

**Előterjesztés**  
**Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete ülésére**

**Tárgy:** Orosháza Város Településszerkezeti Terve, Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve módosítására vonatkozó változtatási szándék elfogadásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A szerkezeti tervet a 69/2017. (III.31.) K. t. határozattal fogadta el a Képviselő-testület. A Helyi Építési Szabályzatot a 9/2017. (III.31.) önkormányzati rendelet állapította meg. A terv 2020-ban részlegesen megújult. Kerékpárút helybiztosítása, valamint napelemes kiserőmű létesítése miatt folyamatban van egy módosítási eljárás a Képviselő-testület 10/2020. (I.30.) K.t. határozata, illetve Orosháza Város Polgármesterének 29/2020. (III.31.) határozata alapján. A módosítás elfogadása jelen ülés napirendjén szerepel.

A településrendezési eszközök az állandóan változó társadalmi és gazdasági igényeknek megfelelően kerülhetnek, kerülnek módosításra. Jelen előterjesztés több időszerré vált módosítás elfogadására tesz javaslatot, még a településrendezési tervezési megbízás előtt. Az aktuális településfejlesztési döntési javaslatokat az alábbiakban ismertetem:

**1. RE-Glass Kft.**

A 0460/10 hrsz alatt a Re-Glass Kft. hulladék-begyűjtés, -szállítás, -kezelés és -hasznosítás tevékenységet folytat. Orosháza Helyi Építési Szabályzatában a telek beépítésre szánt különleges hulladékkezelő -lerakó övezetben szerepel, ami megfelel a tevékenységnek, de az országos jogszabály szerinti minimálisan előírt zöldfelületi fedettséget (40 %) a cég nem tudja teljesíteni. A Gép ipari kategóriába javasolt áttenni a telket, amelyben csak 25 % az előírt zöldfelületi fedettség.

**2. Krisztusban Hívő Nazarénus Gyülekezetek Orosházi Gyülekezete – ifj. Jámbor Rudolf**

Orosháza 6069/1 és 6070 helyrajzi számú területre kérelmet nyújtott be a Nazarénus Gyülekezet az önkormányzathoz ingatlanvásárlás, telekalakítás és imaház elhelyezése ügyében. A szabályozás módosítása érinti a Vt-övezetbe tartozó 6060/1, 6068/1, 6072 és 6073 telkeket is. A kérelem teljesítése érdekében valószínűleg a tervezett utcahálózat és telekosztás átalakítása válik szükségessé és a kijelölt zöldterületek is csökkenhetnek.

**3. Linamar Hungary Autóipari és Gépgyártó Zártkörűen Működő Részvénytársaság – Havasi Csaba igazgatósági tag**

Volt üveggyári lakóterület (Kgl jelű különleges építési övezet) hangterhelési előírás módosítása.

**4. Orosháza-Gyopárosfürdőn, a Kárász utca és a Napsugár utca déli részén lévő üdülőterület-rész lakóterületi átsorolása lakossági kérelmek alapján.**

5. Orosháza külterületén, a Jegenye, Málna, Kamilla, Paprika utcák valamint a Bónumi tanyák 9. sz. közterületének szabályozási szélesség módosítása **lakossági kérelem** alapján.

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

### **A Szabályozási Terv módosításának folyamata:**

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

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

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

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

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

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

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

Tehát a Szabályozási Terv módosításának előfeltétele, hogy a Tisztelt Képviselő-testület határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánítsa a módosítással érintett területeket. A Korm. rendelet 42. § (1) bekezdése értelmében a tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményeztetni a partnerekkel a 29/A. § szerint. A polgármester felhatalmazása esetén, a beérkezett partnerségi vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról saját hatáskörében dönthet, így az eljárás gyorsabb lefolytatása érdekében közbenső képviselő-testületi ülés összehívása nem

szükséges. A partnerségi egyeztetés ezt követően a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

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

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

### **Környezeti vizsgálat kérdése:**

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

### **Tervezési feladatok elvégzése:**

Orosháza Város jelenlegi Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének elfogadására és hatályba lépésére a 2017. évben került sor, melynek tervezési feladatait a szegedi székhelyű ÚJ-LÉPTÉK Tervező Iroda Betéti Társaság (székhely: 6726 Szeged, Pécskai utca 15., adószám: 21625828-2-06, képviseli: Balogh Tünde üzletvezetésre jogosult tag) végezte, így a rendelkezésükre álló tervanyagok és orosházi helyismeretük okán javaslom, a fent részletezett Szabályozási Tervmódosítást érintő tervezési munkálatok ellátásával ugyanezen céget megbízni.

#### **Tervezési díjak:**

1. ügy: 280.000,- Ft + ÁFA
2. ügy: 300.000,- Ft + ÁFA
3. ügy: 220.000,- Ft + ÁFA
4. ügy: külön díjazást nem igényel
5. ügy: külön díjazást nem igényel

Összesen: **800.000.- Ft + ÁFA**, megfizetése a végső véleményezési terv kibocsátásakor esedékes, melynek költségeit a kérelmezők arányosan vállalták viselni.

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

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

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

## I.

### Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy

1. Orosháza Város Szabályozási Tervének módosítása során kívül elindítandó az Orosháza 0460/10 helyrajzi számú telekre vonatkozóan;
2. Az 1. pontban foglalt területet a Re-Glass Kft. (székhely: 5900 Orosháza, külterület 0460/10. hrsz. adószám: 14025824204, cégjegyzék szám: 04 09 007597) kérelmére kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja;
3. A Szabályozási Tervmódosítás környezeti hatásának megítéléséhez az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását előzetesen nem tartja szükségesnek, de ha a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek részéről javaslat érkezik a vizsgálat lefolytatására, akkor ismét előterjesztendő a szükségesség kérdése;
4. A Szabályozási Terv során kívüli módosítási eljárása során átruházza a döntési jogot a polgármesterre a beérkező partnerségi vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról;
5. A Szabályozási Terv módosítását érintő tervezési munkálatok elvégzésével a Új-Lépték Tervező Iroda Bt.-t (székhely: 6726 Szeged, Pécskai utca 15., adószám: 21625828-2-06, képviseli: Balogh Tünde üzletvezetésre jogosult tag) bízta meg a Re-Glass Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság bruttó 280.000.-Ft, azaz bruttó kettőszáznyolcvanezer forint költségviselése mellett.

#### **Végrehajtásért felelős:**

Dávid Zoltán polgármester a Szabályozási Tervmódosítás megvalósításáért, szükséges dokumentumok aláírásáért, a beérkező partnerségi vélemények értékeléséért;

Dr. Horváthné dr. Barta Edit jegyző a szükséges szerződések és a rendelettervezet előkészítéséért;

Novák Péter városi főépítész a megvalósítással kapcsolatos szakmai munka koordinálásáért.

**Határidő:** értelem szerint

## II.

### Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy

1. Orosháza Város Szabályozási Tervének módosítása során kívül elindítandó az Orosháza 6060/1, 6068/1, 6069/1, 6070, 6071, 6072, 6073, 6138/3 és 6146 helyrajzi számú telekcsoportra vonatkozóan;
2. Az 1. pontban foglalt területeket a Krisztusban Hívó Nazarénus Gyülekezetek Orosházi Gyülekezete (székhely: 5900 Orosháza, Deák utca 9.; adószám: 19059291104) képviselője kérelmére kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja;
3. A Szabályozási Tervmódosítás környezeti hatásának megítéléséhez az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását előzetesen nem tartja szükségesnek, de ha a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek részéről javaslat érkezik a vizsgálat lefolytatására, akkor ismét előterjesztendő a szükségesség kérdése;
4. A Szabályozási Terv során kívüli módosítási eljárása során átruhazza a döntési jogot a polgármesterre a beérkező partnerségi vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról;
5. A Szabályozási Terv módosítását érintő tervezési munkálatok elvégzésével a Új-Lépték Tervező Iroda Bt.-t (székhely: 6726 Szeged, Pécskai utca 15., adószám: 21625828-2-06, képviseli: Balogh Tünde üzletvezetésre jogosult tag) bízta meg a Krisztusban Hívó Nazarénus Gyülekezet bruttó 300.000.-Ft, azaz bruttó háromszázezer forint költségviselése mellett.

#### ***Végrehajtásért felelős:***

Dávid Zoltán polgármester a Szabályozási Tervmódosítás megvalósításáért, szükséges dokumentumok aláírásáért, a beérkező partnerségi vélemények értékeléséért;

Dr. Horváthné dr. Barta Edit jegyző a szükséges szerződések és a rendelettervezet előkészítéséért;

Novák Péter városi főépítész a megvalósítással kapcsolatos szakmai munka koordinálásáért.

***Határidő:*** értelem szerint

### III.

#### Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy

1. Orosháza Város Szabályozási Tervének módosítása során kívül elindítandó az Orosháza 5033, 5034, 5035, 5036, 5037, 5038, 5039, 5059, 5060, 5061 és 5062 helyrajzi számú telekcsoportra vonatkozóan;
2. Az 1. pontban foglalt területeket a Linamar Hungary Autóipari és Gépgyártó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 5900 Orosháza, Csorvási út 27.; adószám: 10732346204; cégjegyzékszám: 04 10 001384) képviselőjének kérelmére kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja;
3. A Szabályozási Tervmódosítás környezeti hatásának megítéléséhez az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását előzetesen nem tartja szükségesnek, de ha a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek részéről javaslat érkezik a vizsgálat lefolytatására, akkor ismét előterjesztendő a szükségesség kérdése;
4. A Szabályozási Terv során kívüli módosítási eljárása során átruházza a döntési jogot a polgármesterre a beérkező partnerségi vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról;
5. A Szabályozási Terv módosítását érintő tervezési munkálatok elvégzésével a Új-Lépték Tervező Iroda Bt.-t (székhely: 6726 Szeged, Pécskai utca 15., adószám: 21625828-2-06, képviseli: Balogh Tünde üzletvezetésre jogosult tag) bízta meg a Linamar Hungary Autóipari és Gépgyártó Zártkörűen Működő Részvénytársaság bruttó 220.000.-Ft, azaz bruttó kettőszázhuszezer forint költségviselése mellett.

#### **Végrehajtásért felelős:**

Dávid Zoltán polgármester a Szabályozási Tervmódosítás megvalósításáért, szükséges dokumentumok aláírásáért, a beérkező partnerségi vélemények értékeléséért;

Dr. Horváthné dr. Barta Edit jegyző a szükséges szerződések és a rendelettervezet előkészítéséért;

Novák Péter városi főépítész a megvalósítással kapcsolatos szakmai munka koordinálásáért.

**Határidő:** értelem szerint

## IV.

### Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy

1. Orosháza Város Szabályozási Tervének módosítása során kívül elindítandó Orosháza-Gyopárosfürdő, Kárász utca és a Napsugár utca déli részén lévő üdülőterület-rész telekcsoporthoz vonatkozóan;
2. Az 1. pontban foglalt területeket a tulajdonosok kérelmére kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja;
3. A Szabályozási Tervmódosítás környezeti hatásának megítéléséhez az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását előzetesen nem tartja szükségesnek, de ha a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek részéről javaslat érkezik a vizsgálat lefolytatására, akkor ismét előterjesztendő a szükségesség kérdése;
4. A Szabályozási Terv során kívüli módosítási eljárása során átruházza a döntési jogot a polgármesterre a beérkező partnerségi vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról;
5. A Szabályozási Terv módosítását érintő tervezési munkálatok elvégzésével a Új-Lépték Tervező Iroda Bt.-t (székhely: 6726 Szeged, Pécskai utca 15., adószám: 21625828-2-06, képviseli: Balogh Tünde üzletvezetésre jogosult tag) bízta meg.

#### **Végrehajtásért felelős:**

Dávid Zoltán polgármester a Szabályozási Tervmódosítás megvalósításáért, szükséges dokumentumok aláírásáért, a beérkező partnerségi vélemények értékeléséért;

Dr. Horváthné dr. Barta Edit jegyző a szükséges szerződések és a rendelettervezet előkészítéséért;

Novák Péter városi főépítész a megvalósítással kapcsolatos szakmai munka koordinálásáért.

**Határidő:** értelem szerint

## V.

### Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy

1. Orosháza Város Szabályozási Tervének módosítása során kívül elindítandó Orosháza külterület Jegyenye, Málna, Kamilla, Paprika utca és a Bónumi tanyák 9. sz. menti mezőgazdasági területre vonatkozóan;
2. Az 1. pontban foglalt területeket a tulajdonosok kérelmére kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja;
3. A Szabályozási Tervmódosítás környezeti hatásának megítéléséhez az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását előzetesen nem tartja szükségesnek, de ha a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek részéről javaslat érkezik a vizsgálat lefolytatására, akkor ismét előterjesztendő a szükségesség kérdése;
4. A Szabályozási Terv során kívüli módosítási eljárása során átruházza a döntési jogot a polgármesterre a beérkező partnerségi vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról;
5. A Szabályozási Terv módosítását érintő tervezési munkálatok elvégzésével a Új-Lépték Tervező Iroda Bt.-t (székhely: 6726 Szeged, Pécskai utca 15., adószám: 21625828-2-06, képviseli: Balogh Tünde üzletvezetésre jogosult tag) bízta meg.

#### **Végrehajtásért felelős:**

Dávid Zoltán polgármester a Szabályozási Tervmódosítás megvalósításáért, szükséges dokumentumok aláírásáért, a beérkező partnerségi vélemények értékeléséért;

Dr. Horváthné dr. Barta Edit jegyző a szükséges szerződések és a rendelettervezet előkészítéséért;

Novák Péter városi főépítész a megvalósítással kapcsolatos szakmai munka koordinálásáért.

**Határidő:** értelem szerint

Orosháza, 2020. július 3.

  
**Dávid Zoltán**  
polgármester