



**Orosháza Város Önkormányzat  
Polgármesterétől**

5900 Orosháza, Szabadság tér 4-6.

Telefon: 68/413-022, Fax: 68/411-545

E-mail: [polgarmester@oroshaza.hu](mailto:polgarmester@oroshaza.hu), Honlap: [www.oroshaza.hu](http://www.oroshaza.hu)

Hivatali kapu: OHVO, KRID: 459269978

## Feljegyzés

### Településrendezési eszközök módosításának jóváhagyása keretében Településszerkezeti terv módosítására

Orosháza településrendezési terve 2017-ben teljes körűen megújult. A szerkezeti tervet a 69/2017. (III.31.) K. t. határozattal fogadta el a Képviselő-testület. Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: Helyi Építési Szabályzat) 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. A Helyi Építési Szabályzatot a 24/2018. (XI.30.) önkormányzati rendelet módosította.

Ez év első felében két helyszínen történt beavatkozás a tervben, az Orosháza-Szentes kerékpárút megvalósítása, és egy napelemes kiserőmű telepítése ügyében. Az érintett területeket a Képviselő-testület 10/2020. (I.30.) K.t. határozata és a 29/2020. (III.31.) Polgármesteri határozat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. A módosítás elfogadása a 70/2020. (VII.9.) K. t. határozattal és Orosháza Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2020. (VII.10.) önkormányzati rendeletével történt meg.

A 71/2020. (VII.9.) K.t., 72/2020. (VII.9.) K.t., 73/2020. (VII.9.) K.t., 74/2020. (VII.9.) K.t. és 75/2020. (VII.9.) K.t. határozatok értelmében öt további helyszínrre vonatkozóan újra **módosítási eljárás folyt le**, gazdaságfejlesztés érdekében, az alábbi ügyekben.

1. **RE-GLASS** Kft. telephely (1,6 hektár) átsorolása Gip jelű ipari területbe (jelenlegi besorolás: Hull jelű különleges terület)
2. **Gyopáros üdülőterület** D-i részének (5,3 hektár) átsorolása Lf jelű falusias lakóterületbe (jelenlegi besorolás: Üü jelű üdülőházas üdülőterület)
3. Szőlő városrészben lévő beépítetlen terület (5,1 hektár) átrendezése a Krisztusban Hívő **Nazarénus Gyülekezetek** Orosházi Gyülekezetének imaháza és egyéb létesítményei elhelyezésére
4. Üveggyárak és a Linamar Zrt. üzeme között lévő, 1,3 hektár nagyságú **Kgl jelű különleges gazdasági-lakó övezet** (egykori szolgálati lakások telekcsoportja) helyi zajvédelmi előírásának törlése
5. **Rákóczitelep városrész** K-i oldalán, a Szentesi úttól D-re fekvő mezőgazdasági területen az utcaszélesítések szabályozásának törlése

A módosítások nem hoznak létre új beépítésre szánt területet, ezért a város biológiai aktivitásértékének változását nem kellett vizsgálni.

A módosítási eljárás kapcsán Orosháza Város kikérte a környezet védelméért felelős szervek véleményét arról, hogy szükségesnek tartják-e az egyes tervek, illetve

*programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálatot. A módosítások környezeti hatásait egyik szerv sem ítélte jelentősnek. A Békés Megyei Kormányhivatal Természetvédelmi Főosztály válaszában a 4. pontban részletezett üggyel kapcsolatban jelzett észrevételt, a véleménynek megfelelően törlésre került a Kgl területre vonatkozó helyi zajvédelmi határérték.

A településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt Partnerségi egyeztetésnek kellett alávetni az *Orosháza város településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 19/2017. (VII. 3.) önkormányzati rendelet szerint. A Partnerségi egyeztetés 2020. október 30-án meghirdetésre került és 2020. november 18-án éjfélkor véget ért. A tervvel kapcsolatban 1 db írásos hozzászólás érkezett *Krasznai Krisztián* lakostól, az észrevétel alapján a 6060/1 és 6068/1 hrsz.-ú telkekről a kötelező zöldfelületi használat jelölése törlésre került, nem maradt ellenvélemény. A 2020. november 10-én megtartott *lakossági fórum* alkalmával sem merült fel a terv ellen kifogás.

Polgármesteri hatáskörben a partnerségi egyeztetést jegyzőkönyvvel lezártam, majd az állami főépítési hatáskörében eljáró Békés Megyei Kormányhivatal záró szakmai véleményét haladéktalanul bekértem. Az állami főépítész a vonatkozó jogszabálynak megfelelően egyeztető tárgyalást hívott össze. A tárgyalást megelőző napokban a *Békés Megyei Kormányhivatal Építési és Örökségvédelmi Főosztály* régészeti örökségvédelmi hatástanulmány elkészítését kérte a 2., 3. és 5. helyszínre vonatkozóan. *Liska András* régész 2020. december 21-én elkészítette a tanulmányt, ezzel a Főosztály elvárásának eleget tettünk. Egyéb eltérő észrevétel nem érkezett, ezért az állami főépítész 2020. december 17-én kiadott záró véleményében a módosítás jóváhagyásához hozzájárult. Levelének másolata jelen feljegyzés 1. mellékletét képezi.

#### Összefoglalás:

A Településrendezési eszközök tervezett módosítása az egyeztetés során kért és elvégzett kiegészítésekkel, javításokkal megfelel a kezdeményező vállalkozások, a véleményező szervek és Partnerségben résztvevők szándékainak. A változtatások gazdaságfejlesztési projektek és közösségi érdekű intézményfejlesztés megvalósítását segítik elő.

*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, tárgyalásos eljárás esetén, a településrendezési eszköz legkorábban az elfogadást követő napon lép hatályba.

A Településszerkezeti tervet határozattal, majd a Helyi Építési Szabályzat-módosítást rendeleti formában hagyhatja jóvá az önkormányzat.

A tervanyag teljes terjedelmében megtekinthető a tervező cég honlapján, az alábbi webhelyen:

[http://www.ujleptekbt.hu/tervanyag/oroshaza/folyamatban/modositas\\_2020/](http://www.ujleptekbt.hu/tervanyag/oroshaza/folyamatban/modositas_2020/)

Tekintettel a 478/2020. (XI.3.) Korm. rendeletben kihirdetett veszélyhelyzetre, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében foglaltak alapján, felkérem az Orosházi Polgármesteri Hivatalt az előzőekben foglaltak szerint a következő tartalmú polgármesteri határozat előkészítésére:

„Orosháza Város Polgármestere dönt arról, hogy Orosháza Város 69/2017. (III.31.) K.t. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervét a határozat melléklete szerint módosítja.

Jelen határozatomat a 478/2020. (XI.3.) Korm. rendeletben kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított hatáskörömben hoztam.

**Végrehajtásért felelős:**

Dávid Zoltán polgármester a módosított szerkezeti terv megvalósításáért  
Novák Péter főépítész városi főépítész a szerkezeti terv megvalósításával kapcsolatos szakmai munka koordinálásáért.

**Határidő:** értelem szerint”

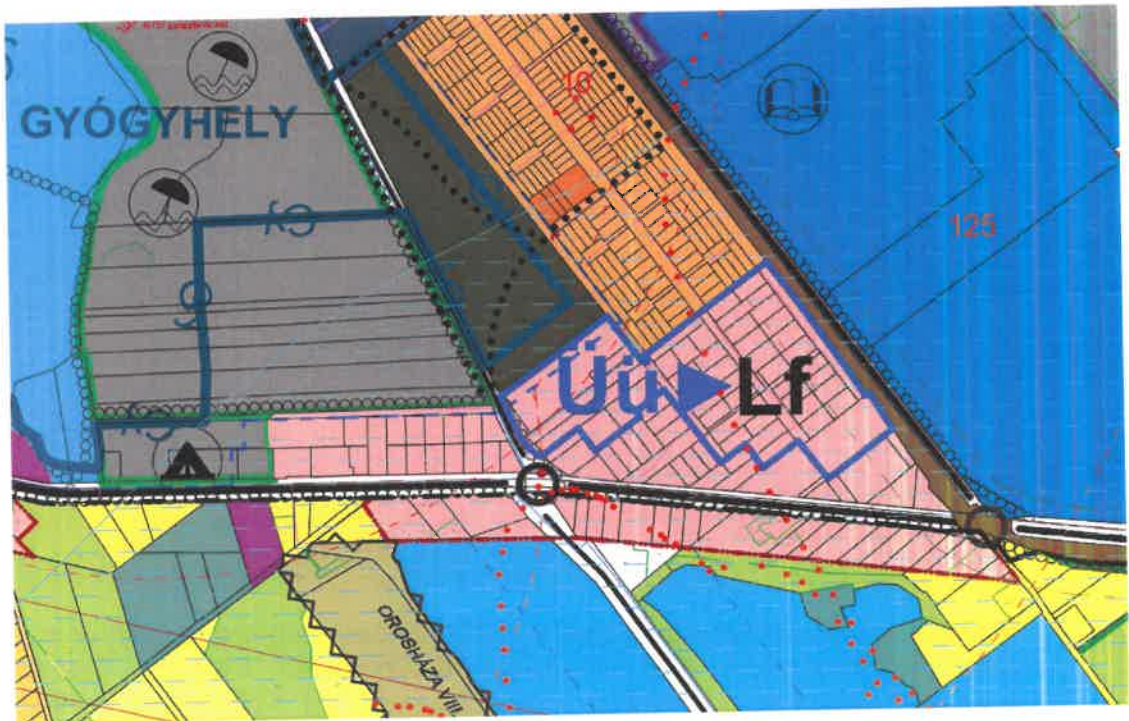
Orosháza, 2020. december 21.





2. Gyopáros városrész déli részén, a Napsugár és a Kárász utca menti telekcsoportok (összesen 5,3 hektár) Üü jelű üdülőházas üdülőterületből Lf jelű falusias lakóterület kategóriába kerülnek át.

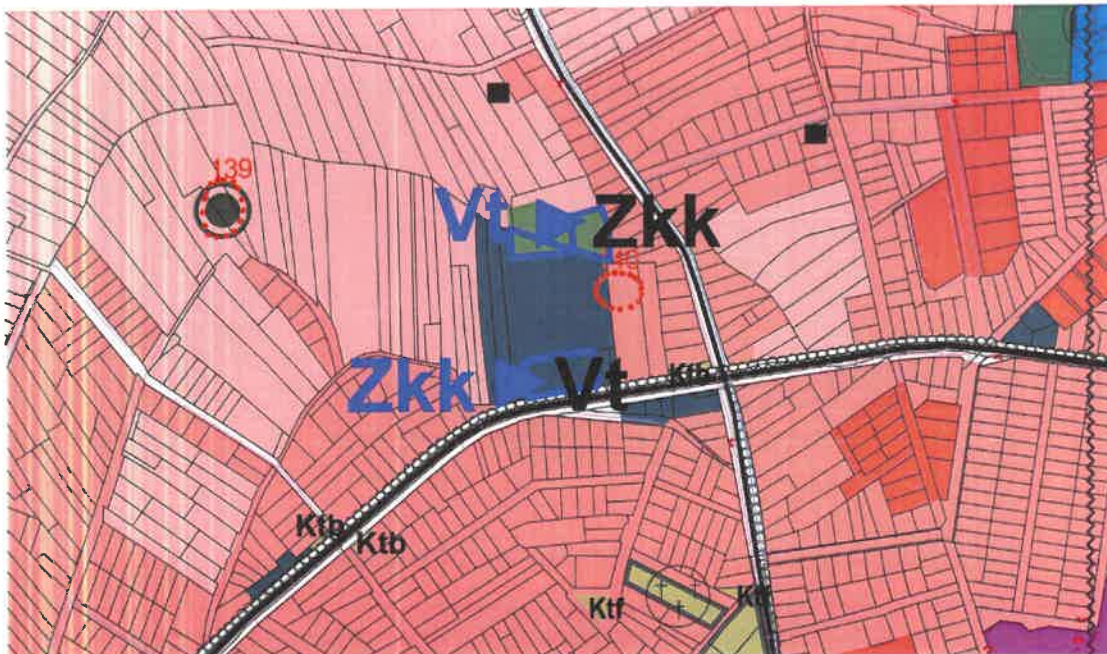
*Módosított Településszerkezeti terv részlete – Gyopáros belterület D-i része*



*Indoklás: A Kárász utca és Napsugár utca környékén lévő telkek tulajdonosai közül többen jelezték, hogy életvitelszerűen lakáscélra használják ingatlanjukat. A Szentesi út mentén kialakult falusias lakóterülettel megegyező övezetbe átsorolva ezeken a telkeken is fejlődhet a lakófunkció és a falusias gazdálkodás.*

3. Szőlő városrész súlyponti fekvésű, 6069/1, 6070 és 6146 helyrajzi számú telkein a Zkk jelű közkert és a Vt jelű településközpont vegyes terület elrendezése változik (0,7 hektár), a területi egységek nagysága változatlan marad.

*Módosított Településszerkezeti terv részlete – Gyopáros belterület D-i része*



*Indoklás: A korábbi területhasznosítási elképzelések helyébe új tulajdonos és új terv lépett: a Krisztusban Hívő Nazarénus Gyülekezetek Orosházi Gyülekezetének imaháza és egyéb létesítményei elhelyezésére kerül sor. Az építési programhoz jobban alkalmazkodik a módosított szerkezeti terv.*

4. A régészeti lelőhelyek ábrázolása az országos nyilvántartásnak megfelelően frissül.  
*Régészeti lelőhelyek a módosított Településszerkezeti terven*



*Indoklás: A szerkezeti terv 2020 első felében lefolytatott módosítási eljárása keretében nem lehetett a nyilvántartást pontosan lekövetni, a jogszabály-változás azóta lehetővé tette az EOV-helyes vektoros elektronikus adatszolgáltatást és a lelőhelyek megváltozott határainak pontos átvételét.*

## Feljegyzés 1. melléklete:

ALÁÍRÓ:  
BÉKÉS MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
ELEKTRONIKUSAN ALÁÍRTA:  
DR. TAKÁCS ÁRPÁD  
KORMÁNYSZAKTANÁCSGÁLL  
NEVÉN ÉS MEGBÍZÁSÁBÓL:  
GÖMÖRI BEATRIX ETELKA  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ  
(2020.12.17. 15:02:32)



### BÉKÉS MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: BE/12/101-19/2020. Tárgy: Orosháza város településrendezési eszközeinek módosítása iránti tárgyalásos eljárásban záró szakmai vélemény (5 terület)

Ügyintéző: Farkas Péter Hiv. szám:  
Telefon: 66/622-067

Dávid Zoltán  
polgármester  
részére

Orosháza Város Önkormányzata

Orosháza  
Szabadság tér 4-6.  
5900

Tisztelt Polgármester Úr!

Orosháza 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: Elj.) 42. §-ában foglaltak szerint áttekinttem és a záró szakmai véleményemet – az arra nyitva álló határidőn belül – az alábbiakban közlöm.

A településrendezési eszközök módosításának tárgya:

1. A 0460/10 hrsz-ú ingatlan területének különleges beépítésre szánt „Hull” jelű építési övezetből Gip jelű gazdasági ipari építési övezetbe sorolása, melynek hatására a legkisebb kötelező zöldfelület 40%-ról 25%-ra csökken.
2. Gyopáros városrész Kárász és Napsugár utca menti telekcsoport „Üü” jelű üdülőházas üdülőterületből „Lf” jelű falusias lakóterületbe sorolása a jellemzően kialakult állapotnak megfelelően.
3. A Szőlő városrész 6091/1, 6070 és 6146 hrsz-ú telkeinek „Zkk” jelű közkert és a „Vl” jelű településközpont vegyes területrészeinek felcserélése a Krisztusban Hívó Nazarénus Gyülekezetek Orosházi Gyülekezetének imaháza és kapcsolódó létesítményeinek elhelyezése céljából.
4. A O-I Hungary Zrt. és a Linamar Hungary Zrt. telephelye közé beékelődött Csovvasi út 7., 9., 11., 13., 15., 17., 19., 21., 23., 25. szám alatti „Kgl” jelű különleges gazdasági lakó övezet zajterhelési határértékre vonatkozó előírásának törlése.
5. Rákóczitelep, Szentesi út – Téglagyári út - gyopárosi tavak által határolt területen (Borsika, Jegenyé, Kamilla, Málna és Paprika utca) tervezett szabályozási szélességének felülvizsgálata, melynek keretében az utcák szélesítését szolgáló szabályozási vonalak törlésre kerülnek.

#### **Előzmények:**

Orosháza Város Önkormányzata 71/2020. (VII.9.), 72/2020. (VII.9.), 73/2020. (VII.9.), 74/2020. (VII.9.) és 75/2020. (VII.9.) számú határozataival döntött a tárgyi településrendezési eszközök módosításáról és az érintett terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról.

A településrendezési eszközök módosítása az Elj. 32. § (6) bekezdés a) pontja alapján tárgyalásos eljárásban történik, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) hatályos rendelkezései alapján.

Orosháza Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Orosháza város településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 19/2017. (VII.3.) önkormányzati rendelete szerinti partnerségi egyeztetés megtörtént, melynek lezárásáról szóló jegyzőkönyvet az egyeztetési eljárás kezdeményezésekor csatolták.

A 2020. december 14. napjára összehívott egyeztető tárgyalásra az Elj. 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 (MÉK TT-1/06-0006) vezető településtervező által készített „Orosháza településrendezési eszközök részleges módosítása öt kiemelt fejlesztési területen” véleményezési dokumentáció.

A rendelkezésemre álló információk alapján megállapítható, hogy a településrendezési eszközök módosításának egyeztetése az Elj. szerint megtörtént, kifogás vagy véleménykülönbség nem maradt fenn.

A módosítás jóváhagyása jogszerűen megtehető, a tárgyi dokumentáció képviselő-testület elé terjesztése ellen kifogást nem emelek, azzal a kiegészítéssel, hogy az örökségvédelmi hatástanulmányt a tárgyalásról felvett jegyzőkönyv szerint el kell készíteni a régészeti lelőhelytel érintett tervezési területekre (2., 3., és 5. számú terület).

Az eljárás lezárásával kapcsolatosan az alábbiakra kívánom a figyelmet felhívni:

- Az Elj. 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 Elj. 43. § (1) bekezdése alapján a településrendezési eszköz tárgyalásos eljárás esetén legkorábban az elfogadást követő napon lép hatályba.
- Az Elj. 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 közvetlenül megküldi az Elj. 43. § (2) bekezdés b) pontja szerint vagy az Elj. (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 Elj. 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 Központtól, 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 termelékleteket 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, 2020. december 17.

Tisztelettel:

**Dr. Takács Árpád**  
kormánybizott  
nevében és megbízásából:

**Gömöri Beatrix**  
állami főépítész

Erről értesül:

Elektronikus úton:

1. Orosháza Város Polgármestere 5900 Orosháza, Szabadság tér 4-6. (KÉR azonosító: ÖNK BÉM 5900) a következő melléklettel:  
BE/12/101-18/2020. számú jegyzőkönyv és mellékletei
2. Irattár