

# OROSHÁZA



## *TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK*

2024. ÉVI RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

*ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS  
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ*



2024. május hó

**Megrendelő:**

**Orosháza Város Önkormányzata**

5900 Orosháza, Szabadság tér 4-6. Tel. 06/68/413-022

Polgármester: Dávid Zoltán

Főépítész: Novák Péter

Főépítész munkatárs: Szántó Péter [szanto.peter@oroshaza.hu](mailto:szanto.peter@oroshaza.hu)

Telefon: 06/68/514-223, 514-257

**Tervező:**

Új-Lépték Tervező Iroda Bt.

Szeged, Pécskai u. 15.

Tel. 06/62/421-256

[balogh.miczi@ujleptekbt.hu](mailto:balogh.miczi@ujleptekbt.hu)

Felelős tervező: *Balogh Tünde* építészmérnök

(IN: TT-1-06-0006/2011) Tel. 06/20/429-07-02



2017. évi alapterv szakági tervezői:

Közlekedés: *Szombati Csaba* építőmérnök

(Magyar Mérnöki Kamara Tkö 06-01176)



Zaj- és rezgésvédelmi szakértő: *Dr. Szanka Károly* fizikus

dipl. környezetvédelmi, zajcsökkentési szakmérnök

MMK.: SZÉS-4/06/0021/H-1170/05



Környezetvédelem: *Novai György* mérnök

okl. környezetvédő, környezetvédelmi szakértő

Csongrád Megyei Mérnöki Kamara KB-T/06/0171/H-1684/08

Régészeti örökségvédelmi hatástanulmány 2011: *Liska András* régész

Régészeti örökségvédelmi hatástanulmány 2022: *Sóskuti Kornél* régész

**TARTALOM**

1. Előzmények, módosítási ügyek	3.
2. Határozat-tervezet a településszerkezeti terv módosításhoz	14.
3. HÉSZ-módosítás tervezete	16.
4. Tervezett módosítások leírása	20.
5. Környezetalakítási, közlekedési és közműellátási alátámasztás a módosításhoz	47.
6. Környezetvédelem	55.
7. Örökségvédelem	61.
8. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása	79.
9. A településszerkezeti változás területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	79.

# 1. Előzmények, módosítási ügyek

## Településtervezési előzmények

Orosháza jelenleg hatályos szerkezeti tervét a 69/2017. (III.31.) K. t. határozattal fogadta el a Képviselő-testület, a Helyi Építési Szabályzatot (HÉSZ) a 9/2017. (III.31.) önkormányzati rendelet állapította meg.

Ipari Park fejlesztés érdekében 2018-ban lezajlott egy módosítási eljárás a Képviselő-testület 116/2018. (V.25.) K.t. határozata alapján.

2020. év folyamán két módosítási eljárást is lefolytatott a város. A Szentesi út menti kerékpárút és egy napelempark létesítése kapcsán a Településszerkezeti terv módosítását a 70/2020. (VII.9.) K.t. határozat rögzítette, a HÉSZ módosítását a 11/2020. (VII.10.) önkormányzati rendelet állapította meg.

Öt további helyszínen történtek újabb módosítások, melyeket a 110/2020. (XII.21.) Polgármesteri határozattal és a 23/2020. (XII.21.) önkormányzati rendelettel zárt le a város.

2021 évben a 78/2021. (IV.28.) Polgármesteri és a 47/2021. (VIII.9.) K.t., 62/2021. (IX.23.) K.t., valamint 63/2021. (IX.23.) K.t. Képviselő-testületi határozatokkal kiemelt fejlesztési területté nyilvánított telkekre vonatkozóan zajlott le módosítási eljárás gazdaság- és közlekedésfejlesztés érdekében. Az elfogadás a 122/2021.(XII.21.) K.t. határozattal és a 21/2021.(XII.21.) önkormányzati rendelettel történt meg.

A Képviselő-testület 123/2021. (XII.21.) K.t., 45/2022. (III.10.) K.t. és 46/2022. (III.10.) K.t. határozatai alapján 2022-ben lezajlott módosítási eljárás a 157/2022. (VI.24.) K.t. jóváhagyó határozattal és a 8/2022. (VI.24.) önkormányzati rendelettel zárult le.

11 db helyszínt érintően zajlott le módosító eljárás 2023 folyamán. Az elfogadás dokumentumai a 105/2023.(V.31.) K.t. határozat és a 9/2023.(VI.1.) önkormányzati rendelet voltak.

2023. november és december folyamán ismét el kellett indítani a dokumentumok módosítását Orosháza Önkormányzat Képviselő-testületének 222/2023. (XI.30.) K.t. és 243/2023. (XII.20.) K.t. számú határozatai értelmében.

## Módosítási ügyek

A **módosítási ügyek** a következők:

1. Huanita Solis Kft. napelempark-fejlesztési területének kijelölése.
2. Kőrössyné 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. Iványi Építőmester Kft. kérésére a tervezett tömbfeltárási út helyének korrekciója.
6. Gy-Ökosystem Bt. kérelmére a Varjasi Farm Kft. baromfitelepére vonatkozó levegőtisztasági-védelmi övezet feltüntetése a tervlapokon.

A város egészére vonatkozó **Megalapozó vizsgálatok** a 2017. évi településfejlesztési és településrendezési tervezéshez 2017. márciusban készültek el, a városi honlapon és a tervező <http://ujleptekbt.hu/> honlapján megtekinthetők (szöveges részek és rajzi vizsgálatok).

**Új beépítésre szánt terület nem jön létre.** Az 1. ügyben a **beépítésre szánt terület csökken 9,30 hektárral.** A területfelhasználás az 1-2 ügyben változik. A településszerkezeti terven ábrázolt védelmi övezet lesz jelölve a 6. ügyben. A szabályozási terv minden helyszínen átalakul kisebb-nagyobb mértékben.

A módosítás keretében megújulnak az alaptérkép azon rétegei, melyekről Orosháza Város állami térképi adatokat kapott 2024. május hóban.

### **Eljárás típusa**

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált városfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekéről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet értelmében az eljárás a Lechner Tudásközpont E-TÉR online felületén zajlik. A módosítást **általános** rendben kívánja lefolytatni az Önkormányzat az ügyek jellege és tartalma alapján.

A módosítás a *településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet **(OTÉK) 2021. július 15-én hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával** készül. Az építési szabályok változásainak jóváhagyása a jelenlegi szabályozási tervlapok és szabályzat módosításával fog történni, **nem készül önálló szabályozási terv és szabályzat.**

### **Partnerségi egyeztetés**

A tervezés társadalmi egyeztetésének kereteit biztosító **Partnerség** rendjét helyi önkormányzati rendelet nem szabályozza. A lakosság és vállalkozások kérelmeinek kezelését és a közösségi fejlesztési szándékok beillesztését célzó módosítás tervének véleményezésére az E-TÉR online felületén és lakossági fórumon nyílik lehetőség.

### **Környezeti vizsgálat**

Jelen módosítások kapcsán Orosháza Város Önkormányzata nem folytatja le *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet szerinti **környezeti vizsgálatot**, mert nem számol azzal, hogy a környezet állapotának számottevő romlását eredményezhetnék a változások. Írásban és az E-TÉR felületen véleményt kért az Önkormányzat a környezet védelméért felelős közigazgatási szervektől arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás a Településrendezési eszközök részleges módosításából.

**Feltétel mellett** nem tartotta szükségesnek a vizsgálat lefolytatását:

**Békés Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály** BE/38/01620-5/2024. számú levelében jelezte, hogy zaj és rezgés elleni védelem szempontjából a 4. ügyben felmerült a vizsgálat szükségessége. Levelében írja:

A 4. pontban az Orosháza, Gyártelep u. 5. szám alatti üzem a véderdősáv csökkentését kérte, hogy raktárépülettel bővíthesse telephelyét. A véderdő az üzem környezeti hatásainak mérséklésére, többek között a mellette lévő lakóterület zajterheltségének csökkentésére szolgál. Az üzem raktárépületet szeretne létesíteni a véderdő területén, melynek a lakóterület zajterhelés változására gyakorolt hatásai – a jelenlegi dokumentációkban foglaltak alapján – nem határozhatók meg. **Előzőek miatt e ponthoz a környezeti vizsgálat elkészítését javaslom.**

Válasz: A problémás ügyben soron kívüli egyeztetésre került sor a Főosztály székhelyén a kérelmet benyújtó vállalkozó (OVM-Karsai Kft.) bevonásával. A 2024. május 2-án megtartott tárgyalás szerint Kiegészítő tájékoztatás készült az ügy körülményeiről, melynek alapján a Főosztály újabb nyilatkozatot adott ki. Ebben már nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását (dokumentum kivonatát ld. jelen leírás környezetvédelmi fejezetében).



**Békés Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda** Levelében írja:

A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésére megküldött megkeresés szerinti településrendezési terv módosítás az épített környezet szempontjából nem eredményez jelentős környezeti hatást, épített örökséget nem érint, így **a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek. Egyebek tekintetében a környezetvédelmi hatóság álláspontját tartom irányadónak.**

Válasz: A környezetvédelmi hatóság a BE/38/01620-10/2024. számú levélben nem tartja szükségesnek a vizsgálatot, ezért ezt az álláspontot értelmezzük T. Iroda részéről is.

Feltétel nélkül azt nyilatkozták a következő szervek, hogy nem szükséges a környezeti vizsgálat lefolytatása:

**Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság** Levelében írja:

A rendelkezésre bocsátott JK/324-1/2024. számú megkeresés és mellékletei alapján, a tervezett módosítások országos jelentőségű védett természeti területet, Natura 2000 területet, országos ökológiai hálózat részét képező területet nem érintenek, ezért a Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság meglátása szerint, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat elvégzése természet- és tájvédelmi szempontból nem szükséges.

**Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály** a BK/ERD/04041-2/2024. számú levelében írja:

Orosháza Város településrendezési eszközeinek módosítása a 2/2005. (I. 11.) - Korm. rendelet 2. melléklet 3. c) pontjának megfelelő erdőgazdasági természetével hasznosított területet érint (érintett az Orosháza 2434 hrsz (93A erdőtervi jel)), de **nem tartom szükségesnek a környezeti vizsgálat készítését.**

Tájékoztatásul jelzem: Minden erdőt, és fásítást érintő esetben a jelenleg hatályos, az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Evt.), továbbá a végrehajtására kiadott 61/2017. (XII. 21.) FM rendelet, illetve az egyes erdészeti hatósági eljárások, bejelentések, valamint hatósági nyilvántartások eljárási szabályairól szóló 433/2017. (XII. 21.) Korm. rendelet előírásai a mérvadóak.

Ezek közül külön szükséges kiemelni, hogy az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott **erdőterület csökkenésével járó változásokhoz**, erdők Evt. 77. §-a szerinti igénybevételéhez (mezőgazdasági művelésbe vonásához, termelésből való kivonásához, időleges, vagy a rendeltetészerű használatot akadályozó igénybevételéhez) **az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges.** Az, hogy az igénybevétel engedélyezhető, vagy sem, illetve az engedély milyen feltételek teljesülésével adható meg, az engedélyezési eljárás során – a felmerülő összes körülmény ismeretében és ezek mérlegelését követően – kerül megállapításra.

**Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Szolnoki Bányafelügyeleti Osztály** Levelében írja:

A Bányafelügyelet áttekintette a megkeresést és annak „TÁJÉKOZTATÓ - Orosháza Város Településrendezési eszközök 2023 évi módosítása kapcsán - KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ” című mellékletét és ez alapján a Bányafelügyelet a megkeresés tartalmával egyetért, javaslatot nem tesz, kifogást nem emel.

Tájékoztatásul közlöm, hogy az 1. pontban megjelölt 5050/7 hrsz-ú ingatlan mellett, a szöveggel ellentétben, a jelenleg is érvényes engedélyekkel és Kitermelési Műszaki Üzemi Tervvel rendelkező Orosháza VI – homok” (Engedélyes: Zero Waste Team Energetikai és Környezetvédelmi Fejlesztő és Kereskedelmi Kft., 5600 Békéscsaba, Fűrj utca 8.) védneví bányatelek helyezkedik el.

A Bányafelügyelet az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) és 4. § és a mellékelt dokumentáció tartalmával egyetért, javaslatot nem tesz, kifogást nem emel. Ennek alapján **nem tartja szükségesnek** a környezeti vizsgálat elkészítését a módosításhoz, mivel a területhasználatok földtani környezetre gyakorolt hatása csekély.

**Békés Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály** Levelében írja:

**a módosítások tárgyát illetően település- és környezet-egészségügyi szempontból környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.**

**Csongrád-Csanád Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet, Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály** Levelében írja:

A településrendezési eszközök részleges módosításához az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (3) bekezdés a) pontja alapján a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzat kisebb módosításánál a várható környezeti hatás jelentősége és így a környezeti vizsgálat szükségessége eseti meghatározás alapján dönthető el.

A Korm. rendeletben meghatározottakhoz az alábbi nyilatkozatot adom:

- A Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében előírtak alapján a tervezett módosítások vonatkozásában **vízügyi és vízvédelmi szempontból nem indokolt** a Korm. rendelet szerinti **környezeti vizsgálat elvégzése.**

A terv további véleményezési eljárásában hatóságunk részt kíván venni.

**Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály** Levelében írja:

A Tftv. 1. § (3) bekezdése alapján a termőföldre vonatkozó rendelkezéseket – a földvédelemre, valamint a mellékhasznosításra e törvényben megállapított szabályok kivételével – alkalmazni kell a mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földre is.

A megküldött dokumentáció alapján megállapítottam, hogy a módosítás csak a 8179 helyrajzi számú ingatlan esetében érint termőföldet. Ugyanakkor a rendelkezésre álló információk alapján a tervezett módosítás a termőföldre nem gyakorol olyan hatást, amely miatt a környezeti vizsgálat elkészítése a termőföld mennyiségi védelme szempontjából szükséges lenne.

**Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály** levelében írja:

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

**az alábbi megjegyzésekkel nem tartom szükségesnek**

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

**A tervezett módosítások területe az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján régészeti lelőhelyet, műemléket nem érint.**

Nem érkezett nyilatkozat a következő címzettektől:

*Békés Vármegyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály*

*Nemzeti Népegészségügyi Központ*

*Orosháza Város jegyzője*

*Békés Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály*

A válaszok alapján a környezeti vizsgálat lefolytatására nem kerül sor.

*Novák Péter*

Orosháza Város Önkormányzat  
főépítész

**K i v o n a t !**

Az Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. november 30-i üléséről készült jegyzőkönyvéből.

A döntéshozatalban résztvevők száma: 14 fő.

A Képviselő-testület 11 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül és 3 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

**222/2023. (XI.30.) K.t. h a t á r o z a t**

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy

- 1) módosítani kívánja a 69/2017.(III.31.) K.t. számú határozatával elfogadott Településszerkezeti tervet, valamint az Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017 (III.31.) önkormányzati rendeletét,
- 2) a módosítással, partnerségi egyeztetéssel érintett tervezési területek:
  - a) Orosháza, belterület 5050/7 helyrajzi számú ingatlan,
  - b) Orosháza, belterület 8181/3, 8181/4, 8184, 8179 helyrajzi számú ingatlanok,
  - c) Orosháza, külterület 0460/10 helyrajzi számú ingatlan,
  - d) Orosháza, belterület 2434 helyrajzi számú ingatlan,
  - e) Orosháza, belterület 52 helyrajzi számú ingatlan.
- 3) 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;
- 4) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. §-a alapján a településrendezési eszközök módosítása általános eljárás keretén belül, az E-TÉR elektronikus egyeztető felületen történik,
- 5) 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,
- 6) a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a 2017-ben készült rendezési tervi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználhatóságát az 1. mellékletben szereplő feljegyzés állapítja meg;
- 7) 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) bízva meg

- a) az Euronergy Telesto Korlátolt Felelősségű Társaság 750.000.Ft + 27 % Áfa
- b) a RE-GLASS Kft. 100.000.-Ft + 27 % Áfa
- c) az OVM-KARSAI Zrt. 250.000.Ft + 27 % Áfa
- d) az Iványi Építőmester Kft 250.000.Ft + 27 % Áfa

költségviselése mellett.

- 8) a Településrendezési eszközök módosítását érintő tervezési munkálatok elvégzésével Kőrössyné Behán Rozália ügyében az alanyi ÁFA-mentes elszámolás érdekében Balogh Tünde egyéni vállalkozót (Vállalkozói nyilvántartási szám: 43546484) bízva meg Kőrössyné Behán Rozália 250.000.-Ft alanyi Áfa mentes költségviselése mellett.

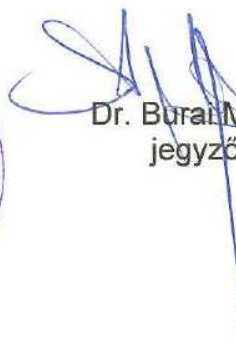
Végrehajtásért felelős:

- Dávid Zoltán polgármester a Településrendezési eszközök módosításának megvalósításáért, a szükséges dokumentumok aláírásáért, a beérkező partnerségi vélemények értékeléséért;
- Dr. Burai Mihály jegyző a háromoldalú tervezési szerződések előkészítéséért;
- Novák Péter városi főépítész a megvalósítással kapcsolatos szakmai munka koordinálásáért;
- Godár Andrea pénzügyi és gazdálkodási osztályvezető a fedezet biztosításáért, illetve a költségviselőknek történő kiszámlázásáért.

Határidő: értelem szerint

  
Dávid Zoltán  
polgármester



  
Dr. Burai Mihály  
jegyző

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

## FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

Orosháza településrendezési eszközeinek a 222/2023. (XI.30.) K.t. Képviselő-testületi határozattal indított módosításához a tervezési cél és feladat alapján 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 **R. 1. melléklete** (megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei) és a **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, 2023. november 23.



Novák Péter  
önkormányzati főépítész



## K i v o n a t !

Az Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. december 20-i üléséről készült jegyzőkönyvéből.

A döntéshozatalban résztvevők száma: 12 fő.

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

### **243/2023. (XII.20.) K.t. h a t á r o z a t**

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy

- 1) módosítani kívánja a 69/2017.(III.31.) K.t. számú határozatával elfogadott Településszerkezeti tervet, valamint az Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017 (III.31.) önkormányzati rendeletét,
- 2) a módosítással, partnerségi egyeztetéssel érintett tervezési terület: Orosháza, külterület 0460/6 helyrajzi számú ingatlan,
- 3) 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;
- 4) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. §-a alapján a településrendezési eszközök módosítása általános eljárás keretén belül, az E-TÉR elektronikus egyeztető felületen történik,
- 5) 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,
- 6) a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a 2017-ben készült rendezési tervi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználhatóságát az 1. mellékletben szereplő feljegyzés állapítja meg;
- 7) 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) bizza meg a Varjasi Farm Állattenyésztő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 5530 Vésztő, Toldi utca 12.; adószám: 14050871-2-04; cjsz: 04-09-007634; képviselőletében eljár: Bagó Zsolt cégvezető) 150.000.- Ft + 27 % Áfa költségviselése mellett.


Végrehajtásért felelős:

- Dávid Zoltán polgármester a Településrendezési eszközök módosításának megvalósításáért, a szükséges dokumentumok aláírásáért, a beérkező partnerségi vélemények értékeléséért;
- Dr. Burai Mihály jegyző a háromoldalú tervezési szerződés előkészítéséért;
- Novák Péter városi főépítész a megvalósítással kapcsolatos szakmai munka koordinálásáért;
- Godár Andrea pénzügyi és gazdálkodási osztályvezető a fedezet biztosításáért, illetve a költségviselőnek történő kiszámlázásáért.

Határidő: értelem szerint

  
Dávid Zoltán  
polgármester



  
Dr. Burai Mihály  
jegyző





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

## FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

Orosháza településrendezési eszközeinek a 243/2023. (XII.20.) K.t. Képviselő-testületi határozattal indított módosításához a tervezési cél és feladat alapján 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 R. 1. melléklete (megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei) és a 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, 2023. december 14.



Novák Péter  
önkormányzati főépítész

## 2. Határozat-tervezet a településszerkezeti terv módosításhoz

### Határozat-tervezet

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

#### **Végrehajtásért felelős:**

Dávid Zoltán polgármester a módosított szerkezeti terv megvalósításáért;  
Novák Péter főépítész városi főépítész a szerkezeti terv megvalósításával kapcsolatos szakmai munka koordinálásáért.

**Határidő:** értelem szerint

Dávid Zoltán sk.  
polgármester

Dr. Burai Mihály sk.  
jegyző

Orosháza Város Önkormányzata ..... K.t. határozatának melléklete:

### **Településszerkezeti terv módosítás leírása**

*(Megjegyzés: a szerkezeti tervi ábrákon sraffozás és betűjelek mutatják a rendeltetésváltozás 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 területbe kerül át egy 3,978 MVA teljesítményű napelemes kiserőmű létesítése céljából.

*Módosított Településszerkezeti terv részlete – Szarvasi út mellett*

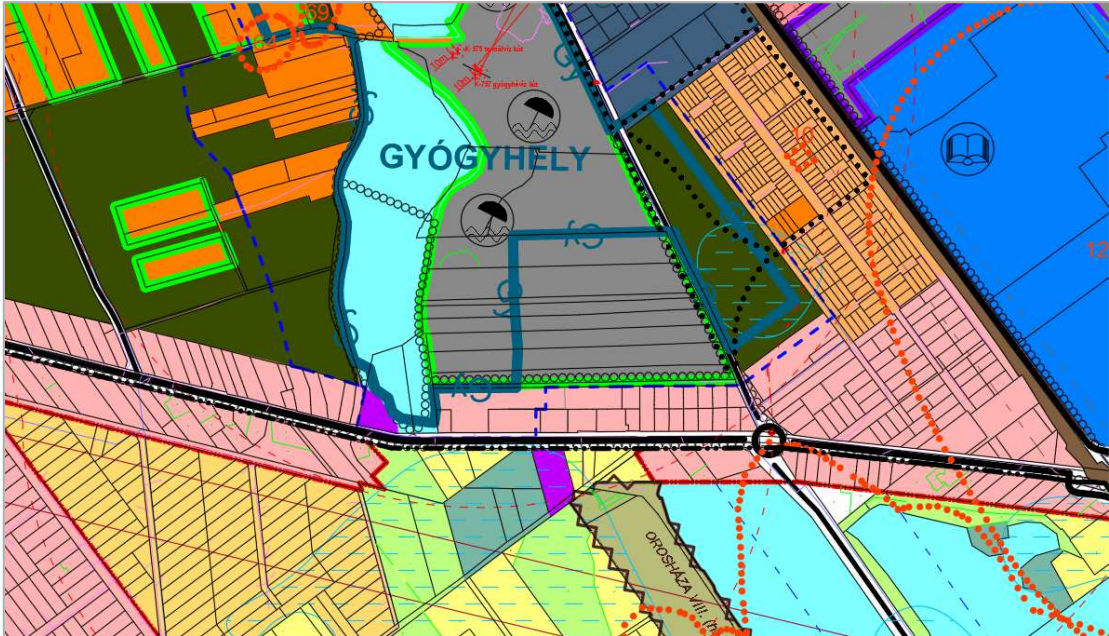


*Indoklás: Az erőmű hozzájárulhat az ipartelepek zöldenergia-ellátásához.*



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.

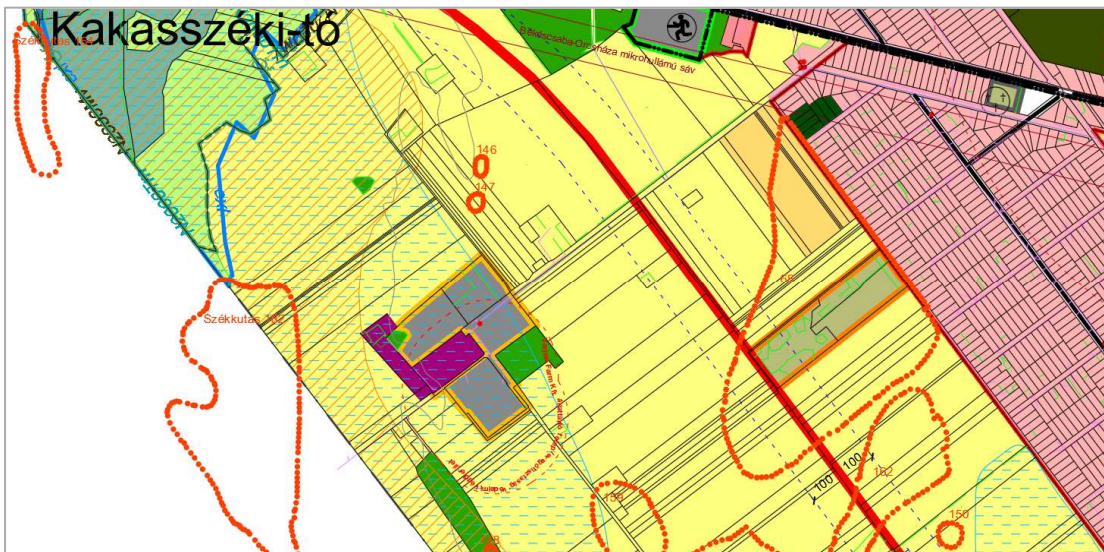
*Módosított Településszerkezeti terv részlete – Belterület DK (Aradi utca)*



*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 ügyiratszámra 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.*

### 3. HÉSZ-módosítás tervezete

Orosháza Városi Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2023. (.....) számú rendelete

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

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 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 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében és 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és egyeztető partnerek, Orosháza Város igazgatási területével határos települések önkormányzatai és a Békés Vármegyei Önkormányzat, továbbá Orosháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének Ügyrendi és Tulajdonosi Jogokat Gyakorló Bizottsága, Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága és Pénzügyi Bizottsága véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1. § Az Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet 4. §-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„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 9/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet 18. § helyébe a következő rendelkezés lép:

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

3. § (1) Az Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet 22. § a következő (9a) bekezdéssel egészül ki:

„A korlátlan közhasználatú járműves és gyalogos átközlekedés (jelmagyarázat 1.11 pont) szabályozási tervben ábrázolt területén a telken való átközlekedést szolgáló akadálymentes járófelület alakítandó ki.”

(2) Az Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet 22. § (10) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„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 9/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet 28. alcím címe helyébe a következő cím lép:

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

5. § Az Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet 28. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„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 9/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) Az Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) Az Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 3. melléklet lép

7. § Ez a rendelet a kihirdetését követő 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 építettő számára kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

#### 1. melléklet

„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 1\_melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

#### 2. melléklet

„2. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 2\_melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

#### 3. melléklet

„3. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 3\_melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Orosháza, 2023. ....

**Dávid Zoltán**  
polgármester

**Dr. Burai Mihály**  
jegyző

Kihirdetve: 2023. ....

**Dr. Burai Mihály**  
jegyző

## INDOKOLÁS

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2024. (.....) számú rendeletéhez

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

### Általános indokolás:

#### 1. A rendelettervezet összeállításának társadalmi, gazdasági, szakmai okai

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. A belváros átjárhatóságát, gazdaságosabb területhasználatát biztosítja a tömbbelső-feltárást kezelő ügy. 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.

#### 2. A rendelettervezet összeállításának társadalmi, gazdasági, szakmai céljai

Az előírások azért módosulnak, hogy támogassák az Orosháza Város Önkormányzat 222/2023. (XI.30.) K.t. és 243/2023. (XII.20.) K.t. számú Képviselő-testületi határozataiban foglalt döntések megvalósítását, ezzel pozitív társadalmi és gazdasági következményeket idézzenek elő.

#### 3. A javasolt szabályozás várható hatásai

A módosított szabályozás elhárítja az építészeti akadályt a vállalkozások és lakosok által benyújtott kérelmekben szereplő fejlesztések engedélyezése elől.

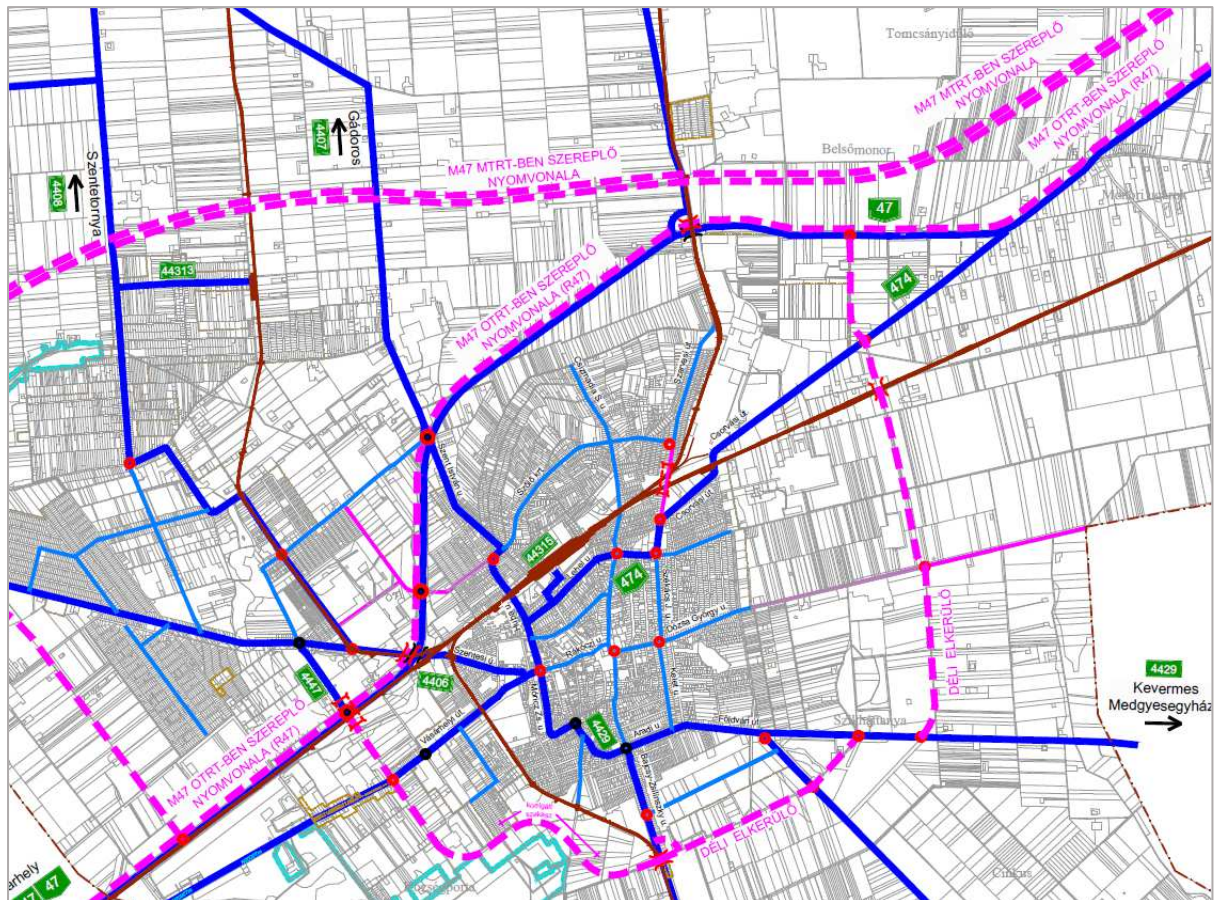
### Részletes indokolás:

Az 1. § a Helyi Építési Szabályzat 4. §-ában szereplő Környezetvédelmi előírásokat bővíti a Varjasi Farm Kft baromfitelepe ügyében BE/38/00068-36/2023 ügyiratszámom kiadott környezethasználati engedély szerint. Az ügy leírását a módosítási terv 6. sorszám alatti része közli.

A 2. §. a Gép ipari övezetben folytatható hulladékgazdálkodási célú tevékenység eddig indokolatlanul szigorú feltételeit észszerűsíti a HÉSZ 18. §-ában szereplő előírásait, az országos környezetvédelmi jogkörnyezethez illeszkedve. Az ügy leírását a módosítási terv 4. sorszám alatti része közli.

A 3. § a HÉSZ közlekedéssel kapcsolatos előírásait módosítja. Az (1) bekezdés a módosítási terv 5. sorszám alatt szereplő tömbbelső-feltárási megoldását tartalmazza. A (2) bekezdés enyhíti a távlatban megvalósuló gyorsforgalmi és főúti elkerülő útszakaszok nyomvonal-biztosítására vonatkozó előírásokat. Orosháza mezőgazdasága számára fontos az intenzív gazdálkodási módok térnyerése, ezért további növényházak telepítésére módot kell adni. A távlati nyomvonalától 15 m-nél tovább a növénytermesztési célú fóliasátrak és üvegházak elhelyezése nem veszélyezteti az utak megvalósítását.

Magyarázó ábra: elkerülő utak (szaggatott vonallal jelölt) nyomvonal a 2017 évi Településrendezési eszközök alátámasztó közlekedési munkarésében



A 4. § a HÉSZ 28. alcím címében a *különleges beépítésre nem szánt* övezetek jelei közé felveszi a napelempark övezet Kb-En jelét. Az ügy leírását a módosítási terv 1. sorszám alatti része közli.

Az 5. § a HÉSZ 28. § új (6) bekezdésében a Kb-En jelű, *a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges* övezet szabályait rögzíti. Az ügy leírását a módosítási terv 1. sorszám alatti része közli.

A 6. § a mellékletekről rendelkezik:

- (1) bekezdés az 1. mellékletet lecseréli a módosított SZ-1 tervre.
- (2) bekezdés a 2. mellékletet lecseréli a módosított SZ-2 tervre.
- (3) bekezdés a 3. mellékletet lecseréli a szabályozási tervek módosított jelmagyarázatára, amely már tartalmazza a módosítási terv 4. és 5. sorszám alatti részében bevezetett „zajvédelmi okból zárt épület-határoló fal” (SZ-2 terv jelmagyarázat 1.12. pont) és „korlátlan közforgalmú járműves és gyalogos átközlekedés (SZ-2 terv jelmagyarázat 1.11. pont) szabályozási elemeket.

A 7. § rendelkezik a hatályba lépésről, amely az eljárási szabályok szerinti legkorábbi időpont.

A 8. § a hatályba lépést a folyamatban lévő ügyekben is lehetővé teszi, ha az építető számára kedvezőbbek az előírások.

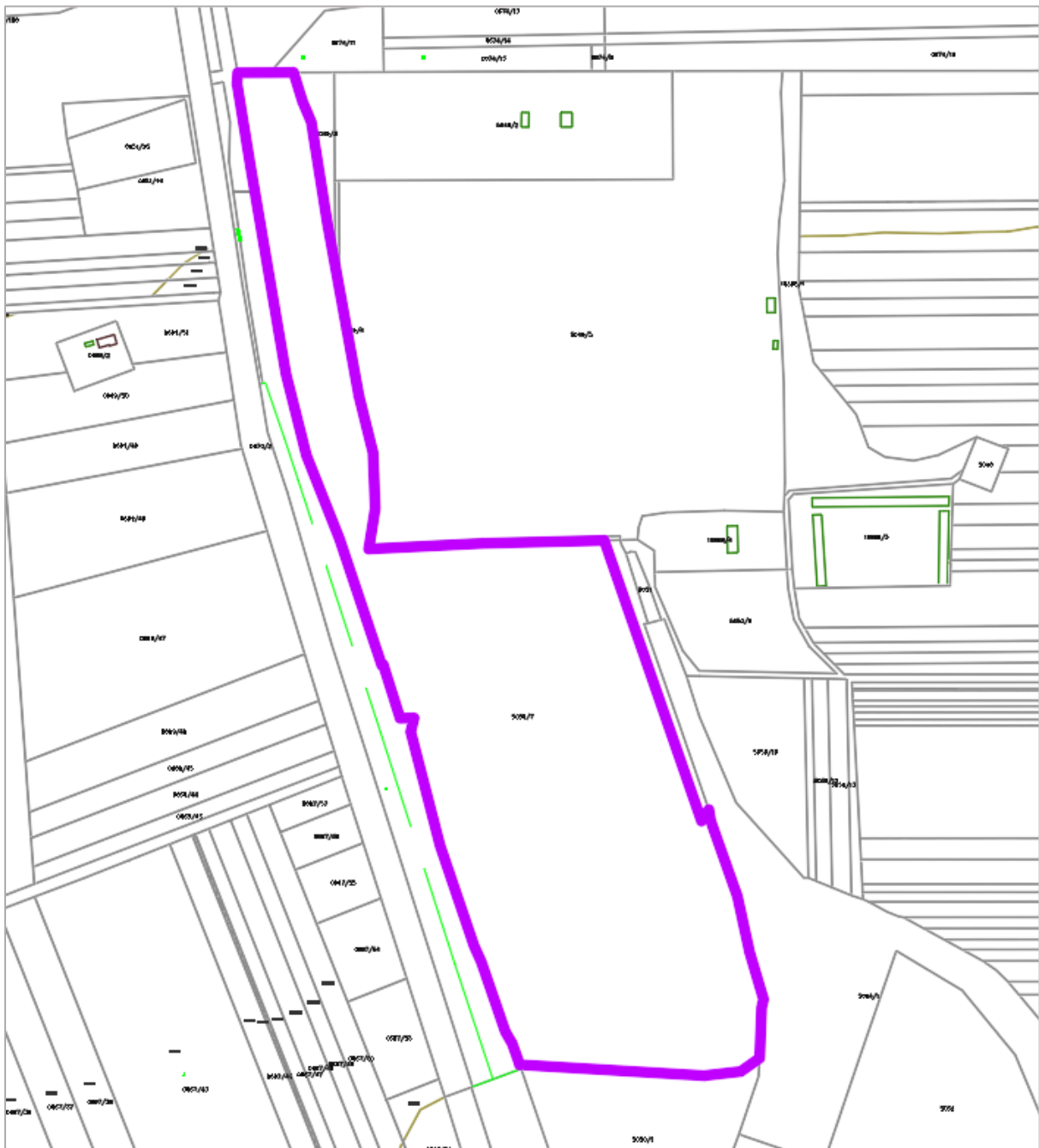
## 4. Tervezett módosítások leírása

### 1. ügy: Napelempark telepítése

#### Módosítási terület kialakult használati módja

Az 5050/7 hrsz.-ú, belterületi fekvésű telek a Szarvasi út (4404 jelű összekötő út) városból kivezető szakaszának K-i oldalán található. Területe 9,30 m<sup>2</sup>, az ingatlannyilvántartásban kivett megnevezéssel szerepel. Jelenleg túlnyomórészt szántóművelésre használják, határa mentén fás-bokros 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.

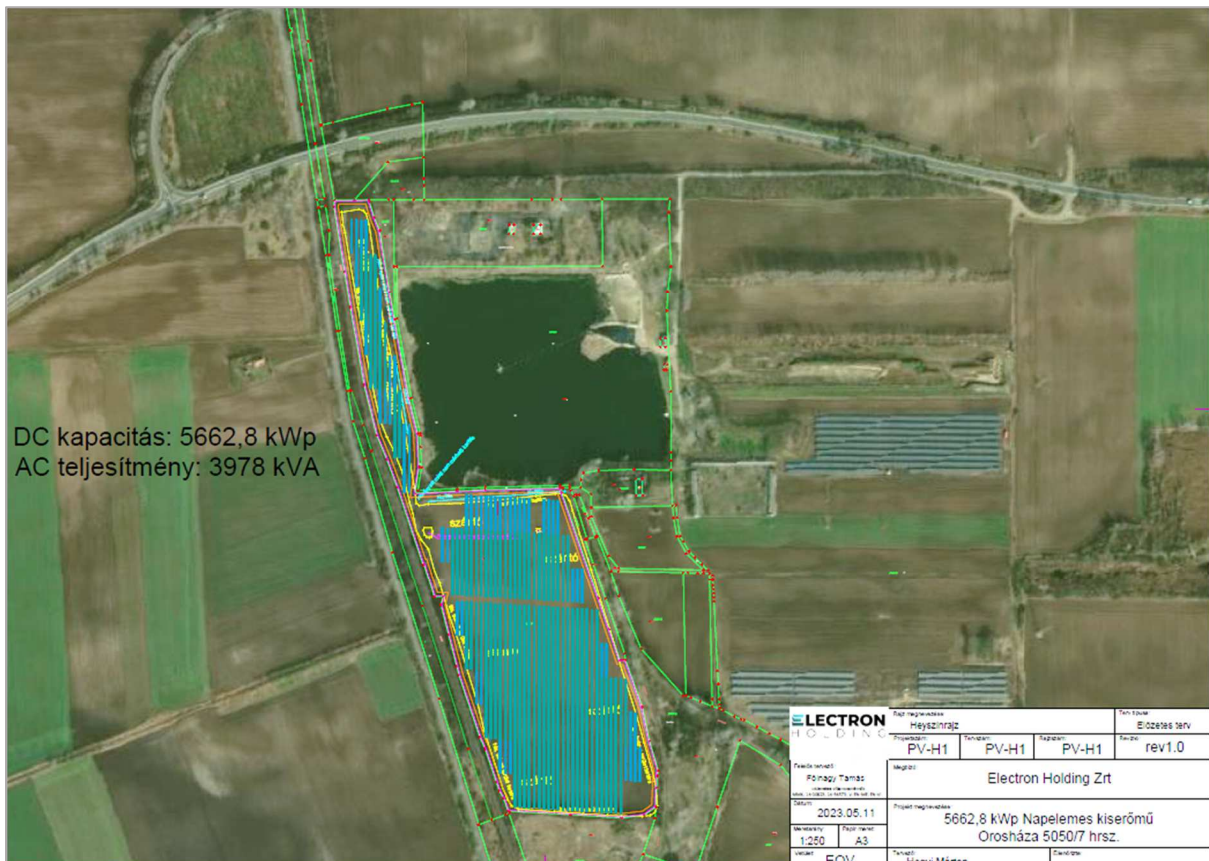
#### Módosítási behátság alaptérképen



Módosítási terület súlyponti koordinátái: y:775562, x:139714



*Az alábbi légifotó mutatja a napelempark tervezett elrendezését, mellette a homokbánya helyén lévő tó látható.*



A telek É-i része keskenyen elnyúlik a Szarvasi út (4404 jelű országos összekötő út) és az Orosháza VI. homokbánya helyén létesült tó között. Az üvegyárak telephelyei D-i irányban a helyszíntől 50-100 m-re találhatóak, a telek közvetlen D-i szomszédságában egy régi hulladéktelep húzódik. A területtől K-re már létesültek egyéb napelemparkok.



*A tervezési helyszínnel szomszédos Orosháza VI. homokbánya lehatárolása a bányanyilvántartási légifotón (zöld vonal)*

*(<https://mbfisz.gov.hu/>)*

## Jelenlegi településrendezési eszközök és tervezett változások

Terület lehatárolása a jelenleg hatályos szerkezeti tervben:

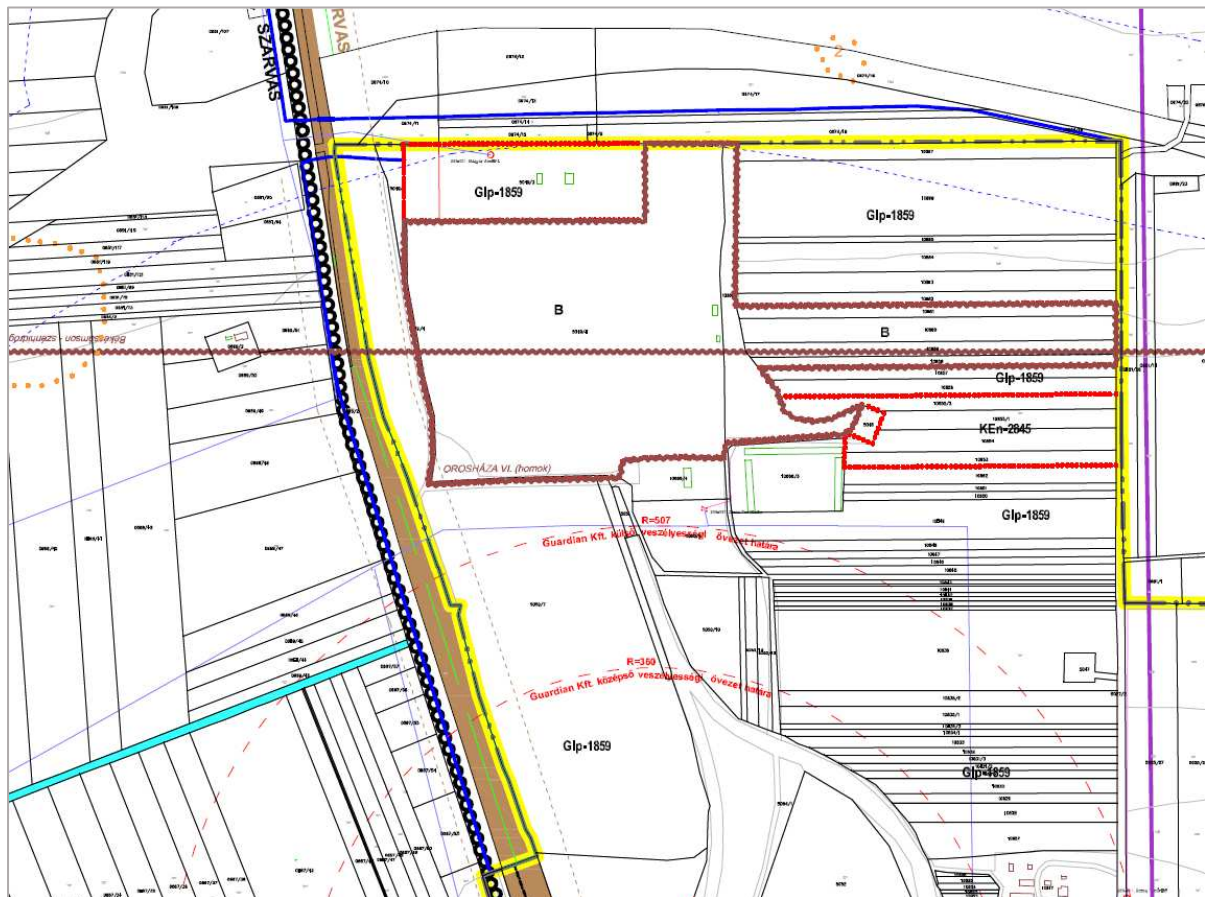


Módosítási terület súlyponti koordinátái: y:775550, x:140170

A módosítási helyszín jelenleg érvényes és tervezett **rendeltetési besorolása:**

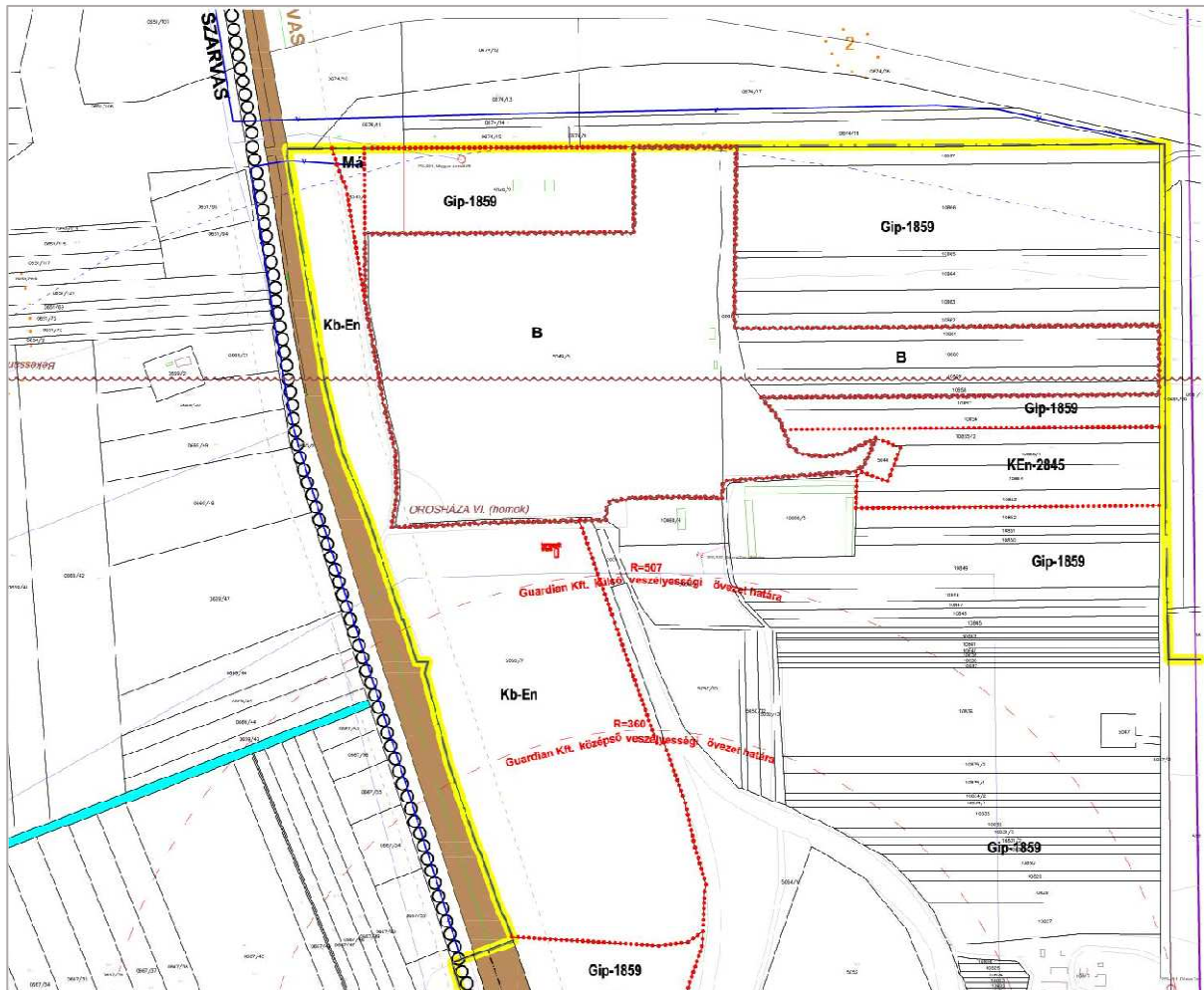
Jelenlegi besorolás	Tervezett besorolás
Má Általános mezőgazdasági (1,65 ha)	<b>Kb-En</b> Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület
Glp Egyéb ipari terület (7,65 ha)	

Szabályozási terv (SZ-2) – módosítás előtti állapot





*Szabályozási terv (SZ-2) – módosítás utáni állapot*



**A módosítás lényege:** A telken napelempark lesz elhelyezve, ezért az erre a célra szolgáló **Kb-En** jelű OTÉK-övezetbe lesz átsorolva. A telek nagyobbik (D-i) része jelenleg beépítésre szánt Gip jelű egyéb ipari terület, a tervezett átsorolással a környéken már meglévő kisebb napelemparkoktól eltérően **beépítésre nem szánt** kategórián belül lesz szabályozva. A telek É-i része jelenleg is beépítésre nem szánt (mezőgazdasági övezet). A Kb-En övezet előírásai a HÉSZ-ben a következők lesznek:

„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 %.”

Övezeti előírások a módosítási területen	Jelenlegi állapot	Tervezett állapot
Övezeti jel	Gip-1859	Kb-En
Beépítési mód	Telepszerű	Szabadonálló*
Kialakítható telek legkisebb területe	2000 m <sup>2</sup>	OTÉK szerint
Telek megengedett legnagyobb beépítettsége	50 %	1 %
Építési telek legkisebb zöldfelülete	25 %	nincs követelmény
Megengedett legnagyobb épületmagasság	16,0 m	7,5 (25,0) m

\* a HÉSZ 21. § (1) bekezdés értelmében beépítésre nem szánt övezet telkén (tervezett Kb-En jelű övezetben is) a következő beépítési szabályok érvényesek:

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



- 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.

(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 sportéptípmény jellegéből adódóan,
- d) kilátó esetében.

A terület jórészt érintett a Guardian Kft. üvegyár középső és külső *veszélyességi övezetével*, azonban a napelempark céljára történő területhasználatot ez nem akadályozza.

Benyúlik a telekre Ny felől a Szarvasi út (4404. jelű országos összekötő mellékút) 50 m-es és É felől a 47-es számú főút 100 m-es szélességű (az úttengelytől számított) közútkezelői egyeztetési kötelezettségű sávja, ezért a napelempark megvalósítása során a *közúti közlekedésről* szóló 1988. évi I. törvény 42/A. § szerint szükség lehet a közútkezelővel történő egyeztetésre.

## **2. ügy: Gyopáros lakóterület-kijelölés**

### **Tervezési terület használati módja**

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 tulajdonosok a szintén kempingterületbe tartozó három másik önálló ingatlan tulajdonosával együtt a következő kérelmet nyújtotta be az önkormányzathoz (kérelmezők nevében Kőrössyné Behán Rozália írta):

*Részlet a kérelemből:*

Az ingatlanok most a Kc-2022-be tartoznak, és szeretnénk az átminősítésüket a mellette levő Lf-3433-ra.

A 8179-es sok tulajdonos osztatlan közös tulajdona, melyet kértünk kiméretni, ezt Puskely Pál földmérő mérnök úr el is végezte, erről tájékoztatta Önt is.

Megküldte az anyagot Gömöri Beatrix állami főépítész részére, aki válaszában leírta, hogy a telekalakítás a Helyi építési szabályzat módosításával lehetséges, mivel ez a terület KC-2022 és Lf-3433 építési övezetbe tartozik.

OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 9/2017(III.31.) ÖNORMÁNYZATI RENDELETE alapján lett a telek egyik fele KC-2022-es övezet.

Azt tanácsolta, hogy véleményezési eljárás során kerüljön megerősítésre vagy visszavonásra a kemping megvalósítása.

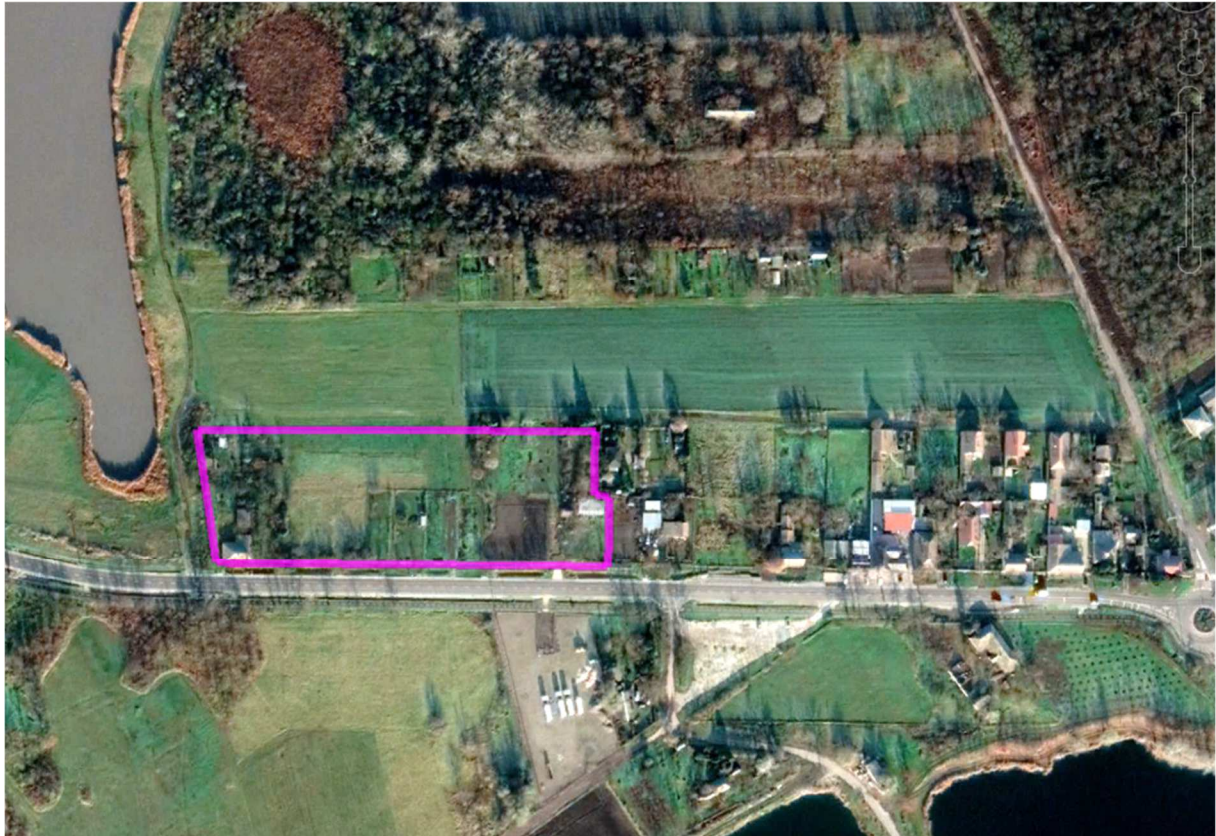
Ez alapján kerestük fel Önt, hogy kérjünk véleményt.

Örömmel vettük tudomásul, hogy Polgármester Úr, Jegyző Úr, Főépítész Úr és Ön sem ellenzi, hanem támogatja, de hangsúlyozta, hogy a kérvényt az átminősítésre OROSHÁZA VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK kell jóváhagynia, és szükséges kérelmeznie az összes ott levő KC-2022-be tartozó ingatlan tulajdonosainak.

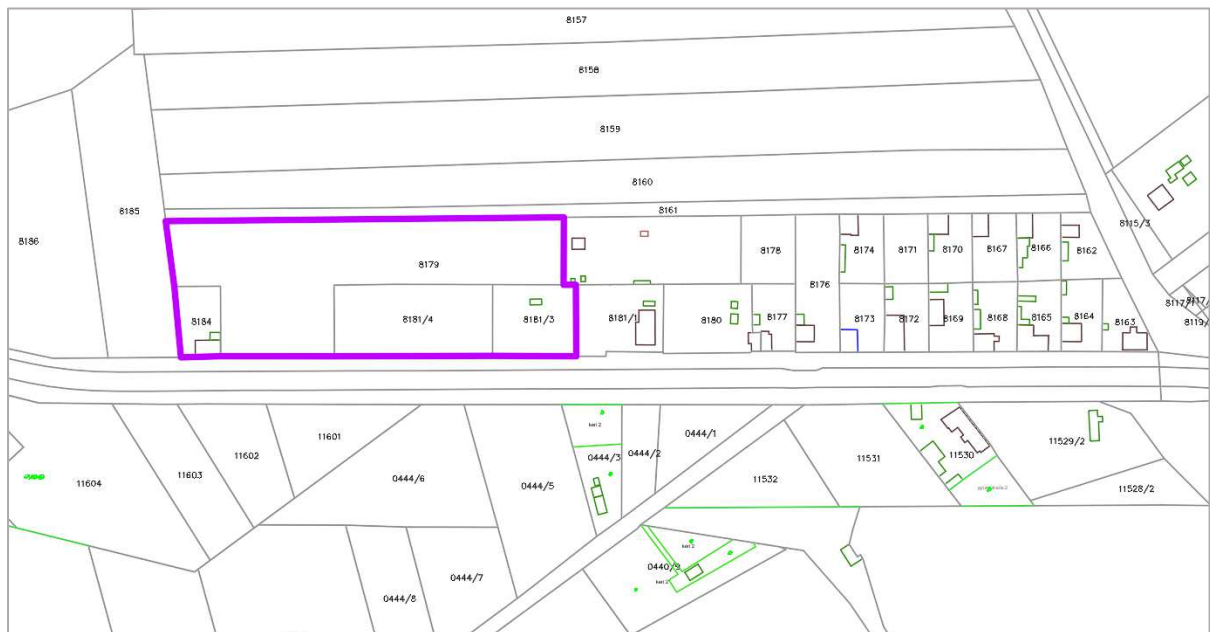
Az ingatlanok tulajdonosaival egyeztettem, szeretnék ennek megvalósulását.

A 8181/3 tulajdonosa azt mondta neki mindegy a besorolás, de nem írta alá az átminősítési kérelmet.

*Légifotó (Google 2022) a terület jelölésével*



*Alaptérkép a módosítási terület jelölésével*

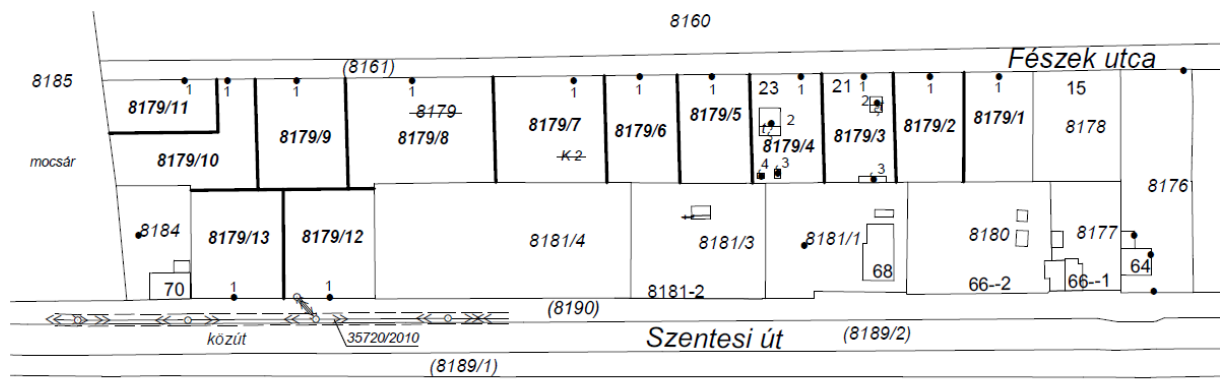


A telkek belterületi fekvésűek, így az ingatlan-nyilvántartásban szereplő K2 minőségi osztályú kertművelési besorolás az építési övezetnek megfelelő telekfelosztással automatikusan megszűnik majd.

A területtől K-re lévő telkeken falusias jellegű családi házas beépítés alakult ki, amelynek paramétereire az új lakóterületnek igazodnia szükséges.

Az alábbi telekalakítási vázrajz szerint szeretnék megszüntetni az érintettek a tulajdoni közösséget:

8179 hrsz-ú telek felosztási vázrajza (munkaközi, földmérő: Puskeley Pál)



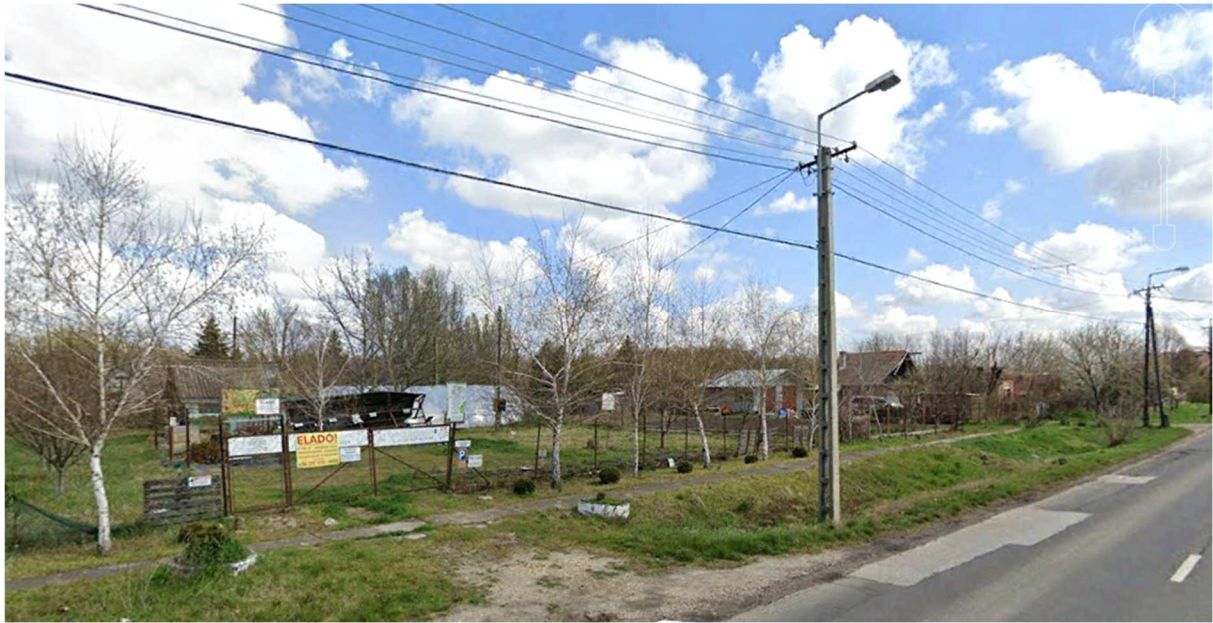
Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet			Terület ha.m <sup>2</sup>	Ak	Hrsz	Alrészlet			Terület ha.m <sup>2</sup>	Ak		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ág	min.o.				jel	műv. ág	min.o.				
1	2	3	4	5	7	8	9	10	11	12	14	15	16
8179		kert, lakóház, gazdasági épület	2	1.1062	46.13	8179/1		kivett, beépítetlen terület		0.0698	0.00		
						8179/2		kivett, beépítetlen terület		0.0699	0.00		
						8179/3		kivett, g. ép., udvar		0.0724	0.00		
						8179/4		kivett, lakóház, udvar		0.0723	0.00		
						8179/5		kivett, beépítetlen terület		0.0723	0.00		
						8179/6		kivett, beépítetlen terület		0.0723	0.00		
						8179/7		kivett, beépítetlen terület		0.1092	0.00		
						8179/8		kivett, beépítetlen terület		0.1448	0.00		
						8179/9		kivett, beépítetlen terület		0.0921	0.00		
						8179/10		kivett, beépítetlen terület		0.0922	0.00		
						8179/11		kivett, beépítetlen terület		0.0543	0.00		
						8179/12		kivett, beépítetlen terület		0.0923	0.00		35720/2010 vezetékJog MVM Démász Áramhálózati Kft. 1 m <sup>2</sup>
						8179/13		kivett, beépítetlen terület		0.0923	0.00		
<b>ÖSSZ:</b>				<b>1.1062</b>	<b>46.13</b>					<b>1.1062</b>	<b>0.00</b>		

Meglévő lakóépület a terület DNy-i saroktelkén (Google utcakép 2021.)



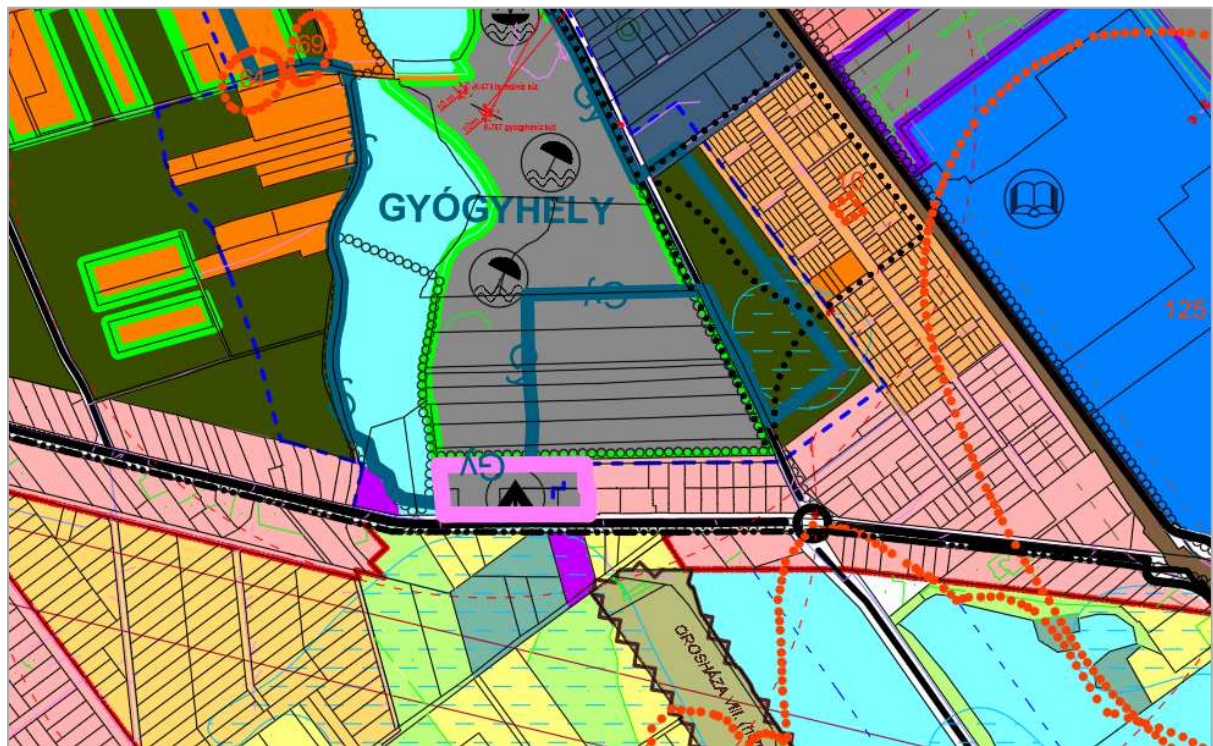


Területhasználat jellege a DK-i szélső telken (brsz: 8181/3) (Google utcakép 2021.)



### Jelenlegi településrendezési eszközök és tervezett változások

Településszerkezeti terv – módosítás előtti állapot a helyszín jelölésével (módosított részletet ld. a 2. fejezetben)



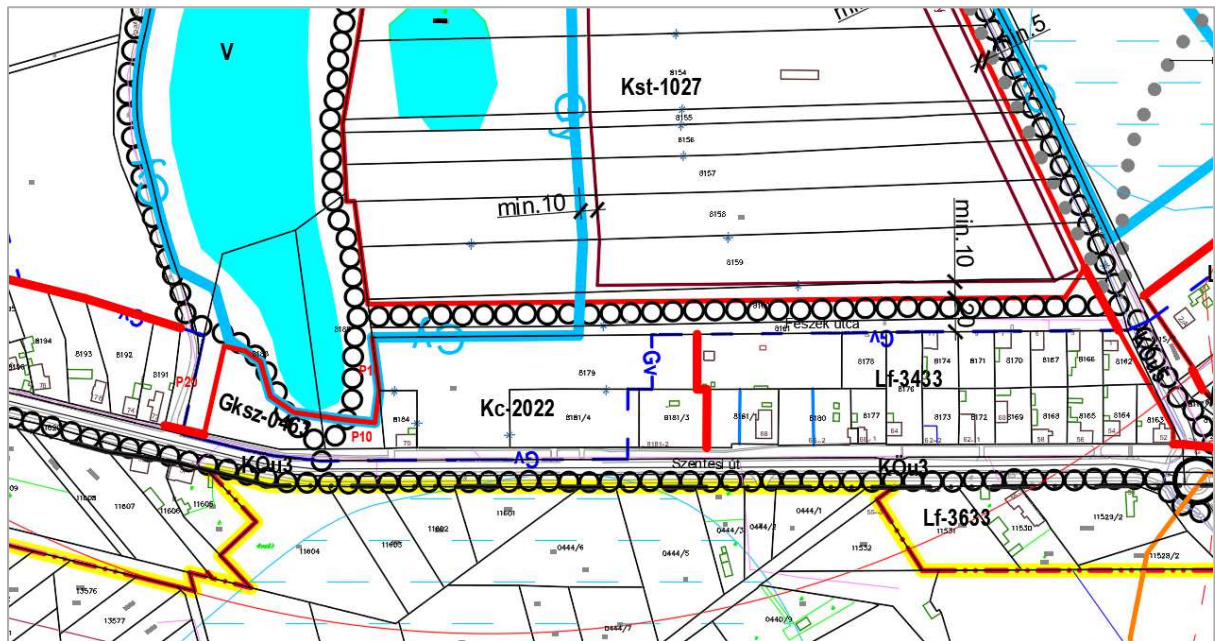
Módosítási terület súlyponti koordinátái: y:771198 x:136349

A módosítási helyszín jelenleg érvényes és tervezett **rendeltetési besorolása:**

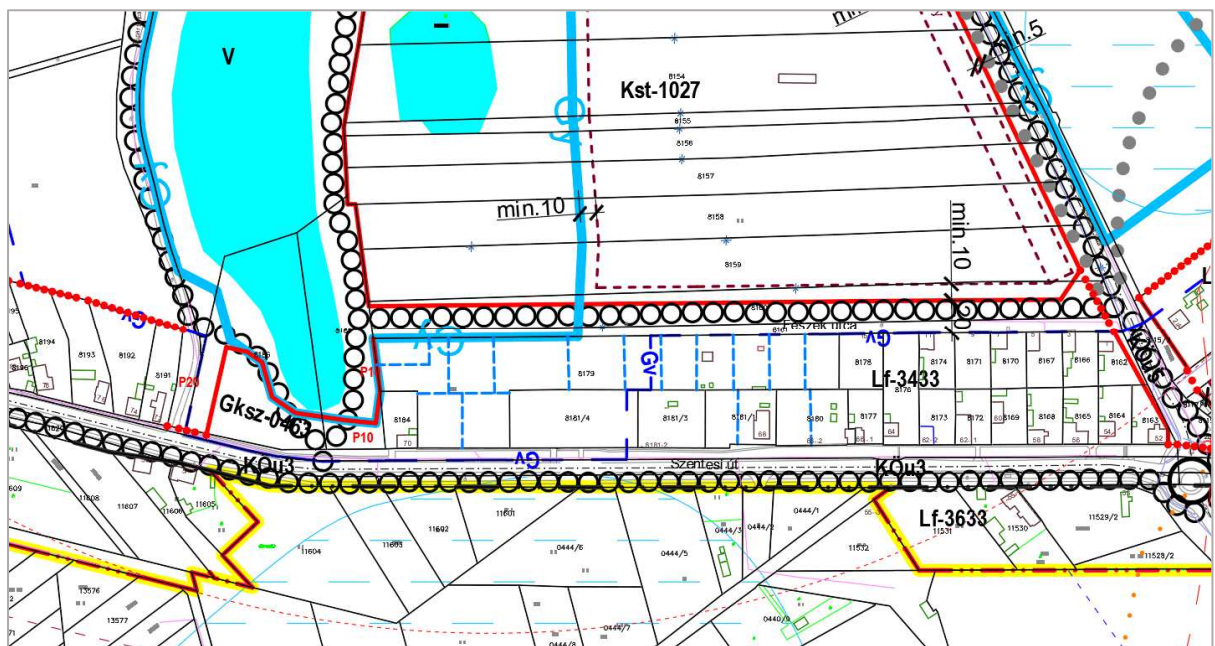
Jelenlegi besorolás	Tervezett besorolás
Kc különleges kemping terület (1,31 ha)	Lf Falusias lakóterület



*Szabályozási terv (SZ-2) – módosítás előtti állapot*



*Szabályozási terv (SZ-2) – módosítás utáni állapot*



A HÉSZ 20. § (7) bekezdése értelmében a terület jelenlegi besorolása szerinti „Kc” jelű különleges kemping övezet üdülőtábor és kemping elhelyezésére szolgál, ahol az alaprendeltetéshez kapcsolódó üzemviteli, fogadó-, főző- és tisztálkodó, szolgáltatási, kereskedelmi, vendéglátási és sportolási célú építmények elhelyezhetők. A kemping nem valósult meg, a tulajdonosok egyike sem emlékszik már, hogy milyen okból került ebbe az építési övezetbe a terület. A Szentesi út mentén e szakasztól eltekintve végig falusias lakóterület alakult ki és van szabályozva. A Gyopárosi tó D-i vége, amely a területtel Ny felől szomszédos, horgászegyesület használatában van, vonzása nem terjed ki a tagokon kívüli vendéggörre, ezért kempingre nincs igényük. Az É-i tó és fürdő létesítményei viszonylag távol esnek a helyszíntől, a bejáratától közúton 1 km-t kell megtenni. Kereslet hiányában a kemping kialakítása el sem kezdődött az elmúlt 15-20 évben. A szomszédos tavon horgászegyesület működik, a parti sáv jelenleg is biztosított, a horgászok a helyszín Ny-i határán járnak be gyalogosan a vízhez.

**A módosítás lényege:** A környéken és az adott helyszínen is kialakult területfelhasználási jellegnek megfelelően a 8181/3, 8181/4, 8184 és 8179 hrsz-ú telkek Kc-2022 Különleges kemping építési övezet helyett Lf- Falusias lakóövezetbe kerülnek.

A keletkező **Lf-3433** jelű építési övezet és a jelenleg hatályos építési övezet összehasonlítása:

<i>Építési övezeti előírások a módosítási területen</i>	<i>Jelenlegi állapot</i>	<i>Módosított állapot</i>
<i>Övezeti jel</i>	Kc-2022	Lf-3433
<i>Beépítési mód</i>	Szabadonálló	Oldalhatáron álló
<i>Kialakítható telek legkisebb területe</i>	Adottságoktól függő	500 m <sup>2</sup>
<i>Telek megengedett legnagyobb beépítettsége</i>	20 %	30 %
<i>Legkisebb zöldfelület</i>	40 %	40 %
<i>Megengedett legnagyobb épületmagasság</i>	4,0 m (ld. alább)	5,0 m*

\*\* a 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 felőli építési határvonalra telepített épületet, amelyre az övezetben előírt érték vonatkozik

\* a 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 felőli építési határvonalra telepített épületet, amelyre az övezetben előírt érték vonatkozik

Lf övezetben elhelyezhető funkciók az OTÉK (2021.07.15.) 14. § szerint:

„14. § (1) \* A falusias lakóterület lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) \* A falusias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül –:

- a) \* mező- és erdőgazdaság, valamint a lakóépületek rendeltetészerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató,
  - c) szállás jellegű,
  - d) igazgatási, iroda,
  - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - f) kulturális, közösségi szórakoztató és
  - g) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.”

### **3. ügy: Re-Glass Kft ügye**

#### **Tervezési terület kialakult állapota**

Az üveghulladék feldolgozásával foglalkozó cég az Orosháza 0460/10 hrsz-ú telken meglévő telephelyét fejleszti. A csarnokbővítés tervéhez Környezetvédelmi fejezet is készült (Körös-Ökotrend Kft. Tóth Ferenc okl. környezetvédelmi szakmérnök), amely leszögezi:

A RE-GLASS Kft. a tulajdonában levő telephelyen sík- és öblösüveg hulladékok gyűjtésével, előkezelésével és hasznosításával foglalkozik, hulladékgazdálkodási engedély alapján. (eng. szám: BE/38/05889-14/2021.) A telephelyen a beruházás hatására, a tevékenységben és a termelési kapacitásban nem történik változás.

A tervezett beruházás egy üzemcsarnok épület bővítését és abban egy új hulladék feldolgozó gép telepítését tartalmazza. A gép helyigénye miatt a csarnokbővítése vált szükségessé.



A bővítendő csarnokba egy Binder gyártmányú üveghulladék feldolgozó, szárító gép kerül telepítésre. A szárító berendezés a papíros üveg leszártására szolgál, ezzel előkészítve a későbbi címke eltávolításhoz és válogatáshoz. A technológia, a már feldolgozott, de „nem tiszta” üveg tovább feldolgozására, tisztítására, válogatására szolgál. Az értékesíthető üveg kihozatalát növeli majd a beruházás

A cég a következő kérelmet nyújtotta be az önkormányzathoz:

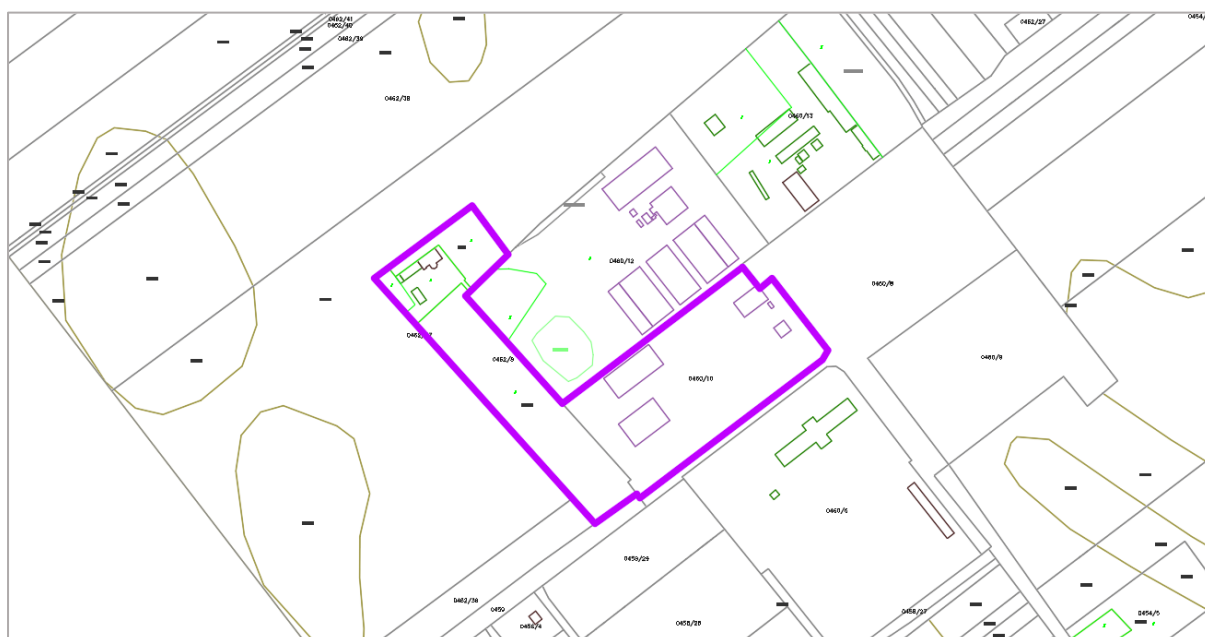
*Az Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017 (III.31.) Önkormányzati Rendelet a 18.§-ban részletezi az ipari övezet (Gip) előírásait, miszerint: „Az övezet gazdasági célú felhasználására az országos előírások érvényesítendő, hulladékgazdálkodási tevékenység esetén a hatályos jogszabályokban definiált, számításokkal igazolt hatásterülete nem terjedhet túl az övezet határán.”*

Az övezet határa megegyezik az érintett ingatlan határaival. A jelenlegi szabályozás korlátozza/ellehetetleníti a technológia fejlesztését, mivel egy egyszerű háztartási méretű gázüzemű berendezésnek is adódhat oly mértékű hatásterülete, amely túltetjed az övezet határán, természetesen a környezetvédelmi előírások betartása mellett.

A telephely az egykori Újélet Tsz Kakasszék majorjában található, amely a környék termőföldjein folytatott nagyüzemi gazdálkodás üzemközpontjaként alakult ki. Jelenleg három funkcionális egységre osztódva működik: a D-i részen baromfitelep található (6. sorszám alatti ügyben érintett), a korábbi módosítási eljárás során kiegészült középső részen a Re-Glass Kft. üveghulladék begyűjtést és feldolgozást végez, az É-i részt pedig gabonaraktározásra használják.

A 0460/10 helyrajzi számú módosítási helyszín üzemi területként szerepel az ingatlannyilvántartásban. Területe 2,87 hektár. A telepen öblösüveget gyűjtenek be és tárolnak. A két éve megépült üzemcsarnokban csúcstechnológiás gépsor működik, melyen végighalad az üveghulladék, és mosás, szortírozás, aprítás után üvegyártási alapanyag jön belőle létre. A fehér üveg az orosházi üvegyárakban hasznosul, a színes üveg külföldre kerül.

*Alaptérkép a módosítási terület jelölésével*





## Jelenlegi településrendezési eszközök és tervezett változások

Telephely lehatárolása a jelenleg hatályos szerkezeti tervben – a változás nem érinti a terlelapot:



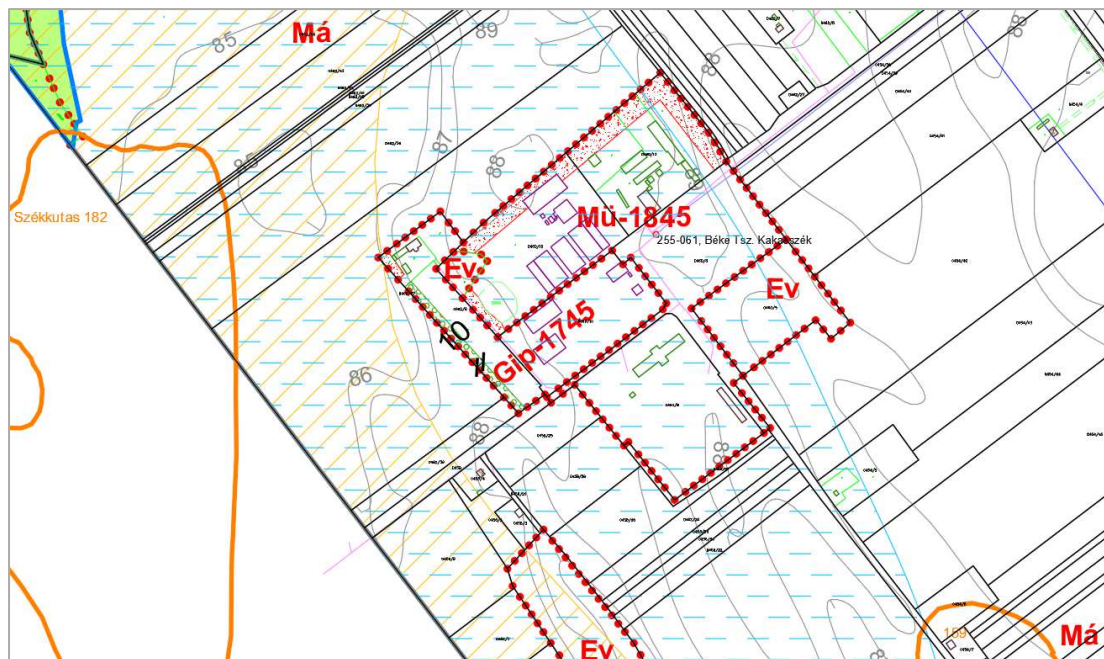
Módosítási terület súlyponti koordinátái:  $y:768600$ ,  $x:135721$

Légi fotó (Google 2022) a terület lehatárolásával





*Szabályozási terv (SZ-2) – nem változik (a változtatás a Gip jelű gazdasági övezet HÉSZ-ben szereplő előírásait érinti)*



A telephellyel a Településrendezési eszközök módosításai már többször is foglalkoztak. A 2020. évi rendezési terv módosítási eljárás keretében a hulladékgazdálkodási telephely a korábbi Kmű mezőgazdasági üzemi terület helyett Gip jelű egyéb (a környezetre jelentős hatást nem gyakorló) ipari övezetbe lett besorolva a sajátos területhasználat miatt, amely a zöldfelületi fedettség minél kisebb mértékét követeli meg: a beérkező üveghulladékok burkolt gyűjtőhelyeken való tárolása miatt a különleges területhasználatra előírt minimálális (40 %-os) zöldfelületi fedettséget nem volt képes a cég teljesíteni. A módosítás elfogadásra került. Később a telephely bővült is, elérve jelenlegi kiterjedését.

**A módosítás lényege:** 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**. A HÉSZ 18. § jelenleg azzal a feltétellel engedi meg a hulladékgazdálkodási tevékenységet a Gip egyéb ipari építési övezetben, ha annak jogszabályokban definiált, számításokkal igazolt hatásterülete nem terjedhet túl az övezet határán. Az előírás túl szigorúnak bizonyult, még az egyébként indokolt kazáncserét is megghiúsítva. A megfogalmazást helyesebb a következőképpen módosítani:

„...hulladékgazdálkodási tevékenység **csak azzal a feltétellel megengedett, ha környezeti hatásvizsgálatra nem kötelezett.**”

A javasolt megoldást alátámasztja a **Békés Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály** BE/38/01620-5/2024. számú levelében szereplő észrevétel:

„Hulladékgazdálkodási szempontból a tervezett módosítások kapcsán kifogás nem merült fel. Környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges. Felhívom a figyelmet, hogy a RE-GLASS Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. által tervezett üveghulladék feldolgozó üzem bővítésével kapcsolatban a jelenleg érvényben lévő hulladékgazdálkodási engedély módosítása szükséges.”



#### 4. ügy: OMV-Karsai Zrt. telephelyének szabályozása

##### **Tervezési terület használati módja**

Az OVM-Karsai Zrt. a Gyártelep utca 5. szám alatti (a Déli Ipari Parkban található) telephelyet 1997 óta használja **műanyag-csomagolóeszköz gyártására**. A telephely a volt kenyérgyár épületéből lett kialakítva gyártócsarnok hozzáépítésével 1997-ben, majd egy raktárbővítéssel 2004-ben. A gyártási folyamathoz szükséges teljes technológiai soron extrudálnak, vákuum- és prés-légformáznak, illetve az ehhez kapcsolódó utómunkálatokat – kivágás, csomagolás – végeznek.

##### *Módosítási terület jelölése az alaptérképen*



*Módosítási terület súlyponti koordinátái: y:775009, x:134793*

*Utcakép DK felől (Google 2021)*



A cég kérelmezte a telephely Ny-i részén kijelölt ültetési kötelezettségi területsáv csökkentését annak érdekében, hogy a meglévő technológiai sorhoz kapcsolódóan raktárral bővíthesse üzemcsarnokát.

A cég eredetileg az épület körül új utat is tervezett, azonban a Kormányhivatal levelében jelzett szempontok miatt elállt ettől a szándékától és az alább közölt helyszínrajzon szereplő változatok közül azt valósítja meg, amely a jelenlegi fásítást csak 1050 m<sup>2</sup> területtel csökkenti, azzal a korrekcióval, hogy a rövidebb épületfalak mentén 2 m széles járda létesítését kérte lehetővé tenni a szabályozási tervben.

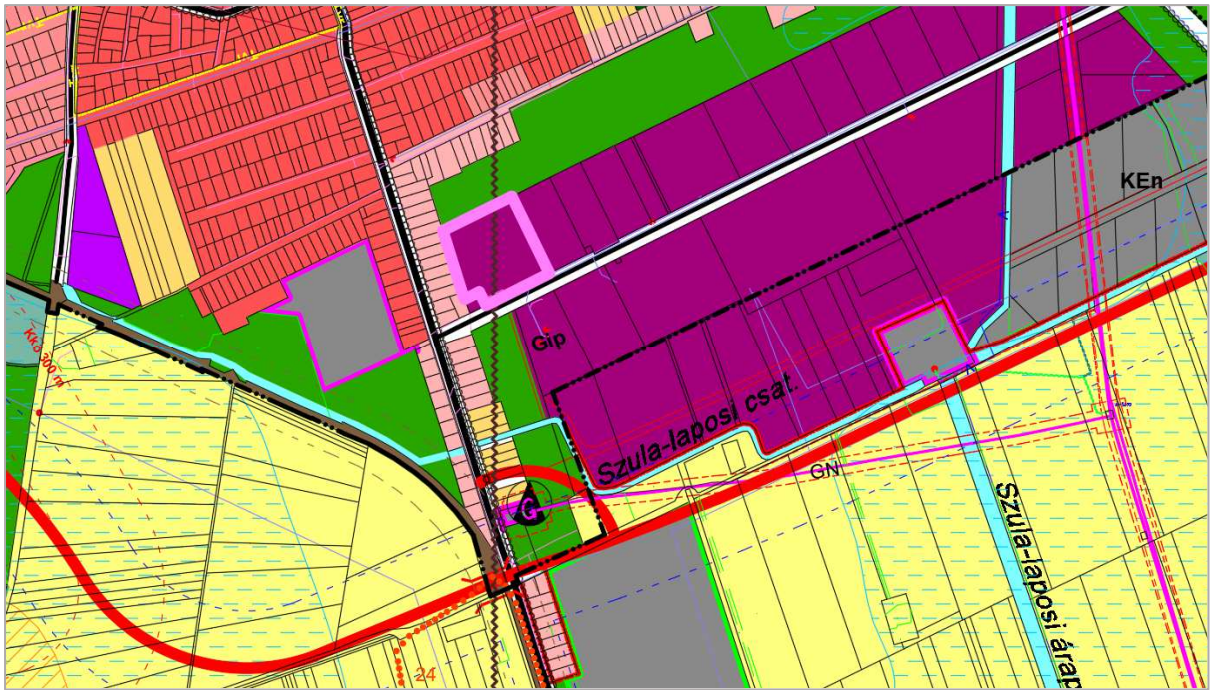
*Részlet a kérelemből: jelenleg kialakult telekhasználat és tervezett csarnokbővítés, továbbá a fásított telekrész csökkentésére vonatkozó változatok – a legkisebb mértékű csökkentés valósul meg körüljáró út nélkül.*





## Jelenlegi településrendezési eszközök és tervezett változások

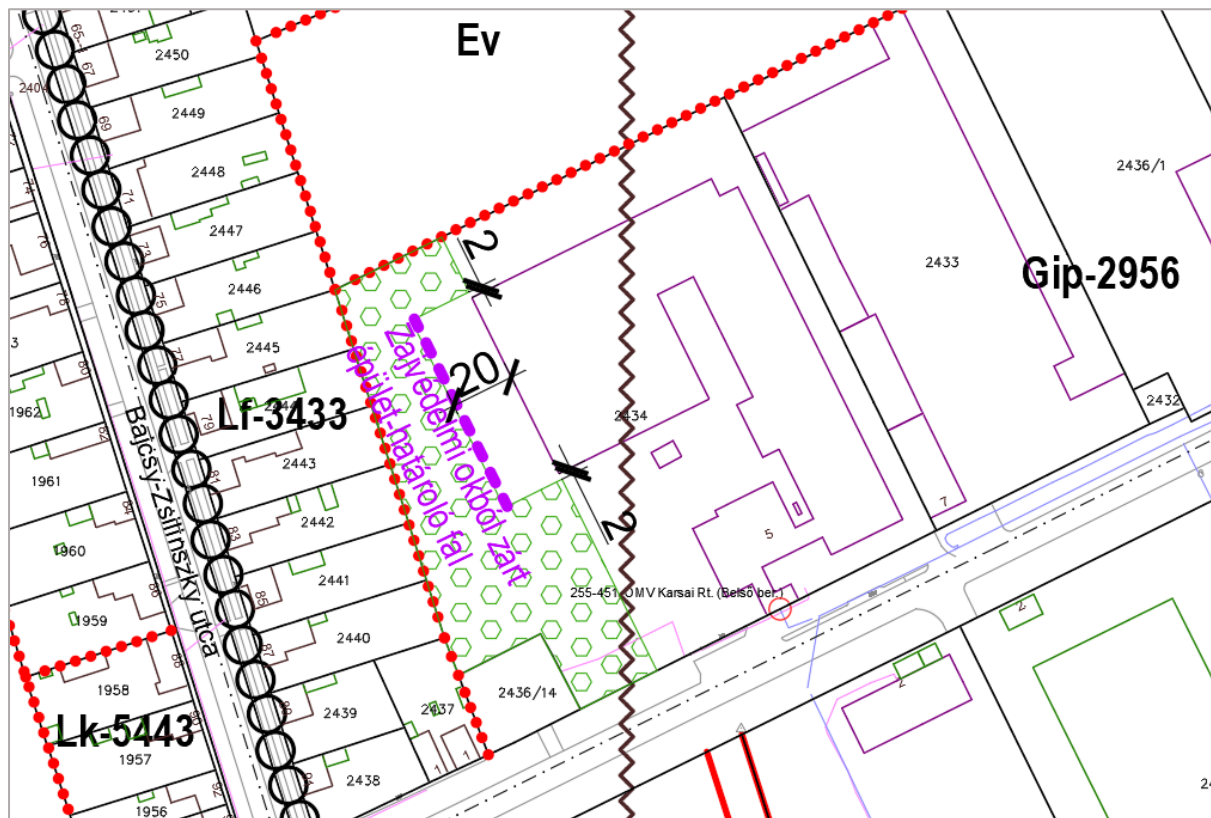
*Településszerkezeti terv a helyszín jelölésével (nem változik)*



*Szabályozási terv (SZ-2) – módosítás előtti állapot*







1.12 Zajvédelmi okból zárt épület-határoló fal

**A módosítás lényege:** a telken kijelölt beültetési kötelezettségű terület 20 m szélességű telekrésszel csökken azért, hogy a technológiai sorba illeszkedő raktár bővítés megvalósulhasson. A megszűnő fásítás rövidebb oldali mentén 2 m széles járda építését is lehetővé teszi a szabályozási terv módosítása. A tervezett épület Ny-i határolófalának vonala egy új jelölést fog kapni a szabályozási tervben a következő magyarázattal: „zajvédelmi okból zárt épület-határoló fal”.

A módosítási helyszín jelenleg érvényes rendeltetési besorolása és építési övezeti paraméterei nem változnak meg:

<i>Övezeti előírások a módosítási területen</i>	<i>Jelenlegi állapot – nem változik</i>
<i>Övezeti jel</i>	GIP-2956 Egyéb ipari építési övezet
<i>Beépítési mód</i>	Szabadonálló
<i>Kialakítható telek legkisebb területe</i>	4000 m <sup>2</sup>
<i>Telek megengedett legnagyobb beépítettsége</i>	50 %
<i>Zöldfelület legkisebb mértéke a telken</i>	25 %
<i>Megengedett legnagyobb épületmagasság</i>	5,0-8,5

## 5. ügy: Iványi Építőmester Kft ügye

### Tervezési terület használati módja

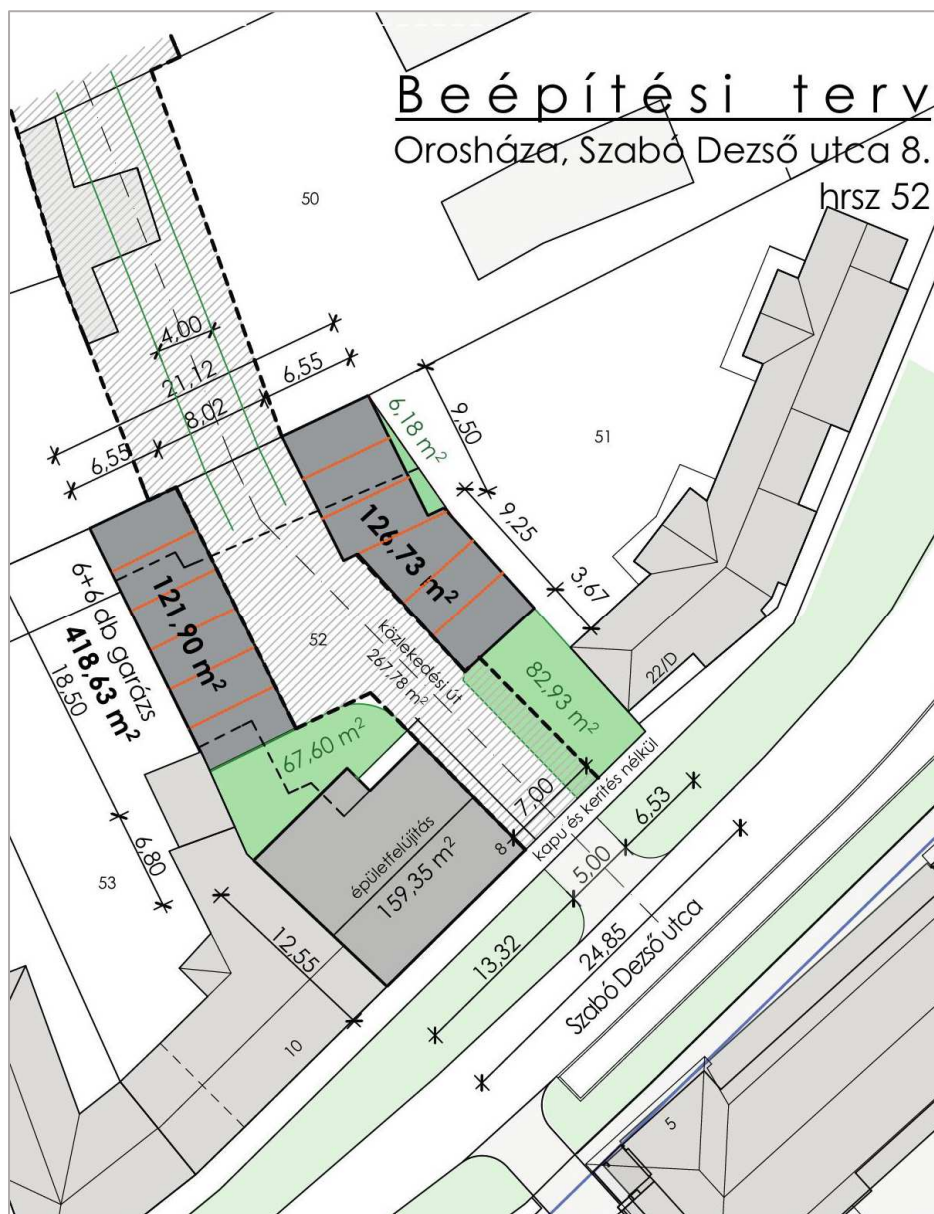
Az Iványi Építőmester Kft. a Szabó Dezső utca 8. alatti (52 helyrajzi számú) telek tervezett beépítése kapcsán kérte, hogy a telken át tervezett tömbfeltáró út oly módon legyen szabályozva, hogy a beépítést elősegítse. A Szabó Dezső utca a város központi parkjától D-re induló Ady Endre folytatását képezi. Az Ady Endre utca és a tőle Ny-ra lévő Deák Ferenc utca közötti tömbbelső feltárásának elképzelése már legalább 15 éve szerepel a város terveiben. A tömbbelső D-i megközelítését érintő kérelmében a következő szándékokat és indokokat közölte a Kft:

Az Iványi Építőmester Kft. megkívánja vásárolni, az Orosháza, Szabó Dezső u. 8. szám alatti telket garázsok építése céljából. A szabályozási terv kivonatban a tárgyi telken keresztül vezetne egy Önkormányzati út, amely a fent nevezett telket kettéosztaná. Az így kialakult 52 helyrajzi számú telekből, lenne 52/1 (meglévő épület) és 52/2 hrsz. belterületi út.

Cégünk azzal a kéréssel fordul az Orosháza Város Polgármesteri Hivatal, illetve Dávid Zoltán polgármester úr felé, hogy az **Orosháza, Szabó Dezső u. 8. szám (hrsz: 52) telekből**, a városi főépítész javaslata alapján a telek közepére kerüljön az út és kétoldalt jelenjen meg a garázsok építésére kijelölt telekrész. Az előzetes konzultáció a város vezetése egyetértett a főépítész elképzelésének megvalósíthatóságáról.

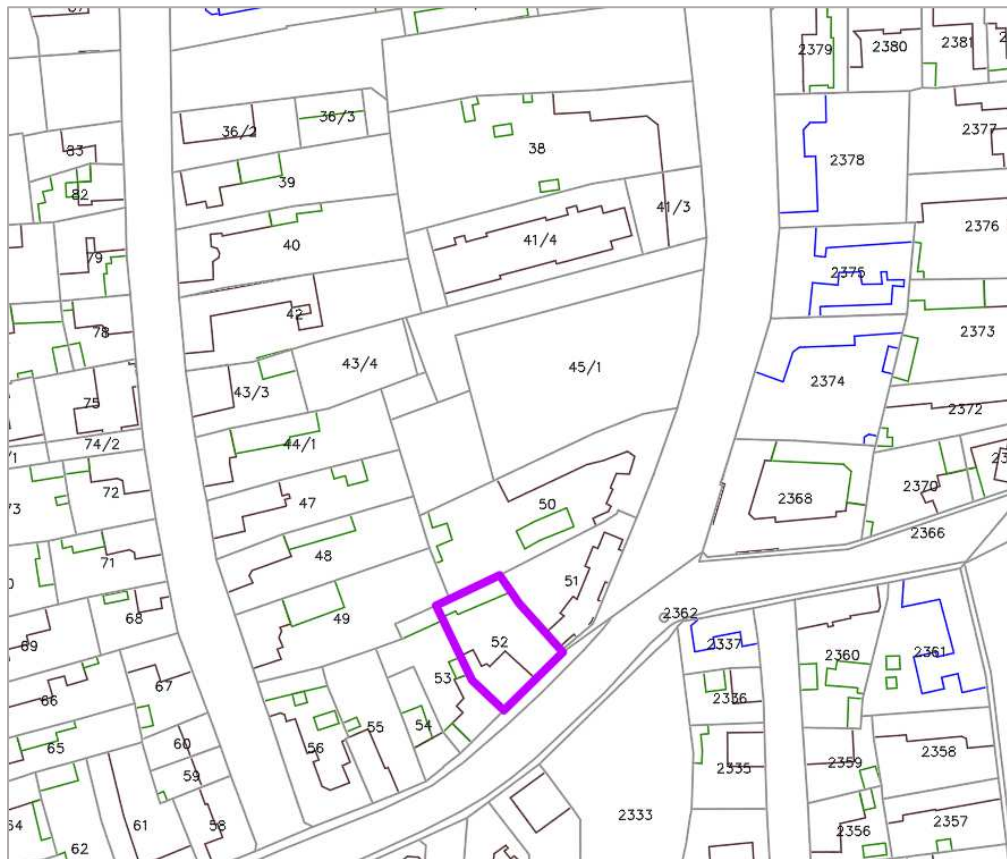
Amennyiben a HÉSZ módosítása megtörténik a fentiek alapján, az így kialakult telket, amely az út két oldalán garázsok építését lehetővé teszi, akkor az Iványi Építőmester Kft. a telket megvásárolja.

*Részlet a kérelemből – tömbfeltáró út javasolt áthelyezése:*





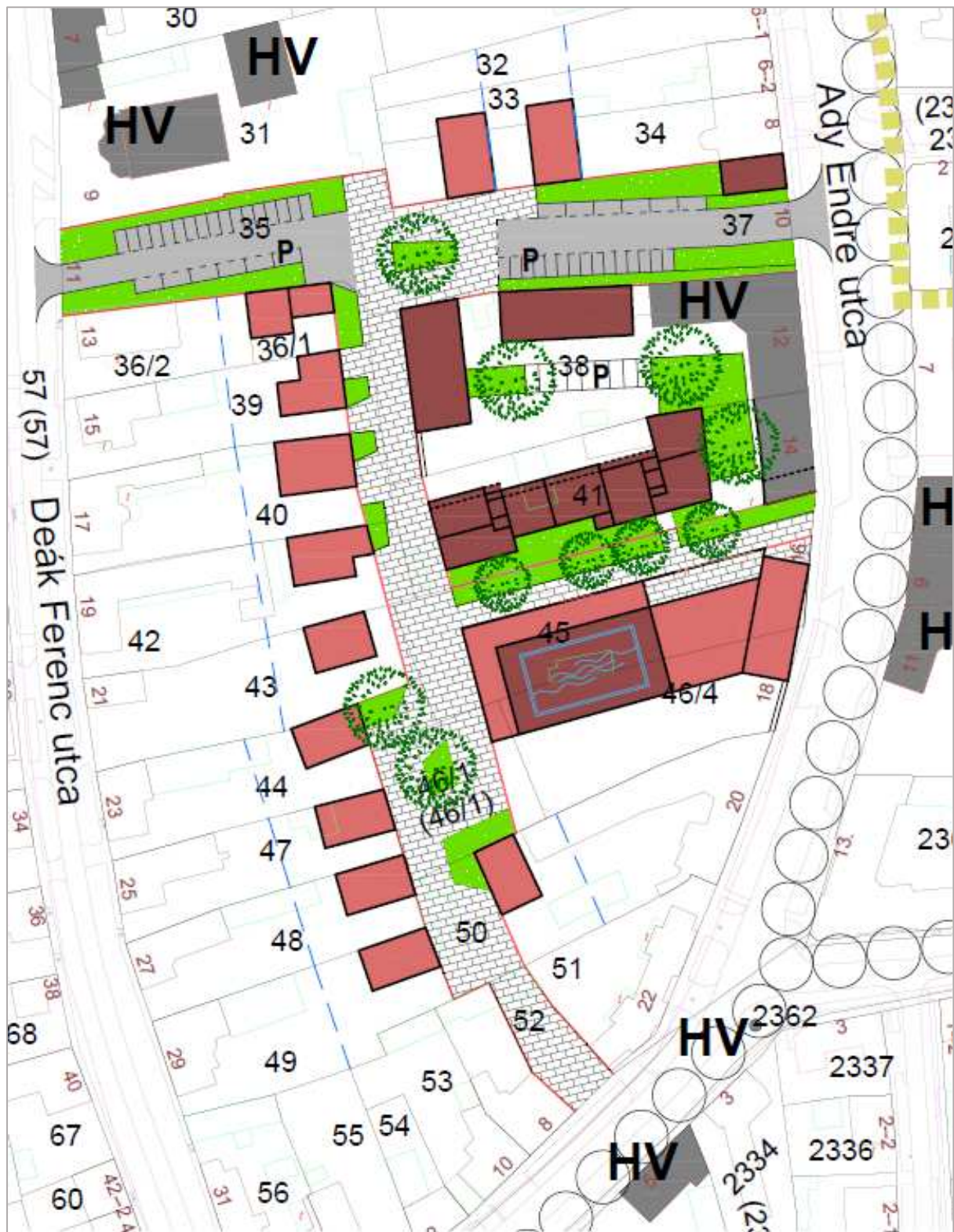
*Helyszín jelölése az alaptérképen*



*Légi fotó (Google 2022) a telek lehatárolásával*







A fenti előzmény-tervben szereplő tömbfeltárás jó eséllyel megvalósulhat, mivel az É-i oldalán áthaladó utca már közterületként létrejött, az uszoda tervezése a javaslat szerint történt meg, és már megépült a 41-es helyrajzi számon javasolt épület is, amelynek előfeltételeként a kérelmet benyújtó cég helyreállította az Ady Endre utca 14. alatti helyi védett házat.

A tömbbelső D-ről induló feltáróút a kérelemben szereplő módon is megfelelően működhet.

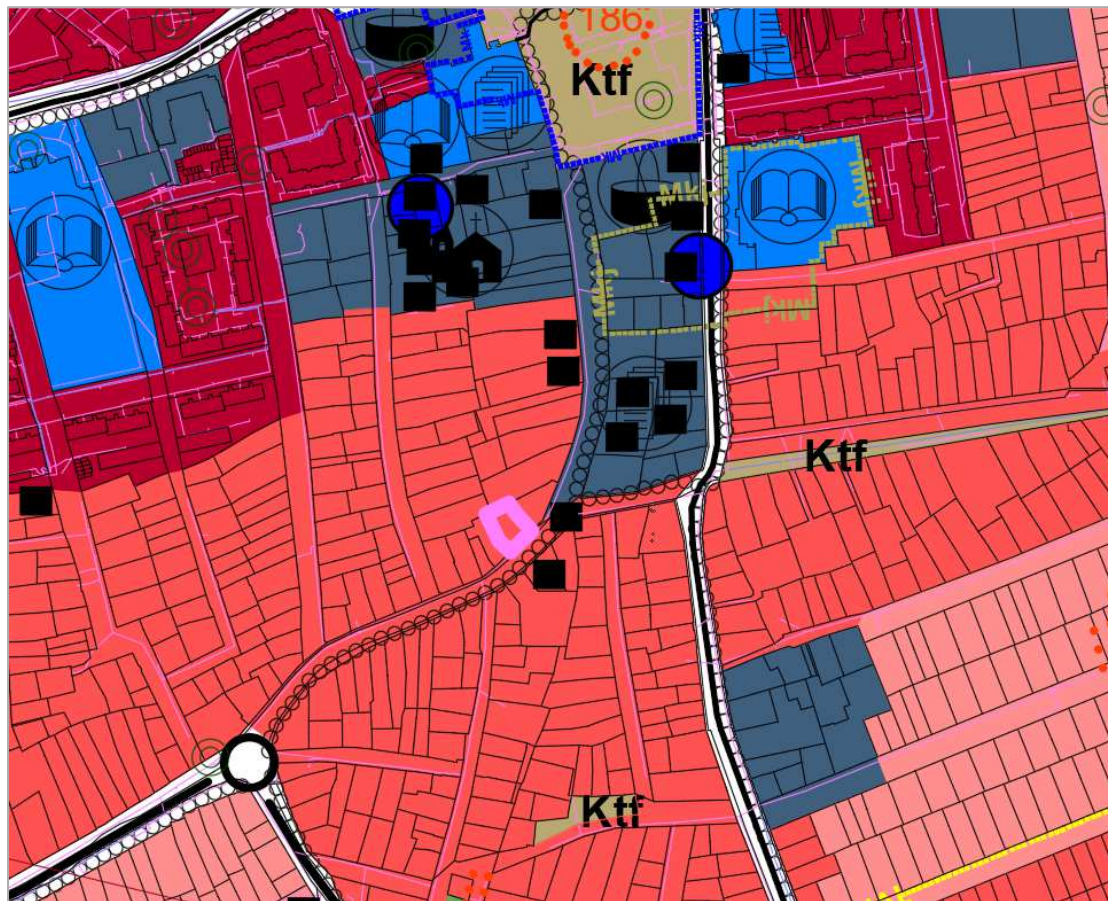


*Ady Endre utcai nézet a tömbbelső felé a jelenleg üresen álló 16-18 házszámú teleknél, amely a város tervei szerint tanuszkodának fog otthont adni – a jobb oldali társasházat a kérelmező cég építette néhány éve, a bal oldalonlévő épületet a Földhivatal használja tárolásra.*



### Jelenlegi településrendezési eszközök és tervezett változások

*Településszerkezeti terv a helyszín jelölésével (nem változik)*



Orosháza szabályozási tervében jelenleg is szerepel közforgalom előtt megnyitandó magánút előírása, jelen esetben azonban ez a szabályozási forma nem alkalmazható, mivel a telek közepén átvezető magánút K-i oldalán csak garázs-szélességű beépíthető sáv maradna, amely önálló helyrajzi számú építési telekként nem volna értelmezhető, az úttól Ny-ra lévő telek beépítettsége pedig meghaladná az előírható maximumértéket.

A tervezői javaslat lényege, hogy a szabályozási terv az építési telken belül kijelöli azt a burkolattal ellátandó felületet, amelyen a gyalogosok és járművek korlátlan átközlekedését a tulajdonosnak biztosítani kell. Ez a jelölés a szabályozási tervi jelmagyarázatba is belekerül.



*Szabó Dezső utca felőli nézet (Google 2021) – a 8. házszámú épület a kérelmező cég szándékai szerint megmarad, mellette létesül a tömbelsőbe vezető átjáró út, amely az építési telek része marad ugyan, de a közforgalom számára korlátlanul használható lesz.*

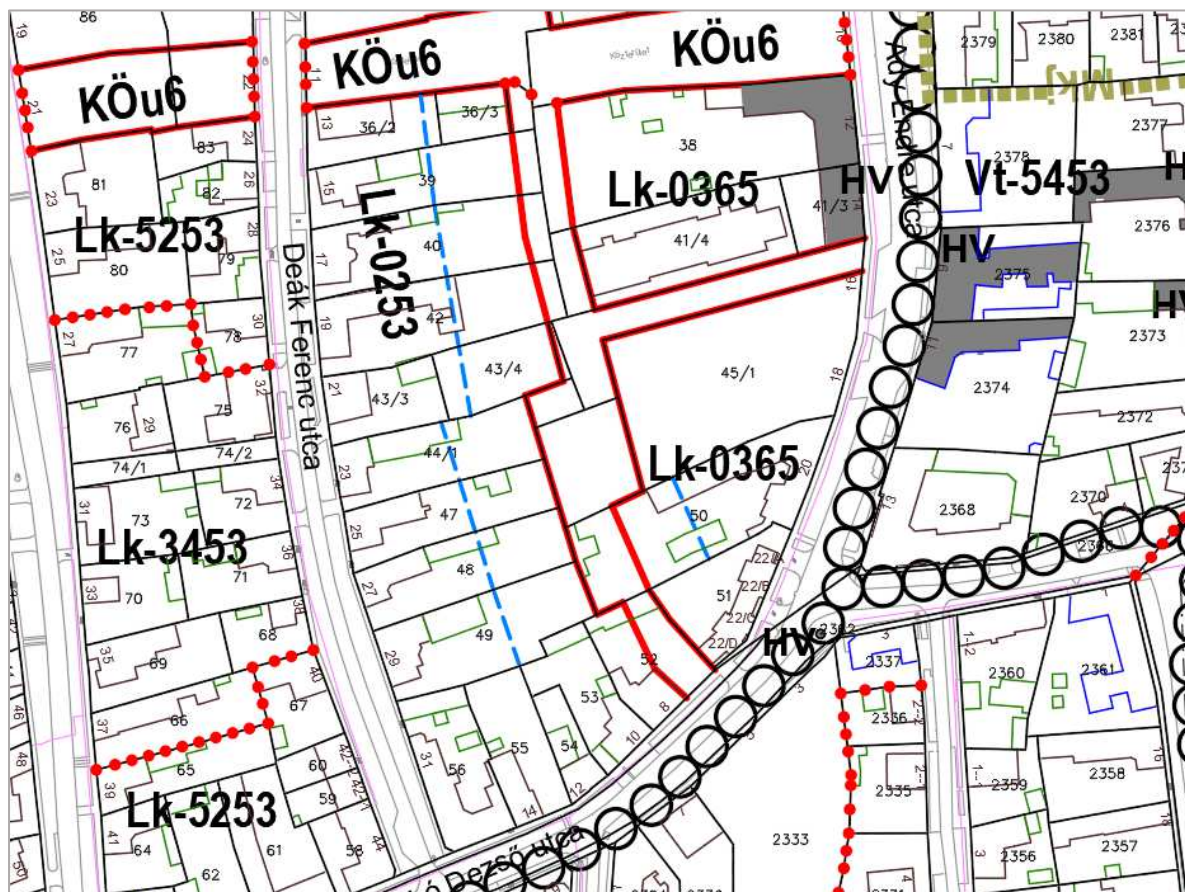


**A módosítás lényege:** Az SZ-2 szabályozási tervben az 52 helyrajzi számú telken az alábbi új jelkulcsi elem lesz ábrázolva:

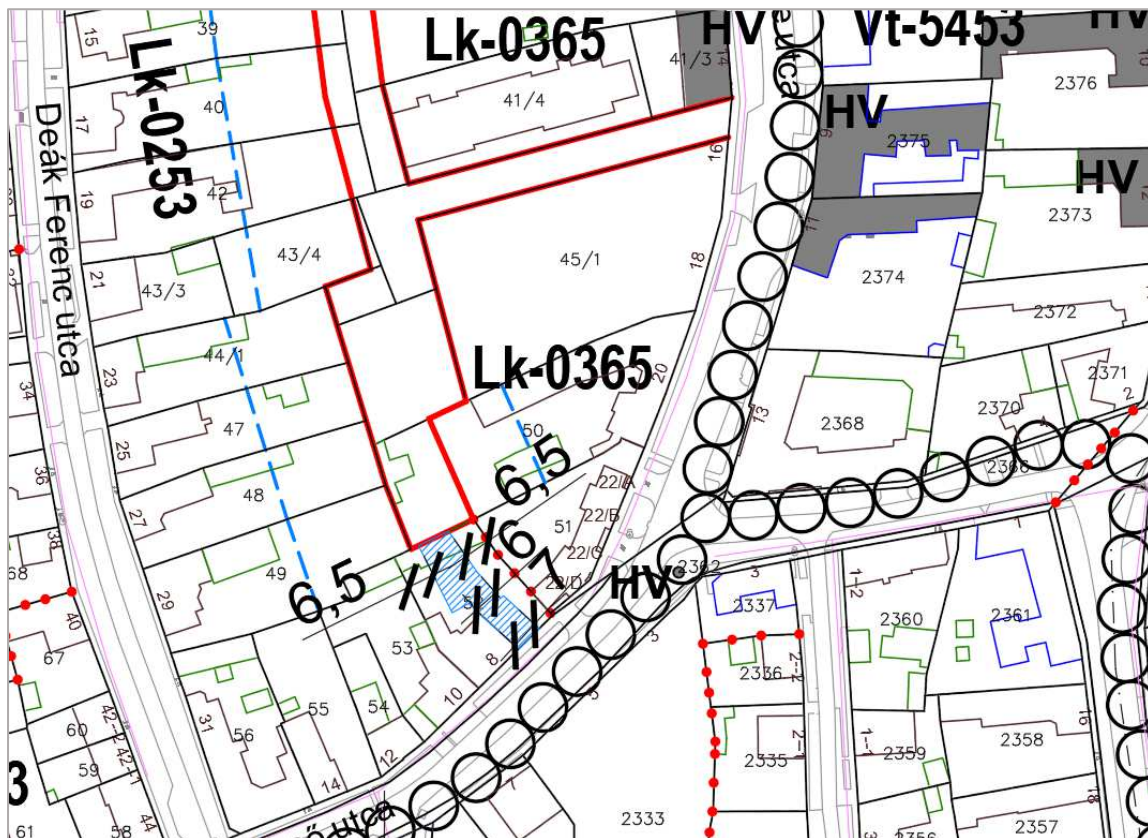
**1.11 Korlátlan közforgalmú járműves és gyalogos átközlekedés**

Az új szabályozási elem a HÉSZ 3. melléklet 3. pontjába is bekerül (SZ-2 Szabályozási terv jelmagyarázata). A HÉSZ normaszövegében elő lesz írva a telken való átjárás biztosítása.

*Szabályozási terv (SZ-2) – módosítás előtti állapot – a telken kijelölt útátjárás a Ny-i telektárral mellett található (a módosítással a telek közepére kerül át)*







### 1.11 Korlátlan közhasznátú járműves és gyalogos átközlekedés

A módosítási helyszín jelenleg részben közterületbe, részben Lk-0253 jelű kisvárosias lakóterületbe tartozik. A módosítás keretében megtartja övezeti besorolását:

A módosítási helyszín jelenlegi építési övezeti előírásai nem változnak:

<i>Övezeti előírások a módosítási területen</i>	<i>Jelenlegi állapot (nem változik)</i>
<i>Övezeti jel</i>	Lk-0253
<i>Felhasználási mód</i>	Kisvárosias lakó
<i>Beépítési mód</i>	Kialakult
<i>Kialakítható telek legkisebb területe</i>	300 m <sup>2</sup>
<i>Telek megengedett legnagyobb beépítettsége</i>	50 %
<i>Zöldfelület legkisebb mértéke a telken</i>	20 %
<i>Megengedett legnagyobb épületmagasság</i>	5,0*

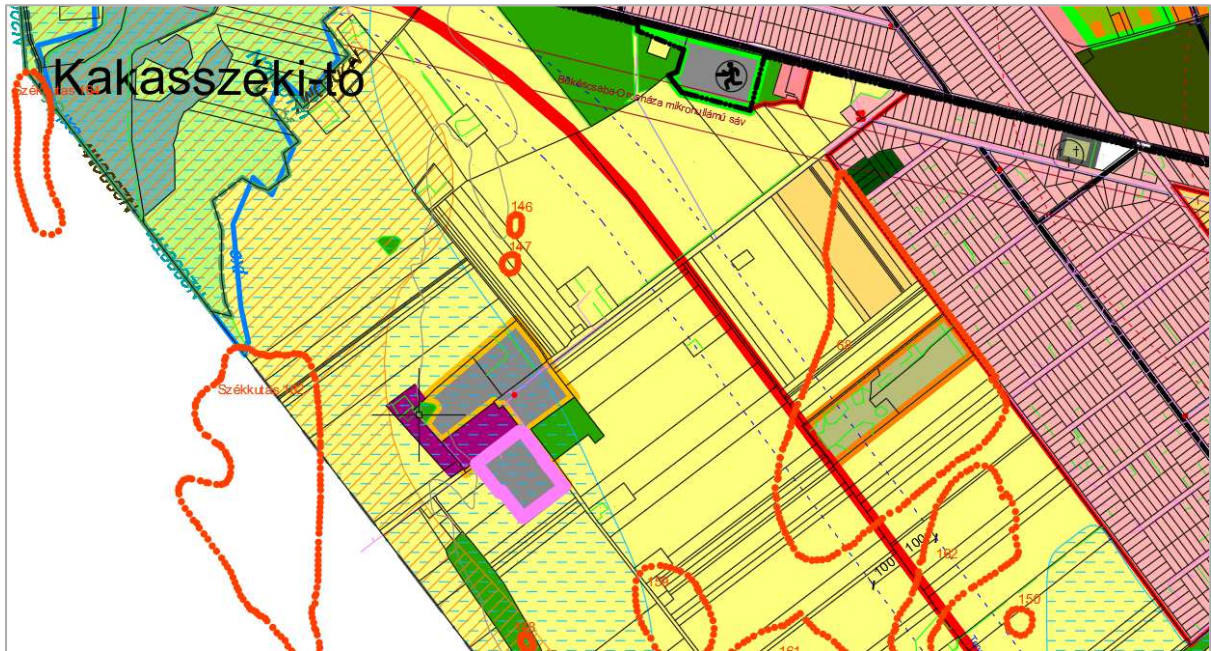
\* a telken megvalósuló második és további épület esetében a legnagyobb megengedett épületmagasság értéke 4,5 m, kivéve a telekhez csatlakozó közút vagy – ennek hiányában – a feltáró magánút felőli építési határvonalra telepített épületet, amelyre az övezetben előírt érték vonatkozik

## **6. ügy: Varjasi Farm Kft ügye**

### **Tervezési terület használati módja**

A Varjasi Farm Kft. 0460/6 helyrajzi számú állattartó telepe a Szentesi út közelében, az egykori Újélet Tsz Kakasszék majorjában helyezkedik el. É-i szomszédja a 3. ügyben érintett Re-Glass üveghulladékfeldolgozó telephely, a többi oldalról mezőgazdasági terület övezi. A cég környezetvédelmi ügyeit intéző Gy-Ökosystem Bt. nyújtott be kérelmet a Kft. nevében az állattartó telep védőzónájának szabályozása céljából.

*Településszerkezeti terv a helyszín jelölésével (nem változik)*



*Részlet a Gy-Ökosystem Bt. kérelméből*

Partnerünk a Varjasi Farm Kft. BE/38/00068-36/2023 ügyiratszámom egységes környezethasználati engedélyt kapott az orosházi baromfitelepére (külterület 0460/6 hrsz).

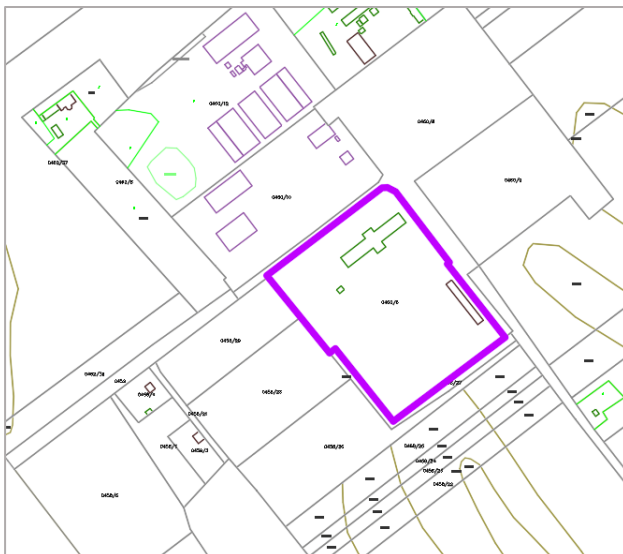
Az egységes környezethasználati engedélyben előírtak szerint levegőtisztaság-védelmi szempontból a baromfitelep területének 182 méter sugarú környezetében védelmi övezetet kell fenntartani.

A 182 méteres övezet az ólak sarkaitól mért területet jelenti.

A mellékelt műhold felvételen szemléltetjük a lehatárolt területet.

A levegőtisztaság-védelmi övezetben nem lehet lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási épület, kivéve a telepítésre kerülő, illetve a más működő légszennyező források működésével összefüggő építmény.

Kérnénk a Tisztelt Jegyző Urat, hogy a következő településrendezési tervnél vegyék figyelembe az orosházi baromfitelep védelmi övezetét.



*Helyszín jelölése az alaptérképen*

*Megjegyzés: a földhivatali nyilvántartási térképen az ólak egy része nincs feltüntetve, pótlása szükséges a jövőben.*



Részlet a kérelemből – védőterület légifotón:



### Jelenlegi településrendezési eszközök és tervezett változások

Településszerkezeti terv – módosítás előtti állapot (módosított részletet ld. a 2. fejezetben)

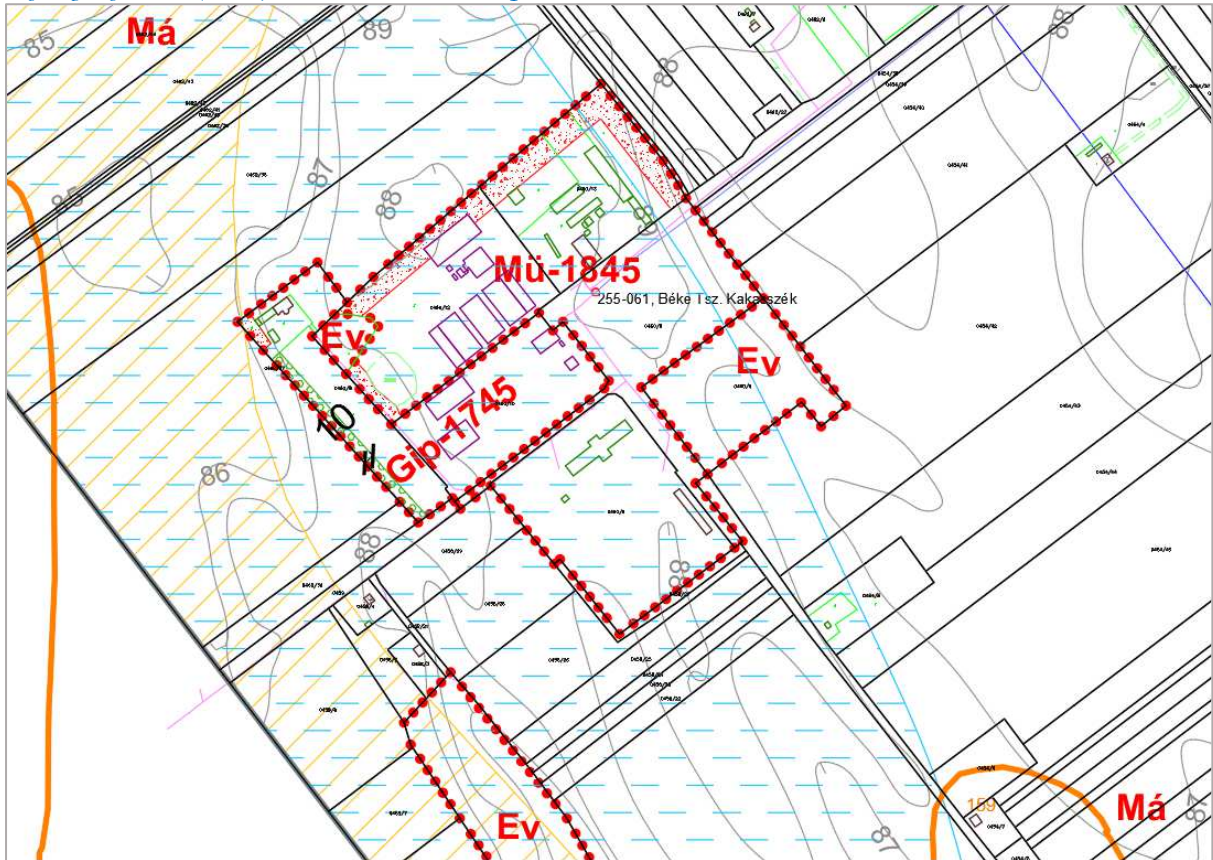


Módosítási terület súlyponti koordinátái: y:768703, x:135627

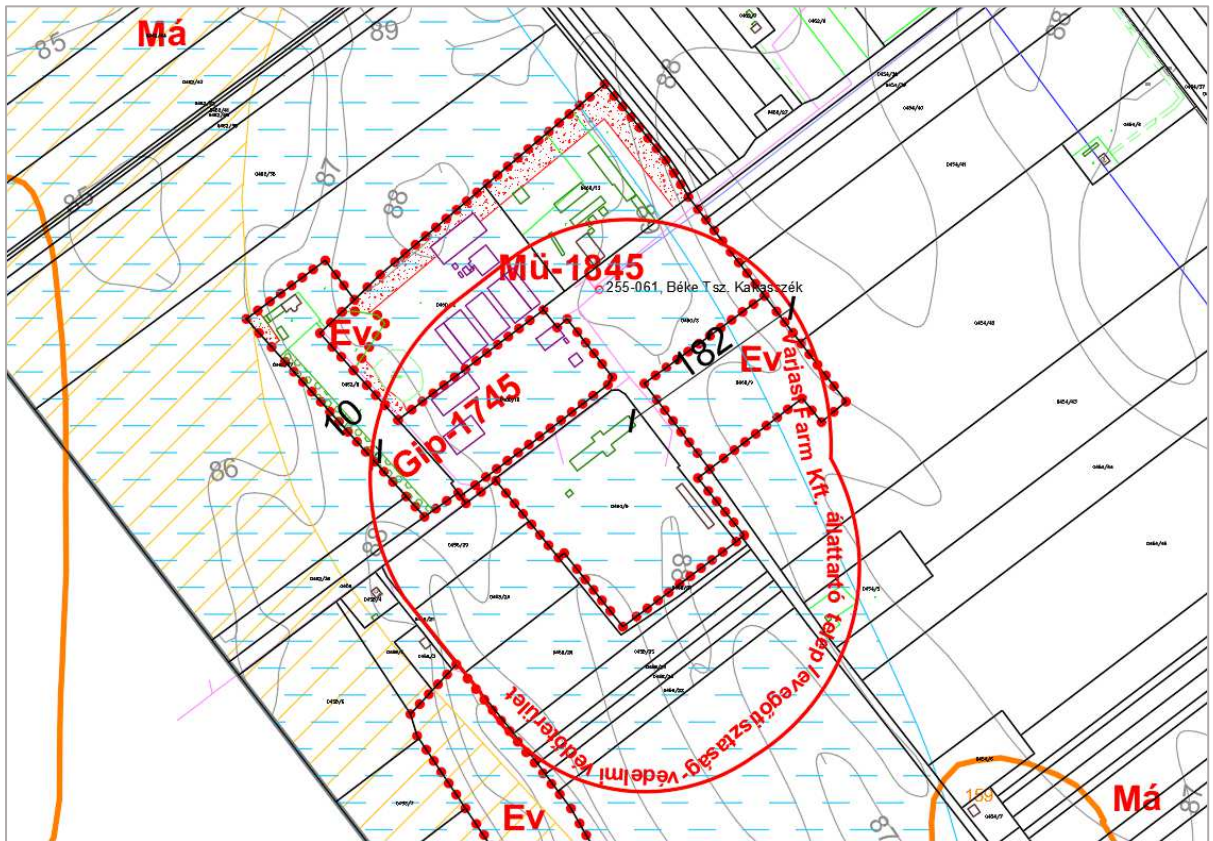
**A módosítás lényege:** A baromfitelepre BE/38/00068-36/2023 ügyiratszámom kiadott környezethasználati engedély szerint **fel kell tüntetni és szabályozni szükséges a levegőtisztaság-védelmi övezetet**, amely az ólak sarkaitól számított 182 méterre terjed ki. A határozat szerint a bűzforrás védelmi 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.



*Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás előtti állapot*



*Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás utáni állapot*



A módosítási helyszín jelenleg érvényes építési övezeti előírásai nem változnak:

<i>Övezeti előírások a módosítási területen</i>	<i>Jelenlegi állapot (nem változik)</i>
<i>Övezeti jel</i>	Mü-1845
<i>Felhasználási mód</i>	Különleges mezőgazdasági üzemi
<i>Beépítési mód</i>	Telepszerű
<i>Kialakítható telek legkisebb területe</i>	2000 m <sup>2</sup>
<i>Telek megengedett legnagyobb beépítettsége</i>	40 %
<i>Zöldfelület legkisebb mértéke a telken</i>	40 %
<i>Megengedett legnagyobb épületmagasság</i>	7,2 m