

Előterjesztés

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete ülésére

Tárgy: Településrendezési eszközök részleges módosításának jóváhagyása

- I. Településszerkezeti terv részleges módosítása
- II. Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület korábban a 222/2023. (XI. 30.) K.t. határozatával, valamint a 243/2023. (XII.20.) K.t. határozatával döntött Orosháza város hatályos településrendezési eszközeinek módosításáról, melyet ún. „általános eljárásban” folytattunk le a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.r.) 60. § - 67.§ alapján.

A tervezés társadalmi egyeztetésének keretében belül megkerestük a Korm.r. 62. § (1) bekezdése és 11. melléklete szerinti egyeztetési eljárásban résztvevő államigazgatási szerveket, és egyeztető partnereket, valamint a Korm.r. 65. § szerinti szabályoknak megfelelően 2024. június 25-én lakossági fórumot tartottunk. A partnerségi egyeztetés 2024. július 9-én lezárult.

Ezt követően a tervező összeállította a végső véleményezési anyagot (http://ujleptekbt.hu/tervanyag/oroshaza/folyamatban/modositas_2024/) amely az Állami Főépítési Irodának megküldésre került a záró szakasz lefolytatása céljából. (Korm.r. 67. § (4) bekezdés).

A Korm.r. 67. § (9) bekezdése alapján az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakaszban az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozta, és megállapította, hogy a tervdokumentáció tekintetében kifogás vagy véleménykülönbség nem maradt fenn, így záró szakmai véleményét a településterv módosításához BE/12/304-4/2024. ügyiratszámom 2024. szeptember 10. napján 11:59:05-kor megküldte (1. melléklet).

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy elsőként a mellékelt határozati javaslatban szereplő új szerkezeti tervet kell elfogadni, majd azt követően az új Helyi Építési Szabályzatot (HÉSZ) és a hozzá tartozó kül- és belterületre vonatkozó szabályozási tervet kell elfogadni rendelettel.

A Korm.r. 72. § (1) bekezdése alapján a polgármester a rendezési tervet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztett határozati javaslatot és rendelettervezetet megtárgyalni és elfogadni szíveskedjen.

Orosháza, 2024. szeptember 23.


Dr. Burai Mihály
jegyző

Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete a melléklet szerint módosítja a 69/2017. (III. 31.) K.t. számú határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervet.

Végrehajtásért felelős:

- Orosháza Város Önkormányzata polgármestere a módosított szerkezeti terv megvalósításáért;
- Novák Péter városi főépítész a szerkezeti terv megvalósításával kapcsolatos szakmai munka koordinálásáért.

Határidő: értelem szerint

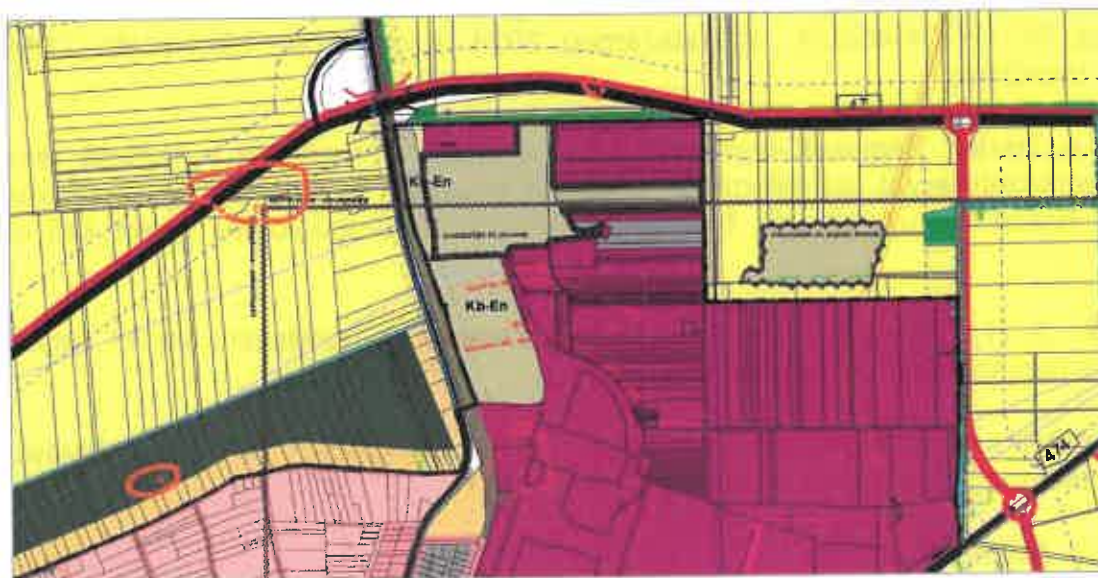
Orosháza Város Önkormányzata K.t. határozatának melléklete:

Településszerkezeti terv módosítás leírása

(Megjegyzés: a szerkezeti tervi ábrákon sraffozás és betűjelek mutatják a rendeltetésváltás helyét és tartalmát. Ezek a jelölések a jóváhagyott egységes szerkezetű tervlapon már nem fognak szerepelni)

- 1. Módosítás - Fejlesztési döntés: 222/2023. (XI.30.) K.t. 2/a pont.** A Huanita Solis Kft. kérésére a Szarvasi út melletti 5050/7 helyrajzi számú telek (9,30 hektár) a jelenlegi **Gip** jelű *egyéb ipari terület* kategóriából **Kb-En** jelű *különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület*be kerül át egy 3,978 MVA teljesítményű napeleemes kiserőmű létesítése céljából.

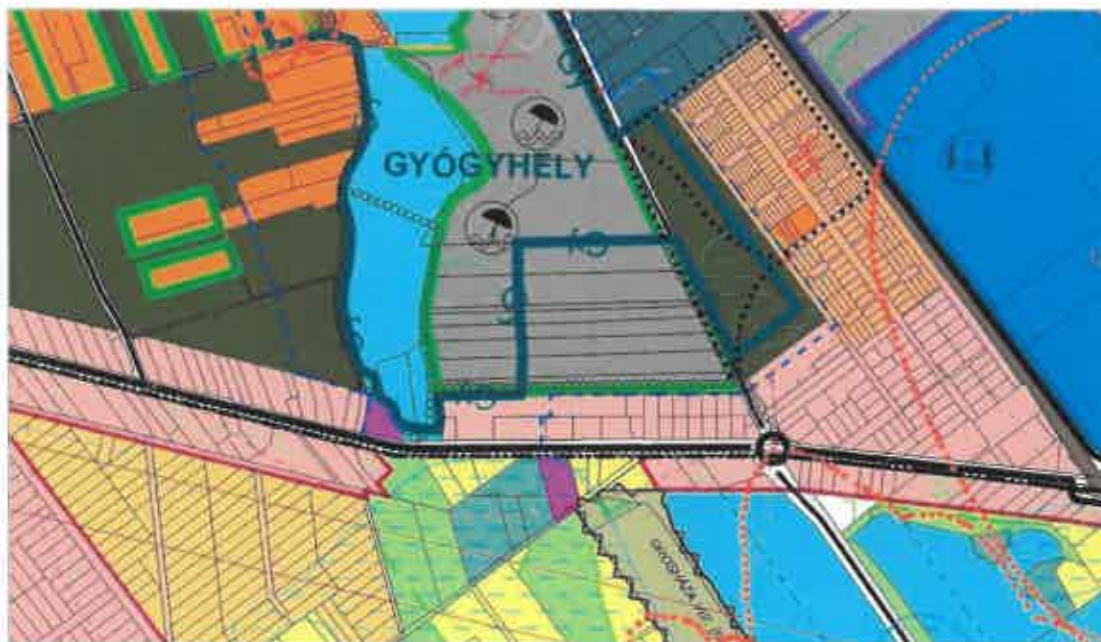
Módosított Településszerkezeti terv részlete – Szarvasi út mellett



Indoklás: Az erőmű hozzájárulhat az ipartelepek zöldenergia-ellátásához.

2. **Módosítás - Fejlesztési döntés: 222/2023. (XI.30.) K.t. 2/b pont.** Kőrössyné Behán Rozália és társai kérésére a Gyopároshoz tartozó, Szentesi út melletti 8179, 8181/3,4, és 8184 helyrajzi számú telkek **Lf falusias lakóövezetbe** kerülnek át a jelenlegi Kc jelű **különleges kemping** építési övezet helyett.

Módosított Településszerkezeti terv részlete – Belterület DK (Aradi utca)



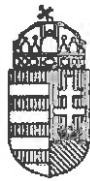
Indoklás: A kemping célú területhasználat megvalósítására kevés az esély. A módosítás a lakhatást segíti. A cél a tulajdonközösség telekalakítással való megszüntetése és a telkek lakóövezeti feltételekkel való hasznosítása.

3. **Módosítás - Fejlesztési döntés: 243/2023. (XII.20.) K.t.** A Gy-Ökosystem Bt. kérésére a Varjasi Farm Kft. 0460/6 helyrajzi számú baromfitelepére vonatkozóan a BE/38/00068-36/2023 ügyiratszámom kiadott környezethasználati engedély szerint fel lesz tüntetve levegőtisztaság-védelmi övezet, amelyben a lakó és intézményi funkciók elhelyezése korlátozott.

Módosított Településszerkezeti terv részlete – Kakasszék határrész



Indoklás: A változtatás technikai jellegű, a hatósági határozatot követi le.



BÉKÉS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: BE/12/304-4/2024. Tárgy: Orosháza Város településrendezési eszközeinek módosítása iránti általános véleményezési eljárás záró szakmai vélemény (5 pontos módosítás)

Ügyintéző: Laurinyeczné Gebei Hella Hiv. szám: JK/324-26/2024, JK/324-27/2024.

Telefon: 66/622-067

Dávid Zoltán részére
polgármester

Orosháza Város Önkormányzata

Orosháza

Szabadság tér 4-6.
5900

Tisztelt Polgármester Úr!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** - (továbbiakban: **419. Kr.**) szerinti záró szakaszt kezdeményező megkeresését megkaptam. Áttekintve az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszeren (E-TÉR) 2024. augusztus 16. napján érkezett, 17053 azonosító számú dokumentációt, a **419.Kr. 67. §** bekezdésében foglaltak figyelembevételével az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. § (2)**, valamint a főépítési tevékenységről szóló **190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) 2.§ (1) bekezdései és a 7. § h)** pontja alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

A településrendezési terv módosításának tartalma:

- A Szarvasi út melletti 5050/7 hrsz-ú telek átsorolása a szerkezeti terven a jelenleg Gip jelű egyéb ipari terület és Má jelű általános mezőgazdasági övezetből Kb-En jelű különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területbe, napelemes kiserőmű létesítése céljából.
- A Szentesi út mellett lévő 8179, 8181/3, 8181/4 és 8184 hrsz-ú ingatlanok átminősítése a jelenlegi beépítésre szánt Kc jelű különleges kemping építési övezetből Lf jelű falusias lakóövezetbe.
- Re-Glass Kft. a 0460/10 hrsz-ú telephelyének övezeti besorolása Gip jelű ipari terület. A helyi építési szabályzat előírásának módosítása a hulladékgazdálkodási tevékenység hatásterületének módosítása érdekében. Tervezett beruházás üzemcsarnok épület bővítése, és abban egy új hulladék feldolgozó gép telepítése.
- OVM-Karsai Zrt. Gyártelep u. 5. szám alatti, Gip jelű ipari építési övezetben lévő 2434 hrsz-ú telephelyén a beültetési kötelezettségre vonatkozó területsáv méretének csökkentése, a lakóterület felőli oldalon a meglévő üzemcsarnok raktárral való bővíthetősége érdekében.

5. Az Iványi Építőmester Kft. a Szabó Dezső u. 8. sz. alatti 52 hrsz-ú ingatlanon tervezett beépítése kapcsán, a telken tervezett tömbfeltáró út szabályozása. A feltáró út helye a telken belül megváltozik, az oldalhatáron való leszabályozás helyett a telek közepén tervezett, mindkét oldalán építési hely kijelölésével.

6. A Vajasi Farm Kft. 0460/6 hrsz-ú ingatlanán lévő baromfitelepre vonatkozóan a BE/38/00068-36/2023. számú környezethasználati engedély szerint kerül feltüntetésre és leszabályozásra a levegőtisztaság-védelmi övezet. Az érintett terület beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolt.

Előzmények:

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 222/2023. (XI. 30.) számú és 243/2023. (XII.20.) számú önkormányzati határozatával döntött a településrendezési eszközök módosításáról, valamint elfogadta az önkormányzati főépítész által megfogalmazott tartalmi követelményekről készült feljegyzést. Orosháza Város Polgármestere Orosháza Város Településrendezési eszközeinek módosítását kezdeményezte a lakosság és a vállalkozások kérelmeinek kezelése és a közösségi fejlesztési szándékok tervbe való illesztése érdekében.

Orosháza Város Polgármestere Orosháza Településrendezési eszközeinek 2024. évi részleges módosítását kezdeményezte 2024.június 13. napján, és az 17053 E-TÉR azonosító számú kérelmével elindította a 419. Kr. 66. § szerinti általános eljárás véleményezési szakaszát a véleményező szervek részére. A társadalmi egyeztetés kereteit biztosító Orosháza város településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 19/2017. (VII.3.) számú önkormányzati rendelet hatályon kívül lett helyezve. Lakossági fórum került megtartásra a partnerek részére, mely 2024. június 21. napján került meghirdetésre E-TÉR felületen, valamint ezzel egyidejűleg Orosháza Város honlapján, valamint a 419. Kr. 65. § szerinti szabályoknak megfelelően Orosháza Város Önkormányzata helyben lakossági fórumot tartott. 2024. július 9-én kelt jegyzőkönyvben a **partnerségi egyeztetés lezárásra került.**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) szerinti a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló eljárás során a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoztak, hogy környezeti értékelést nem szükséges készíteni.

A véleményezési szakaszban a véleményező szervek a záró szakaszhoz csatolt dokumentáció szerinti észrevételeket tették, míg a partnerségi eljárás során a csatolt dokumentumok alapján észrevétel nem érkezett.

A településrendezési eszközök módosítása az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15 napján hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.

Az általános véleményezési eljárás véleményezési szakaszában a BE/12/304-2/2024. számú jogszabályon alapuló szakmai vélemény került kiadásra, mely feltöltésre került az E-TÉR rendszerbe.

A BE/12/304-2/2024. számú véleményben a 4. módosítási tételnél, a 2434 hrsz-ú ingatlanon tervezett beruházás vonatkozásában, a megalapozó telepítési tanulmányterv részeként beépítési tervet kért az Állami Főépítési Iroda, a jelenlegi építési paraméterek kimutatása és a tervezett beépítéssel a helyi építési szabályzatnak való megfelelés igazolása érdekében.

Az E-TÉR rendszerbe feltöltött, erre a pontra vonatkozó tervezői válaszban kifejtésre került, hogy az önkormányzati Főépítész feljegyzése nem írt elő települési tanulmányterv készítését.

Továbbá a 4. számú módosuló területre vonatkozóan a BE/12/304-2/2024. számú véleményben megállapította, hogy a tervezett raktárbővítés miatt a helyi építési szabályzat szabályozási tervlapján lévő beültetési kötelezettséget jelölő zöldfelületi mérték csökken. Ez zajvédelmi problémát vet fel a szomszédos meglévő lakóövezet esetében. A tervezői válaszban leírásra került, hogy a zajvédelmi kérdések a Békés Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya BE/38/01620-12/2024. számú véleménye alapján tisztázásra kerültek. A fásítás 1050 m²-el kerül csökkentésre, a tervezett raktárépület körüli új út nem kerül megvalósításra, a rövidebb épületfalak mentén 2 m széles járda létesül, valamint a tervezett épület Ny-i határolófalának vonala mentén a szabályozási tervben „zajvédelmi okból zárt épület- határoló fal” elnevezésű új jelölésű szabályozás kerül bevezetésre.

Az engedélyezési tervek a fentiek miatt átdolgozás alatt vannak.

Az 5. számú módosítási tétel vonatkozásában, a hatályos szabályozási terven lévő szabályozási vonal az 52 hrsz-ú telek vonatkozásában törlésre kerülne, ezzel együtt az ingatlanra „korlátlan közhasználatú járműves és gyalogos átközlekedés” jelölés biztosítaná a tömb feltárását leszűkített keresztmetszettel. A jelölés a szabályozási terv jelmagyarázatába bekerülne, új jelkulcsi elem kerülne ábrázolásra az SZ-2 jelű szabályozási tervlapon, valamint a HÉSZ normaszövegébe a telken való átjárás biztosítása előírásra kerülne. A módosítás helyszínének övezeti besorolása változatlanul Lk-0253 jelölésű kisvárosias lakóterületben maradna.

Az 5. számú módosítási tétel vonatkozásában a BE/12/304-2/2024. számú véleményben az Állami Főépítési Iroda jelezte, hogy a tervezett módosítás átdolgozását a tömbre vonatkozóan szükséges elvégezni. A 419. Kr. 11. § (5) bekezdése alapján egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását legalább telektömbre kell készíteni.

Orosháza Város Önkormányzata 2024. szeptember 9. napján, a JK/324-27/2024. számú levelében jelezte, hogy „Orosháza településrendezési eszközök 2024. évi részleges módosítása általános eljárás végső véleményezési szakasz” elnevezésű tervdokumentációban lévő 5. számú módosítási tételt nem kívánja jóváhagyni, azt egy későbbi eljárás keretében a tömb egészére vonatkozó vizsgálat elkészítése után külön eljárás keretében küldi meg egyeztetésre.

Záró szakmai vélemény:

A végső szakmai véleményezésre megküldött iratanyag tartalma:

- Balogh Tünde településtervező (TT 06-0006) által készített „Orosháza településrendezési eszközök 2024. évi részleges módosítása általános eljárás végső véleményezési szakasz” elnevezésű tervdokumentáció.
- Partnerségi egyeztetést lezáró 2024. július 9-én kelt jegyzőkönyv.
- Főépítési nyilatkozat a megalapozó vizsgálatok és az alátámasztó munkarészek szükségességéről
- Képviselő-testületi döntések,
- az SKVr. szerint megkeresett, a környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai,
- a véleményezési szakaszban megkeresett véleményezésre jogosult szervek nyilatkozatai,
- E-TÉR-ben feltöltött összefoglaló táblázat, a válaszokkal, kiértékeléssel.
- Jóváhagyandó munkarészek:
- a Településszerkezeti terv módosításának határozat-tervezete és melléklete,
- a HÉSZ rendelet módosító tervezete és mellékletei,
- Alátámasztó és megalapozó munkarész.

A rendelkezésemre álló információk alapján megállapítható, hogy a településrendezési eszközök módosításának partnerségi- és véleményezésre jogosult szervekkel történő egyeztetése a 419.Kr. 64. § -66. § szerint megtörtént.

A záró szakaszban megküldött dokumentáció tartalmazza a véleményezésre jogosult szervek véleményét és az azokra adott tervezői-önkormányzati válaszokat.

A tervdokumentáció a véleményezési szakaszban tett észrevételeknek megfelelően módosításra került, további kifogás vagy véleménykülönbség nem maradt fenn.

Azonban a megküldött és jóváhagyásra előkészített dokumentációt az alábbiak szerint szükséges javítani a képviselő-testület elé terjesztési dokumentációban elfogadásra, tekintettel arra, hogy 5. módosítás nem kerül elfogadásra:

1. A helyi építési szabályzatot módosító rendelet tervezet szövegéből az 5. számú módosítási tételre vonatkozó (tervezett 22. § (9a)) bekezdést törölni szükséges, valamint a 3. számú melléklet jelmagyarázatban a szabályozás másodlagos elemei közé a tervezett „korlátlan közhasználatú járműves és gyalogos átközeledés” jelölés elfogadása és bevezetése törlendő.
2. Az 1. és 2. számú melléklet (SZ-1 jelű külterületi és SZ-2 jelű belterületi) szabályozási tervlapokon lévő jelmagyarázatot egységesíteni szükséges.

A módosítás jóváhagyása az 5. számú módosítási tétel kivételével, – a fent írt rendelet tervezet szövegében és a jelmagyarázatban való módosítást követően – jogszerűen megtehető, kifogást nem emelek.

A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes a 419.Kr. 67. § (10) bekezdése alapján.

Az eljárás lezárásával kapcsolatosan az alábbiakra kívánom a figyelmet felhívni:

- Az 419.Kr. 67. § (9) bekezdése alapján az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.
- Az 419.Kr. 72. § (1) bekezdése alapján a polgármester a rendezési tervet **legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.**

Az Étv. 8. § (1) bekezdése alapján a településtervet a területfejlesztési dokumentumokkal és a területrendezési tervekkel összhangban, az országos településrendezési és építési szakmai előírások figyelembevételével, továbbá azok elkészítéséről szóló, e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint kell elkészíteni, **országos digitális nyilvántartásra alkalmas módon.**

Az Étv. 8. § (2d) bekezdése alapján a településrendezési terv elfogadásakor a (2) bekezdés szerinti kormányrendelet alapján záró szakmai vélemény kibocsátására jogosultnak a jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító záró szakmai véleményét figyelembe kell venni.

Az Étv. 8. § (4) bekezdés d) pontja alapján a **polgármester gondoskodik a településterv kormányrendeletben meghatározott, a településügyi műszaki követelményeknek megfelelő szerkeszthető állományainak az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerbe (a továbbiakban: E-TÉR) történő feltöltéséről, így teljesítve a Dokumentációs Központba való beküldési kötelezettséget is.**

Az Étv. 13. § (6) bekezdése alapján a polgármester a helyi építési szabályzatot, **illetve módosítása esetén a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt helyi építési szabályzatot**

- a jogalkotásról szóló törvény szerinti **elektronikus jogszabálygyűjteményben (www.njt.hu) való közzététellel egyidejűleg**
- **feltölti az E-TÉR felületére a 8. § (4) bekezdés d) pontjában meghatározott módon.**

Egyéb tájékoztatás:

Kérjük, hogy a megváltozott jogszabályi környezetre figyelemmel a településrendezési eszközök jóváhagyása, alkalmazása és későbbiekben történő módosítása során az alábbiakra legyenek figyelemmel:

Az Étv. 27.§ (2) bekezdése és 60.§ (15) –(17) bekezdései alapján:

A kiszolgáló út megvalósítását biztosító - szabályozási vonalként megjelenő - **szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes**, melyet a települési önkormányzatnak legalább **hétévente felül kell vizsgálnia** és annak újabb legfeljebb hét évvel történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzatból, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról. Így szükséges eljárni abban az esetben is, ha az útszélesítéshez szükséges területsáv külön helyrajzi számú ingatlanként már megjelent, azonban a kártalanításra még nem került sor és a közérdekűség már nem áll fenn.

Az Étv. 60. § (16) bekezdése alapján **érvényes** a 27. § (2) bekezdése szerinti **szabályozási vonal**, ha annak felülvizsgálatát nem végezték el a (15) bekezdésnek megfelelően, de a települési önkormányzat a (17) bekezdésben foglaltak szerint közzétett önkormányzati **határozattal igazolja** azt, hogy a közérdekű elrendelési indok továbbra is fennáll és a helyi építési szabályzat ezzel összefüggő módosítását nem tartja szükségesnek.

Az Étv. 60. § (17) bekezdése alapján a (16) bekezdés szerinti **önkormányzati határozatot** a helyi építési szabályzat mellett a képviselő-testület hivatalos lapjában vagy **a helyben szokásos – a szervezeti és működési szabályzatban a rendeletek kihirdetésére meghatározott – módon, továbbá az önkormányzat honlapján közzé kell tenni**. A jegyző gondoskodik az önkormányzati határozat kormányhivatal részére történő megküldéséről.

Felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló **2010. évi CXXX. törvény 2. § (4) bekezdés b)** pontja értelmében az önkormányzat képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az, más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Véleményemet az **Étv. 8. § (2) bekezdés** valamint a **Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésének** és **7. § h)** pontjában kapott felhatalmazás alapján adtam ki.

Kérem, hogy jóváhagyás után **a jóváhagyott településrendezési eszköz egy példányát** irattári elhelyezésre irodánk részére **eljuttatni szíveskedjen 1 pld. digitális adathordozón**, mely tartalmazza az eljárás során keletkezett iratokat. Az alátámasztó munkarészeket, valamint a jóváhagyott településszerkezeti tervet és jegyző és a polgármester által hitelesített helyi építési szabályzatot a módosításokkal egységes szerkezetben, valamint ezeket jóváhagyó képviselő-testületi döntéseket is. A tervlapokra szükséges rávezetni a képviselő-testület döntésének számát.

Kérem a fentiek tudomásulvételét.

Békéscsaba, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Dr. Takács Árpád
főispán
nevében és megbízásából:

Gömöri Beatrix
állami főépítész

Erről értesül:

Elektronikus úton E-TÉR rendszeren:

1. Orosháza Város Polgármestere 5900 Orosháza, Szabadság tér 4-6.
2. Irattár

Indokolás

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének/..... (.....) önkormányzati rendelethez

Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Orosháza Város Önkormányzata a 222/2023. (XI. 30.) K.t. és a 243/2023. (XII.20.) K.t. számú Képviselő-testületi határozatokkal elindította a Településrendezési eszközök részleges módosításának tervezését a lakosság és vállalkozások kérelmeinek kezelése és a közösségi fejlesztési szándékok tervbe való beillesztése érdekében. A módosítás a 69/2017. (III.31.) K. t. határozattal elfogadott szerkezeti tervet és a Helyi Építési Szabályzatról szóló 9/2017. (III.31.) önkormányzati rendeletet érinti a város öt különböző helyszínén.

A helyi építési előírásokban és a szabályozási tervekben elvégzett módosítások révén Orosházán újabb napelempark létesülhet, elősegítve a fenntartható energiagazdálkodást. Lakosok kérését teljesítve javulhatnak a lakhatás feltételei Gyopáros városrészben. A gazdaságfejlesztést segítő ügyekben meglévő vállalkozások működési feltételei bővíthetnek, korszerűsödhetnek

Az M47 gyorsforgalmi út és a várostestet D-ről kerülő tervezett távlati főút nyomvonala biztosított marad, de a bizonytalan időtávlatra való tekintettel a rövidebb élettartamú mezőgazdasági növényházak elhelyezhetőségét lehetővé teszi a módosítás.

A módosítási ügyek a következők:

1. Huanita Solis Kft. napelempark-fejlesztési területének kijelölése.
2. Körössyné Behán Rozália és társai kérésére falusias lakóövezetbe való átsorolás.
3. Re-Glass Kft. tevékenységét korlátozó szabályozási előírások felülvizsgálata.
4. OMV-Karsai Zrt. gazdaság-fejlesztési ügyében a telken belüli védősáv csökkentése.
5. Gy-Ökosystem Bt. kérelmére a Varjasi Farm Kft. baromfitelepére vonatkozó levegőtisztaságvédelmi övezet feltüntetése a tervlapokon.

Az 1. ügyben a belterületi fekvésű telek a Szarvasi út (4404 jelű összekötő út) városból kivezető szakaszának K-i oldalán található. Területe 9,30 m², az ingatlannyilvántartásban kivett megnevezéssel szerepel. Jelenleg túlnyomórészt szántóművelésre használják, határa mentén fásbokros növényzet alakult ki. Az ingatlanon a Huanita Solis Kft. 2023. májusi kérelme szerint egy 3,978 MVA teljesítményű kiserőművet terveznek. Időközben az Euronergy Telesto Kft. vette át a projektet és készítetett rá terveket. Az üveggyárak telephelyei D-i irányban a helyszíntől 50-100 m-re található, a telek közvetlen D-i szomszédságában egy régi hulladéktelep húzódik. A területtől K-re már létesültek egyéb napelemparkok. A 2. ügyben a Szentesi út Gyopárosi szakasza mentén tulajdonközösségben használják a 8179 helyrajzi számú telket egy két nemzedékkal ezelőtti megállapodás szerint. A telek nagyobbik (Ny-i) része legalább 15 éve kemping céljára van kijelölve, a maradék rész (ÉK) lakóterületbe sorolt. A kemping nem valósult meg, a tulajdonosok egyike sem emlékszik már, hogy milyen okból került ebbe az építési övezetbe a terület. A környéken és az adott helyszínen is kialakult területfelhasználási jellegnek megfelelően a telkek különleges

kemping építési övezet helyett falusias lakóövezetbe kerülnek. A 3. ügyben a Re-Glass Kft. telephelye, mint módosítási helyszín üzemi területként szerepel az ingatlannyilvántartásban. A telephellyel a Településrendezési eszközök módosításai már többször is foglalkoztak. A kialakult tevékenység és a telekhasználat megfelel a jelenlegi övezeti előírásoknak, a telephelyen belüli csarnokbővítés is megoldható a jelenlegi építési övezeti paraméterek keretei között, azonban a fatüzelésű kazán gáz üzemű kazánra való lecserélése a HÉSZ környezetvédelmi előírásaiba ütközik, melyet a kérelmezett módosítás felold. A 4. ügyben az OVM-Karsai Zrt. a Gyártelep utca 5. szám alatti (a Déli Ipari Parkban található) telephely nyugati részén kijelölt ültetési kötelezettségi területsáv csökken annak érdekében, hogy a meglévő technológiai sorhoz kapcsolódóan raktárral bővíthesse üzemcsarnokát. A telken kijelölt beültetési kötelezettségű terület 20 m szélességű telekrésszel csökken azért, hogy a technológiai sorba illeszkedő raktárbővítés megvalósulhasson. A megszűnő fásítás rövidebb oldala mentén 2 m széles járda építését is lehetővé teszi. A tervezett épület nyugati határolófalának vonala egy új jelölést fog kapni a szabályozási tervben a következő magyarázattal: „zajvédelmi okból zárt épület-határoló fal”. Az 5. ügyben a Varjasi Farm Kft. baromfitelepére kiadott környezethasználati engedély szerint fel kell tüntetni és szabályozni szükséges a levegőtisztaság-védelmi övezetet, amely az ólak sarkaitól számított 182 méterre terjed ki. A határozat szerint a bűzforrás védelmi övezetben „nem lehet lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelés, egészségügyi, szociális és igazgatási épület, kivéve a telepítésre kerülő, illetve a más működő légszennyező források működésével összefüggő építmény”, az előírás a HÉSZ normaszövegbe bekerül.

Részletes indokolás

A rendeletervezet 1. §-hoz:

A HÉSZ 4. §-ában szereplő Környezetvédelmi előírásokat bővíti.

A rendeletervezet 2. §-hoz:

A HÉSZ 18. §-ában szereplő, a Gip ipari övezetben folytatható hulladékgazdálkodási célú tevékenység eddig indokolatlanul szigorú feltételeit észszerűsíti az országos környezetvédelmi jogkörnyezethez illeszkedve.

A rendeletervezet 3. §-hoz

Enyhíti a távlatban megvalósuló gyorsforgalmi és főúti elkerülő útszakaszok nyomvonalbiztosítására vonatkozó előírásokat. Orosháza mezőgazdasága számára fontos az intenzív gazdálkodási módok térnyerése, ezért további növényházak telepítésére módot kell adni. A távlati nyomvonalától 15 méternél távolabb a növénytermesztési célú fóliasátrak és üvegházak elhelyezése nem veszélyezteti az utak megvalósítását.

A rendeletervezet 4. §-hoz

A HÉSZ 28. alcím címében a *különleges beépítésre nem szánt* övezetek jelei közé felveszi a napelempark övezet Kb-En jelét.

A rendeletervezet 5. §-hoz

A HÉSZ 28. § új (6) bekezdésében a Kb-En jelű, a *kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges* övezet szabályait rögzíti.

A rendeletervezet 6. §-hoz

A HÉSZ 1. mellékletének, a HÉSZ 2. mellékletének és a HÉSZ 3. mellékletének módosítását tartalmazza.

A rendeletervezet 7. §-hoz

A rendeletmódosítás hatályba lépését szabályozza.

A rendeletervezet 8. §-hoz

Az új rendelkezéseket a hatályba lépéskor első fokon el nem bírált ügyekben is alkalmazni lehet, amennyiben azok az építető számára kedvezőbbek.

Előzetes hatásvizsgálat:

- 1. Társadalmi, gazdasági és költségvetési hatása:** A tervezés társadalmi egyeztetésének kereteit biztosító Partnerség rendjét helyi önkormányzati rendelet nem szabályozza. A módosítás tervének véleményezésére az E-TÉR online felületén nyílt lehetőség. Az E-TÉR-ben nem érkezett vélemény. A lakossági fórumon nem hangzott el kifogásoló észrevétel. A felhívásra nem küldtek be írásos véleményt. A rendelkezések gazdasági hatásai előnyösek, mivel elhárítják az akadályt a magánszemélyek fejlesztési igényeinek, és a gazdálkodó szervezetek gazdaságfejlesztési programjai elől. A rendelet módosításával lehetővé válik a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás megvalósítása.
- 2. Környezeti és egészségi következményei:** A Településrendezési Terv részleges módosítása figyelembe veszi az időközben bekövetkezett jogszabályi módosításokat, az országos és megyei tervben történő változásokat és a település fejlesztési koncepciójának változásait. A szerkezeti tervet érintő módosítások csak lokálisan kisebb területi egységeket érintenek. Jelleműknél fogva nem változtatják meg a település tájszerkezetét, zöldfelületeinek rendszerét. Új beépítésre szánt terület nem keletkezik. Levegővédelmi, vízvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontból összességében a tervezett változtatások az eredeti tervhez képest a település egészére nézve értékelhető változást nem eredményeznek. Amennyiben a módosítási területeken tervezett létesítmény(ek) és/vagy tevékenységek a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet hatálya alá tartoznak akkor az építés hatósági, illetve egyéb hatósági eljárás, csak a környezetvédelmi hatósági eljárás lefolytatása után indítható el. A környezetvédelmi szabályozás tekintetében a mindenkor aktuális országos jogszabályi előírásokat és a hatályos Településrendezési eszközök előírásait kell alkalmazni.
- 3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:** A feltételeket a módosítás nem változtatja meg, nem ró plusz terheket az önkormányzatra.
- 4. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:** A módosítás elmaradása megnehezítené a beruházások megvalósítását, illetve a népességmegtartó képességére is kedvezőtlenül hatna.
- 5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** A feltételeket a módosítás nem változtatja meg, nem ró plusz terheket az önkormányzatra.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. §-a alapján a jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, mely indokolás nyilvánosságát jogszabályban meghatározottak szerint kell biztosítani.

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 20. §-a értelmében - az IM rendelet 21. §-a szerinti kivételek alkalmazásán kívül - az adott jogszabály tervezetéhez tartozó indokolást közzé kell tenni a Nemzeti Jogszabálytárban.

A központi költségvetésről szóló törvény, annak módosítása és a központi költségvetés végrehajtásáról szóló törvény tervezetéhez tartozó indokolást nem kell közzétenni.

Az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó indokolást - a jogszabály előkészítőjének az indokolásban kifejtett, erre vonatkozó álláspontja alapján - nem kell közzétenni, ha a jogszabály

- a) jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása nem kimutatható, illetve
- b) technikai vagy végrehajtási jellegű.

Tekintettel a módosításokkal érintett területeken megvalósuló beruházások közösségi hatására a rendeletmódosításnak jelentős gazdasági hatási vannak, melyre tekintettel jelen önkormányzati módosító rendelet vonatkozásában szükségesnek tartom a kihirdetésre kerülő önkormányzati rendelethez csatolt indokolásnak a Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételét.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés, valamint annak mellékletét képező, Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezet megtárgyalására, és elfogadására.

Orosháza, 2024. szeptember 23.

Dr. Burai Mihály
jegyző

Orosháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/C. § (1) bekezdésében és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Békés Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Építésügyi Osztály, Békés Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatósága, Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Csongrád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófa-védelmi Hatósági Osztály, Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat Országos Tisztifőorvosi Hivatal Közegészségügyi Főosztály Gyógyhelyi és Gyógyfürdőügyi Osztály, Békés Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály, Békés Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi Vasúti és Hajózási Hivatal, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal, Felügyeleti Főosztály Repülőtéri és Repülésvédelmi Osztály, Békés Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály, Békés Megyei Kormányhivatal Békéscsabai Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ, Békés Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály, Erdőfelügyeleti és Hatósági Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, Békés Megyei Rendőr-főkapitányság, Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Békés Megyei Közgyűlés Hivatala, valamint a területileg szomszédos önkormányzatok és a partnerségben résztvevők véleményének kikérésével, az állami főépítész jogkörében eljáró Békés Megyei Kormányhivatalnak az országos településrendezési követelményeknél megengedőbb előírásokra vonatkozó BE/12/20-7/2017. ügyiratszámú engedélye alapján, a következőket rendeli el:

1. §

Az Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 9/2017 (III.31.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE 4. §-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) A 0460/6 helyrajzi számú telken működő állattartó telep óljai körül a szabályozási terven kijelölt 182 m-es levegőtisztaság-védelmi védőövezetben meglévő lakóépület nem bővíthető, lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelés, egészségügyi, szociális és igazgatási épület nem létesíthető, kivéve a telepítésre kerülő, illetve a más működő légszennyező források

működésével összefüggő építmény.”

2. §

Az Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 9/2017 (III.31.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE 18. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„18. §

Az övezet gazdasági célú felhasználására az országos előírások érvényesítendők, hulladékgazdálkodási tevékenység csak azzal a feltétellel megengedett, ha környezeti hatásvizsgálatra nem kötelezett.”

3. §

Az Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 9/2017 (III.31.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE 22. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) A szabályozási terven bejegyzett „M47 gyorsforgalmi út” és „Tervezett másodrendű főút” távlatban tervezett útnyomvonalait kísérő 200-200 és 100-100 méter széles sávban csak az utak megvalósítását szolgáló építmények helyezhetők el. Növénytermesztést szolgáló üvegházak és fóliasátrak a nyomvonalaktól legalább 15 m-re létesíthetők.”

4. §

Az Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 9/2017 (III.31.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE 28. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

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

5. §

Az Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 9/2017 (III.31.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE 28. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(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 %.”

6. §

(1) Az Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 9/2017 (III.31.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) Az Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 9/2017 (III.31.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) Az Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 9/2017 (III.31.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE 3. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

7. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

8. §

Ezen rendelet előírásait a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni. A rendelet a hatályba lépésének napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazandó abban az esetben, ha az építendő számára kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

Orosháza, 2024. szeptember 24.

(Dávid Zoltán)
polgármester

(Dr. Burai Mihály)
jegyző

Kihirdetve: 2024. napján.

(Dr. Burai Mihály)
jegyző

3. melléklet Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III.31.) önkormányzati rendelethez

Szabályozási tervek jelmagyarázata

1. Övezeti kódjelek

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK JELKÓDJA, BETŰJELEK

Lk-1234 a betűjel azt jelzi, hogy az építési övezet melyik övezetbe vagy alövezetbe tartozik:

Ln	nagyvárosias lakóövezet
Lng	nagyvárosias lakóterületen belüli garázsépítési alövezet
Lk	kisvárosias lakóövezet
Lkg	kisvárosias lakóövezeten belüli garázsépítési alövezet
Lke	kertvárosias lakóövezet
Lf	falusias lakóövezet
Lfk	falusias lakóövezet külterületi fekvésű alövezet
Vt	településközpont (vegyes) övezet
Vi	intézményi (vegyes) övezet
Gks	kereskedelmi szolgáltató övezet
Gip	ipari övezet
Ga	általános gazdasági övezet
Üü	üdülőházas övezet
Üüi	üdülőházas övezeten belüli intenzívbeépítésű alövezet
Üüs	üdülőházas övezeten belüli speciális alövezet
Üh	hétvégiházias övezet
Sp	különleges nagy kiterjedésű sportolási célú övezet
KE	különleges kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló övezet
Hull	különleges hulladékkezelő, -terakó övezet
Mű	különleges mezőgazdasági üzemi övezet
Kkó	különleges közüzemi övezet
Kgl	különleges gazdasági lakó övezet
Kip	különleges tudományos ipari park övezet
Kc	különleges kemping övezet
Kst	különleges strand övezet
Nk	különleges növénykert övezet
Kör	különleges örökségvédelmi övezet

BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÓu	közúti közlekedési övezet
	KÓu1 - gyorsforgalmi út alövezet
	KÓu2 - országos másodrendű főút alövezet
	KÓu3 - országos mellékút, városi forgalmi út alövezet
	KÓu4 - városi gyűjtőút alövezet
	KÓu5 - hálózati jelentőségű kiszolgáló út alövezet
	KÓu6 - parkoló utca, közcélú parkoló alövezet
KÓk	közpályás közlekedési övezet
	közkert övezet
	közpark övezet
Ev	védelmi erdőövezet
Eg	gazdasági erdőövezet
Ek	közjóléti erdőövezet
Tk	természetközeli övezet
V	vízgazdálkodási övezet
Mk	kertés mezőgazdasági övezet
Má	általános mezőgazdasági övezet
Mát	természetes gyeperő használatú általános mezőgazdasági övezet
T*	különleges beépítésre nem szánt terület övezet
B	különleges beépítésre nem szánt nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló övezet
Ktb	különleges beépítésre nem szánt burkolat közterület övezet
Kif	különleges beépítésre nem szánt fásított közterület, sétány övezet
Kb-En	különleges kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló övezet

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK JELKÓDJA, SZÁMJELE

L-1-34 az első szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazandó

- 1 telepszerű
- 2 szabadonálló
- 3 oldalhatáron álló
- 4 illesztett
- 5 zártorú (fellig zártorú)

0 kialakult

Lk-2-4 a második szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a kialakítható építési telek legkisebb területe

- 1 200 m²
- 2 300 m²
- 3 400 m²
- 4 500 m²
- 5 700 m²
- 6 900 m²
- 7 1100 m²
- 8 2000 m²
- 9 4000 m²

0 kialakult, adottságtól függő

Lk-1-4 a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség, az előírt érték zártorú beépítés esetén, a saroktelken az előírt érték 10%-al, de legfeljebb az ÖTÉK szerinti maximum értékig megemelhető

- 1 10%
- 2 20%
- 3 30%
- 4 40%
- 5 50%
- 6 60%
- 7* 70%
- 7 80%
- 8 3%
- 9 5%

0 kialakult, az országos előírásokban megengedett mértékig növelhető

Lk-12-3 negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb/legnagyobb épületmagasság







































- 1 max. 3,0 m
- 2 max. 4,0 m
- 3 max. 5,0* m
- 4 max. 6,0* m
- 5 max. 7,2* m
- 6 5,0** - 8,5* m
- 7 6,0** - 11,0* m
- 8 8,5** - 13,5 m
- 9 10,0** - 16,0 m

0 kialakult adottsághoz illeszkedve

* A kisvárosias, a kertvárosias és a falusias lakóövezet, továbbá az üdülő- vagy településközpont övezet telken megvalósuló második és további épület esetében a legnagyobb megengedett épületmagasság értéke 4,5 m, kivéve a telekhez csatlakozó közút vagy - ennek hiányában - a feltáró magánút felületi építési határvonalra telepített épületet, amelyre az övezetben előírt érték vonatkozik.

** telepszerű és kialakult beépítési módú övezetben, továbbá a lakó-, üdülő- vagy településközpont övezet telken megvalósuló második és további épület esetében a megengedett legkisebb épületmagasság nem kötelező

2. SZ-1 Szabályozási terv

A	A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI
	1 Szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)
	2 Szabályozási szélesség
	3 Építési övezet, övezet határa
	4 Építési övezet, övezet jele (a helyi építési szabályzatban meghatározott építési övezet, övezet azonosítása)
B	A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI
1	Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek
	1.6 Építési telken belüli védőterület
2	Egyéb szabályozási elemek
	2.5 Kerékpárút
	2.7 Kötőpályás tömegközlekedés
C	VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG
3	Örökségvédelem
3.1	Országos (nemzetközi) művi értékvédelem
	3.1.5 Műemlék
	3.1.7 Műemléki környezet határa
	3.1.16 Régészeti lelőhely határa
4	Táj- és természetvédelem
4.1	Nemzetközi táj- és természetvédelem
4.1.1	Natura 2000 terület
	Különleges természetmegőrzési
	Különleges madárvédelmi
4.2	Országos és térségi táj- és természetvédelem
	4.2.3 Országos jelentőségű természetvédelmi terület ("ex lege" védett szikes tó)
	4.2.4 Országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték ("ex lege" védett kunhalom)
	4.2.6 Országos ökológiai hálózat - magterület határa
	4.2.7 Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa
	4.2.8 Országos ökológiai hálózat - pufferterület határa
	4.2.9 Tájépvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
4.3	Helyi táj- és természetvédelem
	4.3.1 Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	4.3.3 Helyi jelentőségű védett természeti érték
5	Egyéb korlátozó tényezők
	5.9 Belvízjárta terület
	5.12 Bányatelek határa
	5.17 Védőterület, védőtávolság, védősáv határa
	5.18 Közúti érdeklőségi terület sáv határa
	5.19 Vasúti védősáv
6	Közművek korlátozásai
	6.2 Szennyvíztisztítómű
	6.5 Villamos energia átviteli hálózat (400kV, 2x35,0m védősáv)
	6.7 Villamos energia főelosztó hálózat (120kV, 2x19,0m védősáv)
	6.10 Nagynyomású földgázszállító-vezeték
	6.17 Transzformátor-állomás neve, száma
	6.18 Villamosenergia közepesfeszültségű hálózat
	6.19 Villamosenergia kisfeszültségű hálózat
	6.20 MOL termékvezeték és villamosenergia vezeték biztonsági sávval
	6.21 MOL mélyírású kutak és védővezetők
	6.22 Külterületi ivóvíz vezeték
7	Egyes sajátos jogintézmények
	7.1 SZ-2 szabályozási terv érvényes határa
	7.8 Beültetési kötelezettséggel érintett terület
	7.9 Tervezett belterületi határ

3. SZ-2 Szabályozási terv

A A SZABÁLYOZÁSI ALAPELEMEI	
	Szabályozási vonal (tervezett közterület telekhatár)
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele (a helyi építési szabályzatban meghatározott építési övezet, övezet azonosítója)
B A SZABÁLYOZÁSI MÁSODLAGOS ELEMEI	
1 Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek	
	1.1 Javasolt telekhatár
	1.3 Javasolt megszüntető jel
	1.4 Építési hely
	1.5 A telek be nem építhető része
	1.6 Építési telek belüli védőterület
	1.9 Közforgalom elől el nem zárt magánút irányadó határa
	1.10 Építési határvonal
	1.11 Zajvédelmi okból zárt épület-határoló fal
2 Egyéb szabályozási elemek	
	2.4 Gyalogút
	2.5 Kerékpárút tervezett tengelyvonal
	2.7 Közútpályás közlekedési övezet
	2.9 Kiépítendő forgalmi csomópont (szintbeni, különszintű)
	2.10 Közúti vasúti aluljáró
C VÉDELMI KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG	
3 Örökségvédelem	
3.1 Országos (nemzetközi) művi értékvédelem	
	3.1.5 Műemlék
	3.1.7 Műemléki környezet határa
	3.1.13 Történelmi városrész határa (rehabilitációs terület)
	3.1.16 Régészeti lelőhely határa
3.2 Helyi művi értékvédelem	
	3.2.1 Helyi jelentőségű védett érték
	3.2.2 Helyi jelentőségű védett érték, műemléki védelemre javasolt
	3.2.3 Javasolt műemléki környezet határa
4 Táj- és természetvédelem	
4.1 Nemzetközi táj- és természetvédelem	
	4.1.1 Natura 2000 különleges természetmegőrzési terület határa
	4.1.2 Natura 2000 különleges madárvédelmi terület határa
4.2 Országos és térségi táj- és természetvédelem	
	4.2.3 Országos jelentőségű természetvédelmi terület ("ex lege" védett szikes tó)
	4.2.4 Országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték ("ex lege" védett kunhalom)
	4.2.7 Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa
	4.2.8 Országos ökológiai hálózat - puffertérület határa
	4.2.9 Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa
4.3 Helyi táj- és természetvédelem	
	4.3.1 Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	4.3.3 Helyi jelentőségű védett természeti érték
	4.3.5 Védelemre javasolt természeti érték
5 Egyéb korlátozó tényezők	
	5.9 Belvízjárta terület
	5.12 Bányatelek határa
	5.17 Védőterület, védőtávolság, védősáv határa
	5.18 Közúti érdekelttségű terület határa
	5.19 Vasúti védősáv
6 Közművek korlátozásai	
	6.1 Szennyvíztisztító
	6.7 Villamosenergia-felosztó hálózat (120kV)
	6.10 Nagynyomású földgázszállító vezeték (>25 bar)
	6.17 Transzformátor-állomás, neve, száma
	6.18 Villamosenergia-középfeszültségű hálózat
	6.19 Villamosenergia-kisfeszültségű hálózat
	6.22 Külterületi ivóvíz-vezeték
7 Egyes sajátos jogintézmények	
	7.1 Érvényes szabályozás határa
	7.5 Elővásárlási joggal érintett terület határa
	7.6 Beépítési kötelezettséggel érintett terület határa
	7.8 Beültetési kötelezettséggel érintett terület
	7.9 Tervezett belterületi határ
	7.10 Gyógyhely tervezett határa
	7.11 Gyógyhely tervezett védőtávolsága

