

## K i v o n a t !

Az Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. március 17-i üléséről készült jegyzőkönyvből.

„A döntéshozatalban résztvevők száma: 12 fő.

A Képviselő-testület 12 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

### **57/2026. (III.17.) K.t. h a t á r o z a t**

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-méreték felülvizsgálata,
  6. A Vásárhelyi út 68. szám alatti ingatlan vonatkozásában az övezeti besorolás módosításának vizsgálata,
  7. A Képesy 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 területrész 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 Képeffy 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 Pizzeria 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 terület felhasználás 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 Maisai 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 Építészstúdió 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. Euronergy Oberon Kft.	480 000 Ft + 27 % Áfa
12. Majsai Kert Kft	nettó 350 000 Ft.

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

K.m.f.

Raffai János sk.  
polgármester

Dr. Tatár Zoltán sk.  
jegyző”

A kivonat hitelesül:



## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

az

5904 Orosháza-Gyopárosfürdő, Fasor utca 6.; HRSZ 7833 sz. ingatlan meghatározott építési  
vonalainak módosításához

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes  
településrendezési sajátos jogintézményekről 7. melléklete alapján

### TARTALOMJEGYZÉK

1.	ÁLTALÁNOS ADATOK.....	2. old.
2.	MEGALAPOZÓ DOKUMENTÁCIÓ.....	2. old.
2.1.	A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA.....	2. old.
2.2.	FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZÁST SZEMLELTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV.....	7. old.
2.3.	A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA- FEJLESZTÉSEK.....	10. old.
2.4.	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI.....	10. old.
2.5.	A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA.....	10. old.
3.	BEÉPÍTÉSI TERV.....	10. old.
3.1.	BEÉPÍTÉSI JAVASLAT.....	10. old.
3.2.	UTCAKÉP A HATÁROLÓ KÖZHASZNÁLATÚ TEREKRŐL.....	11. old.
3.3.	ZÖLDFELÜLET.....	12. old.
3.4.	KÖZLEKEDÉS, PARKOLÁS.....	12. old.
3.5.	KÖZMŰVEK.....	12. old.
4.	A BEÉPÍTÉSI TERV TÉRBELI MEGJELENÍTÉSÉT.....	13. old.

## 1. ÁLTALÁNOS ADATOK

Jelen Telepítési tanulmányterv készítője Bohák Erika (születés hely, idő: Orosháza, 1973.07.31.; a.n.: Hercz Etelka Julianna; Lakcím: Orosháza, Avar utca 11. szám), aki az Orosháza Gyopárosfürdő elnevezésű városrészben elhelyezkedő Faszor utca 6.; hrsz 7833 ingatlan tulajdonosa. A tulajdonában álló épület 2023-ig „kivett posta” művelési ágba sorolt, majd a posta megszűnésével – rendeltetésének módosításának kérelmére - „kivett lakóház, udvar” művelési ágba került besorolásra.

## 2. MEGALAPOZÓ DOKUMENTÁCIÓ

### 2.1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

Az érintett ingatlan Orosháza-Gyopárosfürdő városrészén található, az Élmenyfürdő utcájában, frekventált helyen. A területen lakóházak, üdülőépületek, vendéglátó egységek találhatóak.



Az övezetben jellemzően 5 m, illetve 10 m-es előkertre kerültek telepítve az épületek, oldalhatáron- illetve szabadonálló beépítésmóddal.



A Fásor utcának ezen szakaszán 4 db ingatlan helyezkedik el. Beépítésmódjuk oldalhatáron, illetve szabadonálló beépítés mód keveréke. Az érintett ingatlanon az egykori posta épület szabadonálló módon került elhelyezésre, 5,00 m-es előkertre illesztve.



**Környezet bemutatása:**

Az érintett ingatlan jobb, illetve bal oldalán szintén lakó- illetve üdülőépületek helyezkednek el 5,00-5,50 m előkerttel, oldalhatáronálló beépítési móddal.

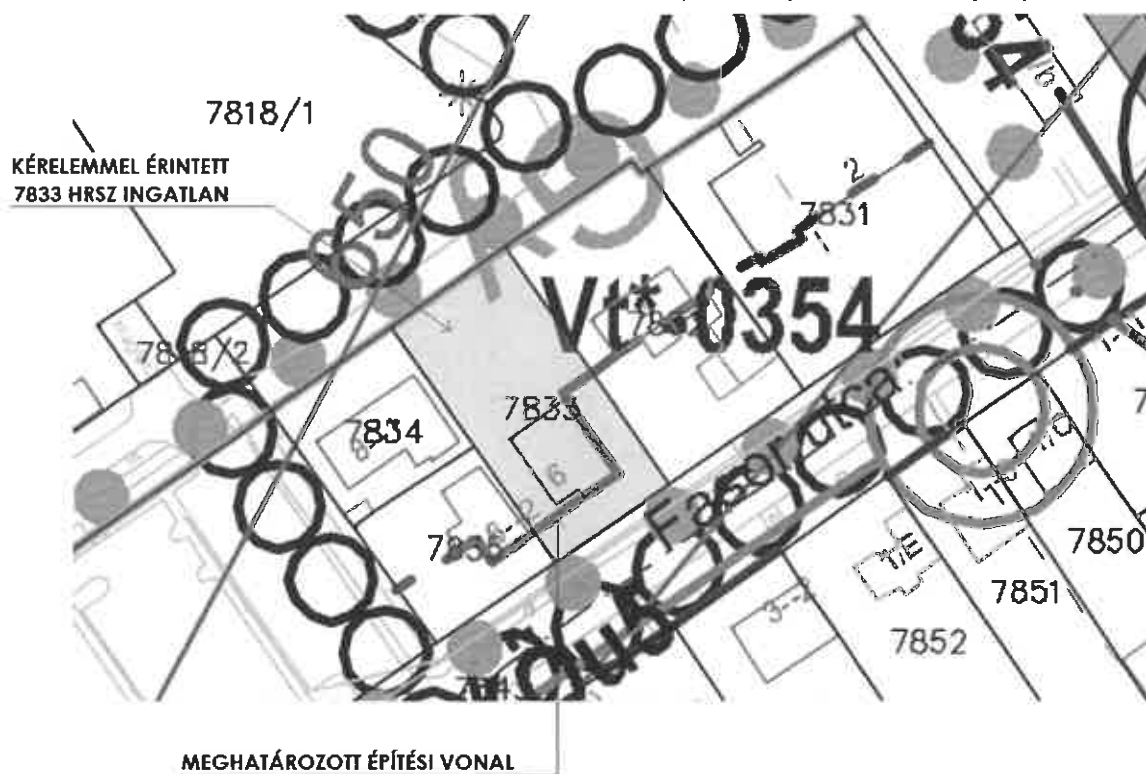


**Fasor utca 8/2. szám alatti ingatlanon elhelyezkedő apartmanház:**



**Fasor utca 4. szám alatti ingatlanon elhelyezkedő épület:**

Az Általános Rendezési Terv ezt a területet Vt\* – azaz Településközponti övezet céljára jelöli ki:



A telek övezeti előírásai:

0 – Kialakult beépítési mód

3 – Építési telek legkisebb területe: 400 m<sup>2</sup>

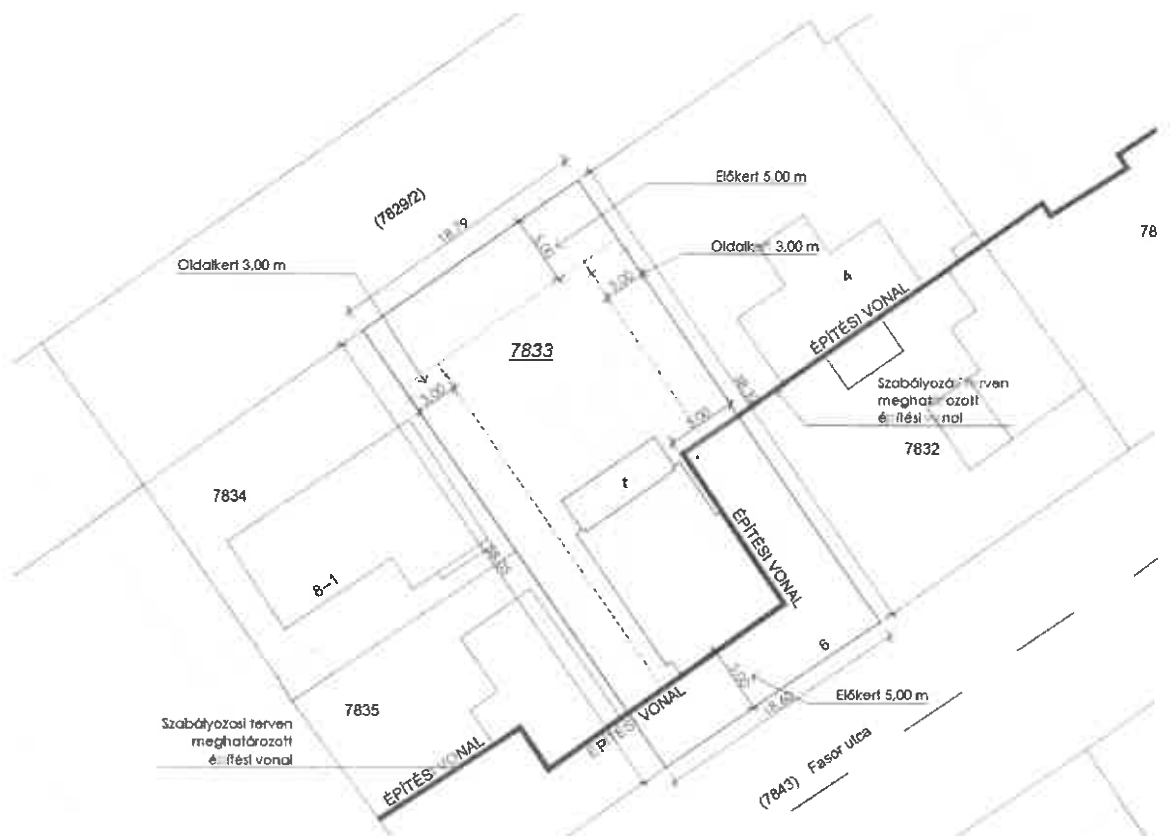
5 – Megengedett legnagyobb beépítettség 50 %

4 – Megengedett legnagyobb építménymagasság 6,00 m

Minimum zöldfelület: 10 %

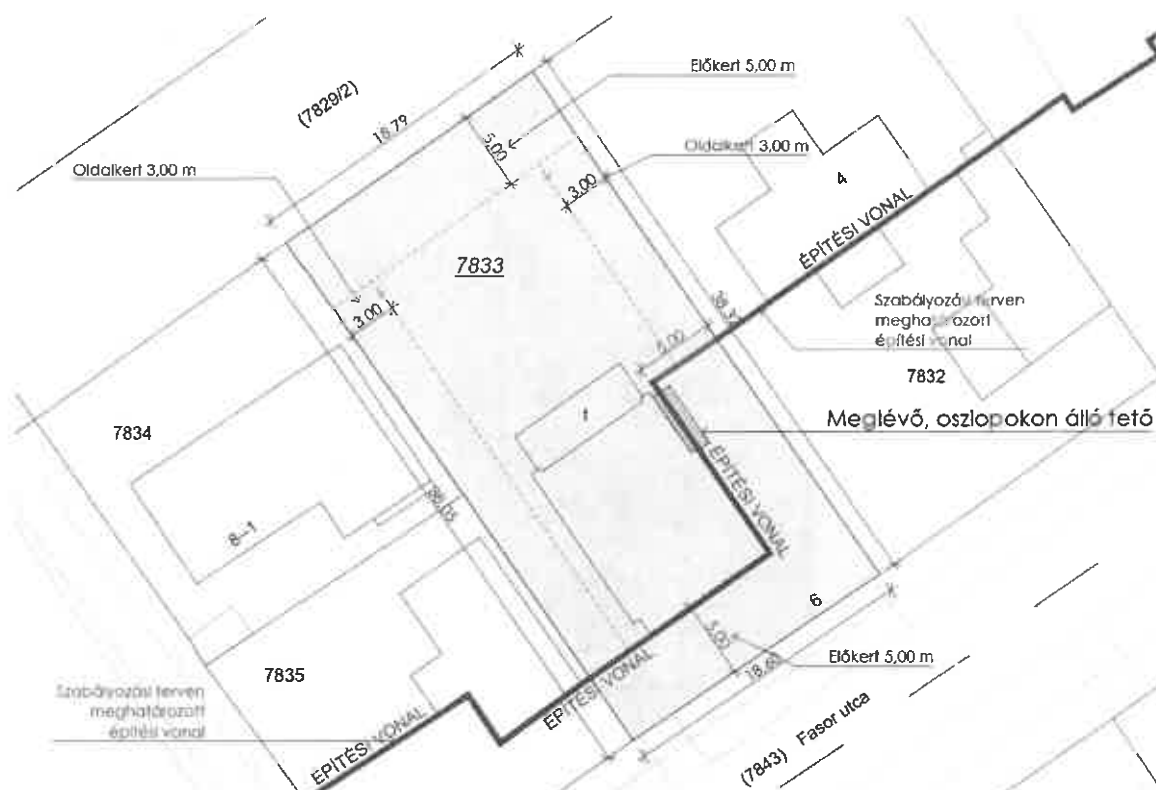
Az érintett ingatlan bemutatása:

Az ingatlanon elhelyezkedő épület szabadonálló beépítésmóddal rendelkezik. Az ingatlan a lenti ábrán megjelenített elő- illetve oldalkerti építési vonalakkal rendelkezik. Mivel az ingatlant ÉNY-i oldalról is közterület határolja, ezért a DK-i és az ÉNY-i oldalon 5,00-5,00 m előkert került meghatározásra. A szabadonálló építés esetén a minimális oldalkert 3,00-3,00 m. A szabályozási terven „bordó” szaggatott vonallal kerül meghatározásra az építési vonal, amely az oldalkertre vonatkozóan részben 5,00 m-es oldalkertet határozott meg, ezáltal az épület bővítési lehetőségét korlátozza.



Az épület 1978-ban a Szegedi Postaigazgatóság megrendelésére készült, lapostetős kialakítással, enyhe lejtéssel hátrafelé. 1993-ban magastetős kialakítást kapott. A jelenlegi építtető tulajdonába 2009-ben került, és a közelmúltig postaépületként funkcionált. A posta funkció 2023-ban lakóépületté került átminősítésre.

Az 1993-as tervdokumentáció alapján az épület hátsó részén a tetőszerkezetet alátámasztó zártszelvények az építési vonalon kívül lettek megtervezve és kivitelezve. Elviekben így kaptak rá építési engedélyt, viszont sem az építési engedélyes határozat, sem pedig a használatvételi engedély nincs az építtető tulajdonában, az orosházi irattárban, illetve a megyei levéltárban sem található meg. Az Orosházi Építéshatósággal történt egyeztetés alapján az oszlopokkal határolt terület nem beépíthető.



meglévő, oszlopokon álló tetőszerkezet építési vonalon kívül eső részének ábrázolása

## 2.2. FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

Az építési vonal módosítása olyan új bővítési lehetőséget teremt a telken elhelyezkedő meglévő épület számára, amely az épület funkcionális használhatóságát, térkapcsolatait és belső alaprajzi kialakítását jelentősen javítja. A rendelkezésre álló többlet terület révén a belső terek kedvezőbben alakíthatók, a különböző helyiségek közötti kapcsolatok hatékonyabban kialakíthatók, és az épület korszerű igényekhez való igazítása is könnyebben megvalósítható.

Meglévő állapot



A tárgyi kérelemben az ingatlan ÉK-i oldalán meghatározott 5,00 m-es építési vonalat kéri az építtető, hogy a szabályozási terven végig 3,00 m szélességben kerüljön meghatározásra, figyelembevéve a szomszédos ingatlanokon már kialakult beépítést. Így egységesen 3,00-3,00 m oldalkerti építési vonal alakítható ki az ingatlan DNY-is és ÉK-i oldalán.

Meglévő állapot:



Fejlesztési cél:

Az épület bővítése a 3,00 m-es oldalkerti vonalig.



### **2.3. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK**

A tervezett beruházás nem von maga után a meglévő közmű ellátásokra, hálózatokra, szolgáltatásokra vonatkozó változásokat.

Nem jár együtt a közterületek módosításával vagy azokkal kapcsolatos beavatkozással.

### **2.4. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI**

A tervezett beruházásnak nincs a környezetére hatása, nem releváns.

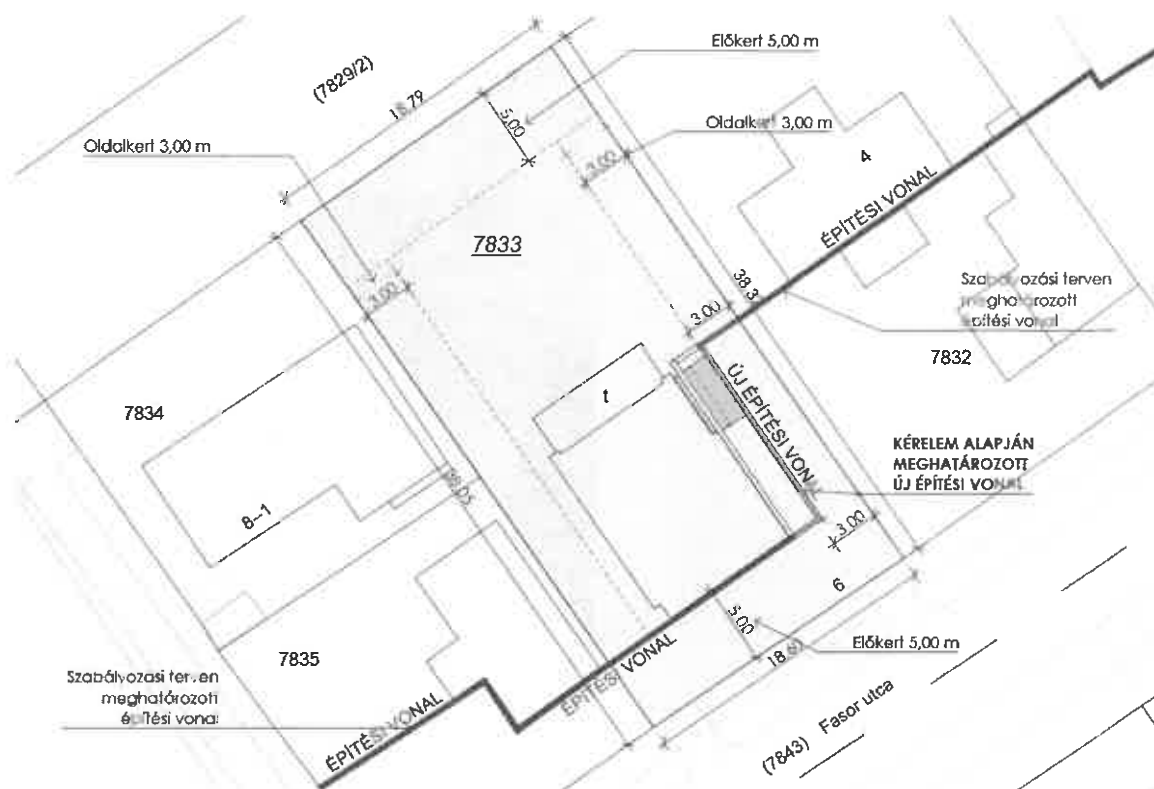
### **2.5. A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA**

Összefoglalva: a telepítési tanulmány a meglévő építési vonalak újragondolását javasolja, amely az északkeleti oldalhatár mentén a jelenlegi, részben 5,00 méteres oldalkert 3,00 méteres oldalkerti sávra történő módosítását foglalja magában.

## **3. BEÉPÍTÉSI TERV**

### **3.1. BEÉPÍTÉSI JAVASLAT**

Az újonnan meghatározott, északkeleti irányban előírt 3 méteres oldalkert lehetővé teszi az épület ezen oldalra történő bővítését, ezáltal az építendő fejlesztési elképzelései megvalósíthatóvá válnak. A további 2,00 méteres bővítési lehetőség az építmény meglévő adottságainak teljes körű kihasználását teszi lehetővé.



### 3.2. UTCAKÉP A HATÁROLÓ KÖZHASZNÁLATÚ TEREKRŐL

A meghatározásra kerülő új építési vonal az utcaképet relevánsan nem befolyásolja. A területen megtalálható szabadonálló, oldalhatáron álló beépítéssel kialakított épületek. A 3,00 m-es oldalkerti elrendezéssel a szükséges tűztávolságok is megmaradnak.

Az épület oszlopokkal alátámasztott tetőszerkezete jelenleg a meglévő építési vonalon kívül helyezkedik el, azonban a hatályos, 5,00 méteres oldalkerti előírás mellett ez a terület nem építhető be. Amennyiben a kívánt 3,00 méteres oldalkerti vonal kerül rögzítésre, az utcaképben érdemi változás nem várható.



### 3.3. ZÖLDFELÜLET

Az ingatlan Vt\* - településközpont (vegyes) övezeti besorolású, ebből kifolyólag a beépíthetőség 50 %. Az ingatlan jelenlegi beépítettsége ~16,5 %, a tervezett beépítéssel ~18 %-ra növekszik a beépítettség.

Az előírt zöldfelület 10 %. A tervezett beépítéssel a zöldfelület mennyisége az előírt 10 % felett marad.

### 3.4. KÖZLEKEDÉS, PARKOLÁS

Az építési vonal újbóli meghatározásával a meglévő közlekedés, parkolás módjában nem történik változás.

### 3.5. KÖZMŰVEK

–Közművek tekintetében az építési vonal áthelyezése nem releváns.

#### 4. A BEÉPÍTÉSI TERV TÉRBELI MEGJELENÍTÉSÉT



Orosháza, 2025. december hó



**Bartók Csilla Zsófia**

okleveles építésmérnök

É 04-0262

Orosháza, Aranyeső u. 24. szám

[csilla.bartok@gmail.com](mailto:csilla.bartok@gmail.com)

+3630/869-6103

**OROSHÁZA**

## **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK**

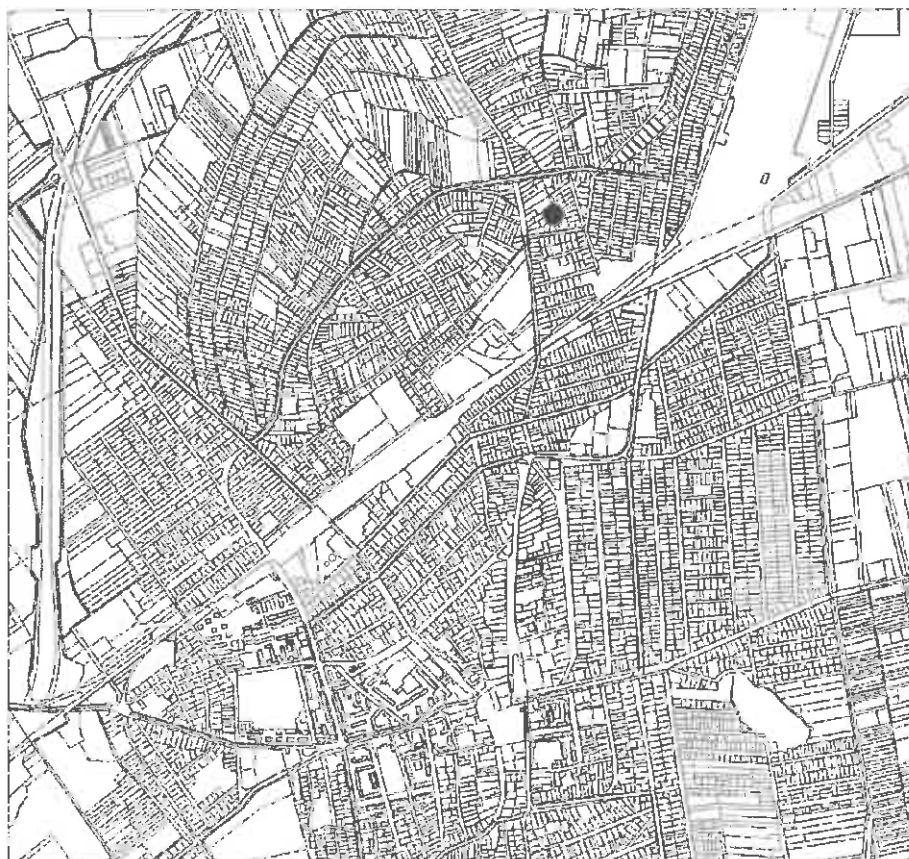
2025-2026. ÉVI RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

**ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSBAN**

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

*7. sorszámú ügyben:*

***Woertz Hungária Kft. raktár elhelyezése (Hrsz.: 5804/2)***



*Balogh Tünde településtervező*  
*Szeged, 2025. december hó*

### *Előzmények*

Orosháza Város eljárást indít a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) módosítására néhány helyszínen, az érdekeltek által benyújtott kérelmek alapján. A Woertz Hungária Kft. által kezdeményezett módosítási ügy építési beruházáshoz kapcsolódik, ezért Telepítési tanulmánytervben kell előkészíteni a döntéshozatalt. A cég kérelmezte, hogy az alábbi ábrán látható területen kereskedelmi raktárt építhessen a szomszédos telken működő elektronikai vállalkozásához kapcsolódóan, ezzel elérné, hogy közvetlenül értékesítse a háztartásokban használatos villanyszerelési kellékeket és „okos” berendezéseket, nem pedig közvetve, bizományba adva az orosházi üzleteknek.

*Helyszín elhelyezkedése a „Szőlő városrész” területén belül – légifotó (Google)*



A telepítési tanulmányterv egy döntést megalapozó dokumentum, melynek ismeretében a Képviselő-testület határozatot hoz a település közigazgatási területén a fejlesztési cél támogatásáról. A telepítési tanulmányterv tartalmát *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. melléklet határozza meg, melyet a település főépítésze pontosíthat.

Orosháza települési főépítésze főépítési feljegyzést adott ki, mely szerint a 7. melléklet 1-2. pontjaiban foglalt tartalmat kell kidolgozni a tanulmánytervben.

## *Helyszín és környezete, hatásterülete bemutatása*

### **Tervezési terület elhelyezkedése a város szerkezetében**

A tervezéssel érintett terület Orosháza belterületének É-i, „Szőlő” városrészében található. Viszonylag könnyen megközelíthető a városon belül, mivel a helyszínt magába foglaló telektömböt északról a Szőlő körút, Ny felől pedig a vasúti átjárón át a városközpontba vezető Csizmadia Sándor utca határolja.

*Helyszín jelölése topográfiai térképen (openstreetmap.org)*



A Szőlő-körút és a vasútvonal között jellemzően kertvárosias a beépítés, a '60-a és '70-es évekbeli „Kádár-kockák” nagy száma mellett az újabb időszakok emeletes oromfalas épületeit és a mediterrán ízlésű terjengős villákat is találunk az utcaképekben. Ez a kuszaság a helyszínt kiszolgáló Képeffy József utcában is megtapasztalható, egymás mellett találunk nagyon alacsony és régi, valamint új nagy épületeket. További változatosságot hozott a környék hangulatába, használati módjába a helyszíntől keletre nemrég megvalósult kistársasházias beépítés, amely a kisvárosias területfelhasználást képviseli. A társasházak területén belül szabályos rend és építészeti egységesség jött létre.

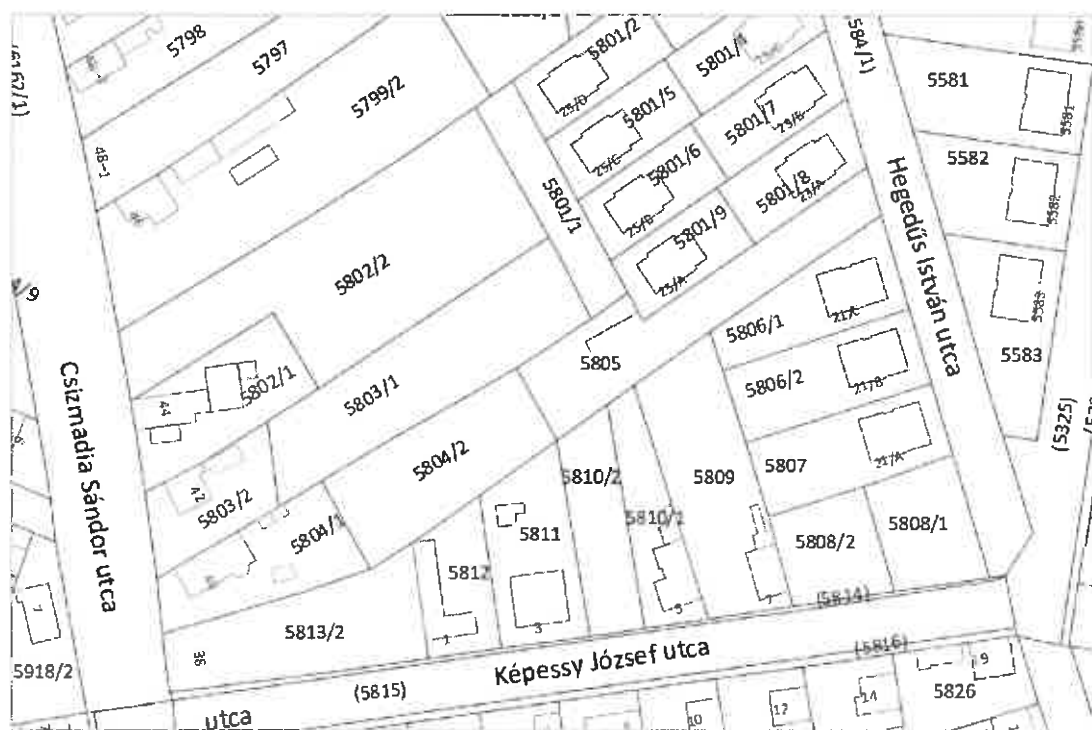
Településszerkezeti terv a kérelemben szereplő telekkiegészítés ábrázolásával: a kissé nőtt jellegű kertvárosias terület húzódik a helyszíntől Ny-ra, kelet felől pedig kisvárosias terület és szabályos kertváros található



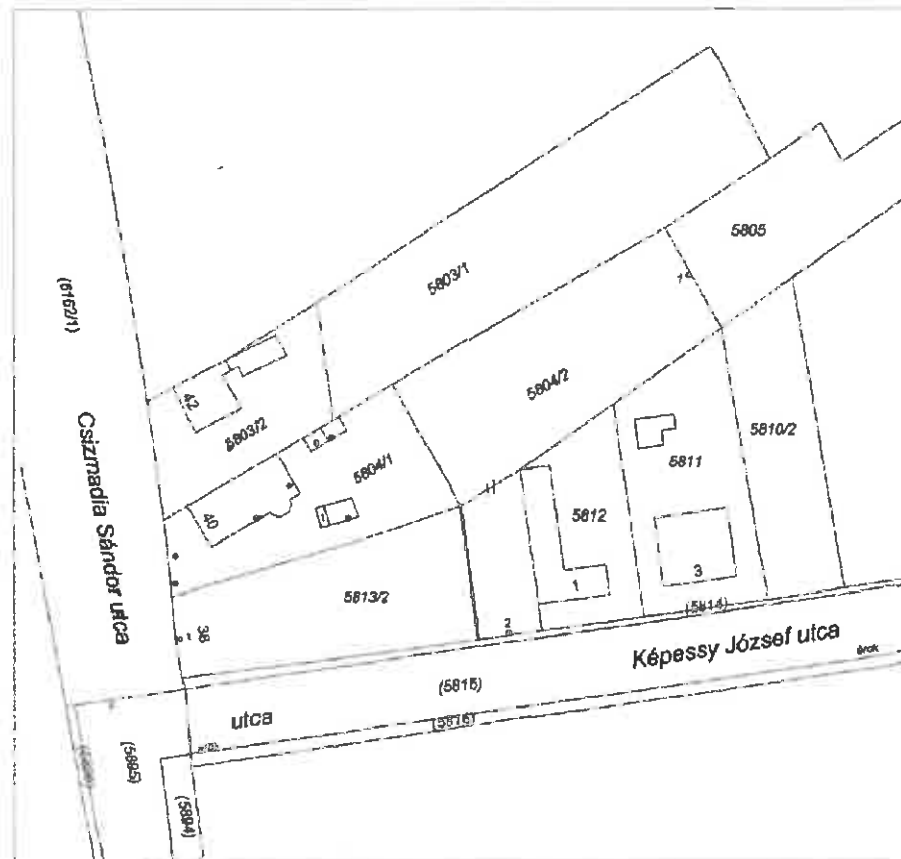
### Tervezési terület bemutatása

A kérelmet benyújtó cég svájci illetőségű családi vállalkozás, közel száz éve gyárt elektronikai berendezéseket, speciális csatlakozó elemeket, melyek háttérben szabadalmak állnak. Orosházán 2013 óta foglalkoznak összeszereléssel a Képesy utca 3. szám alatti épületben (hrsz.: 5811), melyet az önkormányzattól vettek bérbe erre a célra. Nemrég megvásárolták a mögötte lévő telket (hrsz.: 5804/2), majd bővítették az 5813/2 hrsz-ú telekből egy részt vásárolva.

Alaptérképi állapot (2025) – a tervezési terület az 5804/2 hrsz-ú telek és az 5805 hrsz-ú út csatlakozó része



*Telekalakítási vázrajz (805031/5/2025. számon az illetékes földhivataltól engedélyt kapott)*



*Képesy József 1. szám alatti garázsépület és mögötte a kérelmet benyújtó cég épülete (3. házszám alatt)*



*Látvány a másik irányból (előtérben a Képesy József utca 5. alatti családi ház)*



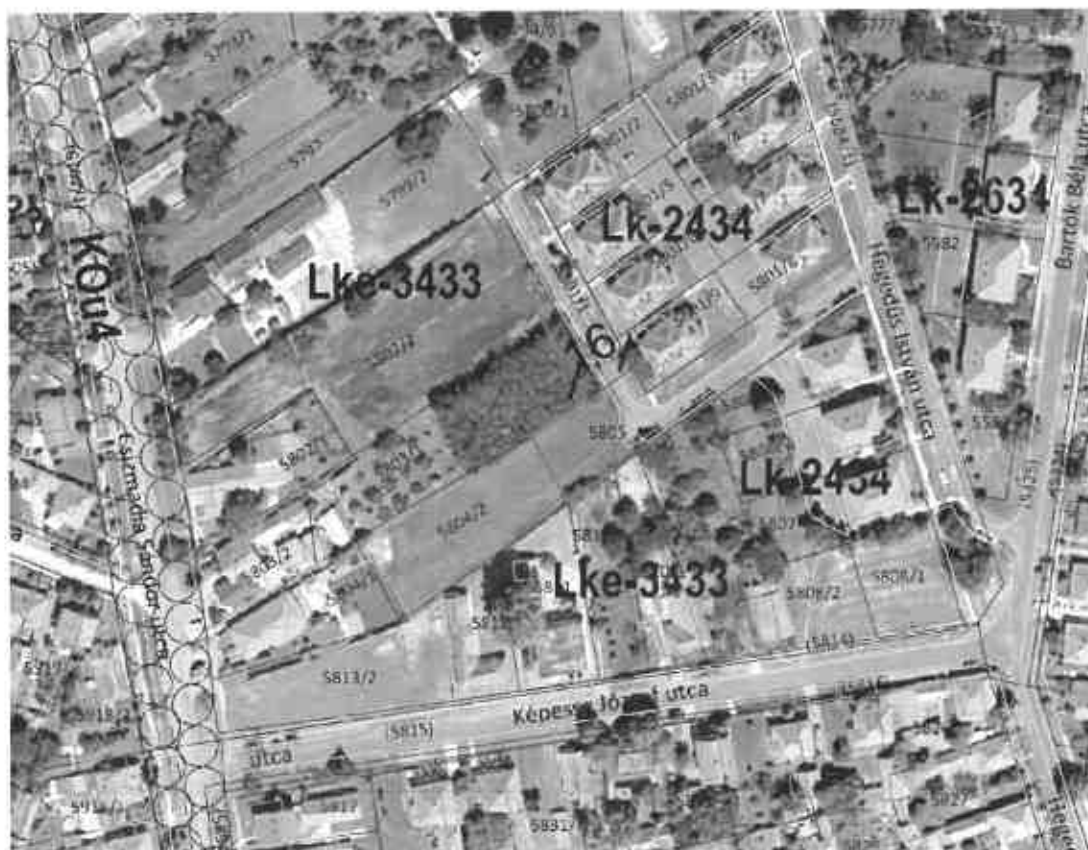
*Társasházak a helyszín K-i szomszédságában – a tervezésbe vont terület a képen balról a háttérben fekszik*



### **Módosítási cél**

Az 5805 hrsz.-ú út Ny-i nyúlványa a szabályozási vonal alapján jött létre, mint közterület, hogy a tárgyi tervezés helyszínét képező 5804/2 hrsz.-ú zárványtelek megközelítését biztosítsa. A fent bemutatott telekalakítás révén viszont a telek a Képpessy utcára közvetlenül kicsatlakozhat, ezért az utca nyúlványa megszüntethető. A kérelmező a megszűnő útszakaszt az 5804/2 hrsz.-ú telekhez kapcsolhatná és az így megnövelt telken kereskedelmi raktárát felépíthetné.

*Szabályozási terv alá behívott légi fotó (Google): a kiszabályozott közút-nyúlvány megszüntését kérték*



## *Beépítési elképzelés bemutatása, infrastruktúra, környezeti hatás*

*Beépítési vázlat a tervezett raktárépület elhelyezéséről (légifotón)*



### **Beépítés**

A kérelmet benyújtó Woertz Hungária Kft. megbízta Kovács Sándor építész tervezőt a kereskedelmi raktár épület megtervezésére, aki a fenti javaslattal élt. A nyeregtetős, 5 m épületmagasságú könnyűszerkezetes csarnok a kiegészített telek K-i részén, 5 m-es előkerttel lenne elhelyezve, az előkert zöldfelületként volna használva, a bejárást a Képesy utca felől biztosítanák. Az É-i telekhatáron 1 m szabadon maradna, így az épület hátsó falának karbantartása és a csapadékvíz elvezetés könnyebben megoldható.

### **Közlekedés**

A Képesy József utca felől közelítenék meg az új épületet gyalogosan, személygépjárművel és alkalmanként az áruszállító jármű betolatna a telekre ebből az irányból. A Hegedűs István utca felől nem terveznek bejárást.

### **Közműellátás, vízgazdálkodás**

A raktárépületben várhatóan lesz kommunális helyiség (mosdó, zuhanyozó). Az ivóvíz ellátás a Képesy József utcában meglévő DN110 KMPVC vezetékről biztosítható.

A keletkező kommunális szennyvíz az utcában elhaladó DN200 KGPVC gravitációs csatornán juttatható a szennyvíztisztítóba.

A csapadékvíz a telken belül tartható a zöldfelületeken és szükség szerinti záportározóban, majd felhasználható öntözésre. A burkolatokról összegyűlő vizes szükség szerinti szűrni kell.

A raktárban nem kell számolni jelentős mértékű energia-felhasználással. Várhatóan hálózatfejlesztés nélkül ellátható a villamosenergia-igény. Napelemek szükség szerint felhelyezhetők a D-i oldali tetőre.

### **Zöldfelületek**

A kötelezően előírt zöldfelületeket háromszintes növénytakaróval tervezi biztosítani a tulajdonos. Megfelelő felszínképzéssel (süllyesztett kert) és az időszakonkénti vízborítást tűrő növényválasztással a csapadékvíz nagyrészt elszikkasztható a kertben. A fákat az előkertbe és a saját tulajdonban lévő szomszéd telek határa mellett célszerű telepíteni.

*Esőkert inspiráció* <https://www.megyeriszabolcskertesete.hu/>



### **Környezeti hatások**

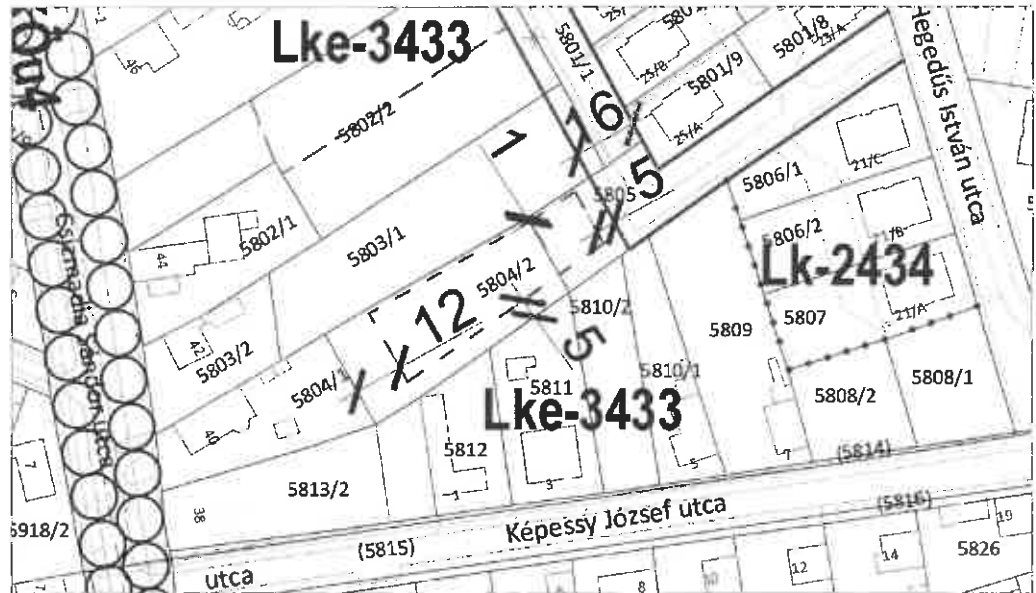
A kereskedelmi raktárban elektronikus kellékeket fognak tárolni, mielőtt a helyi üzletekbe kiszállítják. Az épület használata nem jár jelentősebb környezeti kibocsátással, mint a kertvárosi közegben általában megvalósuló családi ház, vagy kistársasház: a földre és talajra szabályos kialakítás mellett nincs hatása, levegőszennyező pontforrást nem képez, zajhatása kicsi (teherjármű alkalmankénti érkezése, rakodása, távozása). A keletkező hulladékokat a cég a szabályoknak megfelelően kezeli jelenleg és a jövőben is.

### **Településrendezési eszközök változása, módosításának tartalma**

A változtatás lényege, hogy az 5805 hrsz.-ú út Ny-i nyúlványa törlésre kerül, így az 5804/2 hrsz.-ú telekhez kapcsolható majd.

A telken ábrázolva lesz az építési hely határvonala a következőképpen:

*Szabályozási tervi módosítási javaslat*



A jelenleg érvényes Lke-3433 jelű építési övezet megmarad, előírásai a következők (nem változnak).

***Elhelyezhető funkciók (OTÉK 2021. július 15. szerinti előírások):***

„13. § (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 8 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

a) a helyi lakosság ellátását szolgáló **kereskedelmi, szolgáltató,**

b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

c) kulturális,

d) szállás jellegű és

e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.”

***Elhelyezhető funkciók (HÉSZ szerinti előírások):***

„13. § Az övezetben nem helyezhető el üzemanyag-töltő állomás, önkiszolgáló autómósó, húsfüstölő, siló.”

***Építési övezeti paraméterek:***

**Beépítés módja:** oldalhatáron álló (a szabályozási terven bejegyzett építési határvonal a telekhatártól 1 m távolságot szab meg)

**Kialakítható telek legkisebb területe:** 500 m<sup>2</sup>

**Megengedett legnagyobb beépítettség:** 30 %

**Megengedett legnagyobb épületmagasság:** 5,0 m

**Legkisebb zöldfelületi fedettség (OTÉK szerinti):** 45 %

## **TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

**5900 Orosháza, Dózsa György utca 24. hrsz.: 3399.  
alatti La Rosa étterem területére vonatkozó helyi építési  
szabályzat módosításának kérelméhez**



**Kérelemmel érintett ingatlan címe:**

*5900 Orosháza, Dózsa György utca 24.  
Hrsz: 3399.*

**Kérelmező: Szudár Attila**

*La Rosa étterem, 5900 Orosháza, Dózsa György utca 24.*

**Készítette:**

**KERHOME Tervező, Kivitelező, Tanácsadó és Szolgáltató Kft.**  
5900 Orosháza, Móra Ferenc utca 36/a  
tel.: +36 30 364 1801, email: [kerhomekft@gmail.com](mailto:kerhomekft@gmail.com)  
web.: [www.kerhome.hu](http://www.kerhome.hu)

felelős tervező:

Keresztes Attila E 04-1081

**Dátum:** 2026. január hó

munkaszám: 575/2025.

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

az

5900 Orosháza, Dózsa György utca 24. Hrsz.: 3399. alatti  
La Rosa étterem területére vonatkozó  
helyi építési szabályzat módosításának kérelméhez

Tervezett tevékenység:

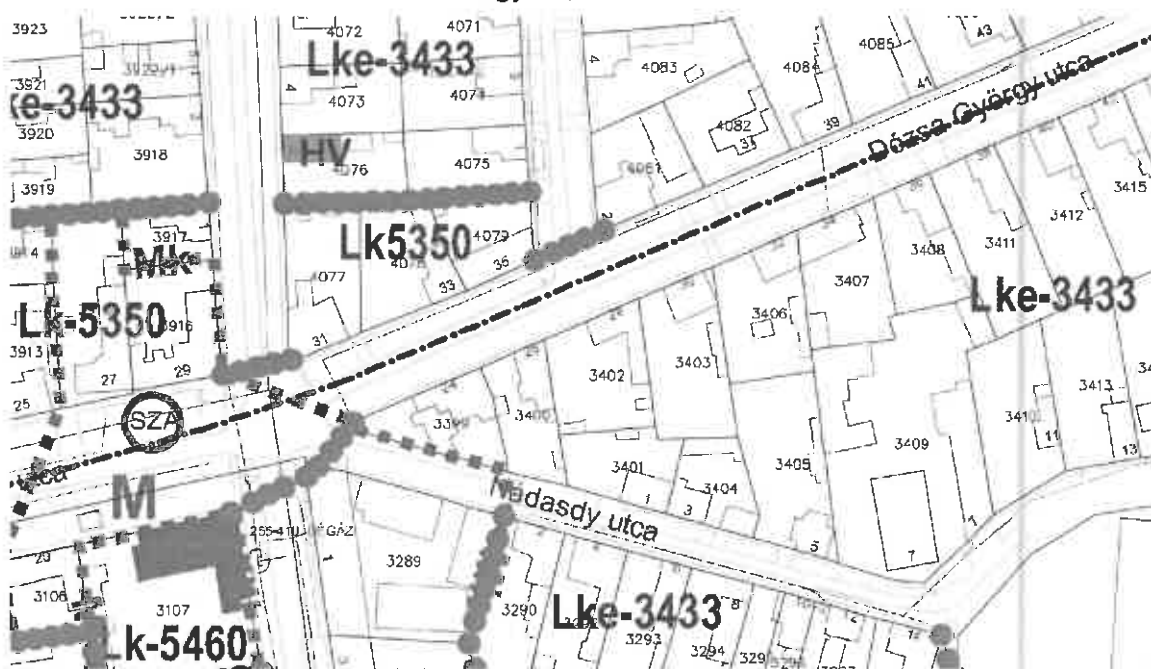
Címe:

5900 Orosháza, Dózsa György utca 24. Hrsz.:  
3399.

Megnevezése rövid leírása: Helyi építési szabályzat módosítása

Környezet ismertetése:

Az érintett terület Orosháza belterülete.  
Sem műemlékvédelmi, sem régészeti, sem helyi  
egyedi, valamint területi védelem nem érinti.



Környezet bemutatása: A tervezési terület, a település igazgatási központjától keletre található Orosháza település belterületén. A terület beépült településrészben található. Környezetében meglévő lakóépületek és közintézmények, irodák vannak. A telek közterületről délnyugati irány felől gépkocsival, burkolt úton megközelíthető, meglévő útcsatlakozáson keresztül. Területre megfelelő közlekedési ellátottság jellemző. Közműellátottsága teljesen megoldott. Az ingatlan a La Rosa étterem területe, amely jelentős közlekedési csomópontban, valamint műemléki környezet közvetlen szomszédságában helyezkedik el. A hatályos HÉSZ szerint a telek Lke-3433 jelű kertvárosias lakóövezetbe tartozik.

Terület meglévő helyi építési szabályzat szerinti besorolása:  
építési övezet: Lke – kertvárosias lakóövezet  
beépítési mód: 3 – oldalhatáron álló  
min. telek méret: 4 – 500 m<sup>2</sup>  
max. beépítés: 3 – 30 %  
max. ép. mag.: 3 – 5,0\* m

Jelenlegi beépítettség: az E-01 számú tervlapon ábrázolásra került a 3399. hrsz. számú telek kialakult beépítettsége. A jelenlegi állapot már korábban alakult ki és a helyszínrajzon is látszódik, hogy a terület a rá vonatkozó beépítési előírást jelenlegi formájában sem tudja biztosítani. A telek jelenlegi beépítési %-a 54,44 %.

Fejlesztési cél:

A tervezett fejlesztés célja a meglévő étterem épületének korszerűsítése és fejlesztése, a szolgáltatás színvonalának fenntartása és bővítése érdekében. A jelenlegi állapotok szerint sem az épület kialakítása, sem a telek beépítettsége nem felel meg teljes mértékben az Lke-3433 övezeti előírásoknak, ezért a meglévő szabályozás mellett további fejlesztés nem valósítható meg. A tervezett fejlesztés során az étterem épülete és telke harmonikusan illeszkedne a környező, városiasabb karakterű beépítéshez. Ennek érdekében a beépítési mód és a megengedett beépítettség módosítása indokolt, amely lehetővé teszi az épület környezethez igazodó fejlesztését és a terület építészeti egységének erősítését.

Az elmúlt években a társadalmi és étkezési szokások megváltoztak, éttermet pedig egyre többen veszik igénybe mind a hétköznapi, mind a hétvégi étkezések alkalmával, gyakran családi és céges rendezvények megtartása céljából. Vendégforgalmuk évről évre növekszik, mind a helyben fogyasztás, mind a kiszállítás tekintetében.

A növekvő vendégszám új munkahelyek létrehozását is indokoltá tette. A további fejlődés érdekében szükségesnek látta az üzemeltető a vendéglátóterek fejlesztését és bővítését. Egy vendéglátóegység működésében kiemelten fontos a folyamatos megújulás, a korszerűsítés és a vendégbarát terek kialakítása.

Az éghajlatváltozásból adódó egyre magasabb hőmérsékletek és szélsőséges időjárási viszonyok miatt szeretnék az étterem udvari teraszát lefedni, hogy az udvari vendéglátó szezonja meghosszabbítható legyen.

A bővítési lehetőségek vizsgálata során megállapítottuk, hogy az étterem jelenlegi épülete jogszerűen már nem bővíthető, mivel a telek beépítettsége meghaladja az előírt mértéket. A

tárgyi telek „ék” alakú saroktelek, egyik oldalán közvetlenül lakóépülettel, két oldalán közterülettel határos. Teleknövelésre, vásárlással történő bővítésre nincs lehetőség. A telek beépítettsége jelenleg is 54,44%.

Céljaink elérése érdekében egyetlen reális megoldást látunk: az étterem területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat beépítési előírásainak módosítását.

Az építető által megfogalmazott fejlesztési célt, azaz az udvari vendéglátó terasz lefedése csak akként tud megvalósulni, hogy egyrészt a telken nélkülözhető épületrészek elbontásra kerülnek másrészt pedig a helyi építési szabályzat telekre vonatkozó előírásai módosításra kerülnek. A helyi építési szabályzatban területre vonatkozó maximális beépítés %-ot 60 % szükséges megemelni, ebben az esetben részben megvalósítható a vendéglátó terasz fedése. A tervezett fejlesztési célt A E-02 számú tervlapon ábrázoltuk, ahol jelöltük a területen bontandó épületrészt és a tervezett terasz fedés területét, így ezzel biztosítani lehet a megrendelő által korábban önkormányzathoz benyújtott helyi építési szabályzat módosításának kérelmében kért 60 % maximális beépítettség kihasználtságát.

A telek sarok telek „ék” szerű alakzattal, mely további kedvezőtlen beépítési lehetőséget eredményez. Indokolt megfontolni azt, hogy a sarok telek mivolta miatt a beépítési %-ot további 10 %-al megemelni, mely következtében a vendéglátó terasz már teljes mértékben fedésre ill. árnyékolásra kerülhetne.

**Infrastrukturális igények:** A tervezett fejlesztés meglévő beépített területen, kialakult városszövetben valósul meg, ezért jelentős új infrastruktúra-igényt nem generál. Az ingatlan közműellátottsága jelenleg biztosított, a tervezett bővítés a meglévő víz-, szennyvíz-, villamosenergia- és hírközlési hálózatra csatlakozva valósul meg. A fejlesztés nem igényel új közterületi közműfejlesztést, a közlekedési feltárás a meglévő úthálózaton keresztül biztosított. Az épület üzemeltetéséhez szükséges parkolóhelyek biztosítása az épület előtt közterületen biztosított.

**A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei:** A javasolt beépítés meglévő, beépített városi területen valósul meg, ezért jelentős környezeti terhelés növekedésével nem jár. A tervezett fejlesztés a jelenlegi használathoz képest nem eredményez új, környezetet jelentősen igénybe vevő funkció megjelenését.

A fejlesztés során a telek zöldfelületi aránya a meglévő állapothoz képest nem változna. A burkolt felületek aránya a szükséges működési igényekhez igazodva kerül kialakításra.

A településtervezési változása: A telepítési tanulmányterv alapján indokolt a Helyi Építési Szabályzat módosítása az Orosháza, Dózsa György utca 24. szám alatti, 3399 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában, a környező, városiasabb beépítésű területekhez való igazodás és a megfogalmazott fejlesztési cél érdekében. A környező területek beépítési mutatóinak és építészeti kialakításának vizsgálata alapján megállapítható, hogy az étteremmel szomszédos közlekedési csomópont környezetében több telken 50–60%-os megengedett beépítettség található. Az új szabályozási koncepció célja, hogy a meglévő és tervezett funkciókhoz, valamint a kialakult településszerkezeti adottságokhoz illeszkedő építési paramétereket tegyen lehetővé. Ennek keretében indokolt:

- a beépítési mód zártosított vagy félig zártosított beépítésre történő módosítása,
- a megengedett maximális beépítettség 60%-ra történő emelése,
- valamint a saroktelek adottságaira tekintettel a beépítettség további, legfeljebb 10%-os növelhetőségének biztosítása.

Orosháza, 2026. január hó



**Keresztes Attila**

*Ügyvezető, okleveles építész*

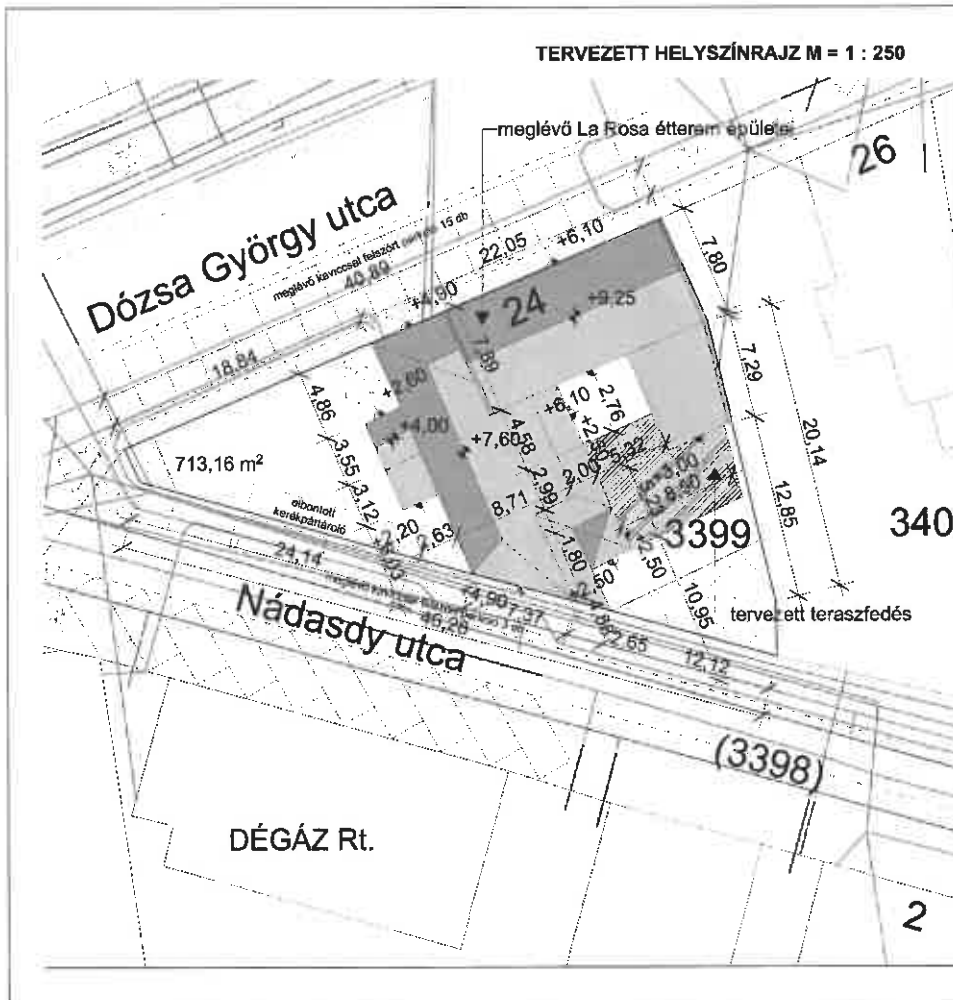
Tervezői névjegyzék szám: E 04-1081

KERHOME KFT.

5900 Orosháza, Móra Ferenc utca 36/a.



TERVEZETT HELYSZÍNRAJZ M = 1 : 250



BEÉPÍTÉSI ADATOK ÉS ELŐÍRÁSOK:

Hrsz.: 3399.  
 Beépítési övezet: Lke  
 Telek területe: 713,16 m²  
 Beépített bruttó alapterület: 427,70 m²  
 Beépítési % : 59,97%  
 Burkolt felületek: 280,34 m²  
 Burkolt felület mutató: 35,10%  
 Zöldfelület: 74,61 m²  
 Zöldfelület mutató: 10,46%  
 Gerincmagasság: +9,25 m  
 Padlószint: +0,45 m  
 Terv 0,00 szintje: Terv járda szintje +0,00 szintj  
 Toldójárásszög: változó

Tervezett bővítés

Hírközlés  
 Szénhidrogén  
 Távhő  
 Villamos energia  
 Vízellátás  
 Vízvezetés

<b>IKER Dome</b>		Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői 5900 Orosháza, Mátyás Farkas u. 36/A, email: kerhom@igimail.com, hu	
Típus: Orosháza, HÉSZ módosítás tanulmányterv	Tervező: 420c297	Méretarány: 1:250	Nyomtatás:
Feladat megnevezése: 5900 Orosháza, Dózsa György utca 24. Hrsz.: 3399	Feladat megnevezése részlete: Orosháza Nt. 5900 Orosháza, Dózsa György utca 24.		Tervező: 1
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 2	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 3	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 4	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 5	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 6	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 7	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 8	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 9	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 10	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 11	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 12	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 13	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 14	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 15	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 16	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 17	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 18	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 19	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 20	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 21	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 22	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 23	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 24	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 25	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 26	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 27	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 28	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 29	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 30	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 31	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 32	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 33	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 34	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 35	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 36	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 37	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 38	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 39	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 40	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 41	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 42	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 43	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 44	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 45	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 46	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 47	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 48	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 49	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 50	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 51	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 52	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 53	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 54	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 55	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 56	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 57	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 58	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 59	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 60	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 61	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 62	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 63	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 64	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 65	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 66	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 67	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 68	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 69	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 70	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 71	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 72	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 73	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 74	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 75	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 76	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 77	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 78	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 79	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 80	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 81	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 82	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 83	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 84	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 85	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 86	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 87	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 88	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 89	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 90	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 91	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 92	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 93	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 94	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 95	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 96	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 97	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 98	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 99	
Tervező: KERHOMÉ Tervező, Kihitező, Tervezői		Tervező: 100	

Orosháza Város Településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának) módosítása 2026. évben

**FELJEGYZÉS**

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete részére

*A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) 19. § (2) bekezdés értelmében építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

Az alábbi témákban beadott módosítási kérelmek olyan változtatást céloznak, melyek a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény értelmében *építési beruházásnak minősülnek.*

1. A Fasor utca 6. szám alatti ingatlan vonatkozásában az építési vonal, valamint az elő- és oldalkert-méretek felülvizsgálata,
2. A Képeffy József utca 3. szám alatti, 5804/2 hrsz.-ú ingatlan bővítése céljából az 5805 hrsz.-ú út kapcsolódó része közterületi besorolásának megszüntetése,
3. Dózsa György utca 24. (hrsz.: 3399) átsorolása Lk-5460 jelű kisvárosias lakóövezetbe,
4. a 0163/7 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a meglévő napelemes villamos kiserőmű fennmaradási engedélyezésével összefüggő településrendezési módosítások vizsgálata.
5. 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 Korm. r. 19. §. (4) bekezdése alapján a telepítési tanulmányterv tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján - a 7. melléklet figyelembevételével - az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók, vagy kiegészíthetők.

A fentiekre tekintettel az energiatároló elhelyezés alátámasztására telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A tanulmányterv tartalmát a *Korm. r. 7. sz. melléklete szerint állapítom meg:*

A jogszabály szerinti tartalmat a leíró munkarész logikai összefüggései szerint lehet társítani egymással, a fejezetcímeknek nem kell szó szerint megjelenniük a tervben. A tanulmányterv a módosítás tartalmának megítéléséhez szükséges részletezettséggel készüljön.

Orosháza, 2026. január 6.



Novák Péter

önkormányzati főépítész

5. Melléklet a .../2026. (.....) K.t. Képviselő-testületi határozathoz

*A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) 7. § (7)-(8) bekezdés szerinti

### FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Orosháza Város Településrendezési eszközeinek a .../2026. (.....) K.t. Képviselő-testületi határozattal indított módosításához a tervezési cél és feladat alapján a Korm. 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 Korm. r. 1. melléklete (megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei) és a Korm. 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, 2026. január ....

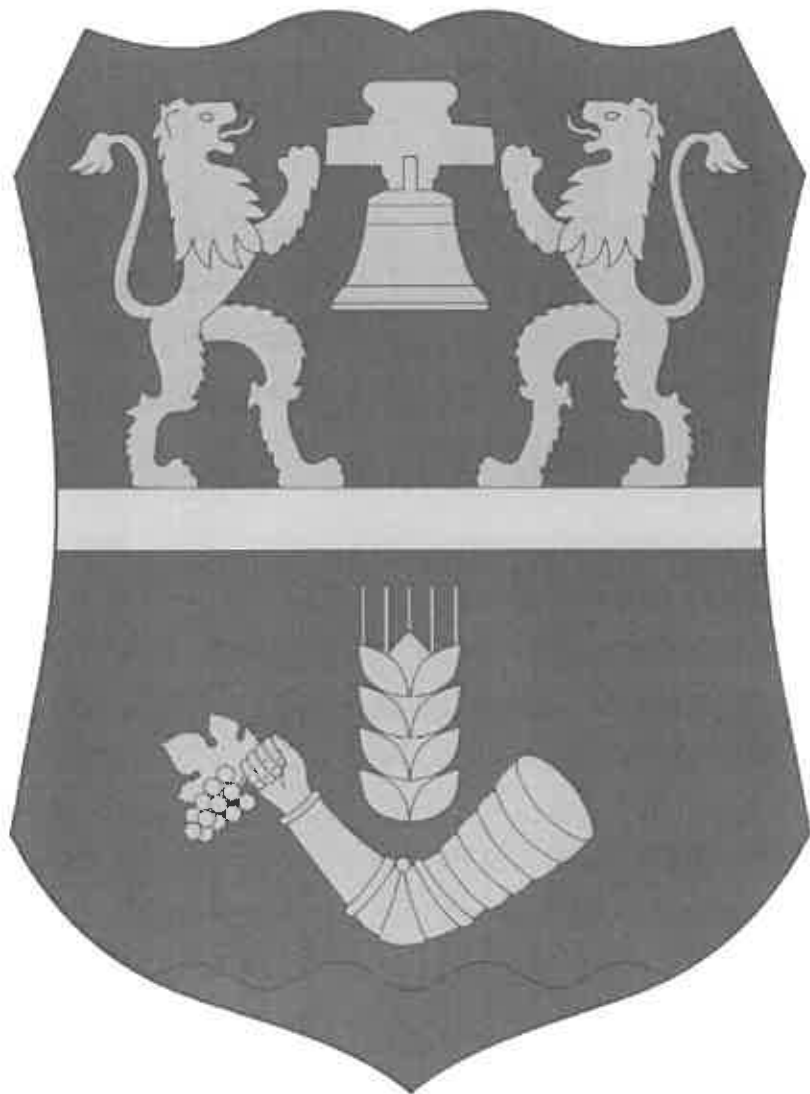


Novák Péter

önkormányzati főépítész

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

OROSHÁZA VÁROS KÜLTERÜLETÉN ÉS BELTERÜLETÉN EGY-EGY  
RÉSZTERÜLETÉT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK  
MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



Tervező:

**Kőszeghy Ábel**

okl. településmérnök TT 09-0655, SZTT 09-0655

KőszeghyArt Bt.

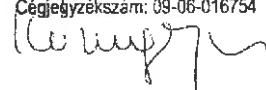
2026

## ALÁÍRÓLAP


GENERAL TERVEZŐ:

KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaság  
4029 Debrecen, Kígyó utca 42.  
Tel.: +36 20 384 38 50  
e-mail: [koszeghyart@gmail.com](mailto:koszeghyart@gmail.com)

KőszeghyArt Bt.  
4029 Debrecen, Kígyó utca 42.  
Adószám: 25977969-2-09  
Cégjegyzékszám: 09-06-016754



OKLEVELES TELEPÜLÉSMÉRNÖK :  
09-0655

KŐSZECHY ÁBEL .....  ..... TT.

## Tartalom

1.Bevezető .....	4
2. Eljárásrend, a további tervezési folyamat .....	5
3. A telepítési tanulmányterv.....	6
3.1. Terület és környezet hatásterületének bemutatása .....	6
3.2. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv .....	16
3.3. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések .....	18
3.4. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei.....	18
3.5. A településtervezési változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját ....	20
4. Beépítési terv .....	24
4.1.A megvalósult beruházás műszaki paraméterei .....	24
4.1.1. Energetikai jellemzők.....	24
4.1.2. Hálózati csatlakozás és transzformátor .....	24
4.1.3. Járulékos létesítmények.....	25
4.2. Beépítési javaslat.....	25
4.3. A határoló köz-, illetve közhasználatú területek .....	26
4.4. A zöldfelületek kialakításának módja .....	27
4.5. A közlekedési és parkolási rend .....	27
4.6. A közműveinek felszíni és a felszín alatti építményei .....	27
5. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve .....	29
6. A tervezett változtatások magasabb rendű tervekkel való összhangja.....	31
6.1. Biológiai aktivitásérték számítás.....	31
6.2. Térségi és övezeti megfelelés.....	32
5. Összefoglalás.....	43

## 1.Bevezető

Az Euronergy Oberon Kft. (a továbbiakban: Célmegvalósító) által **0,495 MVA teljesítménnyel működő napelempark Orosháza város közigazgatási területén, külterületi 0163/5 helyrajzi számon** található ingatlanon valósult meg. A Célmegvalósító az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 32.§ (3) bekezdése alapján a napelemes kiserőmű 0,5 MW alatti teljesítménnyel a jelenlegi övezetben elhelyezhető volt, azzal, hogy a megvalósítást követő 1 éven belül különleges beépítésre nem szánt területbe, illetve övezetbe kell sorolni. A módosítás során figyelembe kell venni a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. tv. (a továbbiakban: Méptv.) 7.§ (2) bekezdése szerinti csereterület biztosításának kötelezettségét. A napelemes kiserőmű a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet hatályba lépését követően valósult meg, így a használatbavételhez az építési hatóság előírta a településrendezési eszközök módosítását.

A módosítási kérelem arra irányul, hogy:

1. Az Orosháza város külterületi 0163/5 hrsz-ú ingatlan egy részének a jelenlegi természetes gyep sajátos felhasználású általános mezőgazdasági terület Mát jelű területfelhasználást és övezetet Kb-En jelű kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges területfelhasználásba, illetve övezetbe történő módosítása.
2. Az Orosháza város belterületi 5050/7 hrsz-ú ingatlan az 1. pontban meghatározott területtel megegyező mértékű Kb-En jelű kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges területfelhasználást, övezetet természetes gyep sajátos felhasználású általános mezőgazdasági terület Mát jelű területfelhasználásba, illetve övezetbe történő módosítása.

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, de új beépítésre nem szánt különleges terület igen, így a magasabb rendű jogszabályi előírások figyelembevételével szükséges csereterület kijelölése.

A tervezett módosítások a településszerkezeti tervet, a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet egyaránt érintik.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapján „a településrendezési szerződés megalapozásához telepítési tanulmánytervet kell készíteni” (Korm. rendelet 19.§ (1) bekezdés). A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

## 2. Eljárásrend, a további tervezési folyamat

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit Korm. rendelet 7. melléklete határozza meg. A tanulmány a tervezési terület hasznosíthatóságának jelenlegi lehetőségeit és korlátait tárja fel, valamint ismerteti Célmegvalósító fejlesztési elképzeléseit a területen, illetve az azok megvalósításához szükséges szabályozási paramétereket. A telepítési tanulmánytervet a Korm.rendelet előírásai alapján partnerségi egyeztetésre szükséges bocsájtani (Korm. rendelet 56/A.§ (3) bekezdés). A partnerségi egyeztetést követően az önkormányzati főépítész feljegyzését és a beérkezett véleményeket megismerve a település önkormányzatának képviselő-testülete dönt a településrendezési eszközök módosításának megindításáról. Az önkormányzati főépítész feljegyzése meghatározza a településrendezési eszközök módosításának tartalmi követelményeit a Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdés d) pontja alapján. Tekintettel arra, hogy a módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdés b) pontjában foglaltakról a képviselő-testületnek nem szükséges határoznia.

A Méptv. és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek (a továbbiakban: OTrT) illetve más magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelést a telepítési tanulmányterv mutatja be.

A döntés meghozatalát követően a tervezéssel megbízott településtervezők beépítik a javasolt szabályozást, majd a szakhatósági és partnerségi egyeztetések során véleményeztetésre kerülnek a településrendezési eszközök tervezett módosításai. A településrendezési eszközök véleményeztetési eljárását az Korm. rendelet eljárási szabályai szerint szükséges lebonyolítani. A tervek csak az állami főépítész hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatal állami főépítésének hozzájáruló záró szakmai véleménye alapján hagyható jóvá.

### 3. A telepítési tanulmányterv

#### 3.1. TERÜLET ÉS KÖRNYEZET HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

A naperőmű megvalósítási helyszíne a 0163/5 helyrajzi számú földrészlet. A fejlesztés eredetileg a **0163/5 helyrajzi számú**, 4 hektár 1305 m<sup>2</sup> területű ingatlanon valósult meg. A Célmegvalósító és a földhivatal együttműködése során, a termőföld védelme és a területoptimalizálás érdekében a 0163/5 hrsz.-ú ingatlant megosztották, az érintett 1,1755 ha területet művelés alól kivonták.

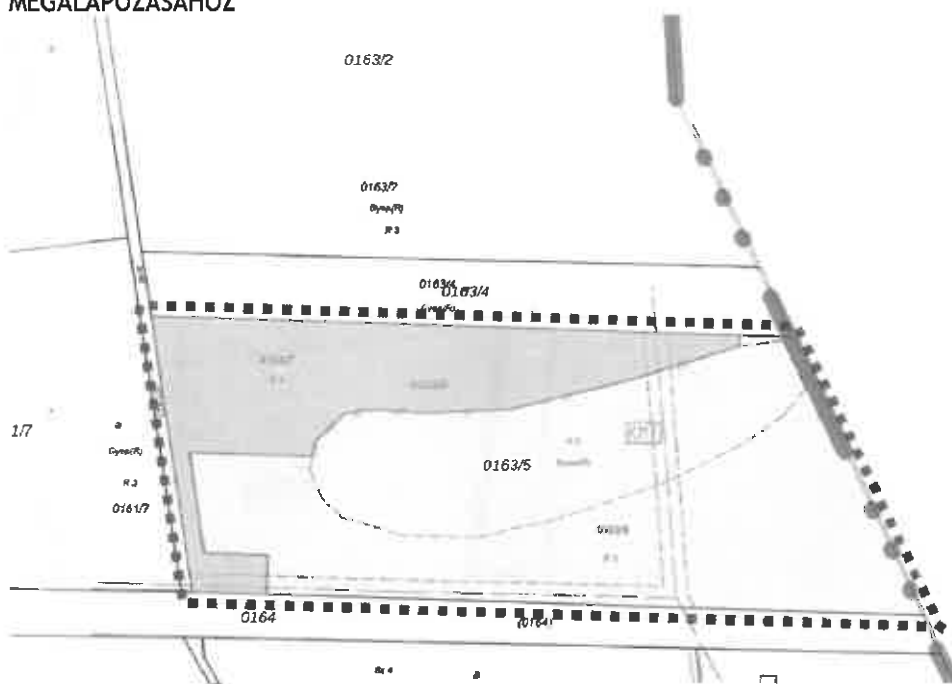
A Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának határozatai és a záradékolt változási vázrajzok alapján a telekalakítás során az alábbi új ingatlanok jönnek létre:

**0163/7 hrsz.:** A naperőmű tényleges területe. Nagysága **1 hektár 1755 m<sup>2</sup> (11 755 m<sup>2</sup>)**. Művelési ága: „Rét”. Minőségi osztálya: 3. osztály. Aranykorona értéke: 20,45 AK. Ez a terület került kivonásra a mezőgazdasági termelésből a naperőmű létesítése céljából.

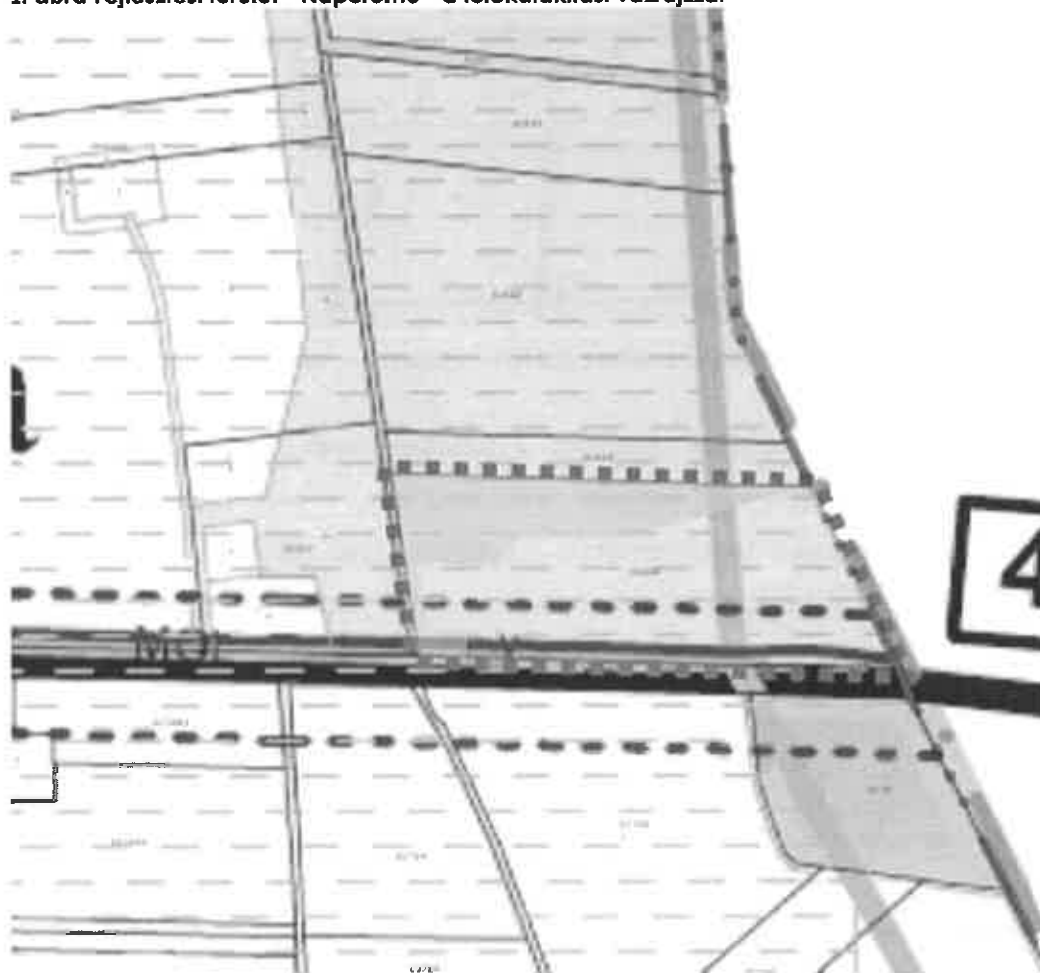
**0163/6 hrsz.:** A fennmaradó mezőgazdasági terület, amely továbbra is eredeti funkciójában üzemel.

A 0163/5 hrsz. tulajdoni lapja szerint az ingatlan 1/1 arányban **Fekete Bálint** tulajdonában állt, majd a fejlesztéshez szükséges jogokat (vezetékjog, bérleti jog vagy tulajdonjog átruházása) az Euronergy Oberon Kft. szerezte meg. A tulajdoni lapon 2024. november 22-én bejegyzésre került az Euronergy Oberon Kft. javára 192 m<sup>2</sup> területre vonatkozó vezetékjog, valamint a MOL Nyrt. javára korábbi bányászati célú szolgálat is szerepel, amelyet a tervezés során figyelembe vettek.

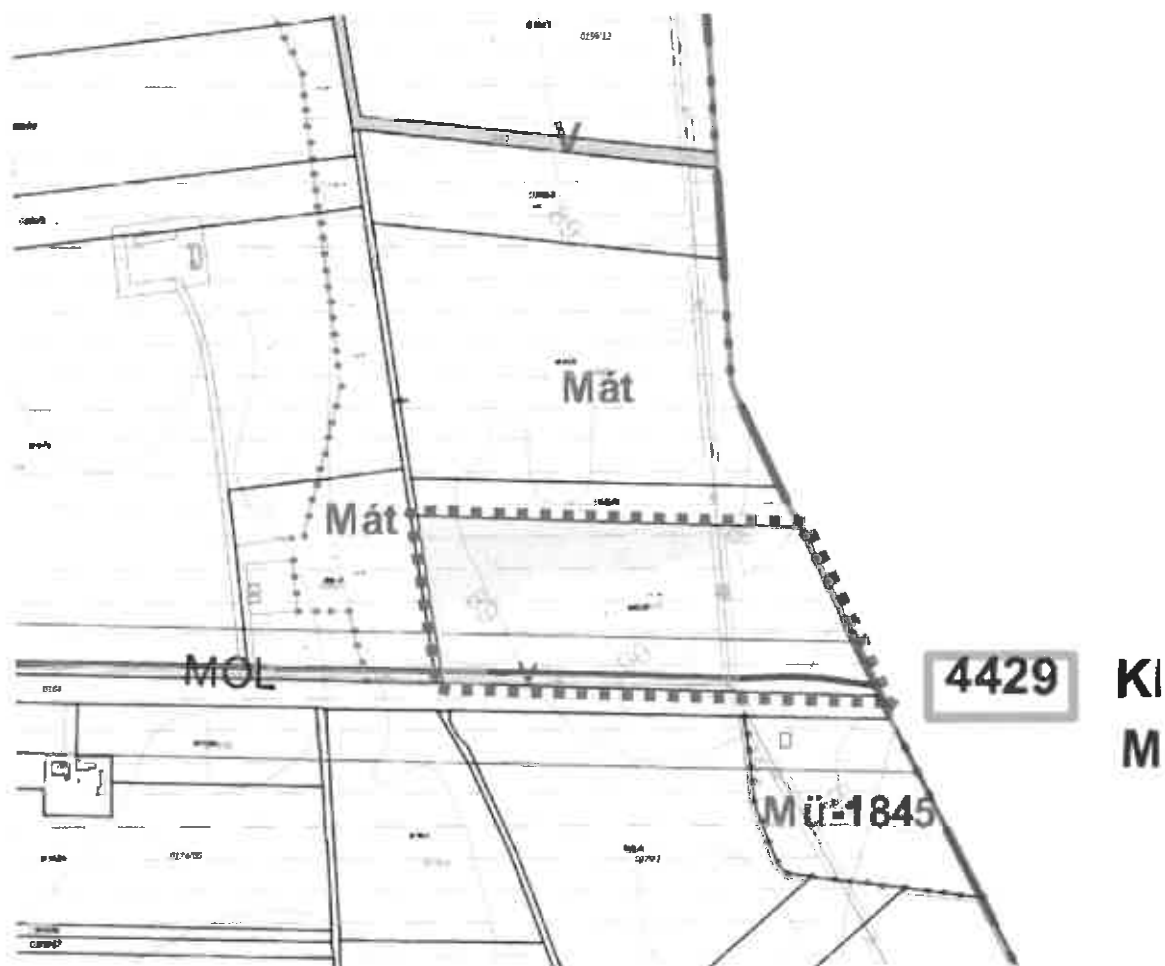
A hatályos településrendezési eszközökben a területet beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület területfelhasználásban (természetes gyep sajátos felhasználású általános) rögzíti a településszerkezeti terv. A fejlesztési terület környezetében mezőgazdasági területek helyezkednek el, illetve déli irányból a 4429 jelű Kevermes-Medgyesegyháza-Orosháza összekötőút határolja.



1. ábra Fejlesztési terület - Naperőmű - a telekalakítási vázrajzzal

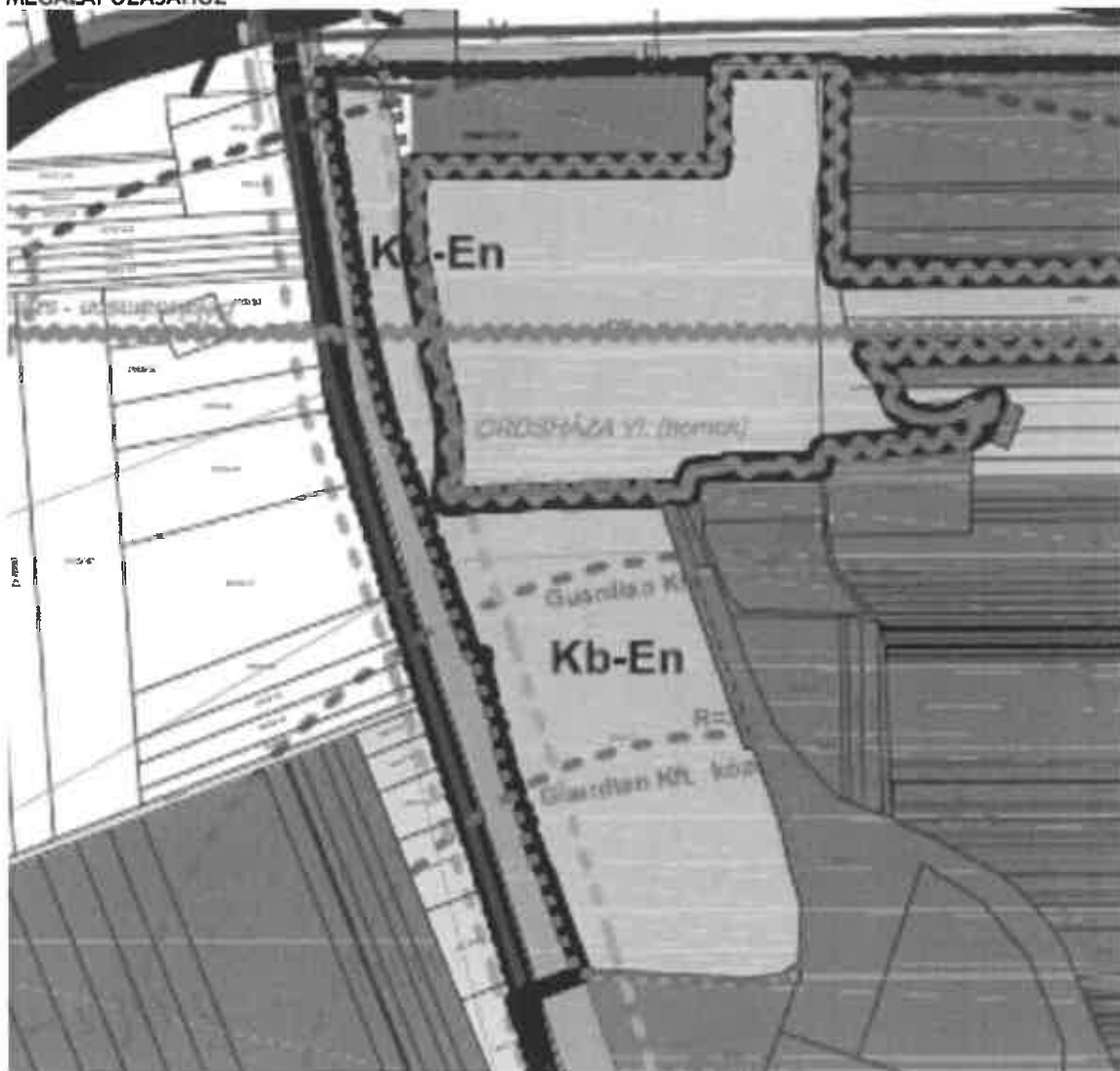


2. ábra TSZT tervlapjának kivágata a fejlesztési területtel és környezetével

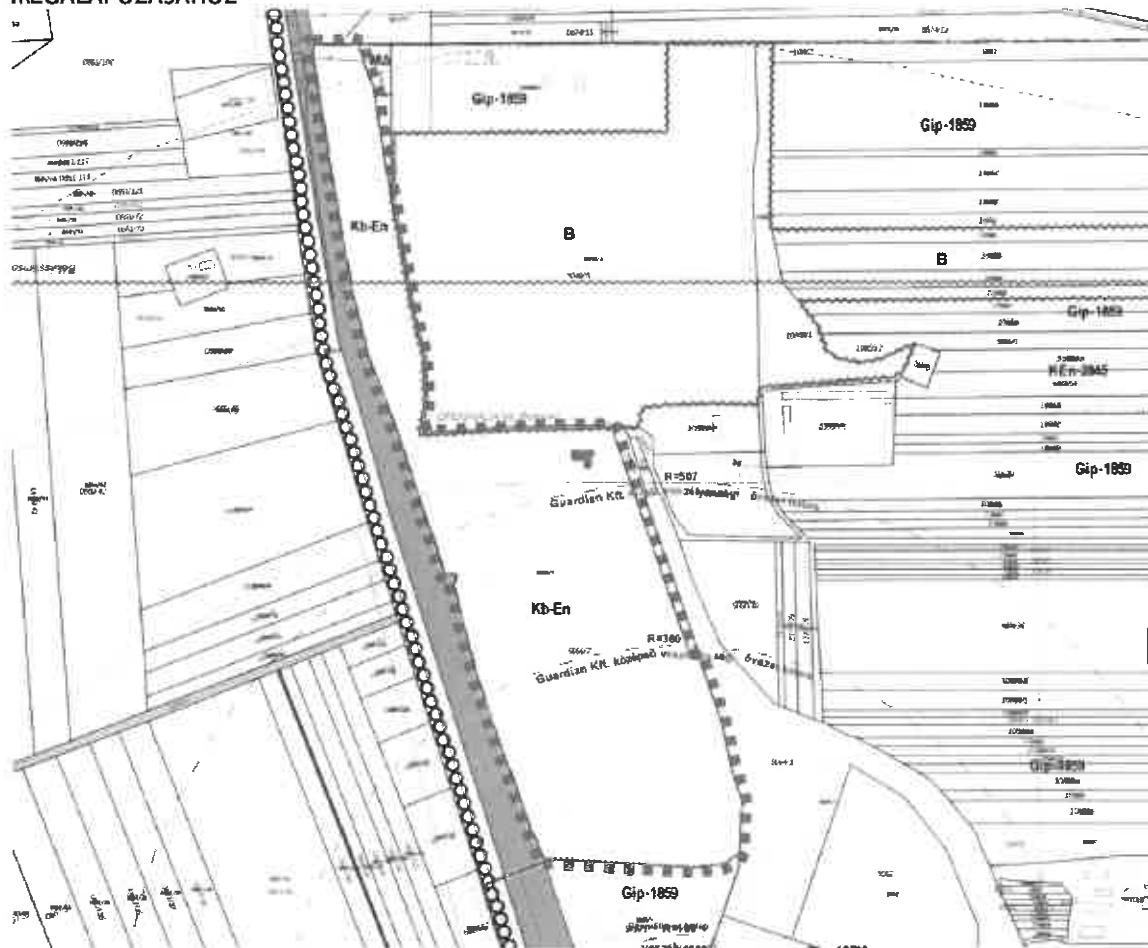


3. ábra Hatályos szabályozási terv - fejlesztési terület

A csereterület biztosítása a Célmegvalósító tulajdonában álló 5050/7 hrsz-ú részterületét érintően kerül biztosításra. Az ingatlan a közvetlen belterület határában fekszik a Szarvasi út mentén. Környezetében jellemzően ipari létesítmények (pl.: üveggyár) és beépítetlen iparterületek helyezkednek el, nyugatról közlekedési terület határolja.



4. ábra Hatályos TSZT részlet - Csereterület



5. ábra Hatályos szabályozási terv részlet - Csereterület

A 2017-ben jóváhagyott hatályos szabályozási terv alapján a két terület felcserélése történik. A hatályos helyi építési szabályzat az érintett övezetekre vonatkozóan az alábbi szabályokat határozza meg.

**„21. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai**

**21.§ (1) Beépítésre nem szánt övezet telkén az épület – ha a szabályozási terv másként nem rendeli –**

- a) közúti közlekedési és közműterületbe tartozó út mentén a telek homlokvonalától legalább 10 méterre,
- b) közúti közlekedési és közműterületbe nem tartozó út mentén a telek homlokvonalától legalább 5 méterre,
- c) egyéb telekhatártól legalább 1,5 méterre,
- d) szomszédos telken álló épülettől legalább 6,0 méterre helyezendő el.

## OROSHÁZA EGY-EGY RÉSZTERÜLETET ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

(2) *Beépítésre nem szánt övezetben – ha egyéb jogszabály másként nem rendel – a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 méter, amely a rendeltetéshez feltétlenül szükséges, de legfeljebb 25,0 m magasságig emelhető*

a) *mezőgazdasági vagy erdőgazdasági technológiai okból,*

b) *honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági céllal,*

c) *hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan,*

d) *kilátó esetében.*

(3) *A (2) bekezdésben előírt épületmagassági határértéket túllépő, a korábban érvényes előírások szerint kialakult épület épületmagassága tovább nem növelhető.*

(4) *1,0 hektárnál nem nagyobb szilárdásvány bánya egyéb jogszabályban előírt engedélyezési eljárás keretében, az országos ökológiai hálózaton és a „Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület”-en kívül fekvő, szántó művelésű területen létesíthető.*

#### **25. Mezőgazdasági terület (Mk, Má, Mát)**

**25.§ (1)** *Az „Mk” jelű övezet az általános előírások szerinti „kertes”, az „Má” és „Mát” jelűek pedig az „általános” mezőgazdasági területi kategóriába tartoznak.*

(2) *„Mát” jelű Természetes gyep sajátos felhasználású általános mezőgazdasági övezetben*

a) *a megengedett legnagyobb beépítettség 3 %;*

b) *birtokközpont nem helyezhető el;*

c) *egyéb engedély alapján gyepes repülőtér, melynek telkén legfeljebb 300 m<sup>2</sup> szintterületű kiszolgáló épület helyezhető el.*

(3) *Az állami főépítész jogkörében eljáró Békés Megyei Kormányhivatal BE/12/20-7/2017 számú engedélye alapján birtokközpont az általános szabályokban foglaltakon túlmenően, az országos településrendezési követelményeknél megengedőbb módon, a 3700 m<sup>2</sup> területi nagyságot elérő telken is kialakítható, ha az meglévő tanyás telek.*

#### **28. Beépítésre nem szánt különleges terület (T, B, Ktb, Ktf, Hv, Kb-En)**

**28.§ ...**

(6) *A „Kb-En” jelű, a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges övezet a rendeltetésének megfelelő építmények elhelyezését szolgálja. A megengedett legnagyobb beépítettség 1 %.”*

## OROSHÁZA EGY-EGY RÉSZTERÜLETET ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

A fejlesztési területen 1,1756 ha terület területfelhasználás változás tervezett, a csereterületen szintén, így összesen 2,3512 ha terület területfelhasználása és övezetének besorolása tervezett változtatásra.

A tervezett módosításnak telektömbre kell, hogy kiterjedjen, melynek fogalmát a Méptv. definiálja:

*„122. telektömb: valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül”*

A tervezett módosítás során a településszerkezeti terv kismértékű módosítása válik szükségessé az alábbi táblázat szerint:

Módosítással érintett földrészlet	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Változó terület mérete (ha)
0163/5	Mát	Kb-En	1,1756
5050/7	Kb-En	Mát	1,1756
	Összesen:		2,3512

A tervezési területet a rendelkezésre álló adatok alapján vizsgáltuk. Az E-TÉR adatszolgáltatásának figyelembevétele a módosítás megindítását követően lehetséges, mely az érintettségen is változtathat.

### Természeti adottságok, talajvédelem

A terület természeti adottságai kiválóan alkalmasak a fotovoltaiikus hasznosításra.

- **Domborzat:** A terület sík, alföldi jellegű, jelentős szintkülönbségek és rézsűk nélkül. Ez minimalizálta a tereprendezési igényt a kivitelezés során, így a talajszerkezet bolygatása a lehető legkisebb mértékű maradt.
- **Talajviszonyok:** A területen végzett talajvédelmi szakértői vizsgálat megállapította, hogy a felszint **115 cm vastagságú, mentésre érdemes humuszos termőréteg** borítja. A talaj típusa jellemzően réti csernozjom, amely jó termőképességgel rendelkezik. A szakhatósági határozat (15044-9/2024.) rögzítette, hogy mivel a naperőmű tartószerkezeteinek telepítése (cölöpözés) nem jár teljes felületű talajlefedéssel vagy skrabolással, a teljes felületű humuszmentés nem volt kötelező,

## OROSHÁZA EGY-EGY RÉSZTERÜLETET ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

azonban a technológiai épületek (transzformátorház), kábelárkok és utak nyomvonalán a humuszos termőréteget szakszerűen le kellett termelni és a területen belül deponálni kellett.

- **Vízrajz:** A terület nem esik árvízvédelmi területre, és a belvízveszélyeztetettség mértéke is kezelhető. A felszíni vizek elvezetése a természetes beszívargás útján, a gyepesített felületeken történik.

A talajvédelmi hatóság előírásai szerint a beruházás során kiemelt figyelmet fordítottak arra, hogy a másodlagos, gyengébb minőségű talajrétegek ne keveredjenek az értékes humuszos feltalajjal. A területen a naperómű üzemelése alatt extenzív gyepgazdálkodás folyik (pl. juhokkal történő legeltetés vagy időszakos kaszálás), amely megakadályozza a talajeróziót és fenntartja a talaj biológiai aktivitását.

#### Természet- és tájvédelmi érintettség

A tervezési terület nemzetközi (Natura 2000), országos, vagy helyi természetvédelmi területet nem érint, a területen egyedi tájérték, ex-lege védett kunhalom, forrás, mocsár, láp, barlang nem ismert. A tervezési területet nem érintik az országos ökológiai hálózat övezetei. A tervezési területen erdőterület nem helyezkedik el. Az érintett termőföld végleges más célú hasznosításáról, kivonásáról már hatósági határozat született (15044-9/2024).



6. ábra Fejlesztési terület természetvédelmi érintettsége - TIR



OROSHÁZA EGY-EGY RÉSZTERÜLETET ÉRINTŐ TELEPÜLÉSENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ


Település (Településcím)	Helyrajzi szám	Keresés képpel
<input type="text" value="Orosháza"/>	<input type="text" value="0163/5"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		



Találatok:

Műemléki védelem (0 db) Révészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)
Régészeti védelem (0 db)
Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településcím)	Helyrajzi szám	Keresés képpel
<input type="text" value="Orosháza"/>	<input type="text" value="5050/7"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		



Találatok:

Műemléki védelem (0 db) Révészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)
Régészeti védelem (0 db)
Világörökségi védelem (0 db)

**8. ábra Védeft ingatlanok jegyzéke - ÉKM Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság nyilvántartása**

Világörökségi, világörökségi várományos terület a tervezési területet nem érinti.

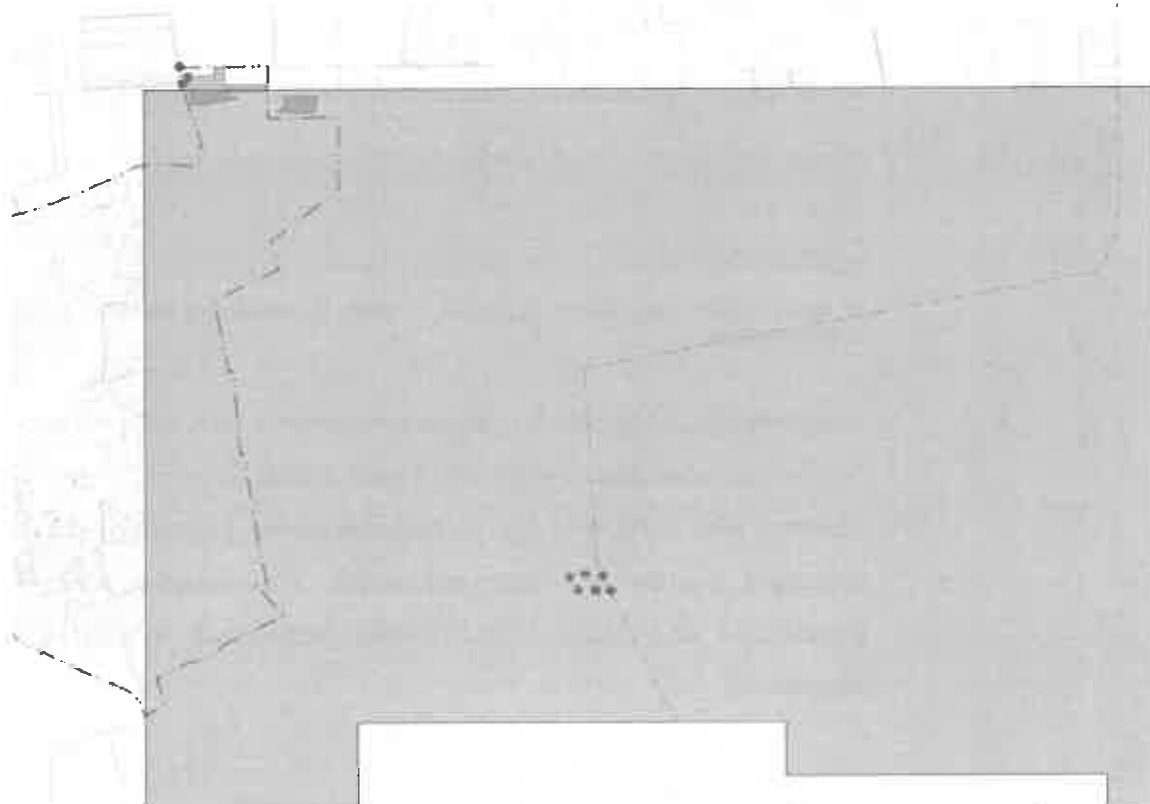
A tervezett módosítás következtében telekalakítás tervezett. Amennyiben földmunka során új régészeti lelet kerül elő, úgy az örökségvédelmi jogszabályokban meghatározottak szerint szükséges eljárnia a Célmegvalósítónak. Az országos érvényű jogszabályi előírások betartásával az örökségvédelmi értékek sérülésének lehetősége minimalizálható, illetve elkerülhető.

**Környezetvédelmi érintettség**

A fejlesztési területet délről határoló országos közút esetében az 1988. évi I. tv. 42/A.§ (1) bekezdésében meghatározott védőtávolságot szükséges betartani. A fejlesztési területet nyugati irányból a 0162 hrsz-ú árok határolja, amit a megyei területrendezési terv vízgazdálkodási térségben határoz meg. Amennyiben élővízfolyásról van szó, úgy a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III.14.) Korm. rendelet szerinti 3-3 méteres parti sávot szükséges biztosítani a vízfolyás partvonalától. \_\_\_

A csereterület egy (déli telekhatár felőli) részét érinti a Guardian Kft. veszélyességi övezete, melyet a módosítás nem érint. A csereterület északi részén kerül módosításra az övezeti és területfelhasználási besorolás.

A fejlesztési terület és a csereterület sem érintett a vízminőség-védelmi terület övezetével, érintett azonban a rendszeresen belvízjárta terület övezetével. Érintett mind a két terület az ásványi nyersanyagvagyon terület övezetével. A BMFSZ adatszolgáltatását alapul véve a „Battonya-Pusztaföldvár-Észak – szénhidrogén” megnevezésű szénhidrogén koncessziós kutatás területe érinti a területeket, a csereterület szomszédságában Orosháza VI. – homok megnevezésű bányatelek fekszik.



9. ábra A tervezési terület érintettsége az ásványi nyersanyagvagyon övezetével – koncessziós kutatás területe narancssárga, szilárd bányatelek bordó

### 3.2. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

A fejlesztés célja a megvalósult kiselemes megújuló energiát hasznosító kiserőmű jogszabályban és a hatósági engedélyben meghatározott előírásoknak való megfeleltetése, mely alapján a hatályos településrendezési eszközökben szükséges feltüntetni, a használatnak



### 3.3. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK

A tervezett fejlesztéshez kapcsolódóan további infrastruktúra fejlesztés nem szükséges, humáninfrastruktúra fejlesztés nem indokolt. A beruházás megvalósult, működés megkezdéséhez szükséges használatbavételi engedélyek megszerzése, melyhez további fejlesztések és igények nem kapcsolódnak.

### 3.4. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A tervezett beruházás megvalósult, a szükséges vizsgálatokat, engedélyeztetéseket a Célmegvalósító lefolytatta. Újabb környezeti hatás nem valószínűsíthető a településrendezési eszközök változásával. A tervezett módosítás következményeként a tervek módosításával a tényleges területfelhasználás és a használatnak megfelelő övezet kerül meghatározásra, mely elősegíti a terület rendeltetészerű használatát, jövőbeni fejlesztési lehetőségét.

#### A naperőmű működésével keletkező hatások

**Talaj és vizek:** A naperőmű üzemelése során a talaj pihen, a vegyszermentes gyepgazdálkodás javítja a talajszerkezetet. A 115 cm humuszréteg védelme biztosított. A tervezett beépítés a vízháztartásra **alig gyakorol hatást**. Mivel a terület beépítettsége nagyon alacsony (1%-nál kisebb lesz a szilárd burkolatú felületek aránya), a lehulló csapadék majdnem teljes egészében a talajba szivárog, ahogyan korábban is. A napelem táblák némileg átrendezik a vízeloszlást (a modulokról lefolyó esővíz a panelek alján csepeg le, vonalas lefolyást okozva), de ez a hatás csekély és a talajon szétterülve elnyelődik. A projekt keretében vízelvezető árok vagy csatorna nem épült, mert nem indokolt: a sík területen a víz nem gyűlik össze nagy mennyiségben, a természetes talaj vízbefogadó képessége elegendő. A naperőmű nem használ vizet üzem közben (csak esetleg paneltisztításhoz, de azt is ritkán, kismértékben), így **vízfogyasztása és szennyvízkibocsátása nincs**. A felszín alatti kábelfektetés és az alépítmények (oszlopok, tartók) telepítése a talajvízréteget nem érintették érdemben, tekintettel a sekély munkamélységre. A létesítmény nem járul hozzá sem az árvíz, sem a belvíz kockázatának növeléséhez.

**Zaj:** A naperómű üzemeltetése gyakorlatilag **zajmentes**. A fő zajforrás az inverter-transzformátor állomás, amely azonban kis teljesítményű transzformátor révén minimális zúgó hangot ad ki, és ez is csak közvetlen közelében érzékelhető. A legközelebbi védendő zajtgén (lakóépület) messze esik, így a létesítmény nem okoz a határértéket meghaladó zajterhelést. A HÉSZ zajvédelmi előírásai szerint a különleges övezeteket a rendeltetésük szerint kell kategorizálni – a Kb-En övezet zaj szempontjából gazdasági területnek felel meg, de mivel itt gyakorlatilag nincs folyamatos zajkibocsátás, a terhelés jóval a megengedett alatt marad.

**Porkibocsátás** a naperómű esetében elhanyagolható: üzem közben nincs porforrás, csupán a ritka karbantartási munkák (fünyírás, paneltisztítás) idején keletkezhet kis mennyiségű por, ami lokális és átmeneti. Az építés során a földmunkák okoztak por- és zajhatást, de ez időszakos volt és megszűnt a kivitelezés befejeztével. A területen a talajt vegetáció fedi, így a porerózió kockázata minimális. Zajvédelmi szempontból a létesítmény nem igényel védőtávolságot, nem jelent számottevő növekményt a közlekedési út (műút) alapzajához képest sem. A megújuló energiatermelés évente több száz tonna CO<sub>2</sub>-kibocsátást vált ki, javítva a levegőminőséget.

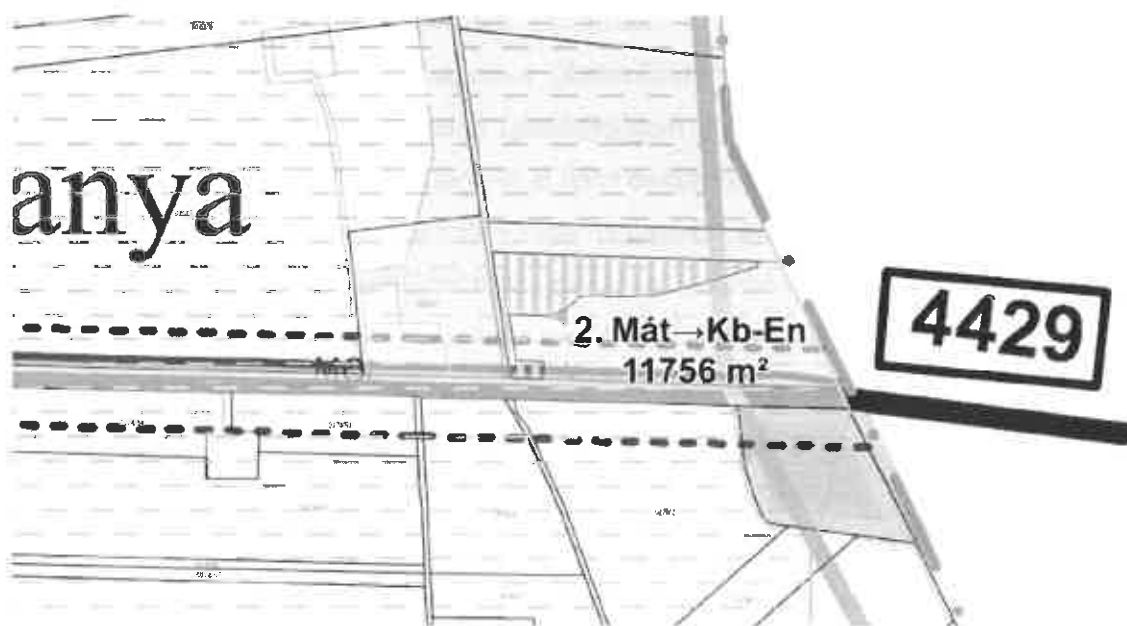
**Tájképi hatás:** A naperómű megváltoztatja a terület vizuális képét, hiszen a korábbi nyílt gyepező helyén most szabályos rendben elhelyezett napelem-sorok jelennek meg. Ugyanakkor a létesítmény **alacsony látványprofilú**: a panelek maximum néhány méter magasságig emelkednek, a transzformátor konténer is kis méretű építmény. A területet körülvevő táj mezőgazdasági jellege nem sérül érdemben; a naperóművet zöldfelület veszi körül és a kerítésen belül is zöldborítás marad. Fontos, hogy a telek **nem része tájképvédelmi övezetnek**, a közelben nincs védett tájkép vagy panorámapont, melyet a napelempark zavarna. A legközelebbi lakó- vagy üdülőterületek távol vannak, így a napelempark látványa főként a mellette elhaladó útról és a szomszédos mezőgazdasági területekről észlelhető. Mivel a nyugati oldalon már működik hasonló naperómű, a mostani beruházás **egy már megkezdett megújuló energiaterület bővülésének tekinthető**, nem egyedüli idegen elem a tájban. A két egymás melletti naperómű együttesen kialakíthat egy olyan tájrészletet, amely a mezőgazdasági területek között megjelenő energetikai funkciót mutat – mindez a XXI. századi vidéki tájkép részévé válhat. Amennyiben szükséges, a kerítés mentén honos növényzet telepítésével (cserjesávval) enyhíthető a látvány a közút felől, bár ezt a HÉSZ nem feltétlen írja elő, és a Célmegvalósító sem jelzett ilyen tervet.

**Természetvédelmi hatás:** A 0163/5 hrsz. terület **nem része semmilyen védett természeti területnek vagy ökológiai hálózathoz**. A legközelebbi védett területek (például a Körös-Maros Nemzeti Park egyes részei) jelentős távolságra vannak, így a beruházás nincs hatással

rájuk. A területen nem található Natura 2000 oltalom alatt álló élőhely, nincs ismert védett faj populációja a réten. A talajvédelmi tervben végzett helyszíni szemle sem tárt fel természetvédelmi érintettséget – a terület éveken át kaszálóként volt használva, ökológiai értékei korlátozottak, intenzív mezőgazdasági hasznosítás nem folyt rajta ugyan, de rendszeresen karbantartott gyepek voltak, különleges fajgazdagság nélkül. A naperőmű telepítése során a természetvédelmi szempontokat betartották: fakivágásra nem került sor (a terület fa- és cserjementes volt), a munkavégzés időzítésénél figyelembe vették, hogy költési időszakban ne zavarjanak esetleges fészkelő madarakat. Üzemelés közben a naperőmű **nem bocsát ki** a környezetre káros anyagokat, nem zavarja az állatvilágot (a panelek csendben, mozdulatlanul működnek). Esetleg a panelek csillogása jelenthet zavaró tényezőt madaraknál, de a modern napelem modulok tükröződéscsökkentő bevonattal rendelkeznek. Mindent egybevetve a projekt természetvédelmi hatása minimális vagy elhanyagolható.

### 3.5. A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMÁT, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJÁT

A tervezett változtatások a TSZT-t is érintik.

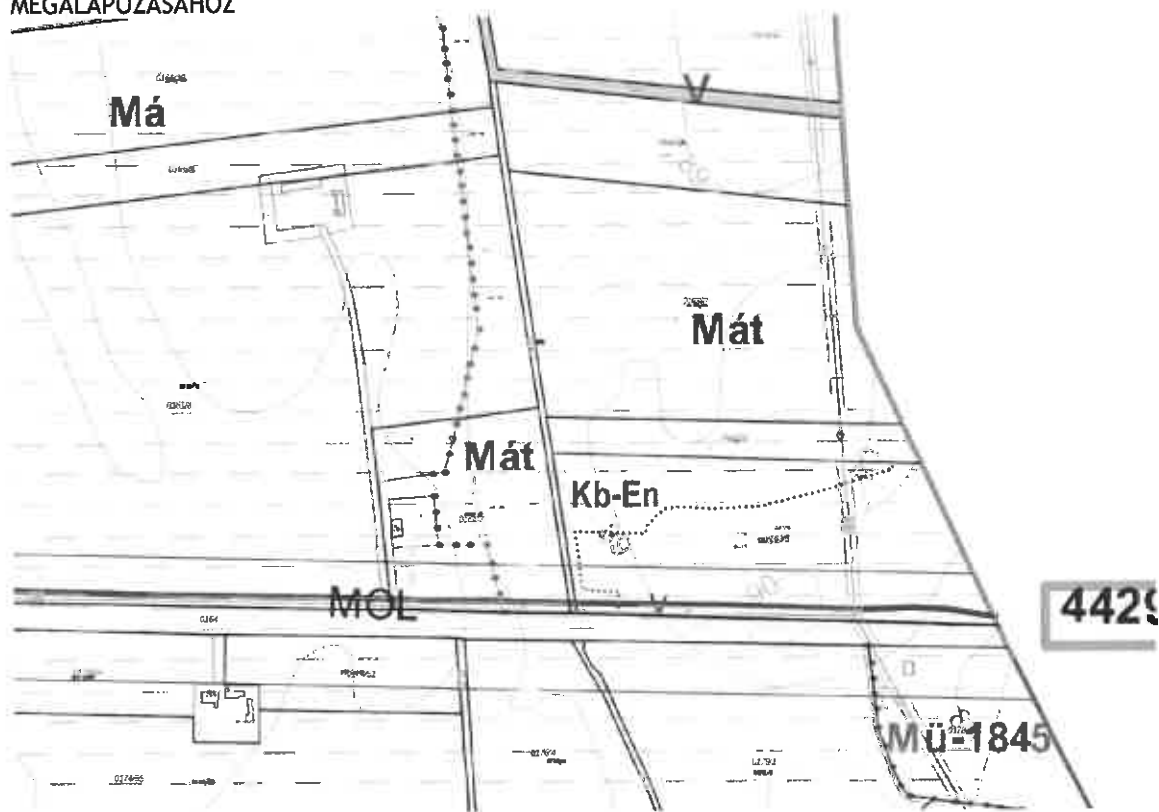


11. ábra TSZT területfelhasználási változása a fejlesztési területen

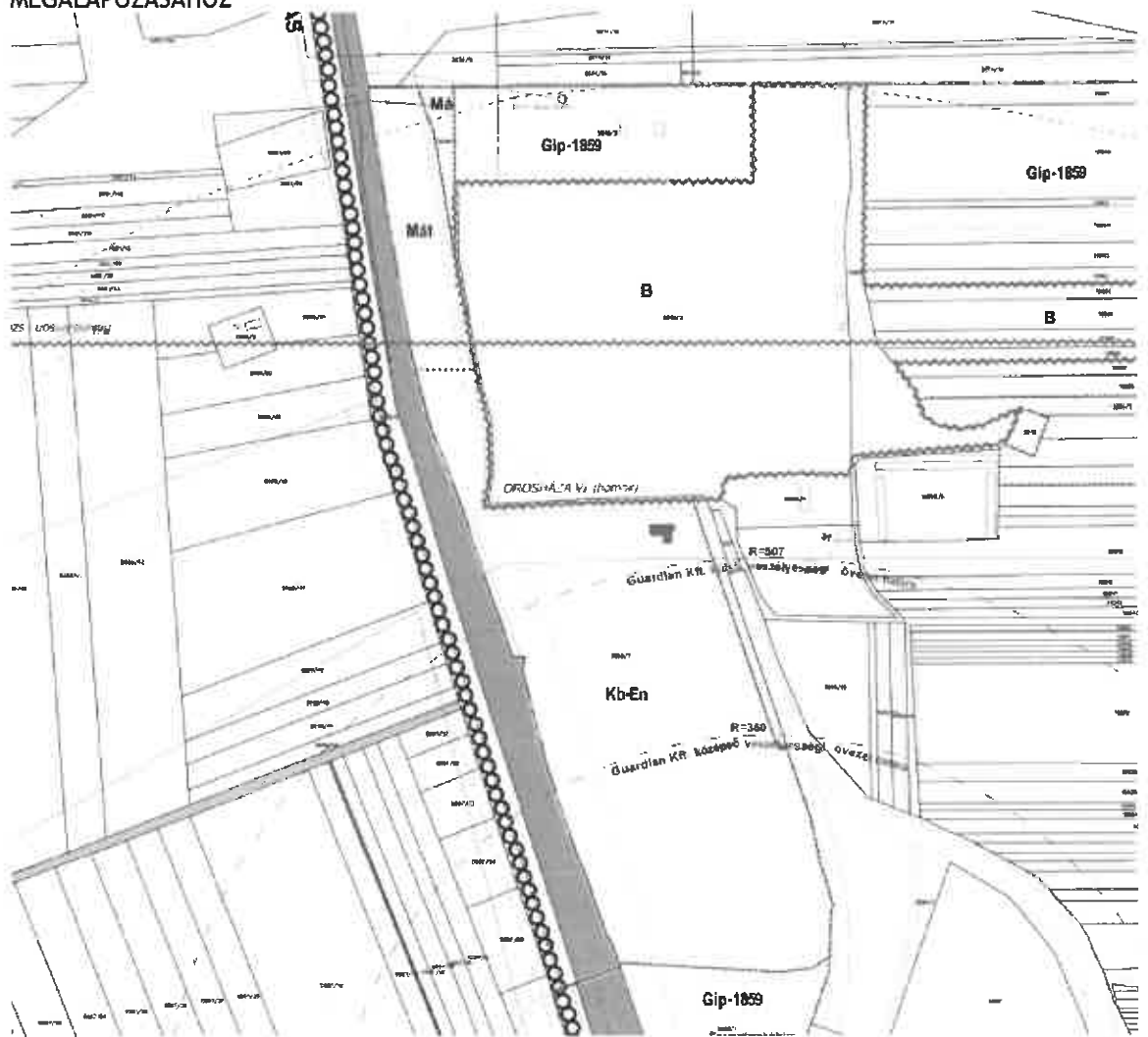


12. ábra TSZT területfelhasználás változása a csereterületen

A TSZT leíró munkarészét, a területi mérleget nem szükséges módosítani, azok változatlan tartalommal érvényben maradnak.



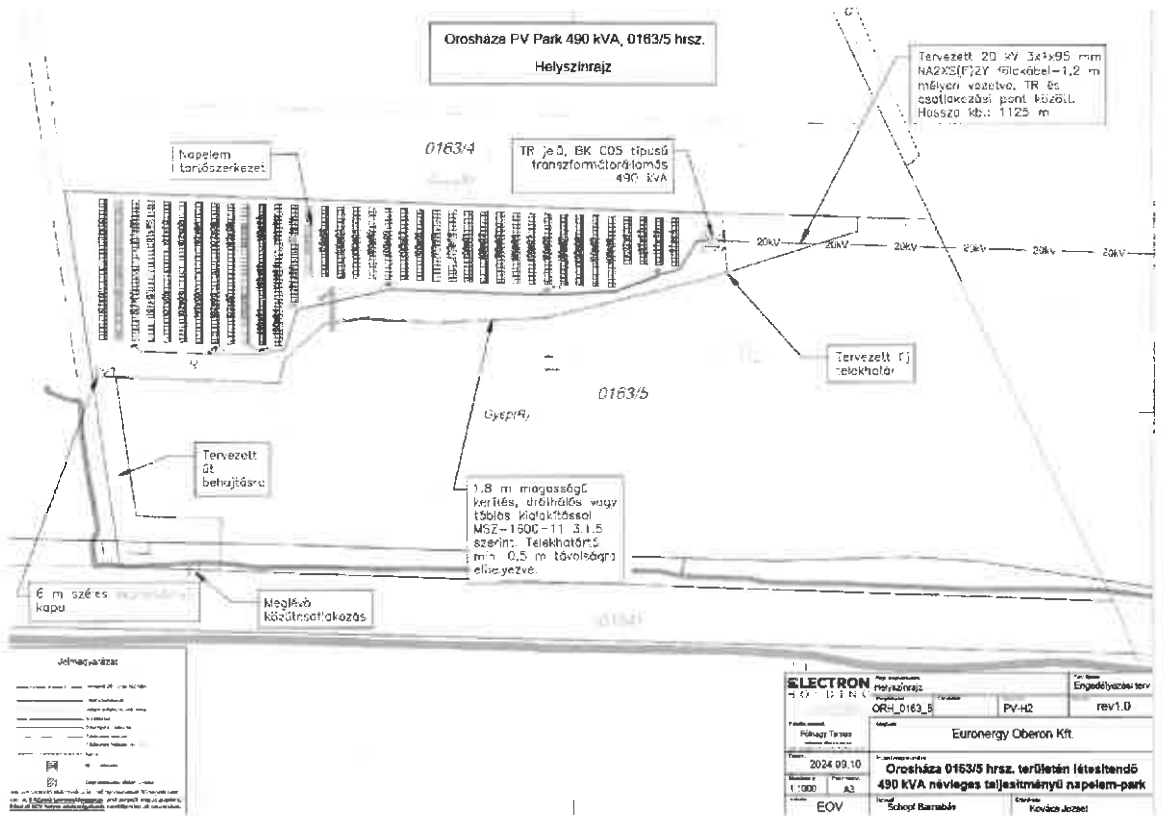
13. ábra Tervezett szabályozási terv – fejlesztési terület



14. ábra Tervezett szabályozási terv - csereterület

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A területek megközelíthetőségét a meglévő úthálózat biztosítja, új közlekedési terület kijelölése nem válik szükségessé. A Kb-En és az Mát jelű övezetek szabályozását nem szükséges módosítani.

### 4. Beépítési terv



15. ábra A napelemes kiserőmű elhelyezési helyszínrajza

### 4.1.A MEGVALÓSULT BERUHÁZÁS MŰSZAKI PARAMÉTEREI

A településrendezési szerződés és a módosítás alapját képező naperőmű műszaki adatai a kiviteli tervek és a helyszíni állapot alapján a következők:

#### 4.1.1. Energetikai jellemzők

- **Típus:** Földre telepített fotovoltaikus kiserőmű.
- **Névleges teljesítmény:** 0,495 MVA (490 kVA). Ez a hálózati csatlakozási ponton mért maximális váltóáramú teljesítmény.
- **Panel elrendezés:** A napelem panelek fix dőlésszögű, horganyzott acél tartószerkezetre kerültek rögzítése, déli tájolással, több sorban elrendezve (A, B, C mezők).

#### 4.1.2. Hálózati csatlakozás és transzformátor

- **Transzformátor:** A területen 1 db BK 005 típusú, előregyártott betonházas

## OROSHÁZA EGY-EGY RÉSZTERÜLETET ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

transzformátorállomás (TR) létesült. A transzformátor teljesítménye igazodik az erőmű kapacitásához (490 kVA).

- **Kábelezés:** A belső hálózat és a hálózati csatlakozás földkábelben történik. A tervezett nyomvonalon 20 kV-os, **3x1x95 mm<sup>2</sup> keresztmetszetű NA2XS(F)2Y** típusú kábelt fektettek le.
- **Kábelfektetés:** A kábelt 1,2 méter mélységben, homokágyzatban helyezték el a mechanikai védelem és a biztonság érdekében.
- **Csatlakozási távolság:** A transzformátor és a közcélú hálózati csatlakozási pont közötti kábelhossz körülbelül **1125 méter**.

#### 4.1.3. Járulékos létesítmények

- **Kerítés:** A területet 1,8 méter magas, az MSZ-1600-11 3.1.5 szabványnak megfelelő dróthálós vagy táblás kerítés védi. A kerítés a telekhatártól minimum 0,5 méter távolságra húzódik, lehetővé téve a külső karbantartást.
- **Bejárat:** A terület megközelítését egy 6 méter széles, duplaszárnyú kapu biztosítja, amely a „Tervezett út behajtásra” megnevezésű belső úthoz csatlakozik.
- **Belső út:** Zúzottköves vagy stabilizált földút biztosítja a transzformátorállomás megközelítését a karbantartó járművek számára.

#### 4.2. BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

A terület beépítésre nem szánt területen helyezkedik el, és a jövőben is ekképp lesz. A napelemtáblákat rendezett sorokban szükséges elhelyezni amennyiben a kiserőmű bővítésére sor kerül. A jelenlegi kialakítás a tájképben nem okoz jelentős változást, a környezetben több napelemes kiserőmű létesült az elmúlt időszakban. A HÉSZ meghatározza a beépítési szabályokat és amiket nem szabályoz a Méptv. illeszkedésre vonatkozó rendelkezései egészítenek ki. Jelen tanulmányterv nem irányozza elő a terület bővítésének lehetőségét, a meglévő állapot és a terv közötti összhang megteremtését igyekszik elérni.

A tervezett napelemes kiserőmű egy kb. 1,2 ha-os területet foglal el a 0163/5 hrsz. telken belül. A beépítési javaslat szerint a terület belső elrendezése a napelempark optimális működését szolgálja. A napelemes mezőt több sorban elhelyezett **napelem-modul tartószerkezetek** alkotják, amelyek D felé tájolt, döntött szögű panelekből állnak, sorakozós elrendezésben. A

paneltáblák sorai között megfelelő szélességű sávok maradnak karbantartási út és gyepterület számára. A telek délkeleti szélén került elhelyezésre a főbb elektromos berendezés: egy **kis teljesítményű transzformátorállomás és inverter egység**, amely a napelem modulok által termelt egyenáramot hálózati váltóárammá alakítja és feltranszformálja 22 kV feszültség szintre. Innen indul ki a hálózati csatlakozáshoz szükséges középvezetési kábel a szolgáltató hálózat felé. A csatlakozó **20 kV-os vezeték** földkábeles kialakítású: 3×1×95 mm keresztmetszetű NA2XS(F)2Y típusú kábel, ~1,2 m mélyen fektetve

A kábel hossza mintegy 1125 m, amely a transzformátorállomást a hálózati **betáplálási ponttal** (a Pusztaföldvár felé menő meglévő 22 kV-os vonal leágazási pontjával) köti össze. A csatlakozási pont helyét az átviteli rendszerirányító (MAVIR) előzetes egyeztetésen rögzítette, változtatni azon nem lehetett – ennek megfelelően a kábelnyomvonal a legrövidebb utat követi a kijelölt hálózati ponthoz, minimális földmunkával.

A beépítési terven látható módon a 0163/5 hrsz. telken javasolt létesítmények elhelyezkedése és a kapcsolódó infrastruktúra átgondoltan került kialakításra. A napelemparkot **körülhatároló kerítés** övezi a telekhatáron belül minimum 0,5 m távolságra (MSZ 1600-11 szabványnak megfelelő, 1,8 m magas dróthálós vagy táblás kerítés), amely a terület vagyónvédelmét és biztonságát szolgálja.

Összefoglalva, a beépítési javaslat egy **kis beavatkozással járó** fejlesztést valósít meg: a naperőmű létesítményei kis alapterületűek (a beépítettség várhatóan 1% alatt marad, a terület jelentős része továbbra is zöldfelületként funkcionál, a csatlakozó infrastruktúrák pedig a lehető legkisebb mértékben változtatják meg a táj jelenlegi állapotát. A kapcsolódó utak és kábelek létesítése sem igényelt a szükséges minimumnál nagyobb területet; a cél az volt, hogy a beruházás **a lehető legkisebb terület kivonásával** valósuljon meg. Ez a szemlélet a tervezésben és a megvalósításban érvényesült, így a napelempark harmonikusan illeszkedik a területre.

### 4.3. A HATÁROLÓ KÖZ-, ILLETVE KÖZHASZNÁLATÚ TERÜLETEK

A fejlesztési terület nyugati oldalán a vízelvezető árok húzódik, míg déli oldalán a 4429 jelű összekötő út. A napelemes kiserőmű területe egyikre sincs hatással. A meglévő kiserőmű építése lezárult, a közlekedési területek kiserőmű miatti használata karbantartási munkálatok miatt csekély mértékben igénybe vett. A csereterület nyugati oldalán halad el a Szarvasi út, mint közterület. A módosításból következően nem eredeztethető közlekedési forgalomnövekedés egyik terület esetében sem.

#### 4.4. A ZÖLDFELÜLETEK KIALAKÍTÁSÁNAK MÓDJA

A panelmezők alatt és között **zöldfelület (gyep)** marad fenn, melyet időszakosan kaszálnak vagy akár birkalegeltetéssel is karbantarthatnak – a Célmegvalósító szándéka szerint a terület ezzel az eredeti rendeltetését részben megőrizheti. A fejlesztési terület javasolt jövőbeni övezete beépítésre nem szánt különleges terület 1%-a építhető be. A többi terület zöldfelületként tartandó fenn. A napelemtáblák környezetébe fák telepítése nem javasolt azok árnyékoló hatása miatt. Külön szabályozási előírás nem válik szükségessé.

#### 4.5. A KÖZLEKEDÉSI ÉS PARKOLÁSI REND

A déli oldal felől, a közútról egy **6 m széles, kétszárnyú kapu** biztosítja a járművel történő behajtást a létesítmény üzemi területére. A kapun átvezető **üzemeltetési út** a beépítési javaslat szerint zúzott kő burkolatú földútként került kialakításra, és a napelem-modul sorok előtt halad el, lehetővé téve a karbantartó járművek megközelítését mind az inverterállomáshoz, mind a panel sorokhoz.

A területen **parkolásra** nincs külön kijelölt parkoló, mivel a létesítmény személyzetet nem igényel folyamatosan; karbantartás vagy ellenőrzés alkalmával a behajtó úton vagy a transzformátorállomás melletti szabad területen van mód a gépjárművek ideiglenes elhelyezésére. A belső közlekedési rend egyszerű: a kaputól egy feltáró út vezet a transzformátorállomásig, onnan pedig földes útszakaszok hálózata biztosítja a hozzáférést a napelem sorok közé.

#### 4.6. A KÖZMŰVEINEK FELSZÍNI ÉS A FELSZÍN ALATTI ÉPÍTMÉNYEI

A közművek felszíni elemei közül a transzformátorállomás egy kis méretű konténer vagy építmény formájában jelenik meg, az összes többi elektromos vezeték (kábel) föld alatt kerül vezetésre a telekhatártól egészen a csatlakozási pontig, így vizuálisan nem zavarják a tájat. Felszíni vízvezető létesítmény nem épült, mivel a csapadék természetes úton elsikkad a nyílt zöldterületen; a terület sík fekvésű, nagyobb vízgyűjtő innen nem indul, így az elvezetés megoldott külön műtárgy nélkül is.

**Kapcsolódó létesítmények:** A naperőmű üzemeltetéséhez további kisebb infrastruktúrák is kapcsolódnak. A telek nyugati oldalán, a már meglévő szomszédos naperőművel közös határ

## OROSHÁZA EGY-EGY RÉSZTERÜLETET ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

mentén valószínűleg telekhatáron futó szervizút található, melyet a két beruházás közösen használhat bizonyos szakaszon (amennyiben kialakításra került összeköttetés). A terület vagyonvédelmét a kerítésen túl biztonsági kamerák és elektronikus riasztórendszer is szolgálhatja (opcionális, de a legtöbb naperőmű esetében telepítenek megfigyelő rendszert távoli felügyelettel). Külső közvilágítás nem létesült, csak a transzformátorállomásnál lehet szükség karbantartási világításra – ezzel minimalizálva az éjszakai fényszennyezést. A naperőmű hálózatra csatlakozását egy, a szolgáltató (MVM Démász Áramhálózati Zrt.) által engedélyezett csatlakozó berendezés biztosítja, ami a 22 kV-os leágazó kábel végpontján, a meglévő vonalba illesztve található (leágazó oszlopkapcsoló vagy földkábel-csatlakozó pont). A projekt keretében kiépült továbbá a szükséges távfelügyeleti és vezérlőrendszer, amely adatkapcsolaton (internet vagy GSM) keresztül továbbítja a termelési adatokat és lehetővé teszi az erőmű távoli felügyeletét.

## 5. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve



16. ábra Az elkészült napelemes kiserőmű megjelenítése



17. ábra A napelemtáblák sorai közt

## 6. A tervezett változtatások magasabb rendű tervekkel való összhangja

### 6.1. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

A Méptv. 7.§ (2) bekezdése alapján az új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésekor (mikor zöldterületből, vagy mezőgazdasági területből, vagy erdőterületből történik a kijelölés) egyaránt szükséges a területi értékének megfelelő csereterület biztosítása, mint a biológiai aktivitásérték szinten tartásának megfelelő csereterület biztosítása.

A jelen módosítás során mezőgazdasági területből különleges beépítésre nem szánt terület kerül kijelölésre.

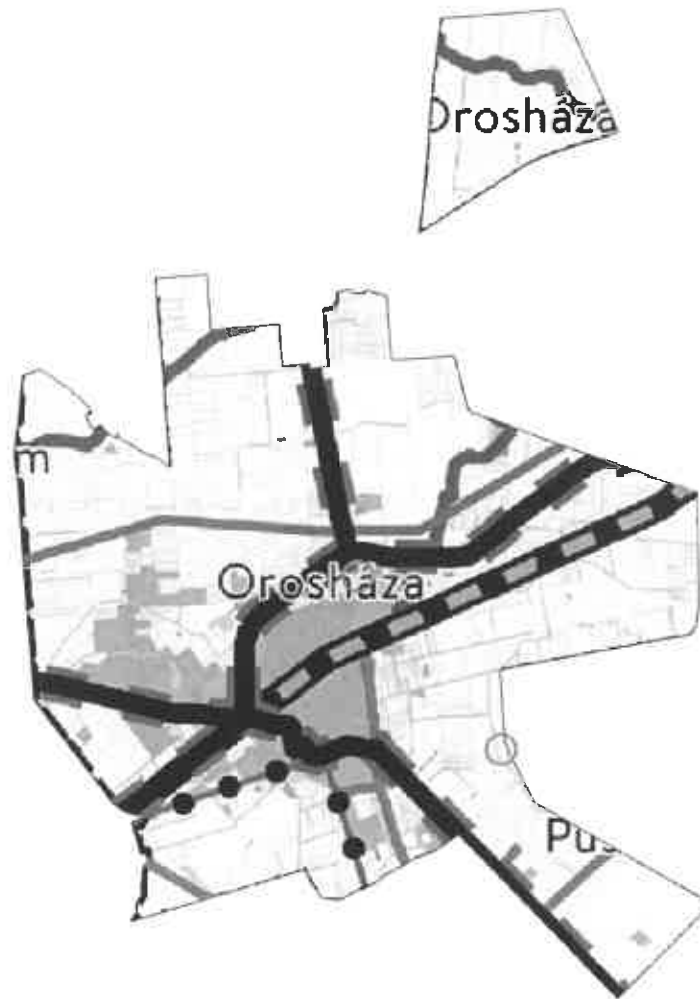
*„(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közparki vagy közparki funkció ellátására.”*

A csereterület a fejlesztési területtel megegyező mértékben került kijelölésre. A két módosítással érintett terület aktivitásértéke is megegyezik az alábbi számítással igazolva:

Sorszám	Hatályos területfelhasználás	Terület (ha)	BAÉ szorzó	BAÉ érték	Tervezett területfelhasználás	BAÉ szorzó	BAÉ érték
1.	Mát	1,1756	3,7	4,34972	Kb-En	3,2	3,76192
2.	Kb-En	1,1756	3,2	3,76192	Mát	3,7	4,34972
		Összesen:		8,11164			8,11164
					Különbség:	+	0

## 6.2. TÉRSÉGI ÉS ÖVEZETI MEGFELELÉS

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (OTrT) 2019. január 1-én lépett hatályba. Az OTrT jelentős része 2019. március 15-én, míg az OTrT kiegészítésére kiadott miniszteri rendelet – a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet (a továbbiakban: MVM rendelet) – 2019. június 22-én lépett hatályba. A Békés Megye Területrendezési Tervének (továbbiakban: MTrT) OTrT-vel való összhangba hozatala 2020 júliusában megtörtént. Jelen terv a hatályos településrendezési eszközök módosítása során az elfogadott Békés Megyei Önkormányzat Közgyűlés Elnökének 6/2020. (VII.2.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott MTrT-t is szükséges figyelembe venni. A következőkben a területrendezési tervekben meghatározott területfelhasználási kategóriák, az országos és térségi övezetek, valamint az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok Orosháza városára vonatkozó előírásait ismertetjük az OTrT az MVM rendelet és az MTrT rendelkezéseit figyelembe véve. A tervhierarchia legmagasabb szintjén az Ország Területrendezési Terve (a továbbiakban: OTrT) áll, amely meghatározza az ország egyes térségeinek térbeli rendjét, az országos térségi övezeteket és az ezekre vonatkozó szabályokat.



Országos területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasút-pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasút-pálya (tervezett)
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérrel fejlesztendő repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárút-vonal
- Országos kikötő (meglévő)
- Határkikötő (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyed építmények

- Atomerőmű (meglévő)
- Atomerőmű (tervezett)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítmőképességű erőmű (meglévő)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítmőképességű erőmű (tervezett)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (tervezett)
- Kőolajszállító vezeték (meglévő)
- Termékvezeték (meglévő)

Víz-építmények

- ZIT-tározó (meglévő)
- VTI-tározó (tervezett)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
- Kiemelt jelentőségű víz-építmény (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
- Esőrendelt vízvezeték-hálózat (meglévő)
- Esőrendelt vízvezeték-hálózat (tervezett)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

- Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
- Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
- Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)

Alapterkép elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa

18. ábra OTT szerkezeti tervlapjának kivágata - Orosháza

## OROSHÁZA EGY-EGY RÉSZTERÜLETET ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

Az OTrT szerkezeti terve mezőgazdasági, erdőgazdálkodási, vízgazdálkodási, illetve települési térséget jelöl. Az OTrT az MTrT és a településrendezési tervek irányába határoz meg betartandó előírásokat, valamint kijelöli a legfontosabb közlekedési vonalakat, valamint azokat az ellátó vezetéseket, melyeknek országos hatásuk van.

Az OTrT 11.§ (1) bekezdésében fogalmazza meg a térségi területfelhasználások településrendezési tervekben való alkalmazásának szabályait.

Az MTrT térségi szerkezeti terve alapján erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, és települési térség.

Az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket a 15.-18. § előírásainak alkalmazásával, valamint az Ország Szerkezeti Tervében meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell kijelölni,

- a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 11. § előírásait kell alkalmazni,

A vármegyei terv térségi szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák a következők:

- a) erdőgazdálkodási térség,
- b) mezőgazdasági térség,
- c) vízgazdálkodási térség,
- d) települési térség
- e) sajátos területfelhasználású térség.



**Térségi területfelhasználási kategóriák**

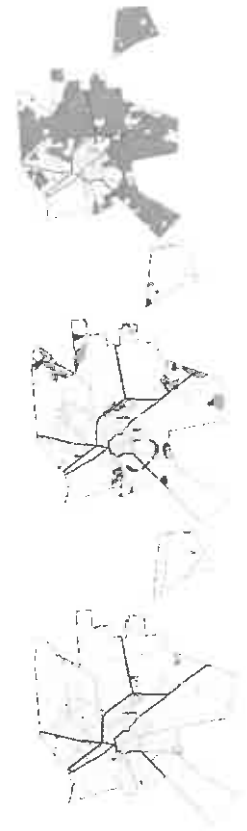
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

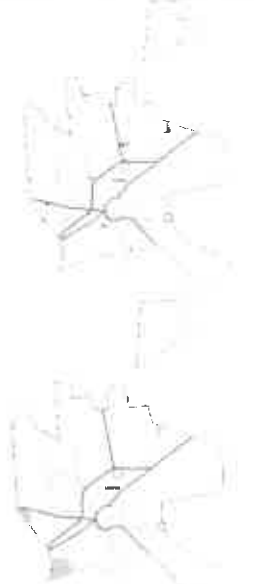


A fejlesztési terület a mezőgazdasági térségben helyezkedik el, a csereterület települési térséget érint. A változás olyan mértékű, mely az OTrT-ben meghatározott 75%-os megfelelést nem veszélyezteti. Országos és térségi infrastruktúra elemet a fejlesztési- és csereterület nem érintenek. Az országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózat elemeit és védőtávolságukat a magasabb rendű jogszabályok és a korábbi adatszolgáltatások alapján tartalmazza a hatályos terv.

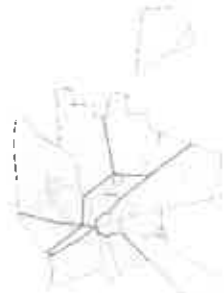
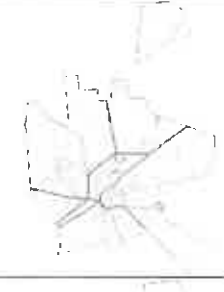


Országos övezetek ismertetése

Országos övezetek	Orosháza város érintettsége	Fejlesztési érintettség	terület	Csereterület érintettsége	Térképi megjelölés
Ökológiai hálózat mogyoróskert övezete	igen	igen	igen	igen	
Ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete	igen	igen	igen	igen	
Ökológiai hálózat puffertérletének övezete	igen	igen	igen	igen	



kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem	nem
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem	nem
erdők övezete	igen	nem	nem






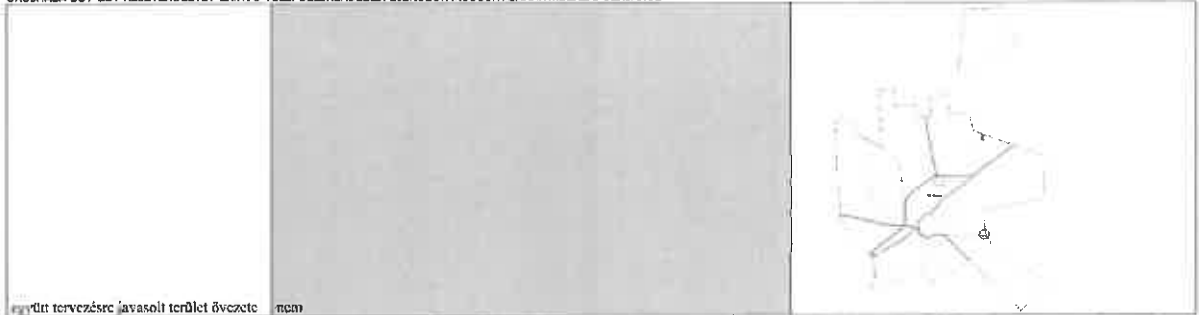
<p>erdőtelepítésre javasolt terület övezete</p>	<p>igen</p>	<p>nem</p>	<p>nem</p>	
<p>lakóvédelmi terület övezete</p>	<p>igen</p>	<p>nem</p>	<p>nem</p>	
<p>világörökségi és világörökségi várományos terület övezete</p>	<p>nem</p>	<p>nem</p>	<p>nem</p>	

				
vízminőség-védelmi terület övezete	MEHT	MEHT	MEHT	
nagyvízi meder övezete	MEHT	MEHT	MEHT	
hontvédelmi és katonai célú terület övezete	MEHT	MEHT	MEHT	

**Vármegyei övezetek ismertetése**

Vármegyei övezetek	Orosháza város érintettség	Fejlesztési terület érintettség	Csereterület érintettség	Térképi megjelenítés
Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete	igen	igen	igen	
Rendszreszen belvízjárta terület övezete	igen	igen	nem	

tanya terület övezete	igen	nem	nem	
gazdaságfejlesztési és innovációs övezet	igen			
kiemelt turisztikai terület övezete	igen			



terület tervezésre javasolt terület övezete nem

A térségi és vármegyei övezetek közül a rendszeresen belvízjárta terület övezetét és az ásványi nyersanyag-vagyon terület övezetét érinti a fejlesztési terület. A beruházás már megvalósult, a szükséges hozzájárulások megkötésére. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így nem ellentétes az MvM rendelet 8.§ (1) és (2) bekezdés valamint 9.§ (1) bekezdésében meghatározott előírásokkal:

„8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területeken, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelésével összefüggésben lehetséges.”

„9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízgazdálkodási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési során adott véleményében hozzájárul.”

A gazdaságfejlesztési és innovációs terület övezetére az MvM 4.§-a határozza meg az előírásokat, melyeket figyelembe kell venni:

„3. § (1) A 3. § (3) bekezdés d) pontja da) alpontja szerinti gazdaságfejlesztési és innovációs terület övezetében sorolt település telepítési önkormányzata a településrendezési eszközökben, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: OTÉK) meghatározott kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egység építési használatának megengedhető követelményeit állapíthat meg, a (2)-(4) bekezdés rendelkezései szerint.

(2) Az (1) bekezdés szerinti megengedhető érték kizárólag az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségére, valamint a legkisebb zöldfelületre vonatkozhat, amely megengedhető érték a megengedett legnagyobb beépítettség esetében 10%-nál, a legkisebb zöldfelület esetében 5%-nál nem lehet nagyobb az OTÉK szerinti, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használati szerinti területtel: rendelt értékhez.)

(3) Az (1) bekezdés szerinti megengedhető követelmények olyan területek esetében állapíthatók meg, amelyek megfelelnek az a) vagy a b) pont szerinti feltételeknek.

a) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet szerinti, a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területek.

b) Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti, a (4) bekezdés rendelkezéseinek megfelelő, barnamezős területek.

(4) Az (1) bekezdés szerinti megengedhető követelmények a (3) bekezdés b) pontja szerinti esetben kizárólag akkor állapíthatók meg, ha a település barnamezős területeinek Étv. szerinti lehatárolása a településrendezési eszközökben megtörtént, és a barnamezős területek fejlesztési és újrahatszámítási lehetőségei meghatározásra kerültek a településfejlesztési koncepcióban és az integrált településfejlesztési stratégiában, összhangban az Étv. rendelkezéseivel.”

Mivel a tervezett módosítás során nem érintett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet, így az előírások jelen módosítás során nem relevánsak.

A kiemelt turisztikai terület övezetével érintett területekre az MTrT 5.§ határozza meg az alábbi előírásokat:

*„5. § (1) A 3. § (3) bekezdés d) pontja db) alpontja szerinti kiemelt turisztikai terület övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítésének során, ezen dokumentumok tartalmi követelményeiről rendelkező magasabb szintű jogszabályok szabta kereteken belül*

*a) fokozottan figyelembe kell venni a turisztika fejlesztésének térségi szempontjait,*

*b) a település és térsége adottságaira tekintettel vizsgálni szükséges:*

*ba) a településnek a megye turisztikai kínálatában betöltött szerepe erősítésének,*

*bb) a település turisztikai célú látogathatósága javításának, a látogatószám növelésének,*

*bd) a település turisztikai kínálata fejlesztésének, bővítésének*

*lehetőségeit,*

*(2) Törekedni kell a terület igénybevétellel járó turisztikai fejlesztések településrendezési feltételeinek települési és térségi szinten összehangolt megteremtésére,*

*(3) A településrendezési eszközökben a turisztikai rendeltetésű infrastruktúra hálózatok, illetve azok egyes elemei folytonossága megteremtésének a feltételeit, különösen a turisztikai célú kerékpárutak és a kijelölt túraútvonalak esetében, településen belül és a településhatáron biztosítani kell.”*

A tervezett módosítás során nem állapítható meg összefüggés az energiatermelési fejlesztés és a turisztikai fejlesztések között. A megtermelt energia a közhálózatba kerül visszatáplálásra így az ellátásbiztonság stabilabbá válik.

Az országos és megyei tervek által meghatározott műszaki infrastruktúra hálózatot a megfelelő térbeli rend figyelembevételével a településrendezési eszközök tartalmazzák.

## **5. Összefoglalás**

Az ismertetett jogszabályi környezet és a felvázolt szabályozási koncepció alapján megállapítható, hogy a tervezett szabályozás a természetre, környezetre gyakorolt hatása elviselhető, nem jelentős. A szükséges engedélyezési eljárások során a településrendezési eszközök összhangja már biztosított lesz. A tervezett változtatások a hatályos településrendezési eszközökbe beilleszthetők.

A telepítési tanulmányterv vizsgálatai alapján megállapítható, hogy a 0163/5 hrsz.-ú ingatlan fejlesztéssel érintett részének „Kb-En” övezetbe sorolása és az 5050/7 hrsz.-ú ingatlan „Mát” övezetbe történő visszaminősítése szakmailag megalapozott, a jogszabályi előírásoknak teljes mértékben megfelel.



**TELEPÍTÉSI  
TANULMÁNYTERV**

**OROSHÁZA**

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ  
MÓDOSÍTÁSÁNAK  
MEGALAPOZÁSA ÉS  
ALÁTÁMASZTÁSA A 0693/1  
HRSZ ÉS KÖRNYEZETÉBEN**

# A L Á Í R Ó L A P

TERÜLETRENDEZÉS  
TELEPÜLÉSTERVEZÉS



ZSIGMOND LÁSZLÓ  
OKL. TELEPÜLÉSMÉRNÖK,  
OKL. TERÜLETFEJLESZTÉSI MENEDZSER  
TT 03 0346  
6000 KECSKEMÉT, BERCSÉNYI U. 15.

# TARTALOMJEGYZÉK

## 1. Bevezető

## 2. Eljárásrend, a további tervezési folyamat

## 3. A telepítési tanulmányterv

3.1. Terület és környezet hatásterületének bemutatása

3.2. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv

3.3. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

3.4. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

3.5. A településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját

## 4. Beépítési terv

4.1. A megvalósult beruházás műszaki paraméterei

4.1.1. Energetikai jellemzők

4.1.2. Hálózati csatlakozás és transzformátor és járulékos létesítmények

4.2. Beépítési javaslat

4.3. A határoló köz-, illetve közhasználatú területek

4.4. A zöldfelületek kialakításának módja

4.5. A közlekedési és parkolási rend

4.6. A közműveinek felszíni és a felszín alatti építményei

## 5. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve.

## 6. A tervezett változtatások magasabb rendű tervekkel való összhangja

6.1. Biológiai aktivitásérték számítás

6.2. Térségi és övezeti megfelelés

## 7. Összefoglalás

## Mellékletek

## 1. Bevezető

A Majsai Kert Növénytermesztő Kft. kísérőgázos kiserőmű és energiatároló létesítését határozta el az Orosháza 0693/15 hrsz.-ú ingatlanon saját energiafelhasználásának biztosítására. Az akkumulátoros energiatároló és termelő erőmű a közcélú hálózatra nem táplál ki. A létesítéshez a csatlakozási tervdokumentációt (Kísérőgázos kiserőmű és energiatároló létesítése. II. ütem) az ElectroSun Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. készítette, mely jelen tervdokumentációhoz is felhasználásra került.

A 0693/15 hrsz.-ú ingatlan beruházással érintett részét Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III. 31.) önk. rendelete (továbbiakban: HÉSZ) szabályozási tervlapja „Má – általános mezőgazdasági övezet” területbe sorolja.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 136. § (2) bekezdés alapján alkalmazandó TÉKA 40. § (5) bekezdés szerint:

*(5) Megújuló energiaforrás műtárgya – a háztartási méretű kiserőmű kivételével és a 42. §-ban foglalt eltérésekkel – erdőterületen, mezőgazdasági területen és természetközeli területen nem helyezhető el, azonban az e rendelkezés hatálybalépése előtt ilyen övezetekben \**

- a) jogszerűen elhelyezett megújuló energiaforrás műtárgya fennmaradhat, és*
- b) erőművi és hálózati végleges engedéllyel rendelkező megújuló energiaforrás műtárgya elhelyezhető.*

A beruházás megvalósíthatósága a településrendezési eszközök módosítását tesz szükségessé.

## 2. Eljárásrend, a további tervezési folyamat

A Majsai Kert Növénytermesztő Kft. kísérőgázos kiserőmű és energiatároló létesítését kezdeményezte, mely beruházás megvalósításához Orosháza Város Képviselő-testületének támogatása szükséges.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Vhr.) 19. § szerint telepítési tanulmánytervet kell készíteni építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 16. § 21. pontja szerint építési beruházásnak minősül az építmény, építményrész, épületegyüttes, tájépítészeti alkotás, zöldinfrastruktúra beruházás építési tevékenység útján történő megvalósításával, felújításával, átalakításával, bővítésével, helyreállításával, újjáépítésével, korszerűsítésével, karbantartásával, lebontásával vagy a kapcsolódó építésgazdasági tevékenységgel összefüggésben végzett jogi, gazdasági, műszaki, építészeti és építésüggyel összefüggő tevékenységek összessége.

A telepítési tanulmányterv és beépítési terv tartalmát a Vrh. 7. melléklet figyelembevételével az önkormányzati főépítész határozza meg. (1. melléklet)

A Vhr. 56/A. § előírja, hogy a településrendezési szerződés tervezetét és annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezi.

A főépítész véleményezést követően a telepítési tanulmánytervet a település polgármestere véleményezteteti a partnerekkel, amihez legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A terület „Különleges – megújuló energiaforrás területe” övezetbe kerül.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 7. § (2) kimondja, hogy:

*(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.*

A csereterület biztosítására az „Má – általános mezőgazdasági övezet” területbe sorolt, Orosháza 0694/4 hrsz.-ú ingatlan egy részén kerül sor.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT) az egyes térségi övezetekre vonatkozó előírásaiban is tartalmaz az erőművek létesítésével kapcsolatos szabályokat. Az előírások teljesüléséről szóló igazolást a 6.2. cím alatti fejezet tartalmazza.

A településszerkezeti terv és HÉSZ módosításának támogatásáról szóló képviselő-testületi döntés meghozatalát követően kerülhet sor az módosítási eljárás Vhr. szerinti lefolytatására.

Mivel a módosítás során

- a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és

- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése, így a véleményezési eljárás történhet a Vhr. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban.

### 3. A telepítési tanulmányterv

#### 3.1. Terület és környezet hatásterületének bemutatása

A Majsai Kert Növénytermesztő Kft. központi telephelye Orosháza keleti külterületén (a 0693/15 helyrajzi számon) helyezkedik el, a város belterületi határától mintegy 1 kilométerre.

A megközelítőleg 16 hektáros, intenzív mezőgazdasági hasznosítású terület a településszerkezeti mátrixban egy tipikus, városszéli agrár-ipari zónát képvisel, amely funkcionálisan és térbelileg is jól elkülönül a lakó- és pihenőövezetektől.

A telephely térségi beágyazottságát és logisztikai kapcsolatait markáns közlekedési vonalas létesítmények határozzák meg: északról a térség legjelentősebb kelet-nyugati közlekedési folyosója, a 47-es számú főút, míg délkeleti irányból a várost elkerülő 474-es számú tehermentesítő út határolja. Ez az intermodális, két jelentős forgalmi tengely közé ékelődő pozíció üzemeltetési, logisztikai és településrendezési szempontból kifejezetten kedvező, hiszen a nagy áruforgalmat bonyolító termelés logisztikai igényei anélkül elégíthetők ki, hogy a tehergépjárművek terhelnék Orosháza központját. Nyugati irányban a Mágocs-ér vízfolyása, valamint kiterjedt szántóföldek alkotnak természetes határvonalat a szomszédos mezőgazdasági területek felé.

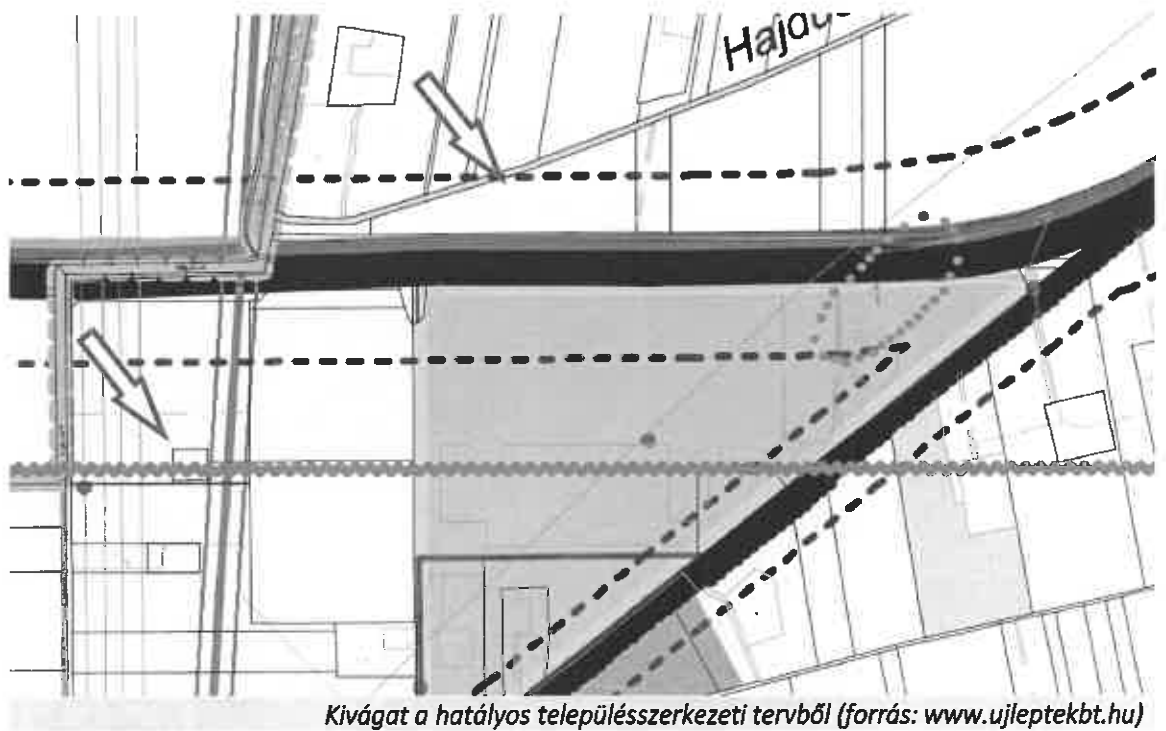
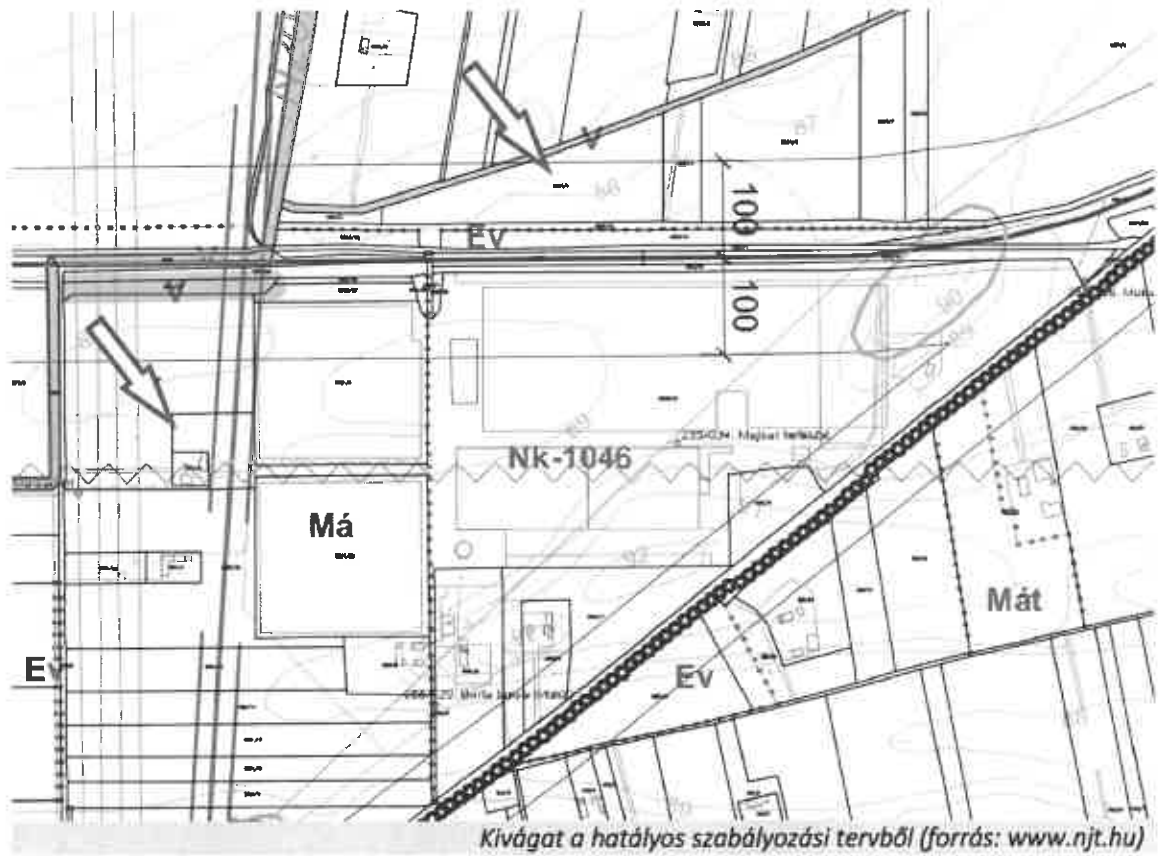
A telephelyen a régió egyik legjelentősebb, legmagasabb technológiai szintet képviselő agráripari vállalkozása működik. A területfelhasználás intenzitását a tájba illeszkedő, de ipari léptékű, egybefüggő üvegház- és fóliasátor-komplexumok adják.

A gazdaság fő profilja a modern, zárt téri primőr zöldségajtatás – elsősorban paradicsom nagyüzemi termesztése –, amely precíziós klímavezérléssel, automatizált öntözőrendszerekkel történik. Az óriási légköbméterű üvegházi blokkok mellett a belső infrastruktúra elválaszthatatlan részét képezik a manipulációs terek, a hűtőcsarnokok, a csomagolóüzemek, a raktárak, technológiai épületek, valamint a biztonságos és gyors teherforgalmi manőverezést biztosító belső, szilárd burkolatú úthálózat is.

Ez a fajta iparszerű kertészeti technológia kiemelkedően magas és folyamatos villamosenergia- és hőigénnyel rendelkezik. A terület kiváló és teljes körű közműellátottsággal bír: érinti az ÉGÁZ-DÉGÁZ földgázhálózata, biztosított a technológiai és ivóvízellátás mind fűtő kutakból, mind hálózatról, valamint 20 kV-os középvezetési villamos betáplálással is rendelkezik a közeli Orosháza 120/20 kV-os alállomásról.

A növekvő termelési volumen és a biztonságos, gazdaságos üzemvitel ugyanakkor megköveteli a saját energetikai rendszerek optimalizálását. Ezt a technológiai célt szolgálja a telephelyen engedélyezett és telepítésre kerülő kísérőgázos gázmotoros kiserőmű (675 kW összteljesítménnyel), valamint egy nagyteljesítményű akkumulátoros energiatároló (BESS) rendszer, amelyek megtermelt energiája teljes egészében és szigorúan a belső fogyasztást

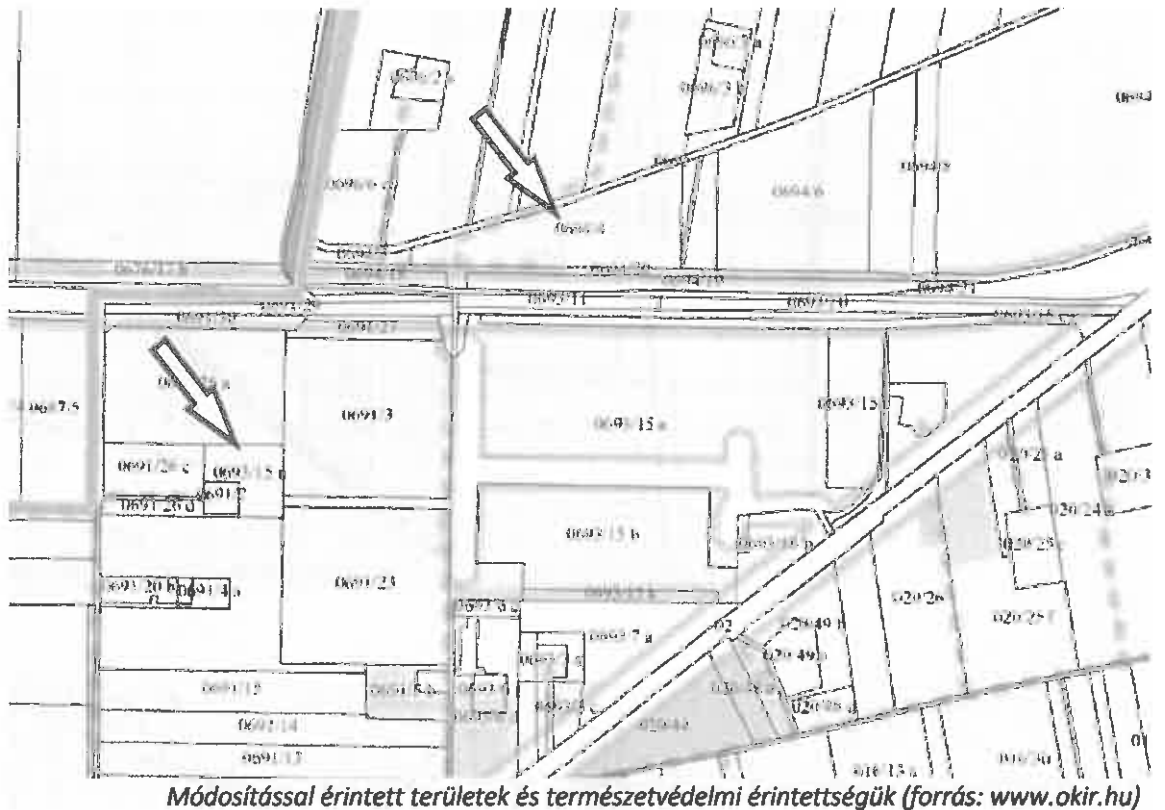




### Tájvédelem, természetvédelem

A vizsgált 0693/15 és a 0694/4 hrsz-ú ingatlanokat

- a nemzeti ökológiai hálózat elemei nem érintik,
- egyedi tájérték, ex-lege védett kunhalom, forrás, mocsár, láp, barlang nem található,
- tájképvédelmi övezet nem érinti.



Módosítással érintett területek és természetvédelmi érintettségük (forrás: [www.okir.hu](http://www.okir.hu))

Az erdészeti nyilvántartás alapján a tárgyi ingatlanokon erdőterület nem található.



Nyilvános erdőnyilvántartás (forrás: [www.nebih.gov.hu](http://www.nebih.gov.hu))

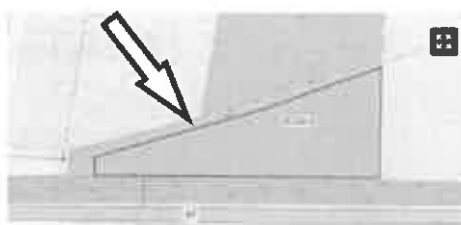
## Épített környezet, örökségvédelem

A vizsgált 0693/15 és a 0694/4 hrsz-ú ingatlanokat világörökségi, világörökségi várományos terület övezete nem érinti.

A rendelkezésre álló adatok és nyilvános adatbázisok alapján az ingatlanokon országos, illetve helyi védettségű épített örökség nincs.

Település (Településrész)  Helyrajzi szám   Keresés képpel

Találatok:  
Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)



Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész)  Helyrajzi szám   Keresés képpel

Találatok:  
Műemléki védelem (0 db) **Régészeti védelem (1 db)** Világörökségi védelem (0 db)



Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (1 db)

VÁROSNEV	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉS RÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VEDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VEDETTSEG JÓVÁ- ÁLLÍGÓ	AZONOSÍTÓ	VEDES ÉVF
Békés	Orosháza	0693/15	Menor, Farkas tanya	régészeti lelőhely	1447	2001

Világörökségi védelem (0 db)

**Módosítással érintett területek építészeti és régészeti érintettségük (forrás: [www.e-epites.hu](http://www.e-epites.hu))**

Régészeti lelőhelyek kapcsán a 0693/15 hrsz-ú ingatlanon 1447. sz. lelőhely azonosítójú lelőhely regisztrált, mely a tárgyi ingatlan északkeleti deltájában található. A vonatkozó adatlapot lásd lentebb.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény és a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendeletben foglaltak az irányadók.

Lelőhely azonosító:	1447	
Település:	Orosháza	
Lelőhely neve (esetleges variációk):	Orosháza 1. leelőhely, Monor, Farkas-tanya	
Térkép vetülete:	EOV	
Térképlap száma:	38-312	
EOV koordináták:	x (E-D): 778118 y (K-Ny): 140195	
Érintett helyrajzi számok	0693/15, 0680/1, 0694/9, 0694/22, 0694/21, 0694/19, 0693/13, 0693/10, 0693/9, 0693/4	
Azonosított régészeti korszakok és jellegük:	település	Késő bronzkor
Leírás:	Orosháza város belterületétől ÉK-re a, 47. sz. főút Orosházát elkerülő szakasza I. ütemének nyomvonalára által érintett leelőhelyen késő bronzkori település részletét tárták fel 1996-ban. A leelőhely a közeli kiemelkedés kelet-nyugati lejtőjén helyezkedik el. A leelőhelyet vízjárta területek veszik körül.	
Irodalom, kutatottság:		

1447. sz. leelőhely főbb adatai (forrás: régészeti örökségvédelmi tanulmány)

### 3.2. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv

Jelen telepítési tanulmányterv célja a területre vonatkozó településrendezési eszközök módosításához szükséges olyan megalapozó és alátámasztó munkarészek előkészítése, melyek a településrendezési eszközök módosításával megfelelő jogszabályi környezetet biztosítanak a tervezett energetikai beruházás engedélyezéséhez és későbbi használatbavételéhez.

#### A 0693/15 hrsz-ú ingatlan ingatlannyilvántartási adatai

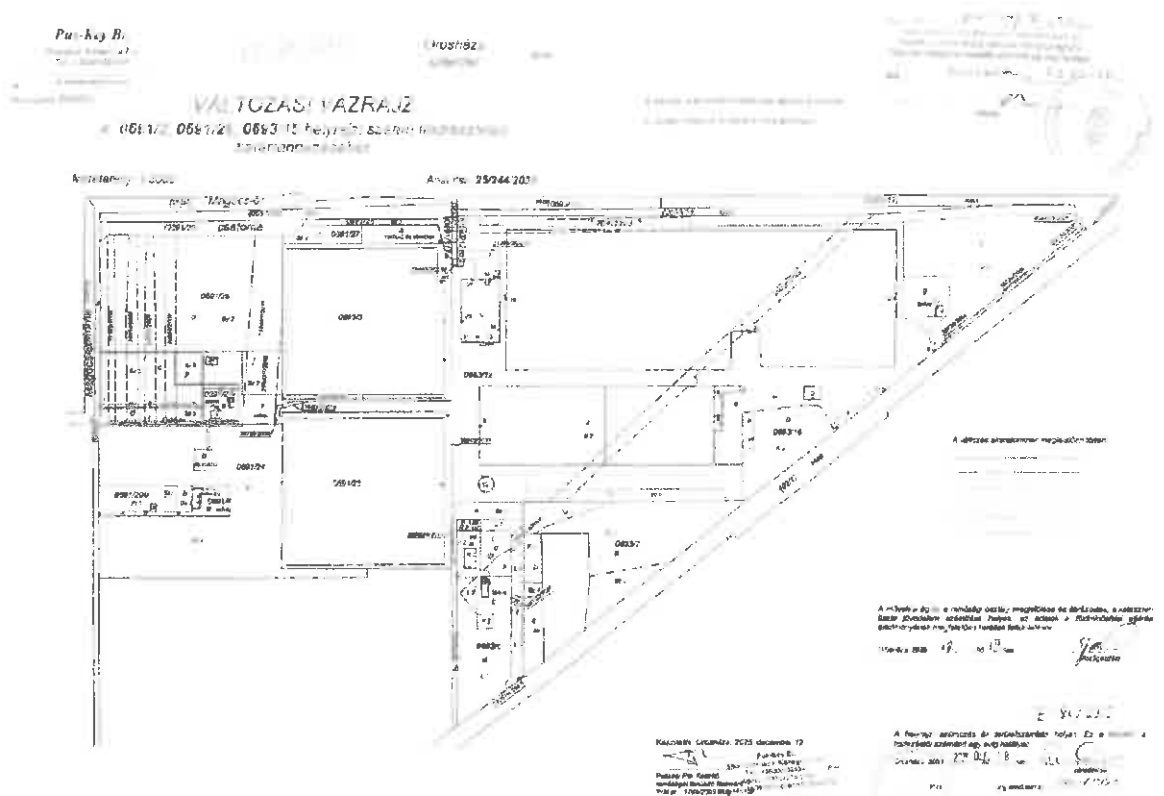
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
a	Kivett / épület, üvegház, termálvezeték, gázmotoros kiserőmű és udvar	0	10 0484	0
b	Kert	2 osztály	2 7370	114,13
c	Fásított terület	1 osztály	6462	12,34
d	Szántó	3 osztály	1 4171	49,32
f	Kert	2 osztály	491	2,05
g	Kivett / tanya	0	2573	0
h	Fásított terület	1 osztály	2616	5,00
j	Szántó	2 osztály	2003	8,69
k	Szántó	3 osztály	1283	4,46
l	Legelő / és udvar		2916	8,5
		1 osztály	2145	6,89
		2 osztály	771	1,61
<b>Földrészlet összesen</b>			<b>16 0369</b>	<b>204,49</b>

A Békés Vármegyei Kormányhivatal (Orosházi Földhivatali Osztály) 2026. február 23-án kelt 805007/7/2026. számú határozatával engedélyezte Orosháza külterületi ingatlanait érintő telekalakítási (telekhatár-rendezési) kérelmét.

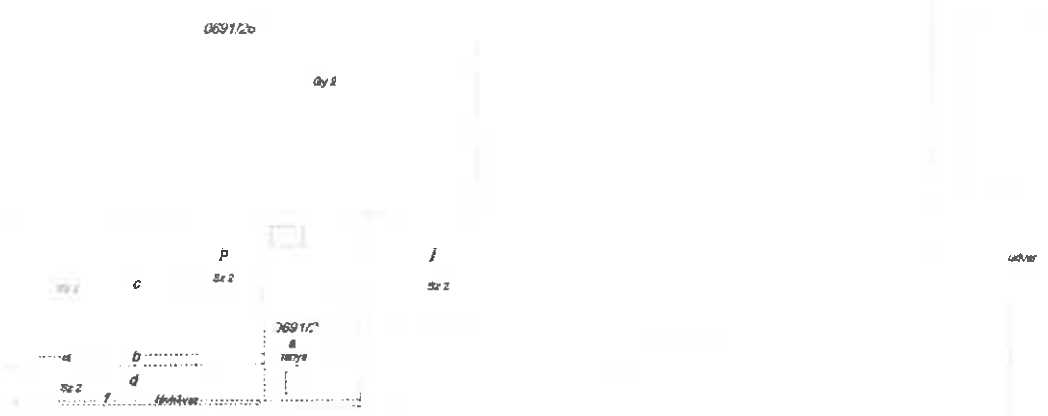
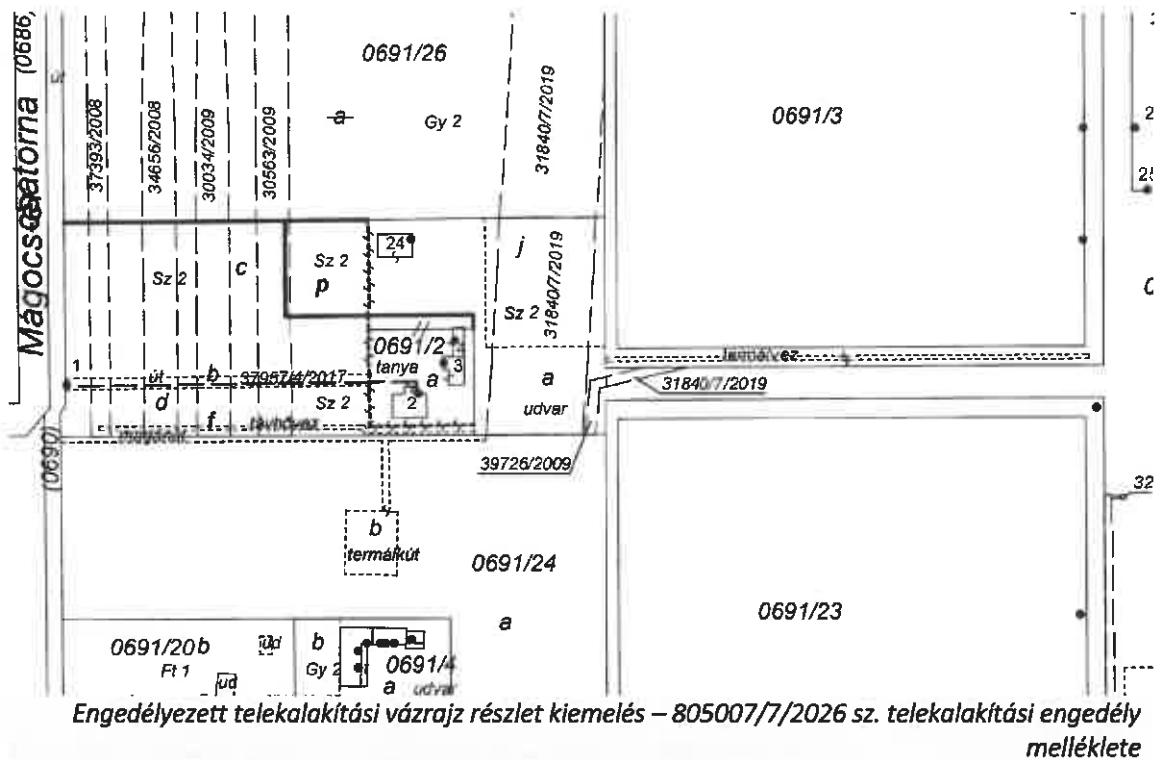
A határozat főbb pontjai:

- Érintett ingatlanok: A telekhatár-rendezés az Orosháza külterület 0691/2, 0691/26 és 0693/15 helyrajzi számú ingatlanokat érinti.
- Szakhatósági hozzájárulások: Az eljárás során az Állami Főépítési Iroda megállapította, hogy a tervezett alakítás megfelel a helyi építési szabályzatnak (HÉSZ) és a településrendezési követelményeknek. Az Örökségvédelmi Osztály rögzítette, hogy a 0693/15 hrsz-ú telken továbbra is indokolt a régészeti védelem fenntartása (Orosháza 1. sz. lelőhely).
- Érvényesség: A telekalakítási engedély a véglegessé válástól számított egy évig hatályos. Ezen időn belül kell kezdeményezni a változások átvezetését az ingatlan-nyilvántartásban.

A fenti telekalakítás átvezetés alatt van az ingatlan-nyilvántartásba. jelen tervdokumentáció a településrendezési eszközök módosításának javaslattételi része már ennek a telekalakítási eljárás eredményeként rögzített határok figyelembevételével készül.



Engedélyezett telekalakítási vázrajz – 805007/7/2026 sz. telekalakítási engedély melléklete



**Telekalakítási vázrajz digitális állománya - kivágat**

A tervezett beruházás saját célú hasznosításra készül, hogy a kertészeti főfunkció energiahatékonyságát hosszútávon biztosítsa.

A megtermelt energia közcélú hálózatba történő betáplálása nem történik.

### 3.3. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

A tervezett fejlesztéshez kapcsolódóan további infrastruktúra fejlesztés nem szükséges, humáninfrastruktúra fejlesztés nem indokolt.

A beruházás megvalósult, a működés megkezdéséhez szükséges használatbavételi engedélyek megszerzése, melyhez további fejlesztések és igények nem kapcsolódnak.

### 3.4. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

A tárgyi beruházás megvalósult, a szükséges vizsgálatokat, engedélyeztetéseket a Majsai Kert Növénytermesztő Kft., mint kérelmező lefolytatta.

A településrendezési eszközök módosításával újabb környezeti hatás nem valószínűsíthető.

Az alábbi alfejezetek a vonatkozó hatósági engedélyek és azokat megalapozó tervdokumentációk alapján kerül rögzítésre.

A 0691/2 hrsz-ú tanya a létesítmény szomszédságában található.

#### Talaj és vizek

A beruházás kivett területen valósult meg, burkolattal csak és kizárólag az épület rendelkezik, megközelítése is földúton történik. A hullócsapadék a területen szivárog, illetve szikkad el, mivel sík területen a víz nem gyűlik össze nagy mennyiségben.

A létesítmény nem járul hozzá sem az árvíz, sem a belvíz kockázatának növeléséhez.

A terület nem érintett vízminőségvédelmi terület övezetével és belvízjárta övezettel.

#### Levegő

A Békés Vármegyei Kormányhivatal levegőtisztaság-védelmi működési engedély adott ki BE/39/00386-7/2024. határozati számon. A határozat, így az engedély BE/39/00386-9/2024. sz. vált véglegessé.

#### Általános adatok

- Ügyfél: Majsai Kert Növénytermesztő Kft. (Orosháza)
- Telephely: Orosháza, külterület 0693/15 hrsz
- Tárgy: Két darab, metántartalmú gázzal (hévíz kutak kísérogázával) üzemelő gázmotor légszennyező pontforrásának engedélyezése
- Érvényesség: Az engedély 2029. április 30-ig hatályos

#### Műszaki tartalom és határértékek

Az engedély két konkrét berendezésre vonatkozik, amelyekre az alábbi kibocsátási határértékek (mg/Nm<sup>3</sup>) érvényesek

Szennyező anyag	Határérték (mg/Nm <sup>3</sup> )
Kén-dioxid (\$SO_2\$)	15
Szén-monoxid (\$CO\$)	245
Nitrogén-oxidok (\$NO_x\$)	190
Összes szerves vegyület (TOC)	55

Érintett berendezések:

1. P1 pontforrás: Köhler Ziegler EN 240 típusú gázmotor (374 kW)
2. P2 pontforrás: Viessmann Vitobloc 200 típusú gázmotor (581 kW)

Főbb kötelezettségek

- Mérések: Az emissziót akkreditált szervezettel, évente kell ellenőriztetni. A következő mérési jegyzőkönyv benyújtási határideje 2025. március 31.
- Adatszolgáltatás: Évente, a tárgyévet követő március 31-ig levegőtisztaság-védelmi jelentést kell küldeni az OKIR rendszeren keresztül
- Bejelentés: Üzemzavar vagy a határérték túllépése esetén a hatóságot haladéktalanul értesíteni kell

A határozat 2024. április 29-én vált véglegessé. Az eljárás során megállapították, hogy a korábbi mérések alapján a technológia megfelel a jogszabályi előírásoknak.

A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal CS/S01/00581-22/2024. sz. határozatával engedélyezte Majsai Kert Növénytermesztő Kft. (5900 Orosháza, Lehel u. I. adószáma: 13535131-2-04) — (továbbiakban: építtető) részére a 2021. április 27-én kelt CS/S01/01402-13/2021. számú építési engedélytől eltérően a Orosháza, külterület 0691/24, 0691/26, 0693/15 hrsz. alatti külterületi ingatlanon megépített termálkút kísérőgáz (metán) energetikai hasznosító építmények - gázkinyerő rendszer. szeparátor, gázvezeték, 240 + 435 (maximum együttesen 500) kW-os visszatáplálás nélküli gázmotoros kiserőmű, mint sajátos építmények használatát.

Alapadatok

- Határozat száma: CS/S01/00581-22/2024.
- Dátum: Szeged, 2024. április 3.
- Építtető: Majsai Kert Növénytermesztő Kft. (Orosháza).
- Helyszín: Orosháza, külterület 0691/24, 0691/26, 0693/15 hrsz.

A hatóság megadta a használatbavételi és jóváhagyási engedélyt a korábbi építési engedélytől eltérően megépített energetikai létesítményekre:

- Gázkinyerő rendszer és technológia: Hévízkutak kísérőgázának (metán) hasznosítására szolgáló rendszer, szeparátor és gázvezeték.
- Kiserőmű: 1 db 240 kW-os és 1 db 435 kW-os (összesen maximum 500 kW-os) gázmotoros kiserőmű, amely a közcélú hálózatra nem táplál vissza.
- Főbb berendezések: Viessmann VITOBLOC és Köhler & Ziegler típusú gázmotorok.

Fontosabb feltételek és korlátozások

- Üzemeltetés: A két gázmotor együttes teljesítménye soha nem haladhatja meg az 500 kW-ot.
- Biztonság: Évente kötelező műszaki-biztonsági felülvizsgálat elvégzése.
- Dohányzási tilalom: Az elektromos helyiség bejáratánál "TILOS A DOHÁNYZÁS" feliratot kell elhelyezni (legalább A/4-es méretben).
- Védőtávolság: Az építmény biztonsági övezetében építkezni csak az engedélyes hozzájárulásával szabad.

### Hulladékgazdálkodás

A technológia nem termel hulladékot, azonban a vonatkozó fent határozatok az alábbiakat rögzítik:

- Keletkező hulladékok: Kizárólag a gázmotorok és egyéb berendezések időszakos karbantartásából, javításából származnak (pl. fáradt olaj, hűtőfolyadék).
- Kezelés: A hulladékot a telephelyen elkülönítetten kell gyűjteni, majd át kell adni egy hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező kezelőnek.
- Felelősség: A karbantartási munkálatokat várhatóan a Majsai Kert Kft. dolgozói végzik, ők gondoskodnak a keletkező hulladék szabályos átadásáról.

### Zajvédelem

- Zajszigetelés: A gázmotorok (CHP egységek) egyedi kialakítású, hő- és hangszigetelt konténerbe kerülnek telepítésre, amely zajszigetelt légbevezetővel van ellátva.
- Rezgéscsillapítás: Az egységek a gépvázra szerelve, az alapzathoz gumilapokon keresztül csatlakoznak a rezgések és a szerkezeti zaj mérséklése érdekében.

### Tájképi hatás

A telephelyet jellemzően mezőgazdasági táj veszi körül, a kiserőmű és kapcsolódó létesítményei telephelyen belül helyezkednek el.

Megjelenését tekintve ipari jellegű, azonban kisebb léptékéből adódóan egyszerű építészeti elemekkel egyszerű félnyereg tetős kubust kapott, fémlemez borítással. Az építményt északi és déli irányból erdő és fás terület szegélyezi, nyugati irányból természetben mezőgazdasági szántó, keleti irányból a megközelítést biztosító út, mezőgazdasági szántó, valamint az üvegházak.

A területet nem érinti tájképvédelmi övezet, nincs védett tájképi elem, ennek oka részben a területet jelentősen terhelő közműhálózati elemek.

### 3.5. A településtervezési változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját

Jelen fejezet Orosháza településrendezési eszközeinek módosítását mutatja be az érintett eszközök kapcsán:

- Településszerkezeti terv (többször módosított 69/2017. (III.31.) K.t. határozat)
- Szabályozási terv (HÉSZ melléklet) (többször módosított 9/2017 (III.31.) önk. rendelete)

#### Településszerkezeti terv módosulása:

A tervezett módosításhoz kapcsolódóan a településszerkezeti terv is változik az alábbiak szerint:

#### Beépítésre szánt területek:

Nem módosul beépítésre szánt területre vonatkozó területfelhasználási egység

#### Beépítésre nem szánt területek:

Mezőgazdasági területe a változások következményeként 1,635 ha-ral csökken (Má)

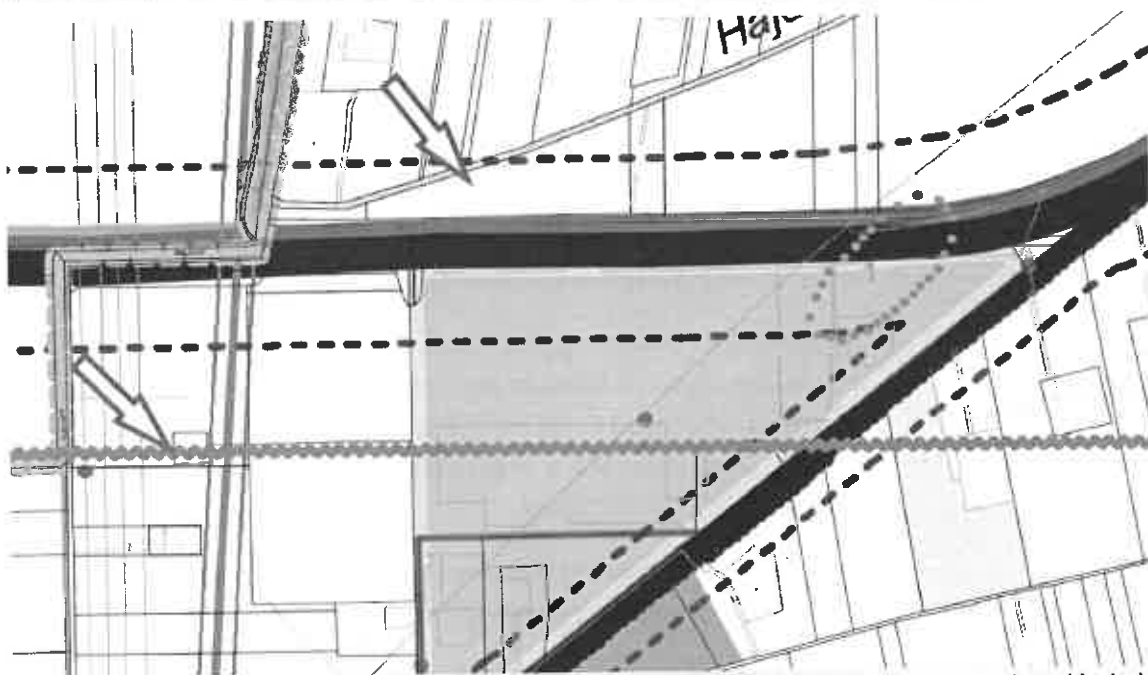
Erdő területe a változások következményeként 0,83 ha-ral nő (Ev)

Különleges beépítésre nem szánt terület:

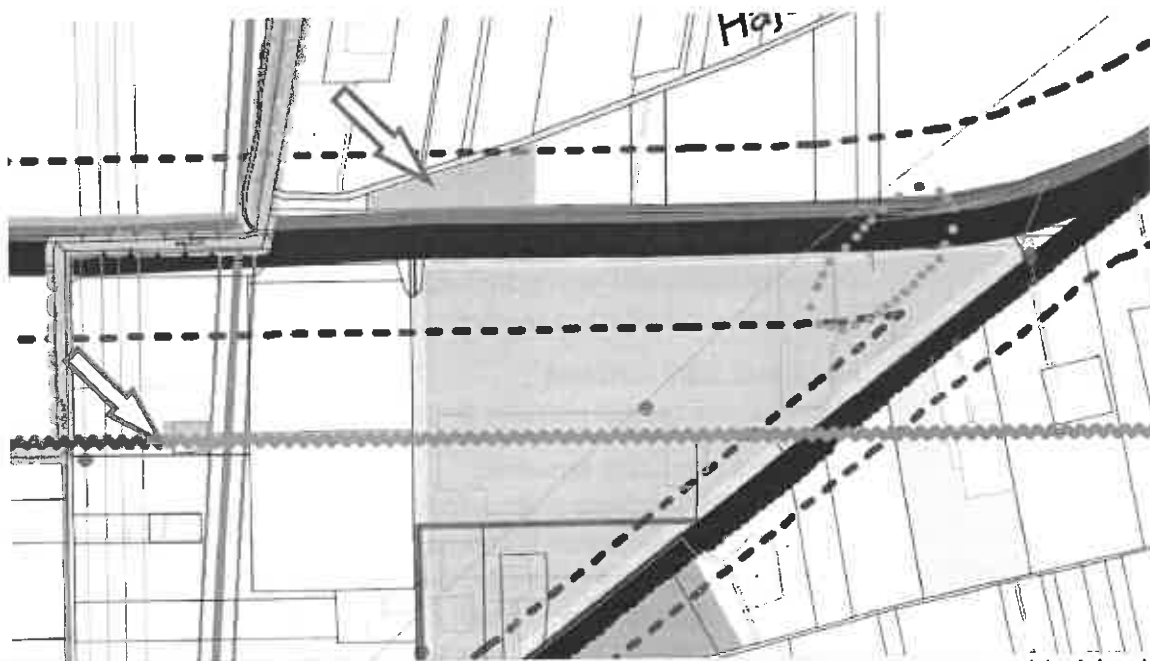
Kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges övezet a változások következményeként 0,805 ha-ral nő (Kb-En)

**A területi változások mérlege**

Beépítésre szánt területek			Beépítésre nem szánt területek		
	növekedés (ha)	csökkenés (ha)		növekedés (ha)	csökkenés (ha)
-	-	-	Mezőgazdasági terület (Má)	-	-1,635
-	-	-	Erdőterületek (Ev)	0,830	-
-	-	-	Kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges terület	0,805	-
Összesen	-	-		1,635	-1,635



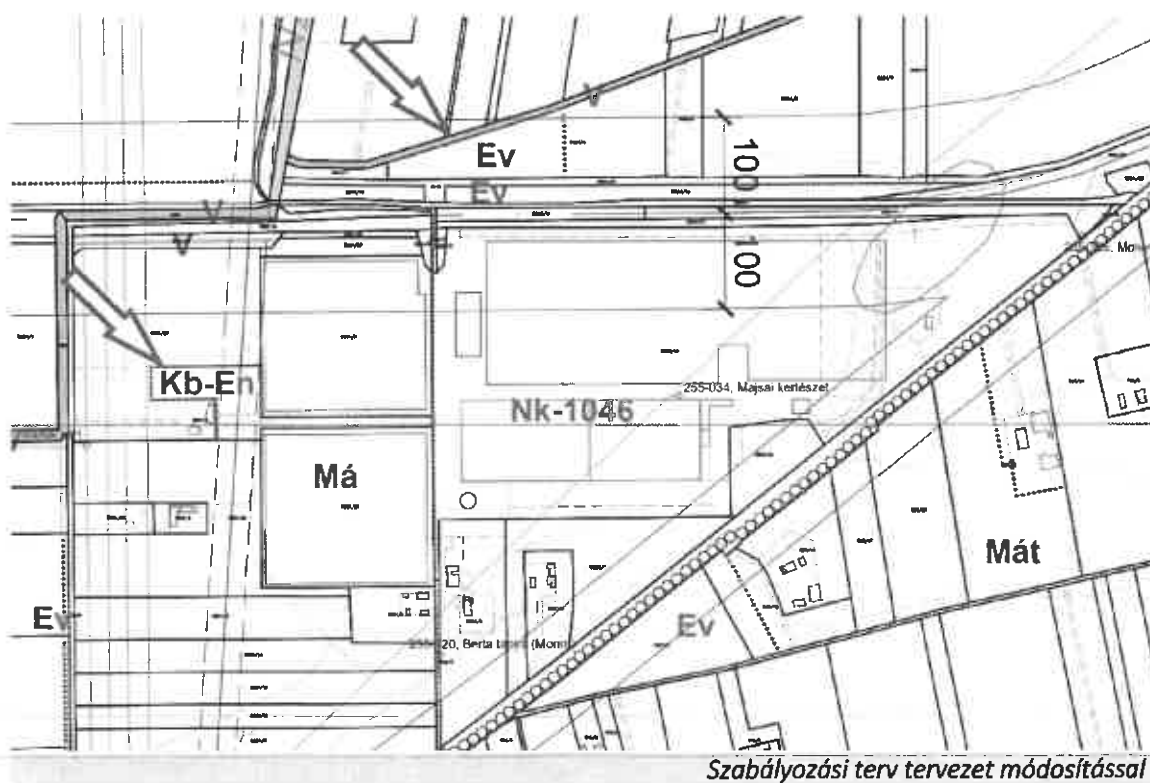
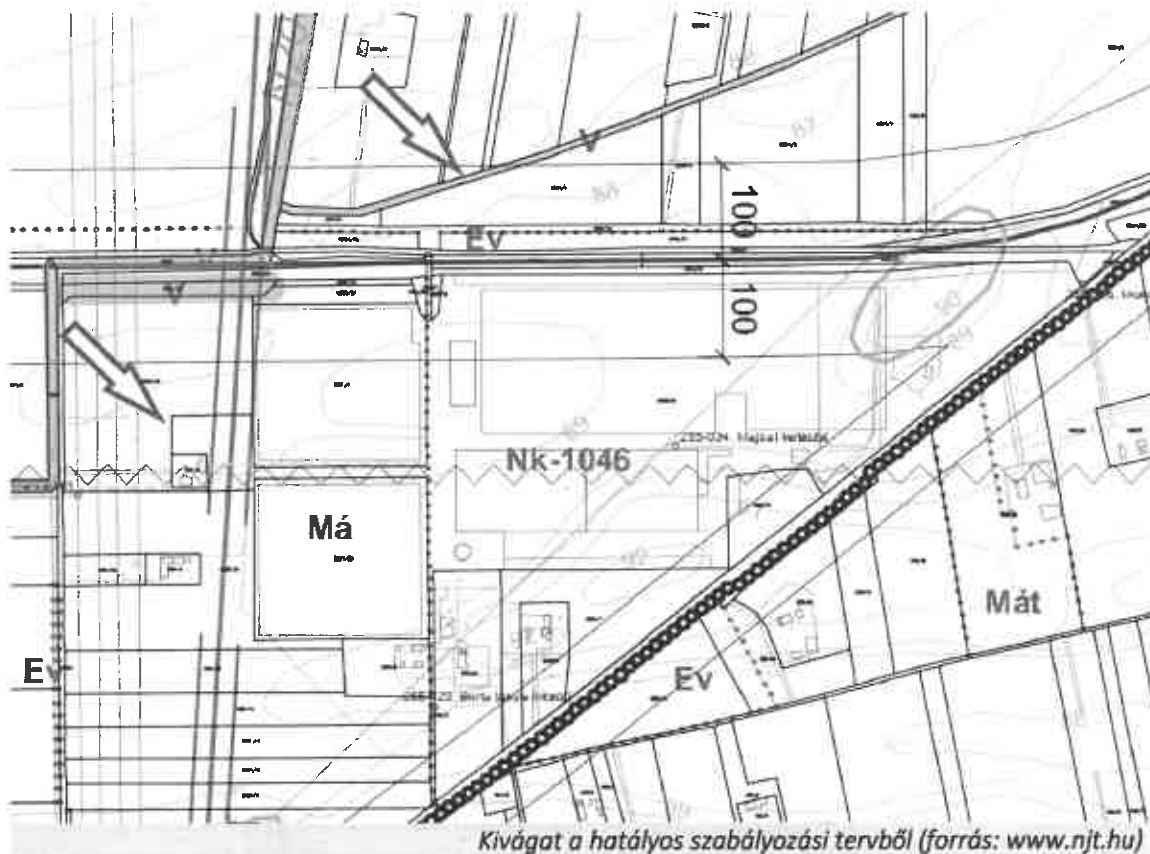
*Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből (forrás: www.ujleptekbt.hu)*



*Településszerkezeti terv tervezet módosítással*

### Szabályozási terv módosulása:

A településszerkezeti tervvel összhangban kerül módosításra Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017 (III.31.) önkormányzati rendeleténke SZ-1. megnevezésű 1. sz. melléklete az alábbiak szerint



Módosuló elemek:

- 0693/15 hrsz-ú ingatlanból a Békés Vármegyei Kormányhivatal 805007/7/2026 sz. telekalakítási engedélyének tartalmának figyelembevételével kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges, „Kb-En” beépítésre nem szánt övezet kijelölése mezőgazdasági általános, „Má” jelű övezetből 0,805 ha térmértékben.
- A fenti övezeti átsorolásból adódó és vonatkozó jogszabályi környezetnek csereterület érdekében 064/4 hrsz-ú ingatlanból védelmi erdő, „Ev” övezet kijelölése mezőgazdasági általános, „Má” jelű övezetből 0,83 ha térmértékben.  
A csereterület is a kérelmező tulajdonában van, így ellenérdekű a területkijelölés helybiztosítása kapcsán nem merül fel.

Megjegyzendő, hogy új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a HÉSZ normaszövegének módosítása nem szükséges jelen módosítási tétel tekintetében.

A 0693/15 hrsz-ú ingatlan a módosítást követően 2 típusú övezeti besorolású marad:

- beépítésre szánt terület: különleges növénykert építési övezete „Nk”,
- beépítésre nem szánt terület: kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges övezete „Kb-En”.

A tárgyi ingatlanok, telephelyek egy tulajdonosa van, így a telephelyen belül jelölt övezetek feltárása biztosított. Amennyiben külön megközelítés biztosítása szükséges a Kb-En jelű övezet számára úgy a jelenlegi HÉSZ lehetőséget ad magánút kialakítására. A 0694/21 és 0691/2 hrsz-ú ingatlanokon biztosítható egy 4,0 m-es magánút biztosítása a szükséges helyigénnyel.

## 4. Beépítési terv

### 4.1.A beruházás műszaki paraméterei

A településrendezési szerződés és a módosítás alapját képező gázerőmű és kapcsolódó berendezéseinek műszaki adatai a kiviteli tervek és a helyszíni állapot alapján a következők:

#### 4.1.1. Energetikai jellemzők

A Majsai Kert Növénytermesztő Kft. Orosháza külterületén (0693/15 hrsz.) található kertészeti üzeme komplex energetikai fejlesztést valósít meg. A projekt célja a telephely villamosenergia-ellátásának javítása, az energiahatékonyság növelése, valamint az üzembiztonság erősítése kísérőgázos kiserőmű létesítésével és hozzá kapcsolódó akkumulátoros energiatároló rendszer beépítésével.

A beruházás II. üteme a már engedélyezett és részben létesült energetikai infrastruktúrát bővíti:

- 435 kW + 240 kW teljesítményű gázmotoros kiserőmű egység
- 50 kW / 102,4 kWh kapacitású lítium-ionos energiatároló (BESS)
- új villamos csatlakozások, védelmi- és mérési rendszerek, telemechanika kiépítése
- kizárólag belső fogyasztást kiszolgáló üzem, hálózatra történő visszatáplálás nélkül.

A létesítmény célja tehát a meglévő üvegház, mezőgazdasági termelőtelep villamos energiaigényének stabil, saját erőművi ellátása, valamint a hálózati vételezést csökkentő önfogyasztás növelése.

A projekt nem termel villamos energiát értékesítési célra, a megtermelt energia 100%-ban a telephely belső fogyasztását fedezi.

#### 4.1.2. Hálózati csatlakozás és transzformátor és járulékos létesítmények

A létesítendő kiserőmű főbb műszaki jellemzői

##### Gázmotoros erőmű

A rendszer két különálló egységből áll:

1. **Viessmann Vitobloc 200 EM-430/580**
  - Villamos teljesítmény: 435 kW
  - Hőteljesítmény: 581 kW
  - Elhelyezés: saját konténeres gépházban
  - Csatlakozás: 0,4 kV-os főelosztóba
2. **Köhler & Ziegler EN 240 típusú generátor**
  - Villamos teljesítmény: 240 kW
  - Hőteljesítmény: 374 kW
  - 1500 f/perc fordulató MAN motorral

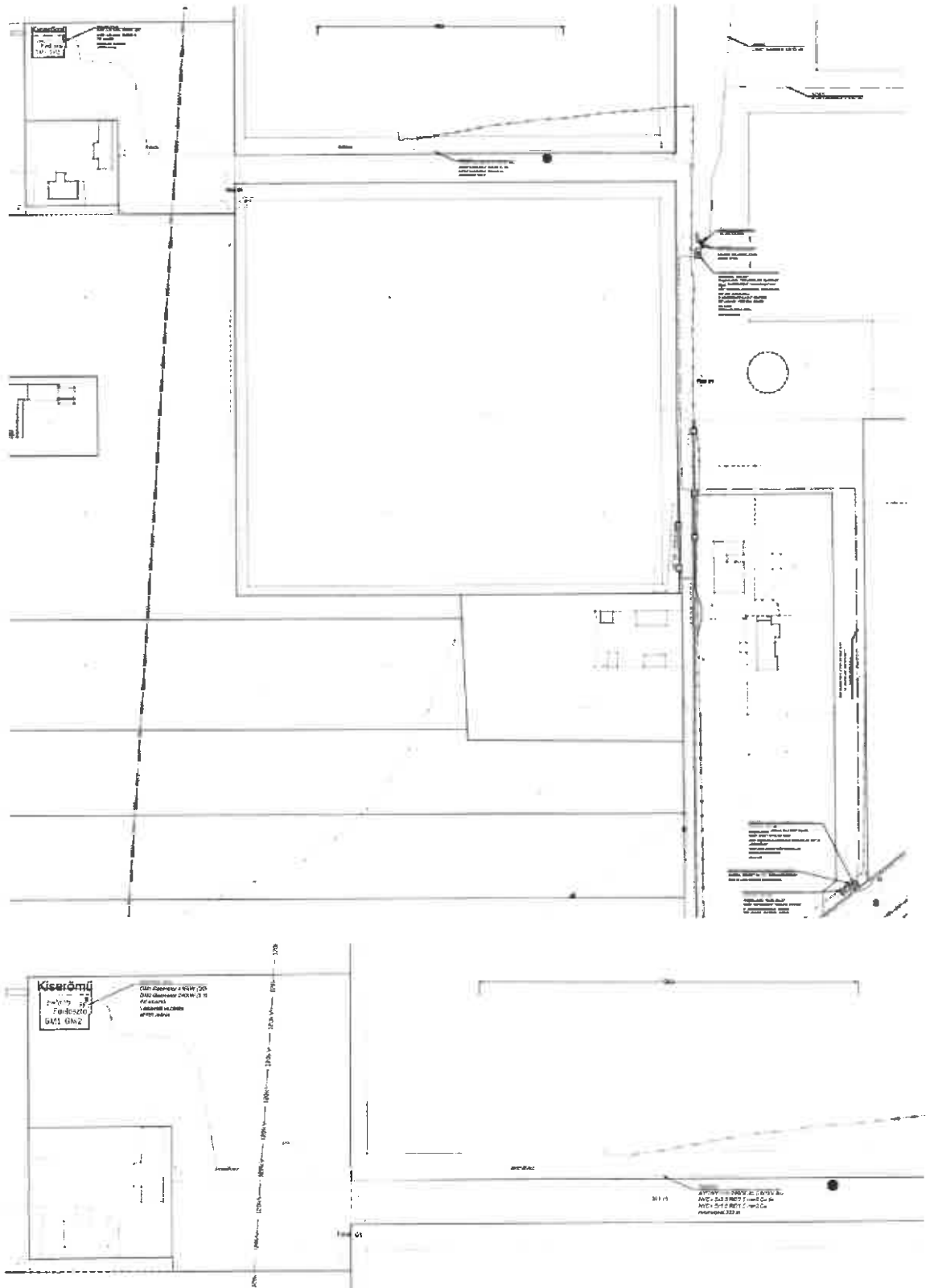
A két generátor **összesített beépített teljesítménye 675 kW (AC)**, amely a telephelyi üzemek ellátására szolgál.

##### Akkumulátoros energiatároló (BESS)

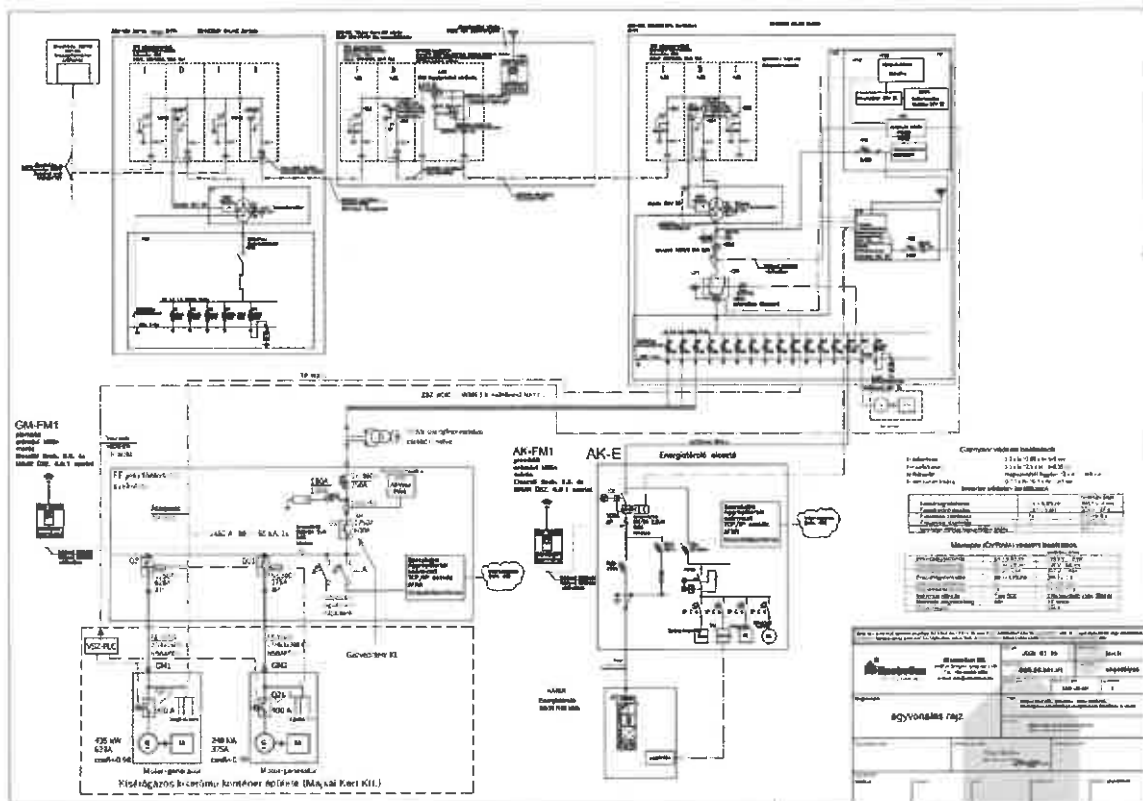
- Típus: KSTAR KAC50DP-BC100DE
- Teljesítmény: 50 kW
- Kapacitás: 102,4 kWh
- Kivitel: **konténeres, IP54**, kültéri elhelyezéssel
- Cél: villamos csúcsterhelések kiegyenlítése, aFRR szolgáltatás az Aggregátorral kötött szerződés alapján
- A rendszer **nem táplál vissza a hálózatra**, kizárólag belső fogyasztást lát el.

## 4.2. Beépítési javaslat

A jelenlegi beépítésre nem szánt terület besorolás továbbra is marad, azonban olyan övezeti besorolást kap a létesítmény, ami megfelelő jogszabályi környezetet biztosít használatba vételre.



Kiserőmű elrendezési rajz - CST-ESR-25-051-V1 tervszám (forrás: Electrosun Kft. terv dokumentáció)



**Egyvonalas rajz - CST-ESR-25-051-V1 tervszám (forrás: Electrosun Kft. terv dokumentáció)**

A HÉSZ meghatározza a beépítési szabályokat és amiket nem szabályoz a Méptv. illeszkedésre vonatkozó rendelkezései az irányadók.

#### 4.3. A határoló köz-, illetve közhasználatú területek

A kertészeti telephelyet (0693/15 hrsz) 47. és 474. sz. országos főutak határolják, a kiserőmű létesítménye a telephely nyugati részén található.

A módosításból adódóan nem prognosztizálható jelentős forgalomművekedés.

A csereterületet (0694/4 hrsz) északi oldalán a Hajdúér Görbedi csatorna határolja, míg a déli oldalon a 0694/320 hrsz-ú földút, mely a 47. sz. országos főútra csatlakozik ki.

A módosításból adódóan nem prognosztizálható jelentős forgalomművekedés.

#### 4.4. A zöldfelületek kialakításának módja

A módosítással érintett terület javasolt övezete beépítésre nem szánt különleges terület (Kb-En) 1%-a építhető be, az övezetbe tartozó mintegy 0,805 ha-nyi terület fennmaradó része aktív zöldfelületként funkcionálhat, figyelembe véve a kiserőmű megközelíthetőségének biztosítását.

#### **4.5. A közlekedési és parkolási rend**

A telephely a 47. sz. országos főútról útcsatlakozásról közelíthető meg, illetve 474 sz. országos úthoz kapcsolódó biztosított zsákutcás megközelítés (0692/3 hrsz). Az utóbbi út számos más telek számára is biztosít megközelítést.

A telephelyen belül történik a parkolás és a főfunkcióhoz kapcsolódó személy-, és teherforgalom biztosítása is.

Az energetikai célú beruházás megközelítése is telephelyen belül történhet, a területen ezen része jelentős szabad felülettel rendelkezik, így az ideiglenes parkolás, gépjármű tárolás lehetséges a karbantartás, ellenőrzés idejére.

További feltárás biztosítására a Mágocs-ér felől is van lehetőség a 0691/24 és 0691/2 hrsz-ú ingatlanok bevonásával magánút kialakításának lehetőségével.

A 0694/4 hrsz- ingatlan egy része csereterületként kerül jelölésre védelmi erdőként (Ev), melynek megközelítése biztosított 0694/20 hrsz-ú útról.

#### **4.6. A közművek felszíni és a felszín alatti építményei**

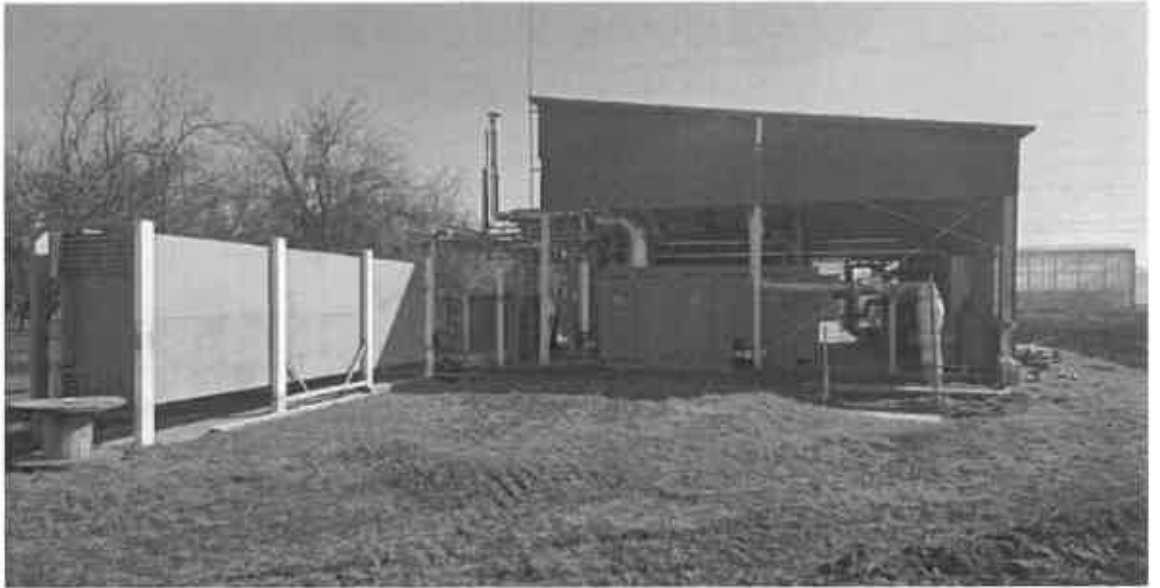
A közművek felszíni elemei közül a kiserőmű egyszerű tömegű, félnyeregtes építmény formájában jelenik meg, továbbá kapcsolódó létesítmények egy része szabadon közvetlenül a kiserőművek mellett.

Az erőművekhez csatlakozó termál és egyéb technológiai vezetékek felszín alatt futnak.

### **5. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve.**

A beruházással érintett területet Orosháza város önkormányzat képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 30/2017. (XII. 21.) önk. rendelete nem sorolja településképi szempontból meghatározó területbe.

A településképi arculati kézikönyv nem utal sem a térségre, sem a tevékenységre.



*Helyszíni fotók a létesítményről*

## 6. A tervezett változtatások magasabb rendű tervekkel való összhangja

### 6.1. Biológiai aktivitásérték számítás

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, azonban a Méptv. 7. § (2) bekezdésben foglalt követelmény miatt a biológiai aktivitásérték szinten tartását biztosítani szükséges.

terület (ha)	változások előtti			változás utáni			BIA érték változás
	területhasználat	értékmutató	BIA érték	területhasználat	értékmutató	BIA érték	
0,805	általános mezőgazdasági (Má)	3,7	2,9785	Különleges beépítésre nem szánt terület – erőmű területe 65% zöldterülettel	3,2	2,576	-0,4025
0,83	általános mezőgazdasági (Má)	3,7	3,071	Védelmi célú erdőterület	9	7,470	4,399
							<b>3,9965 (+)</b>

### 6.2. Térségi és övezeti megfelelés

Mivel az erőművek telepíthetőségére vonatkozóan a területrendezési tervek is tartalmaznak előírásokat, ezért indokolt ezek vizsgálata.

Ennek keretében az MaTrT, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, (továbbiakban: MvM rendelet) valamint a Békés Megyei Önkormányzat Közgyűlés Elnökének Békés megye területrendezési tervéről szóló 6/2020. (VII. 2.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: BMTTrT) előírásaival való összhangot szükséges vizsgálni.

Az Ország szerkezeti tervének Orosháza város közigazgatási területére vonatkozó részlete:



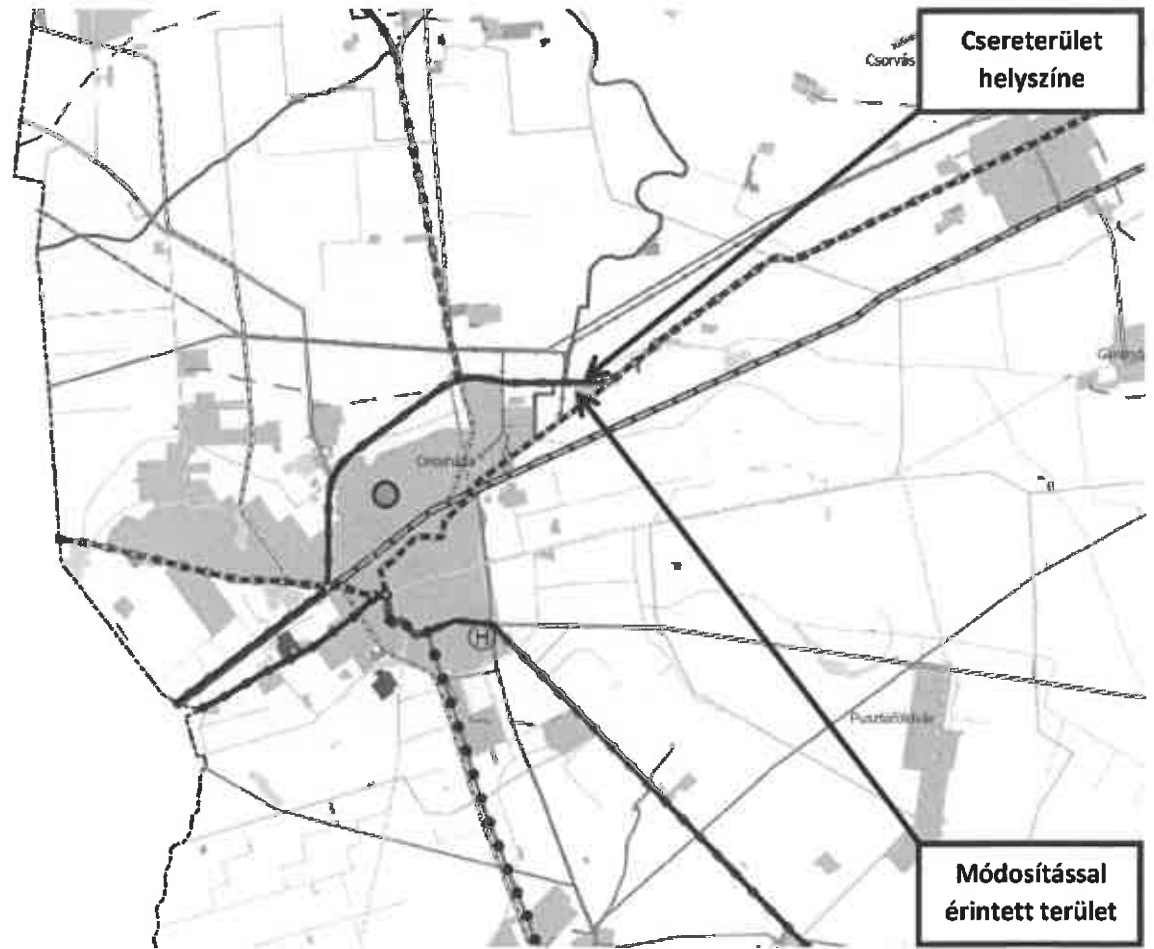


*Az Ország szerkezeti tervének a fejlesztési területre és környezetére vonatkozó részlete  
(forrás: [www.oeny.hu](http://www.oeny.hu))*

A beruházási és a kapcsolódó csereterület MaTrT-ben lehatárolt térségi övezetekkel való érintettsége:

- ökológiai hálózat magterületének övezete,
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
- ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
- jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- erdők övezete,
- erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- tájképvédelmi terület övezete,
- világörökség és világörökség várományos területek övezete,
- vízminőség-védelmi terület övezete,
- nagyvízi meder övezete,
- VTT-tározók övezete,
- honvédelmi és katonai célú területek övezete térségi övezet

nem érinti.



Jelmagyarázat			
	Erdőgazdálkodási térség		Meglévő egyéb országos kirszálózati vasúti pálya
	Mozsgazdasági térség		Meglévő országos vasúti mellékvonal
	Sajátos területfelhasználású térség		Tervezett országos vasúti mellékvonal
	Települési térség		Meglévő országos kerékpárútvonal
	Vízgazdálkodási térség		Tervezett országos kerékpárútvonal
	Regionális térszervező központ		Meglévő térségi kerékpárútvonal
	Térségi térszervező központ		Tervezett térségi kerékpárútvonal
	Közföldvezetői hálózatok		Meglévő határátkelő főútvonalon
	Meglévő gyorsforgalmi út		Tervezett határátkelő főútvonalon
	Tervezett gyorsforgalmi út		Meglévő határátkelő mellékúton
	Meglévő főút		Tervezett határátkelő mellékúton
	Tervezett főút		Meglévő vasúti határátkelő főútvonalon
	Meglévő térségi szerepű összekötő út		Tervezett vasúti határátkelő mellékúton
	Tervezett térségi szerepű összekötő út		Közműhálózatok
	Meglévő mellékút		Meglévő 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
	Tervezett mellékút		Tervezett 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
			Meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat
			Tervezett térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat
			Meglévő átviteli befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat
			Meglévő földgázszállító vezeték
			Meglévő földgázszállító vezeték
			Egyéb szerkezeti elemek
			Tervezett térségi logisztikai központ
			Meglévő térségi raktár
			Meglévő térségi kikötő
			Tervezett térségi kikötő
			Meglévő térségi hulladéklerakó
			Meglévő klorot jelentőségi víz építmény
			Meglévő kompetívóhely
			Meglévő országos jelentőségi csatlomá
			Meglévő elsőrendű árvízvédelemben lévő vonal
			Meglévő 1 millió m <sup>3</sup> -meghaladó és 10 millió m <sup>3</sup> -nél kisebb területvízszár-elhárítási célú tározó
			Meglévő országos vízkormányozási célú tározó
			Közigazgatási határok
			Országhatár
			Megyehatár
			Települési közigazgatási határa

A BMTT szerkezeti tervének Orosháza város közigazgatási területére hatályos részlete  
(forrás: www.njt.hu)



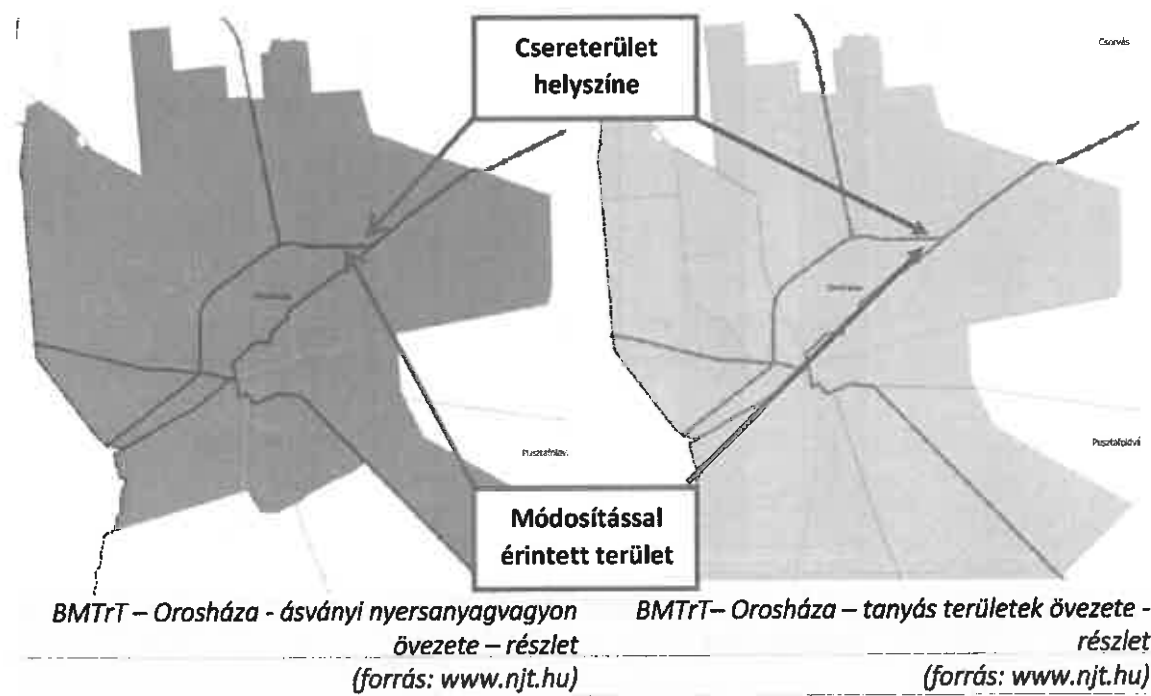
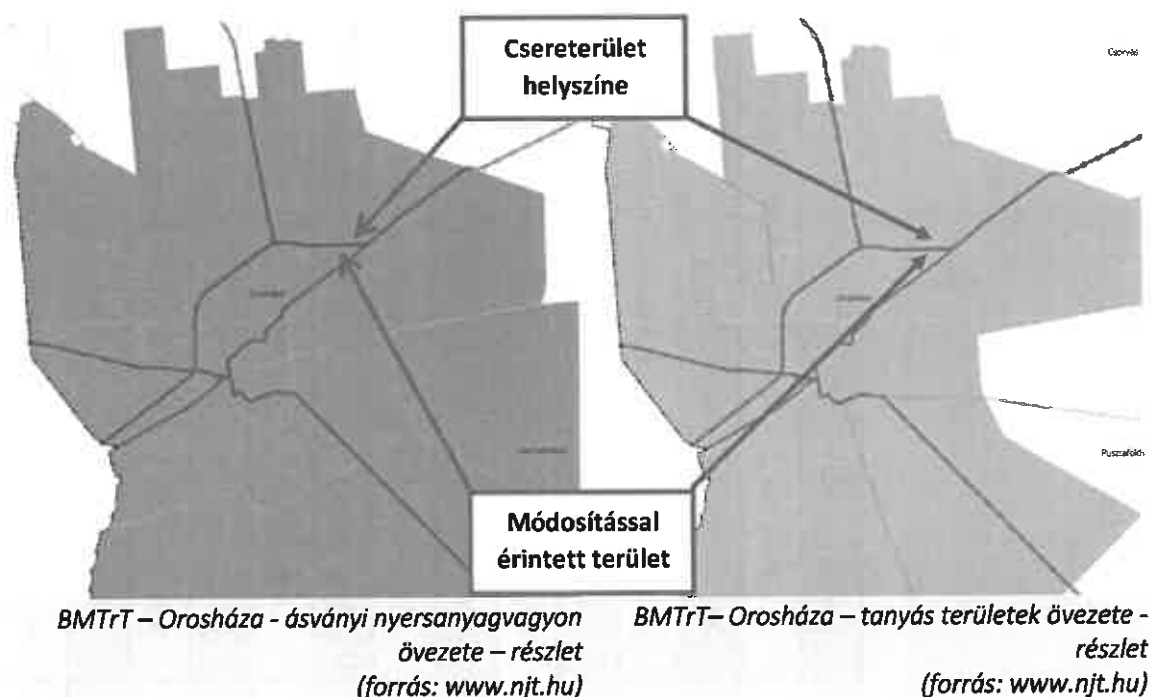
A BMTt szerkezeti tervének Orosháza város közigazgatási területére hatályos részlete  
(forrás: [www.njt.hu](http://www.njt.hu))

Csereterület	Módosítással terület	Települési szint	Mellékletszám	Övezet megnevezése
		x	4/1. melléklet	Az ökológiai hálózat magterületének övezete
		x	4/1. melléklet	Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
		x	4/1. melléklet	Az ökológiai hálózat pufferterületének övezete
		x	4/2. melléklet	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
		x	4/3. melléklet	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete
		x	4/4. melléklet	Erdők övezete
		x	4/4. melléklet	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
		x	4/5. melléklet	Tájékvédelmi terület övezete
		,	4/6. melléklet	Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete
		,	4/7. melléklet	Vízminőség-védelmi terület övezete
		,	4/8. melléklet	Nagyvízi meder övezete
		,	4/9. melléklet	Honvédelmi és katonai célú területek övezete
x	x	x	4/10. melléklet	Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete
		x	4/11. melléklet	Rendszeren belvívjárta terület övezete
x	x	x	4/12. melléklet	Tanyás területek övezete
x	x	x	4/13. melléklet	Gazdaságfejlesztési és innovációs övezet
x	x	x	4/14. melléklet	Kiemelt turisztikai övezet
		,	4/15. melléklet	Együtt tervezésre javasolt térségek övezete

Alább kerül bemutatásra az övezet érintettség, csak az érintett övezetek kerülnek bemutatásra.

Az MvM rendelet előírása szerint az övezetet a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni. A beruházással érintett területen áthalad a „Békéssámson szénhidrogén” nevű bányászati terület lehatárolása. A területen erőmű létesítése, illetve erdő terület kijelölése nem tiltott.

Orosháza teljes igazgatási területével lehatárolt a „tanyás területek övezetével”. Az övezetre vonatkozó MvM rendelet előírásait a településrendezési eszközök készítésével kell érvényesíteni.



Orosháza teljes igazgatási területével lehatárolt a „gazdaságfejlesztés és innovációs terület övezete”, és a „kiemelt turisztikai terület övezete”.

A „gazdaságfejlesztés és innovációs terület övezete”-re vonatkozó BMTrT alapján a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egység építési használatának OTÉK-ban rögzített értékeinél megengedőbb követelmények is megállapíthatók bizonyos feltételek teljesülése mellett. Az övezetben az erőmű létesítésére vonatkozó korlátozás nem rögzített.

A „kiemelt turisztikai terület övezete”-re vonatkozó BMTrT előírás szerint az övezettel érintett település településrendezési eszközeiben fokozottan figyelembe kell venni a turisztikai fejlesztések térségei szempontjait. Az övezetben erőmű létesítése nem korlátozott.

## 7. Összefoglalás

A telepítési tanulmánytervben ismertetett jogszabályi környezet, valamint a bemutatott szabályozási koncepció figyelembevételével megállapítható, hogy a tervezett szabályozás megvalósítása a természetre és a környezetre gyakorolt hatás tekintetében elfogadható mértékű, jelentős környezeti terhelést nem eredményez.

A szükséges hatósági és engedélyezési eljárások során a településrendezési eszközök közötti összhang biztosítható, továbbá a tervezett módosítások a hatályos településrendezési eszközök rendszerébe illeszkednek, azokkal ellentmondásba nem kerülnek.

A telepítési tanulmányterv keretében elvégzett vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a 0693/15 helyrajzi számú ingatlan fejlesztéssel érintett terület részének „Kb-En” jelű övezetbe történő átsorolása, valamint az 0694/4 helyrajzi számú ingatlan egy részének „Mát” jelű övezetből „Ev” jelű övezetbe történő átsorolása szakmailag alátámasztott, és a vonatkozó jogszabályi előírásokkal nem ellentétes.

## Mellékletek

Orosháza Településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának) módosítása 2025-2026. évben

### FELJEGYZÉS

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete részére

*A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának renajéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) 7. § (7) bekezdés értelmében:

„A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítész határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben”

A Korm. r. „Átmeneti rendelkezések”-ről szóló 78. § (4) bekezdése szerint a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat 2022. január 1-jétől történő módosítása során, ha a VII-IX. fejezet vagy más jogszabály „a) településtervet említ, azon településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát, településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot, kerületi építési szabályzatot, fővárosi rendezési szabályzatot,

b) fejlesztési tervet említ, azon településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát,  
c) rendezési tervet említ, azon településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot, kerületi építési szabályzatot, fővárosi rendezési szabályzatot is érteni kell.”

A Korm. r. 19. § (2) bekezdése szerint építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A Korm. 19. §. (4) bekezdése alapján a telepítési tanulmányterv tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

Orosháza szerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának általános eljárásban induló módosítása során a konkrét építési beruházással érintett ügyekben telepítési tanulmányterv készítenőd. A tanulmányterv tartalmát a **Korm. r. 7. sz. melléklete alapján a következők szerint állapítom meg:**

„1. A módosítással érintett helyszín vonatkozásában

- a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatása,
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv,
- c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések kifejtése,
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásainak és követelményeinek összefoglalása,
- e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

- a) a beépítés javaslatát,
- b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
- c) a zöldfelületek kialakításának módját,
- d) a közlekedési és parkolási rendet,
- e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.”

A fenti tartalmat a leíró munkarész **logikai összefüggései szerint lehet társítani** egymással, a fejezetcímeknek nem kell szó szerint megjelenniük a tervanyagban. A tanulmányterv a módosítás tartalmának megítéléséhez szükséges részletezettséggel készüljön.

Orosháza, 2025. december 2.

**Novák Péter**  
önkormányzati főépítész



