

Előterjesztés Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete ülésére

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

Tisztelt Képviselő-testület!

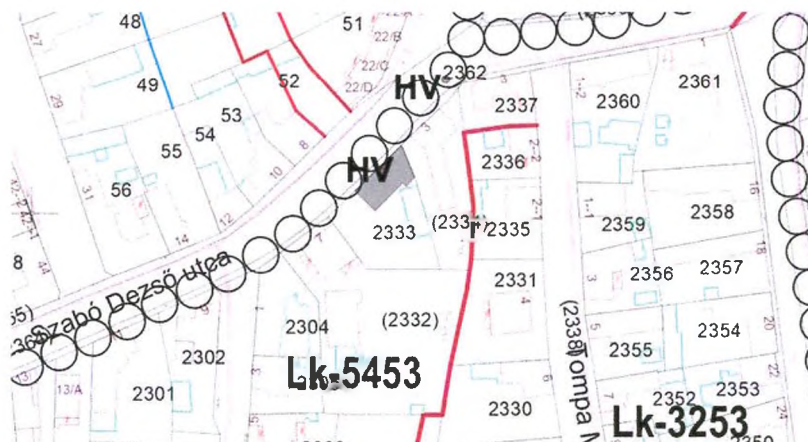
A szerkezeti tervet a 69/2017. (III.31.) K. t. határozattal fogadta el a Képviselő-testület. A Helyi Építési Szabályzatot a 9/2017. (III.31.) önkormányzati rendelet állapította meg. A terv 2021-ben részlegesen megújult. A településrendezési eszközök az állandóan változó társadalmi és gazdasági igényeknek megfelelően kerülhetnek, kerülnek módosításra.

Az Orosházi Evangélikus Egyházközség (5900 Orosháza, Thék Endre u. 2.) 2021. december havában kérelmet nyújtott be Orosháza Város Önkormányzatához 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 bővítésére, esélyegyenlőség növelése érdekében, a „Hajnal Óvoda felújítás 2022 Projekt” című és TOP-1.4.1-16-BS1-2021-00047 azonosító számú uniós projekt keretében. Ennek kapcsán egy módosítási eljárás van folyamatban Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 123/2021. (XII.21.) K.t. határozata alapján.

Jelen előterjesztés két további módosítás elindítására tesz javaslatot még a településrendezési tervezési megbízás előtt. A három ügy tervezése és véleményezése együtt zajlik majd. Az aktuális településfejlesztési döntési javaslatokat az alábbiakban ismertetem:

1. Iványi Építőmester Kft. (1. ügy)

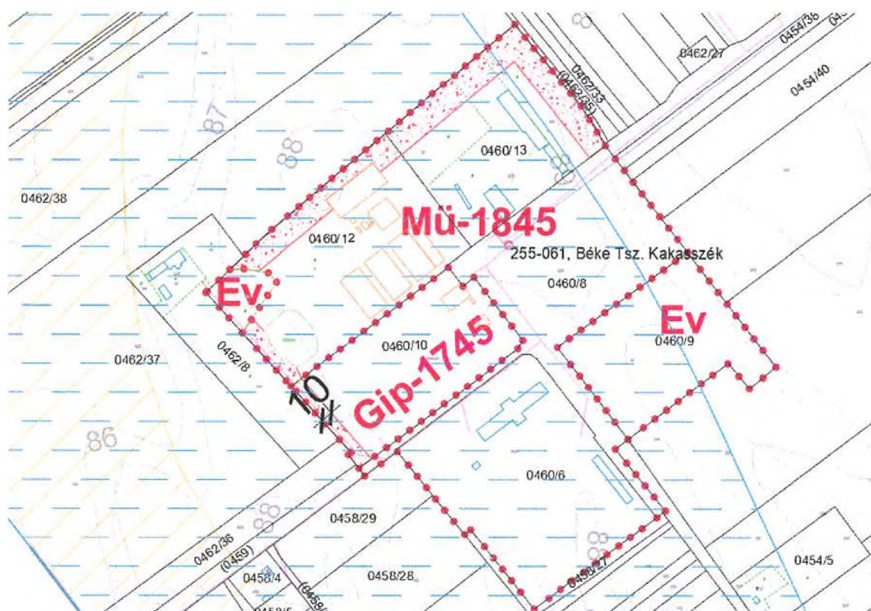
Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása az Iványi Építőmester Kft. Szabó Dezső utca 3 – 5. szám alatti területére vonatkozó épületmagassági előírások tekintetében. A módosítás célja, hogy a telkeken megemelkedjen a megengedett legnagyobb épületmagassági érték. Ehhez a Szabályozási tervet (Sz - 2) módosításnak kell alávetni.



2. Re-Glass Kft. (2. ügy)

Orosháza Város Településrendezési eszközeinek módosítása a Re-Glass Kft. 0460/10 helyrajzi számon nyilvántartott telephelyével szomszédos 0462/8 helyrajzi számú telekre vonatkozóan, a Gip jelű ipari övezet bővítése céljából.

A módosítás célja, hogy a jelenleg Má jelű általános mezőgazdasági övezetbe tartozó bővítési terület Gip jelű ipari övezetbe kerüljön át. Ehhez a Településszerkezeti tervet és a Szabályozási tervet (Sz-1) módosításnak kell alávetni.



A módosítási kérelemmel érintett terület a településre eső kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének nem éri el még az 1%-át sem, így a Trtv. 23§-a alapján az adott övezet módosításához a Lechner Tudásközpont a 2022. február 16. napján kelt válaszlevelében hozzájárult.

A kérelmeket benyújtók írásban nyilatkoztak, hogy a Településtervezési módosításának költségeit, valamint az ahhoz szükséges és kapcsolódó kiadások (tervezési díj, ingatlan-nyilvántartási költségek) viselését vállalják.

A Településrendezési eszközök módosítása 2022. június 30. előtt elindítható a Partnerségi egyeztetés meghirdetésével, ezért az eljárás 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.**) szerint bonyolítandó le. A legegyszerűbb módosítási folyamat az ún. **tárgyalásos eljárás**, melyhez az önkormányzat határozatával **kiemelt fejlesztési területté** kell, hogy nyilvánítsa a módosítással érintett területeket.

Az eljárási módokat kiválasztásához a jogszabályi alapot az **Eljr.** alábbi előírásai képezik:

„**32. §** (6) 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 ügy tárgyát 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.**”

„**42. §** (1) Tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteti 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.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakat követően a **polgármester végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását kezdeményezi** az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel. A kérelemnek tartalmaznia kell a településrendezési eszköz tervezetét, és az elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot, valamint annak egy másolati példányát elektronikus adathordozón és a partnerségi egyeztetés eredményét tartalmazó jegyzőkönyvet.”

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.

Új beépítésre szánt terület keletkezése miatti nyilatkozattétel

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) **7. § (3) bek. e)** pontja előírja: „e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület”. Önkormányzatunknak tehát **előzetesen meg kell állapítania**, hogy az Orosháza Településszerkezeti terv módosítása során keletkező Gip jelű új beépítésre

szánt terület céljára a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

Tervezési feladatok elvégzése:

Orosháza Város jelenlegi Szerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának elfogadására és hatályba lépésére a 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.

Tervezési díjak:

1. ügy: 300.000,- Ft + ÁFA, megfizetése a végső véleményezési terv kibocsátásakor esedékes. A tervezési díj tartalmazza a helyszínre vonatkozó régészeti örökségvédelmi tanulmány elkészítési díját.

2. ügy: 450.000,- Ft + ÁFA, megfizetése a végső véleményezési terv kibocsátásakor esedékes. A tervezési díj tartalmazza a helyszínre vonatkozó régészeti örökségvédelmi tanulmány elkészítési díját.

Összesen: 750.000 Ft + ÁFA, megfizetése a végső véleményezési terv kibocsátásakor esedékes.

Partnerségi egyeztetési terv kiadása: szerződés hatályba lépését követő 60. nap az előteljesítési jog fenntartásával.

Végső véleményezési terv kiadása: a partnerségi egyeztetés polgármester általi lezárását követő 7 munkanapon belül.

Az elfogadás menete: Orosházi Evangélikus Egyházközség ügyével együtt kezelve.

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

I.

Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy

1. Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása soron kívül elindítandó az 5900 Orosháza Szabó Dezső utca 3 – 5. szám alatti, 2333 és 2334 helyrajzi számú telekre vonatkozóan, épületmagassági értékek módosítása céljából,

2. Az 1. pontban foglalt területet – az Iványi Építőmester Kivitelező, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (Székhely 5900 Orosháza, Deák Ferenc u. 14-16. fszt. 1.; Adószám: 12562091-2-04; Cégjegyzékszám: 04-09-005107; képviseli: Iványi István József ügyvezető) kérelmére - kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja;
3. A Helyi Építési Szabályzat módosítása 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 Helyi Építési Szabályzat soron kívüli módosítási eljárása során átruházza a döntési jogot a polgármesterre a beérkező partnerségi vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról;
5. A Helyi Építési Szabályzat 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; az Iványi Építőmester Kivitelező, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság 300.000.-Ft + Áfa, azaz háromszázezer forint + Áfa költségviselése mellett.

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

II.

Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy

1. Orosháza Város Településrendezési eszközeinek módosítása soron kívül elindítandó a RE-GLASS Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság 0460/10 helyrajzi számon nyilvántartott telephelyével szomszédos 0462/8 helyrajzi számú telekre vonatkozóan, a Gip jelű ipari övezet bővítése céljából,
2. Az 1. pontban foglalt területet – RE-GLASS Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság kérelmére (Székhely 5900 Orosháza, külterület 0460/10. hrsz.;

Adószám: 14025824-2-04; Cégjegyzékszám: 04-09-007597; képviseli: Aszódi Ferenc ügyvezető) kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja;

3. A Településrendezési eszközök módosítása 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. Megállapítja, hogy a Településszerkezeti terv módosítása során keletkező Gip jelű új beépítésre szánt terület céljára a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület;
5. A Településrendezési eszközök módosítási eljárása során átruházza a döntési jogot a polgármesterre a beérkező partnerségi vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról;
6. A Településrendezési eszközök 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; RE-GLASS Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság 450.000.-Ft + Áfa, azaz négyszázötvenezer forint + Áfa költségviselése mellett.

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

Orosháza, 2022. március 01.



Dávid Zoltán
polgármester