

Előterjesztés

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete ülésére

Tárgy: Orosháza Város Településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó változtatási szándék elfogadásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Orosháza Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) folyamatosan végzi településrendezési eszközeinek, így a 69/2017. (III.31.) határozattal elfogadott Településszerkezeti terv és az Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) felülvizsgálatát, egyrészt az Önkormányzathoz a város lakosságától és vállalkozásaitól érkező változtatási kezdeményezésekből, illetve jogszabályi változásokból adódó módosításokat, másrészt a kiemelt fejlesztések, beruházások által igényelt módosításokat.

- I. Az Euronergy Telesto Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2800 Tatabánya, Tarjáni út 1.; adószám: 26185554-2-11; cjsz.: 11-09-029062) képviseletében Szücs Ádám ügyvezető az Orosháza belterület 5050/7 helyrajzi számú ingatlan ügyében a Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló kérelmet terjesztett elő a terület övezeti besorolásának módosítása érdekében, egy közel 4MW teljesítményű napelemes kiserőmű létesítése céljából. A Békés Vármegyei Területrendezési Tervhez való illesztés feladata nem része a munkának, azt előzőleg, vagy párhuzamosan le kell bonyolítani.
- II. Lakossági megkeresés: Kőrössyné Behán Rozália kérelemmel fordult Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete felé olyan céllal, hogy a 8181/3, 8181/4, 8184, 8179 hrsz.-ú ingatlanok Kc 2022 jelű különleges építési övezet helyett Lf 3433 jelű lakóövezetbe kerüljenek. Kőrössyné Behán Rozália a kérelme mellékleteként csatolta a tulajdonosok írásbeli hozzájárulását az átminősítéshez.
- III. A RE-GLASS Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 5900 Orosháza, külterület 0460/10. hrsz.; adószám: 14025824-2-04; cjsz.: 04-09-007597) képviseletében Aszódi Ferenc ügyvezető a Helyi Építési Szabályzat módosítását kérelmezte olyan céllal, hogy a Gép ipari övezetre vonatkozó előírások az alábbi módon változzanak:

„...hulladékgazdálkodási tevékenység végzése csak azzal a feltétellel megengedett, ha a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkori jogszabály szerint nem környezeti hatásvizsgálat köteles (314/2005. {XII. 25.} Korm. rendelet 1. melléklet).”

A módosítás kérésnek az indoka, hogy a Helyi Építési Szabályzat lehetővé tegye későbbi fejlesztéseiket is. Jelenlegi terveik között egy gázkazán telepítése szerepel annak érdekében, hogy a téli csapadékos időszakban szárítani tudják az üveghulladékot.

- IV. Az OVM-KARSAI Műanyagfeldolgozó Ipari Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 5900 Orosháza, Gyártelep u. 5.; adószám: 11057989-2-04; cjsz.: 04-10-

001502) képviselőjében Kovács Péter Dávid vezérigazgató kérelmet nyújtott be Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete felé, melyben kérelmezte a Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat módosítását olyan céllal, hogy a déli Ipari Parkban lévő 2434 hrsz.-ú telken a beültetési kötelezettségű telekrész szabályozása jobban igazodjon a tervezett csarnoképület optimális elhelyezéséhez.

- V. Az Iványi Építőmester Kivitelező, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság képviselőjében Iványi István József módosítási kérelemmel fordult az Önkormányzata felé. A módosítás tárgya: A Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat módosítása olyan céllal, hogy az Orosháza Szabó Dezső utca 8. szám alatti telket érintő útszabályozás igazodjon az építészeti elképzeléshez.
- VI. Az Orosháza belterület 1289 helyrajzi számú, természetben az 5900 Orosháza, Kisszik utcai terület ügyében Bohus György kérelmező eljárva kérelemmel fordult az Önkormányzat felé, melyben az „Ev” övezet átminősítését kérelmezte „Lke” övezetté.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a felsorolt kérelmeket Novák Péter városi főépítész véleményezésre megkapta. Az I-II-III-IV-V pont szerinti ügyek tekintetében a módosításokat Főépítész Úr településrendezési szempontból támogathatónak ítélte meg, a VI. pont szerinti ügy tekintetében azonban a következő állásfoglalást tette:

„A Kisszik utca hrsz: 1289 Ev övezet módosítása Lke (kertvárosi lakóövezetté) vasútvonal közelsége miatt a módosítás nem lehetséges, a következő jogszabályi rendelkezések miatt:

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/2017.(XII.20.) Korm. rendelet 38. § szerint

*„(8) * Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület - a gazdasági területek és a 24. § (2) bekezdés i), k) és n) pontja szerinti területek kivételével*

=

a) gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított - amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik - 250-250 m széles területen,

b) főút és a gyorsforgalmi úthoz tartozó csomóponti ág esetében az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen,

c) környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti pálya esetében a vasút szélső vágányától számított 100 m széles területen.”

Főépítész Úr szakmai véleménye alapján az I-II-III-IV-V ügyek tekintetében javaslom az eljárást megindítását tekintve, hogy a jogszabályi lehetőségek adottak, és a kérelmezők vállalták a tervezéssel felmerülő költségek megfizetését. A VI. ügy vonatkozásában a kért Lke övezetté minősítést a jelenlegi jogszabályok nem teszik lehetővé, így annak támogatást nem javaslom.

A Településrendezési eszközök módosításának folyamata

- Első lépésként a szakmailag támogatható kérelmek esetén Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt a Településrendezési eszközök módosításának megindításáról.
- Valamennyi beérkezett módosítási kérelmet az Önkormányzat által elindításra szánt módosítási ügyekkel egy csomagban kell lebonyolítani ezért az együtt kezelendő

ügyek összes tervezési szerződését (külön költségviselők esetén háromoldalú szerződéseket) egyidejűleg kell majd hatályba léptetni.

- Ezt követően kerül sor a módosító eljárás vonatkozó jogszabályi előírások szerinti lefolytatásra. Ez a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62 -67. § alapján általános eljárással történhet az E-TÉR elektronikus egyeztető felületen. A partnerek véleményének megismerése céljából Orosháza Város Önkormányzat polgármestere lakossági fórumot is összehív, amelynek meghívóját az Önkormányzat honlapján, és hirdetőfelületein közzéteszi, egyúttal gondoskodik arról, hogy az elkészült tervdokumentáció az Önkormányzati hivatalban megtekintető legyen. A lakossági fórum meghívóját annak időpontja előtt legalább 5 nappal közzé kell tenni. Ezen kívül az államigazgatási szervek jogszabály által meghatározott határidőn belül véleményezik a településrendezési eszközök módosításának tervdokumentációit.
- A módosítások egyeztetése után lehet véglegesíteni az elkészült tervdokumentációt, és megküldeni az országos/állami főépítész részére végső jóváhagyásra. Ezen záró vélemény birtokában dönthet Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosításának elfogadásáról (határozattal és rendelettel). A vélemények lezárásával és a záró vélemény megkérésével célszerű a Polgármestert felhatalmazni, így elkerülhető az észrevételeknek a köztes Képviselő-testületi ülésen való megtárgyalása.
- A módosítás az eljárás típusától és a módosítás nagyságrendjétől függően több hónapot is igénybe vehet, jelen esetben a háromoldalú tervezési szerződések hatályba lépését követő körülbelüli 8 hónapra lehet előre megbecsülni a teljes ügyintézés határidejét.

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, cjsz.: 06-06-001000; képviseli: Balogh Tünde üzletvezetésre jogosult tag) végezte, így a rendelkezésükre álló teranyagok és orosházi helyismeretük okán javasolom a fent részletezett Szabályozási Tervmódosítást érintő tervezési munkálatok ellátásával ugyanezen céget megbízni.

Tervezési díjak:

I.	pont szerint ügy módosítás díja:	750.000.-Ft + 27% Áfa
II.	pont szerint ügy módosítás díja:	250.000.-Ft alanyi Áfa mentes
III.	pont szerint ügy módosítás díja:	100.000.-Ft + 27 % Áfa
IV.	pont szerint ügy módosítás díja:	250.000.-Ft + 27 % Áfa
V.	pont szerint ügy módosítás díja:	250.000.-Ft + 27 % Áfa

Az egyes tervezési díjak a feltétlenül szükséges szaktervezések díjait is magukban foglalják. A tervezési díjak nem tartalmazzák a 2/2005. kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálatot, mivel annak elkészítéséről Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete maga határoz. 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 is megállapítható, hogy a szabályozási változások nem növelik meg a környezetterhelést, ezért javaslom, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről Önkormányzatunk előzetesen nemleges módon foglaljon állást. A véleményező szervek egyes ügyekben esetleg előírhatják régészeti munkarész készítését, melyre külön szerződés keretében kerülhet sor. Ennek díja általában nem haladja meg a helyszínenkénti 80-100 ezer forint összeget.

A kérelmeket benyújtók írásban nyilatkoztak, hogy a Településrendezési eszközök módosításának valamennyi költségét, kiadását stb. vállalják.

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) 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 5050/7 helyrajzi számú ingatlan,
 - b) Orosháza, belterület 8181/3, 8181/4, 8184, 8179 helyrajzi számú ingatlanok,
 - c) Orosháza, külterület 0460/10 helyrajzi számú ingatlan,
 - d) Orosháza, belterület 2434 helyrajzi számú ingatlan,
 - e) Orosháza, belterület 52 helyrajzi számú ingatlan.
- 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, az E-TÉR elektronikus egyeztető felületen történik,
- 5) a Településrendezési eszközök módosítási eljárása során átruházza a döntési jogot a polgármesterre a beérkező partnerségi vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról; és felhatalmazza a polgármestert, hogy a záró szakmai vélemény megkéréséhez szükséges intézkedéseket tegye meg,

- 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, cjsz.: 06-06-001000, képviseli: Balogh Tünde üzletvezetésre jogosult tag) bízta meg
- | | |
|--|------------------------|
| a) az Euronergy Telesto Korlátolt Felelősségű Társaság | 750.000.Ft + 27 % Áfa |
| b) a RE-GLASS Kft. | 100.000.-Ft + 27 % Áfa |
| c) az OVM-KARSAI Zrt. | 250.000.Ft + 27 % Áfa |
| d) az Iványi Építőmester Kft | 250.000.Ft + 27 % Áfa |

költségviselése mellett.

- 8) a Településrendezési eszközök módosítását érintő tervezési munkálatok elvégzésével Körössyné Behán Rozália ügyében az alanyi ÁFA-mentes elszámolás érdekében Balogh Tünde egyéni vállalkozót (Vállalkozói nyilvántartási szám: 43546484) bízta meg Körössyné Behán Rozália 250.000.-Ft alanyi Áfa mentes költségviselése mellett.

Végrehajtásért felelős:

- Dávid Zoltán polgármester a Településrendezési eszközök módosításának megvalósításáért, a szükséges dokumentumok aláírásáért, a beérkező partnerségi vélemények értékeléséért;
- Dr. Burai Mihály jegyző a háromoldalú tervezési szerződések előkészítéséért;
- Novák Péter városi főépítész a megvalósítással kapcsolatos szakmai munka koordinálásáért;
- Godár Andrea pénzügyi és gazdálkodási osztályvezető a fedezet biztosításáért, illetve a költségviselőknek történő kiszámlázásáért.

Határidő: értelem szerint

II. Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy az Orosháza, belterület 1289 helyrajzi számú, természetben az 5900 Orosháza, Kisszik utcai terület vonatkozásában Orosháza Város Településrendezési Településrendezési eszközeinek módosítását „Ev” övezetből „Lke” övezetté minősítése tekintetében nem támogatja.

Végrehajtásért felelős:

- Dr. Burai Mihály jegyző a határozat közléséért

Határidő: 2023. december 31.

Orosháza, 2023. november 23.


Dávid Zoltán
polgármester

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 .../2023. (.....) 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 táj és épített környezet adottságai, tervezett változásai
- d) Örökségvédelmi érintettség, változások
- e) Környezetalakítási, közlekedési és közműellátási alátámasztás a módosításhoz
- f) Környezetvédelem
- g) A településszerkezeti változás területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

Az alátámasztó tervlapokon a módosítások miatti változások szükség szerint átvezetendők.

A javaslatok a terv tartalmának megítéléséhez szükséges részletezettséggel készülnek.

Orosháza, 2023. november 23.

Novák Péter
önkormányzati főépítész