

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Településrendezési eszközök részleges módosításának jóváhagyása

- I. Településszerkezeti terv részleges 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.

2021 évben 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 zajlott le módosítási eljárás gazdaság- és közlekedésfejlesztés érdekében. Az elfogadás a 122/2021.(XII.21.) K.t. határozattal és a 21/2021.(XII.21.) önkormányzati rendelettel történt meg.

2022-ben is szükségessé vált a dokumentumok módosítása az Orosháza Önkormányzat Képviselőtestületének 123/2021. (XII.21.) K.t., 45/2022. (III.10.) K.t. és 46/2022. (III.10.) K.t. határozataival kiemelt fejlesztési területté nyilvánított helyszíneken.

A módosítási ügyek a következők:

1. A Re-Glass Kft. telephelyének bővítése.
2. Szennyvíztisztítómű közelében meglévő erdőfolt erdőterületbe való besorolása.
3. Megengedett legnagyobb épületmagassági érték növelése 5,0 m-ről 6,0 m-re az Iványi Építőmester Kft. Szabó Dezső utca 3-5. szám alatti, 2333 és 2334 helyrajzi számú telkén
4. Megengedett legnagyobb épületmagassági érték növelése 5,0 m-ről 7,2 m-re a Hajnal utca 7. szám alatti óvoda 2962/3 helyrajzi számú telkén

1. ügy: Re-Glass Kft. telephely bővítés

Módosítási eljárás indításáról döntött Orosháza Város Önkormányzat Képviselő testülete a 46/2022. (III.10.) K.t. határozatával 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. ügy: Erdőterület kijelölése

A tervezési terület használati módja: A belterülethez DNY felől csatlakozó, zártkerti fekvésű 11105, 11106, 11107 és 11108 helyrajzi számú telkek a város önkormányzatának tulajdonában vannak. A kialakult erdőművelés (E1 minőség) a földhivatali nyilvántartással összhangban van. A telkek összterülete 1,32 hektár. A helyszín belterület felőli szomszédságában beépítetlen telkek húzódnak, melyek kisvárosias lakóövezeti szabályok szerint hasznosíthatók. A Vásárhelyi út és a helyszín között változatos kialakítású, rendezett lakóterület épült ki. Dél felől természeti területek húzódnak, és a viszonylag mély terep miatt ide települt a városi szennyvíztisztítómű. A módosítás alá vont telkek a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben megállapított országos erdőövezetbe tartoznak. A módosítási helyszín jelenleg érvényes rendeltetési besorolása Mk jelű kertes mezőgazdasági terület (1,32 ha).

3. ügy: Építménymagassági előírás növelése Szabó Dezső utcában (Iványi Építőmester Kft. ügye)

Módosítási eljárás indításáról döntött Orosháza Város Önkormányzat Képviselő testülete a 45/2022. (III.10.) K.t. határozatával az 5900 Orosháza Szabó Dezső utca 3 – 5. szám alatti, 2333 és 2334 helyrajzi számú telekre vonatkozóan, épületmagassági értékek módosítása céljából.

4. ügy: Hajnal Óvoda ügye

Módosítási eljárás indításáról döntött Orosháza Város Önkormányzat Képviselő testülete a 123/2021. (XII.21.) K.t. határozatával a Hajnal utca 7. szám alatti, 2962/3 helyrajzi számú telekre vonatkozóan, az előírt maximális épületmagasság 5,0 méterről 7,20 méterre történő megnövelése céljából.

A város egészére vonatkozó Megalapozó vizsgálatok a 2017. évi településfejlesztési és településrendezési tervezéshez 2017. márciusban készültek el, a városi honlapon és a tervező <http://ujleptekbt.hu/> honlapján megtekinthetők (szöveges részek és rajzi vizsgálatok). Az 1. számú módosítási ügy kismértékben új beépítésre szánt területet hoz létre, összességében kiterjedése 1,26 hektárral nő. A településszerkezeti tervet csak az 1-2. ügyek érintik: az 1. ügyben a meglévő telephely bővítése kapcsán az egyéb ipari terület bővül a szomszédos mezőgazdasági területen, a 2. ügyben a beépítésre nem szánt (kertes mezőgazdasági) terület besorolása változik meg gazdasági erdővé, a kialakult használatnak megfelelően.

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 tárgyalásos rendben kívánta lefolytatni az Önkormányzat. A módosítás a településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) jelenleg hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával készült. Az építési szabályok változásainak jóváhagyása a jelenlegi szabályozási tervlapok és szabályzat módosításával fog történni, nem készül önálló szabályozási terv és szabályzat.

A változások lényege

1. sorszámú ügy módosítási lényege:

A Re-Glass Kft. a bővítési területet megvásárolja és a jelenlegi telephelyével összevonja. A fejlesztés célja, hogy a beérkező üveghulladék tárolására újabb térbeton felület (kb. 2000 m²) jöheszen létre mobil támfalakkal, és további murvázott terület (kb. 600 m²) alakuljon ki konténerek elhelyezésére. A módosítási terület a meglévő telephellyel megegyezően Gip-1745 jelű építési övezetbe kerül át. Az ingatlannyilvántartásban fásításban szereplő telekrészt (400 m²), telken belüli védőterületként faállománnyal fedetten kell fenntartani (HÉSZ 4. § 7. bekezdés). A DNy-i telekhatár mentén 10 m széles beültetési kötelezettségű sávot jelöl ki a szabályozási terv.

<i>Építési övezeti előírások a módosítási területen</i>	<i>Jelenlegi állapot</i>	<i>Módosított állapot</i>
<i>Övezeti jel</i>	<i>Má</i>	<i>Gip-1745</i>
<i>Beépítési mód</i>	-	<i>Telepszerű</i>
<i>Kialakítható építési telek legkisebb területe</i>	<i>OTÉK szerint</i>	<i>1100 m²</i>
<i>Telek megengedett legnagyobb beépítettsége</i>	<i>10 %</i>	<i>40 %</i>
<i>Megengedett legnagyobb épületmagasság</i>	<i>OTÉK szerint</i>	<i>7,2 m</i>
<i>Építési telek legkisebb zöldfelülete</i>	-	<i>25 %</i>

Az egyéb ipari területen elhelyezhető funkciókkal összhangban van a telephely használata (hulladékkezelés). A HÉSZ a következő előírást tartalmazza:

„18. § [Ipari övezet (Gip) részletes előírásai] Az övezet gazdasági célú felhasználására az országos előírások érvényesítendő, hulladékgazdálkodási tevékenység esetén a hatályos jogszabályokban definiált, számításokkal igazolt hatásterülete nem terjedhet túl az övezet határán.”

A fenti előírásnak a telephely megfelel, mivel a környezetvédelmi hatások tekintetében jelenleg is engedélyezett a tevékenység, és a bővítési területen csak a tárolási funkció bővül. A HÉSZ normaszöveg nem változik meg.

2. sorszámú ügy módosítási lényege:

A valós, kialakult erdőrész a szerkezeti és szabályozási tervlapokon is erdőbe (védelmi erdő) kerül át. A módosítás kiegyenlíti a biológiai aktivitás (BIA) értékének az 1. helyszín rendezésekor bekövetkező csökkenését.

3. sorszámú ügy módosítási lényege:

A módosítási helyszín (összesen 0,16 hektár) jelenleg Lk-5453 jelű kisvárosias lakóövezetbe tartozik. A módosítás a jel utolsó számjegyéhez tartozó épületmagassági határértéket érinti: a jelenlegi max. 5,0 m előírás helyébe a max. 6,0 m lép. A jelenlegi és tervezett övezeti előírások a szabályozási tervben a következők szerint alakulnak a helyszínt tartalmazó kisvárosias lakóövezetben:

	<i>Jelenlegi állapot</i>	<i>Módosított állapot</i>
<i>Övezeti jel</i>	Lk-5453	Lk-5454
<i>Beépítési mód</i>	Zárt sorú	Zárt sorú
<i>Kialakítható építési telek legkisebb területe</i>	500 m ²	500 m ²
<i>Telek megengedett legnagyobb beépítettsége</i>	50 %	50 %
<i>Megengedett legnagyobb épületmagasság</i>	5,0 m	6,0 m

4. sorszámú ügy módosítási lényege:

A módosítási helyszín (összesen 0,43 hektár) jelenleg Vt-2633 jelű településközponti vegyes övezetbe tartozik. A módosítás a jel utolsó számjegyéhez tartozó épületmagassági határértéket érinti: a jelenlegi max. 5,0 m előírás helyébe a max. 7,2 m lép. Egyéb előírások nem változnak. A jelenlegi és tervezett övezeti előírások a szabályozási tervben a következők szerint alakulnak:

	<i>Jelenlegi állapot</i>	<i>Módosított állapot</i>
<i>Övezeti jel</i>	Vt-2633	Vt-2635
<i>Beépítési mód</i>	Szabadonálló	Szabadonálló
<i>Kialakítható építési telek legkisebb területe</i>	900 m ²	900 m ²
<i>Telek megengedett legnagyobb beépítettsége</i>	30 %	30 %
<i>Megengedett legnagyobb épületmagasság</i>	5,0 m	7,2 m

Környezeti vizsgálat kérdése:

Jelen módosítások kapcsán Orosháza Város Önkormányzata nem folytatta le az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálatot, mert nem számolt azzal, hogy a környezet állapotának számottevő romlását eredményezhetnék a változások. Írásban véleményt kért az Önkormányzat a környezet védelméért felelős közigazgatási szervektől arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás a Településrendezési eszközök részleges (közösségi érdekű és gazdaságfejlesztést célzó) módosításából.

Feltétel nélkül azt nyilatkozták a következő szervek, hogy nem szükséges a környezeti vizsgálat lefolytatása:

- Békés Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda
- Békés Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
- Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság
- Békés Megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály

- Csongrád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet, Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály
- Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Békés Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Szolnoki Bányafelügyeleti Osztály

Feltétel mellett nem tartotta szükségesnek a vizsgálat lefolytatását Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály. Levelében írja:

Megállapítottam, hogy a Miniszterelnökség által vezetett közhiteles nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) alapján az 1. sz. módosítással érintett részterület közvetlen közelében régészeti lelőhely ismert (48816 azonosító számú *Kakasszéki-dűlő, Kakasszéki-tó*). A megkeresésükhöz csatolt *Tájékoztató* szerint a régészeti érdekeltségre való tekintettel a területet régészeti terepbejárással fogják vizsgálni (8. o.), amely szándékot mind az örökség védelme, mind a beruházás tervezhetősége okán fontosnak tartunk.

Ezzel kapcsolatban felhívom egyúttal az Önkormányzat figyelmét arra, hogy a *Tájékoztatóban* a mellékelt településszerkezeti tervlap kivágatáról (1. o.) hiányzik a fent nevezett régészeti lelőhely poligonja. A Nyilvántartás szerint a lelőhelyet az Orosházával szomszédos település, Székkutas Község igazgatási területére (Csanád–Csongrád megye) regisztrálták, azonban a lelőhely Orosháza területére is számottevően kiterjed. Kérjük, hogy a településrendezési eszközök módosításához kapcsolódóan a Város igazgatási területén található régészeti lelőhelyek aktuális adatairól egyeztessenek a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklet 17. pontja alapján a területileg illetékes adatszolgáltató szervvel, az alább nevezett megyei örökségvédelmi hatósággal.

A levélben foglaltaknak megfelelően városunk bekérte az országos adatokat. Frissült a tervlapokon a régészeti lelőhelyek lehatárolása. Megtörtént az összes helyszín bejárása, a régészeti örökségvédelmi hatástanulmányt az illetékes hivatal átvette, elfogadta.

Nem érkezett nyilatkozat a következő szervtől: Békés Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály

Összefoglaló környezetvédelmi értékelés:

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. A környezeti vizsgálat szükségességének kérdésében nyilatkozó Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály levelében jelezte, hogy a Székkutas területéről Orosháza igazgatási területére átnyúló 48816 azonosító számú lelőhely lehatárolását ábrázolni kell a tervlapokon, ezért Orosháza Város Önkormányzata friss nyilvántartási adatokat kért a Békés Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztályától. Az adatszolgáltatás EOY-helyes rajzokat és táblázatokat tartalmaz. A tervlapokon az ábrázolások az új adatállományoknak megfelelően módosulnak.

Régészeti lelőhelyek:

Az országos nyilvántartás szerint a módosítási területeket nem érinti régészeti lelőhely. Az 1. számú módosítási terület (Re-Glass Kft. telephely-bővítése) közelében található a Székkutas 182. számú, „Kakasszéki-dűlő, Kakasszéki-tó” nevű lelőhely. Ebben az ügyben új beépítésre szánt terület keletkezik. A régészeti örökségvédelmi bejárást, örökségvédelmi hatástanulmány készítését Sóskuti Kornél régész elvégezte.

Építészeti értékvédelem:

Az országos nyilvántartás szerint a 4. módosítási ügy területe műemlékvédelem alá tartozó épületekkel és műemléki környezetükkel érintett. A nyilvántartási adatok a 2020. évi adatszolgáltatáshoz képest 2022-ben nem változtak meg, az alábbi táblázat közli a közhiteles adatokat. Helyi védett, vagy örökségvédelmi értéket hordozó épület is található a 3. és 4. helyszínen. 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. A módosítások nem hatnak kedvezőtlenül az értékek megőrzésére.

A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása:

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 6/2016. (I.29.) K. t. határozatával fogadta el a város Hosszútávlatú Településfejlesztési Koncepcióját (HTK), amely célul tűzte ki a gazdaságfejlődést.

Az 1. módosítási üggyhöz kapcsolódik a HTK 3.2.3. pontjában megfogalmazott rész célja: „A város ipara újabb vállalkozásokkal bővül. A meglévő vállalkozások jobban fejlődnek az üzleti szolgáltatások fejlődésének köszönhetően”. A Re-Glass Kft. által kezdeményezett ügyben a módosítás az iparfejlesztés megvalósítását szolgálja.

A 2. ügy a megújuló energia előállítását segíti, ezért a fenntarthatóság általános városfejlesztés elvéhez kapcsolható. A HTK leszögezi: „A településfejlesztés során kiemelten fontos a fenntarthatóság elvének követése, környezeti, gazdasági és társadalmi szempontból egyaránt. A környezeti fenntarthatóság elsősorban az épületek energiahatékonyságának javítását, megújuló energiák használatát és az ésszerű hulladék- és vízgazdálkodást foglalja magában”.

A 3. ügy a városi környezet minőségére lehet kedvező hatással, a HTK 2.3.4 pontjában foglalt kíváncsiság elérését segítve, mely szerint Orosháza „arculatát tekintve megőrzi műemléki és helyi építészeti értékei állapotát és új építései is igényesek”.

A 4. ügy szociális és oktatási intézmény fejlesztéséhez járul hozzá a HTK 2.3.1 pontjában foglalt társadalmi jövőképpel összhangban, mely szerint a „születéstől idős korig ellátást nyújtó különböző intézmények szakszerűen, összehangoltan, gondoskodóan működnek” majd, továbbá a „közoktatás a tanulók természetes érdeklődésére és sikerélményére alapozva éri el jó eredményeit”.

Orosháza Város Önkormányzata előzetes támogatásáról biztosította a módosítást 123/2021. (XII.21.) K.t., 45/2022. (III.10.) K.t. és 46/2022. (III.10.) 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 főépítész eljárás esetén az elfogadást követő napon lép hatályba.

Partnerségi egyeztetés

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 2022. április 12. napján Orosháza Város honlapján (<https://www.oroehaza.hu/felhivas-hesz-modositas-2022-lakossagi-forum/>), illetve az Orosházi Élet 16. lapszámában meghirdetésre került, és 2022. május 11-én éjféltől véget ért. Lakossági fórumra 2022. május 03. napján került sor 10:00 órai kezdettel a Városháza 1. emeleti tárgyalójában. Az egyeztetést Jegyzőkönyv zárta le, melynek értelmében nem maradt eltérő vélemény és a módosítás záró véleményezési szakaszba került.

Egyeztető tárgyalás

A Békés Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda tervegyeztető tárgyalást tartott 2022. június 13-án, a záró szakmai véleményét BE/12/288-17/2022. iktatószámon küldte meg (levelének másolata jelen előterjesztés mellékletét képezi). Az egyeztetésen elhangzott vélemények alapján Orosháza Város Önkormányzata a következő változtatásokat végeztette el a felelős tervezővel:

1. Az 1. ügy helyszínének helyrajzi száma javításra került a leírásban, a helyes szám: 0462/8
2. Az 1. ügy helyszínén védelmi erdő kijelölése helyett elegendő a beültetési kötelezettséggel

létrejövő zöldsáv előírása.

3. A Helyi Építési Szabályzatot módosító rendelet-tervezet 1. szakasza törlésre került, a telekalakítások sajátos eseteivel foglalkozó előírások a következő módosítási eljárás tárgyát képezhetik majd.

4. A tárgyaláson a 3. üggyel kapcsolatban javaslat hangzott el az épületmagasság maximumának 6,0 m-re való csökkentéséről. Önkormányzatunk az építető céggel egyeztetve elfogadta a javaslatot, a 7,2 m tervezett maximális épületmagassági előírás helyett 6,0 m-es érték lesz a tervanyagban.

A Szabályozási terv a tervező <http://ujleptekbt.hu/> honlapján elektronikusan teljes terjedelemben 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 melléklet 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 városi főépítész a szerkezeti terv megvalósításával kapcsolatos szakmai munka koordinálásáért.

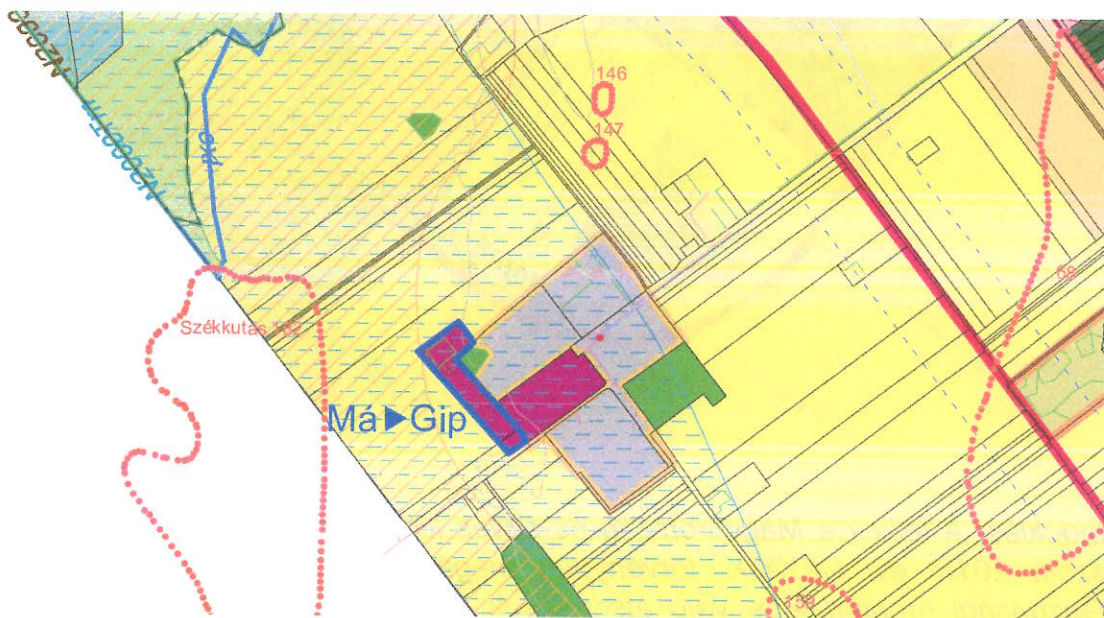
Határidő: értelem szerint

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)

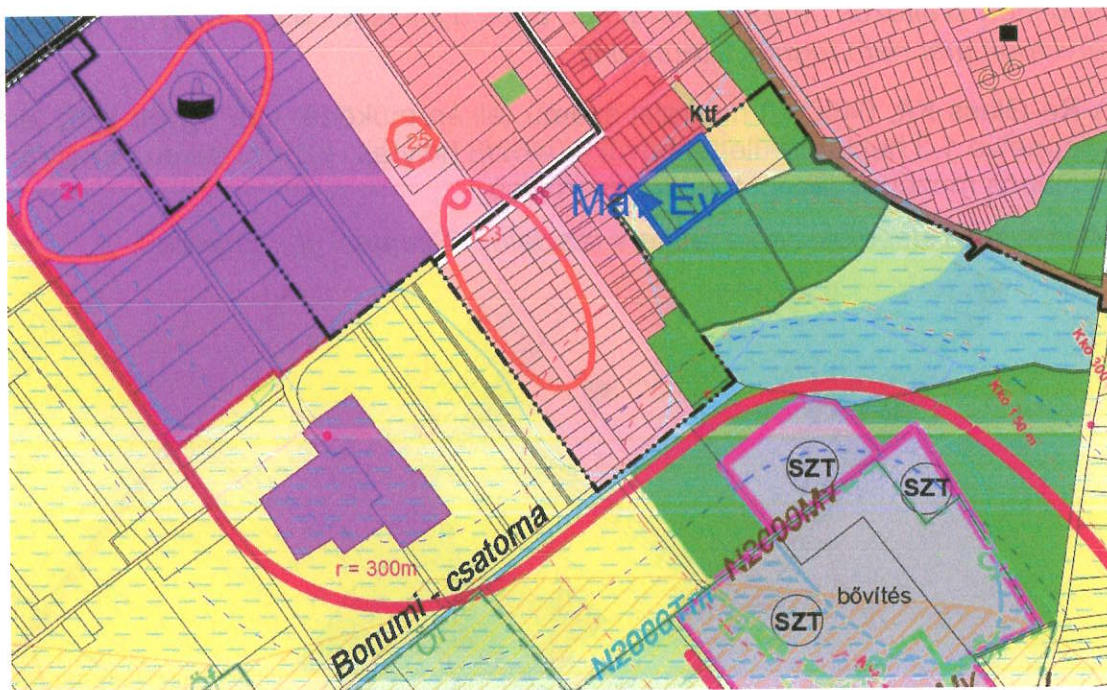
1. A Re-Glass Kft. 0460/10 helyrajzi számú telkén működő, **Gip** egyéb ipari területbe tartozó telephelye 1,3 hektár területtel bővül a 0462/8 helyrajzi számú telken, amely jelenleg Má jelű általános mezőgazdasági terület besorolású.

Módosított Településszerkezeti terv részlete – Szentesi út környéke



Indoklás: Az egykori Újélet Tsz Kakasszéki majorjában működő üveghulladék-kezelő telephelyen az elmúlt években fejlesztések valósultak meg, egyebek közt új csarnok is épül, amelyben a begyűjtött üveghulladékot korszerű technológiával mossák, szortírozzák és üveggyári alapanyagként értékesítik. A cég a telephellyel Ny felől szomszédos ingatlanon további fejlesztésekre készül (parkolóhelyek, konténerek elhelyezése, nyitott alapanyagtárolók kialakítása).

2. A városi szennyvíztisztítómű közelében fekvő 11105, 11106, 11107 és 11108 helyrajzi számú telkek Mk jelű kertes mezőgazdasági területből Eg jelű gazdasági erdőterületbe kerülnek át a kialakult területhasználatnak megfelelően.



Orosháza, 2022. június 17.



BÉKÉS MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: BE/12/288-17/2022 Tárgy: Orosháza Város településrendezési eszközeinek módosítása iránti tárgyalásos eljárásban záró szakmai vélemény (4 pont)

Ügyintéző: Farkas Péter Hiv. szám: TK/127-41/2022.
Telefon: 66/622-067 Mellékletek: Jegyzőkönyv és mellékletei

Dávid Zoltán
polgármester
részére

Orosháza Város Önkormányzata

Orosháza
Szabadság tér 4-6.
5900

Tisztelt Polgármester Úr!

oro sháza 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 eszközök módosításának tárgya:

1. Orosháza, külterület 0462/8 hrsz-ú jelenleg Má jelű általános mezőgazdasági területen fekvő telek átsorolása a szomszédos telephely bővítése érdekében Gip jelű egyéb ipari gazdasági területbe.
2. Az Orosháza, zártkert 11105, 11106, 11107, 11108 hrsz-ú telkek átsorolása Mk jelű kertes mezőgazdasági területből Eg jelű gazdasági erdőterület övezetébe, a kialakult telekhasználatnak megfelelően és az 1. számú módosítási tétel biológiai aktivitásérték szinten tartása miatt.
3. Az Orosháza, Szabó Dezső utca 3-5. szám, belterület 2333 és 2334 hrsz-ú telkekre meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság mértékének növelése 5,0 m-ről 6,0 vagy 7,2 m-re üzleteket és lakásokat tartalmazó társasház megvalósíthatósága miatt.
4. Az Orosháza, Hajnal utca 7. szám alatti 2962/3 hrsz-ú óvoda épület telkére meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 m-ről 7,2 m-re növelése a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében.

Előzmények:

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 123/2021. (XII.21), 45/2022. (III.10.) és 46/2022. (III.10.) számú határozatával döntött a tárgyi településrendezési eszközök módosításáról, és az érintett területek kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról.

A településrendezési eszközök módosítása az **Eljr. 32. § (6) bekezdés a) pontja** alapján tárgyalásos eljárásban történik, az **Eljr. hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával.**

Orosháza város településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 19/2017 (VII.3.) számú önkormányzati rendelet szerinti partnerségi egyeztetés megtörtént, melynek lezárásáról készült jegyzőkönyvet a végső véleményezési szakasz kezdeményezésével együtt megküldték.

A 2022. június 13. napjára összehívott egyeztető tárgyalásra az **Eljr. 42. § (4) bekezdés** alapján meghívott érdekeltek – a tárgyalásról készített jegyzőkönyv szerint – észrevételt tettek.

Záró szakmai vélemény:

A végső szakmai véleményezésre megküldött iratanyag tartalma:

- Balogh Tünde által készített „Orosháza településrendezési eszközök 2022. évi részleges módosítása négy kiemelt fejlesztési területen” elnevezésű végső szakmai véleményezési dokumentáció.
- Partnerségi egyeztetést lezáró 2022. május 16-án kelt jegyzőkönyv.
- Főépítési nyilatkozat a megalapozó vizsgálatok és az alátámasztó munkarészek szükségességéről

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

Az egyeztető tárgyalásról felvett BE/12/288-16/2022. ügyiratszámú jegyzőkönyvben foglalt észrevételeknek megfelelően korrigált munkarészeit a tervező megküldte hivatalom részére, a 3. számú terület (Szabó Dezső u. 3. 5. számú telkek épületmagasság változása) kivételével.

A 3. számú ügy tekintetében – a tervdokumentáció szerinti változatok közül – 6,0 méteres épületmagasság megállapítását szakmailag támogatom a jegyzőkönyvben leírtak szerint, így a tárgyi terület besorolása a szabályozási terven Lk-5454 jelű építési övezetre módosítandó.

Megállapítottam, hogy a tervdokumentáció fenti kifogásnak megfelelő javítása esetén kifogás vagy véleménykülönbség nem marad fenn, így a módosítás **jóváhagyása jogszerűen megtehető, a tárgyi dokumentáció elfogadása 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 az önkormányzat honlapján hirdetményként. 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.

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

Békéscsaba, 2022. június 16.

Tisztelettel:

Dr. Takács Árpád

kormány megbízott

nevében és megbízásából:



Gömöri Beatrix

Gömöri Beatrix

állami főépítész

Erről értesül:

1. Orosháza Város Polgármestere (KÉR azonosító: ÖNK BÉM 5900) a következő melléklettel: BE/12/288-16/2022. számú jegyzőkönyv és mellékletei
2. Irattár

TERVEZET

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 Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály; Békés Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály; Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály; Nemzeti Földügyi Központ; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Szolnoki Bányafelügyeleti 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. §

(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.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

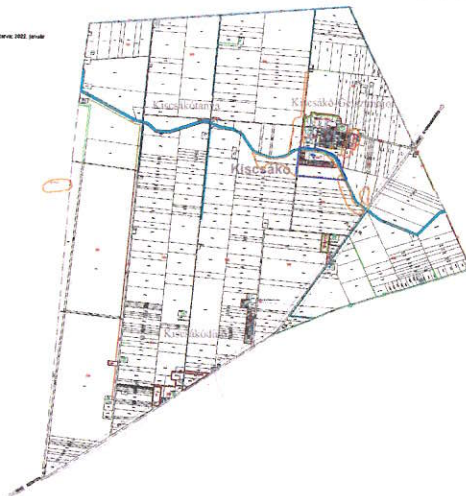
3. §

(1) E rendelet előírásait a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(2) E rendelet a hatályba lépésének napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazandó abban az esetben, ha az építendő számára kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

November 2021 (cont'd)

1. melle's let



NAGYSZÉNÁS



Wyndolatus, 2023, January

Nymanlöva: 2022. (private)

GERENDAS

INDOKOLÁS
Orosháza Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../... (.....) önkormányzati rendeletéhez
Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
9/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése a településrendezést a települési önkormányzat feladataként határozza meg. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7. §-a meghatározza a településrendezés célját, feladatát és eszközeit.

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. 2021 évben 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 zajlott le módosítási eljárás gazdaság- és közlekedésfejlesztés érdekében. Az elfogadás a 122/2021.(XII.21.) K.t. határozattal és a 21/2021.(XII.21.) önkormányzati rendelettel történt meg.

2022-ben is szükségessé vált a dokumentumok módosítása az Orosháza Önkormányzat Képviselőtestületének 123/2021. (XII.21.) K.t., 45/2022. (III.10.) K.t. és 46/2022. (III.10.) K.t. határozataival kiemelt fejlesztési területté nyilvánított helyszíneken.

Részletes indoklás:

A rendelettervezet 1. §-ához: A HÉSZ 1-2. mellékleteinek módosítását tartalmazza.

A rendelettervezet 2. §-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 3. §-ához: A rendeletmódosítás hatályba lépését szabályozza. Az új rendelkezéseket a hatályba lépéskor első fokon el nem bírált ügyekben is alkalmazni lehet, amennyiben azok az építetők számára kedvezőbbek.

Előzetes hatásvizsgálat:

1) Várható társadalmi hatások:

Társadalmi szempontból pozitív társadalmi hatásokat hordoz a terv: növeli a térség versenyképességét, valamint a szabályozás módosítása könnyítést tartalmaz az épületmagassági paramétereket illetően a tulajdonosok részére.

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 figyelembevétele biztosított volt. Eltérő vélemény nem fogalmazódott meg.

2) Várható gazdasági, költségvetési hatások:

A tervezett rendeletmódosítás lehetőséget biztosít a képviselőtestület által előzetesen támogatott beruházások megvalósítására, melyek munkahely bővítést szolgálnak, ezzel is erősítve a település lakosságmegetartó erejét.

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. Jellegükönél 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 rendelet módosítása nem kötelező, de 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 társadalmi és gazdasági hatási vannak, melyre tekintettel jelen önkormányzati módosító rendelet vonatkozásában ***szükségesnek tartom a kihirdetésre kerülő önkormányzati rendelethez csatolt indokolásnak a Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételét.***

Orosháza, 2022. június 17.

Dr. Burai Mihály
jegyző

