerkezetét, zöldfelületeinek rendszerét. Új beépítésre szánt terület nem keletkezik. Levegővédelmi, vízvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontból összességében a tervezett változtatások az eredeti tervhez képest a település egészére nézve értékelhető változást nem eredményeznek. Amennyiben a módosítási területeken tervezett létesítmény(ek) és/vagy tevékenységek a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet hatálya alá tartoznak akkor az építés hatósági, illetve egyéb hatósági eljárás, csak a környezetvédelmi hatósági eljárás lefolytatása után indítható el. A környezetvédelmi szabályozás tekintetében a mindenkor aktuális országos jogszabályi előírásokat és a hatályos Településrendezési eszközök előírásait kell alkalmazni.

Örökségvédelem

Az örökségvédelmi térképi adatokat a jelenleg hatályos tervlapok a 2020. szeptemberi országos örökségvédelmi nyilvántartásnak megfelelően tartalmazzák. Az önkormányzat a Békés Megyei Kormányhivatal Építési és Örökségvédelmi Főosztálytól kért és kapott adatszolgáltatást. Az adatszolgáltatás EOY-helyes rajzokat és táblázatokat tartalmazott.

Régészeti lelőhelyek: Az országos nyilvántartás szerint csak a 2. számú módosítási területet (Gyopáros közlekedési csomópont) érinti régészeti lelőhely, de sem itt, sem a többi ügyben nem keletkezik új beépítésre szánt terület. A rendeltetés-változással járó módosítási helyszínekre vonatkozóan jelen eljárás keretében Liska András régész örökségvédelmi hatástanulmányt készített.

Építészeti értékvédelem: Az országos nyilvántartás szerint a módosítási területeken nincs műemlék. Helyi védett, vagy örökségvédelmi értéket hordozó épület sem található a helyszíneken. Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2017. decemberben megalkotta a településkép védelméről szóló 30/2017. (XII.21.) rendeletet (TKR). A rendelet 1. melléklete közli a helyi védelem alá vont épületek listáját. A Településrendezési eszközök jogszabályban előírt jelmagyarázata értelmében fel kell tüntetni a más jogszabály (jelen esetben a TKR) által megállapított védelmet. A jelenleg hatályos tervlapokon a rendeletnek megfelelő ábrázolás szerepel.

Összefoglalás:

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 6/2016. (I.29.) K. t. határozatával fogadta el a város Hosszútávlatú Településfejlesztési Konceptióját (HTK), amely célul tűzte ki a gazdaságfejlődést. Az 1., 3. és 4. módosítási ügghöz kapcsolódik a HTK 3.2.3. pontjában megfogalmazott rész cél: „A város ipara újabb vállalkozásokkal bővül. A meglévő vállalkozások jobban fejlődnek az üzleti szolgáltatások fejlődésének köszönhetően”. A Koncsek Trans Kft., a Pannon Fine Food Kft. és a Merian Foods Kft. által kezdeményezett ügyekben a módosítás az iparfejlesztés megvalósítását szolgálja.

A 2. ügy szintén összhangban van a városfejlesztési rész célokkal, a HTK 3.2.6 pontja a belső közlekedési hálózatok racionalizálására törekszik, a biztonság és a városrészek közötti kapcsolat-javítás jegyében. A Szentesi úti csomópont fejlesztése hozzájárul a rész cél megvalósulásához.

Orosháza Város Önkormányzata előzetes támogatásáról biztosította a módosítást a 78/2021. (IV.28.) Polgármesteri és a 47/2021. (VIII.9.) K.t., 62/2021. (IX.23.) K.t., valamint 63/2021. (IX.23.) K.t. Képviselő-testületi határozatokban.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 43. § (1) bekezdése értelmében a településrendezési eszköz legkorábban a tárgyalásos eljárás és az állami főépítési eljárás esetén az elfogadást követő napon lép hatályba.

A Szabályozási terv a tervező <http://ujleptekbt.hu/> honlapján elektronikusan megtalálható.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy fogadja el a módosítást. A Településszerkezeti tervet határozattal, a HÉSZ-módosítást rendeleti formában hagyhatja jóvá a Képviselő-testület.

Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete a határozat melléklete szerint módosítja a 69/2017. (III.31.) K.t. számú határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervet.

Végrehajtásért felelős:

- Dávid Zoltán polgármester a módosított szerkezeti terv megvalósításáért;
- Novák Péter főépítész városi főépítész a szerkezeti terv megvalósításával kapcsolatos szakmai munka koordinálásáért.

Határidő: értelem szerint

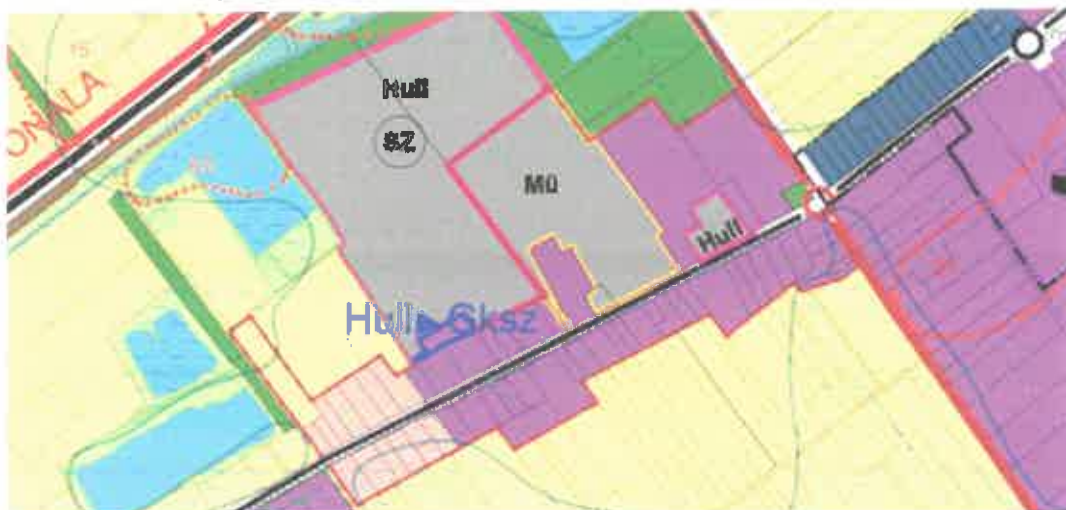
Orosháza Város Önkormányzata K.t. határozatának melléklete:

Településszerkezeti terv módosítás leírása

(Megjegyzés: a szerkezeti tervi ábrákon sraffozás és betűjelek mutatják a rendeltetésváltozás helyét és tartalmát. Ezek a jelölések a jóváhagyott egységes szerkezetű tervlapon már nem fognak szerepelni)

1. A Koncsek Trans Kft. 11312/4/10 helyrajzi számú telkén működő, Gksz kereskedelmi szolgáltató területbe tartozó telephelye 2356 m² területtel bővül. A bővítési terület a 0414/2 hrsz.-ú telekből kerül leválasztásra, amely jelenleg Hull jelű különleges hulladékkezelő, -lerakó terület besorolású.

Módosított Településszerkezeti terv részlete – Vásárhelyi út



Indoklás: A telephely fejlesztését tervezi a tulajdonos, a terület csak észak felé bővíthető. Az önkormányzati tulajdonú Hull jelű területből leválasztandó rész csekély kiterjedésű és jelenleg sincs hulladéklerakásra használva, értékesítése nem veszélyezteti a hulladékgazdálkodást.

2. Szentesi út – Gyopárosi út – Kristály utca tervezett csomópont bővülő közútjai és azok közvetlen tartozékai KÖu jelű közúti közlekedési területbe kerülnek (0,2 hektár Lf jelű falusias lakóterületből, 0,2 hektár VI jelű intézményterületből).

Módosított Településszerkezeti terv részlete – Gyopáros belterület D-i része



Indoklás: a Magyar Közút Nonprofit Zrt. az Orosháza 4406 jelű út csomópontjának átépítését tervezi a Vakondok '97 Tervező Iroda Kft. közlekedés-fejlesztési tervai szerint. A terv a közlekedési terület növekedésével számol, ehhez a Településrendezési eszközöket módosítani kell.

3. A vasúti pályaudvarhoz kapcsolódó élelmiszeripari Üzem 820/1 és 820/2 helyrajzi számú telkei (összesen 2,0 hektár) átkerül GÁ jelű általános gazdasági területbe (jelenlegi besorolás: 0,2 hektár Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató terület, 1,8 hektár Gép jelű iparterület).

Módosított Településszerkezeti terv részlete – Gyopáros belterület D-i része



Indoklás: A Pannon Fine Food Feldolgozó és Kereskedelmi Kft. telkeinek egységes területfelhasználási besorolását és a megengedett beépítettségi mérték növelését kérte, mert a jelenlegi előírások mellett fejlesztéseit nem tudja megvalósítani.

4. A Gá jelű általános gazdasági terület bekerül a szerkezeti terv
jelmagyarázatába.

Településszerkezeti terv jelmagyarázatának kiegészítése

3.3 Általános gazdasági

Orosháza, 2021. december 16.



Dr. Burai Mihály
jegyző



BÉKÉS MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Előterjesztés
melléklete

Ügyiratszám: BE/12/99-19/2021 Tárgy: Orosháza Város településrendezési eszközeinek módosítása iránti tárgyalásos eljárásban záró szakmai vélemény (4 kiemelt fejlesztési területen)

Ügyintéző: Laurinyeczné Gebei Hiv. szám: TK/9-19/2021.
Hella

Telefon: 66/622-067

Dávid Zoltán részére
polgármester

Orosháza Város Önkormányzata

Orosháza
Szabadság tér 4-6.
5900

Tisztelt Polgármester Úr!

Orosháza Város településrendezési eszközök módosításának tárgyalásos eljárással folytatott véleményezési eljárásában érkezett 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: *Eljr.*) 42. §-ában foglaltak szerint áttekintettem és a záró szakmai véleményemet – az arra nyitva álló határidőn belül – az alábbiakban közlöm.

A településrendezési eszköz módosítás tárgya:

A településrendezési eszköz módosítás tárgya:

1. Orosháza, külterület 0414/2 hrsz-ú, Vásárhelyi út menti jelenleg Hull jelű különleges beépítésre szánt területen fekvő hulladékkezelő, -lerakó, a 11312/4 hrsz-ú telekkel határos 2356 m² területrésznének Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolása. (Koncsek Trans Kft. ügye)
2. Szentesi út – Gyopárosi út – Kristály utca tervezett csomópontja kialakításához az út és tartozékainak területbiztosítása érdekében a jelenleg falusias lakóterület és intézményi vegyes terület KÖu jelű közúti közlekedési területbe sorolása.
3. Az Orosháza, belterület 820/1 és 820/2 hrsz-ú, (a vasútállomás melletti üzemi terület) jelenlegi Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató és Gip jelű iparterület Gá jelű általános gazdasági területbe sorolása. (Pannon Fine Food Kft. ügye)
4. A MERIAN Foods Kft. Szarvasi utca 16. szám alatti 4983 hrsz-ú telephelyén jelölt szabályozási vonal törlése történik, az előkert kijelölése mellett építési határvonal meghatározásával.

Előzmények:

A tárgyi településrendezési eszközök módosításáról és az érintett terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról Orosháza Város Polgármestere a 78/2021. (IV.28.) számú polgármesteri, Orosháza Város Önkormányzata a 47/2021. (VIII.9.) számú, a 62/2021. (IX.23.) számú és a 63/2021. (IX.23.) számú képviselő-testületi határozatával döntött.

A településrendezési eszközök módosítása az Eljr. 32. § (6) bekezdés a), c) pontjai alapján tárgyalásos eljárásban történik, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15. napján hatályos településrendezési követelményeinek és lelmagyarázatának alkalmazásával.

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 19/2017. (VII.3.) számú önkormányzati rendelet szerinti partnerségi egyeztetés megtörtént, melynek lezárása az önkormányzati rendeletnek megfelelően 2021. október 22. napján készült Jegyzőkönyvvel történt.

A 2021. november 18. napjára összehívott egyeztető tárgyalásra az Eljr. 42. § (4) bekezdés alapján meghívott érdekeltek – a tárgyalásról készített jegyzőkönyv szerint – észrevételt tettek.

A tárgyaláson véleményeltérés nem maradt fenn.

Záró szakmai vélemény:

A végső szakmai véleményezésre megküldött iratanyag tartalma:

Az Új-Lépték Tervező Iroda Bt., képv: Balogh Tünde által 2021.októberben készített „Orosháza Településrendezési Eszközök 2021. évi részleges módosítása négy kiemelt fejlesztési területen” elnevezésű végső véleményezési szakaszhoz kapcsolódó dokumentáció és mellékletei.

A rendelkezésemre álló információk alapján megállapítható, hogy a településrendezési eszközök módosításának egyeztetése az Eljr. szerint megtörtént.

A településrendezési eszközök módosításának jóváhagyása jogszerűen megtehető, a tárgyi dokumentáció képviselő-testület elé terjesztése ellen kifogást nem emelek.

Az eljárás lezárásával kapcsolatosan az alábbiakra kívánom a figyelmet felhívni:

- Az Eljr. 33. § (1) bekezdése szerint a településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat egyszerre történő készítése esetén, a településszerkezeti terv elfogadásáról szóló döntés meg kell előzze a helyi építési szabályzat elfogadását.
- Az Eljr. 43. § (1) bekezdése alapján a településrendezési eszköz tárgyalásos eljárás esetén legkorábban az elfogadást követő napon lép hatályba.
- Az Eljr. 43. § (2) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdés szerinti nyilvánosságáról, továbbá az elfogadott településrendezési eszközt vagy módosítását az elfogadást követő 15 napon belül rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi, megküldi az Eljr. 43. § (2) bekezdés b) pontja szerint vagy az Eljr. (2) bekezdés c) pontja szerint megküldés helyett a jegyzőkönyvvel együtt, mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi.
- Kérem, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz egy példányát az Eljr. 43. § (2) bekezdés szerint irattári elhelyezésre irodánk részére eljuttatni szíveskedjen 1 pld eredeti léptékű papírlapon (jóváhagyott munkarészek) és 1 pld. digitális adathordozón, mely tartalmazza a településszerkezeti tervet és helyi építési szabályzatot a módosításokkal egységes szerkezetben.

- Felhívom továbbá a figyelmét arra, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdésének e) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és termellékeket az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ (1111 Budapest, Budafoki út 59.) részére ingyenesen átadni illetve megküldeni.
- Felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az, más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Továbbá kérem, hogy mind a belterületi és külterületi szabályozási tervlapokat, mind pedig a helyi építési szabályzatot egységbe szerkesztve – a jelenlegi változással együtt – szükséges az www.njt.hu honlapjára feltölteni, ahol is a mindenkori hatályos szabályozási mellékletek kelljenek, hogy szerepeljenek.

Véleményemet az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdés valamint a főépítészli tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésének és 7. § h) pontjában kapott felhatalmazás alapján adtam ki.

Békéscsaba, 2021. november 22.

Tisztelettel:

Dr. Takács Árpád
kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Gömöri Beatrix
állami főépítész

Erről értesül:

Elektronikus úton:

1. Orosháza Város Önkormányzata 5900 Orosháza, Szabadság tér 4-8. (KÉR azonosító: ÖNK BÉM 5900, KRID:459269978) a következő melléklettel: BE/12/89-18/2021. számú jegyzőkönyv és mellékletai
2. Irattár

INDOKOLÁS

**Orosháza Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../... (.....) önkormányzati rendeletéhez**

**Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
9/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III. 31.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) alapvető célja, hogy kiegészítse az OTÉK országos előírásait a helyi adottságokon és szándékokon nyugvó sajátos előírásokkal.

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 6/2016. (I.29.) K.t. határozatával fogadta el a város Hosszútávlatú Településfejlesztési Konceptióját (HTK), amely célul tűzte ki a gazdaságfejlődést. A módosítás magában foglalja a Koncsek Trans Kft. telephelye kismértékben történő bővülését; a Szentesi út gyopárosi szakaszán a vasúti átjárót és négyágú közúti kereszteződést magában foglaló csomópont átépül, amelyhez a közlekedési terület bővítése szükséges; a Pannon Fine Food Kft. üzemében módosul az övezeti besorolás, hogy az üzem telkei egységes övezeti besorolást nyerjenek, és növelni lehessen a beépítési intenzitást; a Szarvasi út vonalában tervezett közúti vasúti aluljáró helybiztosítása a közterület leválasztása helyett előkert kijelöléssel fog történni. A Koncsek Trans Kft., a Pannon Food Fine Kft, és a Merian Foods Kft módosítási ügyhöz kapcsolódik a HTK 3.2.3. pontjában megfogalmazott rész cél: „A város ipara újabb vállalkozásokkal bővül. A meglévő vállalkozások jobban fejlődnek az üzleti szolgáltatások fejlődésének köszönhetően”. A Koncsek Trans Kft., a Pannon Fine Food Kft. és a Merian Foods Kft. által kezdeményezett ügyekben a módosítás az iparfejlesztés megvalósítását szolgálja. A Szentesi úti csomópont felújításához kapcsolódó ügy szintén összhangban van a városfejlesztési rész célokkal, a HTK 3.2.6 pontja a belső közlekedési hálózatok racionalizálására törekszik, a biztonság és a városrészek közötti kapcsolat-javítás jegyében. A Szentesi úti csomópont fejlesztése hozzájárul a rész cél megvalósulásához.

A módosítások nem hoznak létre új beépítésre szánt területet, összességében csökken annak kiterjedése. A településszerkezeti tervet csak a Koncsek Trans Kft, Szentesi úti csomópont, valamint a Pannon Fine Food Kft ügye érinti: a Koncsek Trans Kft. és a Pannon Fine Food Kft ügyében a jelenleg is beépítésre szánt területek felhasználási kategóriája változik meg, a Szentesi úti csomópont ügyében pedig a közúti-vasúti csomópont rendezése kapcsán a közlekedési terület növekszik a beépítésre szánt területek rovására.

Részletes indoklás:

A rendelettervezet 1. §-ához: Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet 18. alcímének módosításáról szóló rendelkezést tartalmazza.

A rendelettervezet 2. §-ához: Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdésének módosításáról szóló rendelkezést tartalmazza

A rendelettervezet 3. §-ához: A HÉSZ 1-3. mellékleteinek módosítását tartalmazza.

A rendelettervezet 4. §-ához: A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (1) bekezdése értelmében a településrendezési eszköz legkorábban a tárgyalásos eljárás és az állami főépítési eljárás esetén az elfogadást követő napon lép hatályba.

A rendelettervezet 5. §-ához: A rendeletmódosítás hatályba lépését szabályozza. Az új rendelkezéseket a hatályba lépéskor első fokon el nem bírált ügyekben is alkalmazni lehet, amennyiben azok az építető számára kedvezőbbek.

Előzetes hatásvizsgálat:

1. Várható társadalmi hatások
A rendelet társadalmi egyeztetése az Orosháza Város településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 19/2017. (VII. 3.) önkormányzati rendelet szerint zajlott le, a lakosság tájékoztatása és észrevételeinek figyelembe vétele biztosított volt. Eltérő vélemény nem fogalmazódott meg.
2. Várható gazdasági, költségvetési hatások
A rendelkezések gazdasági hatásai előnyösek, mivel elhárítják az akadályt gazdaságfejlesztési programok elől.
3. Várható környezeti hatások
A Településrendezési Terv részleges módosítása figyelembe veszi az időközben bekövetkezett jogszabályi módosításokat, az országos és megyei tervben történő változásokat és a település fejlesztési koncepciójának változásait. A tervezett változtatások lokálisan az adott települési környezetben a megengedett mértékű, kockázatok nélküli környezetterhelésekkel valósíthatók meg és tarthatók fenn. A szerkezeti tervet érintő módosítások csak lokálisan kisebb területi egységeket érintenek. Jellegüknél fogva nem változtatják meg a település tájszerkezetét, zöldfelületeinek rendszerét. Új beépítésre szánt terület nem keletkezik. Levegővédelmi, vízvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontból összességében a tervezett változtatások az eredeti tervhez képest a település egészére nézve értékelhető változást nem eredményeznek. Amennyiben a módosítási területeken tervezett létesítmény(ek) és/vagy tevékenységek a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet hatálya alá tartoznak akkor az építés hatósági, illetve egyéb hatósági eljárás, csak a környezetvédelmi hatósági eljárás lefolytatása után indítható el. A környezetvédelmi szabályozás tekintetében a mindenkor aktuális országos jogszabályi előírásokat és a hatályos Településrendezési eszközök előírásait kell alkalmazni.

4. Rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai
A feltételeket a módosítás nem változtatja meg, nem ró plusz terheket az önkormányzatra.
5. Rendeletalkotás szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei
A módosítás elmaradása megnehezítené a beruházások megvalósítását, ami távlatban más hátrányos hatásokat is előidézhetne.
6. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek
A feltételeket a módosítás nem változtatja meg, nem ró plusz terheket az önkormányzatra.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. §-a alapján a jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, mely indokolás nyilvánosságát jogszabályban meghatározottak szerint kell biztosítani.

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2020. (III. 13.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 20. §-a értelmében - az IM rendelet 21. §-a szerinti kivételek alkalmazásán kívül - az adott jogszabály tervezetéhez tartozó indokolást közzé kell tenni a Nemzeti Jogszabálytárban.

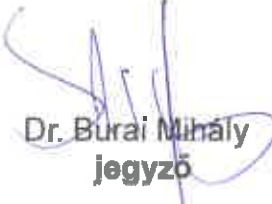
A központi költségvetésről szóló törvény, annak módosítása és a központi költségvetés végrehajtásáról szóló törvény tervezetéhez tartozó indokolást nem kell közzétenni.

Az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó indokolást - a jogszabály előkészítőjének az indokolásban kifejtett, erre vonatkozó álláspontja alapján - nem kell közzétenni, ha a jogszabály

- a) jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása nem kimutatható, illetve
- b) technikai vagy végrehajtási jellegű.

Tekintettel a módosításokkal érintett területeken megvalósuló beruházások közösségi hatására a rendeletmódosításnak jelentős gazdasági, környezeti hatása vannak, melyre tekintettel jelen önkormányzati módosító rendelet vonatkozásában **szükségesnek tartom a kihirdetésre kerülő önkormányzati rendelethez csatolt indokolásnak a Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételét.**

Orosháza, 2021. december 16.


Dr. Burai Mihály
jegyző

Orosháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 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 13. § (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 Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály; Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság; Csongrád-Csanád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Békés Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Országos Vízügyi Főigazgatóság; Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság; Békés Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Békés Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály; Békés Megyei Kormányhivatal Építéstügyi és Örökségvédelmi Főosztály; Békés Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály; Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály; Nemzeti Földügyi Központ; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala; Békés Megyei Önkormányzat véleményének kikérésével, továbbá az Orosháza Város településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2017.(III.30.) önkormányzati rendelet szerint a társadalmi egyeztetésbe bevont Partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1. §

Az Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 9/2017 (III.31.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE a következő alcímmel egészül ki:

„18/A. Általános gazdasági övezet (Gá) részletes előírásai

18/A. §

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

2. §

Az Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 9/2017 (III.31.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE 19. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az üdülőövezetekben

a) kemping nem helyezhető el,

b) meglévő lakóépület szintterületének növelése csak üdülési célra megengedett.”

3. §

(1) Az Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 9/2017 (III.31.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) Az Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 9/2017 (III.31.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) Az Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 9/2017 (III.31.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE 3. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

5. §

Ennek a rendeletnek a rendelkezéseit alkalmazni kell a hatályba lépéskor első fokon el nem bírált ügyekben is, amennyiben azok az építtető számára kedvezőbbek.

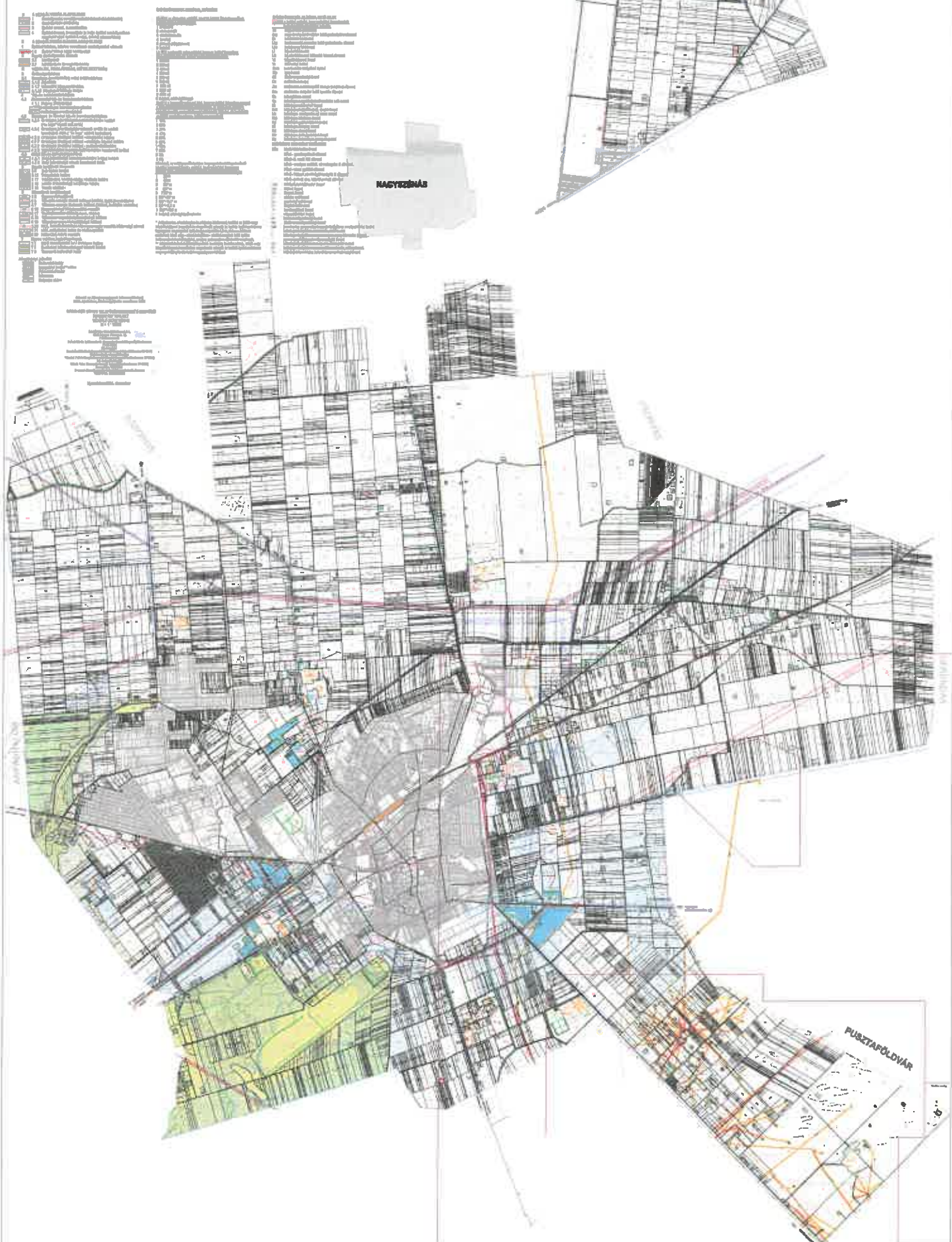
Orosháza, 2021. december 21.

(Dávid Zoltán)
polgármester

(Dr. Burai Mihály)
jegyző

Kihirdetve:..... napján

(Dr. Burai Mihály)
jegyző



3. melléklet

Szabályozási tervek lemagyarázata

1. Övezeti kódjelek

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK JELEKÓDJA, BETŰ JELEK

Lk-1234 a betűket 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
Lks	kertvárosias lakóövezet
Lf	falusias lakóövezet
Lfk	faluusias lakóövezet külterületi fekvésű alövezet
Vt	településközpont (vegyes) övezet
Vi	intézményi (vegyes) övezet
Gkaz	kereskedelmi szolgáltató övezet
Glp	ipari övezet
Gá	általános gazdasági övezet
Gú	üdülőházas övezet
Guf	üdülőházas övezeten belüli intenzív beépítésű alövezet
Gde	üdülőházas övezeten belüli speciális alövezet
Oh	kétféle házas övezet
Sp	különleges nagy kiterjedésű sportolási célú övezet
KEen	különleges kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaszforások hasznosításának céljára szolgáló övezet
Hut	különleges hulladékkezelő, -lerakó övezet
Mü	különleges mezőgazdasági üzemi övezet
Küi	különleges közüzemi övezet
Kgi	különleges gazdasági lakó övezet
Kip	különleges tudományos ipari park övezet
Kc	különleges kemping övezet
Kat	különleges strand övezet
Nk	különleges növénykert övezet
Kör	különleges önkormányzati övezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖu	közfutó közlekedési övezet
KÖu1	- gyorsforgalmi út alövezet
KÖu2	- országos másodrendű főút alövezet
KÖu3	- országos mellékút, városi forgalmi út alövezet
KÖu4	- városi gyűjtőút alövezet
KÖu5	- helyi közlekedési közlekedési út alövezet
KÖu6	- parkoló út, közúti parkoló alövezet
KÖu7	- közfutó közlekedési övezet
KÖu8	- közpark övezet
Zp	közpark övezet
Ev	védett erdőövezet
Eg	gazdasági erdőövezet
Ek	közfutó erdőövezet
Tk	természetvédelmi övezet
V	vízgyűjtőterületi övezet
Kk	kertészeti övezet
Ka	általános mezőgazdasági övezet
Kai	természetes gyepek sajátos használatú általános mezőgazdasági övezet
T*	különleges beépítésre nem szánt területi övezet
B	nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló övezet
Kb	különleges beépítésre nem szánt területi övezet
Ki	különleges beépítésre nem szánt területi övezet, sötét övezet

ALAPTÉRKÉPI JELEK

—	Igazgatási terület határa
—	Önkormányzati határ
—	Földrészlet határ
—	Épület
—	Házszám
—	Helyrajzi szám

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK JELEKÓDJA, SZÁMJELE

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

1	telepzszerű
2	szabadonálló
3	oldalhatáron álló
4	beszállított
5	zártkörű (főleg zártkörű)
6	kilakult

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

1	200 m ²
2	300 m ²
3	400 m ²
4	500 m ²
5	700 m ²
6	900 m ²
7	1100 m ²
8	2000 m ²
9	4000 m ²

0 kilakult, adottságtól függ

Lk-1234 a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség, az előírt érték zártkörű beépítés esetén, a sarokterületen az előírt érték 10%-kal, de legfeljebb az ÖTEK szerinti maximum értékig megemeltetve

1	10%
2	20%
3	30%
4	40%
5	50%
6	60%
7	70%
8	80%
9	90%

0 kilakult, 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. 7,2 m
6	5,0 m - 8,5 m
7	8,0 m - 11,0 m
8	8,5 m - 13,5 m
9	10,0 m - 16,0 m

0 kilakult adottságtól függően

* A kisvárosias, a kertvárosias és a falusias lakóövezet, továbbá az üdülő- vagy településközpont övezet területén megvalósuló második és további épület esetében a legnagyobb megengedett épületmagasság értéke 4,5 m, kivéve a felépítéshez csatlakozó kőút vagy - ennek hiányában - a felépítés magánút felől építési határvonalra telepített épületet, amelyre az övezetben előírt érték vonatkozik.

** telepzszerű és kilakult beépítési módú övezetben, továbbá a lakó-, üdülő- vagy településközpont övezet területén 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 telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek
	1.6 Építési telken belül 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
	 Különleges természetmegőrzési
	 Különleges madárvédelmi
	4.2 Országos és térségi táj- és természetvédelem
	4.2.3 Országos jelentőségű természetvédelmi terület ("ex lege" védett szikes tó)
	4.2.4 Országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték ("ex lege" védett kunhalom)
	4.2.6 Országos ökológiai hálózat - magterület 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
	4.3 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 Közuti érdekeltségű területsáv határa
	5.19 Vasúti védősáv
	6 Közművek korlátozásai
	6.2 Szennyvíztisztítómű
	6.5 Villamos energia átviteli hálózat (400kV, 2x35,0m védősáv)
	6.7 Villamos energia főelosztó hálózat (120kV, 2x19,0m védősáv)
	6.10 Nagynyomású földgázszállító-vezeték
	6.17 Transzformátor-állomás neve, száma
	6.18 Villamosenergia középvezetési hálózat
	6.19 Villamosenergia kisfeszültségű hálózat
	6.20 MOL termékevezeték és villamosenergia vezeték biztonsági sávval
	6.21 MOL mélyfúrású kutak és védővezetők
	6.22 Közfürdői 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	
	Szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele (a helyi építési szabályzatban meghatározott építési övezet, övezet azonosítása)
B 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
	1.8 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 (aszintbeni, külön szintű)
	2.10 Közúti vasúti aluljáró
C VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG	
3 Örökségvédelem	
3.1 Országos (nemzetközi) művi értékvédelem	
	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 művi értékvédelem	
	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	
	4.2.3 Országos jelentőségű természetvédelmi terület ('ex lege' védett azíkes tó)
	4.2.4 Országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték ('ex lege' védett kunhalom)
	4.2.7 Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa
	4.2.8 Országos ökológiai hálózat - puffertérület határa
	4.2.9 Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő 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, védőávolság, védőszáv határa
	5.18 Közúti érdekeltségű terület határa
	5.19 Vasúti védőszáv
6 Közművek korlátozása	
	6.1 Szennyvízátvezető
	6.7 Villamosenergia főelosztó hálózat (120kV)
	6.10 Nagynyomású földgázszállító-vezeték (>25 bar)
	6.17 Transzformátor-állomás, neve, száma
	6.18 Villamosenergia középvezetési hálózat
	6.19 Villamosenergia középvezetési hálózat
	6.22 Költérületi ivóvíz vezeték
7 Egyes sajátos jogintézmények	
	7.1 Érvényes szabályozás határa
	7.6 Elővásárlási joggal érintett terület határa
	7.8 Beépítési kötelezettséggel érintett terület határa
	7.8 Beépítési kötelezettséggel érintett terület
	7.9 Tervezett belterületi határ
	7.10 Gyógyhely tervezett határa
	7.11 Gyógyhely tervezett védőávolsága

