

ÚJ – LÉPTÉK

TERVEZŐ IRODA BT.

6726 Szeged, Pécskai u.15.

Tel/fax: 36/62/421-256

e-mail: balogh.miczi@ujleptekbt.hu

Balogh Tünde

okl. építésmérnök vezető tervező MÉK É/1 06-0006

vezető településtervező, jogosultsági szám MÉK TT/1 06-0006

6726 Szeged, Pécskai u. 15.

adószám: 45587553-1-26

adójel: 8341793784

vállalkozói nyilvántartási szám: 43546484

Novák Péter

főépítész

Orosháza Város Önkormányzata

Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása általános eljárásban 2026 évben – tervezési árajánlat

Iktatva: 12-2026/1

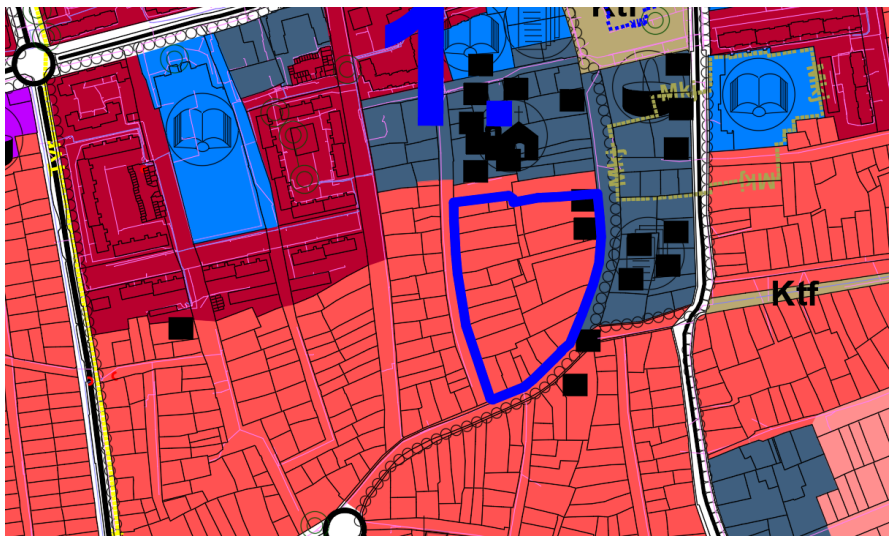
e-mail: novak.peter@oroshaza.hu

Tisztelt Főépítész Úr!

Ajánlatkérésre az alábbiak szerint adom meg válaszomat.

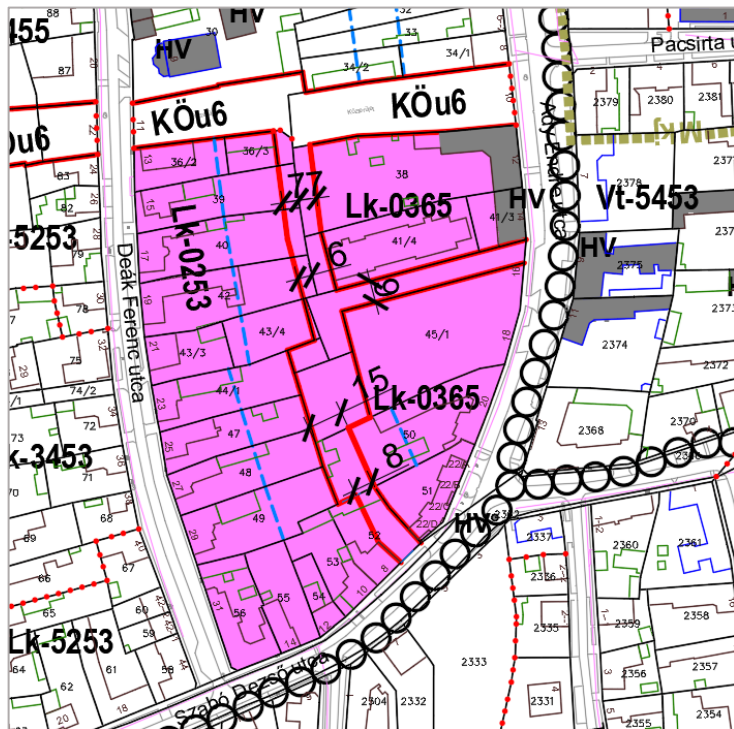
Módosítás tartalma

1. Az Iványi Építőmester Kft. a Szabó Dezső utca 8. alatti (52 helyrajzi számú) telek tervezett beépítése kapcsán már 2023-ban kérte, hogy a telken át tervezett tömbfeltáró út oly módon legyen szabályozva, hogy a beépítést elősegítse. A módosítási eljárás során kiderült, hogy a Szabó Dezső utcai tervezett közterületi kijáratot fel kell ahhoz számolni, hogy a telek megfelelően hasznosítható legyen. Az állami főépítész javasolta, hogy a tömbfeltárást teljes egészében vizsgálja felül a város. A Kft. ismételt kérésére és költségviselésével erre a mostani módosítási csomag részeként sor kerülhet. Az Ady Endre utca és a tőle Ny-ra lévő Deák Ferenc utca közötti tömbbelső feltárási elképzelése már legalább 15 éve szerepel a város terveiben. Az elmúlt években átalakult a tömbbelső és további beavatkozás történhet a tanuszoda projekt beindulása esetén. A tervezés ezeket az aktualitásokat felderítve igyekszik majd a legcélravezetőbb megoldást bemutatni.



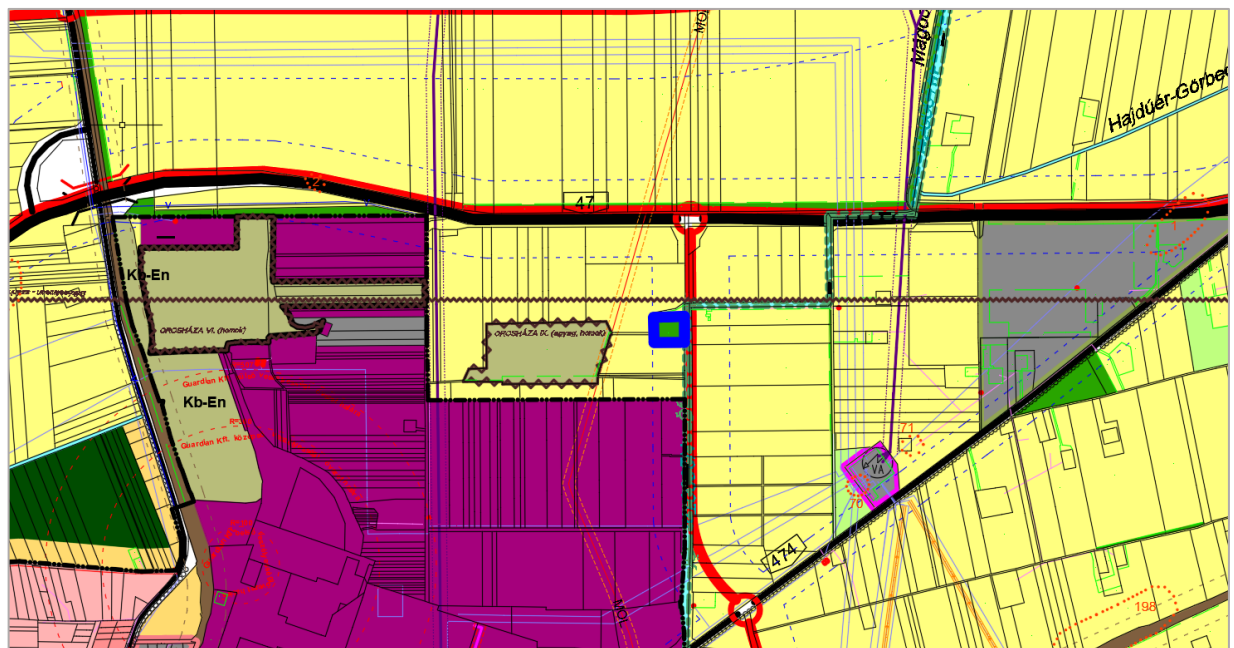
Településszerkezeti terv részlet

Szabályozási tervi részlet – a tervezési terület alászínezett



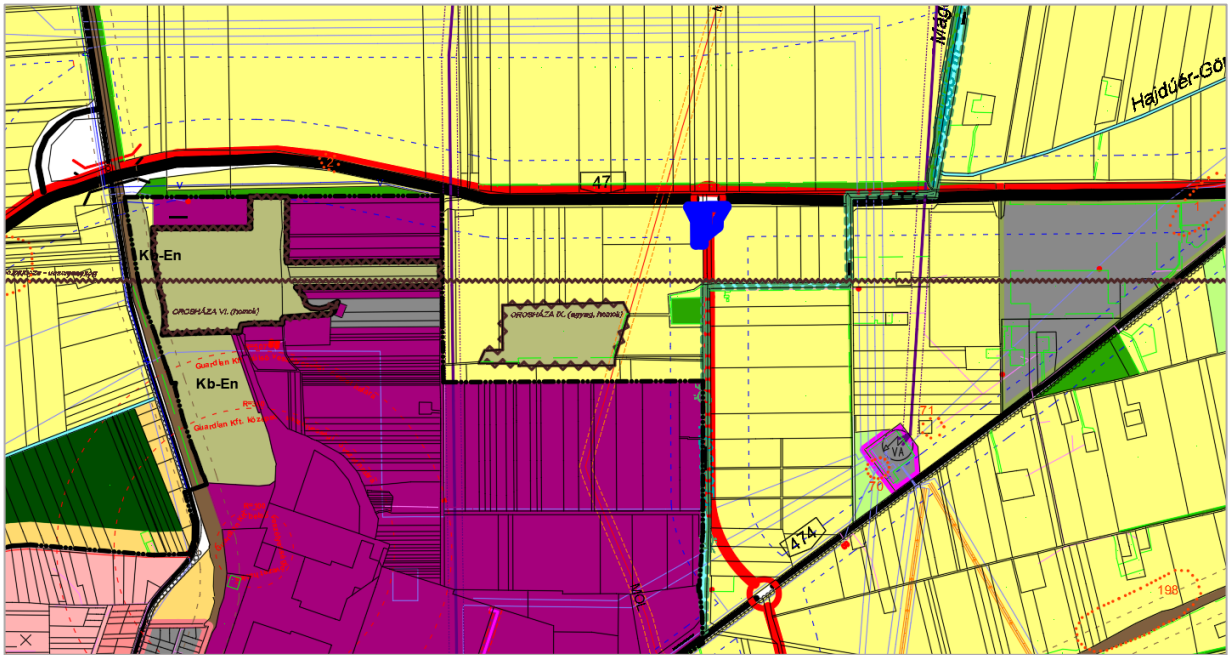
2. A Majsai Kert Kft. meg szeretné szüntetni a 0681/26 helyrajzi számú terület erdő besorolását mezőgazdasági besorolásra, annak érdekében, hogy kertészeti tevékenységébe bevonhassa.

Szerkezeti terv részlet – a helyszín kék határvonalal jelölt

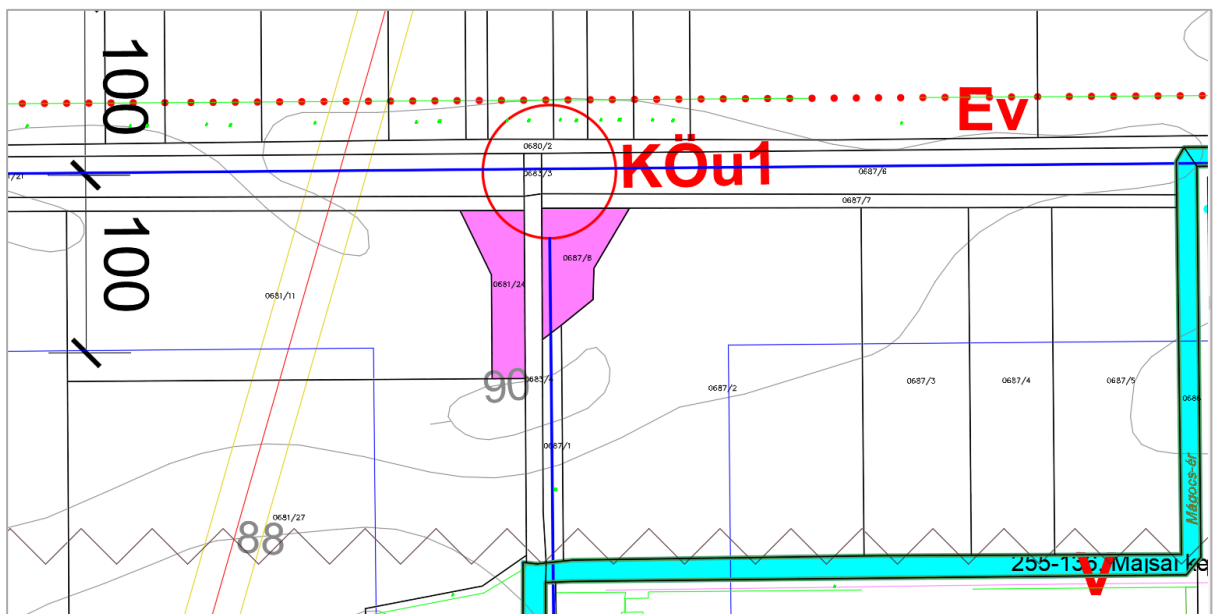


3. A 2. helyszín közelében található a tervezett városi elkerülő útvonal majdani csomópontja. Kialakult a közlekedési célra előirányzott terület két önálló földrészlete, a művelésből is célszerű kivonni a két telket. Felmerült az ügy kapcsán, hogy Orosháza jelenlegi szabályozási tervein nem derül ki egyértelműen, hogy melyek a közterületek. Az elmúlt években az állami térinformatikai alapadat-szolgáltatás már tartalmaz ilyen információt, ezért a meglévő és tervezett közterületeket alászínezéssel érdemes jelölni a szabályozási tervlapokon. Az ábrázolás kapcsán a térkép és a szabályozási tartalom összevetése, vizsgálata szükséges.

Szerkezeti terv részlet – a helyszín kék határvonallal jelölt

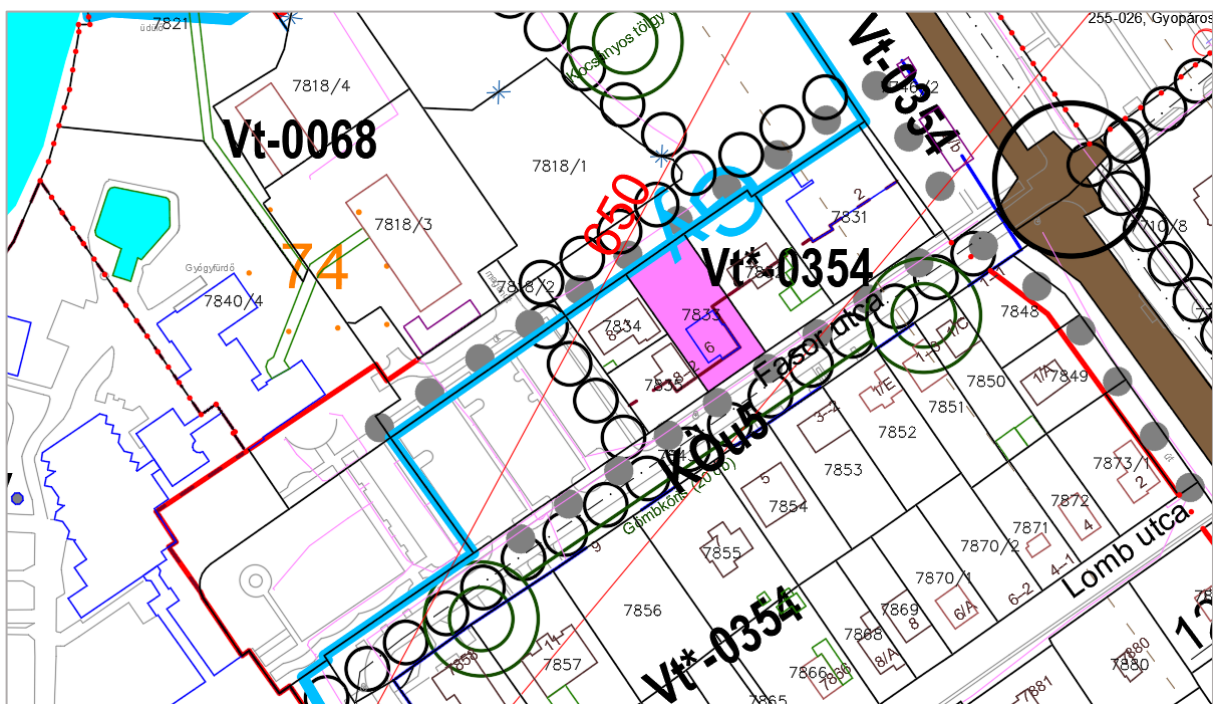


Szabályozási tervi részlet – az említett két telek alászínezett



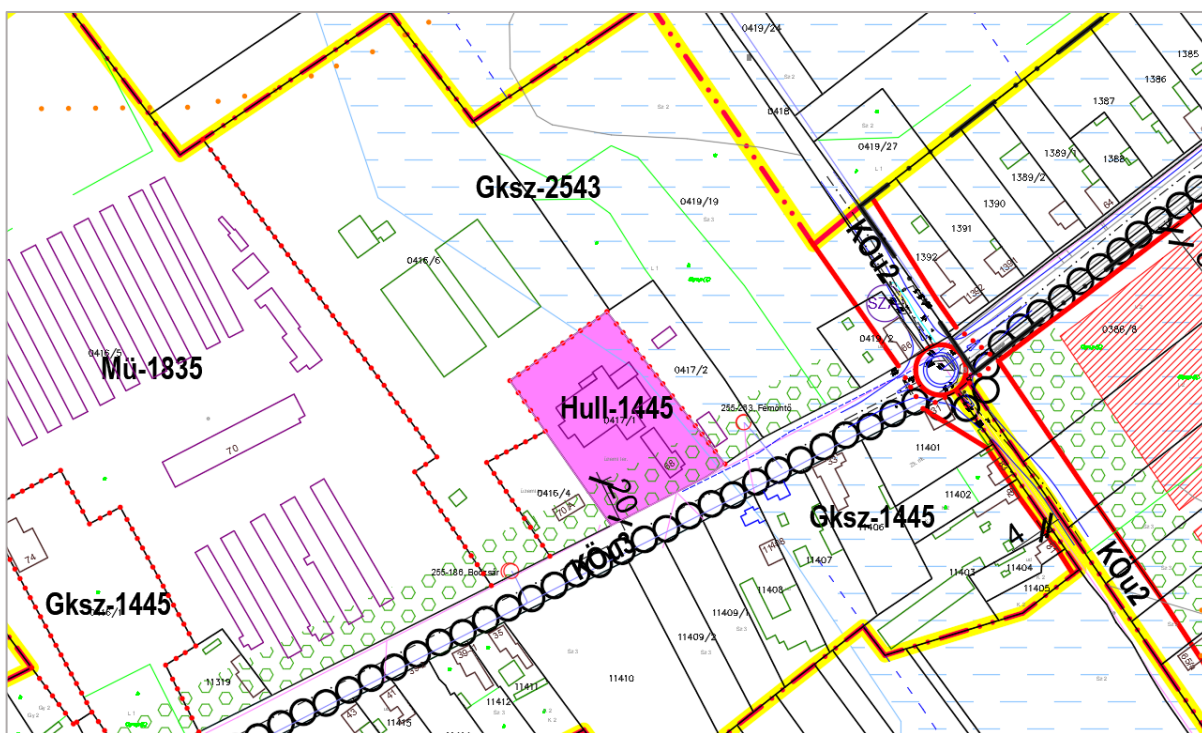
4. Pontosítást igényel az elkerülő út helybiztosítására vonatkozó helyi építési előírás. Jelenleg a HÉSZ 22. § (10) azt rögzíti, hogy „A szabályozási terven bejegyzett „M47 gyorsforgalmi út” és „Tervezett másodrendű főút” távlatban tervezett útnyomvonalait kísérő 200-200 és 100-100 méter széles sávban csak az utak megvalósítását szolgáló építmények helyezhetők el. Növénytermesztést szolgáló üvegházak és fóliasátrak a nyomvonalaktól legalább 15 m-re létesíthetők”. Azt a szabályt ki kell terjeszteni az üvegházak és fóliasátrak üzemeltetésével és technológiájával szorosan összefüggő olyan építményekre, amelyek nem minősülnek épületnek (tűzvíz tartály, puffertartály, transzformátor).
5. Bohák Erika a Faszor utca 6. számú telekre vonatkozó építési vonal módosítását kérte. A meglévő épület és a tervezett kiegészítés érdekében 5 m előkert és 3-3 m oldalkert megállapítását szorgalmazza. A tervezett építés építési beruházásnak minősül a törvényi meghatározás szerint. Az építéshez kapcsolódóan benyújtott kérelem esetén a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (2) bekezdés értelmében: „a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.”

Szabályozási tervi részlet – a tervezési terület alászínezett



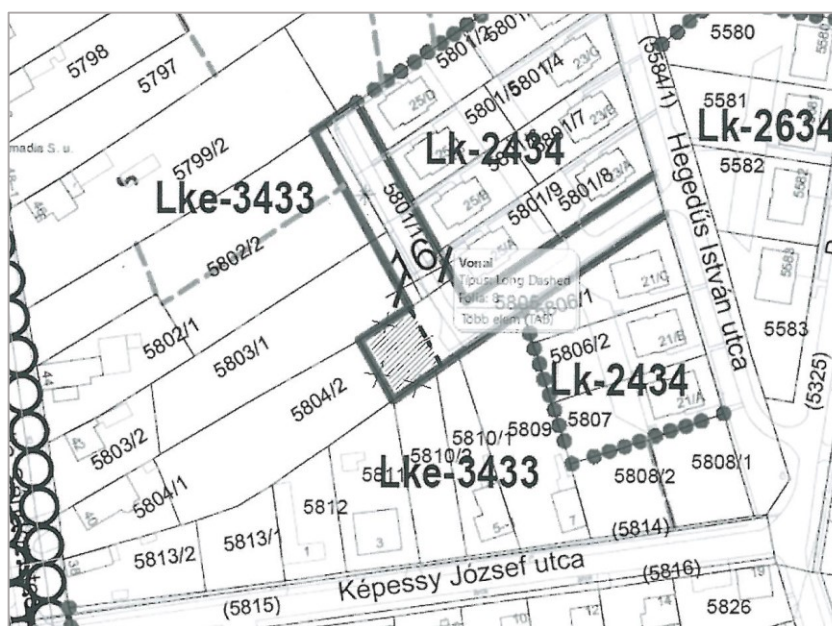
6. Gombkötő Sándor kérése, hogy a Vásárhelyi út 68. száma alatti ingatlan, amely jelenleg „Hull” hulladékkezelő különleges építési övezetbe tartozik, kerüljön át a környező területen érvényes „Gksz” kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe gépjárműjavítás, gumiabroncs-,tömlő javítás, centrírozás tevékenység végzését lehetővé téve. A tervezett építés nem minősül építési beruházásnak, mivel a meglévő műhely-, raktár- és irodaépület felújításával, korszerűsítésével valósítják meg a fejlesztést.

Szabályozási tervi részlet – a tervezési terület alászínezett



7. Dr. Ónodi Tamás a Woertz Hungária Kft. ügyvezetőjének kérése, hogy a Képesy József utca 3. alatt működő, elektrotechnikai eszközöket előállító műhelyük raktárral bővíthessen a telekhez észak felől csatlakozó területen, amely jelenleg közterület. A hozzávetőleg 16x17 m nagyságú terület közterületi státuszának megszüntetését kezdeményezik, hogy azt az 5804/2 hrsz.-ú telekhez lehessen csatolni.

Szabályozási tervi részlet – a sraffozott terület közterületi státusza megszűnik a tervek szerint



Az építéshez kapcsolódóan benyújtott kérelem esetén a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (2) bekezdés értelmében: „a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.”

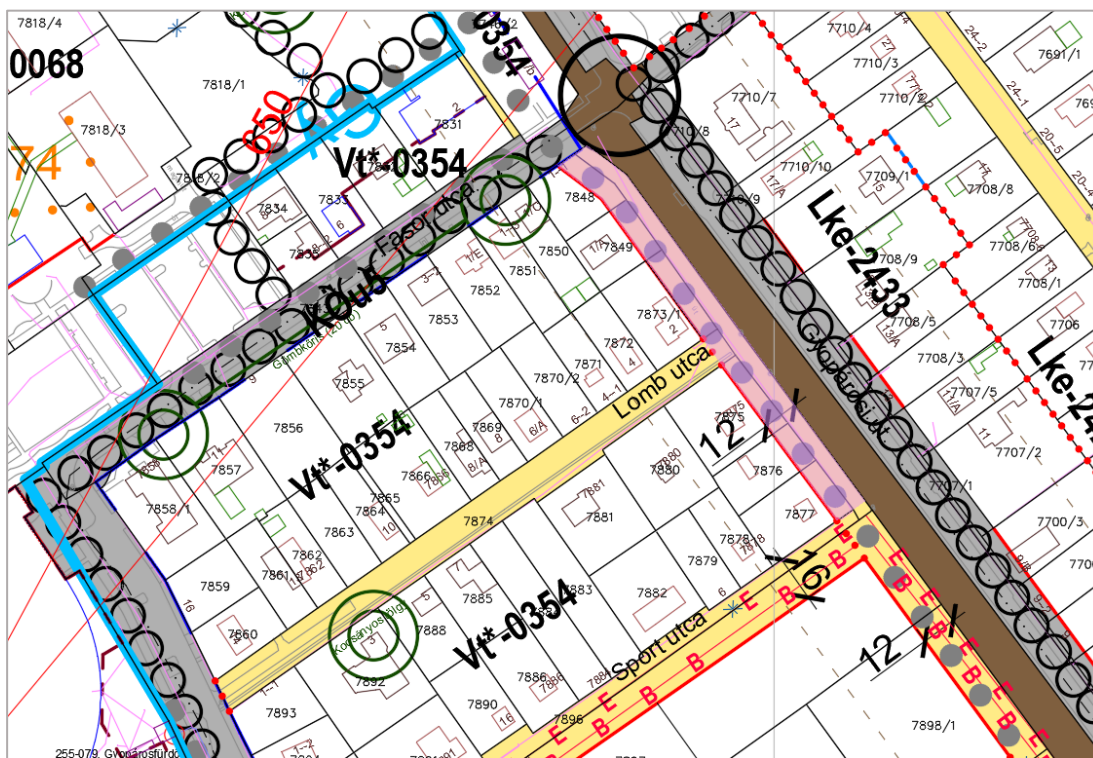
8. Orosháza belterület Makói utca és Kurta utca között a lakók által használt, közlekedésre nem szolgáló közterület található. A közterület státusz megszüntetését és a terület magántelkekhez kapcsolását indítványozták a lakosok.

Módosítási helyszín légifotón (Google) és szabályozási terven



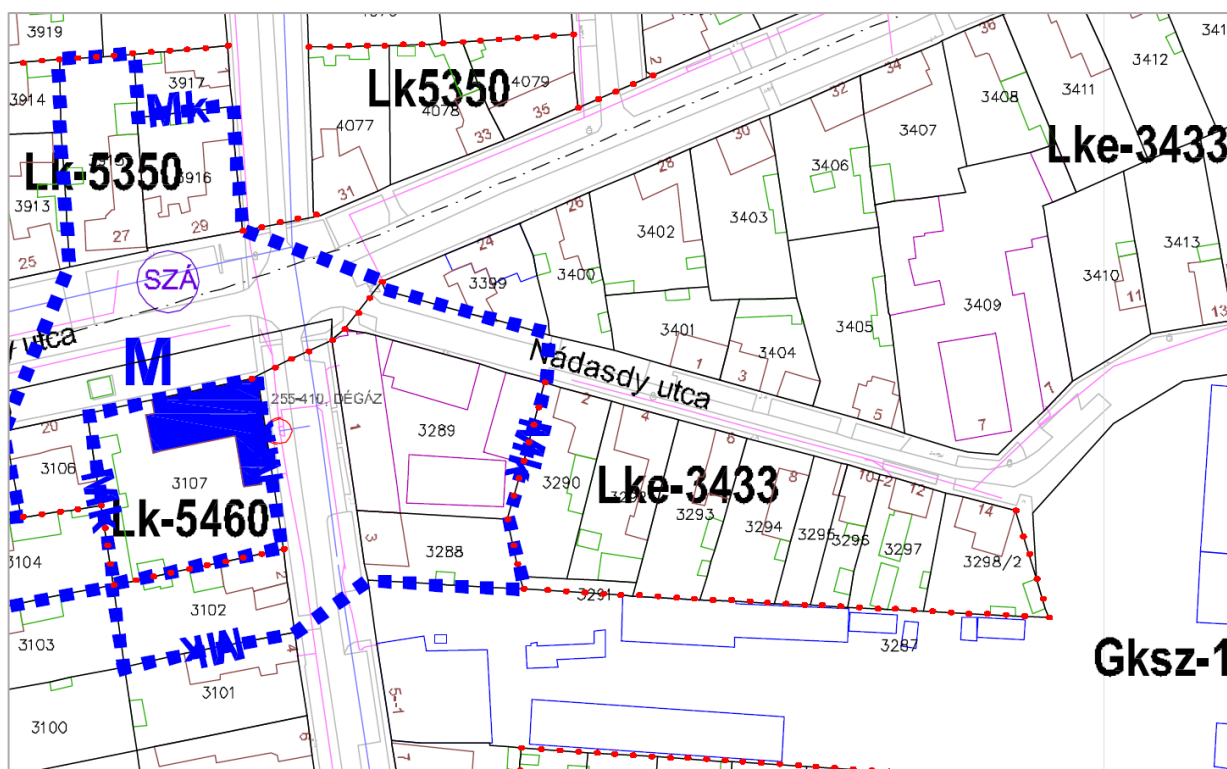
9. Gyopárosi út szabályozási vonal törlését kérték a tulajdonosok a Sport és Fásor utca között. Vizsgálni szükséges, hogy a későbbi közműfejlesztések szempontjából helyes-e a közterület tervezett bővítésének törlése, vagy szűkítése.

Szabályozási tervi részlet – a tervezési terület alászínezett



10. A La Rosa étterem tulajdonosa kérelmezte a Dózsa György utca 24. (hrsz.: 3399) alatti épület bővítési lehetőségét az udvar lefedésével, hogy ott a nyári hőség ellen védett fogyasztótér jöhhessen létre. Ehhez a beépítettség megengedett mértékének növelése szükséges. A telek reálisan átsorolható a Lk-5460 jelű kisvárosias lakóövezetbe, amelybe a közelben lévő Fürdő utcai saroktelek is tartozik.

Szabályozási tervi részlet



Az építéshez kapcsolódóan benyújtott kérelem esetén a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (2) bekezdés értelmében: „a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.”

11. Orosháza Város összefoglaló örökségvédelmi hatástanulmányának elkészítése szükséges az illetékes Kormányhivatal véleménye szerint, e nélkül nem lehet módosításokat végrehajtani a város rendezési tervében. A korábbi anyag elavult, teljes frissítése elengedhetetlen.

A munka tartalma:

A jelenleg érvényben lévő tervlapok és HÉSZ módosítása a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet jelmagyarázata és a Településrendezési eszközökre vonatkozó átmeneti rendelkezések, valamint az országos településrendezési és építési követelmények (OTÉK) 2021. július 15-i jogállapota szerint.

Eljárás típusa:

A *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 62. § szerinti általános eljárás.

Munkafeltétel: a Rendelet 61. § (3) bekezdés szerinti tervezői hozzáférés az Önkormányzat által az E-TÉR-ben indított adatokhoz, véleményekhez.

Díjszámítás:

Településrendezési eszközök módosítási tervének díja: nettó 2.950.000,- Ft a következő bontásban:

- 1. pont szerinti módosítás díja: 650.000,- Ft + ÁFA**
(tervező: Új-Lépték Bt., költségviselő: Iványi Építőmester Kft.)
- 2. pont szerinti módosítás díja: 400.000,- Ft + ÁFA**
(tervező: Új-Lépték Bt., költségviselő: Majsai Kert Kft.)
- 3. pont szerinti módosítás díja: 300.000,- Ft + ÁFA**
(tervező: Új-Lépték Bt., költségviselő: Majsai Kert Kft.)
- 4. pont szerinti módosítás díja: 50.000,- Ft + ÁFA**
(tervező: Új-Lépték Bt., költségviselő: Majsai Kert Kft.)
- 5. pont szerinti módosítás díja: 150.000,- Ft alanyi ÁFA-mentes**
(tervező: Balogh Tünde egyéni vállalkozó, költségviselő: Bohák Erika)
- 6. pont szerinti módosítás díja: 350.000,- Ft alanyi ÁFA-mentes**
(tervező: Balogh Tünde egyéni vállalkozó, költségviselő: Gombkötő Sándor)
- 7. pont szerinti módosítás díja: 250.000,- Ft + ÁFA**
(tervező: Új-Lépték Bt., költségviselő: Woertz Hungária Kft.)
- 8. pont szerinti módosítás díja: 200.000,- Ft alanyi ÁFA-mentes**
(tervező: Balogh Tünde egyéni vállalkozó, költségviselő: Orosháza Város Önkormányzata)
- 9. pont szerinti módosítás díja: 250.000,- Ft alanyi ÁFA-mentes**
(tervező: Balogh Tünde egyéni vállalkozó, költségviselő: Orosháza Város Önkormányzata)
- 10. pont szerinti módosítás díja: 350.000,- Ft + ÁFA**
(tervező: Új-Lépték Bt., költségviselő: La Rosa Pizzeria és Étterem)

Nem tartalmazza a díj a környezeti vizsgálatot (2/2005 Korm. rendelet), amelynek szükségességéről a Képviselő-testület dönthet.

A díjban benne foglaltatik a tervezési alaptérkép E-TÉR-ből kért új adatállományainak feldolgozási díja és a tervlapok alatti cseréje. Ugyancsak elvégezzük a közutak sárga szinkitöltését a szabályozási tervlapokon, hogy

áttekinthetőbbek legyen a köz- és magánterületek határai, ehhez azonban feltétlenül szükséges, hogy az állami teradatok tartalmazzanak ilyen állományt.

11. pont tekintetében az ajánlatot az alábbi két vállalkozó nevében adom meg:

Átfogó építészeti örökségvédelmi hatástanulmányt külön szerződés alapján Pap Ádám Építészstúdió Kft. készítené el, Pap Ádám építésmérnök műemléki szakértő közreműködésével, vállalkozói számla alapján a megajánlott díj: 2.500.000,- Ft + ÁFA, amennyiben a szerződéskötésre február végéig sor kerül, akkor alanyi mentes lesz a nettó díj. Referencia: Szeghalom települési örökségvédelmi hatástanulmány 2024. február, szükség esetén megküldjük T. Cím részére. Elkészítés megajánlott határideje: szerződés megkötésétől számított 6 hónap.

Átfogó régészeti örökségvédelmi hatástanulmányt külön szerződés alapján Sóskuti Kornél régész vállalja, egyéni vállalkozói számla alapján a díja: 750.000,- Ft alanyi ÁFA-mentes. Referencia: a régész a korábbi Orosháza TRE-módosításoknál közreműködött, a Szeged-Békéscsaba vasútfejlesztési projekthez ERD-t is készített. Elkészítés megajánlott határideje: szerződés megkötésétől számított 6 hónap.

Munkamenet

Véleményezési terv kiadása: szerződés hatályba lépését követő 3 hónap, de legkorábban a Lechner Tudásközpont E-TÉR adatainak tervező általi hozzáférése utáni 2 hónap.

Az elfogadás menete

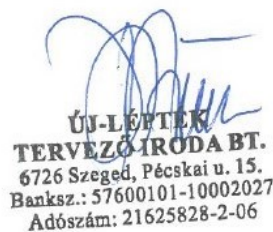
1. A módosítási tervet E-TÉR-egyeztetésre kell bocsátani és lakossági fórumot is kell tartani.
2. Véleményezés lezárása – Polgármester felhatalmazható.
3. Az állami főépítési végső véleményezési szakasz jogszabály szerint történik.
4. A végső vélemény birtokában a képviselő-testület elfogadhatja a módosítást határozattal és rendelettel (HÉSZ-módosítás).

A döntéselőkészítés során a tervdokumentációk a <http://www.ujleptekbt.hu/> webhelyre 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 2 db nyomtatott példányt biztosítunk a jóváhagyást követően.

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

Az ajánlat 2026. március 31-ig érvényes.



Tisztelettel,

Balogh Tünde

Bt. ügyvezető
egyéni vállalkozó

Szeged, 2026. január 14.