



Iktatószám: JK/70-3/2026

Tárgy: A 4/2026. (I.27.) K.t. határozat módosítása, és egységes szerkezetbe foglalása

Tisztelt Képviselő-testület!

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 4/2026. (I.27.) K.t. határozatával döntött Orosháza Város Településszerkezeti tervének, valamint a Helyi Építési Szabályzataról szóló 9/2017. (III.31.) önkormányzati rendelet módosításának megindításáról.

A településrendezési eszközök módosítására irányuló, jelenleg folyamatban lévő eljárás során az Elektron Holding Zrt., valamint - a tervezési árajánlat kiegészítése érdekében - a Majsai Kert Növénytermesztő Kft. kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz azzal, hogy a kérelmeik a már megindított módosítási eljárás keretében kerüljenek vizsgálatra.

A kérelmek alapján szükségessé vált:

- a 0163/7 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a meglévő napelemes villamos kiserőmű fennmaradási engedélyezésével összefüggő településrendezési módosítások vizsgálata,
- a 0693/15 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolásának vizsgálata annak érdekében, hogy a terület az erőművek elhelyezésére alkalmas Kb-En – különleges beépítésre nem szánt – övezeti kategóriába kerüljön átsorolásra; a törvényi előírások miatt szükséges csereterületet a kérelmező biztosítja.

Tekintettel arra, hogy a Képviselő-testület a módosítási eljárás megindításáról már döntött, jelen előterjesztés nem új eljárás megindítására, hanem a 4/2026. (I.27.) K.t. határozat módosítására és egységes szerkezetbe foglalására irányul. A módosítás indoka, hogy a folyamatban lévő eljárás kizárólag a korábbi határozat kiegészítésével kezelhető.

A módosítással érintett tervezési feladatok költségeit az előterjesztés 1. sz. mellékletében szereplő árajánlatok (12-2026/2 és 12/2026/3) alapján a kérelmet benyújtó gazdasági társaságok vállalták.

A módosítási eljárás a korábban elfogadott ütemezés szerint, a folyamatban lévő ügyekkel együtt kerül lefolytatásra.

A határozati javaslat mellékleteit képező – a korábbi, valamint a jelen előterjesztés szerinti módosításokkal kiegészített telepítési tanulmánytervek – terjedelmükre figyelemmel az előterjesztéshez fizikai formában nem kerülnek csatolásra. A dokumentumok teljes terjedelemben Orosháza Város Önkormányzatának hivatalos honlapján, a Képviselő-testület ülésének előterjesztései között hozzáférhetők.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot támogatni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete dönt arról, hogy a településrendezési eszközök módosításának megindításáról szóló 4/2026. (I.27.) K.t. határozatát módosítja, és azt az alábbi egységes szerkezetben állapítja meg:

- 1) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (Korm. r.) 59. § (2) bekezdése alapján, a Korm. r. szerinti általános eljárásban elindítja Orosháza Város Településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának) módosítását az alábbi részterületekre vonatkozóan:
 1. A Szabó Dezső utca 8. szám alatti, 52 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a tömbfeltáró út nyomvonalának felülvizsgálata, ideértve a tervezett közterületi kijárat és a tömbbelső feltárás vizsgálata,
 2. A 0681/26 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában az erdő területfelhasználás mezőgazdasági területfelhasználásra történő módosításának vizsgálata,
 3. A 2. pont szerinti terület környezetében, a tervezett városi elkerülő út csomópontjához kapcsolódóan a közlekedési célú területek művelésből történő kivonásának, valamint a közterületek egyértelmű megjelenítésének vizsgálata,
 4. Az elkerülő út helybiztosítására vonatkozó HÉSZ-előírás felülvizsgálata az épületnek nem minősülő, technológiai létesítmények elhelyezhetőségének pontosítása érdekében,
 5. A Fasor utca 6. szám alatti ingatlan vonatkozásában az építési vonal, valamint az elő- és oldalkert-méretek felülvizsgálata,
 6. A Vásárhelyi út 68. szám alatti ingatlan vonatkozásában az övezeti besorolás módosításának vizsgálata,
 7. A Képeffy József utca 3. szám alatti, 5804/2 hrsz.-ú ingatlan bővítése céljából az 5805 hrsz.-ú út kapcsolódó része közterületi besorolásának megszüntetése,
 8. A Makói utca és a Kurta utca közötti belterületi területrészt vonatkozásában a közterületi státusz megszüntetésének vizsgálata,
 9. A Gyopárosi út Sport utca és Fasor utca közötti szakasza vonatkozásában a szabályozási vonal módosításának vizsgálata,
 10. Dózsa György utca 24. (hrsz.: 3399) átsorolása Lk-5460 jelű kisvárosias lakóövezetbe,
 11. A 0163/7 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában, a meglévő napelemes villamos kiserőmű fennmaradási engedélyezésével összefüggésben a területfelhasználás különleges beépítésre nem szánt területbe sorolásának, valamint a Településszerkezeti terv és a Helyi Építési Szabályzat ennek megfelelő módosításának vizsgálata,
 12. A 0693/15 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a terület övezeti besorolásának felülvizsgálata annak érdekében, hogy a terület az erőművek elhelyezésére alkalmas Kb-En – különleges beépítésre nem szánt – övezeti kategóriába kerüljön átsorolásra; a szükséges csereterületet az elkészült telepítési tanulmányterv szerint jelölendő ki.
- 2) megállapítja, hogy az építési beruházásnak minősülő 1.5., 1.7., 1.10., 1.11., 1.12 módosítási kérelmekhez Telepítési tanulmányterv szükséges, a tanulmány tartalmi követelményeit a települési főépítési Feljegyzés tartalmazza, amely a határozati javaslat 4. sz. mellékletét képezi,
- 3) elfogadja Bohák Erika által az 5904 Orosháza-Gyopárosfürdő, Fasor utca 6.; HRSZ 7833 sz. ingatlan meghatározott építési vonalainak módosításához benyújtott telepítési tanulmánytervet a határozati javaslat 1. sz. melléklete szerint,

- 4) elfogadja a Woertz Hungária Kft. által a Képesy József utca 3. szám alatti, 5804/2 hrsz.-ú ingatlan bővítése érdekében az 5805 hrsz.-ú út kapcsolódó része közterületi besorolásának megszüntetése vonatkozásában benyújtott telepítési tanulmánytervet a határozati javaslat 2. sz. melléklete szerint,
- 5) elfogadja a La Rosa Pizzéria és Étterem vezetője részéről a Dózsa György utca 24. szám alatti, 3399 hrsz.-ú ingatlan Lk-5460 építési övezeti átsorolása vonatkozásában benyújtott telepítési tanulmánytervet a határozati javaslat 3. sz. melléklete szerint,
- 6) elfogadja az Elektron Holding Zrt. - leányvállalata, az Euronergy Oberon Kft. nevében - a 0163/7 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában, a meglévő napelemes villamos kiserőmű fennmaradási engedélyezésével összefüggésben a területfelhasználás különleges beépítésre nem szánt területbe sorolásának, valamint a Településszerkezeti terv és a Helyi Építési Szabályzat ennek megfelelő módosításának vizsgálata vonatkozásában benyújtott telepítési tanulmánytervet a határozati javaslat 6. sz. melléklete szerint,
- 7) elfogadja a Majsai Kert Kft. által a 0693/15 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában, az erőművek elhelyezésére alkalmas Kb-En – különleges beépítésre nem szánt – övezeti kategóriába történő átsorolás érdekében benyújtott telepítési tanulmánytervet a határozati javaslat 7. sz. melléklete szerint,
- 8) 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;
- 9) megállapítja, hogy a módosítások nem eredményeznek új beépítésre szánt területet,
- 10) jóváhagyja a jelen határozati javaslatban meghatározott módosításokhoz készült – a határozati javaslat 5. sz. mellékletét képező – a módosítások tartalmára vonatkozó főépítési feljegyzést,
- 11) 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,
- 12) az átfogó építészeti örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésével PAP ÁDÁM Építéstudió Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 6721 Szeged, Arany János utca 7. IV. em. 18. ajtó., adószám: 13878083-2-06, cjsz.: 06-09-011059, képviseli: Pap Ádám ügyvezető) bízta meg a vállalkozó által megajánlott 2.500.000 Ft + ÁFA vállalkozói díj elfogadásával, amely összeg vállalkozói számla alapján kerül kifizetésre,
- 13) az átfogó régészeti örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésével Sóskuti Kornél E.V.-t (székhely: 6722 Szeged Petőfi Sándor sugárút 9., adószám: 65866887126, nyilvántartási szám: 28693285, képviseli: Sóskuti Kornél) bízta meg a vállalkozó által megajánlott 750.000 Ft vállalkozói díj (alanyi Áfa-mentes) elfogadásával, amely összeg vállalkozói számla alapján kerül kifizetésre,

14) 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) illetve (az alanyi ÁFA-mentes díjak esetében) Balogh Tünde egyéni vállalkozót bízta meg

1. Iványi Építőmester Kft	650 000 Ft + 27 % Áfa
2. Majsai Kert Kft	400 000 Ft + 27 % Áfa
3. Majsai Kert Kft	300 000 Ft + 27 % Áfa
4. Majsai Kert Kft	50 000 Ft + 27 % Áfa
5. Bohák Erika	150 000 Ft alanyi Áfa-mentes
6. Gombkötő Sándor	350 000 Ft alanyi Áfa-mentes
7. Woertz Hungária Kft	250 000 Ft + 27 % Áfa
8. Orosháza Város Önkormányzata	200 000 Ft alanyi Áfa-mentes
9. Orosháza Város Önkormányzata	250 000 Ft alanyi Áfa-mentes
10. GASTROSA Kft.	350 000 Ft + 27 % Áfa
11. <u>Euronergy Oberon Kft.</u>	<u>480 000 Ft + 27 % Áfa</u>
12. <u>Majsai Kert Kft</u>	<u>nettó 350 000 Ft.</u>

költségviselése mellett.

Végrehajtásért felelős:

- Raffai János polgármester a Településrendezési eszközök módosításának megvalósításáért, a szükséges dokumentumok aláírásáért, a beérkező partnerségi vélemények értékeléséért;
- Dr. Tatár Zoltán jegyző a háromoldalú tervezési szerződések aláírásra történő előkészítéséért;
- Novák Péter városi főépítész a megvalósítással kapcsolatos szakmai munka koordinálásáért;
- Püspöki-Sinka Edit városfejlesztési osztályvezető Novák Péter városi főépítész szakmai irányítása mellett az E-TÉR felülettel kapcsolatos ügyintézés, a partnerségi és hatósági egyeztetés adminisztratív feladatainak ellátása, valamint a tervezési folyamat operatív támogatásáért,
- Godár Andrea pénzügyi és gazdálkodási osztályvezető a fedezet biztosításáért, illetve a költségviselőknek történő kiszámlázásáért,

Határidő: Korm. r. szerinti ütemezésben

Orosháza, 2026. március 10.

U27

Novák Péter
önkormányzati főépítész