

14.)

Előterjesztés
Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete ülésére

Tárgy: Orosháza Város Településszerkezeti Terve, Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve 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 2020-ban részlegesen megújult. A településrendezési eszközök az állandóan változó társadalmi és gazdasági igényeknek megfelelően kerülhetnek, kerülnek módosításra. A Koncsek Trans Kft. 2021. április havában kérelmet nyújtott be Orosháza Város Önkormányzatához beruházás megvalósítása érdekében, ennek kapcsán egy módosítási eljárás van folyamatban Orosháza Város Polgármesterének 78/2021. (IV.18.) Polgármesteri határozata alapján. A Magyar Közút Nonprofit Zrt. 2021. május havában kérelmet nyújtott be Orosháza Város Önkormányzatához a Szentesi út – Gyopárosi út – Kristály utca csomópont térségében történő módosítás érdekében, ennek kapcsán egy módosítási eljárás van folyamatban Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 47/2021. (VIII.9.) K.t. határozata alapján.

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

1. MERIAN Foods Élelmiszeripari Korlátolt Felelősségű Társaság (1. ügy)

A folyamatban lévő ügyekhez szeretne becsatlakozni a MERIAN Foods Kft. azzal a kéréssel, hogy a Szarvasi utca 16. szám (Hrsz.: 4983) alatti telephelyére bejegyzett szabályozási vonal legyen módosítva előkertvonal jelölésre, annak érdekében, hogy tervezett fejlesztéseik megvalósulhassanak. A módosítás az Sz-2 szabályozási tervet érinti.

2. Pannon Fine Food Feldolgozó és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (2. ügy)

Kérelmezte az Október 6. utca 8. szám alatti, 820/1 és 820/2 helyrajzi számú telkeinek övezeti átsorolását a megengedett beépítettség 60 %-ra való növelése céljából. A meglévő beépítettség már eleve meghaladja a jelenleg megengedett 50 %-ot, így a tűzvédelmi okból előírt fejlesztést nem tudja megvalósítani. A módosítás az Sz-2 szabályozási tervet érinti és kiterjed a Településszerkezeti tervre is, tekintettel arra, hogy az elérni kívánt 60 % beépítettség és a telkeken kialakult tevékenység alapján a telkek rendeltetési kategóriáját is meg kell változtatni. Tervezői javaslatra a Gá jelű általános gazdasági területi átsorolást célozza majd meg a módosítás.

Tekintettel az ügyek fontosságára a kérelmeket benyújtó vállalkozások képviselői írásban nyilatkoztak, hogy a Településrendezési eszközök módosításának költségeit, valamint az ahhoz szükséges és kapcsolódó kiadások (tervezési díj, ingatlan-nyilvántartási költségek) viselését vállalják.

A Településrendezési eszközök módosításának folyamata:

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szabályozza a településrendezési eszközök készítésének, módosításának, egyeztetésének és elfogadásának szabályait.

Ennek 32. §-a értelmében a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása lehet:

- a) teljes,
- b) egyszerűsített,
- c) tárgyalásos,
- d) állami főépítési eljárás.

A legegyszerűbb és leggyorsabb eljárás a fent felsorolt változtatási igényekre a tárgyalásos eljárás. Ezen jogszabályhely (6) bekezdése mondja ki, hogy a **településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása**

a) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó úgy tárgyat képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

b) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

c) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.

Tehát a Szabályozási Terv módosításának előfeltétele, hogy a Tisztelt Képviselő-testület határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánítsa a módosítással érintett területeket. A Korm. rendelet 42. § (1) bekezdése értelmében a tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményeztetni a partnerekkel a 29/A. § szerint. A polgármester a beérkezett véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel - a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal -, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult

dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés ezt követően a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

Ezt követően a Korm. rendelet 42. § (2) bekezdése alapján a polgármester végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását kezdeményezi az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel. Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást, melyre meghívásra kerül a Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott valamennyi államigazgatási szerv.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül. Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és záró szakmai véleményét 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához. Ezen záró szakmai véleményt a Tisztelt Képviselő-testületnek kell jóváhagynia. A Korm. rendelet 43. § (1) bekezdés c) pontja értelmében a településrendezési eszköz a tárgyalásos eljárás esetén legkorábban az elfogadást követő napon léphet hatályba.

Környezeti vizsgálat kérdése:

A környezetvédelemben érintett szervektől nyilatkozat bekérése szükséges arra vonatkozóan, hogy igénylik-e az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti külön eljárás lefolytatását. A vizsgálat lebonyolítása költségekkel jár és előzetesen valószínűsíthető, hogy a szabályozási változások nem növelik meg a környezetterhelést, ezért javaslom, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről Önkormányzatunk, mint a terv kidolgozója, előzetesen nemleges módon foglaljon állást. Amennyiben a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek a vizsgálat szükségességét jelzik, akkor ismét előterjesztem ezt a kérdést a Képviselő-testület felé.

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 díjak:

1. üg: 200.000.-Ft + Áfa (A tervezési díj tartalmazza a helyszínre vonatkozó régészeti örökségvédelmi tanulmány elkészítési díját), megfizetése a végső véleményezési terv kibocsátásakor esedékes.

2. ügy: 200.000.-Ft + Áfa (A tervezési díj tartalmazza a helyszínre vonatkozó régészeti örökségvédelmi tanulmány elkészítési díját), megfizetése a végső véleményezési terv kibocsátásakor esedékes.

Összesen: 400.000 Ft + ÁFA, megfizetése a végső véleményezési terv kibocsátásakor esedékes.

Partnerségi egyeztetési terv kiadása: szerződés hatályba lépését követő 45. nap az előterjesztési jog fenntartásával.

Végső véleményezési terv kiadása: a partnerségi egyeztetés polgármester általi lezárását követő 10 munkanapon belül.

Az elfogadás menete: A folyamatban lévő ügyekkel együtt kezelve.

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

I.

Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy

1. Orosháza Város Szabályozási Tervének módosítása soron kívül elindítandó a Szarvasi út 16. szám alatti, 4983 helyrajzi számú telekre vonatkozóan, a bejegyzett szabályozási vonal előkert vonal jelölésre való változtatása céljából;
2. Az 1. pontban foglalt területet – a MERIAN Foods Élelmiszeripari Korlátolt Felelősségű Társaság (Székhely 5900 Orosháza, Szarvasi utca 16.; Adószám: 14704336-2-04; Cégjegyzékszám: 04-09-008933; képviseli: Elekes Lajos ügyvezető) kérelmére - kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja;
3. A Szabályozási Tervmódosítás 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 Szabályozási Terv soron kívüli módosítási eljárása során átruházza a döntési jogot a polgármesterre a beérkező partnerségi vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról;
5. A Szabályozási Terv 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

MERIAN Foods Élelmiszeripari Korlátolt Felelősségű Társaság 200.000.-Ft + Áfa, azaz kettőszázezer forint + Áfa költségviselése mellett.

Végrehajtásért felelős:

- Dávid Zoltán polgármester a Szabályozási Tervmódosítás megvalósításáért, szükséges dokumentumok aláírásáért, a beérkező partnerségi vélemények értékeléséért;
- Dr. Burai Mihály jegyző a szükséges szerződések és a rendelettervezet előkészítéséért;
- Novák Péter városi főépítész a megvalósítással kapcsolatos szakmai munka koordinálásáért;
- Godár Andrea közigazgatási irodavezető a fedezet biztosításáért.

Határidő: értelem szerint

II.

Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy

1. Orosháza Város Településrendezési eszközeinek módosítása során kívül elindítandó az Október 6. utca 8. szám alatti, 820/1 és 820/2 helyrajzi számú telekre vonatkozóan, az egységes Gá jelű általános gazdasági területbe való átsorolás és a megengedett beépítettség mérték 60 %-ra való növelése céljából;
2. Az 1. pontban foglalt területeket – a Pannon Fine Food Feldolgozó és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (Székhelye: 5900 Orosháza, Október 6 utca 8.; Adószám: 13956444-2-04; Cégjegyzékszám: 04-09-009243; képviseli: Nyeste Lajos ügyvezető) kérelmére - kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja;
3. A Településrendezési eszközök módosítása környezeti hatásának megítéléséhez az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását előzetesen nem tartja szükségesnek, de ha a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek részéről javaslat érkezik a vizsgálat lefolytatására, akkor ismét előterjesztendő a szükségesség kérdése;
4. A Településrendezési eszközök során kívüli módosítási eljárása során átruházza a döntési jogot a polgármesterre a beérkező partnerségi vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról;
5. 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 Pannon Fine Food Feldolgozó és Kereskedelmi Korlátolt

Felelősségű Társaság 200.000.-Ft + Áfa, azaz Kétszázezer forint + Áfa költségviselése mellett.

Végrehajtásért felelős:

- Dávid Zoltán polgármester a Településrendezési eszközök módosításának megvalósításáért, szükséges dokumentumok aláírásáért, a beérkező partnerségi vélemények értékeléséért;
- Dr. Burai Mihály jegyző a szükséges szerződések és a rendelettervezet előkészítéséért;
- Novák Péter városi főépítész a megvalósítással kapcsolatos szakmai munka koordinálásáért;
- Godár Andrea közgazdasági irodavezető a fedezet biztosításáért.

Határidő: értelem szerint

Orosháza, 2021. szeptember 16.


Dávid Zoltán
polgármester

Ék: 21447/2021

Merian Foods Élelmiszeripari Kft.
Orosháza 8900 Orosháza, Szarvasi út
Tel: 68/813-1750 Fax: 68/813-1751
Web: www.merian.hu

2021. SZEPTEMBER

TK-344-3

2021.

TK/344/2021
lek. NTP

Alulírott Elekes Lajos, a Merian Foods Élelmiszeripari Kft. ügyvezetőjeként a következő nyilatkozatot teszem:

Cégünk a Szarvasi utca 16. sz. alatti ingatlanba belenyúló szabályozási vonal telken belüli megszüntetéséhez szükséges településrendezési eszköz módosítási eljárás költségeit (előreláthatólag 200.000 Ft + ÁFA összegben) vállalja.

Orosháza, 2021. augusztus 31.

MERIAN FOODS
ÉLELMISZERIPARI KFT.
8900 Orosháza, Szarvasi út 16.
Adószám: 14704986-2-04

Elekes Lajos

ügyvezető

Merian Foods Kft.

ÚJ – LÉPTÉK

TERVEZŐ IRODA BT.

6726 Szeged, Pécskai u.15.

Tel/fax: 36/62/421-256

e-mail: balogh.miczi@ujleptekbt.hu

Novák Péter

főépítész

Orosháza Város Önkormányzata

Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása tárgyalásos eljárásban, MERIAN Foods Kft. ügyében – tervezési árajánlat

Iktatva: 31-2021/2

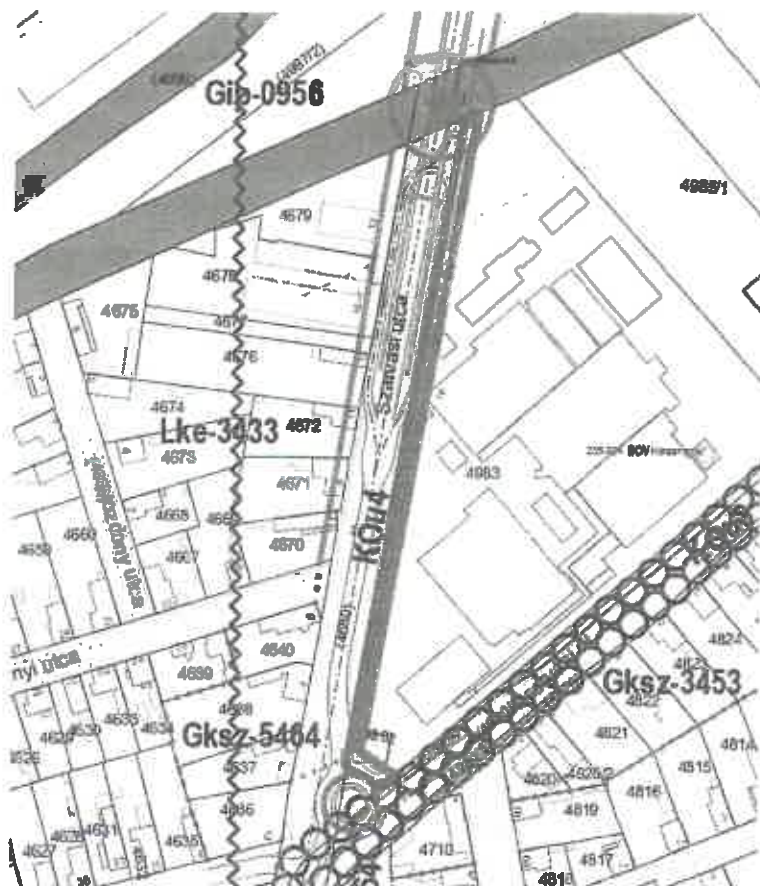
e-mail: novak.peter@oroshaza.hu

Tisztelt Főépítész Úr!

Elektronikus levelezés során egyeztetett ügyben árajánlatomat az alábbiak szerint kiegészítve adom meg.

Módosítás tartalma

Orosháza Város Településrendezési eszközeinek módosítása a MERIAN Foods Kft. Szarvasi úti telephelyére vonatkozó szabályozás tekintetében.



A módosítás célja, hogy a nagytávlatban tervezett vasúti-közüti aluljáró helyének biztosítása mellett a cég a jelzett területet előkertként használhassa.

A módosítás az Sz-2 szabályozási tervet érinti.

A módosítást a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Elj.) 42. § szerinti tárgyalásos formában lehet leggyorsabban lebonyolítani, ha a Képviselő-testület a fent felsorolt területet *kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja*.

A munkára a mai napon hatályos előírások figyelembevételével az alábbi ajánlatot adom.

Tervezési díj: 380.000,- Ft + ÁFA, megfizetése a végső véleményezési terv kibocsátásakor esedékes.

A tervezési díj nem tartalmazza a helyszínrre vonatkozó régészeti örökségvédelmi tanulmány elkészítési díját elkészítését, melynek költsége hozzávetőleg 80.000,- Ft. +ÁFA, Liska András régész előzetes kalkulációja szerint.

Partnerségi egyeztetési terv kiadása: szerződés hatályba lépését követő 45. nap az előteljesítési jog fenntartásával.

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

Az elfogadás menete (feltételezve a tervezési szerződés 2021. szeptemberben történő megkötését és a terv 2021 november közepéig történő elkészülését)

1. Az elkészült tervet lakossági fórumra kell vinni (8 nappal korábbi meghirdetéssel) – kb. 2021. novemberben.
2. Véleményezés lezárása (legkorábban a lakossági fórum után 8 nappal) – kb. 2021. decemberben.
3. Az állami főépítési végső véleményezési szakasz jogszabály szerint – kb. 2022. januárban.
4. A végső vélemény birtokában a képviselő-testület legkorábban kb. 2022. február folyamán fogadhatja el a módosítást határozattal és rendelettel (HÉSZ-módosítás), amely a kihirdetés másnapján hatályba léphet.

Alternatív ajánlat: a jelenleg folyamatban lévő tárgyalásos eljárási folyamat részeként kezelve az ügyet

Tervezési díj: 200.000,- Ft + ÁFA, megfizetése a végső véleményezési terv kibocsátásakor esedékes.

A tervezési díj tartalmazza a helyszínrre vonatkozó régészeti örökségvédelmi tanulmány elkészítési díját elkészítését.

Partnerségi egyeztetési terv kiadása: szerződés hatályba lépését követő 45. nap az előteljesítési jog fenntartásával.

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

Az elfogadás menete: A folyamatban lévő ügyekkel együtt kezelve.

Az érintett terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról *lehetőleg a tervezési szerződés megkötéséig* dönteni szükséges.

A tervezési ajánlat 2021. szeptember 30-ig érvényes.

A tervdokumentációk az egyeztetési eljárás során a webhelyünkre <http://www.ujleptekbt.hu/> kerülnek feltöltésre, ezért az egyeztetési levelezéshez tervanyagok másolásával nem kell számolnia az önkormányzatnak.

A kész tervet szerkeszthető állományban is kiadjuk (pl. dwg kiterjesztésben a rajzokat, docx. fájlban a szövegeket) és 3 db nyomtatott példányt biztosítunk a jóváhagyást követően.

Később sem igénylünk szerzői jogfenntartást. A jogszabály-készítésre (Helyi Építési Szabályzat) vonatkozóan nem is értelmezhető szerzői jog.

A tervezésen túl az eljárás szakaszaihoz véleményezési *mintaleveleket, előterjesztés-tervezeteket* készítünk.
A tárgyalásokon, partnerségi levelezésben közreműködünk.

Tisztelettel,



Balogh Tünde
Bt. üzletvezető

Szeged, 2021. szeptember 1.

ÚJ – LÉPTÉK

TERVEZŐ IRODA BT.

6726 Szeged, Pécskai u.15.

Tel/fax: 36/62/421-256

e-mail: balogh.miczi@ujleptekbt.hu

Novák Péter

főépítész

Orosháza Város Önkormányzata

Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása tárgyalásos eljárásban, Pannon Fine Food Kft. ügyében – tervezési árajánlat

Iktatva: 31-2021/3

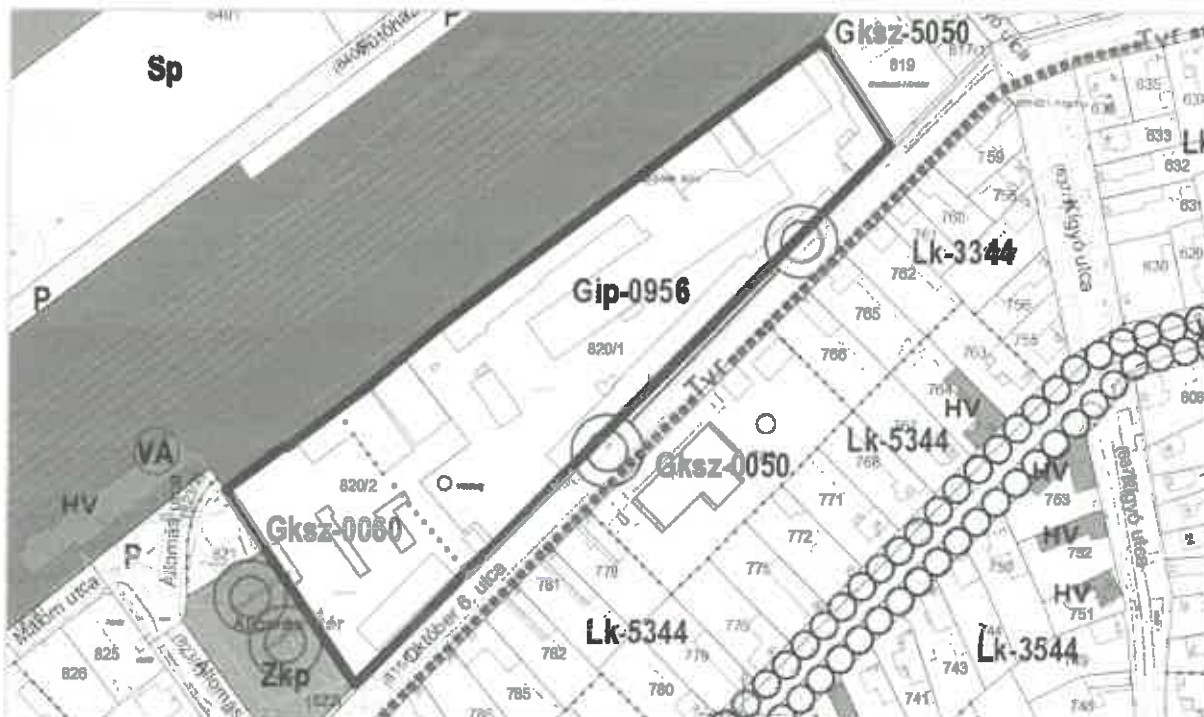
e-mail: novak.peter@oroshaza.hu

Tisztelt Főépítész Úr!

Elektronikus levelezés során egyeztetett ügyben árajánlatomat az alábbiak szerint adom meg.

Módosítás tartalma

Orosháza Város Településrendezési eszközeinek módosítása a Pannon Fine Food Kft. Október 6. utca 8. szám alatti telephelyére vonatkozó területfelhasználási besorolás és szabályozás tekintetében.



A módosítás célja, hogy a telkeken 60 %-os beépítettség valósulhasson meg. Ehhez a Településszerkezeti tervet is módosításnak kell alávetni.

A módosítás az Sz-2 szabályozási tervet és a Településszerkezeti tervet érinti.

A módosítást a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet

(Elj.) 42. § szerinti tárgyalásos formában lehet leggyorsabban lebonyolítani, ha a Képviselő-testület a fent felsorolt területet **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja**.

A munkára a mai napon hatályos előírások figyelembevételével az alábbi ajánlatot adom.

Az alábbi ajánlat arra az esetre vonatkozik, ha a jelenleg folyamatban lévő tárgyalásos eljárási folyamat részeként kezeljük az ügyet.

Tervezési díj: 200.000,- Ft + ÁFA, megfizetése a végső véleményezési terv kibocsátásakor esedékes.

A tervezési díj tartalmazza a helyszíntre vonatkozó régészeti örökségvédelmi tanulmány elkészítési díját elkészítését.

Partnerségi egyeztetési terv kiadása: szerződés hatályba lépését követő 45. nap az előteljesítési jog fenntartásával.

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

Az elfogadás menete: A folyamatban lévő ügyekkel együtt kezelve.

Az érintett terület **kiemelt fejlesztési területté** nyilvánításáról **lehetőleg a tervezési szerződés megkötéséig** dönteni szükséges.

A tervezési ajánlat 2021. szeptember 30-ig érvényes.

A tervdokumentációk az egyeztetési eljárás során a webhelyünkre <http://www.ujleptekbt.hu/> kerülnek feltöltésre, ezért az egyeztetési levelezéshez tervanyagok másolásával nem kell számolnia az önkormányzatnak.

A kész tervet szerkeszthető állományban is kiadjuk (pl. dwg kiterjesztésben a rajzokat, docx. fájlban a szövegeket) és 3 db nyomtatott példányt biztosítunk a jóváhagyást követően.

Később sem igénylünk szerzői jogfenntartást. A jogszabály-készítésre (Helyi Építési Szabályzat) vonatkozóan nem is értelmezhető szerzői jog.

A tervezésen túl az eljárás szakaszaihoz véleményezési *mintaleveleket, előterjesztés-tervezeteket* készítünk. A tárgyalásokon, partnerségi levelezésben közreműködünk.

Tisztelettel,



Balogh Tünde
Bt. üzletvezető

Szeged, 2021. szeptember 14.

Nyilatkozat

Alulírott Nyeste Lajos, mint a Pannon Fine Food Kft. ügyvezetője nyilatkozom, hogy a település rendezési eszközök módosításának költségeit a megküldött árajánlat alapján vállalom.

Orosháza, 2021. szeptember 16.

Pannon Fine Food Kft.
5900 Orosháza, Október 6. u. 8.
Adószám: 13850444-2-04
K&H Bank Zrt. 
10402647-80504952-53571007

