

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

2.)

**Tárgy:** Orosháza Város Településszerkezeti Terve, Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve módosítására vonatkozó változtatási szándék elfogadásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A szerkezeti tervet 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. A terv 2020-ban részlegesen megújult. A településrendezési eszközök az állandóan változó társadalmi és gazdasági igényeknek megfelelően kerülhetnek, kerülnek módosításra.

Jelen előterjesztés időszerűvé vált módosítás elfogadására tesz javaslatot, még a településrendezési tervezési megbízás előtt. Az aktuális településfejlesztési döntési javaslatokat az alábbiakban ismertetem:

Az Orosházi Evangélikus Egyházközség (5900 Orosháza, Thék Endre u. 2.) a tulajdonában lévő 5900 Orosháza, Hajnal utca 7 2962/3 hrsz alatti ingatlanon „Hajnal Óvoda” meglévő épület felhasználásával és annak bővítésével, korszerűsítésével, felújításával történő férőhely bővítést tervezi, esélyegyenlőségének növelése érdekében, a „Hajnal Óvoda felújítás 2022 Projekt” című és TOP-1.4.1-16-BS1-2021-00047 azonosító számú uniós projektet keretében.

Jelenleg az ingatlan a Vt-2633 településközponti vegyes övezetbe tartozik, amelyekre az alábbi beépítési szabályok vonatkoznak:

2 = szabadonálló beépítési mód

6 = 900 m<sup>2</sup> legkisebb teleknagyság

3 = 30% max. beépítettség, 40 % legkisebb zöldfelületi fedettség

3 = 5,0 m megengedett legnagyobb épületmagasság

A 1977-ben épült óvoda épület jelenleg sem felel meg a beépítési követelményeknek, mert az épület jelenlegi építménymagassága is átlépi (6,57 m) a megengedett 5,0 métert.

Az óvoda épület tervezett bővítésével, a tervezett épületmagasság: 6,66 méterre változik.

**Kéri a Helyi Építési Szabályzat módosítását, az adott területen az épületmagasság 7,2 méterre történő módosítását.**

**A Szabályozási Terv módosításának folyamata:**

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szabályozza a településrendezési eszközök készítésének, módosításának, egyeztetésének és elfogadásának szabályait.

Ennek 32. §-a értelmében a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása lehet:

- a) teljes,
- b) egyszerűsített,

- c) tárgyalásos,
- d) állami főépítész eljárás.

A legegyszerűbb és leggyorsabb eljárás a fent felsorolt változtatási igényekre a tárgyalásos eljárás. Ezen jogszabályhely (6) bekezdése mondja ki, hogy a **településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása**

a) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó úgy tárgyat képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

b) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

**c) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.**

Tehát a Szabályozási Terv módosításának előfeltétele, hogy a Tisztelt Képviselő-testület határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánítsa a módosítással érintett területeket. 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 a beérkezett véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel - a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal -, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. 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 főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel. Az állami főépítész hatáskörében eljáró 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 főépítész hatáskörében eljáró 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.

#### **Környezeti vizsgálat kérdése:**

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 vizsgálat lebonyolítása költségekkel jár és előzetesen valószínűsíthető, hogy a szabályozási változások nem növelik meg a környezetterhelést, ezért javaslom, hogy

a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről Önkormányzatunk, mint a terv kidolgozója, előzetesen nemleges módon foglaljon állást. Amennyiben a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek a vizsgálat szükségességét jelzik, akkor ismét előterjesztem ezt a kérdést a Képviselő-testület felé.

### **Tervezési feladatok elvégzése:**

Orosháza Város jelenlegi Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének elfogadására és hatályba lépésére 2017. évben került sor, melynek tervezési feladatait a szegedi székhelyű ÚJ-LÉPTÉK Tervező Iroda Betéti Társaság (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 javaslom a fent részletezett Szabályozási Tervmódosítást érintő tervezési munkálatok ellátásával ugyanezen céget megbízni.

Az elfogadás menete: A folyamatban lévő ügyekkel együtt kezelve.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatásra és az alábbi határozati javaslatok meghozatalára:

### **Határozati javaslat**

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy

1. Orosháza Város Szabályozási Tervének módosítása soron kívül elindítandó az Orosháza, Hajnal utca 7. szám alatti, 2962/3 helyrajzi számú telekre vonatkozóan, az előírt maximális épületmagasság 5,0 méterről 7,20 méterre történő megnövelése céljából.
2. Az 1. pontban foglalt területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja;
3. A Szabályozási Tervmódosítás környezeti hatásának megítéléséhez az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását előzetesen nem tartja szükségesnek, de ha a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek részéről javaslat érkezik a vizsgálat lefolytatására, akkor ismét előterjesztendő a szükségesség kérdése;
4. A Szabályozási Terv soron kívüli módosítási eljárása során átruházza a döntési jogot a polgármesterre a beérkező partnerségi vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról;
5. A Szabályozási Terv módosítását érintő tervezési munkálatok elvégzésével az Új - Lépték Tervező Iroda Bt.-t (székhely: 6726 Szeged, Pécskai utca 15., adószám: 21625828-2-06, képviseli: Balogh Tünde üzletvezetésre jogosult tag) bízta meg.

### **Végrehajtásért felelős:**

- Dávid Zoltán polgármester a Szabályozási Tervmódosítás megvalósításáért, szükséges dokumentumok aláírásáért, a beérkező partnerségi vélemények értékeléséért;
- Dr. Burai Mihály jegyző a szükséges szerződések és a rendelettervezet előkészítéséért;

- Novák Péter városi főépítész a megvalósítással kapcsolatos szakmai munka koordinálásáért;
- Godár Andrea közgazdasági irodavezető a fedezet biztosításáért.

Határidő: értelem szerint



**Dávid Zoltán**  
polgármester