

Előterjesztés

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete ülésére

Tárgy: Orosháza Város Településrendezési eszközeinek 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 2022-ben részlegesen megújult, a módosítások 2022. június 25. napján léptek hatályba. A településrendezési eszközök az állandóan változó társadalmi és gazdasági igényeknek megfelelően kerülhetnek, kerülnek módosításra.

Jelen előterjesztés több módosítási szándék elfogadására tesz javaslatot, még a településrendezési tervezési megbízás előtt. Az aktuális településfejlesztési döntési javaslatokat az alábbiakban ismertetem:

1. Vasex-Invest Kft.

Az orosházi hrsz 4993/9 és 4993/5 sz. ingatlanok kereskedelmi szolgáltató (Gksz 2945) övezetbe tartoznak. Az ingatlanokon iparbiztonsági korlátozás áll fenn. A Kft. képviseletében Polyák János ügyvezető a veszélyességi övezetben meghatározott korlátozások felülvizsgálatát kérte a hatályos kormányrendelet szerint.

2. Vegetáció Kft.

A Kft. évtizedek óta szántóföldi növénytermesztéssel foglalkozik. Az általuk művelt termőföldeket évről évre a jó gazda gondosságával művelik. A termelés eredményességét egyre gyakrabban nem a termelői gyakorlat, pontosság szakértelem, hanem az évről évre egyre változékonyabb időjárás határozza meg. Az időjárási tényezők közül is a csapadék az, ami egyre kiszámíthatatlanabb, egyre kevesebb, főként a növények meghatározó fejlődési szakaszaiban. Mindezek tükrében vágta bele egy öntözési beruházásba, mely meghatározott területeken biztonságosabb termelést eredményez. Ezen területek egyike az orosházi 090/7 helyrajzi számú osztatlan közös tulajdonú terület is, melyen helyezkedik el a 88A jelű gazdasági erdő. A szóban forgó erdő terület egy 110 hektáros öntözési részbe esik, mely megakadályozza a körforgó lineár mozgását. Ezért létfontosságú ezen erdő rész kitermelése. Az ingatlan Orosházától távol eső, infrastruktúrát nem befolyásoló területen helyezkedik el. A leírtak alapján a Kft. képviseletében Szollár Szabolcs cégvezető kérte a helyi építési szabályzat módosítását, a terület általános mezőgazdasági területbe vonását. A jogszabályi háttérnek megfelelően a felmerülő költségek megfizetését vállalták, ami a kitermelésre, illetve az új erdő betelepítésére vonatkozik.

3. Lakossági kérelem

Gyopáros hrsz. 7713/2; 7713/9; 7713/10; 7713/11; 7713/12 telkek átsorolása Lke kertvárosias lakóterületbe.

4. TÓTHFARM Mezőgazdasági Termelő Korlátolt Felelősségű Társaság

Tóth-Benedek Mihály kérésére a hrsz. 0165/5, 0165/7 és a 0168/1 telkeken lévő halasított tározó bővítése érdekében a 0168/1-b erdőművelési ágú terület 1,5 hektáros részének mezőgazdasági övezeti átsorolása csereerdő terület kijelölése mellett.

Tervezői javaslat: A csereerdő területe pontosítást igényel a tervezés folyamán.

5. Lakossági kérelem

Kérelmező kérelmében előadta, hogy családi házat kíván építeni az Orosháza, belterület 8117/4 hrsz-ú telek-ingatlanon. Telke a Kárász utca és a Kisvasút utca közötti területen helyezkedik el, utcafrontja a 8116 hrsz-ú telekkel határos északnyugati telekvonal. A telek mélysége nem éri el a 16 métert. Ezen telekadottságokkal a 2,50 m-es oldalkertet ugyan meg lehet tartani, de nem lehet 5,0 m-es előkerttel épületet elhelyezni, mert nem elég mély a telek. Az előadottakra tekintettel kéri a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelet 10. § (4) b) pontját módosítani szíveskedjenek akként, hogy az 5,0 m-es előkert kialakítása elhagyható ott, ahol a telekmélység nem éri el a 17,0 métert. A fenti tartalmú módosítás lehetőséget nyújtana számára, hogy egy új, a mai kor követelményeinek megfelelő lakóház épüljön meg Orosháza városában.

6. Lakossági kérelem

Kérelmező kérésére az Orosháza Aradi u 46, 48/A, 48, 50, 52 számú beépített telkek (Lk-0343 besorolásúak) jelenlegi határai mögötti tulajdonában lévő 2602,2603,2606,2609, (Mk besorolásúak) területeiből 24 méternyi terület Lk-0343 besorolásúvá átsorolását kérte.

Tervezői javaslat: A törvényi előírások betartása érdekében a telkeken kialakult fásítás Eg erdőterületi átsorolása szükséges.

7. Orosháza Város Önkormányzata

Könd utcai piac 958/14-20, 958/26-28 és 974 helyrajzi számú területének átsorolása Vt településközpont vegyes területbe (Orosháza Város Önkormányzatának kezdeményezése).

8. Orosháza Város Önkormányzata

Az új beépítésre szánt területek keletkezésével járó módosításokhoz kapcsolódó törvényi előírások miatt és a Biológiai Aktivitásérték megtartása céljából erdő- és zöldterületek kijelölése az arra alkalmas helyszíneken (Tervezői javaslatra). (Megjegyzés: a 7. sorszámú ügyben közpark vagy közkert kijelölése, vagy bővítése szükséges.)

9. Puskely Pál földmérő

Hibajavítás: „Kn” jelű övezeti bejegyzés helyesbítése „Nk” jelre a 0693/1,3,6,7,15,16 helyrajzi szám alatti területen.

10. Lakossági kérelem

Kérelmező a tulajdonában lévő Orosháza, Földvári út hrsz.: 2428 hrsz alatti ingatlanon eszköztároló csarnokot és irodaépületet kíván létesíteni. A terület minél kedvezőbb kihasználhatósága, és a szomszédos ipari területhez történő illeszkedés miatt szeretné kérni a terület jelenlegi Lf-2733 övezetből a szomszédos Gip-2956 övezetbe történő átsorolását.

11. Kontúr Csoport Tervező, Építető, Kivitelező Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság

A „Tervezési szerződés Békéscsaba – Szeged vasútvonal szűk keresztmetszetek kiváltása” elnevezésű projekt keretében szükséges módosítani Orosházán a helyi építési szabályzatot a létesítendő projektelemekre vonatkozóan.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) szerinti megfelelés

A 7. módosításban új beépítésre szánt (Lk jelű kisvárosias lakó) terület kerül kijelölésre.

Étv 7.§(3) bekezdés e) pontja szerint „*a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amelyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete – a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete – külön döntéssel igazolja.*”

Jelen esetben a 7. módosítással bevezetett beépítésre szánt területekre azért van szükség, mert a már beépítésre kijelölt területeken belül nincs megfelelő terület: a 7. helyszín esetében a meglévő üzlet bővítése a cél. A településrendezési szempontok mérlegelésének eredménye a kijelölés, amelyet a képviselő-testületnek döntésében meg kell erősíteni.

A Településrendezési eszközök módosításának folyamata:

Az elmúlt időszakban jelentős jogszabályi változások léptek életbe a településrendezésben, amelyek megreformálták az eddig ismert rendszereket és módszereket. A jogszabály módosítások alapvető célja a településtervezés egyszerűsítése, az "egy település egy terv" elv megvalósítása. A településtervezés megújításaként megjelent a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új R.), mely 2021. július 17-től hatályos.

Az új R. bevezetésével a településterv, valamint a településképi arculati kézikönyv és településképi rendeletek készítésének vagy módosításának a folyamata 2022. július 1-től megváltozott. Az egyeztetés, az adatszolgáltatás, a véleményezés és a közzététel a Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft. által üzemeltetett digitális egyeztető felületen, az E-TÉR (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) rendszeren keresztül történik majd. 2022. július 1-ével az **új R. 79. § b)** pontja szerint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI.8.) Korm rendelet** (továbbiakban: **korábbi R.**) V. és VI. fejezete hatályát veszti, mely rendelkezett a Településfejlesztési Koncepció, az Integrált Településfejlesztési Stratégia, a Településrendezési Eszközök, a Településképi Arculati Kézikönyv és a Településképi Rendelet egyeztetésének és elfogadásának eljárási szabályairól.

Az **új R. 61. § (1)** bekezdése alapján "a polgármester az önkormányzat településterv, kézikönyv, településképi rendelet készítésére vagy módosítására vonatkozó szándékát - a 62. § szerinti egyeztetési eljárást megelőzően - az E-TÉR (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) felületen a megfelelő tervezési folyamat indításával kezdeményezi, amelynek részeként

- a) megnevezi a tervezési feladatot, a településterv, kézikönyv, településképi rendelet készítését vagy módosítását,
- b) hozzáférést biztosít a terv felelős tervezője (a továbbiakban: tervező) számára,
- c) megjelöli a tervezés típusát, az egyeztetés speciális szabályai figyelembevételével,
- d) megjelöli a partnerségi rendelet számát, és
- e) nyilatkozik arról, hogy a kérelmezett adatbázisokat és az adatokat kizárólag az (1) bekezdés szerint bejelentett dokumentumok elkészítéséhez használja fel."

Az **új R. 62. § (1)** bekezdése alapján "a településtervet, a kézikönyvet, a településképi rendeletet és azok módosításait a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményeztetni

- a) a 11. melléklet szerinti érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervekkel (a továbbiakban együtt: véleményezésre jogosult szerv) és
- b) a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek)."

Megjegyzés: ahol az **új R. településtervet** említ, ott Orosháza esetén a *településrendezési eszközöket (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat)* kell érteni a 78. § (4) bekezdés átmeneti rendelkezései értelmében. Ezek a településrendezési dokumentumok 2027. július 1-ig alkalmazhatók.

Az **új R. 62. § (3)** bekezdése alapján "az (1) és (2) bekezdés szerinti tervet a polgármester .pdf/A formátumban tölti fel az E-TÉR egyeztetési felületére. A kezdeményezés a dokumentumok hiánytalan feltöltésével válik érvényessé."

Az **új R. 63. § (1)** bekezdése alapján "a településterv, a kézikönyv és a településképi rendelet készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárása a 66. és a 67. § szerinti általános szabályok vagy a 68-70. § szerinti speciális szabályok szerint történik,..."

A településterv elfogadásának és a nyilvánosságának szabályai: az **új R. 72. § (1)** bekezdése alapján "a polgármester

- a) a fejlesztési tervet és a kézikönyvet legkésőbb a közzététele napján, és
- b) a rendezési tervet és a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

Az **új R. 75. § (1)** bekezdése kimondja, hogy „*a helyi partnerségi egyeztetés lefolytatása akkor kötelező, ha az önkormányzat partnerségi rendelete a partnerségi egyeztetést a településtervek, a kézikönyv vagy a településképi rendelet készítése, módosítása tekintetében előírja.*”

Megmarad a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat szerepe is, részletes tartalmuk azonban változik. Az eddig külön készített és külön tartalommal rendelkező környezeti értékelés helyébe a településtervek esetén az alátámasztó munkarészbe integrált települési környezeti értékelés lép, de kidolgozásának szükségességét továbbra is a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján kell meghatározni.

Az eljárás tárgyától függően az alábbi eljárás típusok alkalmazhatóak: általános eljárás, egyszerűsített eljárás, rövid eljárás. A többféle eljárástípus célja, hogy a sürgős vagy kisebb módosításokat egyszerűbben, rövidebb határidők mellett el lehessen végezni. Azt, hogy melyek azok a különleges esetek, amikor egyszerűsített vagy rövid eljárás alkalmazható, a jogszabály pontosan meghatározza. Ennek megfelelően az 1-10. pontban foglalt ügyek általános eljárásban kezelhetők. A 11. pontban foglalt ügy egyszerűsített eljárás keretében is megoldható volna, tekintettel arra, hogy a projekt a 345/2012. (XII.6.) Korm.rendelet értelmében kiemelt jelentőségű beruházásnak minősül, azonban az E-TÉR-ben egyidejűleg nem indítható el a két eljárás, ezért a 11. ügy módosítását is a többi üggyel együtt, teljes eljárásban folytatjuk le.

Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi elvárása:

Az új R. 7. § (1) bekezdése szerint a módosítás „megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit az 1. melléklet, az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a 2. melléklet határozza meg”. A (7) bekezdés rögzíti, hogy a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)-(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. A (8) bekezdés szerint a „feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi”.

A feljegyzés a meghozandó határozat mellékletét képezi, tervezete az előterjesztéshez csatolva található.

Tervezési feladatok elvégzése:

Orosháza Város jelenlegi Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének 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 díj:

1. pont szerinti módosítás díja:	100.000.-Ft + Áfa
2. pont szerinti módosítás díja:	250.000.-Ft + Áfa
3. pont szerinti módosítás díja:	150.000.-Ft + Áfa
4. pont szerinti módosítás díja:	300.000.-Ft + Áfa
5. pont szerinti módosítás díja:	100.000.-Ft + Áfa
6. pont szerinti módosítás díja:	300.000.-Ft + Áfa
7. pont szerinti módosítás díja:	100.000.-Ft + Áfa
8. pont szerinti módosítás díja:	0.-Ft
9. pont szerinti módosítás díja:	0.-Ft
10.pont szerinti módosítás díja:	150.000.-Ft + Áfa
11.pont szerinti módosítás díja:	500.000.-Ft + Áfa

A díj nem tartalmazza az esetlegesen szükségessé váló régészeti bejárás költségeit, amely a véleményező szerv állásfoglalásán múlik, és a megyei múzeumtól kérhető az elvégzése (kapacitáshiányuk esetén kell csak régészt megbízni, a költség helyszínenként maximum 100.000.-Ft.) Nem tartalmazza a díj a környezeti vizsgálatot (2/2005. Korm.rendelet), amelynek szükségességéről a Képviselő-testület dönthet.

A kérelmeket benyújtók írásban nyilatkoztak, hogy a Településrendezési eszközök módosításának költségeit, valamint az ahhoz szükséges és kapcsolódó kiadások viselését vállalják.

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) módosítani kívánja a 69/2017.(III.31.) K.t. számú határozatával elfogadott Településszerkezeti tervet, valamint az Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017 (III.31.) önkormányzati rendeletét,
- 2) a módosítással, partnerségi egyeztetéssel érintett tervezési területek:
 - a) Orosháza, belterület 4993/9 hrsz. és 4993/5 hrsz.
 - b) Orosháza, külterület 090/7 hrsz.
 - c) Orosháza, Gyopáros hrsz. 7713/2 hrsz-ú; 7713/9 hrsz-ú; 7713/10 hrsz-ú; 7713/11 hrsz-ú; 7713/12 hrsz-ú telkek
 - d) Orosháza, külterület 0165/5 hrsz.; 0165/7 hrsz. és a 0168/1 hrsz.; 0168/1- hrsz.
 - e) Orosháza, belterület 8117/4 hrsz.
 - f) Orosháza, belterület 2602 hrsz.; 2603 hrsz.; 2606 hrsz.; 2609 hrsz.
 - g) Orosháza, belterület 958/14-20 hrsz.; 958/26-28 hrsz. és 974 hrsz.
 - h) Orosháza igazgatási területén belüli területfoltok – a tervezés folyamán tisztázandó az elhelyezkedés
 - i) Orosháza, külterület 0693/1,3,6,7,15,16 hrsz alatti területek
 - j) Orosháza, Földvári út hrsz.: 2428 hrsz
 - k) Orosháza igazgatási területén belüli területfoltok – a vasútfejlesztési projekt kisajátítási tervének megfelelően
- 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) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. §-a alapján a településrendezési eszközök módosítása általános eljárás keretén belül történik,

- 5) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§(3) bekezdés e) pontjában foglalt előírások szempontjából megállapítható, hogy Orosháza Város beépítésre szánt területén belül nincs olyan terület, amely a 2602, 2603, 2606, 2609 hrsz-ú telkek beépítésre szánt területi kijelölését indokló területfelhasználás céljának megfelelne;
- 6) a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a 2017-ben készült rendezési tervi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználhatóságát az 1. mellékletben szereplő feljegyzés állapítja meg;
- 7) 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;

a) a Vasex-Invest Kft.	100.000.-Ft + Áfa
b) a Vegetáció Kft.	250.000.-Ft + Áfa
c) Lakossági kérelmező	150.000.-Ft + Áfa
d) TÓTHFARM Mezőgazdasági Termelő Korlátolt Felelősségű Társaság	300.000.-Ft + Áfa
e) Lakossági kérelmező	100.000.-Ft + Áfa
f) Lakossági kérelmező	300.000.-Ft + Áfa
g) Orosháza Város Önkormányzata	100.00.-Ft + Áfa
h) Orosháza Város Önkormányzata	0.-Ft
i) Puskely Pál földmérő	0.-Ft
j) Lakossági kérelmező	150.000.-Ft + Áfa
k) Kontúr Csoport Kft	500.000.- Ft + Áfa

költségviselése mellett.

Végrehajtásért felelős:

- Dávid Zoltán polgármester a Településtervezési módosítás 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 pénzügyi és gazdálkodási osztályvezető a fedezet biztosításáért.
- Határidő: értelem szerint

Orosháza, 2022. október 20.


Dávid Zoltán
polgármester

Melléklet a .../2022. (X....) K.t. Képviselő-testületi határozathoz

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **R.**) 7. § (7)-(8) bekezdés szerinti

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Orosháza településrendezési eszközeinek a .../2022. (X....) K.t. Képviselő-testületi határozattal indított módosításához a tervezési cél és feladat alapján **R. 1. és 2. melléklete** szerinti tartalom a következők szerint lesz kidolgozva.

A jelenleg hatályos Településrendezési eszközök **2017.** évi kidolgozásához készült megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati anyagok felhasználhatók, kiegészítésük csak a módosításhoz szorosan kapcsolódóan, indokoltság esetén szükséges.

A **R. 1. melléklete** (megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei) és a **R. 2. melléklete** (alátámasztó javaslat tartalmi követelményei) **tekintetében az elvárások a következők:**

Szöveges munkarészben a vizsgálati és alátámasztó tartalmakat egybefoglalva, logikailag összefüggésbe hozva kell tárgyalni a következő tartalommal, a változással érintett helyszínekre vonatkozóan:

- a) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat, módosítással érintett területek bemutatása
- b) Módosítások rövid leírása, indoklása
- c) A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye
- d) A táj és épített környezet adottságai, tervezett változásai
- e) Örökségvédelmi érintettség, változások
- f) Közlekedési helyzet és fejlesztési javaslat
- g) Csapadékvíz-gazdálkodás állapota és fejlesztése
- h) Víziközművek állapota és fejlesztési javaslata
- i) Energiaellátás helyzete és fejlesztési javaslata
- j) Elektronikus hírközlés helyzete és fejlesztési javaslata
- k) Környezetvédelem

Az alátámasztó tervlapokon a módosítások miatti változások szükség szerint átvezetendők.

A javaslatok a terv tartalmának megítéléséhez szükséges részletezettséggel készülnek.

Orosháza, 2022. október 20.

Novák Péter
önkormányzati főépítész

