OROSHÁZA

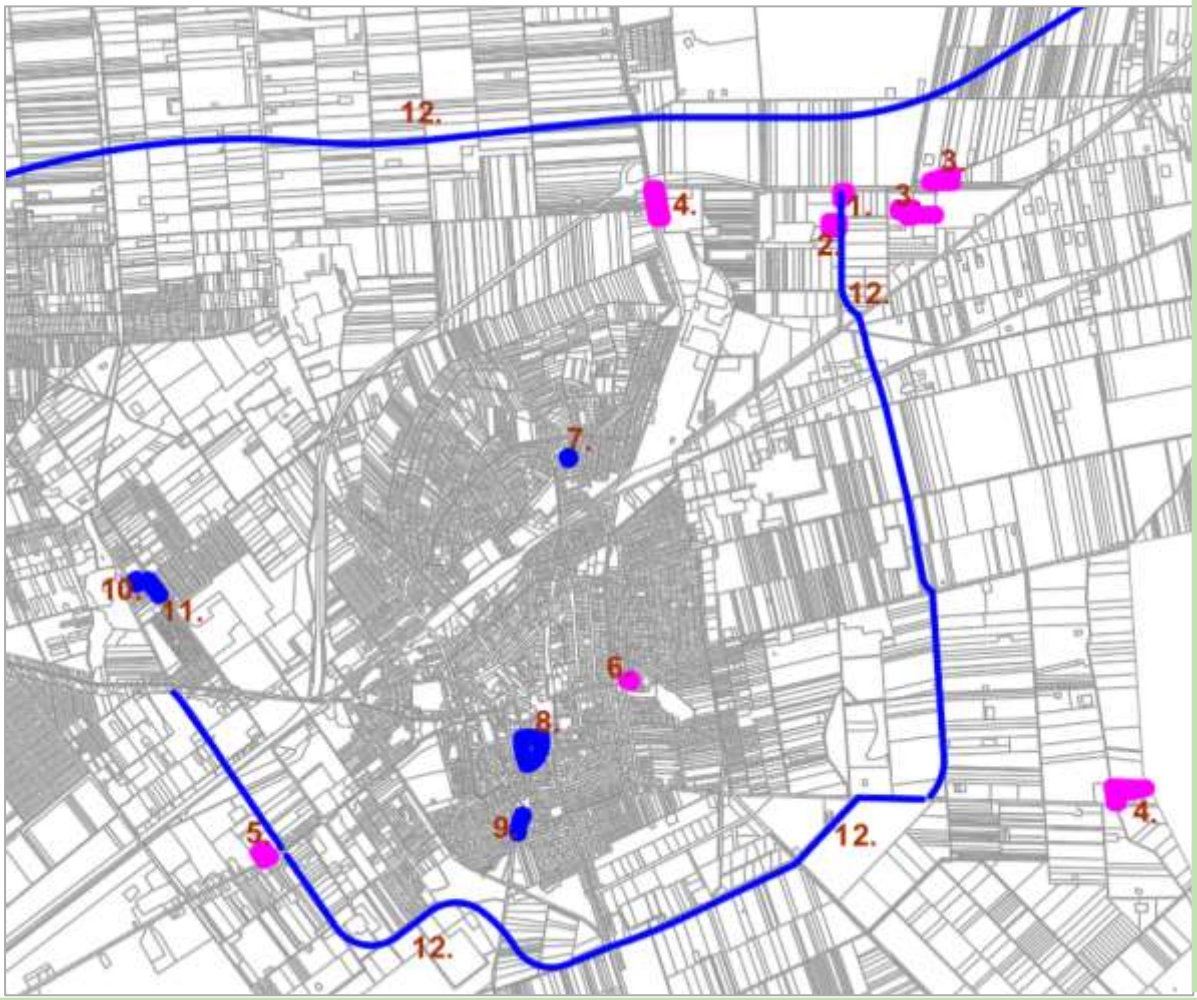
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

2026. ÉVI RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS

ELFOGADÁSI SZAKASZ

Záró szakaszhoz elvégzett javítások és kiegészítések zöld színnel szerepelnek



2026. november hó

Megrendelő:

Orosháza Város Önkormányzata

5900 Orosháza, Szabadság tér 4-6. Tel. 06/68/413-022
Polgármester: Raffai János

Főépítész: Novák Péter
Főépítész munkatárs: Vidovenyecz Bianka vidovenyecz.bianka@oroshaza.hu
Telefon: 06/68/514-243

Tervező:
Új-Lépték Tervező Iroda Bt.
Szeged, Pécskai u. 15.
Tel. 06/62/421-256
balogh.miczi@ujleptekbt.hu
Felelős tervező: *Balogh Tünde* építészmérnök
(TN: 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, 2026: *Sóskuti Kornél* régész
(2026-ban átfogó új tanulmány készült)

TARTALOM

1. Előzmények, módosítási ügyek 3.
2. Határozat-tervezet a településszerkezeti terv módosításhoz 16.
3. HÉSZ-módosítás tervezete 20.
4. Tervezett módosítások leírása 25.
5. Környezetalakítási, közlekedési és közműellátási alátámasztás a módosításhoz 74.
6. Környezetvédelem 84.
7. Örökségvédelem 89.
8. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása 101.
9. A településszerkezeti változás területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása 101.
10. Biológiai aktivitási érték megtartása 119.

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.
2024. év folyamán a dokumentumok módosítására Orosháza Önkormányzat Képviselő-testületének 222/2023. (XI.30.) K.t. és 243/2023. (XII.20.) K.t. számú határozatai értelmében került sor, jóváhagyta a 169/2024. (IX.24.) Kt. határozat és a 10/2024. (IX.24.) önkormányzati rendelet.

2026. januárban, majd újabb kérelmekkel kiegészülve 2026. márciusban, Orosháza Önkormányzat Képviselő-testületének az 57/2026. (III.17.) K.t. határozatában egységes szerkezetbe foglalt tartalommal indult el ismét módosítási eljárás.

Módosítási ügyek

A **módosítási ügyek** a következők:

1. **Módosítás - Fejlesztési döntés: 57/2026. (III.17.) K.t. 3. pont.** A tervezett városi elkerülő út csomópontjához kapcsolódóan a közlekedési célú területek művelésből történő kivonásának segítése, valamint általánosságban a kialakult és tervezett közterületek egyértelmű megjelenítésének vizsgálata a szabályozási tervlapokon.
2. **Módosítás - Fejlesztési döntés: 57/2026. (III.17.) K.t. 2. pont.** A 0681/26 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában az erdő területfelhasználás mezőgazdasági területfelhasználásra történő módosításának vizsgálata.
3. **Módosítás - Fejlesztési döntés: 57/2026. (III.17.) K.t. 12. pont.** A 0693/15 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a terület övezeti besorolásának felülvizsgálata annak érdekében, hogy a telek egy része az erőművek elhelyezésére alkalmas Kb-En – különleges beépítésre nem szánt – övezeti kategóriába kerüljön átsorolásra; a szükséges csereterület az elkészült telepítési tanulmányterv szerint jelölendő ki.
4. **Módosítás - Fejlesztési döntés: 57/2026. (III.17.) K.t. 11. pont.** A 0163/7 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában, a meglévő napelemes villamos kiserőmű fennmaradási engedélyezésével összefüggésben a területfelhasználás különleges beépítésre nem szánt területbe sorolásának, valamint a Településszerkezeti terv és a Helyi Építési Szabályzat ennek megfelelő módosításának vizsgálata.

5. **Módosítás - Fejlesztési döntés: 57/2026. (III.17.) K.t. 6. pont.** A Vásárhelyi út 68. szám alatti ingatlan vonatkozásában az övezeti besorolás módosításának vizsgálata gépjárműjavítás, gumiabroncs, és -tömlő javítás, centrírozás tevékenység végzését lehetővé téve.
6. **Módosítás - Fejlesztési döntés: 57/2026. (III.17.) K.t. 10. pont.** Dózsa György utca 24. (hrsz.: 3399) átsorolása Lk-5460 jelű kisvárosias lakóövezetbe a telken álló étterem épületnek az udvar lefedésével történő bővítése érdekében.
7. **Módosítás - Fejlesztési döntés: 57/2026. (III.17.) K.t. 7. pont.** A Képessy József utca 3. szám alatti, 5804/2 hrsz.-ú ingatlanon lévő elektrotechnikai műhely raktárral, esetleg mintabolttal történő bővítése céljából az 5805 hrsz.-ú út kapcsolódó része közterületi besorolásának megszüntetése.
8. **Módosítás - Fejlesztési döntés: 57/2026. (III.17.) K.t. 1. pont.** A Szabó Dezső utca 8. szám alatti, 52 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a tervezett közterületi kijárat megszüntetési lehetőségének vizsgálata, a tömbfeltárás megoldásának aktualizálása.
9. **Módosítás - Fejlesztési döntés: 57/2026. (III.17.) K.t. 8. pont.** A Makói utca és a Kurta utca közötti belterületi területrész vonatkozásában a közterületi státusz megszüntetésének vizsgálata.
10. **Módosítás - Fejlesztési döntés: 57/2026. (III.17.) K.t. 5. pont.** A Fasor utca 6. szám alatti ingatlan vonatkozásában az építési vonal, valamint az elő- és oldalkert-méretek felülvizsgálata a meglévő épület és a tervezett kiegészítés érdekében.
11. **Módosítás - Fejlesztési döntés: 57/2026. (III.17.) K.t. 9. pont.** A Gyopárosi út Sport utca és Fasor utca közötti szakasza vonatkozásában a szabályozási vonal módosításának vizsgálata, annak megállapítása, hogy helyes-e megszüntetni a tervezett útszélesítését a lakók kérése szerint.
12. **Módosítás - Fejlesztési döntés: 57/2026. (III.17.) K.t. 4. pont.** A tervezett gyorsforgalmi út és főúti elkerülő útszakasz mentén előírt korlátozásokat enyhíteni szükséges a növényházak épületnek nem minősülő technológiai létesítményeire vonatkozóan.

A város egészére vonatkozó **Megalapozó vizsgálatok** a 2017. évi településfejlesztési és településrendezési tervezéshez 2017. márciusban váltak véglegessé, a városi honlapon és a tervező http://ujleptekbt.hu/ honlapján megtekinthetők (szöveges részek és rajzi vizsgálatok). A szerkezeti és szabályozási tervlapok *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló* 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei és jelmagyarázata szerint készültek.

*A módosítás keretében megújulnak az **alaptérkép** azon rétegei, melyekről Orosháza Város állami térképi adatokat kapott 2025. október hóban. Ekkor kezdődött meg a tervezés az ügyeket megalapozó telepítési tanulmánytervek készítésével.*

Eljárás típusa

A módosítási eljárást *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Eljr.**) 62. § szerint, általános rendben folyik az E-TÉR online felületen.
A kapcsolódó szakmai szabályokat elsősorban a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény* (OTrT) és az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) tartalmazza. Az OTÉK tekintetében a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) a 2021. július 15-én hatályos jogállapotot veszi figyelembe.
Szintén figyelembe veendők *a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról* szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) egyes részei annak záró rendelkezései szerint.

Tartalmi követelmények

A módosítási tervet megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi elemeit az 57/2026. (III.17.) K.t. határozat 5. mellékletében szereplő Főépítészi Feljegyzés állapítja meg.

A Településrendezési eszközök tervlapjainak jelmagyarázata és a módosítási terv tartalma továbbra is *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti követelményeknek kell, hogy megfeleljen.

Partnerségi egyeztetés

A tervezés társadalmi egyeztetésének kereteit biztosító ***Partnerség*** rendjét helyi önkormányzati rendelet nem szabályozza. A módosítás tervének véleményezésére az E-TÉR online felületén és lakossági fórumon nyílt lehetőség. A fórumon eltérő vélemény nem fogalmazódott meg.

Környezeti vizsgálat

Jelen módosítások kapcsán Orosháza Város Önkormányzata várhatóan nem folytatja le *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló *2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet* szerinti **környezeti vizsgálat**ot. Az erről szóló döntést a végső véleményezés elindítása előtt hozza majd meg. A napirend megtárgyalása során figyelembe fogja venni azt a körülményt is, hogy a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek a módosításról szóló előzetes tájékoztatás alapján nem számolnak azzal, hogy a környezet állapotának számottevő romlását eredményezhetnék a tervezett változások.

Írásban kért véleményt az érintett szervektől az Önkormányzat arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás a Településrendezési eszközök részleges módosításából. Egyetlen szerv sem kért vizsgálatot.

Rövid összegzés a levelekből:

Békés Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály BE/38/01290-2/2026. iktatószámú levelében írja:

A dokumentáció áttanulmányozását követően a tervezett módosítások vonatkozásában az alábbiakat állapítottam meg:

- Táj- és természetvédelmi szempontból megállapítottam, hogy a módosítással érintett Orosháza 0687/8, 0681/26, 0693/15, 0694/4, 0163/5, 5070/7, 0163/7, 3399, 5805, 52, 7833 hrsz.-ú hrsz.-ú ingatlanok nem érintenek védett természeti területet, Natura 2000 területet vagy az Országos Ökológiai Hálózatot, tájképvédelmi területet, az övezeti átsorolással kapcsolatban kifogás nem merült fel.
  Természetvédelmi szempontból környezeti vizsgálat nem szükséges.
- Levegőtisztaság-védelmi szempontból nem szükséges környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása a településrendezési terv módosítása kapcsán, a módosításhoz hozzájárulok.
- A benyújtott dokumentációból megállapítottam, hogy a tervezett módosítás nem érint hulladékgazdálkodási érdekeket, a tervezett módosítás kapcsán kifogás nem merült fel, észrevételt nem kívánok tenni. Környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.
- Zaj és rezgés elleni védelem szempontjából megállapítottam, hogy a tervezett módosítás a zajvédelmi hatásokat nem befolyásolja, jelentős környezeti hatás nem várható, így környezeti vizsgálati eljárás, illetve környezeti értékelés lefolytatása nem szükséges.
- A földtani közeg védelme szempontjából megállapítottam, hogy a módosítással érintett területeken nincs aktív kármentesítési eljárás, az ingatlanok nem érintenek szennyezett területeket. Mivel a tervezett módosítás kapcsán nem várható jelentős környezeti hatás, földtani közeg védelmi szempontból a módosításhoz hozzájárulok, környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.
- Komplex hatósági engedélyezés szempontjából megállapítottam, hogy a módosítás nem érint komplex hatósági engedélyezési érdekeket, környezeti vizsgálat nem szükséges.

Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatósága 133-1/2026 iktatószámú levelében írja:

A tervezett módosítás tárgyát képező 12 tervezési terület országos jelentőségű védett természeti területet, Natura 2000 területet, illetve az országos ökológiai hálózat övezetébe tartozó területet nem érint, ezért a Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság meglátása alapján a 2/2005. (I11.) Korm.rendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges.

Békés Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda BE/12/253-2/2026. iktatószámú levelében írja:

> Orosháza Város Önkormányzata a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § alapján a Településrendezési Eszközök módosítását az általános eljárás szabályai szerint kívánja lefolytatni.
>
> A Rend. 3. számú melléklet II. 2. pontja szerint, *az épített környezetre vonatkozóan kell véleményt nyilvánítanom a környezeti vizsgálat kidolgozásáról.*
>
> A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésére megküldött megkeresés szerinti HÉSZ módosítás az épített környezet védelme szempontjából nem eredményez jelentős környezeti hatást. A környezeti vizsgálat lefolytatását az épített környezet védelme tekintetében nem tartom szükségesnek.
>
> Más egyéb jogszabályi előírások tekintetében a környezetvédelmi hatóság álláspontját tartom irányadónak. Új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.
>
> Az **Rend**. 5. § (2), (3) bekezdéseiben foglaltak szerint a „kidolgozót", tehát ebben az esetben az önkormányzatot – a nyilvánosság irányába is – teljes körű (a környezet védelemért felelős szervek véleményétől eltérő döntés esetén az eltérés tényét és a döntés indokait is tartalmazó) tájékoztatási kötelezettség terheli.
> Ennek megfelelően a **döntést** (azaz önkormányzati határozatot) **és annak indoklását is meg kell küldeni** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **419. Kr**.) 67. § szerinti **végső szakmai véleményezés** során.

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály a BK/ERD/03759-3/2026. számú levelében írja:

> Orosháza Város településrendezési eszközeinek részleges módosítása a **2/2005. (I. 11.) - Korm. rendelet 2. melléklet 3. c) pontjának megfelelő erdőgazdasági termesztéssel hasznosított területet érint** (érintett az Orosháza 0681/26 hrsz (58A erdőtervi jel) – „Eg" övezeti besorolás „Má" övezetbe való átsorolását tervezik), 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 rendeltetésszerű 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.

Békés Vármegyei Kormányhivatal, Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály BE/12/01589-2/2026 iktatószámú levelében írja:

> **Iparbiztonsági szempontból** tájékoztatom, hogy Orosháza város területén a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 3. § 28. pontja szerinti veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek közül egy felső küszöbértékű üzem (Guardian Orosháza Korlátolt Felelősségű Társaság, székhely: 5900 Orosháza, Csorvási út 31.) és egy alsó küszöbértékű üzem (IKR Agrár Kereskedelmi és Szolgáltató Kft., székhely: Orosháza, Belsőhosszúsor 2.) található. A veszélyességi övezetüket a településrendezési eszközök tervezett módosításai nem érintik, ezért az iparbiztonsági hatóság jelen állásfoglalása szerint a módosítások ellen **kifogást nem emelek**.

Az állásfoglalás kialakítása során figyelembe kell venni, hogy a veszélyességi övezet fogalmát, kijelölését és az övezeten belüli fejlesztésekkel kapcsolatos eljárást a 2011. évi CXXVIII. törvény, valamint a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet előírásai határozzák meg. Az eljárás során különösen az alábbiakra kell figyelemmel lenni:

- Amennyiben a veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem kijelölt veszélyességi övezetét érintik a fejlesztések vagy módosítások, az engedélyezési eljárás során az állásfoglalás kialakítására a polgármester kezdeményezésére az iparbiztonsági hatóság bizottságot hoz létre, amelynek tagjai a környezetvédelmi, természetvédelmi, népegészségügyi, valamint a bányafelügyelet, vízvédelmi és vízügyi hatóság, továbbá a fejlesztéssel érintett települési önkormányzat képviselői.
- Az állásfoglalás kialakítása során biztosítani kell, hogy a jogszabályban felsorolt tervezett építmények és a veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem között megfelelő távolság legyen.

Fentiek alapján jelen állapot szerint, az iparbiztonsági hatóság hatáskörébe tartozó kérdésekben **környezeti vizsgálat elvégzése nem szükséges, és az iparbiztonsági hatóság az érintett településrendezési eszközök módosításához hozzájárul.**

Békés Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály BE/NEF/498-3/2026. számú levelében írja:

A megküldött iratanyagokat áttanulmányoztam, véleményemet az alábbiak szerint adom meg.

A tervezett módosítás tárgyát illetően <u>település- és környezet-egészségügyi szempontból</u> környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 10.045-2/2026. iktatószámú levelében írja:

A Tfvt. 6/B. § alapján érvényre kell juttatni, hogy a településrendezési eszközök módosítása során a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A módosítással érintett földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás nem akadályozhatja.

Az ingatlanügyi hatóságnak kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek, vagy különleges beépítésre nem szánt területek, közparkok és közkertek

a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt vagy a különleges beépítésre nem szánt terület, a közpark és a közkert övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy

b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt vagy különleges beépítésre nem szánt területként, közparknak vagy közkertnek kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A Tfvt. 2. § 19. pontja szerint *termőföldnek minősül* az a földrészlet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészlet az Evt.-ben meghatározott erdőnek minősül.

A Tfvt. 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 Tfvt. 2. § 1. pontja szerint „*átlagos minőségű termőföld: az adott település azonos művelési ágú termőföldjei 1 hektárra vetített aranykorona-értékeinek területtel súlyozott átlagának megfelelő, de hektáronként szántó esetében legfeljebb 22 AK értékű, rét esetében legfeljebb 16 AK értékű, legelő esetében legfeljebb 6 AK értékű termőföld*".

A megküldött dokumentációt megvizsgálva megállapítottam, hogy a tervezett módosítás a 0687/8, 0681/26, 0693/15, 0163/7 helyrajzi számú ingatlanok esetében érint termőföldet. A megjelölt ingatlanokon található termőföldek részben átlagosnál jobb, részben átlagosnál gyengébb minőségűek.

A fentiekre figyelemmel és a rendelkezésre álló tájékoztatás alapján kijelenthető, hogy a tervezett változtatás a termőföldre nem gyakorol olyan hatást, amely miatt a termőföld mennyiségi védelmével összefüggésben a környezeti vizsgálat lefolytatása szükséges lenne.

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály BP/2602/0336-3/2026 iktatószámú levelében írja:

A tervezett módosítások az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett **közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján örökségvédelmi érdeket nem sértenek.**

Tájékoztatom, hogy amennyiben a tervezett módosítások valamelyike ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy nagyberuházás esetén ***előzetes régészeti dokumentációt*** **kell készíteni**. Fenti jogszabály 7. § 23. pontja alapján *nagyberuházás*nak minősül a földmunkával járó *a*) a bruttó 800 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, b) a védmű-, töltés- és a 2500 hektár alapterületet meghaladó árapasztó- vagy árapasztótározó-építés, vagy c) a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítással járó közérdekű célú beruházás.

Fenti jogszabály 7. § 5. pontja szerint az *előzetes régészeti dokumentáció* valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti lelőhelyekre és régészeti leletekre vonatkozó ismeretek, különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak, valamint a lelőhelyek elfedésének lehetőségét vizsgáló lelőhely-, illetve leletfelderítési módszerek és próbafeltárás alkalmazásával egy vagy két fázisban készült dokumentum.

Ezúton tájékoztatom, hogy a további hatósági eljárások során **a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság**, a Békés Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 5600 Békéscsaba, Derkovits sor 2.) **a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.**

Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ NNGYK/34727-2/2026 iktatószámú levelében írja:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „érintettség esetén", nem „minden" esetben vesz részt.

Orosháza Város településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési cél tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.
Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot (a továbbiakban: NNGYK) kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában az NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal, Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály CS/TIV/02318-2/2026 iktatószámú levelében írja:

> Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése szerint Orosháza Város Településszerkezeti tervének és Helyi építési szabályzatának részleges módosításához vízügyi- és vízvédelmi szempontból nincs szükség környezeti vizsgálat készítésére. A terv további véleményezési eljárásában hatóságunk részt kíván venni.

A környezet védelméért felelős szervek álláspontja egységesnek bizonyult a tekintetben, hogy a vizsgálatra nincs szükség, és ez egyben megegyezik Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének előzetesen, az 57/2026. (III.17.) K.t. határozat 8. pontjában meghozott döntésével. A Képviselő-testület úgy ítélte meg, hogy a vizsgálat lefolytatása szükségtelenül megnövelné a módosítási eljárás költségeit és főként időveszteséget okozna, amely az eredeti célok megvalósulását veszélyeztetné. Az előterjesztés tartalmazta, hogy az ügyben csak akkor hoz ismételten döntést a képviselő-testület, ha a környezet védelméért felelős szervek részéről igény merül föl erre.

Államigazgatási véleményezés az E-TÉR-ben

A módosítás tervének véleményezésére az E-TÉR online felületen 2026. július 27. és augusztus 16. között került sor. Az államigazgatási szervek túlnyomórészt egyetértettek a módosítási tervvel, vagy jelezték, hogy nem kívánnak véleményt közölni, eltérő vélemény csak néhány részlet tekintetében fogalmazódott meg. A beérkezett észrevételek mindegyikét megválaszolta a felelős tervező és a megbízó önkormányzat ügyintézője. A válaszok értelmében, a véleményezés záró szakaszának előkészítésére az alábbi változtatások történtek a tervanyagban:

1. Pótoltuk az önkormányzati főépítész aláírását jelen anyag aláírólapján.
2. Kiegészült a HÉSZ módosító rendelet a 3. fejezetben. A HÉSZ 28. § (6) bekezdésben szereplő Kb-En övezet szabályai bővülnek annak érdekében, hogy elhelyezhető legyen a termálvíz kitermeléséből nyert gáz felhasználásával működő gázmotoros kiserőmű, transzformátor, valamint akkumulátoros energiatároló is.
3. A kiegészült rendelet-tervezet preambulumot tartalmaz. A rendelet-tervezet szerkesztése a Loclex rendszerben történt meg.
4. A BIA-érték táblázattal kiegészült a HÉSZ.
5. A 2. számú módosítási terület esetében telefonon egyeztetés történt az erdészeti hatósággal. A hatóság részéről Papp László vezető hivatali főtanácsos a felelős tervezőnek 2026. szeptember 14-én küldött „Orosháza rendezési terv módosítás, Majsai Kert Kft. ügye 0681/26 hrsz." tárgyú elektronikus üzenetében válaszként jelezte, hogy „az erdészeti hatóságnak nincs kifogása az Orosháza 58/A jelű erdő "Má" övezetbe sorolása ellen". Az egyeztetést a leíró részben is jeleztük és a levelezésről készített .pdf dokumentumot a tervanyaghoz csatoljuk.
6. A 3. ügyben keletkező Kb-En jelű övezet, mint majdan kialakítandó önálló telek megközelítésére magánút önálló helyrajzi számon való leválasztását javasolja a szabályozási terv. Egy már meglévő „út" alrészlet lesz önálló helyrajzi számra leválasztva, kiszélesítse a HÉSZ-ben minimálisan előírt 4,0 m szélességre. A Kb-En jelű terület K-i nyúlványát a kérelmező kérte kivenni a módosításból, ezért a különleges övezet „L" alakúvá redukálódik.
7. A 3-4. ügyben keletkező különleges beépítésre nem szánt területek kapcsán a biológiai aktivitás érték megtartását igazolja a terv leírásának új 10. fejezete.

8. A 6. számú módosítási terület kapcsán javítottuk az elírást a keletkező építési övezeti jelre vonatkozóan (helyesen: Lk-546*0). Kiegészítő indoklás mellett, OTÉK alóli felmentéssel kívánja szabályozni a módosítási terv az étterem telkét. A javasolt Lk-546*0 jelű lakóövezetben a minimális zöldfelületi fedettség az OTÉK 2. mellékletében foglalt minimum 20 %-os érték helyett 10 %-os értékkel lesz előírva. A 10 % fedettséget háromszintű növényállománnyal kell majd biztosítani.
9. A 7. számú módosítási ügyben adott állami főépítészi véleménynek megfelelően, az 5805 hrsz-ú ingatlan (önkormányzati kiszolgáló út) egy részének kertvárosias lakóövezeti átsorolása kapcsán a módosítási terv pótlólag magyarázatot ad arra, hogy miért nem keletkezik új beépítésre szánt terület. A szakmai javaslat alapján az építési határvonalat töröljük, az építési hely az általános szabályok szerint lesz kezelve. A javaslat alapján az épületmagasság megengedett értékét megemeljük az övezetben 5,0 m-ről 6,0 m-re. Az olyan oromfalas épületek esetében, ahol nincs záró födém (a tervezett csarnoképület ilyen lesz) az oromfal miatt nagyobb a számított épületmagasság, mint a födémmel rendelkező épületeké, a megengedett érték emelése segíti az építési program megvalósulását.
10. A 9. számú módosítási ügy leírásában pótlólag jeleztük, hogy ezzel nem keletkezik új beépítésre szánt terület.
11. A 10. módosítási ügyben a kialakítható legkisebb telekméretre vonatkozó javítást elvégeztük a leírásban. Az építési határvonalat eltávolítottuk a szabályozási tervről.

Záró véleményezés az E-TÉR-ben

A véleményezési szakaszban elvégzett korrekciókat a felelős tervező külön egyeztette az állami főépítésszel, és elvégezte a javításokat, majd feltöltötte az E-TÉR felületre. Egyidejűleg meg kellett válaszolni az összes véleményt, melyek az állami szervek feltöltöttek. Az önkormányzati főépítész nyugtázta a válaszokat és a tervanyagot. A véleményezés lezárásáról jegyzőkönyv készült. A polgármester 2026. október 20-án elindította a záró állami főépítészi véleményezést. A Békés Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész 2026. november 4-én kiadta BE/12/429-8/2026 számú záró véleményét, melyben a módosítás jóváhagyását javasolja.

Módosítást elindító Képviselő-testületi döntések kivonatai

K i v o n a t !

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

„A döntéshozatalban résztvevők száma: 12 fő.
A Képviselő-testület 12 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

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

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

1) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (Korm. r.) 59. § (2) bekezdése alapján, a Korm. r. szerinti általános eljárásban elindítja Orosháza Város Településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának) módosítását az alábbi részterületekre vonatkozóan:

   1. A Szabó Dezső utca 8. szám alatti, 52 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a tömbfeltáró út nyomvonalának felülvizsgálata, ideértve a tervezett közterületi kijárat és a tömbbelső feltárás vizsgálata,
   2. A 0681/26 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában az erdő területfelhasználás mezőgazdasági területfelhasználásra történő módosításának vizsgálata,
   3. A 2. pont szerinti terület környezetében, a tervezett városi elkerülő út csomópontjához kapcsolódóan a közlekedési célú területek művelésből történő kivonásának, valamint a közterületek egyértelmű megjelenítésének vizsgálata,
   4. Az elkerülő út helybiztosítására vonatkozó HÉSZ-előírás felülvizsgálata az épületnek nem minősülő, technológiai létesítmények elhelyezhetőségének pontosítása érdekében,
   5. A Fasor utca 6. szám alatti ingatlan vonatkozásában az építési vonal, valamint az elő- és oldalkert-méretek felülvizsgálata,
   6. A Vásárhelyi út 68. szám alatti ingatlan vonatkozásában az övezeti besorolás módosításának vizsgálata,
   7. A Képessy József utca 3. szám alatti, 5804/2 hrsz.-ú ingatlan bővítése céljából az 5805 hrsz.-ú út kapcsolódó része közterületi besorolásának megszüntetése,
   8. A Makói utca és a Kurta utca közötti belterületi területrész vonatkozásában a közterületi státusz megszüntetésének vizsgálata,
   9. A Gyopárosi út Sport utca és Fasor utca közötti szakasza vonatkozásában a szabályozási vonal módosításának vizsgálata,
   10. Dózsa György utca 24. (hrsz.: 3399) átsorolása Lk-5460 jelű kisvárosias lakóövezetbe,

11. A 0163/7 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában, a meglévő napelemes villamos kiserőmű fennmaradási engedélyezésével összefüggésben a területfelhasználás különleges beépítésre nem szánt területbe sorolásának, valamint a Településszerkezeti terv és a Helyi Építési Szabályzat ennek megfelelő módosításának vizsgálata,
12. A 0693/15 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a terület övezeti besorolásának felülvizsgálata annak érdekében, hogy a terület az erőművek elhelyezésére alkalmas Kb-En – különleges beépítésre nem szánt – övezeti kategóriába kerüljön átsorolásra; a szükséges csereterületet az elkészült telepítési tanulmányterv szerint jelölendő ki.

2) megállapítja, hogy az építési beruházásnak minősülő 1.5., 1.7., 1.10., 1.11., 1.12 módosítási kérelmekhez Telepítési tanulmányterv szükséges, a tanulmány tartalmi követelményeit a települési főépítészi Feljegyzés tartalmazza, amely a határozati javaslat 4. sz. mellékletét képezi,

3) elfogadja Bohák Erika által az 5904 Orosháza-Gyopárosfürdő, Fasor utca 6.; HRSZ 7833 sz. ingatlan meghatározott építési vonalainak módosításához benyújtott telepítési tanulmánytervet a határozati javaslat 1. sz. melléklete szerint,

4) elfogadja a Woertz Hungária Kft. által a Képessy József utca 3. szám alatti, 5804/2 hrsz.-ú ingatlan bővítése érdekében az 5805 hrsz.-ú út kapcsolódó része közterületi besorolásának megszüntetése vonatkozásában benyújtott telepítési tanulmánytervet a határozati javaslat 2. sz. melléklete szerint,

5) elfogadja a La Rosa Pizzéria és Étterem vezetője részéről a Dózsa György utca 24. szám alatti, 3399 hrsz.-ú ingatlan Lk-5460 építési övezeti átsorolása vonatkozásában benyújtott telepítési tanulmánytervet a határozati javaslat 3. sz. melléklete szerint,

6) elfogadja az Elektron Holding Zrt. - leányvállalata, az Euronergy Oberon Kft. nevében - a 0163/7 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában, a meglévő napelemes villamos kiserőmű fennmaradási engedélyezésével összefüggésben a terület felhasználás különleges beépítésre nem szánt területbe sorolásának, valamint a Településszerkezeti terv és a Helyi Építési Szabályzat ennek megfelelő módosításának vizsgálata vonatkozásában benyújtott telepítési tanulmánytervet a határozati javaslat 6. sz. melléklete szerint,

7) elfogadja a Majsai Kert Kft. által a 0693/15 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában az erőművek elhelyezésére alkalmas Kb-En – különleges beépítésre nem szánt – övezeti kategóriába történő átsorolás érdekében benyújtott telepítési tanulmánytervet a határozati javaslat 7. sz. melléklete szerint,

8) a Településrendezési eszközök módosítása környezeti hatásának megítéléséhez az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását előzetesen nem tartja szükségesnek, de ha a környezet védelméért felelős

közigazgatási szervek részéről javaslat érkezik a vizsgálat lefolytatására, akkor ismét előterjesztendő a szükségesség kérdése;

9) megállapítja, hogy a módosítások nem eredményeznek új beépítésre szánt területet,

10) jóváhagyja a jelen határozati javaslatban meghatározott módosításokhoz készült – a határozati javaslat 5. sz. mellékletét képező – a módosítások tartalmára vonatkozó főépítészi feljegyzést,

11) a Településrendezési eszközök módosítási eljárása során átruházza a döntési jogot a polgármesterre a beérkező partnerségi vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról; és felhatalmazza a polgármestert, hogy a záró szakmai vélemény megkéréséhez szükséges intézkedéseket tegye meg,

12) az átfogó építészeti örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésével PAP ÁDÁM Építészstúdió Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 6721 Szeged, Arany János utca 7. IV. em. 18. ajtó., adószám: 13878083-2-06, cjsz.: 06-09-011059, képviseli: Pap Ádám ügyvezető) bízza meg a vállalkozó által megajánlott 2.500.000 Ft + ÁFA vállalkozói díj elfogadásával, amely összeg vállalkozói számla alapján kerül kifizetésre,

13) az átfogó régészeti örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésével Sóskuti Kornél E.V.-t (székhely: 6722 Szeged Petőfi Sándor sugárút 9., adószám: 65866887126, nyilvántartási szám: 28693285, képviseli: Sóskuti Kornél) bízza meg a vállalkozó által megajánlott 750.000 Ft vállalkozói díj (alanyi Áfa-mentes) elfogadásával, amely összeg vállalkozói számla alapján kerül kifizetésre,

14) a Településrendezési eszközök módosítását érintő tervezési munkálatok elvégzésével az Új-Lépték Tervező Iroda Bt.-t (székhely: 6726 Szeged, Pécskai utca 15., adószám: 21625828-2-06, cjsz.: 06-06-001000, képviseli: Balogh Tünde üzletvezetésre jogosult tag) illetve (az alanyi ÁFA-mentes díjak esetében) Balogh Tünde egyéni vállalkozót bízza meg

1. Iványi Építőmester Kft	650 000 Ft + 27 % Áfa
2. Majsai Kert Kft	400 000 Ft + 27 % Áfa
3. Majsai Kert Kft	300 000 Ft + 27 % Áfa
4. Majsai Kert Kft	50 000 Ft + 27 % Áfa
5. Bohák Erika	150 000 Ft alanyi Áfa-mentes
6. Gombkötő Sándor	350 000 Ft alanyi Áfa-mentes
7. Woertz Hungária Kft	250 000 Ft + 27 % Áfa
8. Orosháza Város Önkormányzata	200 000 Ft alanyi Áfa-mentes
9. Orosháza Város Önkormányzata	250 000 Ft alanyi Áfa-mentes

10. Gastrosa Kft.	350 000 Ft + 27 % Áfa
11. Euronergy Oberon Kft.	480 000 Ft + 27 % Áfa
12. Majsai Kert Kft	nettó 350 000 Ft.

költségviselése mellett.

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

Határidő: Korm. r. szerinti ütemezésben

K.m.f.

Raffai János sk.
polgármester

Dr. Tatár Zoltán sk.
jegyző"

kivonat hiteléül:

Orosházi Polgármesteri Hivatal (13.) Békés vármegye

5. Melléklet a 4./2026. (I.27.) K.t. Képviselő-testületi határozathoz

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

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Orosháza Város Településrendezési eszközeinek a 4./2026. (I.27.) K.t. Képviselő-testületi határozattal indított módosításához a tervezési cél és feladat alapján a Korm. r. 1. és 2. melléklete szerinti tartalom a következők szerint lesz kidolgozva.

A jelenleg hatályos Településrendezési eszközök 2017. évi kidolgozásához készült megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati anyagok felhasználhatók, kiegészítésük csak a módosításhoz szorosan kapcsolódóan, indokoltság esetén szükséges.

A Korm. r. 1. melléklete (megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei) és a Korm. r. 2. melléklete (alátámasztó javaslat tartalmi követelményei) tekintetében az elvárások a következők:

Szöveges munkarészben a vizsgálati és alátámasztó tartalmakat egybefoglalva, logikailag összefüggésbe hozva kell tárgyalni a következő tartalommal, a változással érintett helyszínekre vonatkozóan:

a) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat, módosítással érintett területek bemutatása
b) Módosítások rövid leírása, indoklása
c) A táj és épített környezet adottságai, tervezett változásai
d) Örökségvédelmi érintettség, változások
e) Környezetalakítási, közlekedési és közműellátási alátámasztás a módosításhoz
f) Környezetvédelem
g) A településszerkezeti változás területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

Az alátámasztó tervlapokon a módosítások miatti változások szükség szerint átvezetendők.

A javaslatok a terv tartalmának megítéléséhez szükséges részletezettséggel készülnek.

Orosháza, 2026. január 27.

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:
Raffai János polgármester a módosított szerkezeti terv megvalósításáért;
Novák Péter főépítész városi főépítész a szerkezeti terv megvalósításával kapcsolatos szakmai munka koordinálásáért.

Határidő: értelem szerint

Raffai János sk.
polgármester

Dr. Tatár Zoltán sk.
jegyző

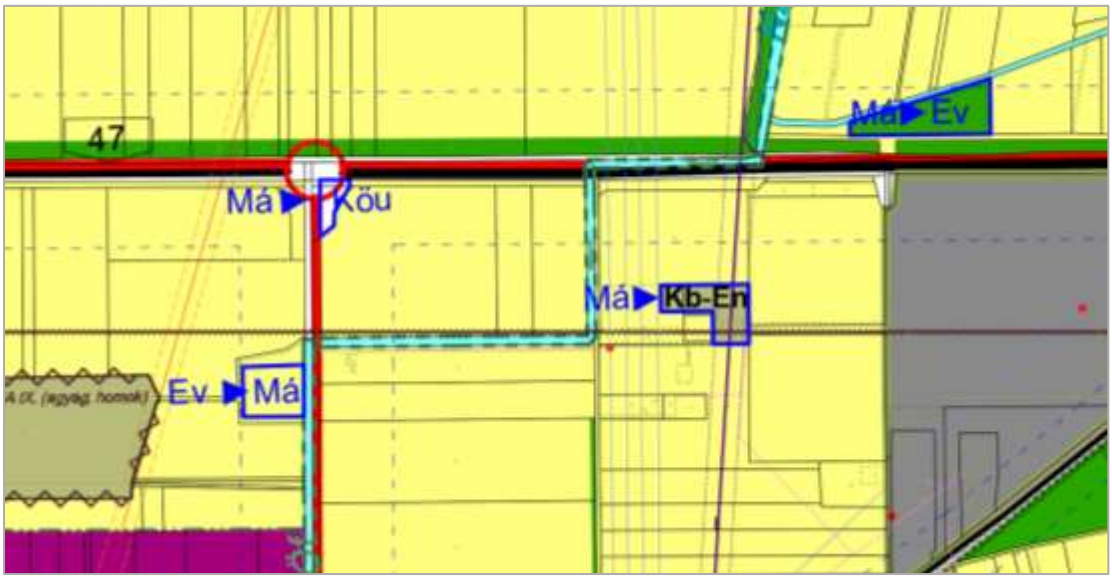
Orosháza Város Önkormányzata …… K.t. határozatának melléklete:

Településszerkezeti terv módosítás leírása

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

1. **Módosítás - Fejlesztési döntés: 57/2026. (III.17.) K.t. 3. pont.** A tervezett városi elkerülő útnak a 47-es számú főúthoz kapcsolódó csomópontjánál az önkormányzati tulajdonban lévő ***0687/7,8*** *helyrajzi számú telkekből* 0,17 hektár a jelenlegi **Má** jelű *általános mezőgazdasági* terület kategóriából **KÖu** jelű *közúti közlekedési* területbe kerül át a csomópont K-i ágának helybiztosítása céljából.

Módosított Településszerkezeti terv részlete – 47-es számú főút mellett (a tervlap részlete a 2. és 4. módosítási ügyben történő változásokat is mutatja)



Indoklás: Az út majdani helybiztosítására a terület kivonható lesz művelésből.

2. **Módosítás - Fejlesztési döntés: 57/2026. (III.17.) K.t. 2. pont.** A 0681/26 helyrajzi számú ingatlan (0,53 hektár) a tulajdonos kérésére **Má** jelű *általános mezőgazdasági* területbe kerül át a jelenlegi Eg jelű *erdőterület* besorolás helyett.

   Módosított Településszerkezeti terv részletet ld. 1. számú módosításnál

   Indoklás: A módosítás lehetővé teszi, hogy A Majsai Kert Kft. a kertészeti tevékenységébe bevonja a területet.

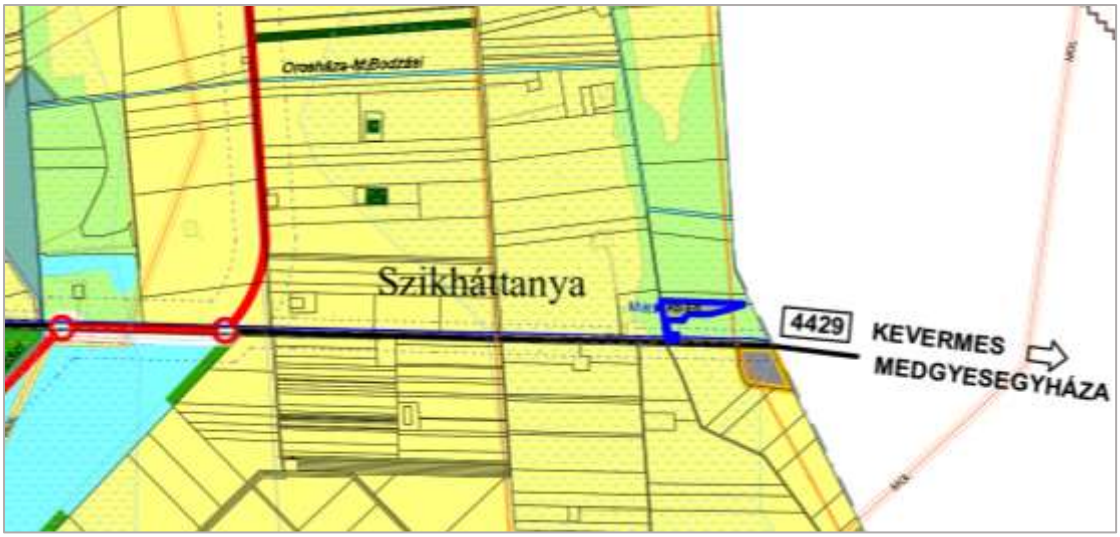
3. **Módosítás - Fejlesztési döntés: 57/2026. (III.17.) K.t. 12. pont.** A 0693/15 helyrajzi számú ingatlan egy része (0,60 hektár) a tulajdonos kérésére Má jelű általános mezőgazdasági területből az erőművek elhelyezésére alkalmas **Kb-En** – különleges beépítésre nem szánt – *a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló* övezeti kategóriába kerül át. A szükséges csereterület az elkészült telepítési tanulmányterv szerint a 0694/4 helyrajzi számú telek 0,83 hektáros része lesz, amely a jelenlegi Má jelű általános mezőgazdasági terület besorolás helyett **Ev** védelmi erdőterületté válik.

   Módosított Településszerkezeti terv részletet ld. 1. számú módosításnál

   Indoklás: A módosítás lehetővé teszi, hogy A Majsai Kert Kft. a kertészeti tevékenységébe bevonja a területet. A törvényi előírásoknak megfelelő csereterületet a cég a saját tulajdonosi körében biztosítja.

4. **Módosítás - Fejlesztési döntés: 57/2026. (III.17.) K.t. 11. pont.** A 0163/7 helyrajzi számú ingatlanon meglévő napelemes villamos kiserőmű területe (1,18 hektár) a tulajdonos kérésére Mát jelű általános (gyepes) mezőgazdasági területből az erőművek elhelyezésére szolgáló **Kb-En** – különleges beépítésre nem szánt – *a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló* övezeti kategóriába kerül át. A szükséges csereterület az elkészült telepítési tanulmányterv szerint a jelenleg Kb-En különleges beépítésre nem szánt kategóriába tartozó 5070/7 helyrajzi számú telkének 1,18 hektáros része lesz, amely **Mát** *általános (gyepes) mezőgazdasági* területté válik.

   Módosított Településszerkezeti terv részlete – Medgyesegyházi út külterületi szakasza mellett



Módosított Településszerkezeti terv részlete – Szarvasi út városból kivezető szakasza mellett



Indoklás: A fennmaradási engedélyezésével összefüggésben a módosítás lehetővé teszi, hogy az Euronergy Oberon Kft. rendezze a napelempark területének ügyeit. A törvényi előírásoknak megfelelő csereterületet a cég a saját tulajdonosi körében biztosítja.

5. **Módosítás - Fejlesztési döntés: 57/2026. (III.17.) K.t. 6. pont.** A Vásárhelyi út 68. szám alatti 0417/1 helyrajzi számú ingatlan (0,49 hektár), amely jelenleg Hull jelű hulladékkezelő különleges (beépítésre szánt) területbe tartozik, átkerül a környező területen érvényes **Gksz** jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe.

Módosított Településszerkezeti terv részlete – Vásárhelyi út mellett



Indoklás: A módosítás lehetővé teszi, hogy a terület tulajdonosa gépjárműjavítás, gumiabroncs, és -tömlő javítás, centrírozás tevékenység végzésére használhassa a területen meglévő épületeket.

6. **Módosítás - Fejlesztési döntés: 57/2026. (III.17.) K.t. 10. pont.** Dózsa György utca 24. (hrsz.: 3399) átsorolása a jelenlegi Lke kertvárosias lakóterület helyett **Lk** jelű kisvárosias lakóövezetbe a telken álló étterem épületnek az udvar lefedésével történő bővítése érdekében.

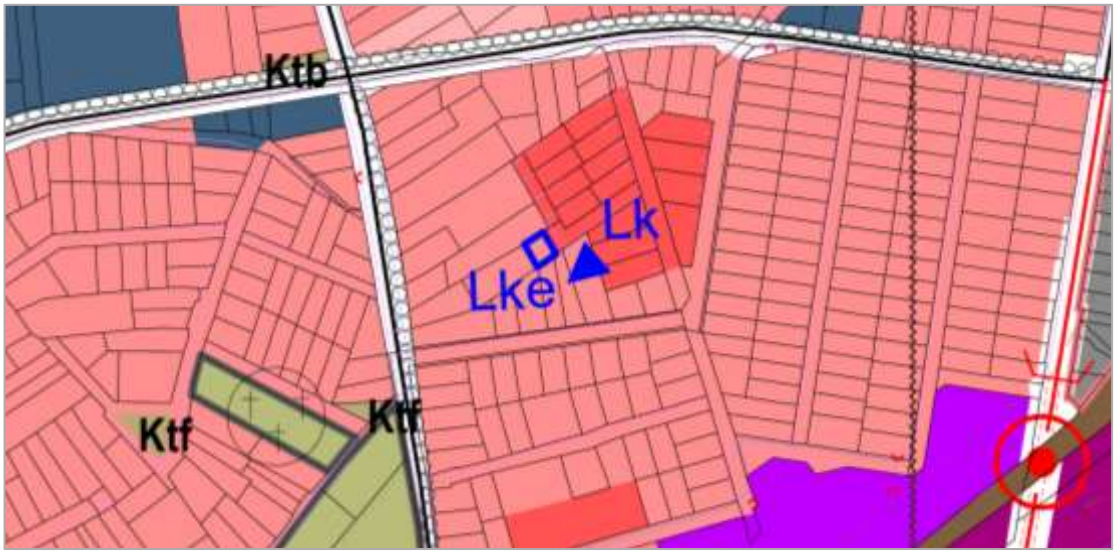
   Módosított Településszerkezeti terv részlete – Dózsa Görgy utca



   Indoklás: A módosítás lehetővé teszi, hogy az éttermi szolgáltatás körülményei javuljanak.

7. **Módosítás - Fejlesztési döntés: 57/2026. (III.17.) K.t. 7. pont.** Az 5805 helyrajzi számú telekből (helyi közút) 16x17 m nagyságú terület közterületi státusza megszűnik, hogy azt az 5804/2 helyrajzi számú telekhez lehessen csatolni. A 272 m^2 nagyságú terület a jelenlegi Lk jelű kisvárosias lakóterület helyett **Lke** jelű kertvárosias lakóterületként lesz ábrázolva.

   Módosított Településszerkezeti terv részlete – Szőlő városrész



   Indoklás: A módosítás lehetővé teszi, hogy a közterület értékesíthető legyen a szomszédos telken működő elektrotechnikai vállalkozás számára, így annak tevékenysége bővülhet raktár-, iroda- és üzletkapacitással.

3. HÉSZ-módosítás tervezete

Általános indokolás

A településrendezés a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja értelmében a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok közé tartozik. *A magyar építészetről* szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 22. § (1) bekezdés szerint a települési önkormányzat meghatározza a helyi településrendezési és építési követelményeket. A Méptv. 81. § (1) bekezdése rögzíti, hogy az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzat az általános településrendezési követelményeknek megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítja meg. A rendelet-tervezet a módosítási helyszínekre vonatkozóan megadja a módosított előírásokat.
Megtörtént a módosításnak a társadalmi egyeztetése az E-TÉR online felületen, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Eljr.**) 66. §-a szerint, *általános* eljárási rendben. Helyben nem történt Partnerségi egyeztetés, mivel Orosháza Város Önkormányzata 2022 szeptemberében hatályon kívül helyezte az *Orosháza Város településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 19/2017. (VII.3.) önkormányzati rendeletet, tekintettel arra, hogy a 2022. július 1-től alkalmazandó **Eljr.** részletesen szabályozza a partnerségi egyeztetés szabályait. A partnerségi egyeztetés során kifogásoló észrevétel, megválaszolatlan észrevétel nem maradt.
A véleményező szervek részéről az E-TÉR felületre feltöltött észrevételeket a felelős tervező kiértékelte. A polgármester és a települési főépítész Jegyzőkönyvben rögzítette, hogy a záró szakaszhoz milyen változtatásokkal kell a tervanyagot véglegesíteni. A polgármester döntése alapján az eljárás a végső szakmai véleményezési szakaszba lépett.

2026. október 20-án megkeresésre került Békés Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda a végső záróvélemény kérése céljából. A záróvéleményben jogszabályi előírással alátámasztott változtatási kérések alapján javítások történtek a rendelettervezetben, amely a korrigált formában kerül előterjesztésre az elfogadáshoz.

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) 21. § (1) és (2) bekezdése értelmében „a központi költségvetésről szóló törvény, annak módosítása és a központi költségvetés végrehajtásáról szóló törvény tervezetéhez tartozó indokolást nem kell közzétenni.
A kormányrendelet, a miniszteri rendelet, a miniszterelnöki rendelet, a Magyar Nemzeti Bank elnökének rendelete, az önálló szabályozó szerv vezetőjének rendelete, valamint 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 arra, hogy jelen rendelet módosításnak jelentős társadalmi hatása, gazdasági következménye van, ezért az indokolást közzé kell tenni.

Részletes indokolás

1.§

A helyi szabályzat 10. § (6) bekezdése a La Rosa Étterem ügyével kapcsolatban kiegészül: az étterem telkén az országos követelményeknél kisebb zöldfelületi fedettség lesz érvényben.

2.§

A helyi szabályzat a 22. § (10) bekezdésében építési korlátozásokat ír elő a tervezett gyorsforgalmi út és főúti elkerülő út nyomvonalai mentén, kivételt téve a mezőgazdasági növényházakkal. A módosítás révén a növényházakhoz tartozó technológiai létesítmények elhelyezése is megengedettek lesz, amennyiben azok nem minősülnek épületnek.

3.§

A helyi szabályzat 28. § (6) bekezdése rendelkezik a Kb-En jelű övezet beépítési előírásairól. A 3. és 4. módosítási ügy kapcsán az itt elhelyezhető rendeltetések sora bővül.

4.§

Rendelkezik a HÉSZ 1. és 2. mellékletét képező szabályozási tervlapok, valamint a 3. mellékletét képező jelmagyarázatuk lecseréléséről. A módosítási helyszínek érintik ezeket a szabályozási terveket és jelkulcsi elemeket. A HÉSZ a biológiai aktivitás érték nyilvántartásáról szóló 6. melléklettel egészül ki.

5. §

A hatályba léptetés szabályait tartalmazza. Az új előírások a kihirdetést követő napon hatályba léphetnek, mivel a változások átvezetése a szabályozási terveken elő van készítve.

6. §

A módosított előírások alkalmazhatóságát lehetővé teszi a folyamatban lévő ügyekben is, ami azért is fontos, mert éppen ezek miatt folyik a módosítási eljárás.

Orosháza, 2026. ….

dr. Tatár Zoltán
jegyző

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

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

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § alapján az előzetes hatásvizsgálattal a jogszabály előkészítője felméri a szabályozás várható következményeit. A törvény 17.§ (2) bekezdése alapján az előzetes hatásvizsgálat keretében az alábbi tényezők vizsgálata szükséges:

1. Társadalmi hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtása nincs számottevő hatással a helyi társadalomra, tekintettel arra, hogy egymástól különálló kis területeket érint és a változásokból nem várható jelentős környezeti hatás. A társadalmi egyeztetés megtörtént, eltérő vélemény nem érkezett. A módosítások a kérelmet benyújtó vállalkozások és lakosok érdekeinek és az önkormányzati szándékoknak is megfelel.

2. Gazdasági, költségvetési hatások
Gazdasági hatásai előnyösek, mivel a jelenleg hatályos építési előírásokhoz képest rugalmasabbá teszik a beruházási helyszínek szabályait, lehetővé téve a tervezett fejlesztések megvalósulását. Az építési tevékenységekből származó helyi adó bevételek pozitívan hatnak a költségvetésre.

3. Környezeti hatások
A környezet védelméért felelős szervek megkeresésre kerültek, akik a módosításból fakadó környezeti hatásokat nem ítélték jelentősnek és nem tartották szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását.

4. Egészségi következmények
A rendeletben foglaltak végrehajtásából nem származnak káros egészségügyi következmények.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások
A rendeletben foglaltak végrehajtásának adminisztratív terheket befolyásoló hatásai nincsenek.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei
A jogalkotás elmaradása veszélyeztetné a tervezett beruházások megvalósulását, kedvezőtlenül hatva a város adóbevételeinek alakulására.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek
A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak

Orosháza Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…/2026. (……..) számú rendelete

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

[1] Orosháza Város Önkormányzata Képviselő-testülete az építés helyi szabályozásának módosításával, az előírások megfelelő alakításával támogatja a közösségi, vállalkozói és lakossági építési szándékok összehangolt megvalósítását, elősegítve ezzel a település épített környezetének, műszaki infrastruktúráinak kiegyensúlyozott fejlődését.

[2] Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (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 Megyei Önkormányzat kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Az Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 9/2017 (III.31.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE 10. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) *Megengedett legnagyobb beépítettség és legkisebb zöldfelület helyi előírásai*: Az építési telken az országos jogszabály szerinti legkisebb zöldfelület biztosítandó, kivéve a 80 % megengedett legnagyobb beépítettséggel szabályozott ipari övezetet, amelyben a telekre előírt legkisebb zöldfelület 10 %, az országos településrendezési követelményeknél megengedőbb érték, az állami főépítész jogkörében eljáró Békés Megyei Kormányhivatal BE/12/20-7/2017 számú engedélye alapján, valamint az Lk-546*0 jelű kisvárosias építési övezetet, amelyben a telekre előírt legkisebb zöldfelület 10 %, az országos településrendezési követelményeknél megengedőbb érték, az állami főépítész jogkörében eljáró Békés Megyei Kormányhivatal BE/12/429-8/2026 számú engedélye alapján; a lakóövezet telkén a 10 % zöldfelület háromszintes növényállománnyal ültetendő be és tartandó fenn.”

2. §

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, valamint az ezek technológiájával szorosan összefüggő olyan építmények, amelyek nem minősülnek épületnek (tűzivíz tartály, puffertartály, transzformátor), a nyomvonalaktól legalább 15 m-re létesíthetők.”

3. §

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

„(6) A „Kb-En” jelű, *a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges* övezet a rendeltetésének megfelelő építmények, továbbá a termálvíz kitermeléséből nyert gáz felhasználásával működő gázmotoros kiserőmű, transzformátor, valamint akkumulátoros energiatároló elhelyezését szolgálja. A megengedett legnagyobb beépítettség 1 %. További övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód: szabadon álló
b) Építési hely: a telekhatároktól legalább 1,0 m-re lévő telekrész
c) Megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
d) Legkisebb zöldfelület: 40 %.”

4. §

(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.

(4) Az Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 9/2017 (III.31.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE a 4. melléklet szerinti 6. melléklettel egészül ki.

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

6. §

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 építtető számára kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

Orosháza, 2026. ….

Raffai János
polgármester

Dr. Tatár Zoltán
jegyző

Kihirdetve: 2026. ….

Dr. Tatár Zoltán
jegyző

1. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

„*1. melléklet*

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

2. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

„*2. melléklet*

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

3. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

„*3. melléklet*

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

4. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

„*6. melléklet*

(A melléklet szövegét a(z) 6_melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

4. Tervezett módosítások leírása

1. ügy: közúti terület kijelölés, közterületi ábrázolások pontosítása

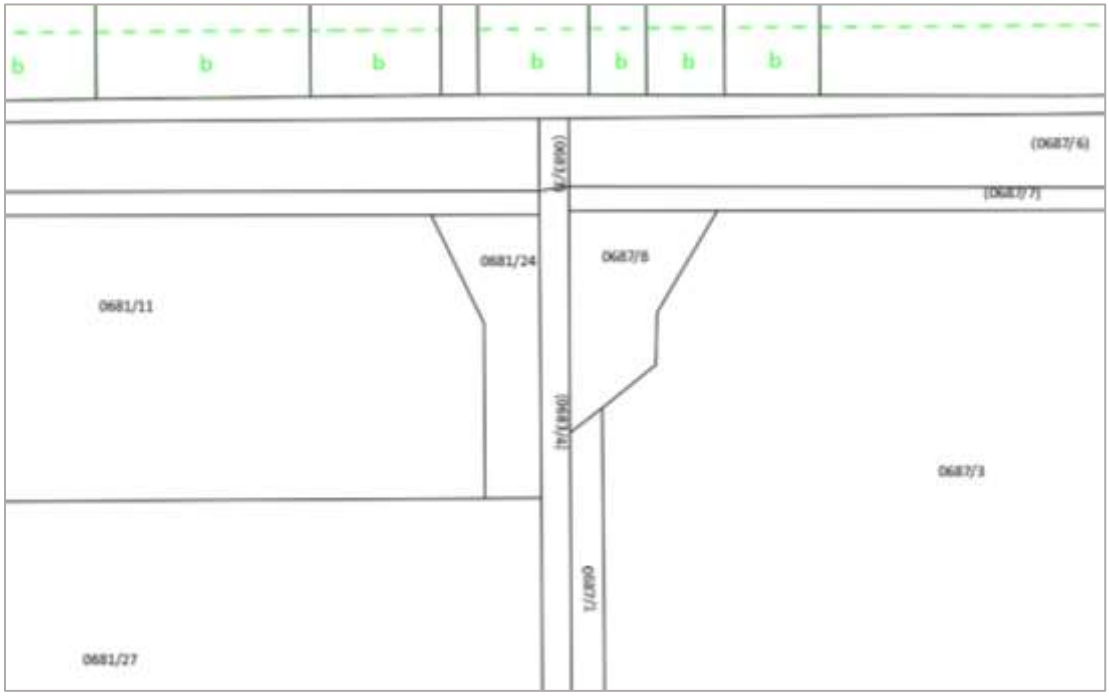
Az 1. ügyben egy ***konkrét helyszínre vonatkozó indítvány*** és egy ***általános, szabályozási tervi ábrázolási probléma*** is rendezésre vár.

Az indítványban szereplő helyszín a tervezett városi elkerülő útvonal majdani ÉK-i csomópontjánál lévő 0687/8 helyrajzi számú telek (0,22 hektár). A szántó művelésű terület önkormányzati tulajdonban van. A telek formája úgy lett kialakítva, hogy alkalmas legyen a majdani elkerülő út és a 47-es számú főút K-i csomóponti ágának elhelyezésére. A telket célszerű ***közút jelleggel szabályozni***, hogy a művelésből kivonhassák. A szerkezeti tervben kisebb a változás területe, mert a telek egy része már eddig is közlekedési területként volt jelölve, viszont a jelenleg helyi közlekedési kiszolgáló útként szereplő 0687/7 hrsz-ú út egy kis része is a csomópont KÖu területébe fog sorolódni.

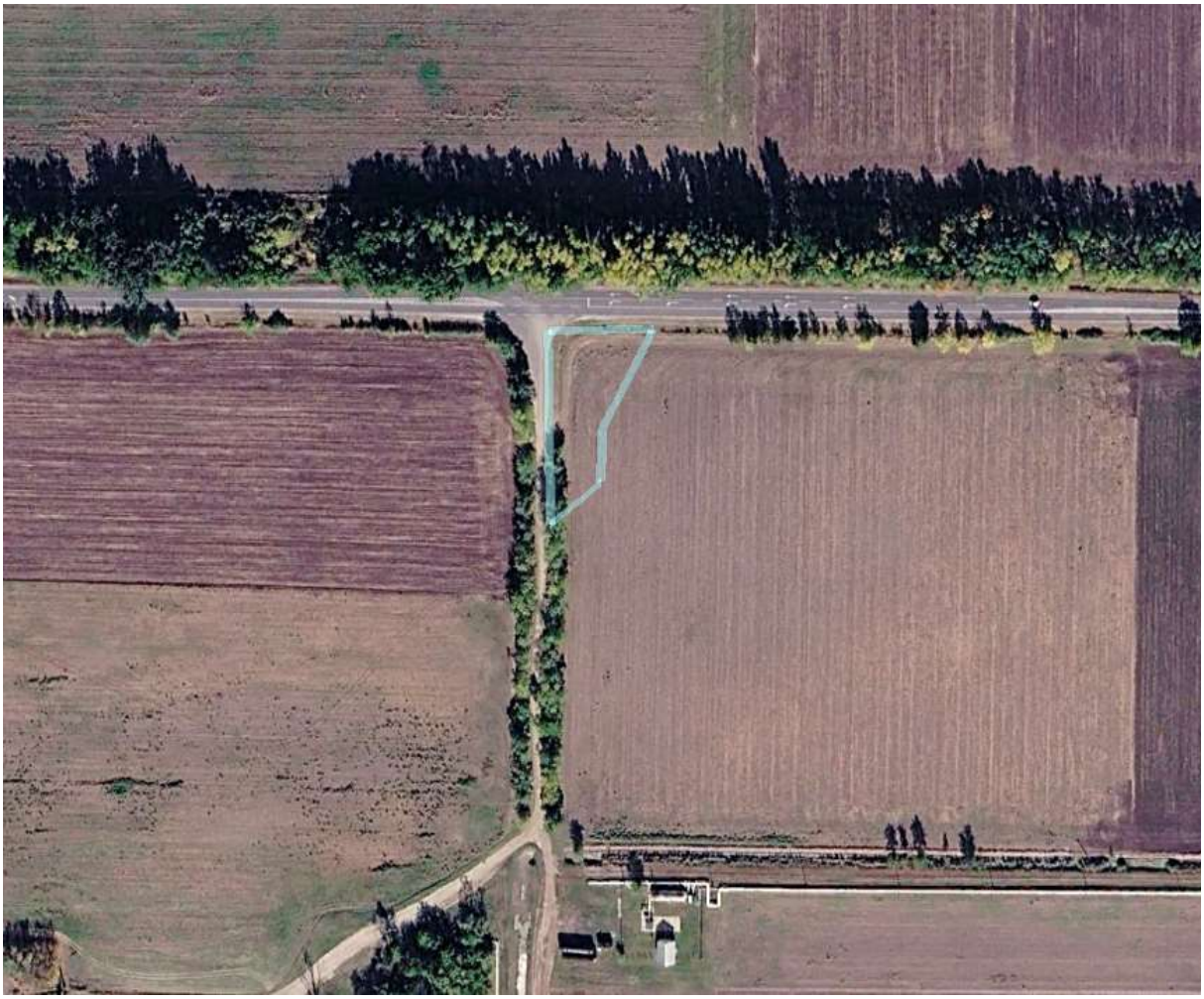
Településszerkezeti terv részlet a terület jelölésével – módosított tervrészlet a 2. fejezetben található



Alaptérkép (2025) a helyszín a 0460/10 hrsz.-ú telek



Légifotó (Google 2023) a leendő elkerülőúti csomópont térségéről, a 0687/8 helyrajzi számú telek jelölésével



Felmerült az ügy kapcsán, hogy Orosháza jelenlegi szabályozási tervein nem derül ki egyértelműen, melyek a közterületek. Az elmúlt években az állami térinformatikai alapadat-szolgáltatás már tartalmaz „közút földrészlet", „külterület közterület földrészlet" és „belterület közterület földrészlet" réteget, ez alapján beazonosíthatók a közterületek. A szerkezeti tervi úthálózat (országos utak és helyi főutak, gyűjtőutak) és a közterületi nyilvántartás összevetése segítségével megállapítható volt, hogy ezen belül melyek a közlekedés céljára szolgáló földrészletek. A vizsgálat eredményeként ***alászínezéssel jelölve lesznek a kiszolgáló utak*** (sárga szín) és a ***szerkezeti jelentőségű közutak*** (szürke szín) a szabályozási tervlapokon.

Ugyanezeknek az övezeteknek a ***tervezett területfoltjai*** szintén a megfelelő színjelölést kapják. A színjelölések áttekinthetőbbé teszik a szabályozási terveket és segítik az értelmezésüket.

Közterületnek minősülnek továbbá a szabályozási terven *„Ktf"* vagy *„Ktb"* jellel ábrázolt *különleges beépítésre nem szánt „fásított köztér"* és *„burkolt köztér"* övezetek, ezeket eddig is színkitöltés különböztette meg. A közlekedési területektől való megkülönböztetés érdekében a jelenlegi sárgás színkitöltés helyett a jellegüknek is jobban megfelelő halvány zöld színt kapják.

Változatlan sötétzöld alátétesűek maradnak a zöldterületek: Zkp jelű közparkok és Zkk jelű közkertek.

Pontosítani szükséges a V jelű vízgazdálkodási területek alátétését, mert van olyan csatorna (kék alátétés), amely Natura 2000 közösségi védelemmel érintett (világoszöld alátétés, például Mágocs-ér), a kétféle színkitöltés nem láttatható egyszerre, ezért a csatornák kék színezése vonalas-textúrás jellegűvé lett átalakítva.

A következő szabályozási tervi részletek a külterületi, valamint a belterületi szabályozási terv jelenlegi és módosított jelmagyarázatát mutatják be.

Szabályozási terv (SZ-1) – Hatályos jelmagyarázat



Módosított jelmagyarázat



Megjegyzés: a vasút területét eddig is barna aláfestés különböztette meg, a jelmagyarázatban ez nem szerepelt, pótolva lesz. Jelzi továbbá a módosított jelmagyarázat, hogy zöldterület (Zkk, Zkp) és különleges köztér (Ktb, Ktf) terület csak az Sz-2 tervlapon található.

Szabályozási terv (SZ-2) – Hatályos jelmagyarázat

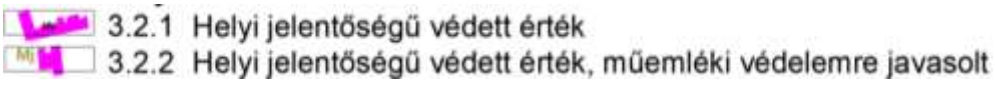


Módosított jelmagyarázat



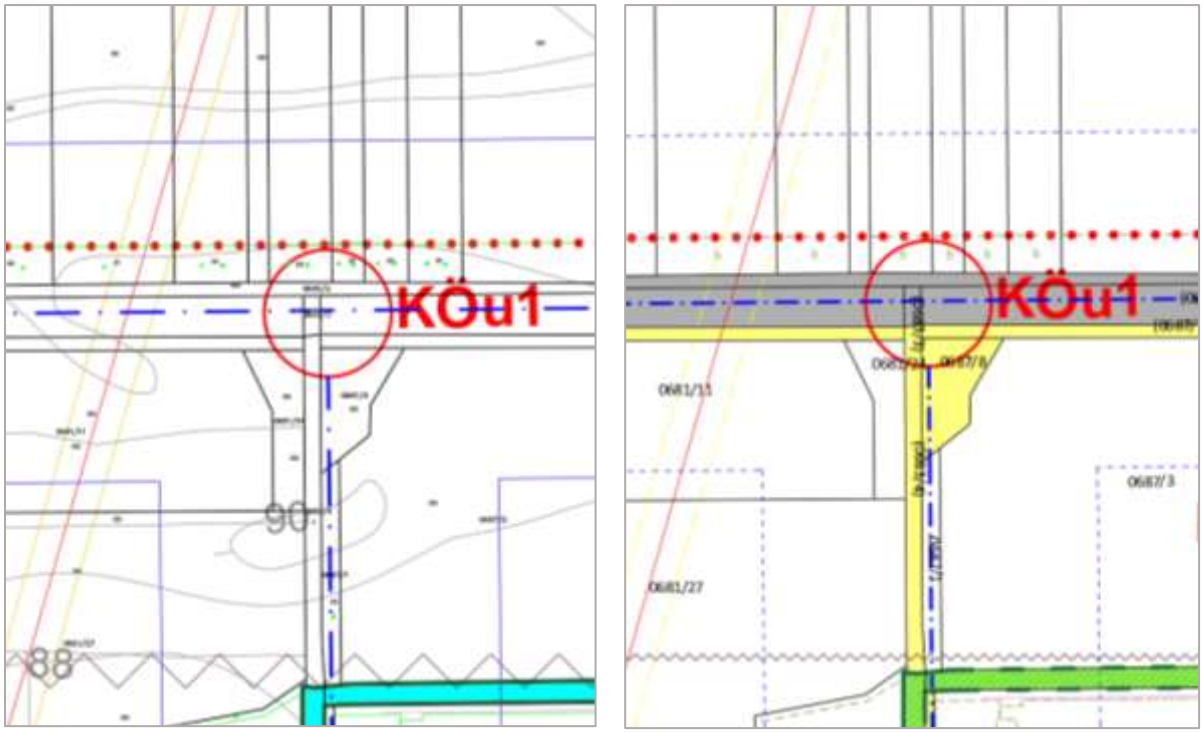
Megjegyzés: a vasút területét eddig is barna aláfestés különböztette meg, a különleges köztér szintén színezett területe volt, a jelmagyarázatban azonban ezek a színaláfestések nem szerepeltek, pótolva lesznek. Megváltozik továbbá a helyi védelem alatt álló épületek színjelölése: a szürke helyett bíbor színkitöltés fogja jelezni a helyi védettséget.

Helyi védett épületek színjelölésének változása (SZ-2 tervlap módosított jelmagyarázat)



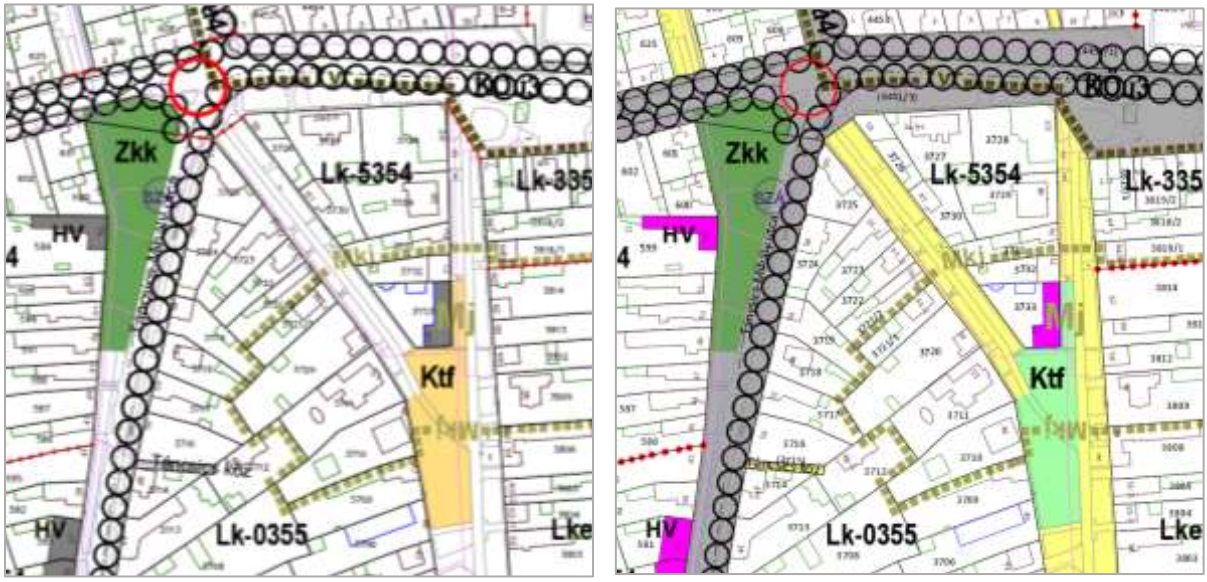
A következő Sz-1 szabályozási tervi részletek az indítványban érintett telek jelenlegi és tervezett szabályozását mutatják be.

Szabályozási terv (SZ-1) – Hatályos állapot *Módosított állapot*



A Sz-2 szabályozási terv hatályos és módosított állapotának alábbi részlete ***illusztrálja***, hogy a színaláfestéssel való ábrázolás révén a terv jobban értelmezhetővé válik. A helyi védett épületek színjelölése is módosul (szürke helyett lila lesz).

Szabályozási terv (SZ-2) – Hatályos állapot *Módosított állapot (közutak aláfestése)*



2. ügy: Erdő helyett mezőgazdasági terület kijelölése

Az 1. ügy helyszíne mellett található a 0681/26 helyrajzi számú, 0,88 hektár nagyságú telek, amelynek középső, szabályos téglalap alakú „a” alrészlete erdőművelés alatt áll (0,53 hektár). A tulajdonos kérelmezte az ***erdő kivonását a művelésből***, mert azt növénytermesztésből származó komposzt tárolására szeretné felhasználni. Kérelmét az erdészeti hatóság elutasította, mivel Orosháza Polgármesteri Hivatal Jegyzője arról tájékoztatta, hogy a kivonás *„Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2017. (III.31.) önkormányzati rendeletével (HÉSZ) és településrendezési tervével ellentétes”,* a terület ugyanis „Eg” gazdasági erdőövezet besorolású a szabályozási tervben.

Az állami főépítész véleményezésében szereplő javaslat alapján telefonon egyeztetés történt az erdészeti hatósággal. A hatóság részéről Papp László vezető hivatali főtanácsos a felelős tervezőnek 2026. szeptember 14-én küldött „Orosháza rendezési terv módosítás, Majsai Kert Kft. ügye 0681/26 hrsz.” tárgyú elektronikus üzenetében válaszként jelezte, hogy „az erdészeti hatóságnak nincs kifogása az Orosháza 58/A jelű erdő "Má" övezetbe sorolása ellen”.

Légifotó (Google 2025) a terület jelölésével



Alaptérkép a helyszínről



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



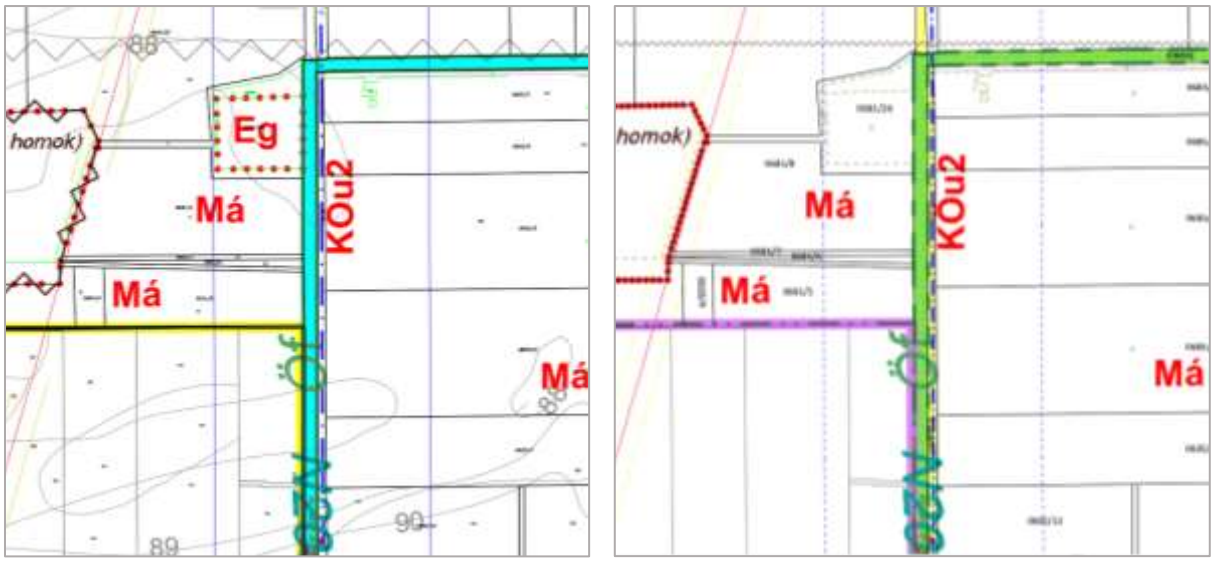
A módosítási helyszín jelenleg érvényes és tervezett **rendeltetési besorolása**:

Jelenlegi besorolás	**Tervezett besorolás**
Eg gazdasági erdőterület (0,53 ha)	**Má** Általános mezőgazdasági terület

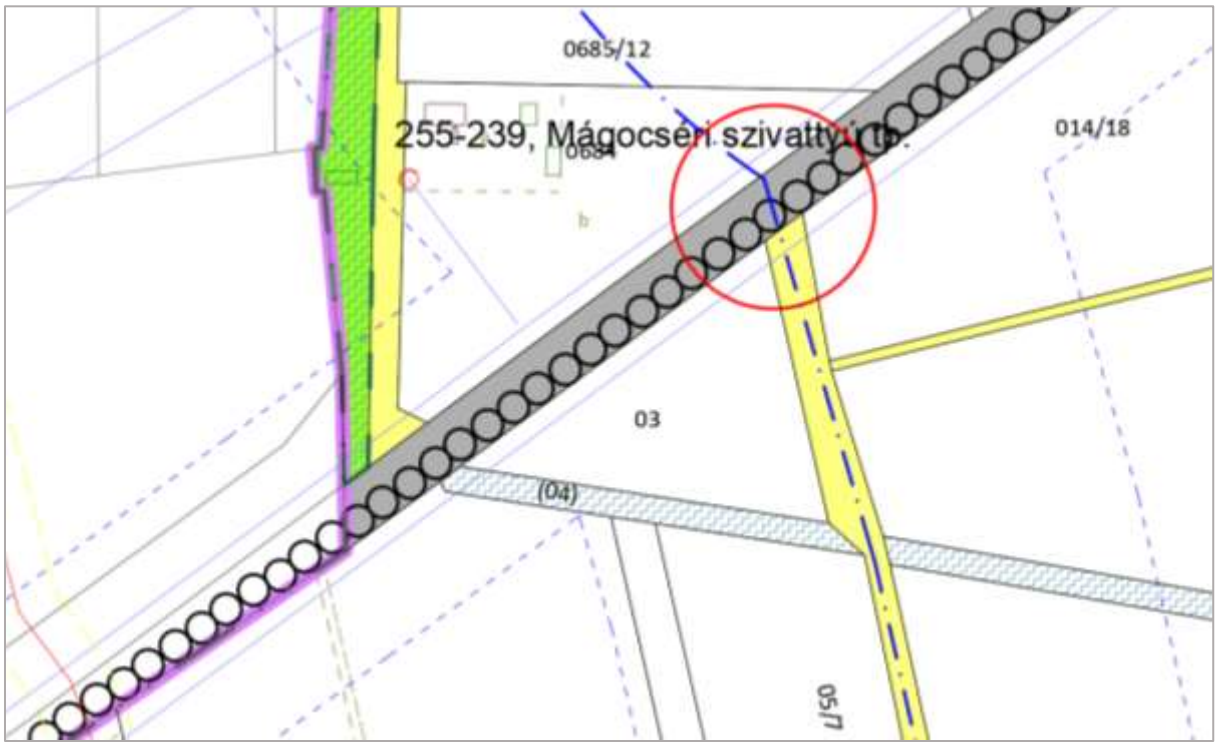
A kérelmező nem tervezi épület létesítését, csak a növénytermesztésből származó komposzt szabadtéri tárolását, sőt az akácfa-állomány egy részét is megtartaná. Egyebekben az **Má** jelű övezetben elhelyezhető funkciók a TÉKA 36. § szerint a következők:

„**36. §** (6) A (2) bekezdés szerinti mezőgazdasági területeken – a (11) bekezdésben foglalt telek kivételével –, ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg,*
a) a 720 m2-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,
b) a 720–1500 m2 közötti területnagyságú telken – a helyi építési szabályzatban, annak hiányában az e rendeletben meghatározott beépítettségi szabályok megtartásával – a mezőgazdasági művelés célját szolgáló egy rendeltetési egységet tartalmazó egy gazdasági épület és egy pince helyezhető el,
c) az 1500 m2-t meghaladó területű telken – a helyi építési szabályzatban, annak hiányában az e rendeletben meghatározott beépítettségi szabályok megtartásával – a (7) bekezdés szerinti épületek és pince helyezhetők el.
(7) Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, a (6) bekezdés *c)* pontja szerinti telekméretnek megfelelő mezőgazdasági területen, önállóan vagy vegyesen
a) a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló,
b) a mezőgazdasággal összefüggő lakó vagy szállásjellegű,
c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
d) hitéleti,
e) nevelési, alapfokú oktatási, szakmai továbbképzést biztosító oktatási
épületek helyezhetők el.

Szabályozási terv (SZ-1) – Hatályos állapot *Módosított állapot*



Megjegyzés: a képen látható Mágocs-ér kétféle színkitöltése az alábbi nagyított részleten jobban megkülönböztethető (zöld szín: Natura 2000 védettség, kék cikkcakk sraffozás: csatorna) – a Csorvási úttól D-re már nincs természetvédelmi érintettsége a csatornának

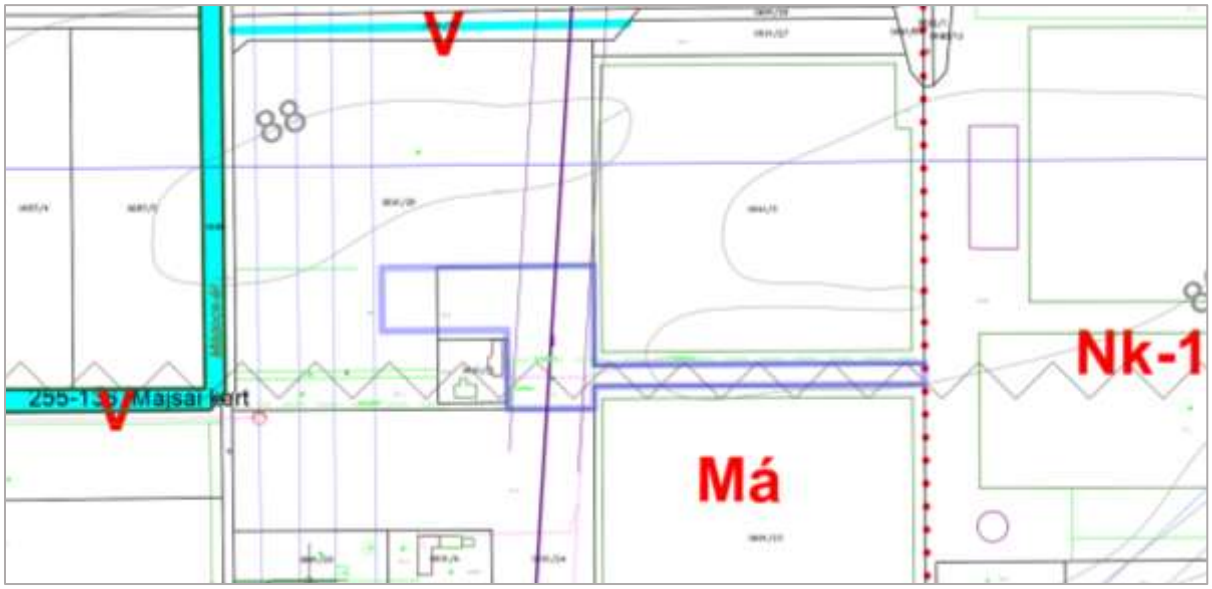


3. ügy: Kiserőmű telepítése és csereterület kijelölése

Az 1-2. ügyek helyszíneihez közel, azoktól K-re található a 0693/15 helyrajzi számú telek, amely a Majsai Kert Növénytermesztő Kft. üvegházakkal beépített építési övezetéből nyúlik ki. A cég az utóbbi években is fejlesztette tevékenységét, egyebek között energia-ellátását egyre nagyobb arányban saját forrásokból igyekszik fedezni. A módosítási helyszínen, amely a ***0693/15*** helyrajzi számú telek egy részét (0,60 hektár, Sz 2 művelés alatt és udvarként kivont részt) foglalja magában, a termálvíz kitermeléséből nyert gáz felhasználásával működő gázmotoros kiserőmű és transzformátor, valamint a fel nem használt többlet energia tárolására egy akkumulátoros energiatároló létrehozása és további fejlesztése van folyamatban.

Ehhez a területet a jelenlegi „Má” általános mezőgazdasági terület besorolás helyett ***„Kb-En” különleges beépítésre nem szánt,*** *a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület* ***kategóriára*** kell megváltoztatni az engedélyező hatóság szerint. A fejlesztésről Telepítési tanulmányterv készült, amelyet jelen terv figyelembe vesz.

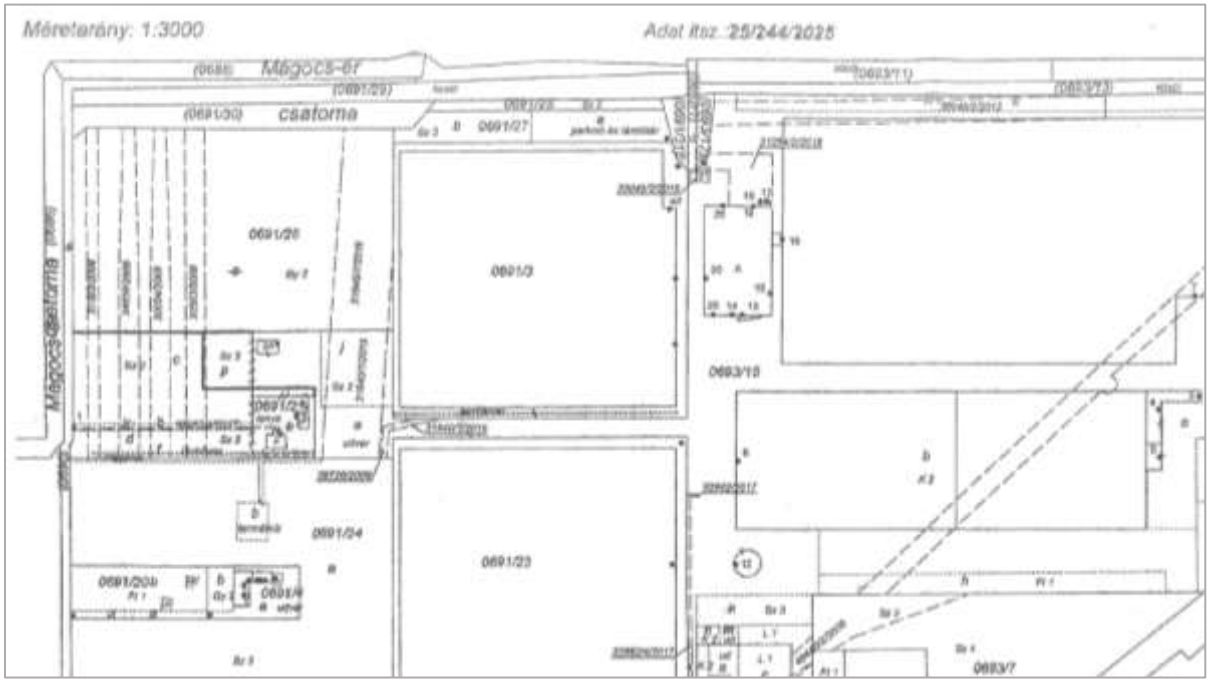
Jelenleg hatályos szabályozási terv (SZ-1) a tervezett Kb-En helyszín jelölésével (időközben a 805007/7/2026 sz. telekalakítási engedély alapján kiegészült a 0693/15 hrsz.-ú telek, továbbá, a véleményezést követően a módosítási terület K-i nyúlványa ki lett véve a módosításból)



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

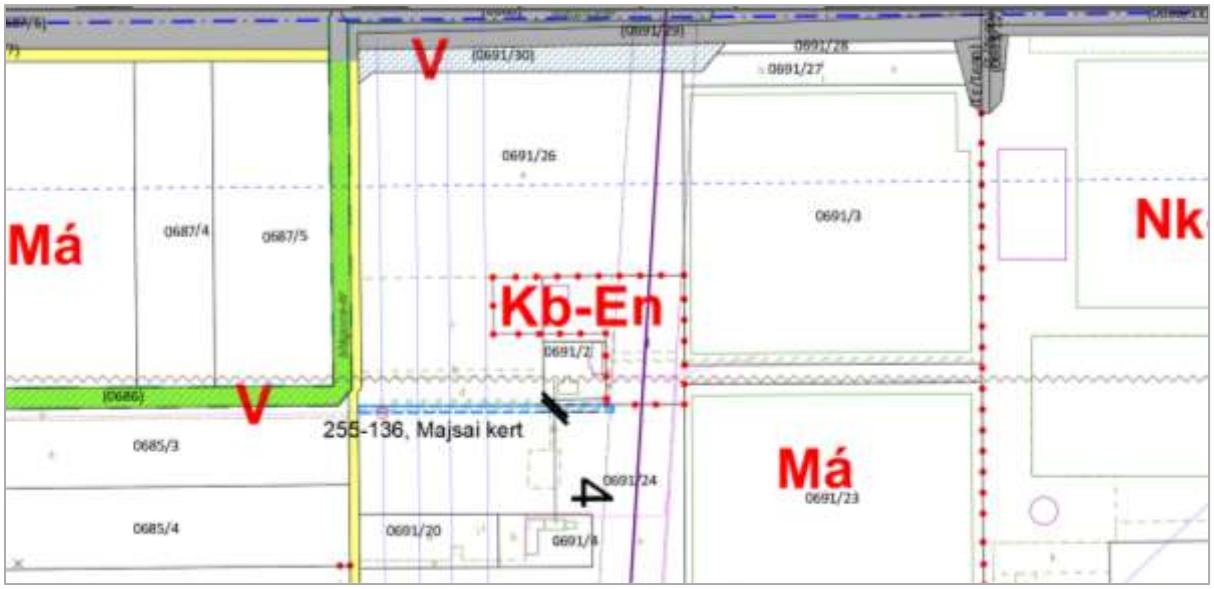
Jelenlegi besorolás	**Tervezett besorolás**
Má Általános mezőgazdasági (0,80 ha)	**Kb-En** Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (0,60 ha)

Engedélyezett telekalakítás az érintett területen (Puskely Pál 60/2025 munkaszám – részlet)



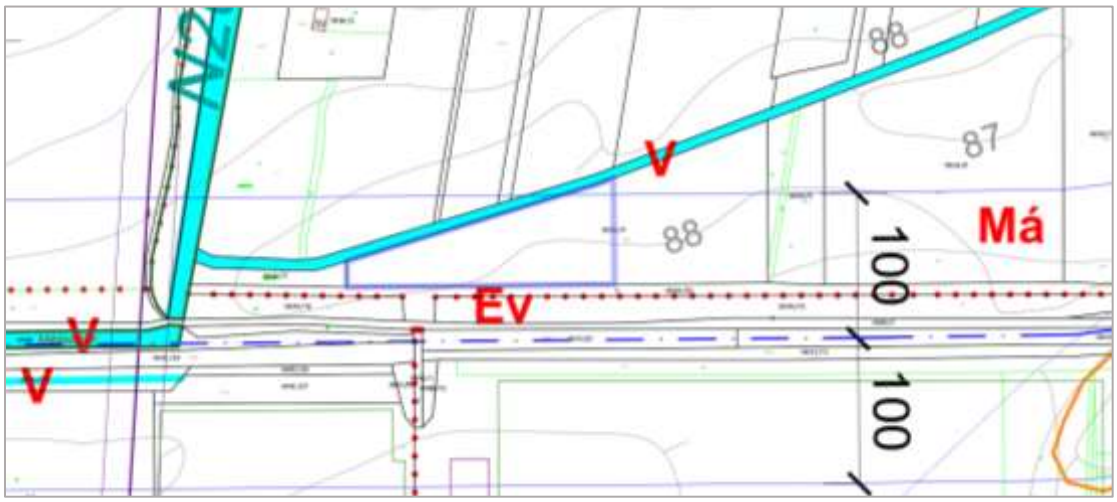
A 0693/15 hrsz-ú terület két különálló övezetbe kerülése miatt valóban várható a jövőben telekalakítás a Kb-En jelű övezet határán, ezért az állami főépítész véleményében szereplő javaslatot elfogadva a kérelmezővel is egyeztetett, saját területen vezetett magánutat, amely jelenleg is művelésből kivont út alrészlet, a HÉSZ 22. § 7) bek. a) pont szerint előírt minimális méretre szélesítve (4,0 m) a szabályozási tervre javasolt telekhatárként rávezettük. A Kb-En jelű terület K-i nyúlványát a kérelmező kérte kivenni a módosításból, ezért a különleges övezet „L" alakúvá redukálódott.

Módosított szabályozási terv (SZ-1) – új különleges terület



A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv) feltételeket szab meg a különleges területek kijelölésére. A 7. § (2) bekezdés rögzíti: „Zöldterület övezetből, ***mezőgazdasági terület övezetből*** és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy ***különleges beépítésre nem szánt területet*** kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az ***új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű*** zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy ***erdőterület övezet*** kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül." A csereterület a Telepítési tanulmánytervnek megfelelően a közelben lévő ***0694/4 helyrajzi számú telek egy része*** (0,83 hektár, Sz 2 művelés alatti rész) amely a jelenlegi *„Má" általános mezőgazdasági terület* besorolás helyett ***„Ev" védelmi erdőterületre*** változik.

Jelenleg hatályos SZ-1 szabályozási terv a csereterület helyszín jelölésével



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

Jelenlegi besorolás	**Tervezett besorolás**
Má Általános mezőgazdasági (0,83 ha)	**Ev** Védelmi erdőterület (0,83 ha)

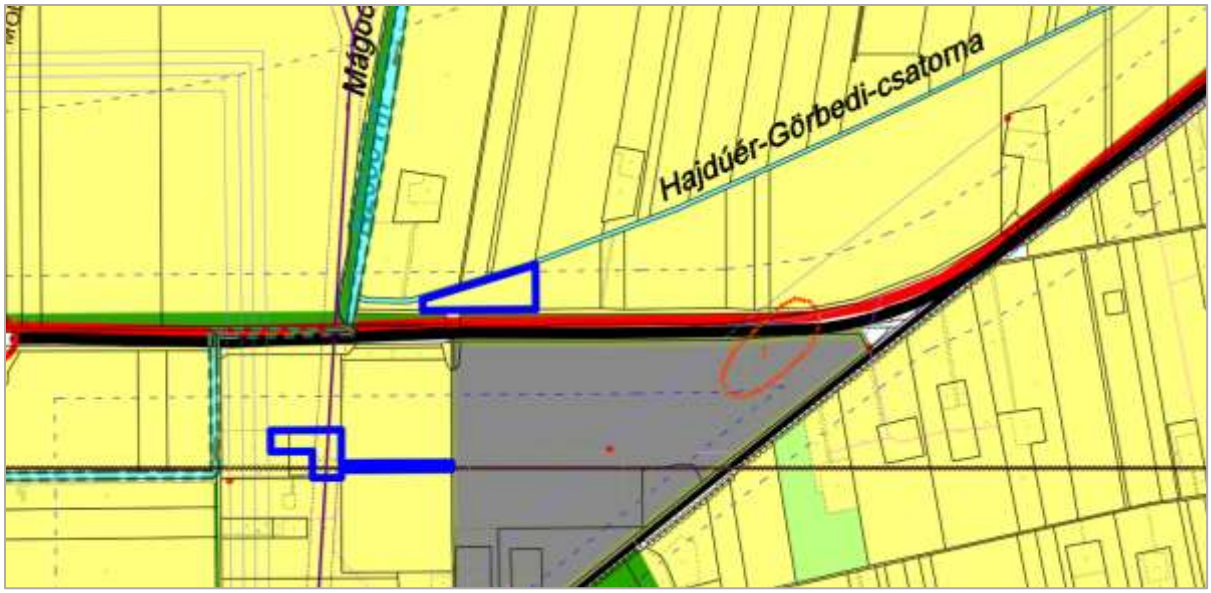
A módosítás kapcsán keletkező Ev és Kb-En jelű övezetek helyi építési szabályai nem fognak változni. Az Ev jelű övezetben a HÉSZ 24. § értelmében az országos előírások vonatkoznak, melyek az OTÉK (2021. július 15-i állapot) szerint a következők:

„**28. §** (3) A védelmi erdőben - az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével - épületet elhelyezni nem lehet."

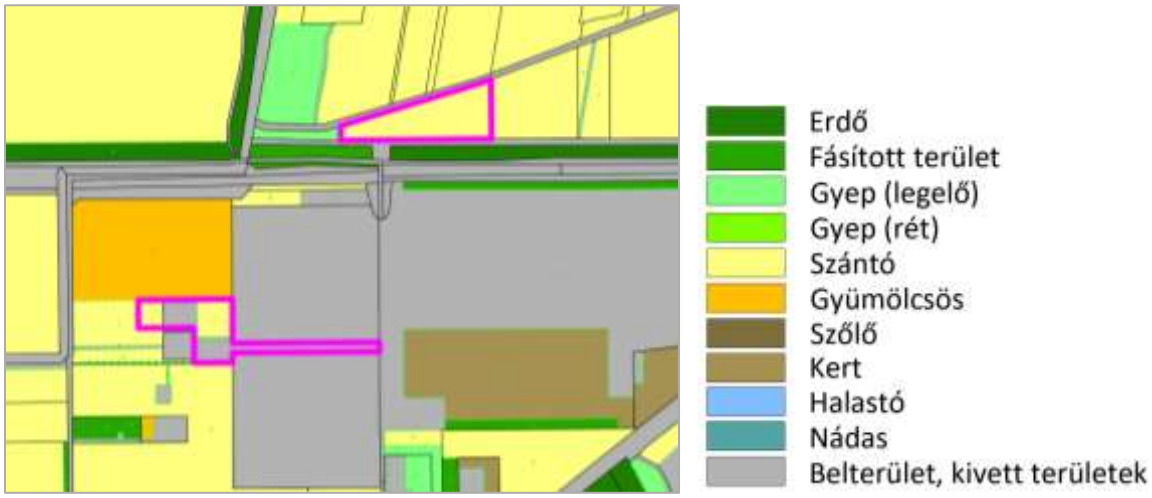
A Kb-En jelű övezetre vonatkozó szabályok a HÉSZ-ben az alábbiak:

„**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 %."

Módosítási terület (kivágaton az alsó lehatárolás) és csereterület (háromszögletű lehatárolás) bemutatása a jelenleg hatályos szerkezeti tervben (módosított részletet ld. a 2. fejezetben) – a záró szakaszban a Kb-En jelű különleges terület lecsökkent, a K-i nyúlvány törlésre került



Művelési viszonyok a változással érintett területeken



Az új Kb-En jelű övezetet megközelítő út jelenleg is művelésből kivont út alrészlet. A Kb-En övezetet önálló helyrajzi számra leválasztják majd, ezt az Sz-1 szabályozási terv is jelöli javasolt telekhatárként. A jelölés a belterület szabályozási tervének jelmagyarázatában már szerepel, a módosítás során az Sz-1tervlap jelmagyarázata is kiegészül a „B 1.1" jellel:

B A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

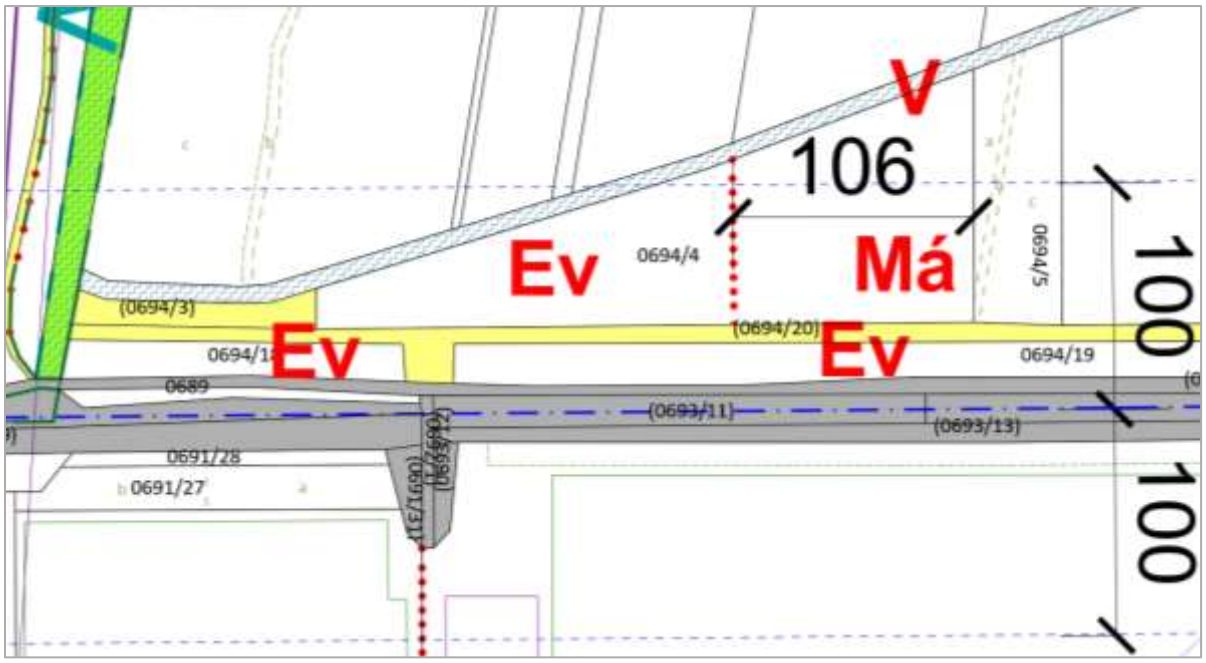
1 Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek

1.1 Javasolt telekhatár

Légifotó (Google 2025) a területek lehatárolásával



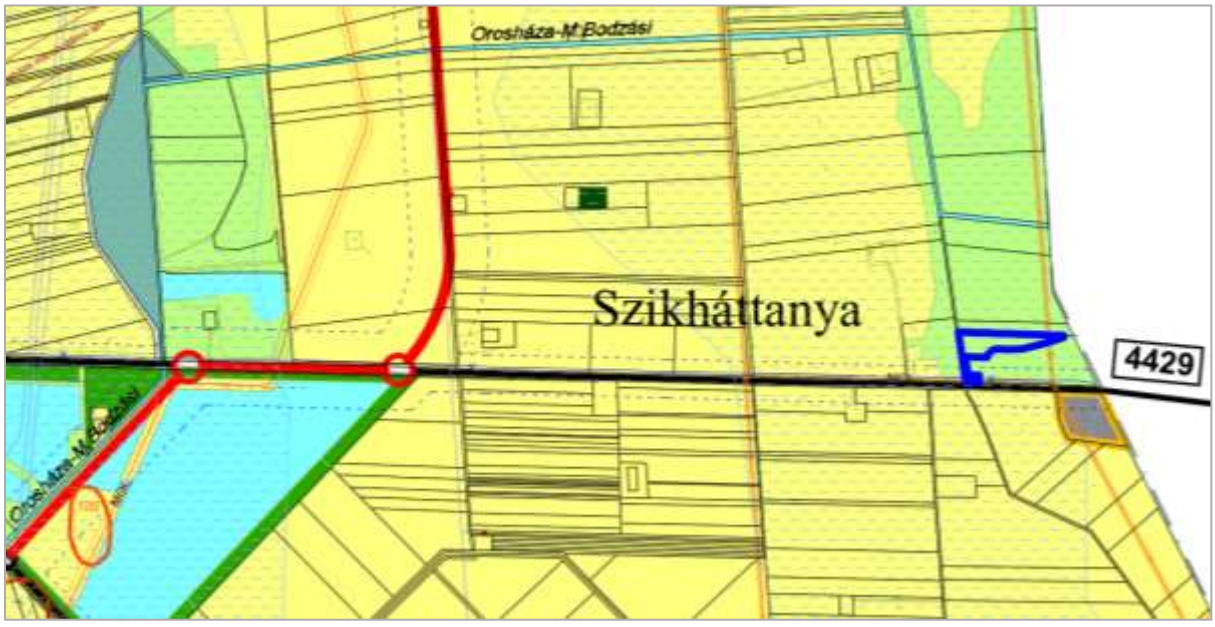
Módosítási szabályozási terv (SZ-1) - csereterület



4. ügy: Meglévő napelempark övezeti rendezése és csereterület kijelölése

Az Elektron Holding Zrt. kérelmet nyújtott be leányvállalata, az Euronergy Oberon Kft. nevében az Orosháza külterület K-i szélén, a 4429 jelű Kevermes-Medgyesegyháza-Orosháza országos út mellett fekvő ***0163/7 helyrajzi szám*** alatti (1,18 hektár, művelésből kivont) ingatlanon ***meglévő*** 490 kW névleges teljesítményű napelemes villamos kiserőmű ügyében. A beruházás ***fennmaradási engedélyezése*** során a BVKH Állami Főépítész Irodája megállapította, hogy a terület nem került még át *különleges beépítésre nem szánt területbe*, ezért a Településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása szükséges. A besorolást a jelenlegi *„Mát" általános (gyepes) mezőgazdasági terület* helyett ***„Kb-En" különleges beépítésre nem szánt,*** *a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület* ***kategóriára*** kérik változtatni. A fejlesztésről Telepítési tanulmányterv készült, amelyet jelen terv figyelembe vesz.

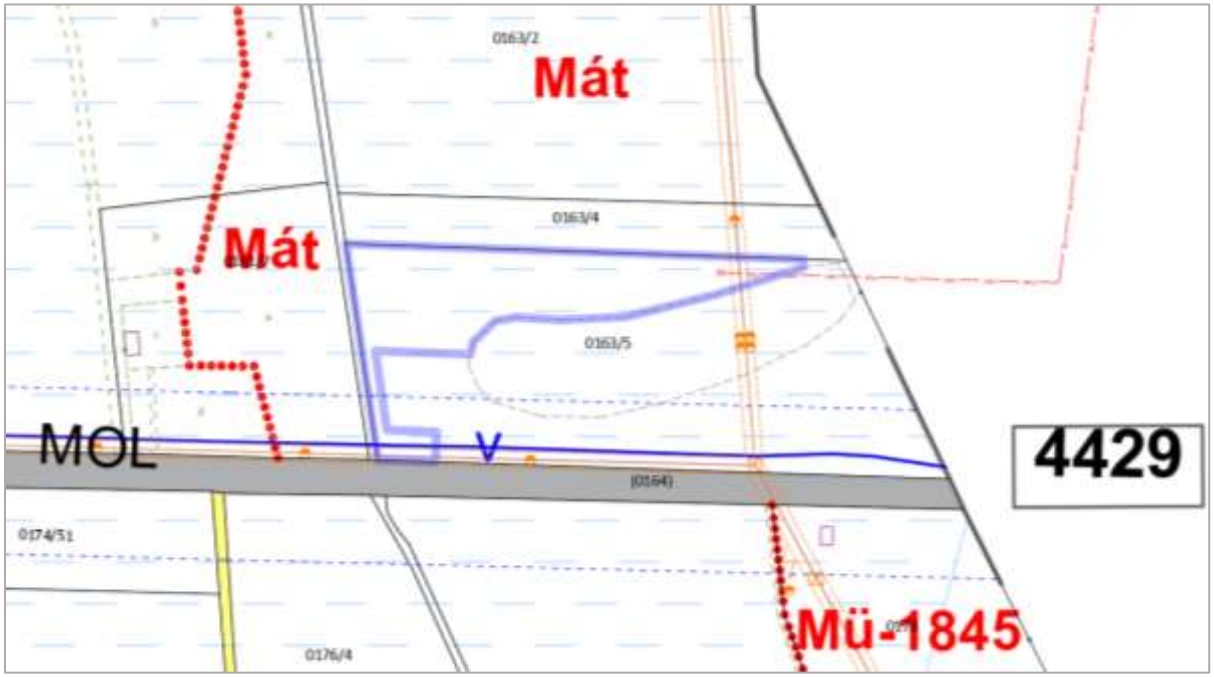
Létrejövő „Kb-En" terület lehatárolása a jelenleg hatályos szerkezeti tervben (módosított részletet ld. a 2. fejezetben)



Légifotó (Google 2025) a létrejövő „Kb-En” terület lehatárolásával (megvalósult állapot képét ld. 5. fejezetben)



Jelenleg hatályos szabályozási terv (SZ-1) a napelempark helyszín jelölésével (a jelzett terület időközben 0163/7 helyrajzi számon le lett választva az eredetileg 0163/5 helyrajzi számú telekről)



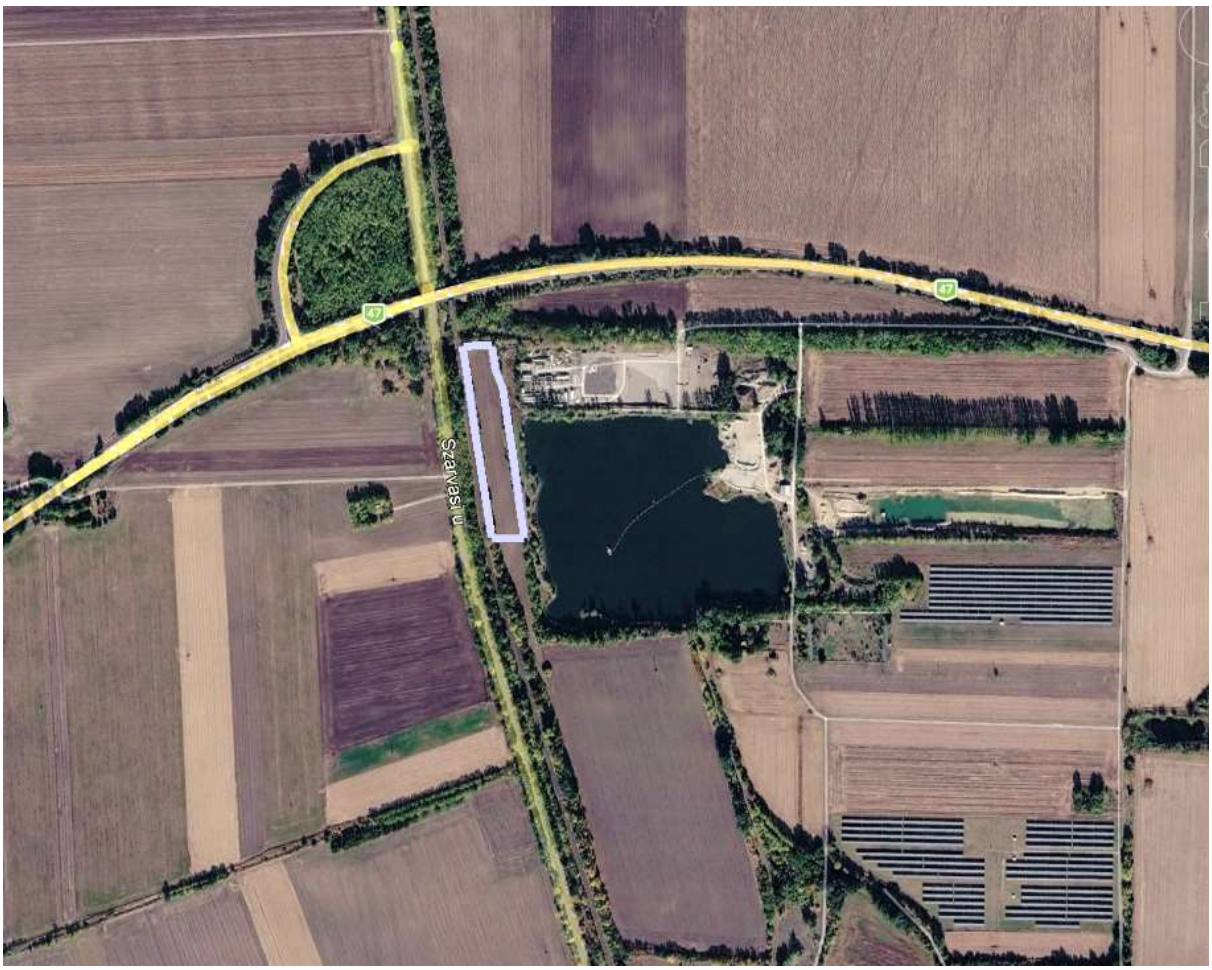
A módosítási helyszín jelenleg érvényes és tervezett **rendeltetési besorolása**:

Jelenlegi besorolás	**Tervezett besorolás**
Mát Általános (természetes gyep sajátos felhasználású) mezőgazdasági (1,18 ha)	**Kb-En** Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (1,18 ha)

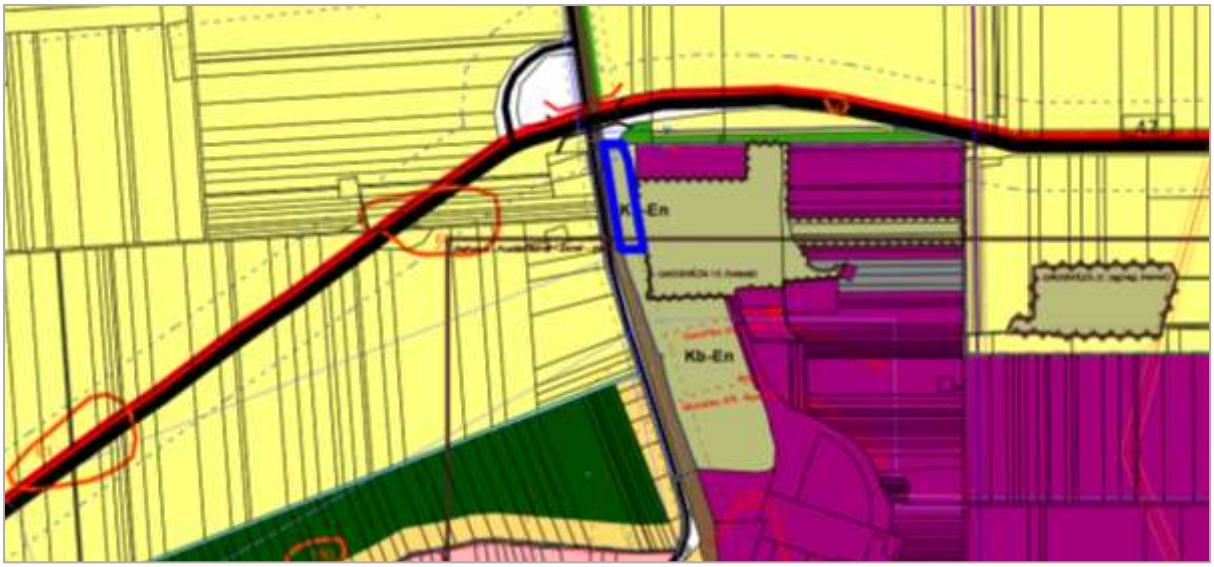
A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv) feltételeket szab meg a különleges területek kijelölésére. A 7. § (2) bekezdés rögzíti: „Zöldterület övezetből, ***mezőgazdasági terület övezetből*** és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy ***különleges beépítésre nem szánt területet*** kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az ***új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű*** zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy ***erdőterület övezet*** kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül."

A csereterület a Telepítési tanulmánytervnek megfelelően a belterület É-i részén lévő, jelenleg *Kb-En különleges beépítésre nem szánt* kategóriába tartozó ***5070/7*** helyrajzi számú telekből lesz kijelölve. A Szarvasi út (4404 jelű összekötő út) városból kivezető szakaszának K-i oldalán található telek területe 9,30 m^2, az ingatlannyilvántartásban kivett megnevezéssel szerepel. Jelenleg túlnyomórészt szántóművelésre használják, határa mentén fás-bokros növényzet alakult ki. Egy korábbi módosítási ügy kapcsán 2024. szeptemberében lett Kb-En övezetbe sorolva, napelempark megvalósítása céljából. Ez az övezet redukálódik a jelenlegi eljárás keretében: a telek É-i, 1,18 hektár nagyságú része ***„Mát" általános (gyepes) mezőgazdasági területbe*** kerül át.

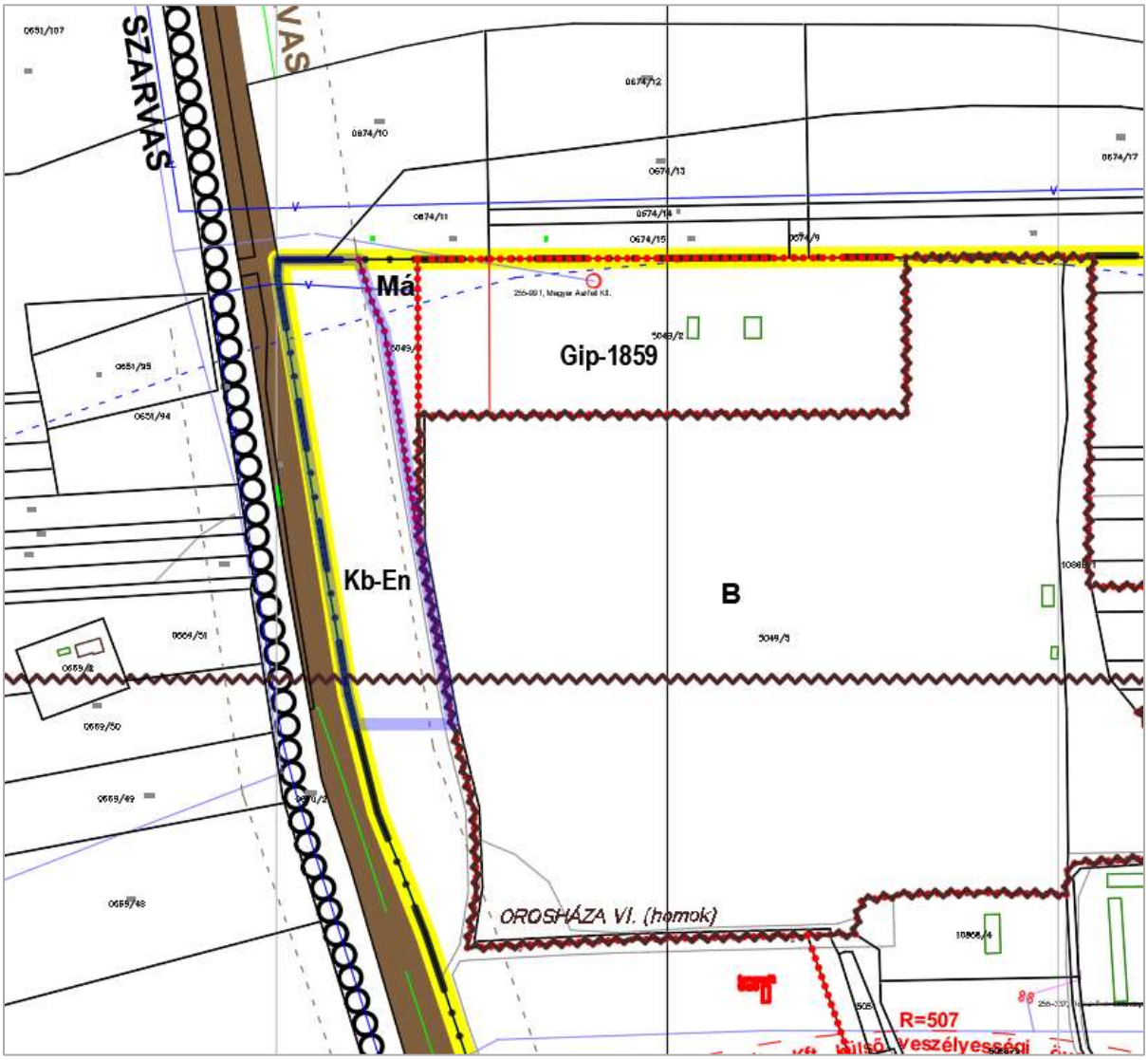
Légifotó (Google 2025) a létrejövő „Mát" terület lehatárolásával



„Mát” mezőgazdasági területbe kerülő csereterület lehatárolása a jelenleg hatályos szerkezeti tervben (módosított részletet ld. a 2. fejezetben)



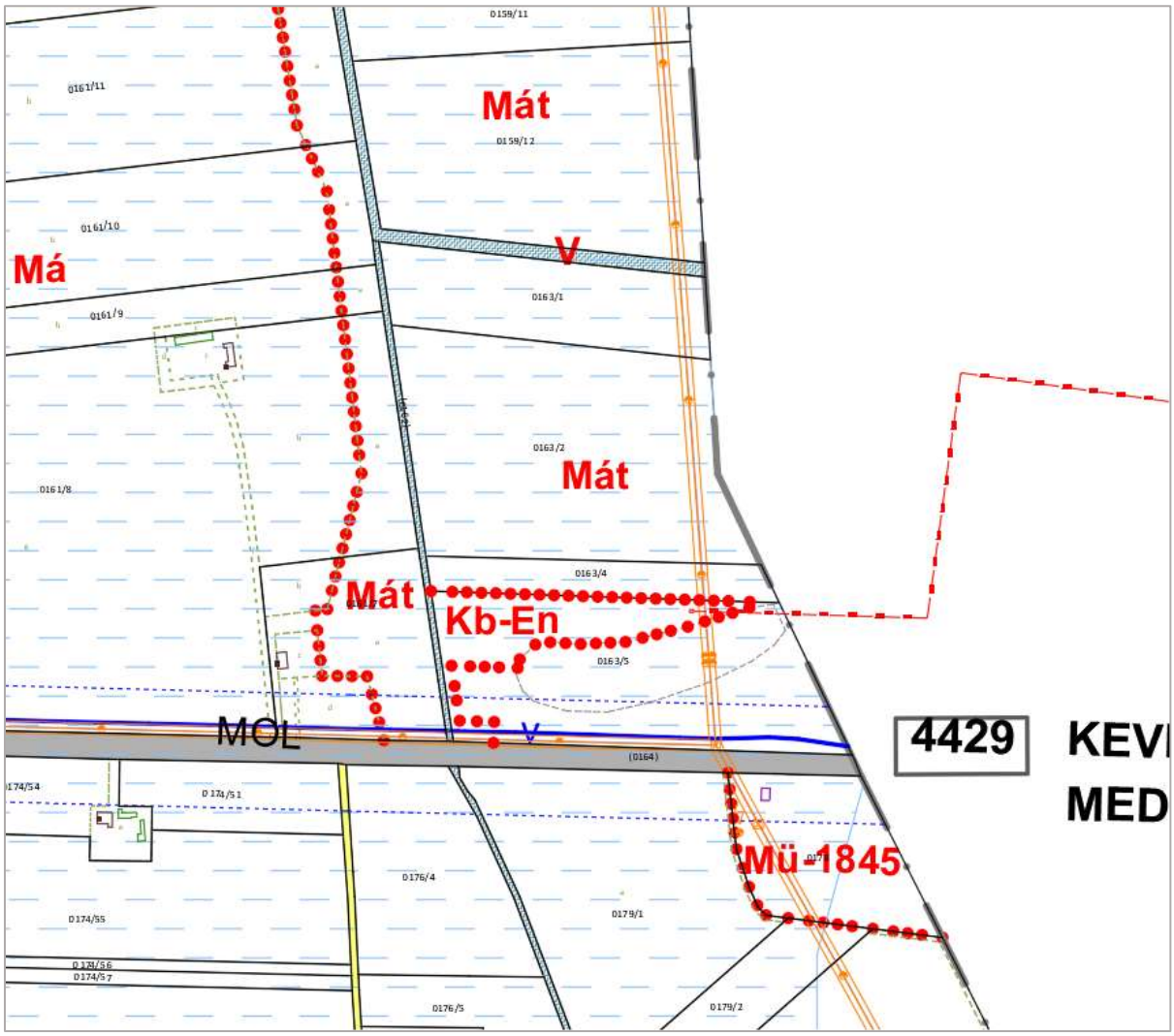
Jelenleg hatályos SZ-2 szabályozási terv a csereterület helyszín jelölésével



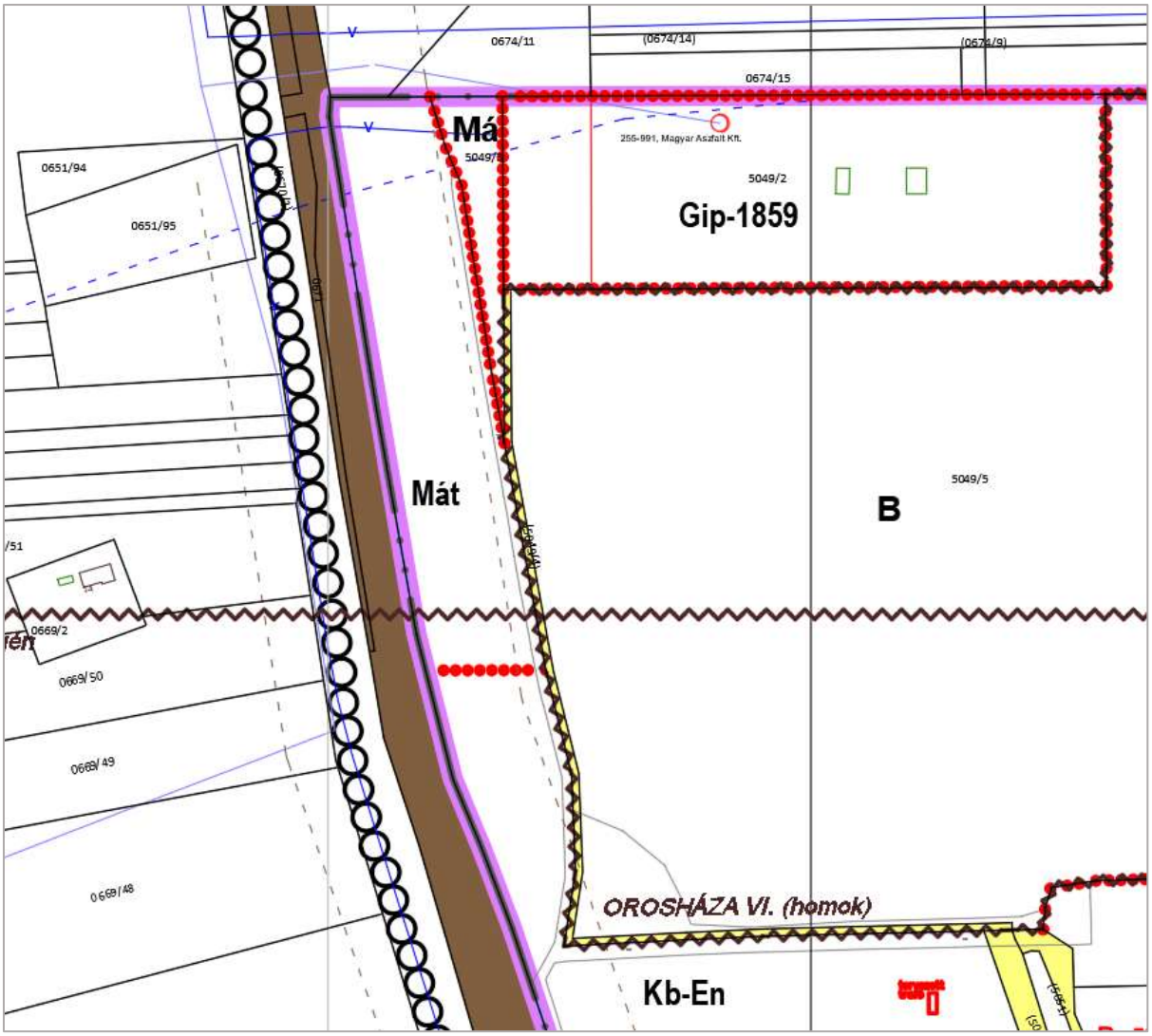
Művelési viszonyok a változással érintett területen és környékén



Módosított szabályozási terv (SZ-1) – új különleges terület



Módosítási szabályozási terv (SZ-2) - csereterület



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

Jelenlegi besorolás	**Tervezett besorolás**
Kb-En Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (1,18 ha)	**Mát** Általános (természetes gyep sajátos felhasználású) mezőgazdasági (1,18 ha)

A módosítás kapcsán keletkező Mát és Kb-En jelű övezetek helyi építési szabályai nem fognak változni. A Mát jelű övezetben a HÉSZ 25. § értelmében a következő előírások vonatkoznak:

„**25. §** (3) (2) „Mát" jelű Természetes gyep sajátos felhasználású általános mezőgazdasági övezetben
a) a megengedett legnagyobb beépítettség 3 %;
b) birtokközpont nem helyezhető el;
c) egyéb engedély alapján gyepes repülőtér, melynek telkén legfeljebb 300 m^2 szintterületű kiszolgáló épület helyezhető el."

A Kb-En jelű övezetre vonatkozó szabályok a HÉSZ-ben az alábbiak:

„**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 %."

5. ügy: Gksz gazdasági terület-kijelölés

A Vásárhelyi úton, amely 474-es számon a városba Hódmezővásárhely felől bevezető főút, a kialakult beépítést a gazdasági célú területhasználat jellemzi, de vannak egykori tanyák és újabb lakóépületek, valamint a hulladékkezelés létesítményei is megtalálhatók. Utóbbi kategóriába, Hull jelű *hulladékkezelő különleges építési övezetbe* tartozik a Gombkötő Sándor által benyújtott kérelem helyszíne, a Vásárhelyi út 68. szám alatti ***0417/1 helyrajzi számú*** ingatlan (0,49 hektár), amely átkerül a környező területen érvényes ***„Gksz" kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe*** gépjárműjavítás, gumiabroncs,-tömlő javítás, centrírozás tevékenység végzését lehetővé téve.

A kérelmet benyújtó telektulajdonos jelenleg is a megjelölt tevékenységekkel foglalkozik szegedi munkahelyén, a továbbiakban viszont saját vállalkozást indít a 2019-ben megvásárolt helyszínen, összevonva azt a család tulajdonában lévő Vásárhelyi út 68/a, 0417/2 helyrajzi számú telekkel, amely már jelenlegi is Gksz jelű építési övezetben van. A tevékenység hiányt pótol a városban. A tervezett fejlesztés nem minősül építési beruházásnak, mivel a meglévő műhely-, raktár- és irodaépület felújításával, korszerűsítésével valósítják meg a fejlesztést, új épületet nem hoznak létre. Külső- és belső felújítást és a tetőszerkezetek javítását, valamint a kerítés átépítését is tervezik.

Részlet a kérelemből:

Kezdetben a vállalkozásunk 3 – 5 főt foglalkoztatna, terveink között szerepel rövid időn belül a tevékenységkörünk bővítése is (mobil gumi és autószerviz, mezőgazdasági gépek, tehergépjárművek javítása, - karbantartása, mobilhűtő és járműklíma szerelés), mely újabb munkahelyeket teremtene Orosházán.

Az ingatlanokon található épületek (csarnok, raktárak, irodaépület) felújításra szorulnak, a korszerűsítést a hatályos jogszabályoknak és a vonatkozó engedélyekben foglalt előírásoknak megfelelően kívánjuk megvalósítani. Ez a felújítás esztétikai szempontból is értéknövelő, amely kedvezően befolyásolja a város összképet. A rekonstrukció révén az épületeink harmonikusabban illeszkednek majd a környezetbe.

Terület lehatárolása a jelenleg hatályos szerkezeti tervben (módosított részletet ld. a 2. fejezetben)



Légifotó (Google 2025) a Gksz jelű építési övezetbe átkerülő telek lehatárolásával – az innen K-re lévő, jelenleg is Gksz jelű építési övezetbe tartozó telekkel össze fogják vonni



Jelenleg hatályos szabályozási terv (SZ-2) a terület lehatárolásával



A telek külterületi fekvésű, de nincs művelés alatt, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett üzem”-ként szerepel. 2001-ben osztották meg a 0417 helyrajzi számú telket, miután a ’80-as években itt működő öntöde működése leállt. A változtatási helyszín telkén ekkor indult hulladékkezelő tevékenység (vaslerakó), amely kb. 2018-ig üzemelt.

Fotó a műhelycsarnokról – a meglévő épület a felújítást követően alkalmas lesz az új funkció befogadására



A módosítás lényege: A helyszínt minden oldalról Gksz jelű terület veszi körül, amelybe a módosítást követően beleolvad, de megőrzi jelenlegi építési övezeti kódszámait.

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

Jelenlegi besorolás	**Tervezett besorolás**
Hull *hulladékkezelő különleges (beépítésre szánt)* terület (0,49 ha)	**Gksz** *kereskedelmi szolgáltató gazdasági* terület

A keletkező **Gksz-1445** jelű építési övezet és a jelenleg hatályos építési övezet összehasonlítása:

Építési övezeti előírások a módosítási területen	*Jelenlegi állapot*	*Módosított állapot*
Övezeti jel	Hull-1445	Gksz-1445
Beépítési mód	Telepszerű	Telepszerű
Kialakítható telek legkisebb területe	500 m^2	500 m^2
Telek megengedett legnagyobb beépítettsége	40 %	40 %
Legkisebb zöldfelület	40 %	20 %
Megengedett legnagyobb épületmagasság	max. 7,2	max. 7,2 m

Gksz jelű építési övezetben elhelyezhető funkciók az OTÉK (2021.07.15.) 19. § szerint:

„**19.** § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre ***jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek*** elhelyezésére szolgál.
(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható,
f) kulturális, közösségi szórakoztató és
g) sport
rendeltetést is tartalmazhat.”

Szabályozási terv (SZ-2) – módosítás utáni állapot



6. ügy: La Rosa étterem ügye

A La Rosa étterem tulajdonosa kérelmezte a Dózsa György utca 24. szám alatti, ***3399 helyrajzi számú*** (0,07 hektár) telken álló épület bővítési lehetőségét az udvar lefedésével, hogy ott a nyári hőség ellen védett fogyasztótér jöhessen létre. Ehhez a beépítettség megengedett mértékének növelése szükséges. A telek a jelenlegi *kertvárosias lakóterületből* átkerülhet ***Lk*** jelű ***kisvárosias lakóövezetbe a sajátos meglévő adottságokat lekövető, egyedi paraméterekkel.*** A fejlesztéshez Telepítési tanulmányterv készült, amelyet jelen terv figyelembe vesz.

La Rosa étterem főhomlokzata



A cég a következő kérelmet nyújtotta be az önkormányzathoz:

Vállalkozásunk (Gastrosa kft.) több éve működteti éttermét az 5900 Orosháza, Dózsa György utca 24.hrsz.: 3399. szám alatti épületben, melyet jelentős számú helyi lakos látogat rendszeresen. Az épület és közvetlen környezete mai formáját mintegy 30–40 évvel ezelőtt nyerte el. Azóta belső átalakítások, felújítási és karbantartási munkálatok történtek.

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

A növekvő vendégszám új munkahelyek létrehozását is indokolttá tette, így bővítenünk kellett munkatársaink körét. A további fejlődés érdekében szükségesnek látjuk a vendéglátóterek fejlesztését és bővítését. Egy vendéglátóegység működésében kiemelten fontos a folyamatos megújulás, a korszerűsítés és a vendégbarát terek kialakítása.

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

A bővítési lehetőségek vizsgálata során megállapítottuk, hogy az étterem jelenlegi épülete jogszerűen már nem bővíthető, mivel a telek beépítettsége meghaladja az előírt mértéket. A tárgyi telek „ék" alakú saroktelek, egyik oldalán közvetlenül lakóépülettel, két oldalán közterülettel határos. Teleknövelésre, vásárlással történő bővítésre nincs lehetőség. A telek beépítettsége jelenleg is 50–60%.

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

Az étterem a városközpont intézményeitől és intenzív beépítésű lakóterülettől pár perces sétával elérhető, és napi menüt is kínál, ezért nagy vendégforgalma van. Ebédidőben különösen szükség volna a fedett fogyasztótér bővítésére. A Képviselő-testület a helyzet ismeretében támogatta a fejlesztés lehetőségének megteremtését a telek ***Lk jelű kisvárosias lakóövezeti*** átsorolásával. A Nádasdy utca átellenes oldala jelenleg is kisvárosias lakóterületi felhasználású, ehhez a környezethez illeszkedik a tervezett átsorolás.

Alaptérkép – a módosítási terület a helyrajzi számú telek



Terület lehatárolása a jelenleg hatályos szerkezeti tervben – balról a központi tér látható (módosított részletet ld. a 2. fejezetben)



A kérelemhez csatolt Telepítési tanulmányterv tartalmazza a tervezett helyszínrajzot és az étterem fejlesztéséhez ideális beépítési paramétereket. A megengedett beépítettség nem lépi túl az Lk jelű kisvárosias lakóterületen az országos jogszabályban rögzített maximum-értéket (60 %), azonban a zöldfelületi mutató csak 10 %, alacsonyabb az országos minimum-értéknél (20 %). A tervezett fejlesztés megvalósításához e tekintetben az OTÉK-ban foglaltaknál megengedőbb paraméter szükséges.

Az ***állami főépítész*** a véleményezés során az ügyben a következőket jelezte:

„Az átminősítést követően a telket olyan építési övezetbe szükséges sorolni, amely a tervezett bővítéssel létrejövő beépítési mutatók figyelembevételével minden paraméterét tekintve megfelel az adott építési övezetben meghatározott előírásoknak. Tájékoztatom, hogy az OTÉK 111. § (1) bekezdése alapján az e rendelet II–III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket – a 32. § (2) bekezdése szerinti elhelyezési és beépítési szabály, valamint a 42. § (2a) bekezdése szerinti követelmény kivételével – a helyi építési szabályzat megállapíthat. Az OTÉK 111. § (2) bekezdése alapján a II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá b) közérdeket nem sért, valamint c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek."

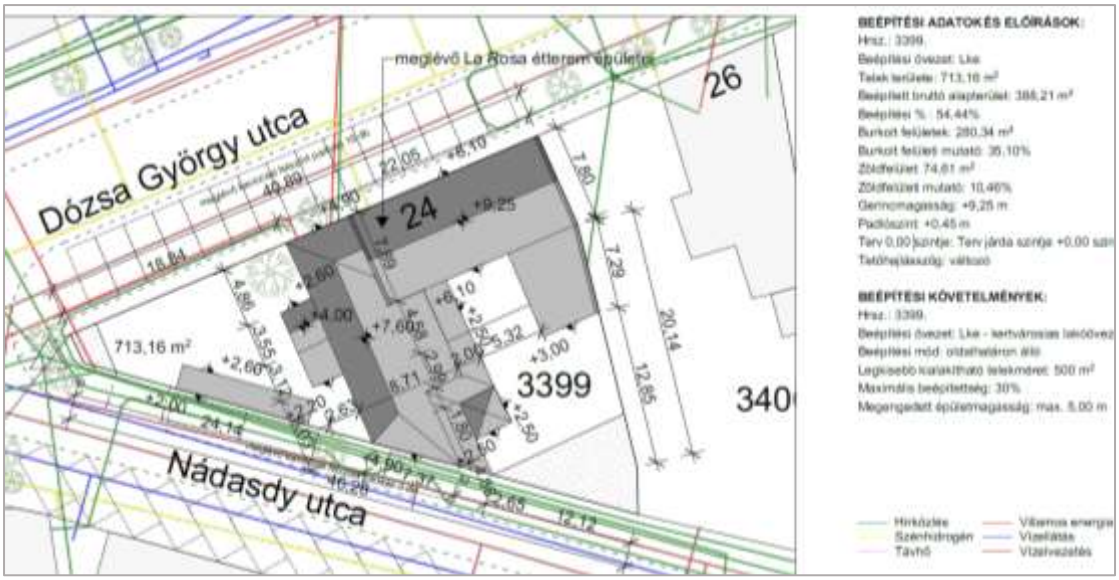
Jelen ügyben, az állami főépítész levelében foglaltakat figyelembe véve, a települési önkormányzat kezdeményezi a ***telekre előírt legkisebb zöldfelületi fedettség 10 %-ban való megállapítását az OTÉK 2. mellékletében foglalt 20 %-os előírás alóli felmentéssel.***

Felmentés kérésének indokai az OTÉK 111. § (2) bekezdése alapján:

a) ***Kialakult helyzet:*** a Telepítési tanulmánytervből megismert vendéglátási funkció és az ehhez szükségképpen kialakult telekhasználat jelenleg is csak 10 % zöldfelületet biztosít a telken. Az udvarlefedés a telek beépítettségét az országos határértéken belül megemeli, azonban a zöldfelületi fedettséget nem csökkenti tovább, mivel olyan telekrészen valósul

meg, amely most is burkolt felület. Az épület fogyasztó tereinek és konyhájának telken belüli szétválasztott megközelítése, utóbbi funkciónál a be- és kiszállítás kötelező elkülönítése burkolt felületeket követel meg, így a zöldfelületek növelése nem volna megoldható, csak a funkció rovására.

Állapot helyszínrajz (Tervező: Kerhome Kft.)



b) ***Közérdek szempontja:*** a La Rosa Étterem számos lakosnak és környéken dolgozónak biztosít napi étkeztetést, és találkozóhelyet is teremt az esti és hétvégi időszakokban, ezért fennmaradása, szolgáltatásának fejlesztése összhangban van a közérdekkel. A városközponthoz közeli elhelyezkedése is alkalmassá teszi a közösségi étkezés és társasági időtöltés lebonyolítására. A tulajdonos fejlesztési szándékai a létesítmény komfortosságának növelését célozzák, ezért a városi önkormányzat is támogatta a rendezési terv szükség szerinti módosítását.

c) ***OTÉK 31. §-ban foglalt követelmények teljesülése:*** az OTÉK (2021.07.15.-i állapot) előírja:

„31. § (1) Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.
(2)
(3) A 10. § (2) bekezdés rendelkezéseit kell alkalmazni a már meglévő építmény, építményrész, átalakítása, bővítése, korszerűsítése vagy használatának megváltoztatása esetén is.”

Településrendezési szempontok tekintetében a helyszín az intenzív beépítésű vendéglátóegység elhelyezésére alkalmas, mivel pár perc sétaút távolságra van a város központi terétől, és gyűjtőút mentén fekszik. A tér körül számos intézmény és nagy laksűrűségű lakóövezetek találhatók, ezek igényt generálnak a menüs étkezésre és az esti-hétvégi vendéglátásra. A saroktelken több irányból biztosítható a személyforgalmi és gépjármű bejárás, ami elvárás az étterem-konyha funkció esetén, azonban az üzemeltetéshez sok burkolt felület szükséges, lecsökkentve a zöldfelületek telepítési lehetőségeit.

Településképi szempontok alátámasztják az országos előírásnál alacsonyabb zöldfelületi fedettség megengedését. A telek hegyes szögben (kb. 35 fokban) zárja le a Dózsa György

és a Nádasdy utcát, ezért homlokvonala hosszú (kb. 90 m), zöldfelületei a közterület felől jól láthatók. Ezzel szemben a szomszédos lakóépületek utcafronton állnak, a telkek homlokvonalán az épületeket általában zárt kerítések kötik össze, ezért a zöldfelületek az utcaképben alig érvényesülnek. A felmentéssel érintett telek zöldfelületi fedettsége ugyan alacsonyabb, mint a környező lakótelkeké, de az utcaképben azokhoz hasonló mértékűnek látszik. Az utcaképben a közterületi fák látványa dominál.

Utcakép az étterem telkének Ny-i sarka felől



Illeszkedés tekintetében az alacsonyabb zöldfelületi előírás nem okoz konfliktust, a csatlakozó lakótelkek felé semmilyen változást nem fog okozni, a közös határvonalakon lévő nyílásmentes homlokzat és zárt kerítés megmarad.

Nyílásmentes véghomlokzat látványa az utcaképben (Dózsa György utca)



Környezetvédelem szempontjából ugyan kedvezőtlenebb a kisebb zöldfelület, de ez mindössze 71 m^2-es különbség, amit a háromszintű növényállomány előírása részben kompenzál is.

Táj- és természetvédelem tekintetében a kisebb zöldfelület nem jelent számottevő változást.

Műemlékvédelem szempontjából a közeli „Gémes palota” műemlék, a műemléki környezet határos a felmentéssel érintett telekkel. Az étterem telkén kialakult alacsony zöldfelületi fedettség fennmaradása a háromszintes növényállomány előírásával jár együtt, így az étterem épülete még inkább takarva lesz, kevésbé látszódik együtt a műemlékkel. Egyébként sem jelenik meg a szemlélő számára együtt a két épület, mivel közbeékelődik a Fürdő utca 1. szám alatti igazgatási épület (Alföldvíz Zrt. irodaház).

Étterem (balról), irodaház (középen) és műemlék épület (jobbról) utcaképi montázs



Rendeltetési követelmények szempontjából fontos a zöldfelületi fedettség (esztétikum, árnyékolás), de még lényegesebb a vendég- és üzemi forgalom különválasztása, ami burkolt felületeket igényel az épület körül. A funkcionális követelmények betartása mellett a zöldfelület nem növelhető tovább.

Egészség-, tűz- és közbiztonság tekintetében a zöldfelületi fedettség alacsony értéken maradása nem okoz hátrányt.

Akadálymentesség szempontjából a változás (zöldfelületi fedettség előírt értékének csökkenése) nem releváns.

Geológiai, éghajlati adottságok, illetőleg a *terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságai* szempontjából a zöldfelületi fedettség előírt értékének csökkenése nem jelent számottevő változást.

Fentiek alapján az étterem telkén bejelölt Lk-546*0 jelű lakóövezetben a minimális zöldfelületi fedettség az OTÉK 2. mellékletében foglalt minimum 20 %-os zöldfelületti fedettség helyett 10 %-os fedettség lesz előírva. A 10 % fedettség háromszintű növényállománnyal biztosítandó.

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

Jelenlegi besorolás	**Tervezett besorolás**
Lke *kertvárosias lakó* terület (0,07 ha)	**Lk** *kisvárosias lakó* terület (0,07 ha)

A keletkező **Lk-546*0** jelű építési övezet és a jelenleg hatályos építési övezet összehasonlítása:

Építési övezeti előírások a módosítási területen	*Jelenlegi állapot*	*Módosított állapot*
Övezeti jel	Lke-3433	Lk-546*0
Rendeltetés	Kertvárosias lakó	Kisvárosias lakó
Beépítési mód	Oldalhatáron álló	Zártsorú (félig zárts.)
Kialakítható telek legkisebb területe	500 m^2	500 m^2
Telek megengedett legnagyobb beépítettsége	30 %	60 %, min. 10 % zöldfelületi fedettség
Legkisebb zöldfelület	45 %	10 %
Megengedett legnagyobb épületmagasság	max. 5,0*	Kialakult adottságokhoz illeszkedve

* megjegyzés épületmagassághoz: 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

Lk jelű építési övezetben elhelyezhető funkciók az OTÉK (2021.07.15.) 12. § szerint:

„12. § (1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

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

a) kereskedelmi, szolgáltató,

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

c) kulturális, közösségi szórakoztató,

d) szállás jellegű,

e) igazgatási, iroda és

f) sport

rendeltetést is tartalmazhat."

A TÉKA ad lehetőséget a *telek beépítettségébe be nem számítandó* építmények, mint lehetséges udvarlefedési módok alkalmazására is, amelyek a ***helyszínre és a meglévő épületekhez adaptálva segíthetik a fejlesztési cél megvalósítását:***

„5. § 145. *telek beépített területe terepszint felett:* a telken álló épület műszakilag indokolt rendezett tereptől mért 1,00 méternél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,00 méteres vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege, azzal, hogy a vetületi területek számítása során ***figyelmen kívül kell hagyni***

bd) a terepcsatlakozástól legalább 2,00 méterrel magasabban lévő erkély – az épület tömegétől kiálló részeinek – az épülettől számított 2,00 méteres sávba eső vízszintes vetületét,

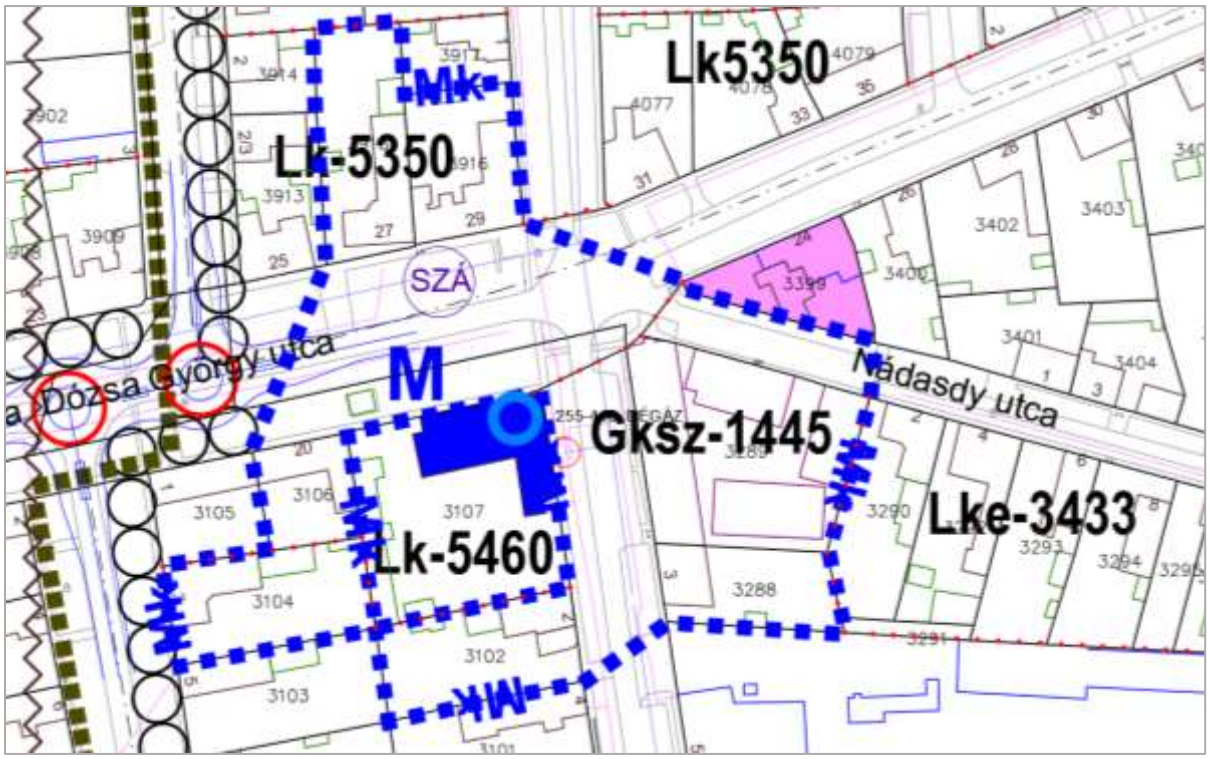
c) lakóterületen egy, legfeljebb 20 m^2 vízszintes vetületű, minden oldalról nyitott kerti tetőt, amelynek a legmagasabb pontja legfeljebb 3,00 méter, továbbá a gépjármű-lift és a napelemes kocsibeálló területét,

d) azt a fedett teraszt, amelynek teljes területe felett erkély van;

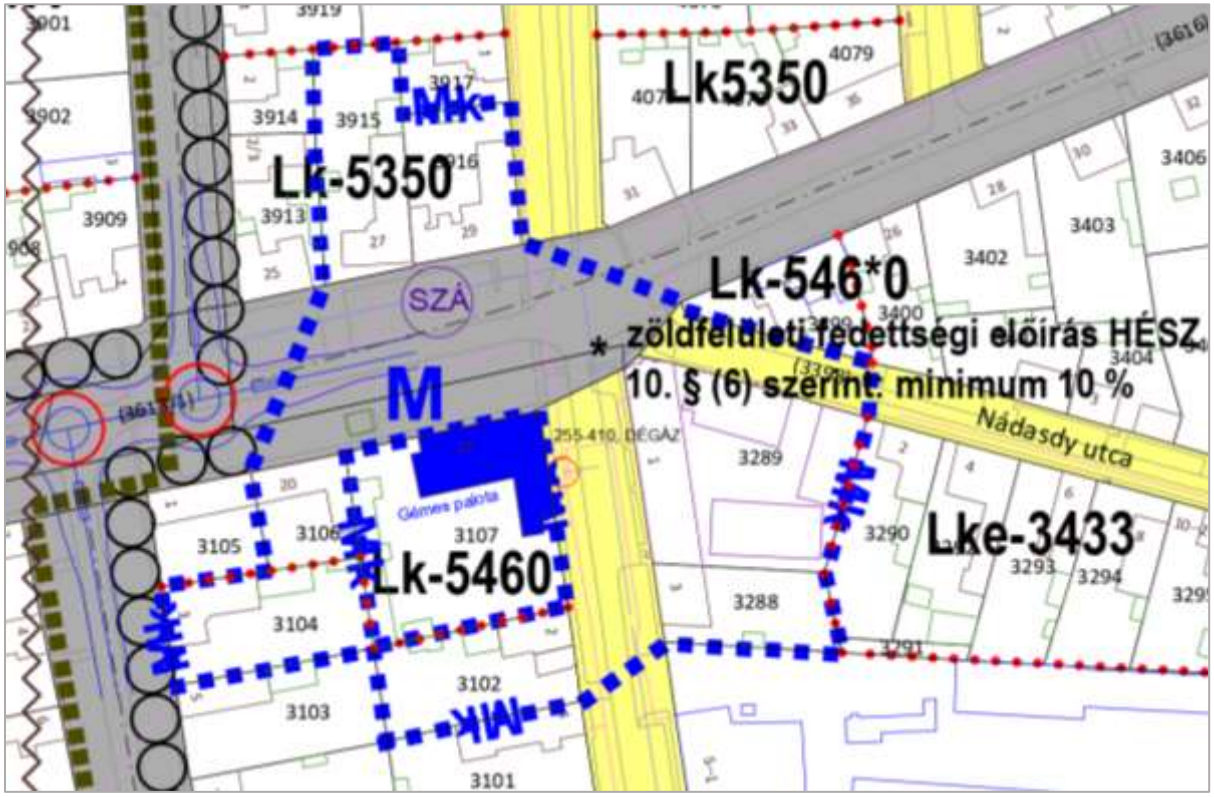
Terület légifotón (Google 2023) – a kép közepén látható a saroktelek



Jelenleg hatályos szabályozási terv (SZ-2) a terület lehatárolásával



Szabályozási terv (SZ-2) – módosított állapot



7. ügy: Woertz Hungária Kft. telekbővítése

A Woertz Hungária Kft. a Képessy József utca 3. alatt működő, elektrotechnikai eszközöket előállító műhelyét raktárral bővítené a telekhez észak felől csatlakozó területen, amely jelenleg közterület. Az ***5805 helyrajzi számú*** telekből 16x17 m nagyságú terület ***közterületi státuszának megszüntetését*** kezdeményezik, hogy azt az 5804/2 helyrajzi számú telekhez lehessen csatolni. A fejlesztési elképzeléshez Telepítési tanulmányterv készült, amelyet jelen terv figyelembe vesz.

A változtatási területen a helyi építési szabályzat hatályos állapota szerint az 5805 hrsz-ú ingatlan a hatályos belterületi szabályozási tervlapon közlekedési területbe van sorolva. A tervezett módosítás következtében e terület kertvárosi építési övezetbe kerül besorolásra a kiszabályozott közlekedési övezet területének csökkentésével. A környezetében lévő ingatlanok is kertvárosi építési övezetben vannak. Az 419.Kr. 78/D. § (4) bekezdése alapján „Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület szabályozási szélességének csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága, c) a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út, mezőgazdasági út, kerékpárút és gyalogút megszűnése vagy területének csökkenése abban az esetben sem, ha az a településszerkezeti terven ábrázolásra került. Az 419. Kr. 78/D. § (4a) bekezdése alapján a (4) bekezdés b) pontjának alkalmazása esetén, a helyi építési szabályzattal összefüggő ***településszerkezeti terv módosítása sem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének***.

Településszerkezeti terv a kérelemben szereplő telekkiegészítés ábrázolásával (az utcarész kisvárosias lakóterület helyett kertvárosias lakóterületbe fog tartozni, módosított részletet ld. a 2. fejezetben)



Telekalakítási vázrajz (805031/5/2025. számon a földhivataltól engedélyt kapott) – a tervezési terület az 5804/2 hrsz.-ú telek és az 5805 hrsz.-ú útból kb. 272 m² nagyságú csatlakozó rész



Szabályozási terv alá behívott légifotó (Google): az 5805 helyrajzi számú közút nyúlványának megszűnését kérte a Woertz Hungária Kft., amely a Képessy József utca 3. alatt működik, és tevékenységébe be kívánja vonni az észak felől szomszédos 5804/2 helyrajzi számú telket is.



Megjegyzés: az 5804/2 hrsz.-ú telek időközben kiegészült egy nyúlvánnyal a Képessy utca felé az 5813/2 hrsz.-ú telekből, a fenti képen piros vonal jelöli a telekhatár-korrekciót

A Woertz Hungária Kft a kép bal oldalán látható emeletes épületben működik, az előtérben a Képessy József utca 5. alatti családi ház látható – a változások a telkek mögött történnek, az utcát nem érintik.



Jelenleg hatályos szabályozási terv (SZ-2) a helyszín (megszűnő közterületrész) jelölésével



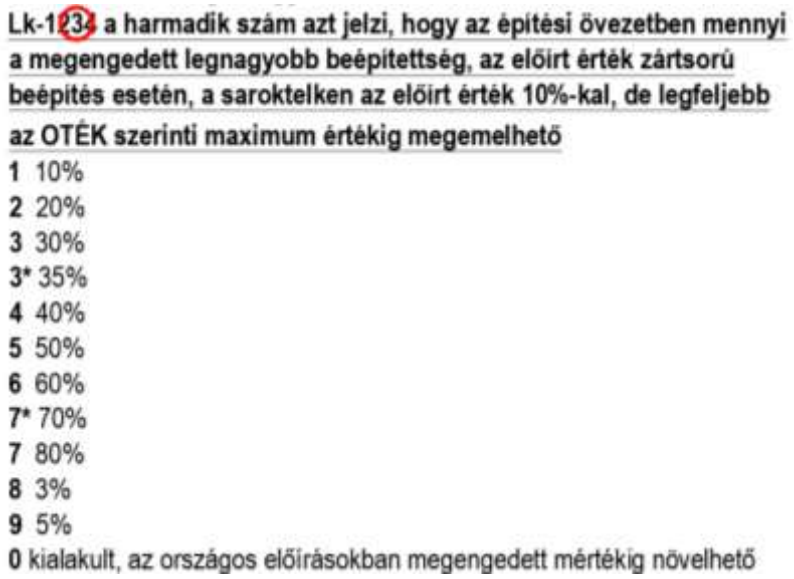
A Csizmadia Sándor utca – Képessy József utca – Hegedűs István utca közötti telektömb kétféle építési övezetbe tartozik. A módosítás az Lke-3433 jelű építési övezetet érinti. A változtatás lényege, hogy az 5805 hrsz.-ú út Ny-i nyúlványa törlésre kerül, így az 5804/2 hrsz.-ú telekhez lesz kapcsolható.

Szabályozási terv (SZ-2) módosított állapot



A helyszínt magában foglaló telektömbben az Lke-3433 jelű építési övezet ***megengedett beépítettségének 35 %-ra való növelése*** indokolt, tekintettel arra, hogy a tömb K-i felében egy intenzívebb jellegű, kisvárosias beépítés valósult meg és az országos jogszabályokban lehetővé vált a korábban 30 %-ban megszabott határérték emelése a kertvárosias lakóterületen. Ugyancsak indokolt az épületmagasság megengedett értékét megemelése az övezetben 5,0 m-ről 6,0 m-re. A Képessy József utcában eleve áll egy emeletes épület, és a telektömböt Ny és É felől határoló utcák pedig gyűjtőutak, ahol az egy emeletes beépítés városiasabb utcaképet eredményez. A K felől szomszédos építési övezetben már jelenleg is 6,0 m a megengedett maximális épületmagasság. Az olyan oromfalas épületek esetében, ahol nincs záró födém (a tervezett csarnoképület ilyen lesz) az oromfal hozzáadódik a számított épületmagassághoz, így ezek esetében a megengedett érték emelése segíti az építési program megvalósulását, ugyanakkor az utcaképben legfeljebb fél méter tényleges magassági emelkedés lesz észlelhető. A változásokat jelzi a jelenlegi Lke-3433 övezeti jel helyett az Lke-343*4 övezeti jel alkalmazása. Orosháza új Településtervének jövőbeni készítése során várhatóan a többi hasonló helyzetű Lke övezetben is célszerű megemelni a beépítettség megengedett mértékét, és – a gyűjtőutak mentén – a megengedett építési magasság emelése is indokolt lehet.

SZ-2 terv jelmagyarázat módosított állapota (övezeti jel magyarázatába a 35 % beépítettségi mérték beillesztése)



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

Övezeti előírások a módosítási területen	*Jelenlegi/tervezett állapot (csak a beépítettség megengedett mértéke változik)*
Övezeti jel	Lke-343*3 Kertvárosias lakóövezet
Beépítési mód	Oldalhatáron álló
Kialakítható telek legkisebb területe	500 m^2
Telek megengedett legnagyobb beépítettsége	30 % /35 %
Zöldfelület legkisebb mértéke a telken	45 %
Megengedett legnagyobb épületmagasság	max. 5,0* / max 6,0 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

Lke jelű építési övezetben elhelyezhető funkciók az OTÉK (2021.07.15.) 13. § szerint:

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

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

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

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

c) kulturális,

d) szállás jellegű és

e) sport

rendeltetést is tartalmazhat."

8. ügy: Ady Endre utcai tömbfeltárás ügye

Az Iványi Építőmester Kft. a 2024. évi módosítási eljárás során kérte, hogy az Ady Endre utca és a Deák Ferenc utca közötti tömbfeltárás D-i kivezető útja legyen korrigálva, vegye figyelembe a Szabó Dezső utca 8. alatti (52 helyrajzi számú) telek tervezett beépítését. Az ügyben nem született jó megoldás. Az állami főépítész javasolta a telektömb újbóli vizsgálatát, erre jelen eljárásban kerül sor.

A Szabó Dezső utca a városközpontból 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 régóta szerepel a város terveiben. A megvalósítás a közterületek létrehozása terén már előre haladt.

Vizsgált telektömb az alaptérképen



Jelenlegi közterületi hálózat – a vizsgált telektömb középen látható, a tervezett közterületek részben létrejöttek



Légifotó (Google 2023) a telektömb lehatárolásával



Orosháza városközpont a hasonló méretű városokhoz képest is rendkívül intenzív felhasználású, mivel a lakótelepek és soklakásos társasházak nagyrészt a történeti központban valósultak meg és az intézmények zöme is itt található. Többek között ez volt az oka annak, hogy a zsúfolt belváros D-i oldalán, ahol a beépítés nyugodt földszintes lakóterületbe vált át, átkötések létesültek a D-i irányba induló utcák között: a célforgalomnak nem kell mindig a városközponton átközlekedni, továbbá lehetőség nyílik a lakóházas beépítés kismértékű sűrítésére is az átkötések mentén.

A módosítás tárgyát képező Deák Ferenc utca – Ady Endre utca közötti telektömb belső feltárása részben meg is valósult, amikor a 2016. évi településtervezés során megegyezés jött létre az önkormányzat és az Iványi Építőmester Kft. között az Ady Endre utca 14. szám alatti helyi védett épület megőrző felújításáról és ezzel egyidejűleg a mögöttes telekrészen új többlakásos lakóépület létesítési tervéről. Ezek a fejlesztések megvalósultak, a helyi értékvédelem szempontjából jó példát nyújtva. Az alábbi fotón látható üres telken van tervezve a városközpontban lévő iskolák közös tanuszodája, amely szintén a tömbfeltárás része lesz, egyelőre forrás hiányában nem valósult meg.

Többlakásos lakóépület a tömbbelsőben, amely az Ady Endre utca 14. szám alatti védett épület telkének Ny-i részén jött létre, a védett épület egyidejű felújítása, belső korszerűsítése mellett



Átkötő utca – egyelőre burkolat nélkül – az Ady Endre utca felől (Google)



Átkötő közterület fotó a Deák Ferenc utca felől (Google)

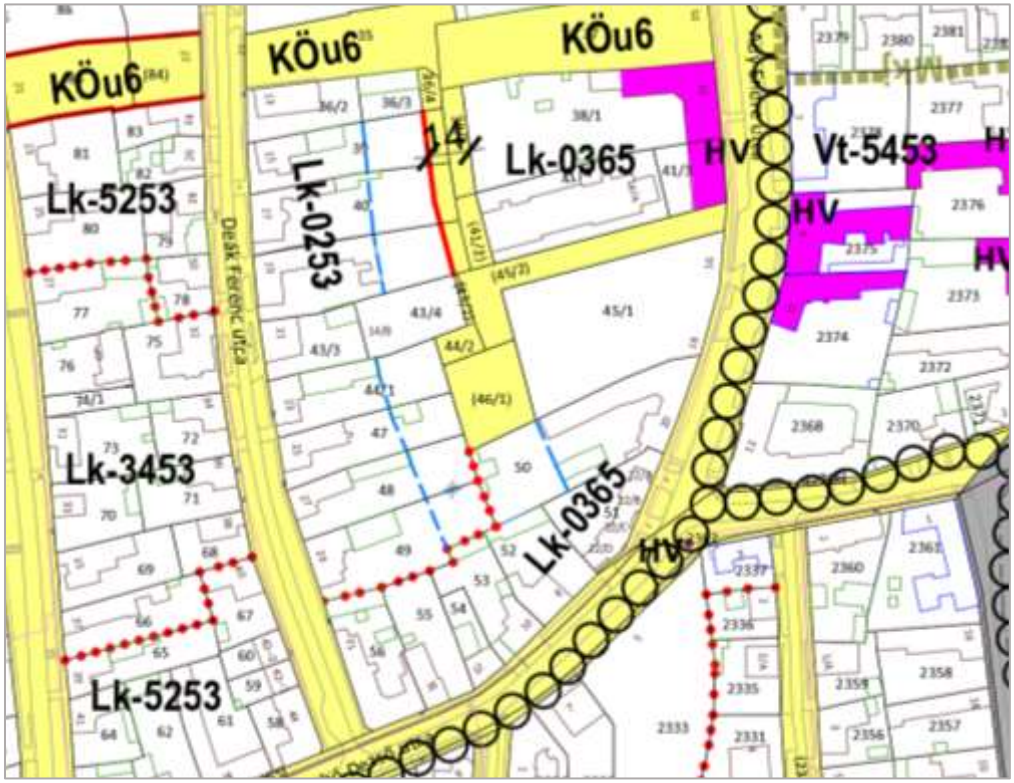


A közterületek vizsgálata alapján, azok kismértékű bővítésével egy reálisan megvalósítható új lakókörnyezet és uszoda jöhet létre, amelyhez nem szükséges és nem is volna előnyös a Szabó Dezső utca felé tervezett átjárás. A javasolt beépítés vázlatos rajza az 5. fejezetben szerepel. A szabályozás figyelembe veszi az időközben kialakult telekhatárokat és épületeket.

Szabályozási terv (SZ-2) – módosítás előtti állapot



Szabályozási terv (SZ-2) – módosítás utáni állapot



A módosítási terület részben Lk-0365, részben Lk-0253 jelű kisvárosias lakóterületbe tartozik. A módosítás nem változtat ezeken az övezeti besorolásokon, de a ***Szabó Dezső utca É-i oldalán egységes besorolást*** állapít meg, tehát a korábban Lk-0253 jelű övezetbe tartozó Szabó Dezső utca 8-14. házszámú ingatlanok és a Deák Ferenc utcai saroktelek a módosítást követően szintén **Lk-0365** jelű övezetbe fog tartozni.

A tömbbelsőben előirányzott új beépítés tervezett telkei részben már kialakultak, de többnyire a Deák Ferenc utcai lakótelkekből választhatók le, ezért övezeti besorolásuk egységesen **Lk-0253** marad, rugalmasságot adva a tulajdonosoknak abban, hogy telküket hol osztják meg. Ebben az építési övezetben viszonylag kis telken alacsony (legfeljebb földszint + tetőtérbeépítéses) épületek helyezhetők el a településrendezési szándéknak megfelelően.

A vizsgált területen alkalmazott építési övezeti előírások tehát a következők:

Övezeti jel	**Lk-0253**
Felhasználási mód	Kisvárosias lakó
Beépítési mód	Kialakult
Kialakítható telek legkisebb területe	300 m^2
Telek megengedett legnagyobb beépítettsége	50 %
Zöldfelület legkisebb mértéke a telken	20 %
Megengedett legnagyobb épületmagasság	5,0*
Övezeti jel	**Lk-0365**
Felhasználási mód	Kisvárosias lakó
Beépítési mód	Kialakult
Kialakítható telek legkisebb területe	500 m^2
Telek megengedett legnagyobb beépítettsége	60 %
Zöldfelület legkisebb mértéke a telken	20 %
Megengedett legnagyobb épületmagasság	7,2*

* 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 ***kialakult*** beépítési módra vonatkozó HÉSZ előírások:

„b) *„Kialakult" beépítési mód szabályai:*

ba) Az építmények elhelyezési módja zártsorú, oldalhatáron álló vagy szabadon álló építési mód szerint is megengedett a meglévő beépítési móddal megegyezően, vagy a telektömbben kialakult jellemző mód szerint.

bb) Az épület-elhelyezés módja a 10,0 méter átlagszélességet el nem érő telken csak zártsorú lehet.

bc) Szabadon álló épület-elhelyezés a legalább 14,0 méter átlagszélességű telken megengedett.

bd) Az adott telken, vagy a telekhatáron meglévő tűzfal takarandó, ha a műszaki lehetőség és az építési program ezt nem zárja ki.

be) A telken meglévő értékes fa megtartandó, ha a telek beépítését és az építési program megvalósítását ez nem lehetetleníti el.

d) *Oldalkert* legkisebb mérete – ha szabályozási terv másként nem jelöli – az országos előírások szerint állapítandó meg, *„Kialakult"* beépítési módú övezetben a telektömbben jellemző méret alkalmazása is megengedett.

e) A *hátsókert* legkisebb mérete – ha szabályozási terv másként nem jelöli –

ea) a 35,0 méternél hosszabb méretű telken az országos előírások szerint állapítandó meg,

eb) a 35,0 méternél nem hosszabb telken 0,0 m, vagy legalább 3,0 m,

ec) *„Kialakult"* beépítési módú övezetben az ea)-eb) pont szerinti méret, vagy a telektömbben jellemző méret alkalmazása is megengedett."

9. ügy: 2190 helyrajzi számú közterület megszüntetése

A Makói utca és Kurta utca között a lakók által használt, közlekedésre nem szolgáló közterület található. A közterület státusz megszüntetését és a terület magántelkekhez kapcsolását indítványozták a lakosok. A telek növényzettel benőtt, alkalmatlan járműközlekedésre vagy gyalogos átjárásra. Nincs is szükség ezekre a megközelítési lehetőségekre, mert a telkek kialakult utcákról ki vannak szolgálva. Az önkormányzat számára előnyös a terület értékesítése a lakosok számára, mivel közterület-fenntartási feladatai ennyivel is csökkennek. A közbiztonság érdekét is szolgálja a változás, tekintettel arra, hogy a területet a lakók saját telkükhöz csatolva felügyelik majd.

Településszerkezeti terv a helyszín jelölésével (nem változik)



Légifotó (Google 2023) a megszűnő közterület a képen fásított sávként jelenik meg



Utcakép a Hold utcában a megszűnő közterület D-i határánál



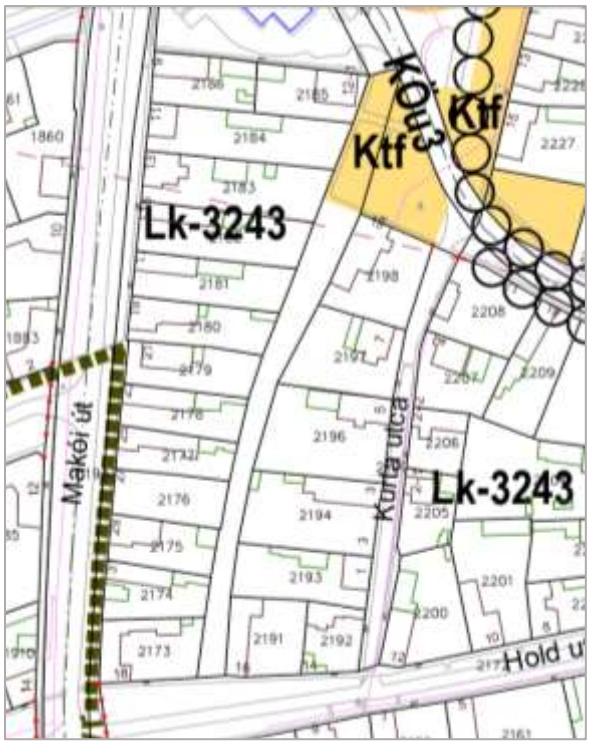
Utcakép a Tél utca felől – a jobb oldali járda belefut a vizsgált közterületbe, amely kapuval van lezárva



A módosítás lényege: A szabályozási tervben a 2190 helyrajzi számú telek két végén **szabályozási vonal** lesz ábrázolva, a, ezzel lehetővé válik a közterület státusz megszüntetése. Szerencsés módon mindkét oldalán azonos építési övezet található, melynek jele: Lk-3243. A területet várhatóan a Kurta utca felőli telkekhez osztják hozzá azok kiegészítéseként, ezáltal ***hátsókertté válik a jelenleg is növényzettel benőtt sáv***. Új beépítésre szánt terület nem keletkezik a módosítás során [419/2021. Korm. r. 78/D. § (4) bekezdése alapján]. Az Lk-3243 jelű övezet építési paraméterei a következők:

Övezeti jel	**Lk-3243**
Felhasználási mód	Kisvárosias lakó
Beépítési mód	Oldalhatáron álló
Kialakítható telek legkisebb területe	300 m^2
Telek megengedett legnagyobb beépítettsége	40 %
Zöldfelület legkisebb mértéke a telken	20 %
Megengedett legnagyobb épületmagasság	5,0*

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





10. ügy: Fasor utcai oldalkert ügye

Bohák Erika a Fasor utca 6. számú, ***7833 helyrajzi számú*** telekre vonatkozó építési vonal módosítását kérte. A meglévő épület és a tervezett kiegészítés érdekében 5 m előkert és 3-3 m oldalkert megállapítását szorgalmazza. A tervezett építés építési beruházásnak minősül a törvényi meghatározás szerint. Az építéshez kapcsolódóan benyújtott Telepítési tanulmánytervet jelen terv figyelembe veszi.

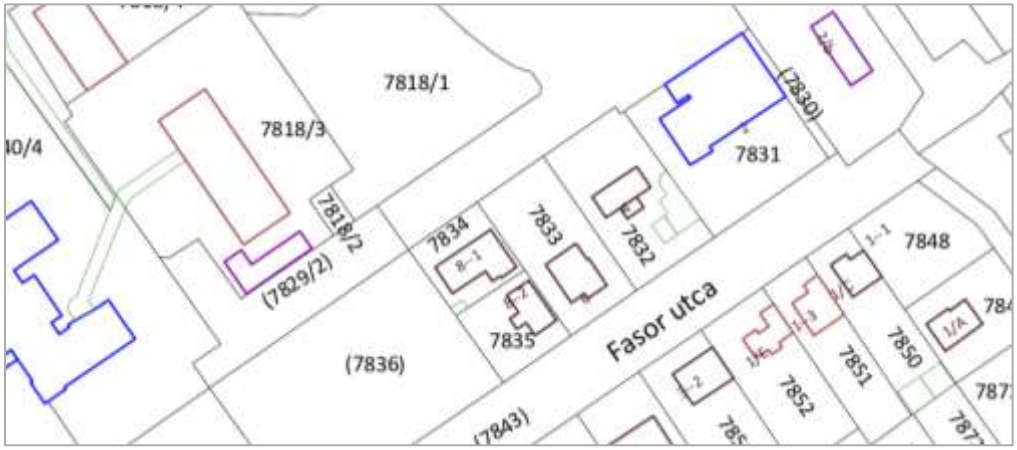
Településszerkezeti terv a helyszín jelölésével (nem változik)



Légifotó (Google 2023) a módosítás alá vont telek lehatárolásával: a Fasor utcában változatos előkert- és oldalkert méretek fordulnak elő, a beépítés szabálytalanságát támogatja a jelenlegi rendezési terv is, hogy megmaradjon az üdülőterületi villasori hangulat



Alaptérképi részlet – a módosítás a 7833 helyrajzi számú telket érinti



Utcakép a Fasor utcában 2024-ben (Google) – az épület 2023-ig postaként működött



Fotó (telepítési tanulmánytervből) a volt postaépület ÉK-i oldalán ***1993 óta fennálló állapotról****: az eredetileg lapostetős épület ekkor kapott magastetős lefedést és a képen látható tornác is ennek kapcsán jött létre, azonban az* ***ingatlannyilvántartási térképre a tornácot azóta sem vezették rá***





A módosítás lényege: A szabályozási tervben a Fasor utcai telkeken jelölt, a kialakult állapotot követő építési határvonal törlésre kerül, mivel a Hész-ben és az országos építési követelményeket megállapító kormányrendeletben meghatározott, a szabadonálló beépítési módra vonatkozó szabályok alkalmazásával is lehetséges az építési helyet értelmezni. Az ÉK-i homlokzat melletti oldalkert az általános szabályok értelmében a megengedett legnagyobb épületmagasság (6 m) fele, azaz ***3 m lesz***, így a meglévő tornác is az építési helyen belülre kerül és a kérelmező szándéka szerint a tornác beépítése révén fürdőszobával bővülhet a lakóház. Az OTÉK 7. § (2) bekezdése alapján az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg, ezért a szomszédos három telekről is el lesz távolítva az építési határvonal.

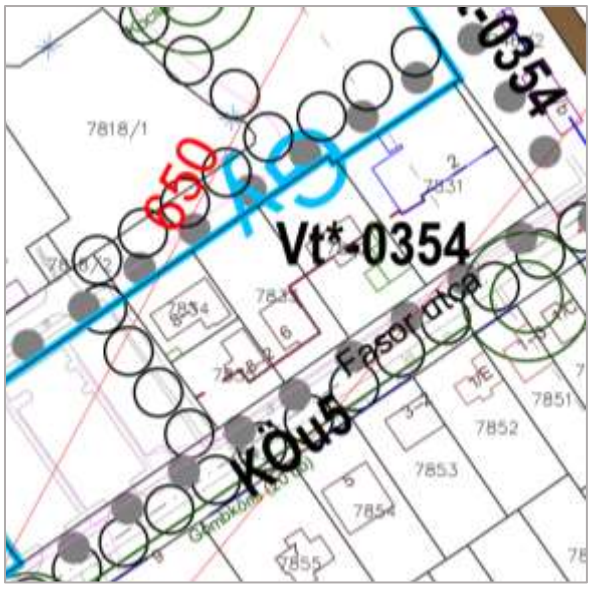
A telek továbbra is a Vt*-0354 jelű településközponti vegyes építési övezetbe fog tartozni, amelynek előírt paraméterei a következők:

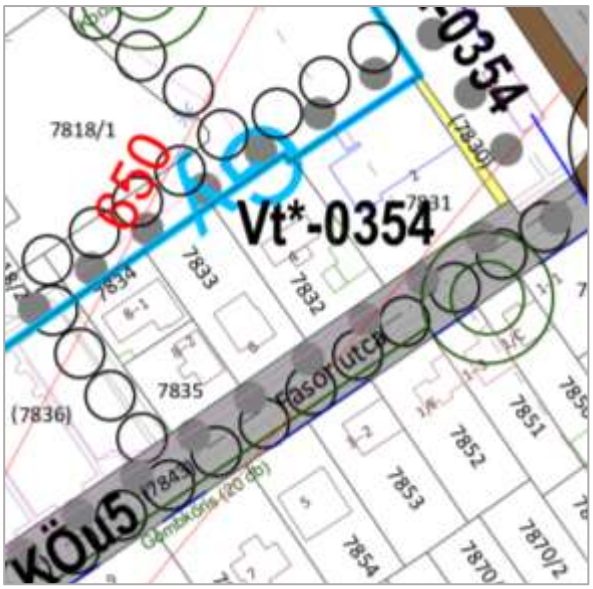
Övezeti jel	**Vt*-0354**
Felhasználási mód	Településközponti vegyes
Beépítési mód	Kialakult
Kialakítható telek legkisebb területe	400 m^2
Telek megengedett legnagyobb beépítettsége	50 %
Zöldfelület legkisebb mértéke a telken	10 %
Megengedett legnagyobb épületmagasság	6,0*

A Vt* jelű területre vonatkozó külön szabály a HÉSZ-ben:

„15. § (2) A Vt* alövezetben vendéglátóhely kizárólag szálláshely-szolgáltató rendeltetési egységgel együtt helyezhető el.”

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



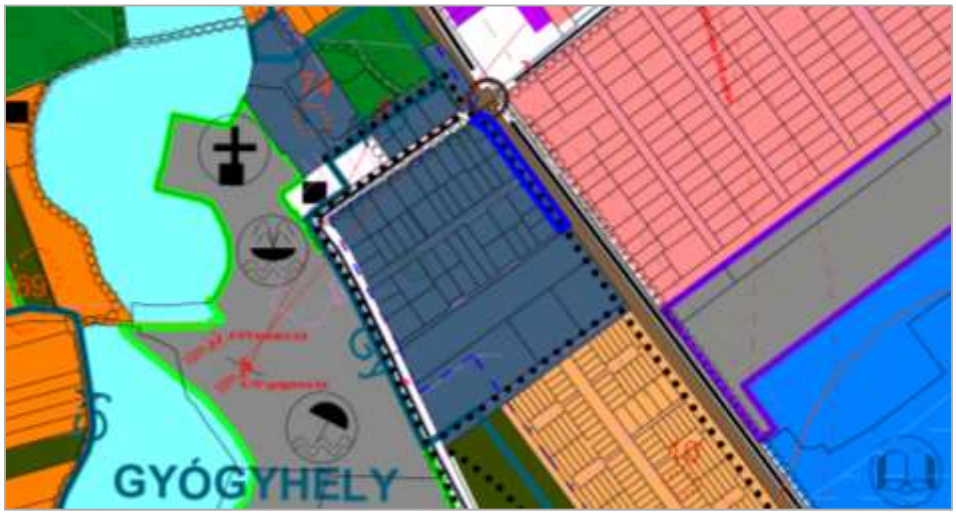


11. ügy: Gyopárosi út vasúttól K-re lévő szakaszán tervezett bővítés megszüntetése

A 7847 helyrajzi számú közutat szabályozási vonal szélesítésre jelöli. Az érintett telkek tulajdonosai az útszélesítés törlését kérték a Sport és Fasor utca közötti szakaszon. A közútnak ezen a szakaszán már kialakult a beépítés. Rendezett közterület, kerítések és előkertek valósultak meg, a környezet Gyopáros üdülőterületi jellegének megfelelő. A terület a fürdő közelségében való elhelyezkedése miatt építésjogi szempontból Vt* jelű Településközpont vegyes besorolású. Az önkormányzat számára költséges volna a közút bővítési terület megszerzése, és a tulajdonosok is hátrányosnak tekintenék a jelenlegi szabályozás megvalósítását, ezért a Képviselő-testület támogatta annak felülvizsgálatát.

Az alábbi szerkezeti tervi ábrán látható, hogy az érintett utcaszakaszt két átmenő utca (Lomb utca és Sport utca) köti vissza a két telektömb Ny-i oldalán futó Kisvasút utcához, amely az üdülőterület és fürdő gyűjtőútja. A D-re lévő terület egyelőre csaknem teljesen beépítetlen, egy tanya jelleggel használt lakóépület, fóliasátrak és fásítás céljára használják.

Településszerkezeti terv a helyszín jelölésével (nem változik)



Légifotó (Google 2023) a 7847 helyrajzi számú közútról és bővítési területéről (egyben lehatárolva) – a meglévő kerítések vonala és az előkertek jól láthatók a képen



Alaptérkép a közút környezetéről – a sötétbarna vonallal jelzett épületek lakóházak, a világosbarnák üdülők



Kialakult, rendezett utcakép a módosítással érintett 7847 hrsz.-ú utca mentén (Lomb utca sarok)



Utcakép a vasút túloldalán futó Gyopárosi út felől – a fák között megbújnak a Lomb utca és a Sport utca közötti utcaszakaszon lévő üdülőépületek



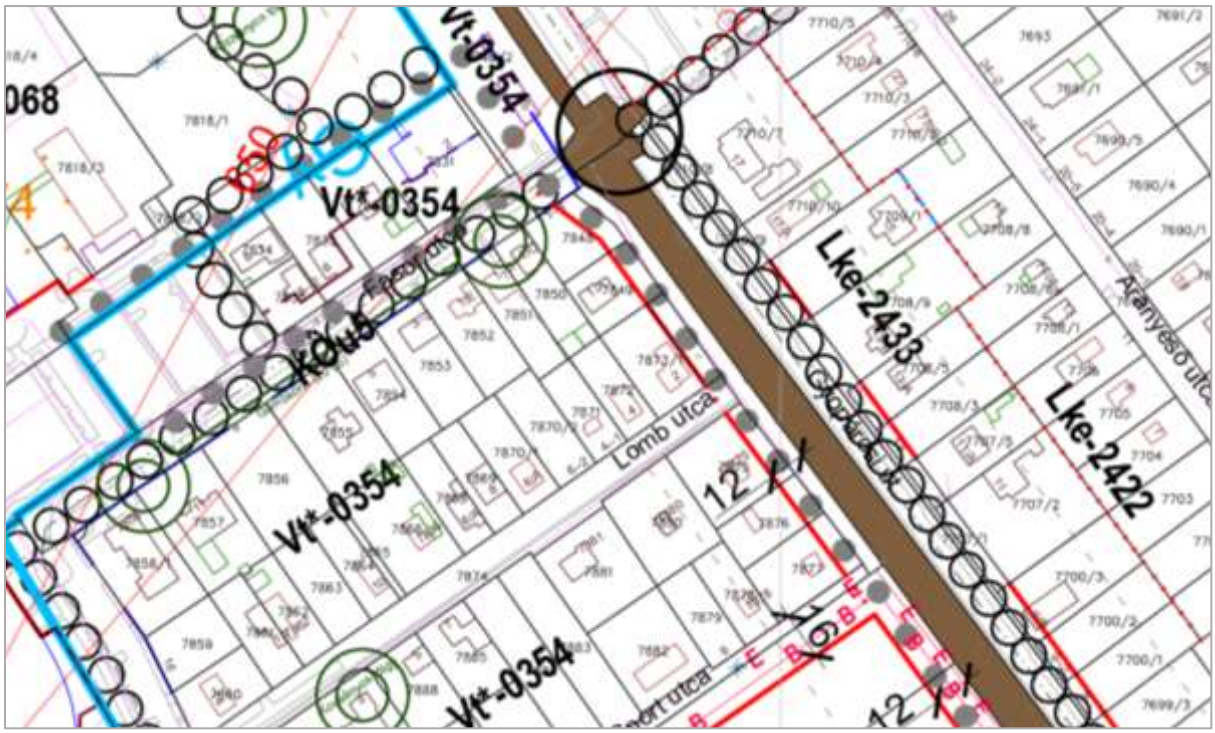
A módosítás lényege: A szabályozási tervben a 7847 helyrajzi számú közutat bővítésre jelölő **szabályozási vonal törlésre kerül** az érintett telektulajdonosok kérése szerint. A vegyes (gyalogos és jármű-) forgalmi jelleg a szabályozási tervben külön jelöléssel ábrázolva lesz. A meglévő beépítés a jelenlegi telekhatárokon belül a Vt*-0354 jelű Településközponti vegyes övezet építési paramétereinek betartásával fejleszthető. A paraméterek a következők:

Övezeti jel	**Vt*-0354**
Felhasználási mód	Településközponti vegyes
Beépítési mód	Kialakult
Kialakítható telek legkisebb területe	400 m^2
Telek megengedett legnagyobb beépítettsége	50 %
Zöldfelület legkisebb mértéke a telken	10 %
Megengedett legnagyobb épületmagasság	6,0*

A Vt* jelű területre vonatkozó külön szabály a HÉSZ-ben:

„15. § (2) A Vt* alövezetben vendéglátóhely kizárólag szálláshely-szolgáltató rendeltetési egységgel együtt helyezhető el.”

Szabályozási terv (SZ-2) – módosítás előtti állapot



Szabályozási terv (SZ-2) – módosítás utáni állapot – az utca vegyesforgalmi jellegű jelölést kap



Jelmagyarázat kiegészítése (új elem: 2.6 vegyes használatú út)

2 Egyéb szabályozási elemek

2.4 Gyalogút

2.5 Kerékpárút tervezett tengelyvonal

2.6 Vegyes használatú út

2.7 Kötöttpályás közlekedési övezet

12. ügy: Tervezett elkerülő utakat kísérő sáv szabályozásának korrekciója

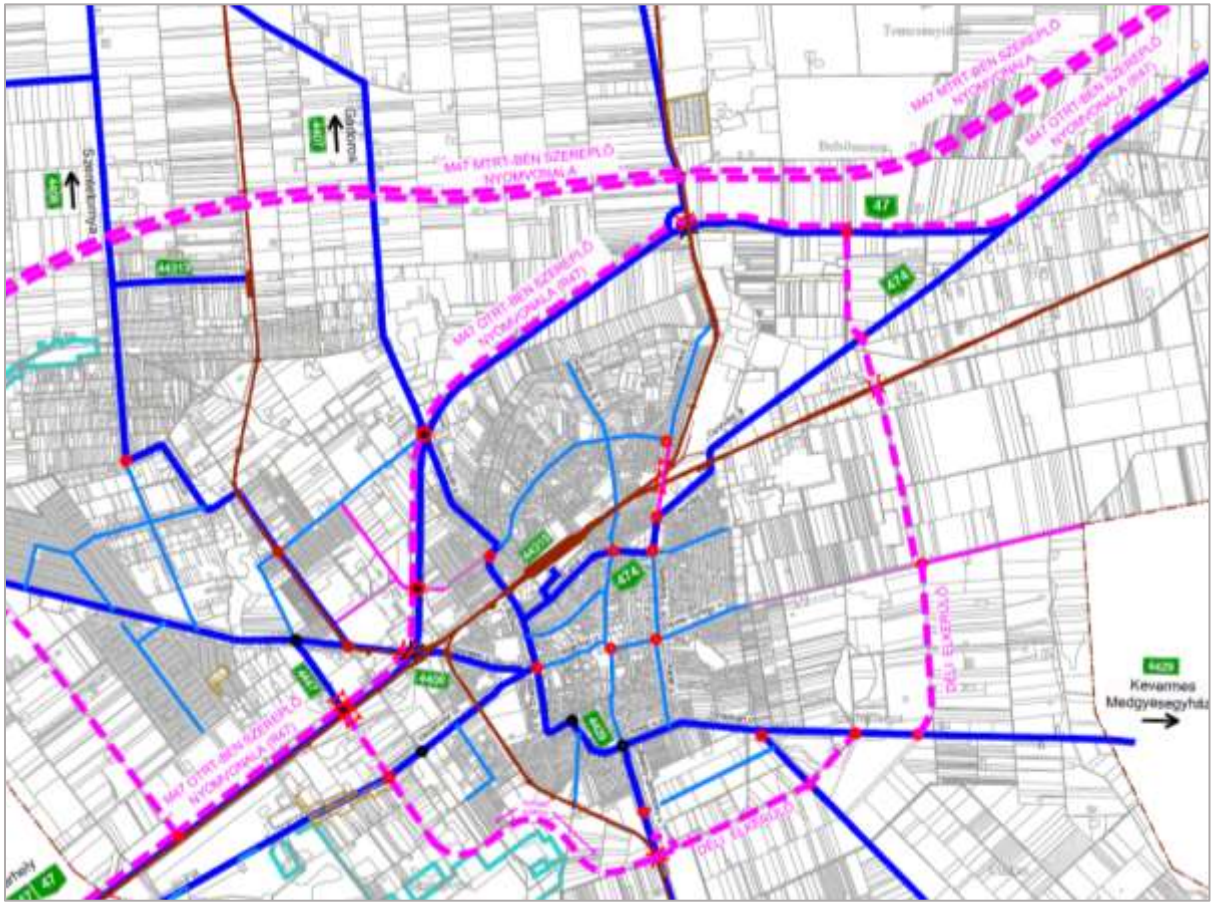
A belterületet észak és dél felől elkerülő tervezett utak helybiztosítására vonatkozóan jelenleg a HÉSZ 22. § (10) bekezdés azt rögzíti, hogy a szabályozási terven bejegyzett „M47 gyorsforgalmi út" és „Tervezett másodrendű főút" távlatban tervezett útnyomvonalait kísérő 200-200 és 100-100 méter széles sávban csak az utak megvalósítását szolgáló építmények helyezhetők el, és ez alól csak a növénytermesztést szolgáló üvegházak és fóliasátrak jelentenek kivételt, amelyek a nyomvonalaktól legalább 15 m-re létesíthetők.

Utóbbi szabályt kérték ***kiterjeszteni*** az üvegházak és fóliasátrak üzemeltetésével és ***technológiájával szorosan összefüggő olyan építményekre, amelyek nem minősülnek épületnek*** (tűzvíz tartály, puffertartály, transzformátor).

A fent említett, az üvegházak építését támogató, a közútelhelyezési sávra vonatkozó szabályokat enyhítő HÉSZ-előírást a legutóbbi módosítási eljárás során iktatta be az önkormányzat. A termőföldek mennyiségi védelmét szem előtt tartva a gazdák, mezőgazdasági vállalkozók a lehető legkevesebb területet igyekeznek elvenni a szántóföldi gazdálkodástól az üvegházas és fóliasátras termesztés céljára, ezért kérték, hogy a technológiai építményekre is legyen értelmezve a HÉSZ 22. § (10) bekezdésben foglalt kivétel. Az önkormányzat előzetesen támogatta a szándékot, tekintettel arra, hogy távlatban megvalósuló gyorsforgalmi és főúti elkerülő útszakaszok megvalósulását nem hátráltatják az enyhítő rendelkezések.

A ***módosítás lényege*** az, hogy a távlati útnyomvonalaktól 15 m-nél távolabb a növénytermesztési célú fóliasátrak és üvegházak technológiai építményeinek elhelyezése is megengedett lesz.

Magyarázó ábra: elkerülő utak (szaggatott vonallal jelölt) nyomvonala a 2017 évi Településrendezési eszközök alátámasztó közlekedési munkarészében (nem módosul)



A HÉSZ normaszöveg módosítása a következő formában lesz előterjesztve (beiktatandó szöveg kékkel jelezve):

„**22.** § (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, valamint az ezek technológiájával szorosan összefüggő olyan építmények, amelyek nem minősülnek épületnek (tűzivíz tartály, puffertartály, transzformátor), a nyomvonalaktól legalább 15 m-re létesíthetők.”

Az előírások túlnyomórészt szántóterületeket érintenek, amint az alábbi művelési módot bemutató térképeken látható (tervezett elkerülőutak 15-15 m széles sávjai jelölve vannak a részleteken).

A tervezett elkerülő főút nyomvonalának 15-15 m széles kísérő sávja a művelési térképen – részletek (a sávon belül továbbra is csak a közút építményei létesülhetnek)

Részlet a művelési mód vizsgálati kartogramból (2026) – elkerülő út É-i szakasz



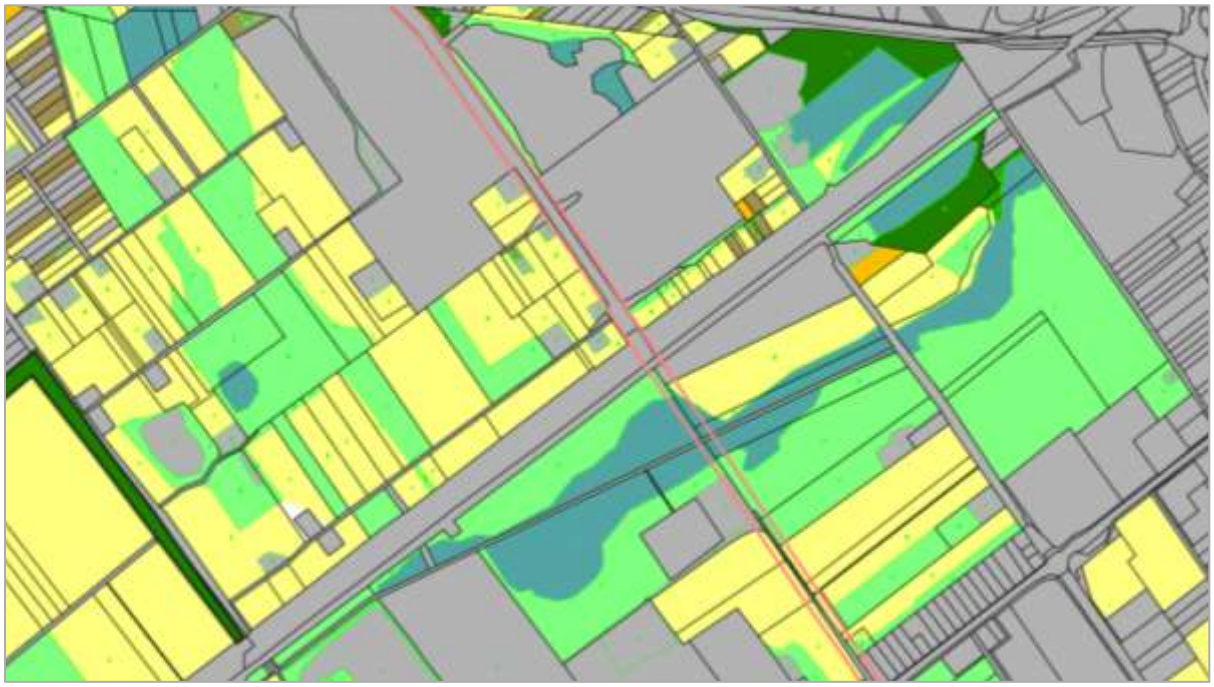
Részlet a művelési mód vizsgálati kartogramból (2026) – Dózsa György utca folytatását keresztező szakasz



Részlet a művelési mód vizsgálati kartogramból (2026) – Belterülettől D-re lévő szakasz



Részlet a művelési mód vizsgálati kartogramból (2026) – Belterülettől Ny-ra lévő szakasz



Megjegyzés:

Orosháza jelenleg érvényes szerkezeti terve tartalmazza az M47 autópálya-nyomvonalat egy korábban érvényes megyei terv alapján (ld. címlap áttekintő térképén a jelenlegi 47-es számú főúttól É-ra). A jelenlegi vármegyei terv (2020. évben elfogadott állapot) a 47-es számú főút négysávossá bővítésével számol. Orosháza leendő Településterve valószínűleg szintén törli majd az autópálya nyomvonalat, és meg fogja szüntetni a jelenlegi módostásban is szereplő korlátozási sávot.

5. Környezetalakítási, közlekedési és közműellátási alátámasztás a módosításhoz

A város egészére vonatkozó ***szakági alátámasztó javaslatok a 2017. évi településrendezési tervezéshez készültek*** (szöveges részek és rajzi javaslatok). Jelen ***módosítás nem változtatja meg számottevően Orosháza környezetét, érintetlenül hagyja a város szerkezeti jelentőségű közlekedési hálózatait és közműveit***.

A 2017. évi ***alátámasztó tervanyag és leírása*** az alábbi linkeken elérhető:

http://ujleptekbt.hu/tervanyag/oroshaza/hatalyos/telepulesrendezesi_eszkozok/alatamaszto_tervlapok/

http://ujleptekbt.hu/tervanyag/oroshaza/hatalyos/telepulesrendezesi_eszkozok/alatamaszto_szoveges_munkaresz.pdf

Környezetalakítás

Jelen részleges módostásban tervezett változások szétszórtan elhelyezkedő helyszíneket érintenek. A legnagyobb kiterjedésű helyszín a tömbfeltárási ügy (a teljes tömb területe 2,66 hektár), de a tényleges változás csak a tömb D-i kivezető útjának megszüntetésére, valamint a kétféle övezet közötti határ és a telekhatárok finom korrekcióira irányul. A többi ügyben legfeljebb 1 hektár körüli nagyságú, vagy ennél is kisebb a módosítással érintett terület. A 12 ügyben, 14 helyszínen érintett összes terület is alig haladja meg a 8 hektárt (8,37 hektár). A település tájszerkezetét a beavatkozások nem változtatják meg.

Új beépítésre szánt terület nem keletkezik. Az egyes ügyek megvalósítása ***csak az 1. ügyben jár művelésből való kivonással***. A helyszínek többsége belterület fekvésű, a külterületi vonatkozású ügyek egy kivétellel (4. ügy meglévő napelempark kezelése) közvetlenül a belterület környékét érintik.

A szerkezeti tervet (területfelhasználás változását) irányozzák elő az 1-7. ügyek.

Az **1. ügyben** mezőgazdasági terület *közlekedési területbe* kerül át és művelésből ki lesz vonva az elkerülőút leendő csomópontjának a helye. Építmények nem létesülnek.

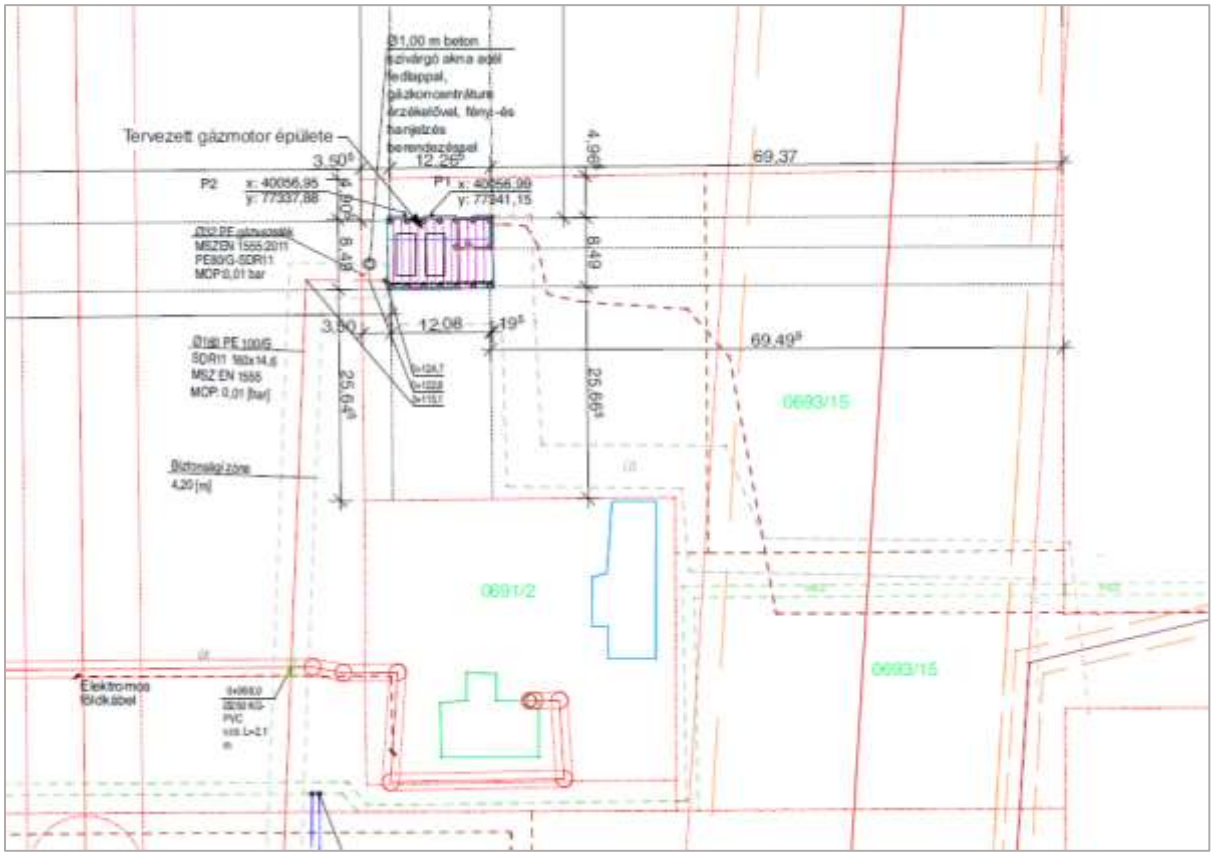
Az alábbi 47-es főúti utcaképen a bekötőút utáni terület képezi a helyszínt



A **2. ügyben** érintett erdő *mezőgazdasági területté* válik.

Kb-En jelű beépítésre nem szánt különleges terület kijelöléséről és csereterület területfelhasználási változásáról szól a 3-4. ügy. A **3. ügyben** az energiatermelő gázmotor és az akkumulátoros energiatároló berendezés letelepítése történt. Az épület befoglaló mérete kb. 8,5x12 m, a tájban való megjelenése alig lesz észrevehető, mivel körülötte 9 m magas üvegházak több hektárt foglalnak el. A létesítmény közvetlenül ezek ellátását célozza.

Helyszínrajz az energiaellátást biztosító fejlesztésről (Majsai Kert Kft.)



Létesítmény megjelenése



A **4. ügyben** épület nem létesül, a meglévő napaelempark a funkciónak megfelelő besorolásba kerül át.

Napelempark építés alatt (elektron Holding Zrt)



Az **5. ügyben** hulladékkezelés helyett *Gksz jelű kereskedelmi és szolgáltató gazdasági* felhasználás valósul meg meglévő épületek felhasználásával, ezek felújítása és korszerűsítése révén.

Meglévő épületek látványa a Vásárhelyi úton – mindhárom épület megújul majd



A **6. ügyben** egy meglévő étterem telke kertvárosias lakóterület helyett az intenzívebb használatot megengedő *Lk jelű kisvárosias lakóterületbe* kerül át. Ennek kapcsán a vendéglátóhely udvarának egy részét lefedik, új épület nem létesül. Az ügy leírása kiegészítő indoklás mellett OTÉK alóli felmentéssel kívánja szabályozni a módosítási terv az étterem telkét. A javasolt Lk-546*0 jelű lakóövezetben a minimális zöldfelületi fedettség az OTÉK 2. mellékletében foglalt minimum 20 %-os érték helyett 10 %-os értékkel lesz előírva. A 10 % fedettséget háromszintű növényállománnyal kell majd biztosítani.

A **7. ügyben** egy utcarész területfelhasználási besorolása változik meg a szerkezeti terven: Lk jelű kisvárosias lakóból *Lke jelű kertvárosias lakóterület* lesz, így az elektrotechnikai cég bővülhet.

A véleményezési szakaszban érkezett javaslat alapján az épületmagasság megengedett értékét megemeljük az övezetben 5,0 m-ről 6,0 m-re. Az olyan oromfalas épületek esetében, ahol nincs záró födém (a tervezett csarnoképület ilyen lesz) az oromfal miatt nagyobb a számított épületmagasság, mint a födémmel rendelkező épületeké, a megengedett érték emelése segíti az építési program megvalósulását.

Építészeti helyszínrajz a Woertz Kft. tervezett fejlesztéseiről (ifj. Kovács Sándor építész)



Betekintés K-ÉK felől a tervezett épület irányába, ahol az utca nyúlványának közterületi jellege megszűnik – jobbról a társasházas beépítés látható



Csak a szabályozás változik a 8-11. ügyben.

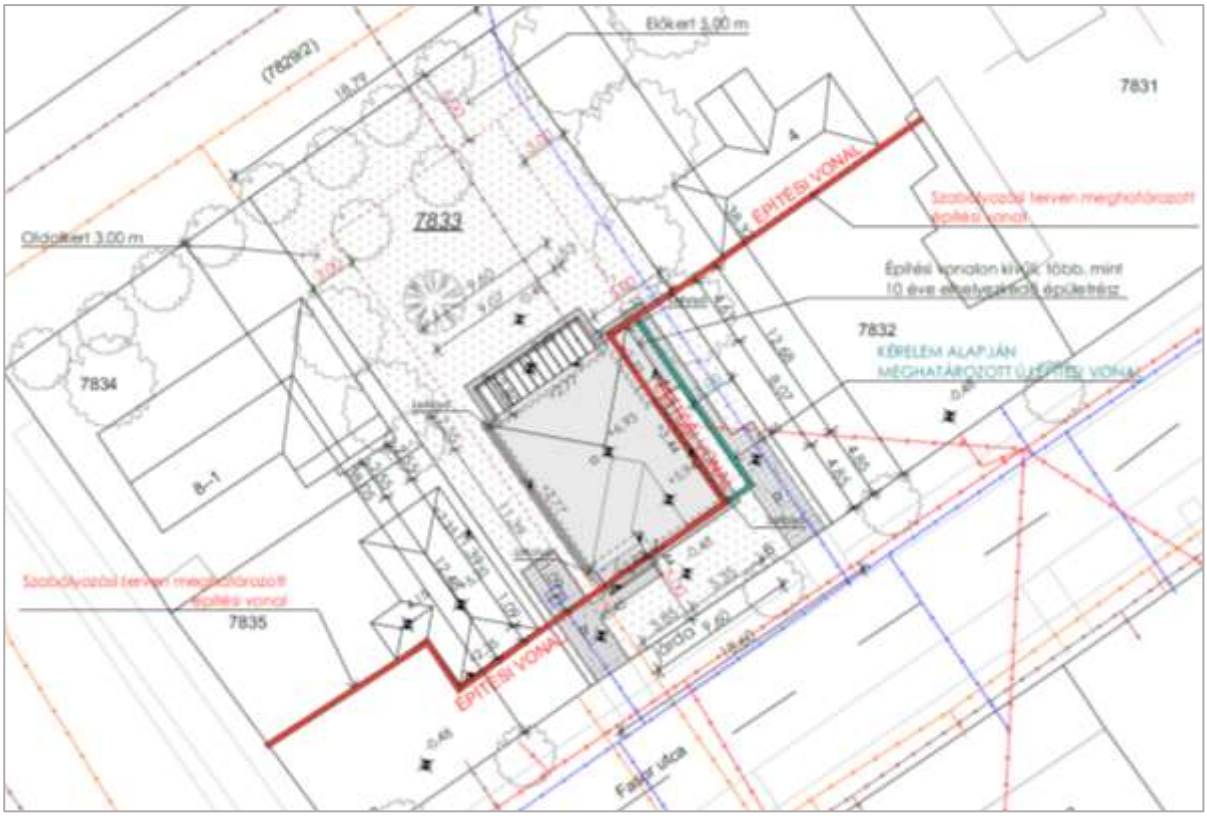
A **8. ügyben** az Ady Endre utcai tömbfeltárás korrekciói történnek. A 4. fejezetben leírt változtatásokat az alábbi *beépítési javaslat* mutatja be. Tanuszoda építése is várható.



A **9. ügyben** egy olyan közterületrész szűnik meg, amely használaton kívül áll, növényzettel sűrűn benőtt, nem átjárható, a telekvégekhez kapcsolva a lakosok vehetik birtokba.

A **10. ügyben** egyetlen építési telek építési helye lesz korrigálva a meglévő állapotot követve.

Kérelemhez benyújtott helyszínrajz (Bartók Csilla Zsófia építész) – a módosítás során a rajzon látható építési vonal nem kerül átvételre, hanem törlődik a jelölés és az általános szabályok és a HÉSZ jelenlegi normatív előírásai szerint lesz kezelve az elő-, oldal- és hátsókert mérete.



A **11. ügyben** tervezett utcaszélesítés szűnik meg, mivel a kialakult állapot rendezett.

Betekintés a 7847 hrsz.-ú utcába É-i irányból, a Fasor utca felől

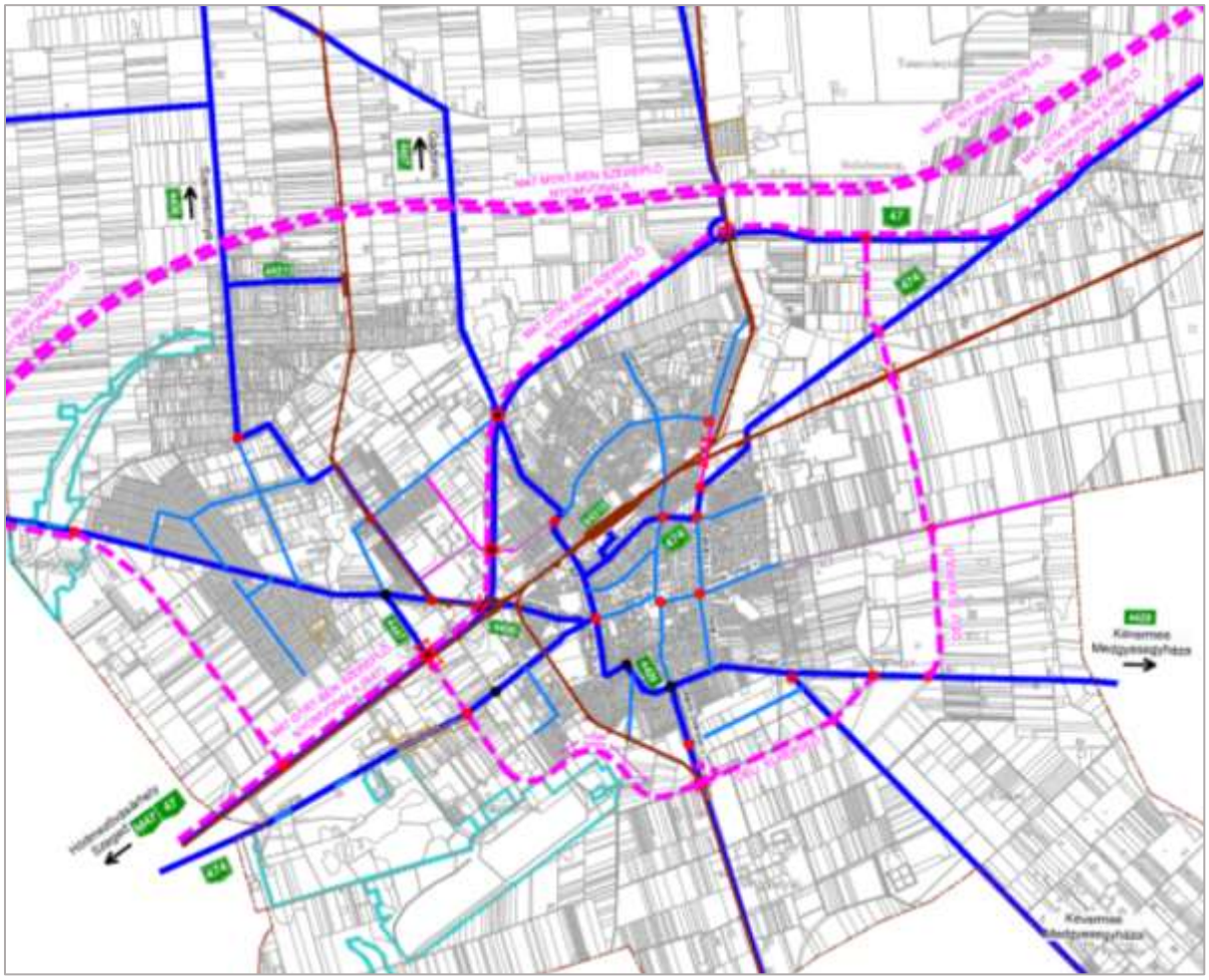


A **12. ügyben** tervezett HÉSZ előírás a környezetalakításra nincs számottevő hatással.

Közlekedési hálózatok

Az **1. ügy** és a **12. ügy** egyaránt az elkerülőút és a gyorsforgalmi út helybiztosításához kapcsolódik. Utóbbi nyomvonalat (M47) várhatóan megszünteti a jövőben készülő Településterv, tekintettel arra, hogy a vármegyei tervből is törölték és helyette a jelenlegi 47-es számú főút négysávossá bővítését irányozták elő. A főút D-i elkerülő szakaszának szerepeltetése viszont továbbra is indokolt a rendezési tervben annak érdekében, hogy a megvalósítást ne nehezítsék majd meg épületbontások. A HÉSZ normaszövegben a tervezett elkerülőutak és gyorsforgalmi út korlátozási sávjában a nyomvonaltól 15-100 méteren belül eddig is megengedett volt növényházak létesítése, a módosítást követően az épületnek nem minősülő építményeik is elhelyezhetők lesznek.

Úthálózati javalat részlet (2017 évi szakági terv)



Közlekedéshez kapcsolódó módosítást tartalmaz a **7. ügy** is: a Szőlő városrészben lévő kiszolgáló útról le lesz választva Ny-i nyúlványa, amely egy belső fekvésű telek megközelítését szolgálta, a telekhatárrendezések azonban ezt szükségtelenné tették.

A **8. ügyben** tömbfeltárás szabályozása módosul. A 14 m széles belső kiszolgáló út „L” alakban halad át a tömbbelsőben, lehetővé teszi a célforgalom lebonyolítását.

A **9. ügyben** olyan közterületrész szűnik meg, amely eddig sem szolgált közlekedésre.

Utcabővítési szabályozást szüntet meg a **11. ügy.** A Gyopáros városrészben a vasút menti ingatlanokat feltáró csekély célforgalmat a kialakult utca is levezeti. Vegyesforgalmú nyomvonalként jelöli meg a módosított szabályozás. A Fasor utca – Lomb utca között kiépített betonburkolat, a Lomb utca – Sport utca között makadám burkolat létesült.

Útburkolat a Lomb utcában és a vasútvonal mentén



A 2; 3; 4; 5; 6; és 10. ügyben közlekedési jellegű változás nem történik.

Geológia, vízrajz, földtani adottságok

A módosítás csak kis kiterjedésű helyszíneket érint, ezért nincs kimutatható hatással a város geológiai, vízrajzi, földtani helyzetére, melynek szakági leírása a 2017. évi tervben szerepel.

Földtani veszélyforrás a helyszínen nem ismert. A **módosítási területen nem folyik felszíni bányászati tevékenység**. A város területén nyilvántartott bányatelkek és kutatási területek a hatályos tervben fel vannak tüntetve a Magyar Földtani és Bányászati Hivatal 2020 évi adatbázisa alapján.

Időközben megszűnt az *Orosháza III.-közlekedésépítési agyag* bányatelek, de jelen eljárásban nem lehet kezelni a változást, mert nem tartozik a módosítási területbe. Az új rendeltetési besorolás és szabályozás érdekében a tulajdonosnak kell kezdeményezni Orosháza Város Önkormányzata felé a településrendezési eszközök módosítását.

Változás állt be az *Orosháza VII.-agyag, homok* bányatelek (Kiscsákó határrész) lehatárolásában is, jelentősen megnövekedett a területe, de jelen eljárásban nem lehet kezelni ezt a változást sem, mert a helyszín nem tartozik a módosítási területbe. Az új rendeltetési besorolás és szabályozás érdekében a tulajdonosnak kell kezdeményezni Orosháza Város Önkormányzata felé a településrendezési eszközök módosítását.

Közműellátás

Ivóvízellátás

Orosháza ivóvízellátását a 2017. évi tervanyag teljeskörűen vizsgálta: a T-4 és T-5 jelű tervlapjai bemutatták a kialakult és tervezett hálózatot.

Az **1-4. sorszámú** ügyekben olyan külterületi funkciókra irányul a változás, amelyek nem igényelnek ivóvízellátást: erdő, napelempark, gázmotoros kiserőmű, akkumulátoros energiatároló.

Az **5-11. sorszámú** ügyekben a belterület egyes telkein, vagy telekcsoportjain történnek módosítások, ahol az ivóvíz-ellátás a kiépített hálózatról biztosított, vagy hálózatbővítéssel biztosítható. A 9. és 11. ügyben megszűnő közterületen, illetve utcaszabályozási területen nem húzódik meglévő ivóvízvezeték.

Szennyvízelhelyezés

Orosháza szennyvízcsatorna-hálózatát a 2017. évi tervanyag teljeskörűen vizsgálta: a T-4 és T-6 jelű tervlapjai bemutatták a kialakult és tervezett szennyvízcsatorna-hálózatot.

Az **1-4. sorszámú** ügyekben olyan külterületi funkciókra irányul a változás, amelyek nem igényelnek ivóvízellátást, ezért szennyvíz sem keletkezik: erdő, napelempark, gázmotoros kiserőmű, akkumulátoros energiatároló.

Az **5-8. sorszámú** ügyekben a központi belterület egyes telkein, vagy telekcsoportjain történnek módosítások, ahol a szennyvíz elvezetése a kiépített hálózattal biztosított, vagy hálózatbővítéssel biztosítható. A 9. ügyben megszűnő közterületen nem húzódik meglévő szennyvízvezeték.

A **10-11. sorszámú** helyszínek Gyopáros központi részén találhatók, ahol egyelőre nincs kiépített szennyvízhálózat. Gravitációs rendszerű szennyvíz-elvezetést irányoz elő a 2017. évi szakági terv. A vasút melletti feltáróút bővítését a 11. ügyben tervezett változtatás megszünteti, azonban a Fasor, Lomb és Sport utcán kiépülő vezetékekre az érintett ingatlanok rácsatlakoztathatók.

Elektronikus hírközlés

Orosháza elektronikus hírközlését a 2017. évi tervanyag teljeskörűen vizsgálta: a T-4, T-10, T-11 és T-12 jelű tervlapjai bemutatták a kialakult és tervezett hírközlési hálózatokat és mikrohullámú rendszert.

Az **1-4. sorszámú** ügyekben olyan külterületi funkciókra irányul a változás, amelyek nem igényelnek elektronikus hírközlést, vagy már van kiépített csatlakozásuk: erdő, napelempark, gázmotoros kiserőmű, akkumulátoros energiatároló.

Az **5-8. sorszámú** ügyekben a központi belterület egyes telkein, vagy telekcsoportjain történnek módosítások, ahol a Magyar Telekom kábeltévé szolgáltatása és távbeszélő ellátás is biztosított. A **10-11. sorszámú** helyszínek Gyopáros központi részén találhatók, ahol egyelőre nincs kiépített hálózat, az itt élők mobil hálózatokat tudnak csak igénybe venni.

A várost az Antenna Hungária Zrt. mikrohullámú rendszere is érinti. A Honvéd utcai toronyból induló Szentes-Orosháza sugárzási sáv szélességi és magassági korlátozásai (24 m magassági és 50 m szélességi korlátozás) a tervlapokon láthatók. A módosítási területeken nem létesíthetők magas épületek.

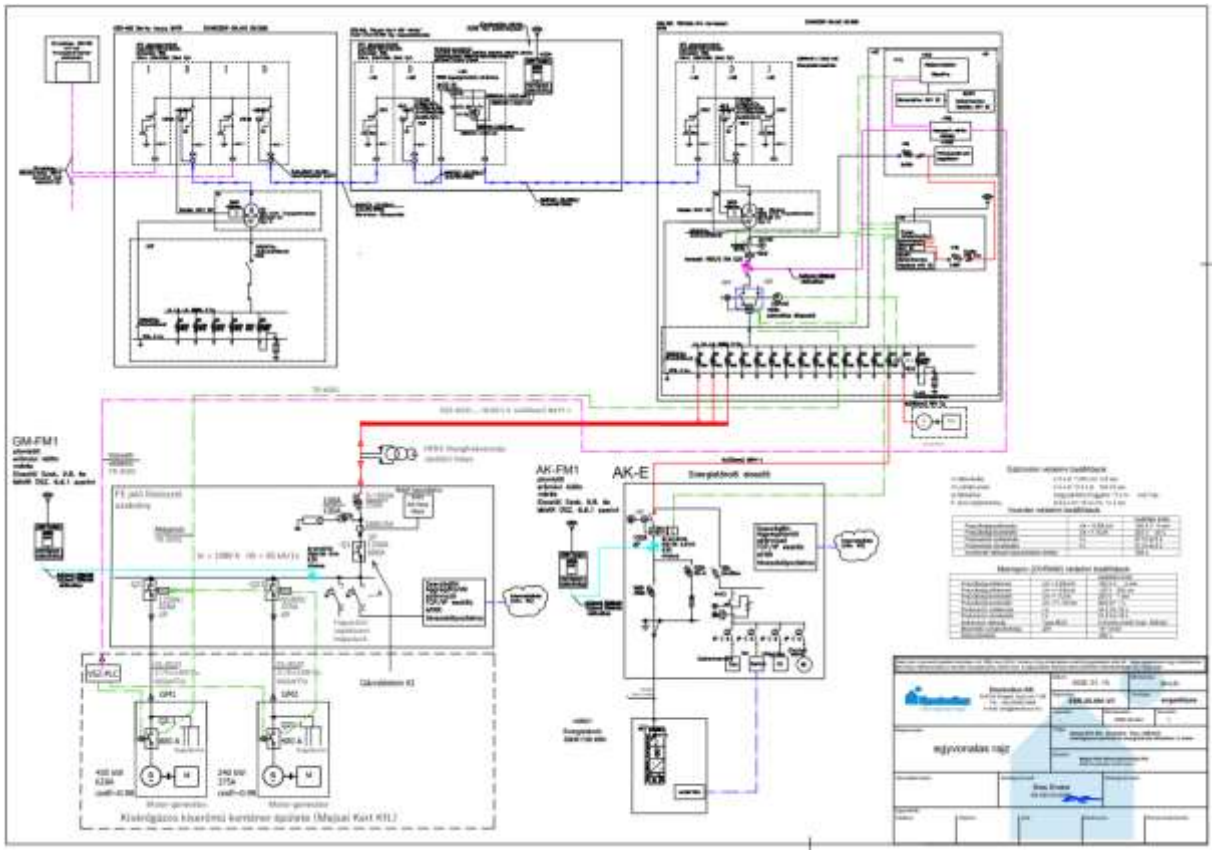
Csapadékvíz-elvezetés

Orosháza csapadék-rendszerét a 2017. évi tervanyag teljeskörűen vizsgálta: a T-4 és T-7 jelű tervlapjai bemutatták a kialakult és tervezett hálózatot.
Az **1-4. sorszámú** ügyekben olyan külterületi funkciókra irányul a változás, amelyek jelentősebb burkolt felületek hiányában nem igényelnek csapadékvíz-elvezetést (erdő, napelempark, gázmotoros kiserőmű, akkumulátoros energiatároló).
Az **5-8. sorszámú** ügyekben a központi belterület egyes telkein, vagy kisebb telekcsoportjain történnek módosítások, ahol a már meglévő zárt és nyílt hálózati elemeken a csapadékvíz elvezetése vagy elszikkasztása megoldott, vagy megoldható.
A **9-11. sorszámú** ügyek helyszíne a Gyopárosi tórendszer mellett található, a csapadékvizek a tavakba gyűlnek.

Energia-ellátás

Orosháza energia-ellátását a 2017. évi tervanyag teljeskörűen vizsgálta: a T-4, T-8 és T-9 jelű tervlapjai bemutatták a kialakult és tervezett hálózatot.
Az **1-2.** helyszínen mezőgazdasági, illetve közlekedési terület érintett, ahol energia-ellátási igény nem jelentkezik, vagy nem jelentős mértékű.
A **3.** helyszínen a Majsai Kert Kft. gázmotoros saját kísérőgázas kiserőművet és akkumulátoros energiatárolót létesít. A beruházásról Telepítési tanulmányterv készült.

A kérelmező a következő rajzot közölte a kiserőműről (Elektrosun Kft. tervdokumentációból):



A **4. helyszínen** elektrovoltaikus erőmű létesült, amelyet a megfelelő övezetbe kell átsorolni. z Euronergy Oberon Kft., mint célmegvalósító által 0,495 MVA teljesítménnyel működő napelempark Orosháza város közigazgatási területén, külterületi 0163/5 helyrajzi számon található ingatlanon valósult meg. A célmegvalósító az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 32.§ (3) bekezdése alapján a napelemes kiserőmű 0,5 MW alatti teljesítménnyel a jelenlegi övezetben elhelyezhető volt, azzal, hogy a megvalósítást követő 1 éven belül különleges beépítésre nem szánt területbe, illetve övezetbe kell sorolni. A napelemes kiserőmű *a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról* szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (TÉKA) hatályba lépését követően valósult meg, így a használatbavételhez az építési hatóság előírta a településrendezési eszközök módosítását.

Az **5. helyszín** a Vásárhelyi út mellett található. A telephelynek saját transzformátor-állomása van 255-263, Fémöntő néven, amelyről energiaellátása megoldott.

A **6. helyszín** a Dózsa György utcai La Rosa Étterem, amelynek teraszlefedéséhez energia kapacitás-bővítésre várhatóan nem lesz szükség.

A **7. helyszín** a déli Ipari Park területén található. Az Ipari Park villamos energiaellátása a terület előkészítésekor létesített 20 kV-os szigetelt légvezetékes és földkábeles hálózattal már megoldott, a módosítás miatt (raktárbővítés) kapacitást nem kell növelni.

Az **8. helyszín** belvárosi fekvésű, ahol mind a villamosenergia, mind a földgázellátás (kisnyomású és középnyomású hálózattal) biztosított. A tömbbelsőben további lakóépületek (kb. 8 lakás), esetleg egy-két kisebb üzlet és egy tanuszoda is létesülhet, melyek energiaellátási módja egyelőre konkrét adatok hiányában nem tervezhető. Javasolt a megújuló energiafelhasználás tervezése a létesítések során.

A **9-11. helyszíneken** a módosítás nem igényel energiaellátási kapacitás-növelést.

6. Környezetvédelem

Ebben a fejezetben Orosháza város jelenleg hatályos Településrendezési eszközeinek e dokumentációban részletezett módosításaihoz végeztük el a környezetvédelmi értékelést arra vonatkozóan, hogy a tervezett módosítások kapcsán a környezet várható terhelése mennyiben fog eltérni a jelenleg hatályos tervben prognosztizáltakhoz képest. Az értékelést a 2026. júniusban hatályos környezetvédelmi jogszabályok és előírások figyelembevételével végeztük el.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerint előzetesen megkérdezte az önkormányzat, mint tervkészítő a környezet védelméért felelős szerveket, hogy kérik-e a környezeti vizsgálat lefolytatását. Egyetlen szerv sem kért vizsgálatot. A Képviselő-testület az eljárást indító 57/2026. (III.17.) K.t. határozatában szintén nem tartotta szükségesnek a vizsgálatot, de ezt a döntését a záró véleményezési szakasz indítását megelőzően határozattal még várhatóan megerősíti. A ***módosítások környezetvédelmi szempontú megítélésére jelen környezetvédelmi fejezet szolgál.***

Módosítás terv környezetvédelmi következményei

A módosítási tervben ***új beépítésre szánt terület nem keletkezik***. A város beépítésre szánt területe változatlan marad.

Az **1. ügyben** a 47-es számú főút melletti 0687/8 helyrajzi számú telek (0,21 hektár, önkormányzati tulajdon) a jelenlegi Má *általános mezőgazdasági* területből **Köu** jelű *közlekedési* területbe kerül át a később megvalósuló elkerülőút É-i csomópontjának helybiztosítása céljából, és várhatóan kivonják művelésből. A terület jelenleg szántóművelés alatt áll (szántó 2 minőségi osztály). A környezet nincs beépítve. A helyszín környékén gazdálkodik a Majsai Kert Kft., amely további növényházas fejlesztéseket tervez a közelben.

A **2. ügyben** a Majsai Kert Kft. meg szeretné változtatni a 0681/26 helyrajzi számú telek (0,53 hektár, *Orosháza 58 A* jelű erdőrészlet) jelenlegi *Eg gazdasági erdő* besorolását **Má** jelű *általános mezőgazdasági terület* besorolásra, annak érdekében, hogy kertészeti tevékenységébe bevonhassa, növénymaradványok tárolására.

A **3. ügyben** a Majsai Kert Kft. a 0693/15 helyrajzi számú telkének egy részét (0,80 hektár, Sz 2 és udvar) a jelenlegi Má jelű *általános mezőgazdasági terület* besorolás helyett **Kb-En** jelű *különleges beépítésre nem szánt, a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület* kategóriára kéri változtatni, mivel itt a hévízkutak kísérő gázával működő gázmotoros kiserőművet és akkumulátoros energiatárolót működtet. A környezet nagyrészt szántóművelés és üvegházas gazdálkodás alatt áll. A 0691/2 hrsz-ú tanya a létesítmény szomszédságában található.

A **4. ügyben** az Az Elektron Holding Zrt. kérelme alapján az Orosháza külterület K-i szélén, a 0163/7 helyrajzi szám alatti (1,18 hektár, Rét 3) ingatlanon meglévő 490 kW névleges teljesítményű napelemes villamos kiserőmű a jelenlegi Mát jelű *általános (gyepes) mezőgazdasági terület* helyett **Kb-En** jelű *különleges beépítésre nem szánt, a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület* kategóriára változik. A környéken további napelempark is található, a környezet jellemzően szántóművelésű.

Az **5. ügyben** a Vásárhelyi út 68. szám alatti 0417/1 helyrajzi számú ingatlan (0,49 hektár), amely jelenleg Hull jelű *hulladékkezelő különleges építési övezetbe* tartozó telephely, átkerül a környező területen érvényes **Gksz** *jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe* gépjárműjavítás, gumiabroncs,-tömlő javítás, centrírozás tevékenység végzését lehetővé téve. A fejlesztést a meglévő műhely-, raktár- és irodaépület felújításával, korszerűsítésével valósítják meg.

A **6. ügyben** a Dózsa György utca 24. szám alatti, 3399 helyrajzi számú (0,07 hektár) telek a jelenlegi *kertvárosias lakóterületből* átkerül **Lk** jelű *kisvárosias lakóövezetbe*, hogy az étterem udvarának lefedése engedélyt kaphasson a nyári hőség ellen védve a fogyasztóteret.

A **7. ügyet** a Woertz Hungária Kft. kezdeményezte. A Képessy József utca 3. alatt működő, elektrotechnikai eszközöket előállító műhelyét raktárral bővítené a telekhez észak felől csatlakozó területen, amelybe benyúlik egy tervezett közterület. Az út 5805 helyrajzi számú telkéből 16x17 m nagyságú terület ***közterületi státusza megszűnik***, hogy azt az 5804/2 helyrajzi számú telekhez lehessen csatolni.

A **8. ügyben** az Iványi Építőmester Kft. a Szabó Dezső utca 8. alatti (52 helyrajzi számú) telken lakóházat létesít, ezért kérésére a tömbfeltáró út D-i irányú kikötése megszűnik a szabályozási tervben. A tömbbelső hasznosítása így is teljes értékű lesz, a jelenleginél takarékosabbá válik (kevesebb közterület lesz).

A **9. ügyben** a Makói utca és Kurta utca között fekvő, közlekedésre nem szolgáló közterületrész a környező telkek tulajdonosainak kérésére megszűnik és így a magántelkekhez kapcsolható lesz. Építés nem történik.

A **10. ügyben** Gyopároson a Fasor utca 6. szám alatti 7833 helyrajzi számú telken és a vele szomszédos ingatlanokon is az általános előírások és a HÉSZ jelenlegi normatív előírásai szerint lesz megállapítva az elő-, oldal- és hátsókert méret.

A **11. ügyben** Gyopáros vasút menti utca tervezett bővítését törli a módosítás, tekintettel arra, hogy a kialakult állapot rendezett és az utca vegyesforgalmi jellegű, csekély járműforgalom terheli.

A **12. ügyben** a HÉSZ normaszöveg úgy módosul, hogy tervezett utak mentén a növényházak létesítésére vonatkozó előírások a hozzájuk tartozó egyéb, épületnek nem minősülő építményekre is kiterjed majd.

Levegőtisztaság-védelem

A települések légszennyezettségének ellenőrzését 2002-től az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat (OLM) keretében végzik. Az OLM automata működésű online monitorhálózatból, valamint napi mintavételen és laboratóriumi analízisen alapuló manuális mérőhálózatból áll. A levegő minőségének alakulását Orosházán a manuális mérőhálózat részeként, csak a levegő nitrogén-dioxid szennyezőanyag koncentrációjára vizsgálják. Az OLM éves értékelése szerint Orosháza rendelkezésre álló légszennyezettségi index adatai 2015-2022-ig:

Légszennyező anyag	**Orosháza légszennyezettségi indexe**						
	2018	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Nitrogén-dioxid	jó	jó	jó	jó	jó	jó	nincs adat
koncentráció ($\mu g/m^3$)	18,19	20,37	19,91	23,19	24,02	17,7	nincs adat

Orosháza levegőminősége a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet besorolása alapján:

Légszennyező anyag	**Zónacsoport jele**	**Légszennyezettségi tartomány ($\mu g/m^3$)**
SO_2	F	50 $\mu g/m^3$ alatt
NO_2	F	26 $\mu g/m^3$ alatt
CO	F	2500 $\mu g/m^3$ alatt
Szilárd (PM_{10})	E	10-14 $\mu g/m^3$

E csoport: *azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.*
F csoport: *azon terület, ahol a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.*

Orosháza nem tartozik a szennyezett levegőjű városok és agglomerációk közé, levegőminősége megfelelő, és minden légszennyező anyagra nézve még terhelhető.

A 4/2011. (I. 14.) VM rendelet szerinti levegőminőségi követelményeket a következő táblázat szemlélteti:

Légszennyező anyag	Levegőterheltségi szint egészségügyi határértékei (µg/m³)			Veszélyességi fokozat
	órás	24 órás	éves	
Szén-monoxid	10.000	5.000*	3.000	II.
Nitrogén-dioxid	100	85	40	II.
Szálló por (PM10)	-	50	40	III.
Kén-dioxid	250	125	50	III.
Ózon	-	120*	-	I.
Benzol	-	10	5	I.

* napi 8 órás mozgó átlagkoncentrációk maximuma

A tervezett módosítások ***nem hoznak létre levegőminőségre jelentős hatású funkciót.***

Hulladékgazdálkodás

Orosházán a települési szilárd hulladékok rendszeres begyűjtése közszolgáltatás keretében biztosított. A településtisztasági közszolgáltatást a DAREH Bázis Zrt. –vel közreműködve az Orosházi Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. látja el.
A házhoz menő szelektív és zöldhulladék gyűjtést és a lomtalanítást az előre meghirdetett éves hulladékgyűjtési naptárban szereplő időpontokban biztosítja a szolgáltató. A lomtalanításra évente két alkalommal kerül sor.
Orosházán a rendelkezésre áll még 32 db 3 frakciós (üveg, műanyag, papír) hulladéksziget is. A lakosság a veszélyes hulladékokat a szintén rendelkezésre álló hulladékudvarban adhatja le.
Az Orosházán begyűjtött települési szilárd hulladékok a Békéscsabai Regionális Hulladékkezelő Központba kerülnek elszállításra.
A gazdasági társaságok a keletkező termelési hulladékaikat engedéllyel rendelkező hulladékkezelőknek adják át.
Az állati eredetű veszélyes hulladékokat az ATEV Zrt. gyűjti be és szállítja a Hódmezővásárhelyi telephelyére.

Az 5. ügyben érintett területet korábban ***fémhulladék hasznosítására*** *használták, de a telephely kiürült és a módosítás révén alkalmassá válik gépjárműjavítás, gumiabroncs, -tömlő javítás, centrírozás tevékenység végzésére. A módosítás során új épület nem létesül. Az egyéb ügyekben tervezett módosítások a település hulladékgazdálkodásának szerkezetében és volumenében érdemi változást nem fognak eredményezni.*

Vízellátás, szennyvízelhelyezés

Orosháza víziközműveit az ALFÖLDVÍZ **Regionális Víziközmű-szolgáltató** Zrt. (5600 Békéscsaba, Dobozi út 5.) üzemelteti.
Orosháza ivóvíz ellátását a Békés Megyei Regionális Vízműről biztosítják. A vízmű 4 üzemelő vízbázisból, Kevermes-Lökösháza, Medgyesbodzás, Csanádapáca-Pusztaföldvár és Kunágota vízbázisokból kapja a vizet, valamint tartalék vízbázisként növekvő vízigények esetén rendelkezésre áll még a kaszaperi vízbázis is. A szolgáltatott ivóvíz minősége megfelel a vonatkozó hatályos jogszabályi előírásoknak.
A közüzemi csatornahálózaton elvezetett szennyvíz a 7600 m^3/d kapacitású Orosházi szennyvíztisztítóra kerül. A tisztított szennyvíz befogadója a Bónumi-csatorna.
Orosháza területét a felszín alatti vizek állapota szempontjából a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet, figyelembe véve a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait, az „érzékeny" területek közé sorolja.
A szennyezettségi határértékek tekintetében a 6/2009 (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet az irányadó.

Amennyiben a létesítmények engedélyezésekor az országos érvényű előírások következetesen érvényesítésre kerülnek a felszíni- és a felszín alatti vizek mennyiségi és minőségi állapota nem kerül veszélybe.

A tervezett módosítások a település vízigényében és a keletkező szennyvizek minőségében érdemi változást nem fognak okozni.

Zajvédelem

Jelen zajvédelmi vizsgálat idejében ugyanazok a zajvédelmi előírások érvényesek, mint a településrendezési eszközök legutóbbi felülvizsgálata idején.
A környezetbe kibocsátható zaj és rezgésterhelési határértékekről a 27/2008. (XII.3.) KvVM - EüM együttes rendelet intézkedik.

A módosítással érintett beépítésre szánt területfelhasználási és a zajvédelmi kategóriák összevetése

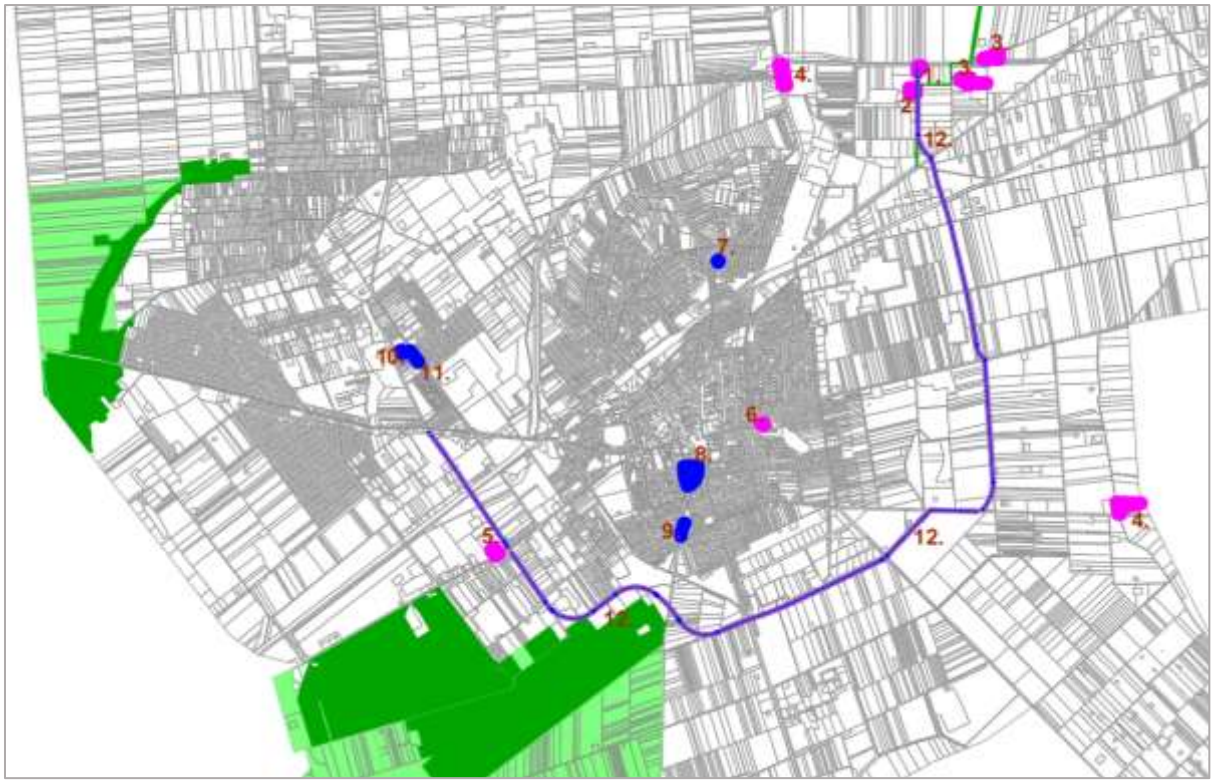
Településrendezési kategória :		**Zajvédelmi kategória**
Lk	kisvárosias lakóterület	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű)
Lke	kertvárosias lakóterület	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű)
Vt	településközpont vegyes terület	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület
Gksz	kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Gazdasági terület
Kb-En	különleges (megújuló energia) terület	Zajvédelmi kategória nem értelmezhető
K-Hull	különleges (hulladékkezelő) terület	Zajvédelmi kategória nem értelmezhető
KÖu	közúti közlekedési terület	Zajvédelmi kategória nem értelmezhető
Eg	gazdasági erdőterület	Gazdasági területként értelmezhető
Má, Mát	általános mezőgazdasági terület	Gazdasági területként értelmezhető

A módosítások közül csak az 1-7. ügyben történik területfelhasználási kategória-változás.
Az **1.** helyszínen az Má mezőgazdasági övezetet a **KÖu** jelű közúti közlekedési övezet váltja fel, út egyelőre nem épül. Zajvédelmi kategória váltás nem értelmezhető.
A **2.** helyszínen az Eg gazdasági erdő övezetet az **Má** általános mezőgazdasági övezet váltja fel, a várható zajkibocsátás szemponjából változatlannak tekinthető.
A **3-4.** helyszínen az Má és Mát általános mezőgazdasági övezetet a **Kb-En** jelű napelempark (különleges beépítésre nem szánt) övezet váltja fel, a várható zajkibocsátás szemponjából változás nem értelmezhető. A csereterületek esetében szintén nem értelmehető változás, vagy változatlannak tekinthető a zajvédelmi helyzet.
Az **5.** helyszínen a K-Hull jelű hullaédkkezelő építési övezetet a **Gksz** jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezet váltja fel, a várható zajkibocsátás szemponjából változás nem értelmezhető.
A **6.** helyszínen az Lke jelű kertvárosias lakóterület helyébe **Lk** kisvárosias lakóterület lép, a várható zajkibocsátás szemponjából változatlannak tekinthető.
A **7.** helyszínen az Lk kisvárosias lakóterület helyébe az **Lke** jelű kertvárosias lakóterület lép, a várható zajkibocsátás szemponjából változatlannak tekinthető.

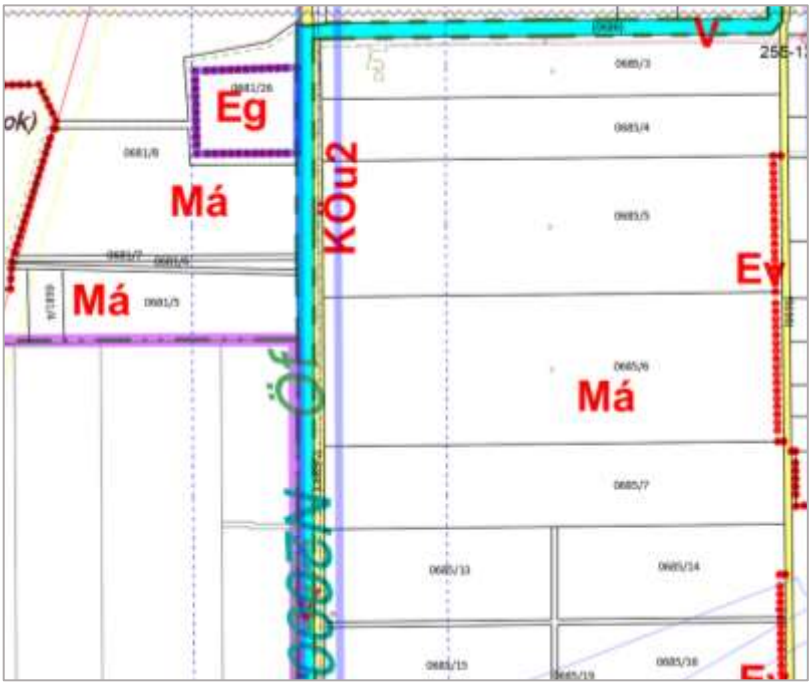
Természetvédelem

A módosítás nem érint olyan területet, amely hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű természeti védettséget élvez.

Módosítási helyszínek és az országos ökológiai hálózat elhelyezkedése – nincs átfedés



Az elkerülőút tervezett nyomvonalának szabadon tartását szolgáló sávban a ***Mágocs-ér-csatorna*** egy szakasza is érintett, amely ökológiai folyosót képez és Natura 2000 védettség alatt áll. Az építmények elhelyezését korlátozó helyi előírások továbbra is érvényesek maradnak a nyomvonal menti 15-15 m széles szabadon hagyandó sávban, a növényházak és – a módosítást követően – a hozzájuk kapcsolódó egyéb építmények (pl. transzformátor) csak 15 m-en túl helyezhetők el.



A településrendezési eszközök módosításainak környezetvédelmi vizsgálata

Azok a módosításokkal kapcsolatos beavatkozások, amelyek során az építés, vagy területhasználati mód változás miatt a talaj (a földtani közeg felső része) letermelésre kerül, a talajfelszínt visszafordíthatatlanul megváltoztatják. Művelésből való kivonásra az 1. ügyben fog sor kerülni elkerülőút csomópont helybiztosítása céljából 0,22 hektáron (szántó 2).

Az egyes ügyek értékelésénél alapvetően feltételeztük, hogy a tevékenységek engedélyezésénél a hatóságok a mindenkor hatályos környezetvédelmi jogszabályokban foglalt előírások betartásának érvényt szereznek.

Új beépítésre szánt terület nem keletkezik, ezért a biológiai aktivitás érték változását nem szükséges vizsgálni.
Amennyiben a módosítási területeken tervezett létesítmény *a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet hatálya alá tartozik, akkor az építés hatósági ill. egyéb hatósági eljárás csak a hivatkozott rendeletben előírt környezetvédelmi hatósági eljárás lefolytatása után indítható el.

Összefoglaló környezetvédelmi értékelés

A Településrendezési eszközök részleges módosítása az adott települési környezetben a megengedett mértékű, kockázatok nélküli környezetterhelésekkel valósítható meg és tartható fenn. A változások kis területi egységeket érintenek, jellegüknél 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.

7. Örökségvédelem

Orosháza Város jelen eljárással párhuzamosan, az Integrált Településfejlesztési Stratégia módosítását is alátámasztva, ***elkészíttette a teljes örökségvédelmi hatástanulmányt.***

Régészeti értékvédelem a módosítási területeken (részlet Sóskuti Kornél tanulmányából)

1.: Módosítás - Fejlesztési döntés: 57/2026. (III.17.) K.t. 3. pont. a tervezett városi elkerülő útvonal majdani csomópontjánál kialakult a közlekedési célra előirányzott terület két önálló földrészlete, ezek közül a *0687/8 helyrajzi számú telek* (0,22 hektár) önkormányzati tulajdonban van, *közút jelleggel célszerű szabályozni*, hogy a művelésből kivonhassák (21. kép).

Az érintett terület szűkebb és tágabb környezetében nem található jelenleg ismert régészeti lelőhely. Az érintett részek és a tágabb környezete terepbejárásra alkalmas. A jelenlegi változtatással járó **örökségvédelmi kockázat alacsony**.

2.: Módosítás - Fejlesztési döntés: 57/2026. (III.17.) K.t. 2. pont. A Majsai Kert Kft. meg szeretné változtatni a *0681/26 helyrajzi számú telek* (0,53 hektár, *Orosháza 58 A* jelű erdőrészlet) jelenlegi *Eg gazdasági erdő* besorolását *Má általános mezőgazdasági terület* besorolásra, annak érdekében, hogy kertészeti tevékenységébe bevonhassa (21. kép).

Az érintett terület szűkebb és tágabb környezetében sem található jelenleg ismert régészeti lelőhely. A jelenlegi területhasználat (erdős, bozótos terület) a felszíni régészeti kutatásokat nem teszik lehetővé. Az érintett részek tágabb környezete terepbejárásra alkalmas. A jelenlegi változtatással járó örökségvédelmi kockázat alacsony.

3.: Módosítás - Fejlesztési döntés: 57/2026. (III.17.) K.t. 12. pont. A Majsai Kert Kft. a *0693/15 helyrajzi számú telkének egy részét* (0,80 hektár, Sz 2 és udvar) a jelenlegi *„Má" általános mezőgazdasági terület* besorolás helyett *„Kb-En" különleges beépítésre nem szánt, a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület kategóriára* kéri változtatni, annak érdekében, hogy a meglévő kiserőművet bővíthesse (21. kép).

Az érintett terület szűkebb és tágabb környezetében nem található jelenleg ismert régészeti lelőhely. Az érintett részek és a tágabb környezete terepbejárásra alkalmas. A jelenlegi változtatással járó örökségvédelmi kockázat alacsony.



21. kép: Az 1–4. helyszín és környezete.

4.: Módosítás - Fejlesztési döntés: 57/2026. (III.17.) K.t. 11. pont. Az Elektron Holding Zrt. kérelmet nyújtott be leányvállalata, az Euronergy Oberon Kft. nevében az Orosháza külterület K-i szélén, a *0163/7 helyrajzi szám* alatti (1,18 hektár, Rét 3) ingatlanon meglévő 490 kW névleges teljesítményű napelemes villamos kiserőmű ügyében. A beruházás fennmaradási engedélyezése során a BVKH Állami Főépítész Irodája megállapította, hogy a terület nem került még át *különleges beépítésre nem szánt területbe*, ezért a Településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása szükséges. A cég benyújtotta a létesítmény Telepítési tanulmánytervét is a jogszabályi előírásoknak megfelelően (ld. 2. mellékletben). A besorolást a jelenlegi *„Mát" általános (gyepes) mezőgazdasági terület* helyett *„Kb-En" különleges beépítésre nem szánt, a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület kategóriára* kérik változtatni (21-22. kép).

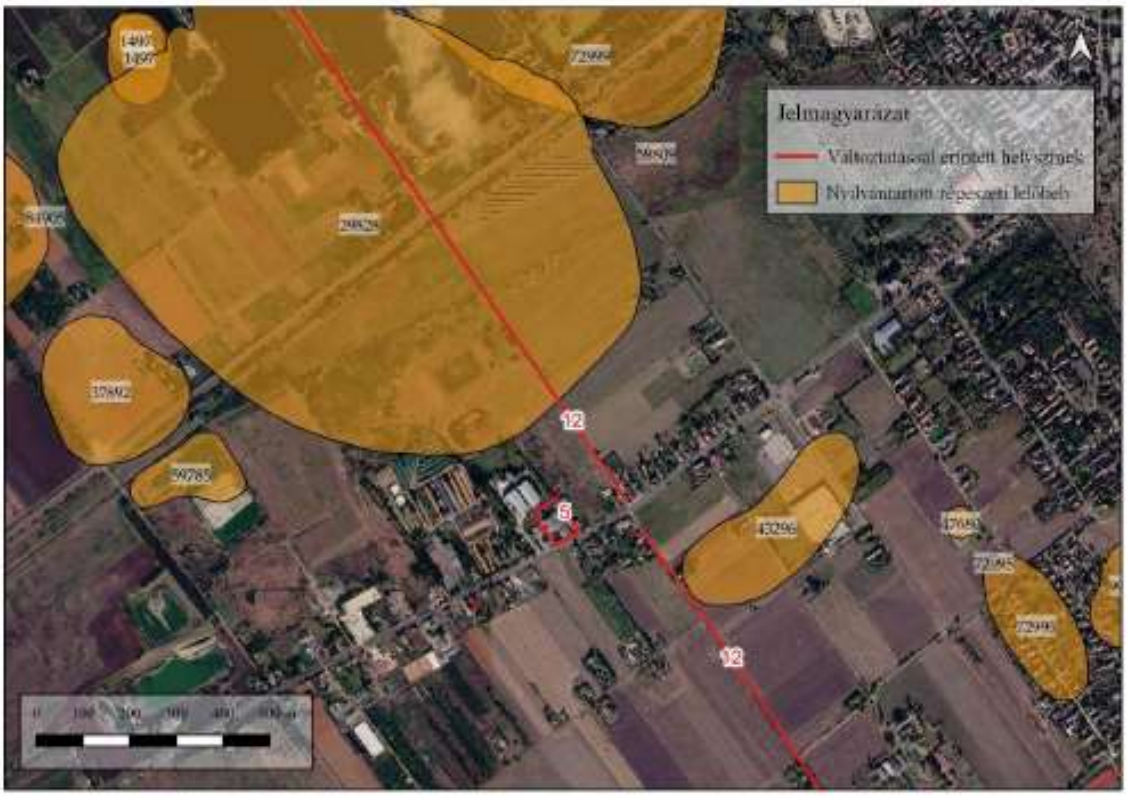
Az érintett terület szűkebb és tágabb környezetében nem található jelenleg ismert régészeti lelőhely. Az érintett részek és a tágabb környezete terepbejárásra részben alkalmas. Annak elvégzése a folyamatosan bővülő, közelben található bányatelek miatt is érdemes. A jelenlegi változtatással járó örökségvédelmi kockázat alacsony.



22. kép: A 4. helyszín részlete és környezete.

5.: Módosítás - Fejlesztési döntés: 57/2026. (III.17.) K.t. 6. pont. Gombkötő Sándor kérésére a Vásárhelyi út 68. szám alatti *0417/1 helyrajzi számú* ingatlan (0,49 hektár), amely jelenleg *„Hull" hulladékkezelő különleges építési övezetbe* tartozik, átkerül a környező területen érvényes *„Gksz" kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe* gépjárműjavítás, gumiabroncs,-tömlő javítás, centrírozás tevékenység végzését lehetővé téve. A tervezett építés nem minősül építési beruházásnak, mivel a meglévő műhely-, raktár- és irodaépület felújításával, korszerűsítésével valósítják meg a fejlesztést (23. kép).

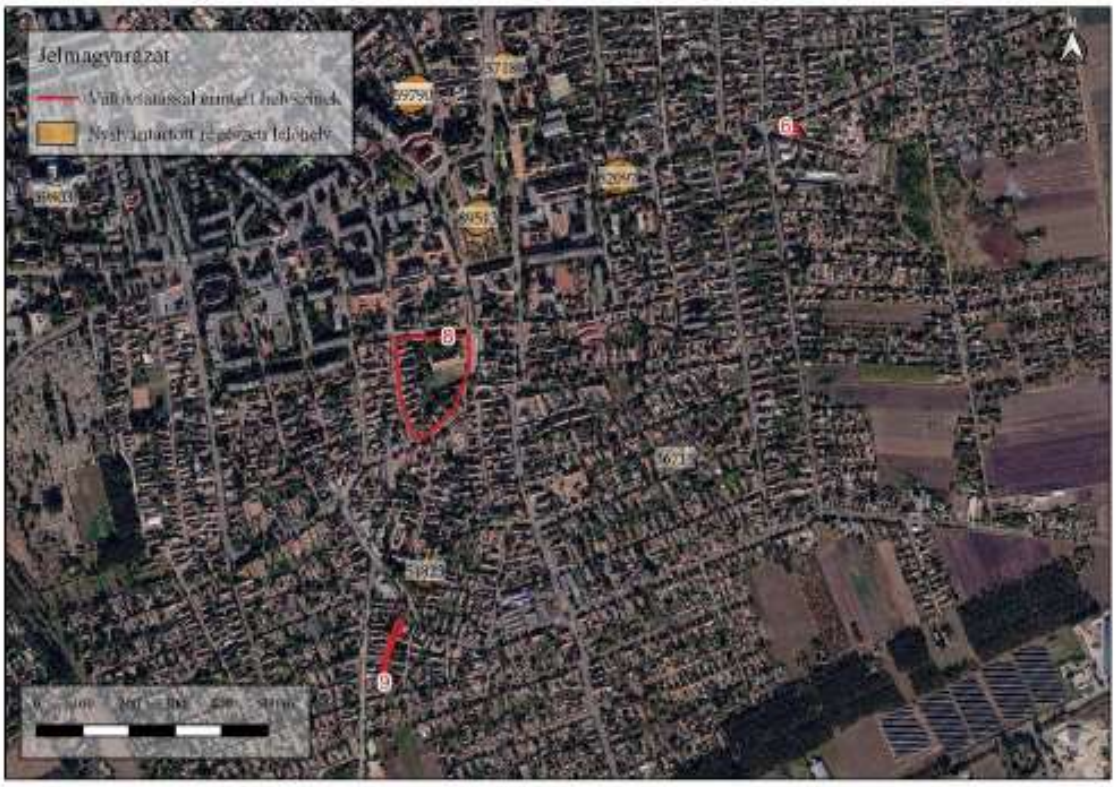
A változtatással érintett terület belterületen helyezkedik el, jelenleg beépített. Ismert régészeti lelőhelyet nem érint, környezetében roncsolás-mentes terepi értékfelmérésre nincsen lehetőség. Kissé tágabb környezetében két nagyobb lelőhely is található. A tervezett átsorolás és változtatási szándék **örökségvédelmi kockázata alacsony.**



23. kép: Az 5. helyszín és tágabb környezete.

6.: Módosítás - Fejlesztési döntés: 57/2026. (III.17.) K.t. 10. pont. A La Rosa étterem tulajdonosa kérelmezte a Dózsa György utca 24. szám alatti, *3399 helyrajzi számú* (0,07 hektár) telken álló épület bővítési lehetőségét az udvar lefedésével, hogy ott a nyári hőség ellen védett fogyasztótér jöhessen létre. Ehhez a beépítettség megengedett mértékének növelése szükséges. A telek a jelenlegi *kertvárosias lakóterületből* átkerülhet *Lk-5460* jelű *kisvárosias lakóövezetbe*. A fejlesztés Telepítési tanulmányterve a 3. mellékletben tekinthető meg (24. kép).

A változtatással érintett terület belterületen helyezkedik el, jelenleg beépített. Ismert régészeti lelőhelyet nem érint, a tágabb térségében sincs. Környezetében roncsolás-mentes terepi értékfelmérésre nincsen lehetőség, hiszen teljesen beépített. A tervezett átsorolás és változtatási szándék **örökségvédelmi kockázata alacsony.**



24. kép: A 6., 8–9. helyszínek és környezetük.

7.: Módosítás - Fejlesztési döntés: 57/2026. (III.17.) K.t. 7. pont. A Woertz Hungária Kft. a Képessy József utca 3. alatt működő, elektrotechnikai eszközöket előállító műhelyét raktárral bővítené a telekhez észak felől csatlakozó területen, amely jelenleg közterület. Az *5805 helyrajzi számú* telekből 16x17 m nagyságú terület

közterületi státuszának megszüntetését kezdeményezik, hogy azt az 5804/2 helyrajzi számú telekhez lehessen csatolni. A helyszínt magában foglaló telektömbben az Lke-3433 jelű építési övezet *megengedett beépítettségének 35 %-ra való növelése* indokolt, tekintettel a meglévő adottságokra. Az országos jogszabály ezt lehetővé teszi.

A változtatással érintett terület belterületen helyezkedik el, jelenleg jórészt beépített, körbekerített (25. kép). Ismert régészeti lelőhelyet nem érint, a tágabb térségében sincs. Környezetében roncsolás-mentes terepi értékfelmérésre kis mértékben van lehetőség. A tervezett átsorolás és változtatási szándék **örökségvédelmi kockázata alacsony.**



25. kép: A 7. helyszín és környezete.

8.: Módosítás - Fejlesztési döntés: 57/2026. (III.17.) K.t. 1. pont. Az Iványi Építőmester Kft. a Szabó Dezső utca 8. alatti, *52 helyrajzi számú* telek tervezett beépítése kapcsán már 2023-ban kérte, hogy a telken át tervezett tömbfeltáró út oly módon legyen szabályozva, hogy a beépítést elősegítse. A módosítási eljárás során kiderült,

hogy a Szabó Dezső utcai *tervezett közterületi kijáratot fel kell számolni*, hogy a telek megfelelően hasznosítható legyen (24. kép).

A változtatással érintett terület belterületen helyezkedik el, jelenleg jórészt beépített (24. kép). Ismert régészeti lelőhelyet nem érint, a tágabb térségében sincs. Környezetében roncsolás-mentes terepi értékfelmérésre kis mértékben korlátozott keretek közt van lehetőség. A tervezett átsorolás és változtatási szándék **örökségvédelmi kockázata alacsony.**

9.: Módosítás - Fejlesztési döntés: 57/2026. (III.17.) K.t. 8. pont. Makói utca és Kurta utca között a lakók által használt, közlekedésre nem szolgáló közterület található. A közterület státusz megszüntetését és a terület magántelkekhez kapcsolását indítványozták a lakosok (24. kép).

A változtatással érintett terület belterületen helyezkedik el, jelenleg jórészt beépített (24. kép). Ismert régészeti lelőhelyet nem érint, a tágabb térségében sincs. Környezetében roncsolás-mentes terepi értékfelmérésre nincs lehetőség. A tervezett átsorolás és változtatási szándék **örökségvédelmi kockázata alacsony.**

10.: Módosítás - Fejlesztési döntés: 57/2026. (III.17.) K.t. 8. pont. Bohák Erika a Fasor utca 6. számú, *7833 helyrajzi számú* telekre vonatkozó építési vonal módosítását kérte. A meglévő épület és a tervezett kiegészítés érdekében 5 m előkert és 3-3 m oldalkert megállapítását szorgalmazza. A tervezett építés építési beruházásnak minősül a törvényi meghatározás szerint.

A változtatással érintett terület belterületen helyezkedik el, jelenleg jórészt beépített (26. kép). Ismert régészeti lelőhelyet nem érint, a tágabb térségében egy jelenleg kicsi kiterjedésű örökségi elem található. Környezetében roncsolás-mentes terepi értékfelmérésre nincs lehetőség. Ennek ellenére a tervezett átsorolás és változtatási szándék **örökségvédelmi kockázata alacsony.**



26. kép: A 10–11. helyszínek és környezetük.

11.: Módosítás - Fejlesztési döntés: 57/2026. (III.17.) K.t. 9. pont. Gyopárosi út szabályozási vonal törlését kérték a tulajdonosok a Sport és Fasor utca között.

A változtatással érintett terület belterületen helyezkedik el, jelenleg jórészt beépített (26. kép). Ismert régészeti lelőhelyet nem érint, az a tágabb térségében sem található. Környezetében roncsolás-mentes terepi értékfelmérésre nincs lehetőség. A tervezett átsorolás és változtatási szándék **örökségvédelmi kockázata alacsony.**

12.: Módosítás - Fejlesztési döntés: 57/2026. (III.17.) K.t. 4. pont. A belterületet dél felől elkerülő tervezett út helybiztosítására vonatkozóan jelenleg a HÉSZ 22. § (10) azt rögzíti, hogy a „Tervezett másodrendű főút" nyomvonalát kísérő 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. Utóbbi szabályt célszerű *kiterjeszteni* az üvegházak és fóliasátrak üzemeltetésével és *technológiájával szorosan összefüggő olyan építményekre, amelyek nem minősülnek épületnek* (tűzvíz tartály, puffertartály, transzformátor).

A változtatással érintett nyomvonal bel-, és külterületi részeken halad keresztül (27. kép). A jelenlegi vonalvezetése több nagy kiterjedésű lelőhelyet érint. A nyomvonal véglegesítésekor és a tervezési munkálatok során minden bizonnyal szükséges további régészeti feladatellátás. Nagyberuházás esetében előzetes régészeti dokumentációt (ERD) kell készíteni hozzá. A jelenlegi átsorolással járó örökségvédelmi kockázat alacsony, azonban a távlati fejlesztési célok örökségvédelmi kockázat magasnak tekinthető.



27. kép: A 12. helyszín és környezete.

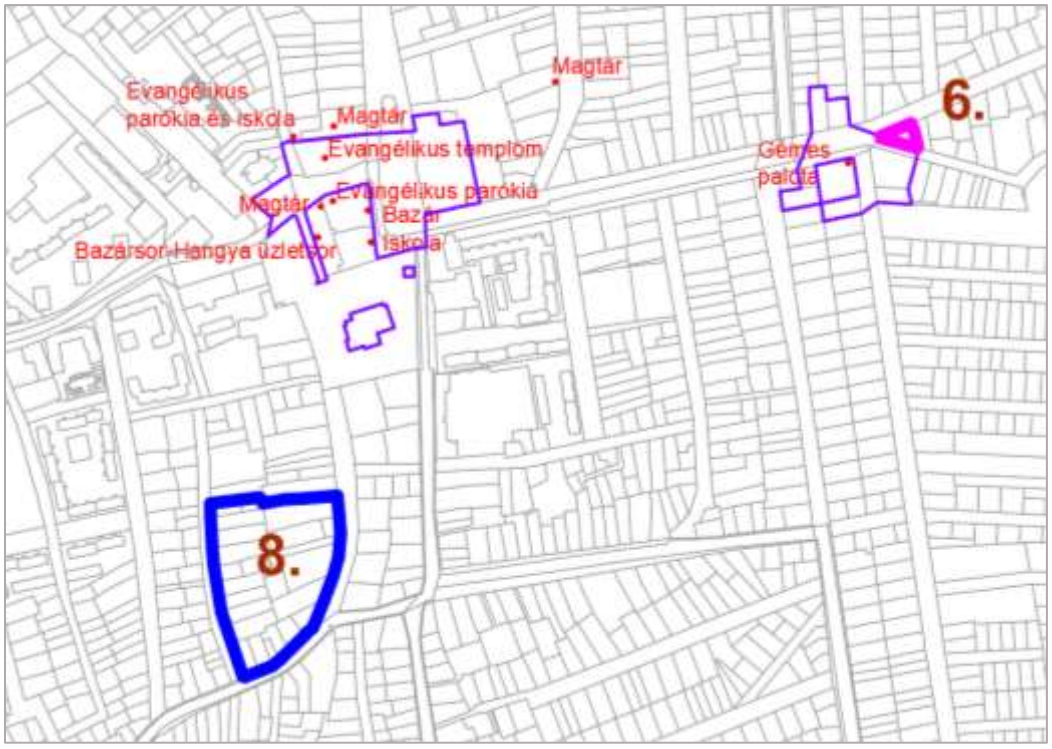
A teljes régészeti tanulmány újabb lelőhelyeket és egyesek bővítését tartalmazza, melyek átvezetése ezután fog megtörténni az országos nyivlántartásban. Amennyiben jelen módosítás elfogadási szakaszáig frissül az országos nyilvántartás, akkor az ***új adatok lesznek a tervlapokon is feltüntetve***.

Jelenleg érvényes országos lelőhelynyilvántartás (sárga lehatárolás) és a 2026. évi plusz lelőhely-területek (kék) térképi bemutatása



Építészeti értékvédelem (Pap Ádám munkaközi tanulmányát is felhasználva)

A módosítási helyszínek a ***műemléki környezeten kívül esnek***. A 6. ügy helyszíne (La Rosa étterem telke) a Gémes palota műemléki környezet határán található. A városközpont műemléki épületeihez és műemléki környezetéhez a 8. helyszín van legközelebb.



A *településkép védelméről* szóló 30/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelettel védelem alá vont ***helyi építészeti érték a 8. számú ügy helyszínén található:*** az Ady Endre utca 12. és 14. szám alatti polgárházak eredeti állapota jól megőrződött.

8. módosítási helyszín és a környezetében lévő helyi védett építmények elhelyezkedése



A 8. módosítási ügy az érintett telektömb belsejének feltárásával foglalkozik, a védett épületek helyzete nem fog megváltozni.

Vizsgálja a módosítási terv **Orosháza most készülő építészeti örökségvédelmi tanulmányának munkaközi anyagát** is, abban a tekintetben, hogy érintettek-e a módosítási helyszínek az új védelemre javasolt értékek szempontjából.

Két ügy van, amelynek helyszínét, vagy környezetét a helyi örökségvédelem érinti. Az alábbi térkép feltünteti a jelenleg érvényes védettségen kívül azokat a javaslatokat is, amelyek a korábbi tanulmányban szerepeltek, de nem lettek védelem alá helyezve, továbbá azokat is, melyeket a 2026. évi vizsgálat alapján újonnan védelemre javasol a szakértő. A ***módosítási helyszíneket nem érintik a további védelmi javaslatok.***

Védett és védelemre javasolt építészeti értékek a 6. és a 8. helyszín környékén



8. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 6/2016. (I.29.) K. t. határozatával fogadta el a város *Hosszútávlatú Településfejlesztési Koncepcióját (HTK).*

A **1., 11;** és **12. ügyek** a város közlekedési hálózataihoz kapcsolódnak. A Koncepció 3.2.6. alpontjában foglalt részcél megfogalmazása szerint:

„A városrészeket összekapcsoló és tehermentesítő jellegű ***déli elkerülőút megvalósítása nagy fontosságú***, mind az átmenő forgalom elvezetésében (az Ipari Park és Orosháza járás D-i része – 47-es főút hódmezővásárhelyi irány viszonylatban), mind a helyi munkába járás (Nyugati városrészből az Ipari Park felé) és teherforgalom tekintetében. A lehető legrövidebb, költségkímélő, a meglévő úthálózatot lekövető nyomvonal tervezendő."

A módosított terv továbbra is biztosítja az elkerülőút nyomvonalának szabadon hagyását.

A **2-3. ügy** a mezőgazdasággal, az **5.** és **7.** ügy a szolgáltató iparral, a **6.** ügy a vendéglátással függ össze, ezeknek a gazdasági ágaknak a vállalkozásait igyekszik támogatni. A Koncepció egyik átfogó célja a gazdaságfejlesztés, melynek kapcsán leszögezi a dokumentum: „A város fogadókész kell, hogy legyen a gazdaság bővülésére, hiszen története során eddig is a mezőgazdaság és az ipar volt a fejlődés motorja."

A **3-4. ügy** a fenntartható energiagazdálkodást segíti, ezért a ***fenntarthatóság*** általános városfejlesztés elvhez kapcsolhatók. A *HTK* leszögezi: „A településfejlesztés során kiemelten fontos a fenntarthatóság elvének követése, környezeti, gazdasági és társadalmi szempontból egyaránt. A környezeti fenntarthatóság elsősorban az épületek energiahatékonyságának javítását, ***megújuló energiák használatát*** és az ésszerű hulladék- és vízgazdálkodást foglalja magában".

A **8; 9.** és **10.** ügy a ***lakhatás feltételeinek javítását*** szolgálja a belvárosi tömbbelső feltárásának korrigált szabályozásával, a használaton kívüli közterület lakótelkekhez kapcsolásával és az építési hely pontosításával.

Orosháza Város Önkormányzata előzetes támogatásáról biztosította a módosítási ügyeket az 57/2026. (III.17.) K.t. számú Képviselő-testületi határozatokban.

9. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

A *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet* (*továbbiakban településfejlesztési rendelet*) *3. melléklet 1.2.2. pontja* a településszerkezeti terv alátámasztó munkarészei között előírja a *„területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép"* „*és leírás (számítás)"* készítését. Jelen fejezet ennek az előírásnak tesz eleget.

A *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban OTrT) rendelkezik az ország területeinek használati módjáról és szabályairól.

Békés Megye Önkormányzat Közgyűlés Elnöke a 6/2020. (VII. 2.) önkormányzati rendelettel állapította meg a megye területrendezési tervét (BmTrT), amely az OTrT-vel összhangban készült el.

Az OTrT 91. § (2) bekezdés értelmében „A megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó településrendezési eszközöket 2021. december 31-ig felülvizsgálni és szükség esetén módosítani kell." Jelen eljárásban csak a módosítások által érintett területekre vonatkozóan lépnek életbe változások az előzetes önkormányzati határozat értelmében.

Magyarország területrendezési tervével (OTrT) való összhang vizsgálata

Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok

Orosháza Magyarország Szerkezeti Tervében – részlet

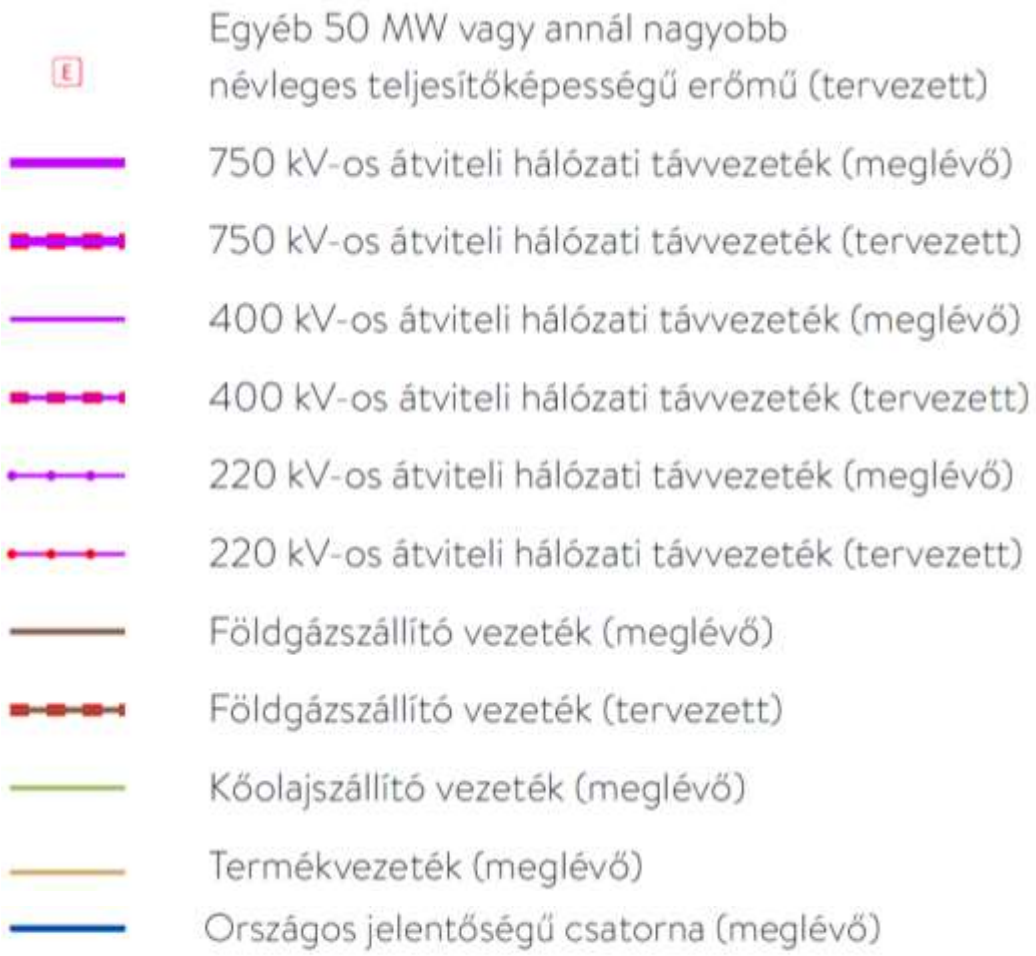


Orosháza Magyarország Szerkezeti Tervében – nagyított részlet (módosítási helyszínek csillagokkal jelölve):



Jelmagyarázat kivonata:





Az *OTrT által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket* a településszerkezeti terv módosítása **nem változtatja meg**.

Orosháza Településszerkezeti terve az OTrT jelenleg érvényes szerkezeti elemeit **magában foglalja**.

Országos területfelhasználási térségek

Az OTrt előírja:

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;

c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni."

A tervezett módosítások kismértékben megváltoztatják meg az erdő és mezőgazdasági területfelhasználási területek kiterjedését. A módosítások értékelését ebből a szempontból a megyei területrendezési tervi megfeleltetésről szóló fejezetrész vizsgálja.

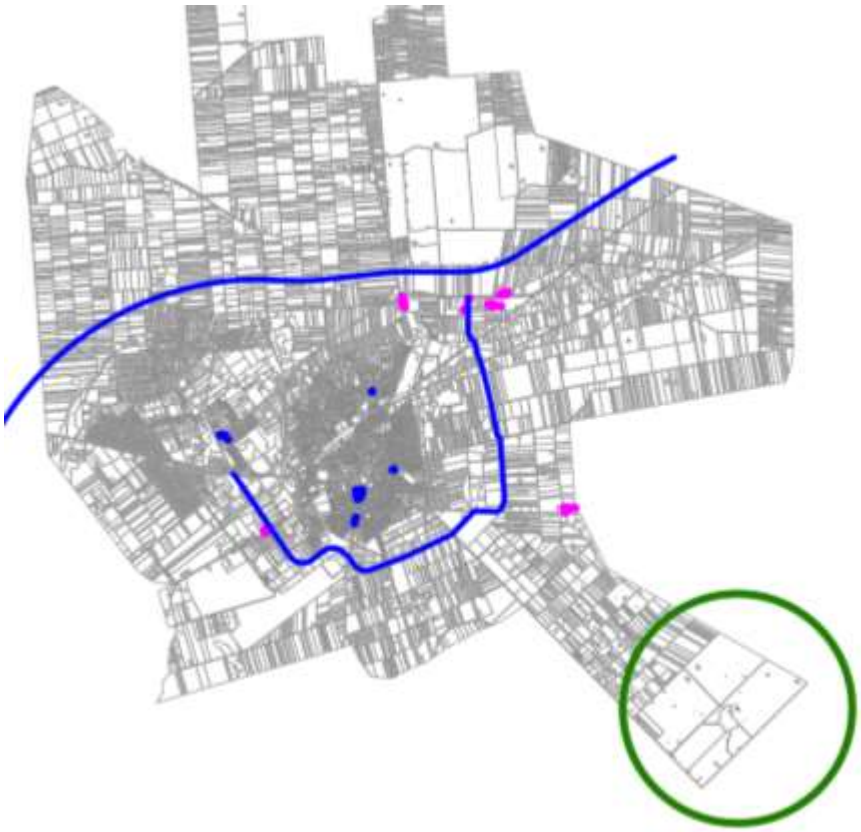
Országos övezetekkel való összhang vizsgálata

Az **OTrT 19. §** (1) bekezdés szerint az országos övezetek a következők (az Orosházát is érintő övezetek kiemelve):

1. **ökológiai hálózat magterületének övezete,**
2. **ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,**
3. **ökológiai hálózat pufferterületének övezete,**
4. **kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,**
5. **jó termőhelyi adottságú szántók övezete,**
6. **erdők övezete,**
7. **erdőtelepítésre javasolt terület övezete,**
8. **tájképvédelmi terület övezete,**
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. vízminőség-védelmi terület övezete,
11. nagyvízi meder övezete,
12. VTT-tározók övezete,
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

Ökológiai hálózat – a hatályos tervlapok a hálózat lehatárolását 2023. januári E-TÉR-adatok szerint ábrázolják, ezek megegyeznek a 2025. októberi E-TÉR-adatokkal

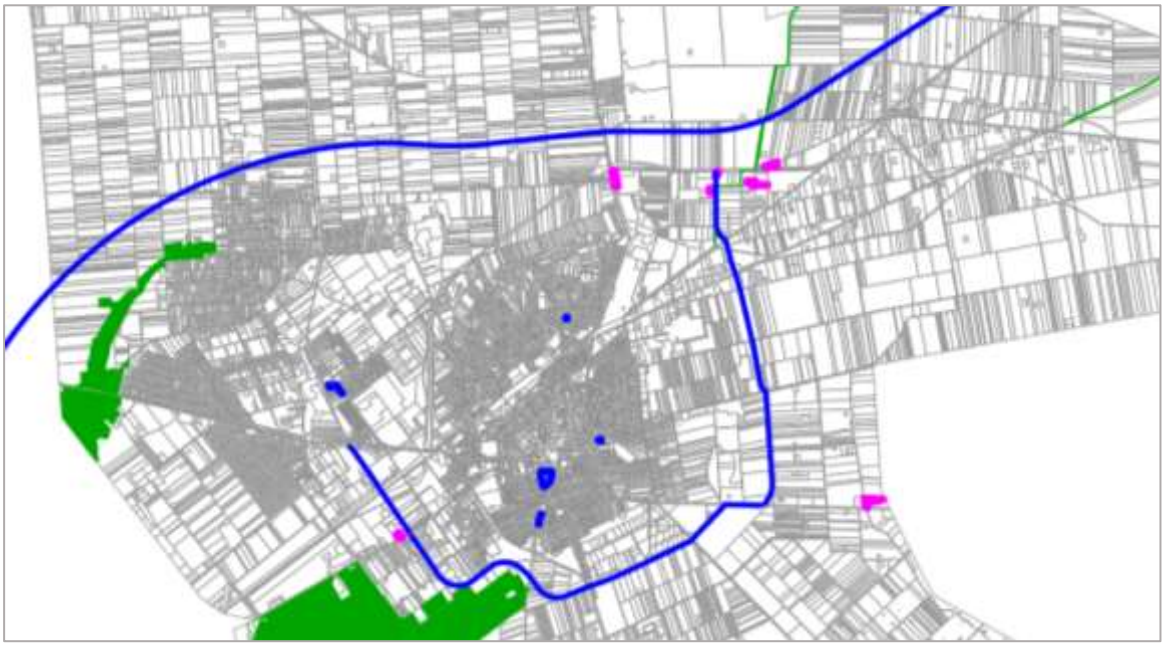
Országos ökológiai hálózat magterülete és a módosítási területek elhelyezkedésének vizsgálata



Ökológiai hálózat magterülete – olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak az övezetbe, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek, és több védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont. Orosházán egy kis területegység tartozik magterületbe (az ábrán a zöld kör középpontjában található) Pusztaföldvár közelében, egy mezőgazdasági major szomszédságában: a Nagy-tatár-sánc néven ismert őskori földváron megőrződött a jégkor végi ősgyep egy kis maradványa. **A módosítási területek nincsenek érintve az övezetben.**

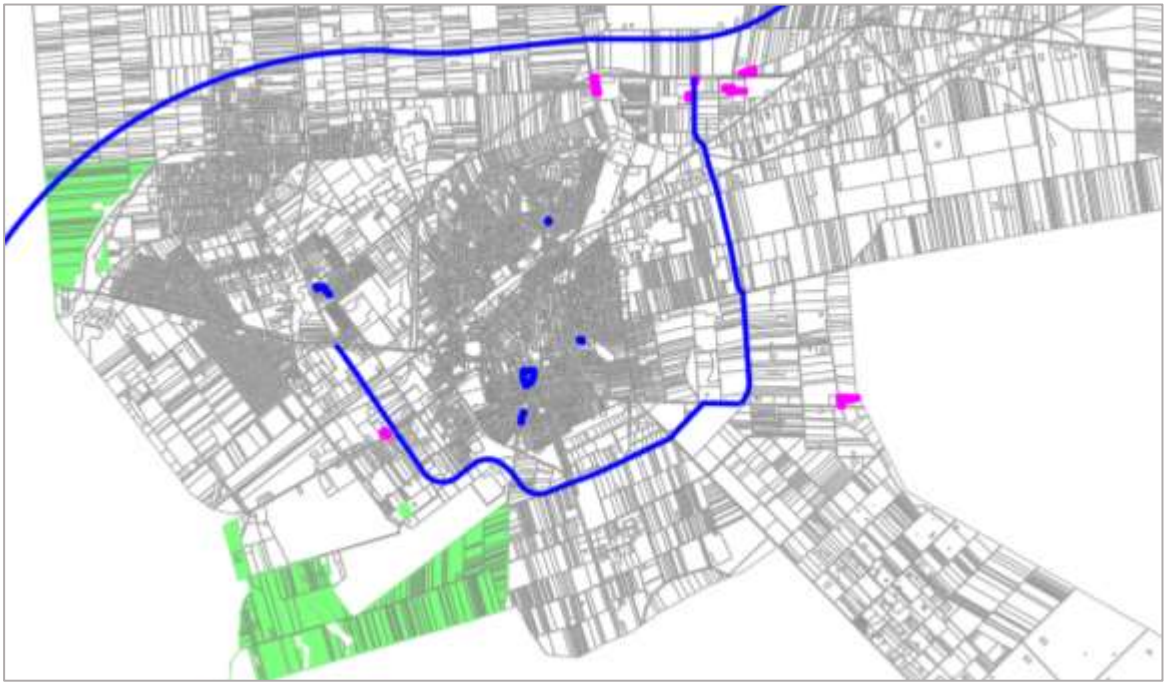
Ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe – többnyire lineáris kiterjedésű, folytonos vagy megszakított élőhelyek, élőhely-sávok, élőhelymozaikok, élőhely-töredékek, élőhelyláncolatok – tartoznak az övezetbe, amelyek döntő részben természetes eredetűek, és amelyek alkalmasak az ökológiai hálózathoz tartozó egyéb élőhelyek közötti biológiai kapcsolatok biztosítására. A Hódmezővásárhely környéki védett puszták Orosházára átnyúló területfoltjai és a kanyargó Mágocs-ér menti területsáv tartozik az övezetbe. **A módosítási területek nincsenek érintve az övezetben.** A tervezett gyorsforgalmi, valamint elkerülő út két helyen keresztezi a Mágocs-ér ökológiai folyosót, azonban a folyosó vízgazdálkodási területbe sorolt, amely övezetbe jelen módosítás nem avatkozik be.

Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó és a módosítási területek elhelyezkedésének vizsgálata



Ökológiai hálózat pufferterülete – olyan területek tartoznak az övezetbe, amelyek megakadályozzák vagy mérséklik azon tevékenységek negatív hatását, amelyek a magterületek és az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják vagy rendeltetésükkel ellentétesek.

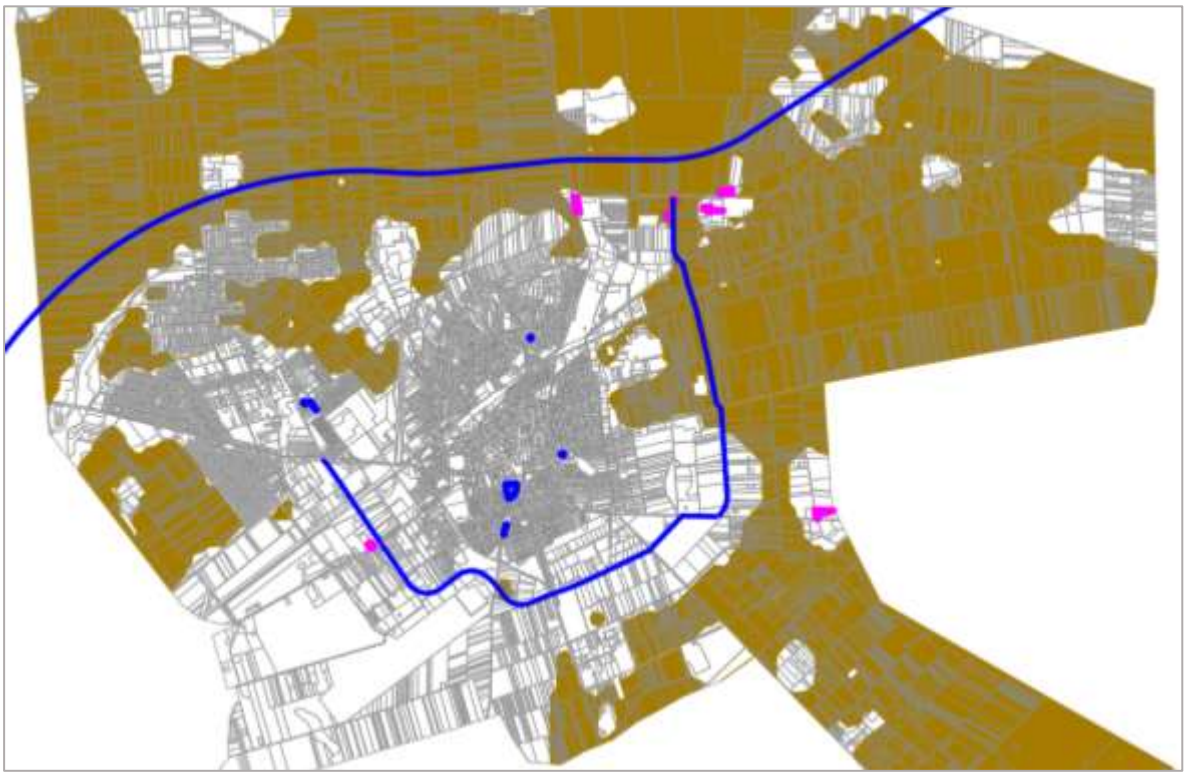
Országos ökológiai hálózat pufferterület és a módosítási területek elhelyezkedésének vizsgálata



Orosházán a Kakasszéki-tó és a Hódmezővásárhely határához közeli védett puszták mellett húzódik pufferterület. Az M47 gyorsforgalmi út tervezett nyomvonala keresztezi a területet, azonban ez a műszaki infrastruktúra-elem a korábban érvényes megyei szerkezeti terv alapján szerepel Orosháza terveiben, a város későbbiekben készülő Településtervében már várhatóan nem lesz benne, helyette a jelenlegi 47-es számú főút négysávossá bővítésével kell majd számolni.

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete – Orosházán a művelt területek túlnyomó része az övezetbe tartozik, csak a belterület körüli és az attól DNy-ra eső határrészek maradnak ki belőle. Az OTrT 28. § (1) bekezdés értelmében az övezetben új beépítésre szánt terület csak területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. A módosítás során ***nem keletkezik új beépítésre szánt terület,*** *a törvényi előírás teljesül.* A helyszínek közül egyebekben csak az 1. sorszámú érintettek az övezetben, a 0,22 hektáros telek általános mezőgazdasági területből KÖu jelű közúti közlekedési területbe kerül át az elkerülőúti csomópont helybiztosítása érdekében.

Országos kiváló termőhelyi adottságú szántó övezete és a módosítási területek elhelyezkedésének vizsgálata

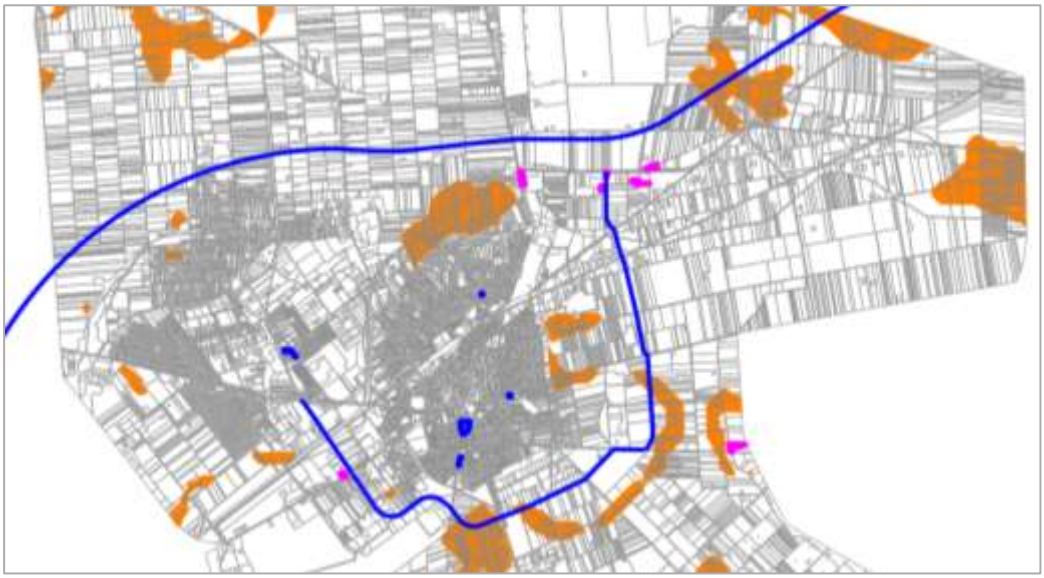


Részlet az 1-4. számú helyszínek környékén



Jó termőhelyi adottságú szántók övezete – az övezet lehatárolását *a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 1. melléklete rögzíti.* Az MVM rendelet 2. § (1) bekezdés értelmében a településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban - a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett - a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni. A **módosítási helyszínek közül a 12. sorszám alatti útnyomvonalak érintettek** az övezetben. Jelen módosítás a nyomvonal menti sáv szabályait alakítja, nem változtatja meg ezek mezőgazdasági besorolását.

Országos jó termőhelyi adottságú szántó és a módosítási területek elhelyezkedésének vizsgálata



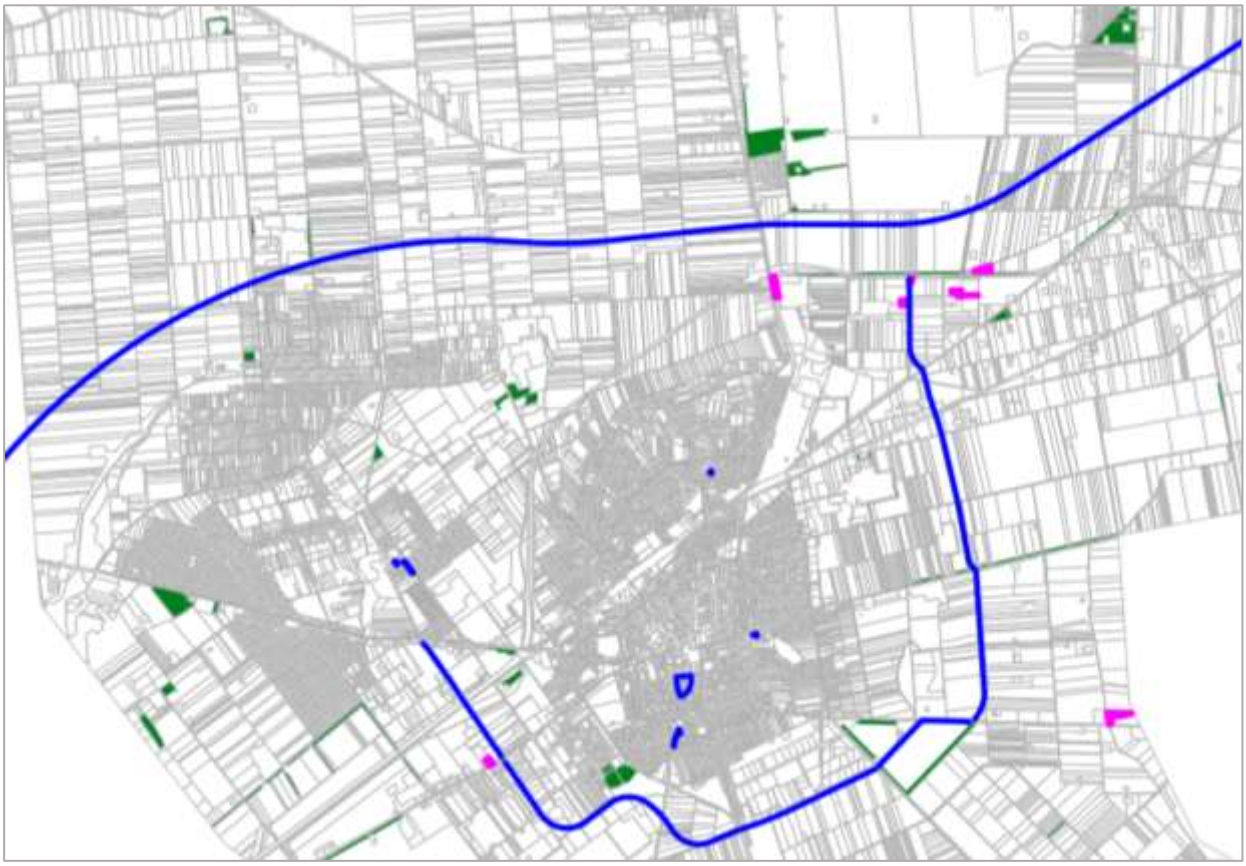
Országos erdők övezete – az OTrT-ben megállapított övezet, amelybe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak. A területfoltok lehatárolását EOV-helyes digitális állományként az E-TÉR szolgáltatja.

Erdők övezete az alaptérképen

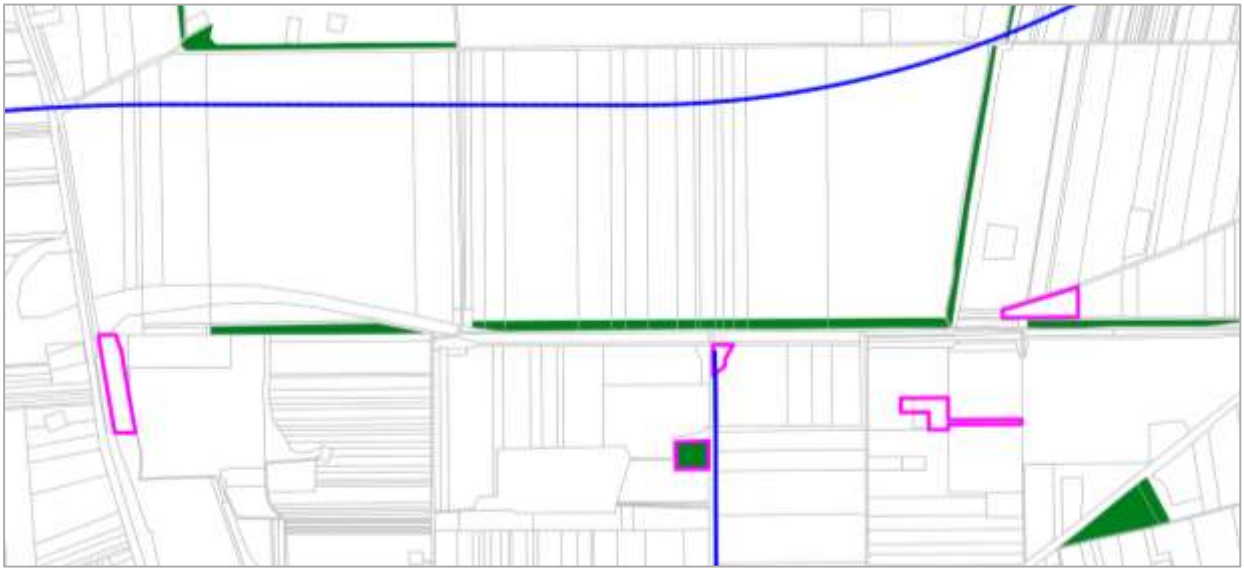


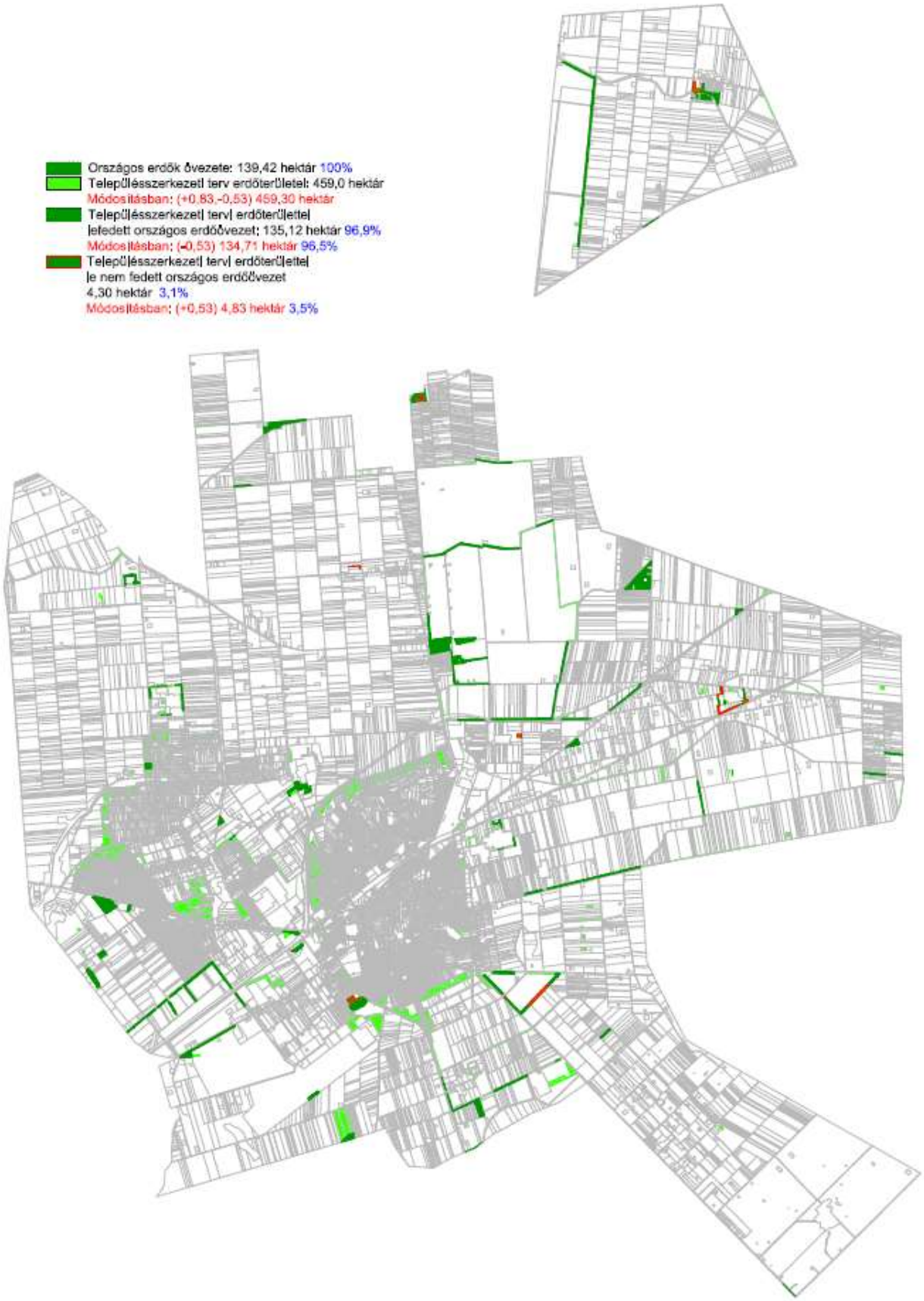
Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Orosházán az E-TÉR állománya szerint (a vármegyei .shp file adatállománya) összesen **139,42 hektár** tartozik az övezetbe *(megjegyzés: az OTrT 3.3. számú mellékletében ennél több, 215,5 hektár van jelölve, de arról nem kapott a település adatállományt).* Az ábrák tanúsága szerint a **módosítási területek közül egyedül a 2. sorszám** alatti érintett, ahol az országos erdőövezetbe tartozó terület erdő helyett mezőgazdasági területbe kerül át, így az **övezet lefedettsége 0,53 hektárral csökken.** Orosháza szerkezeti tervében ez a lefedettség jelenleg 96,9 %, a **módostást követően 96,5 %, megfelel**.

Erdők övezete és a módosítási területek elhelyezkedésének vizsgálata



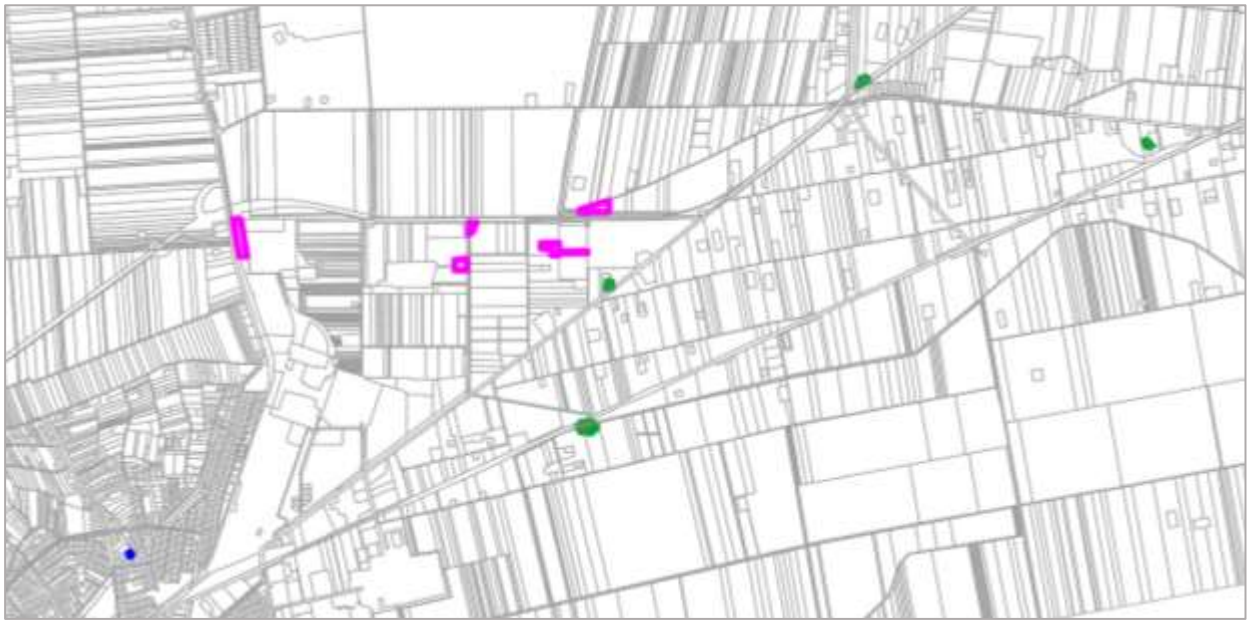
Részlet (a 2. helyszín téglalap alakú területe érintett az övezetben)




Országos erdők övezete: 139,42 hektár 100%
Településszerkezeti terv erdőterülete: 459,0 hektár
Módosításban: (+0,83,-0,53) 459,30 hektár
Településszerkezeti terv erdőterülete
lefedett országos erdőövezet: 135,12 hektár 96,9%
Módosításban: (-0,53) 134,71 hektár 96,5%
Településszerkezeti terv erdőterülete
le nem fedett országos erdőövezet
4,30 hektár 3,1%
Módosításban: (+0,53) 4,83 hektár 3,5%

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete – miniszteri rendeletben megállapított övezet, amelybe olyan területek tartoznak, amelyeknek erdőgazdálkodásra való alkalmassága termőhelyi viszonyaik alapján kedvező és az erdőtelepítés környezetvédelmi szempontból szükséges vagy indokolt. Orosházán néhány kis területfolt, összesen 3,8 hektár alkotja az övezetet. A **módosítási területeket nem érinti** az övezet.

Erdőtelepítésre javasolt terület (zöld foltok) és a módosítási területek elhelyezkedésének vizsgálata



Országos tájképvédelmi terület övezete – miniszteri rendeletben megállapított, a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak. A **módosítási helyszínek nincsenek érintve** az övezettel.

Tájképvédelmi terület övezete és a módosítási területek elhelyezkedése



Egyéb törvényi előírásoknak való megfelelés vizsgálata

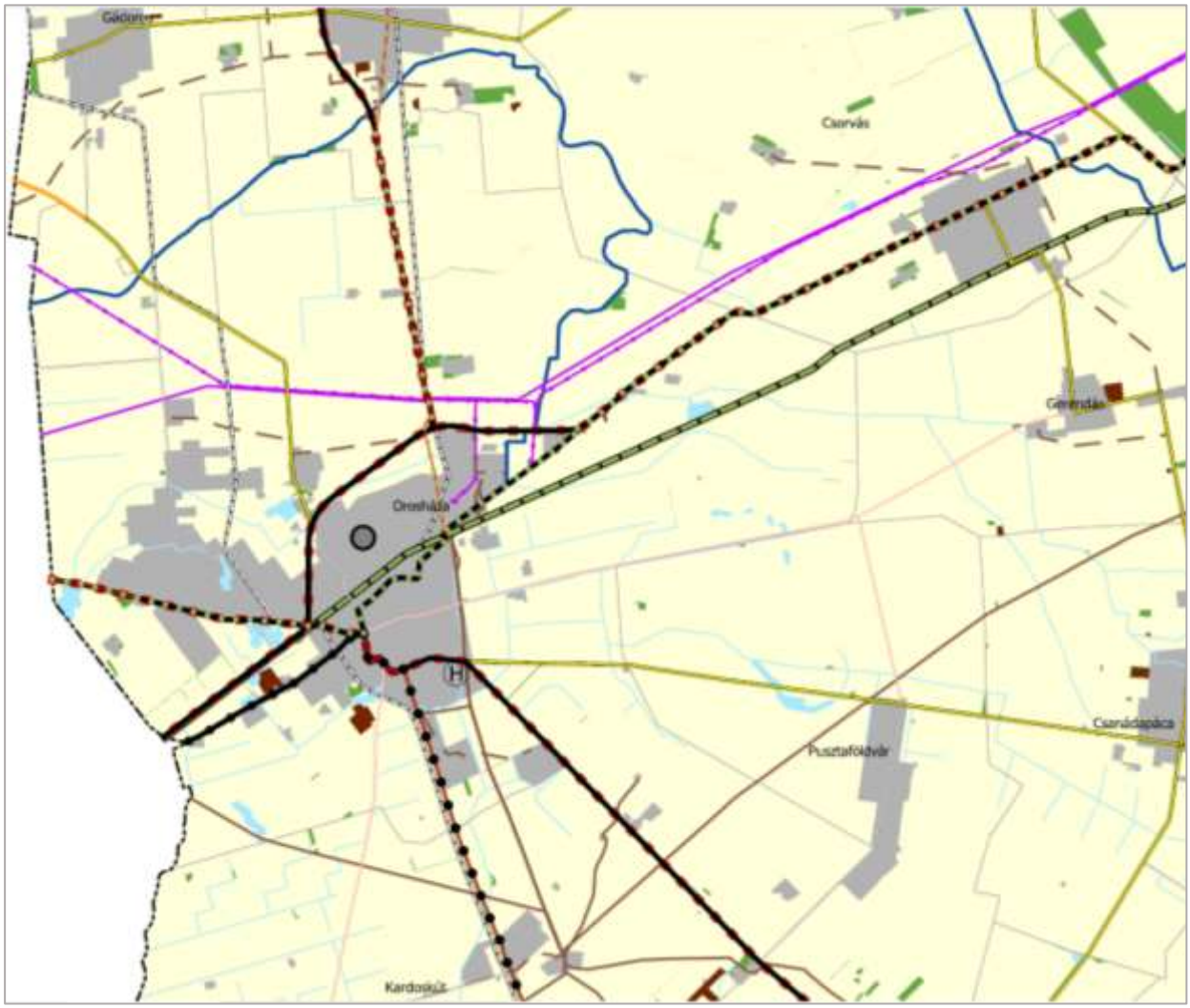
Az **OTrT 13.** § (1) bekezdés értelmében a Településszerkezeti tervnek összhangban kell lennie a ***borszőlő termőhelyi kataszteri területek*** kijelölésével: „Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté". Orosháza **nem tartozik borvidékbe**, az E-TÉR-ben hozzáférhető adatállomány nem tartalmaz ilyen térképi réteget.

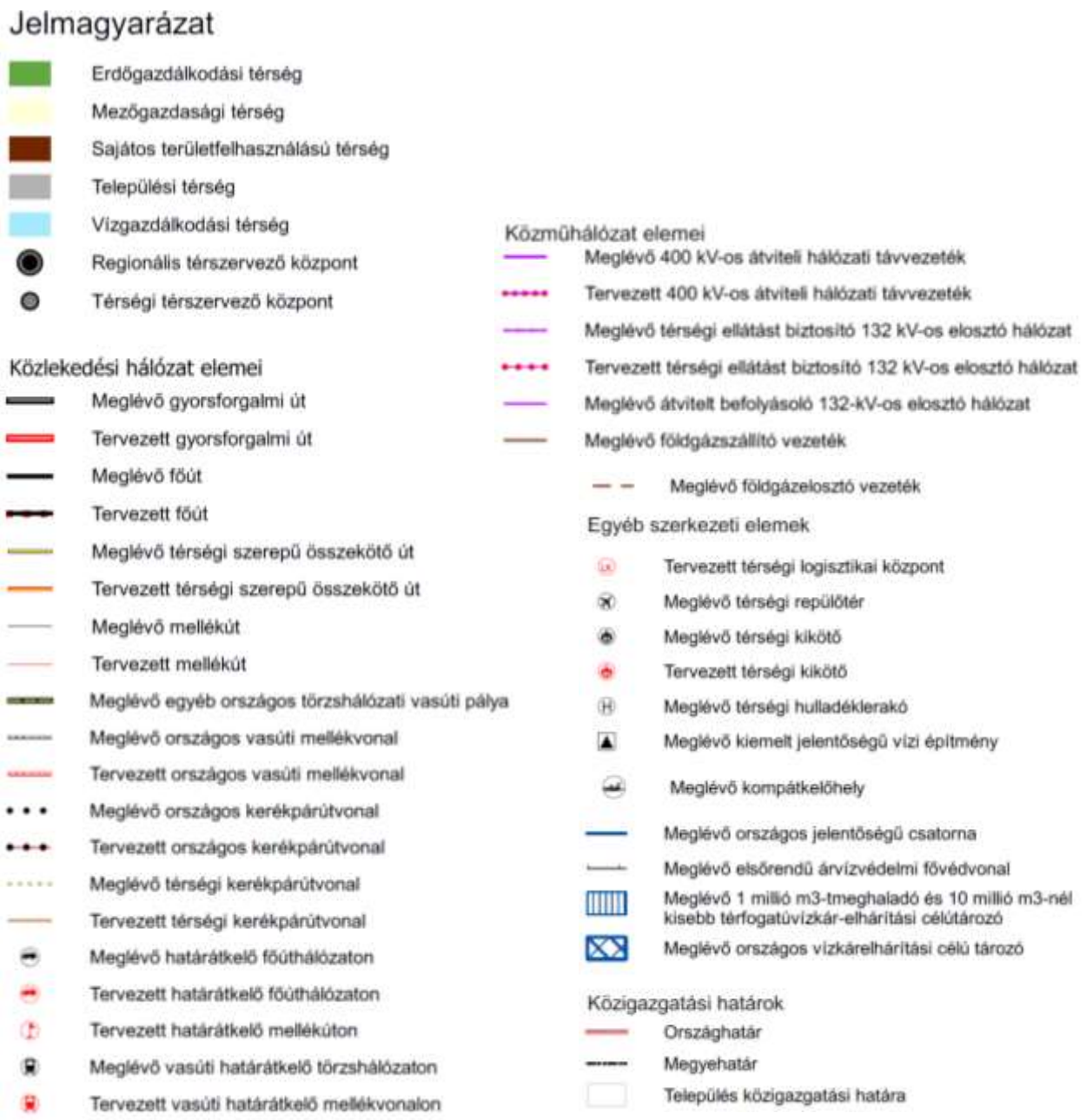
Az **OTrT 13.** § (2) bekezdés értelmében a „Az ***Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter*** I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté". Orosházára vonatkozóan az E-TÉR-ben hozzáférhető adatállomány nem tartalmaz gyümölcs termőhelyi térképi réteget.

Békés Megye Területrendezési Tervével való összhang vizsgálata

Békés Megye Önkormányzat Közgyűlés Elnöke a 6/2020. (VII. 2.) önkormányzati rendelettel állapította meg a megye területrendezési tervét (BmTrT), amely az OTrT-vel összhangban van. A módosítások által érintett megyei tervi elemeket a következő vizsgálat elemzi.

Békés Megye Területrendezési terve (BmTrT) – Szerkezeti terv részlete





Térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok

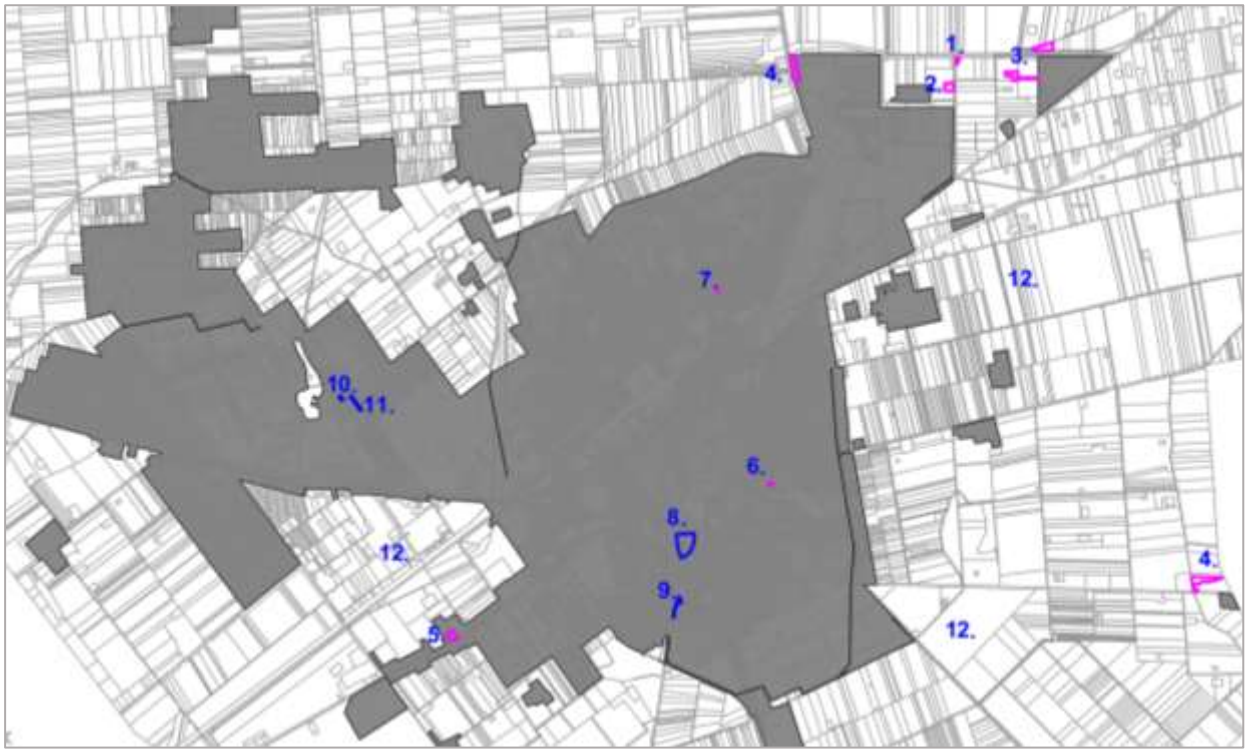
A *megyei terv által kijelölt infrastruktúrahálózatokat és egyedi építményeket* a településszerkezeti terv módosítása **nem változtatja meg**.

Megjegyzendő, hogy a vármegyei szerkezeti terv **nem irányoz elő új gyorsforgalmi utat és főúti elkerülő szakaszt** Orosháza igazgatási területén. A településszerkezeti terv ezzel szemben tartalmaz a jelenlegi 47-es számú főúttól É-ra egy autópálya nyomvonal-tervezetet és a várost D-ről elkerülő új főút nyomvonalat a korábbi területrendezési és a jelenleg érvényes helyi fejlesztési elképzelések alapján. Jelen eljárásban az eltérések vizsgálata nem kezelhető, ehhez teljes tartalmi követelménnyel indított módosítási eljárás, vagy új Településterv készítése szükséges.

BmTrT területfelhasználási térségei

A módosítási ügyek közül az 1-7. sorszám alattiakban történik területfelhasználási változás. Ezek közül az 5-7. sorszámúak és a 4. ügy csereterülete a települési térségben, a többi mező-, vagy erdőtérségben található, ezért **jelen eljárásban vizsgálni szükséges az ezekre vonatkozó törvényi előírások teljesülését.**

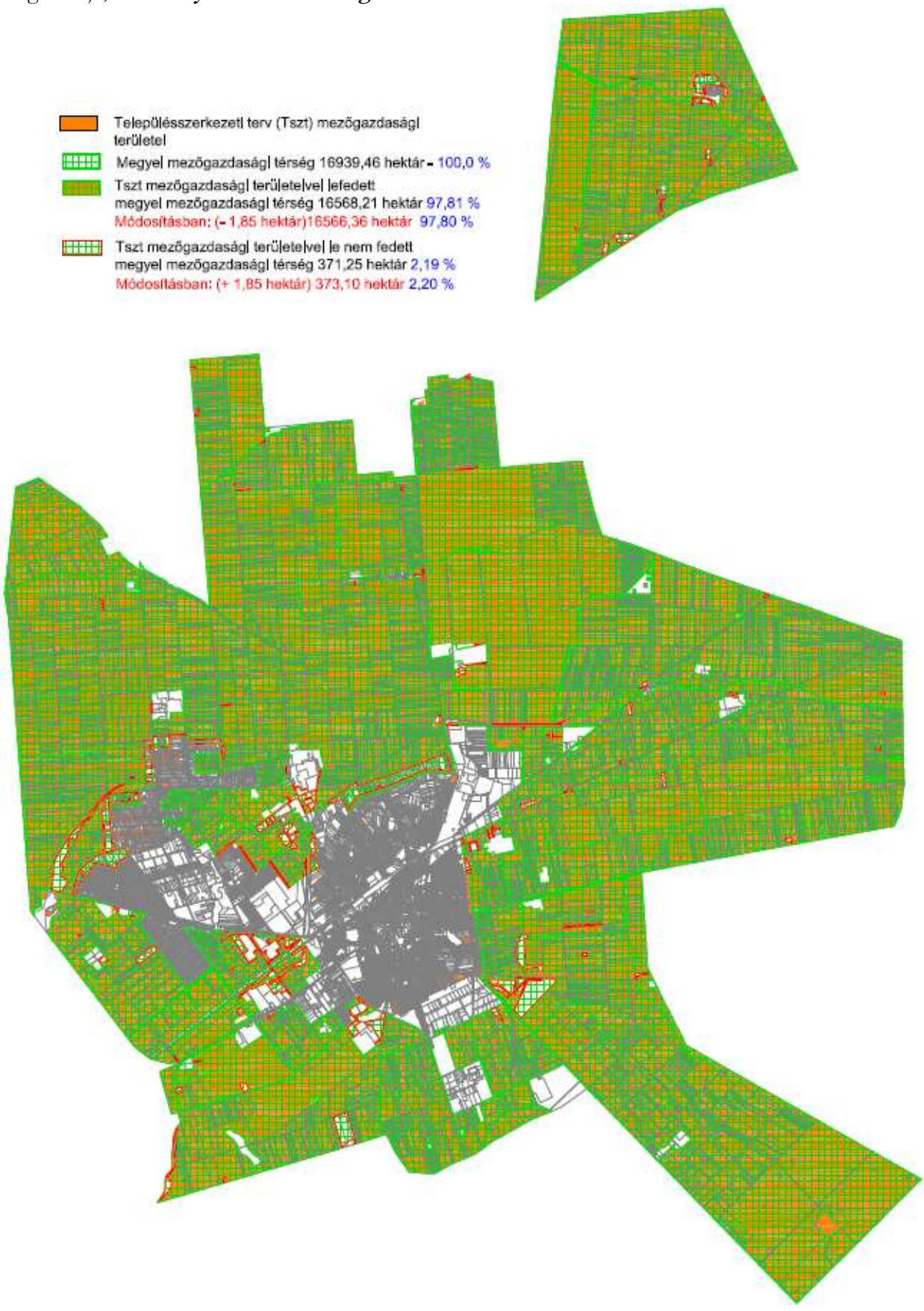
*Módosítási helyszínek (szerkezeti változást jelző bíbor és csak a szabályozási változást jelző kék lehatárolások) térképi összevetése a vármegyei **településiterséggel** – a helyszínek többsége a települési térségben van, kivéve az 1; 2. és 3. helyszíneket és a 4. ügy belterületi csereterületi helyszínét*



*Módosítási helyszínek (szerkezeti változást jelző bíbor és csak a szabályozási változást jelző kék lehatárolások) térképi összevetése a vármegyei **mezőgazdasági térséggel** – az 1. és 3. helyszínek, valamint a 4. ügy külterületi helyszíne mezőgazdasági térségben található*



Az OTrT 11. § b) pont előírja: „a **mezőgazdasági térség** területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni”. Az alábbi ábra kimutatása szerint a módosított szerkezeti tervben ***97,80 %-ban van lefedve*** a térség területe, mivel a 95 %-ot meghaladja, ***a törvényi előírásnak megfelel***.



Az OTrT 11. § a) pont előírja: „A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével
a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;"

A fentieknek megfelelően az országos erdőövezetre vonatkozó vizsgálat vonatkoztatható a vármegyei erdőtérségre (ld. e fejezet országos tervi megfeleltetési részére), tehát a módosított szerkezeti tervben ***96,5 %-ban van lefedve*** a térség területe, ***a törvényi előírásnak megfelel***.

Módosítási helyszínek (szerkezeti változást jelző bíbor és csak a szabályozási változást jelző kék lehatárolások) térképi összevetése a vármegyei ***erdőtérséggel*** *– a 2. helyszín erdőtérségben található*



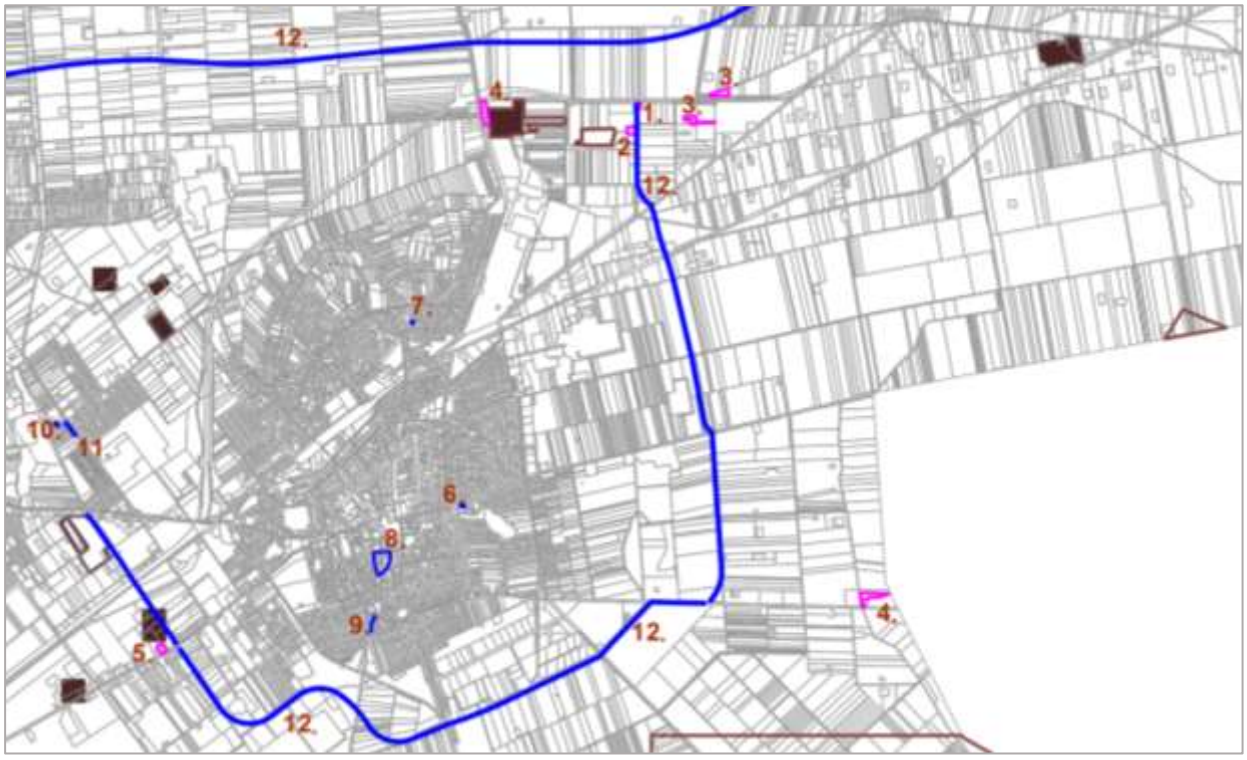
BmTrT övezetei

A *Békés Megyei Önkormányzat Közgyűlés Elnökének 6/2020.(VII.2.) önkormányzati rendelete Békés megye területrendezési tervéről* (továbbiakban: megyei területrendezési szabályzat) a következő megyei övezeteket állapítja meg:

„3 § (3) Megyei övezetek:
a) 4/10. melléklet: ásványi nyersanyagvagyon övezete,
b) 4/11. melléklet: rendszeresen belvízjárta terület övezete,
c) 4/12. melléklet: tanyás területek övezete,
d) egyedileg meghatározott megyei övezetek:
da) 4/13. melléklet: gazdaságfejlesztési és innovációs terület övezete,
db) 4/14. melléklet: kiemelt turisztikai terület övezete
dc) 4/15. melléklet: együtt tervezésre javasolt térség övezete."

Az ***ásványi nyersanyagvagyon övezete*** az OTrT fogalommagyarázata értelmében „a megyei területrendezési tervben megállapított övezet, amelyben a megállapított bányatelekkel lefedett, valamint bányatelekkel le nem fedett, az állam kizárólagos tulajdonát képező, az állami ásványi nyersanyag és geotermikus energiavagyon nyilvántartás szerint nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon területei találhatók". Az E-TÉR-ből letöltött adatok szerint a **módosítási területeken nem található bányatelek, vagy ásványi nyersanyagvagyon**.

Módosítási területek és az ásványi nyersanyagvagyon (barna kitöltés) valamint bányatelkek (barna lehtárolás) elhelyezkedése – a helyszínek nem érintettek

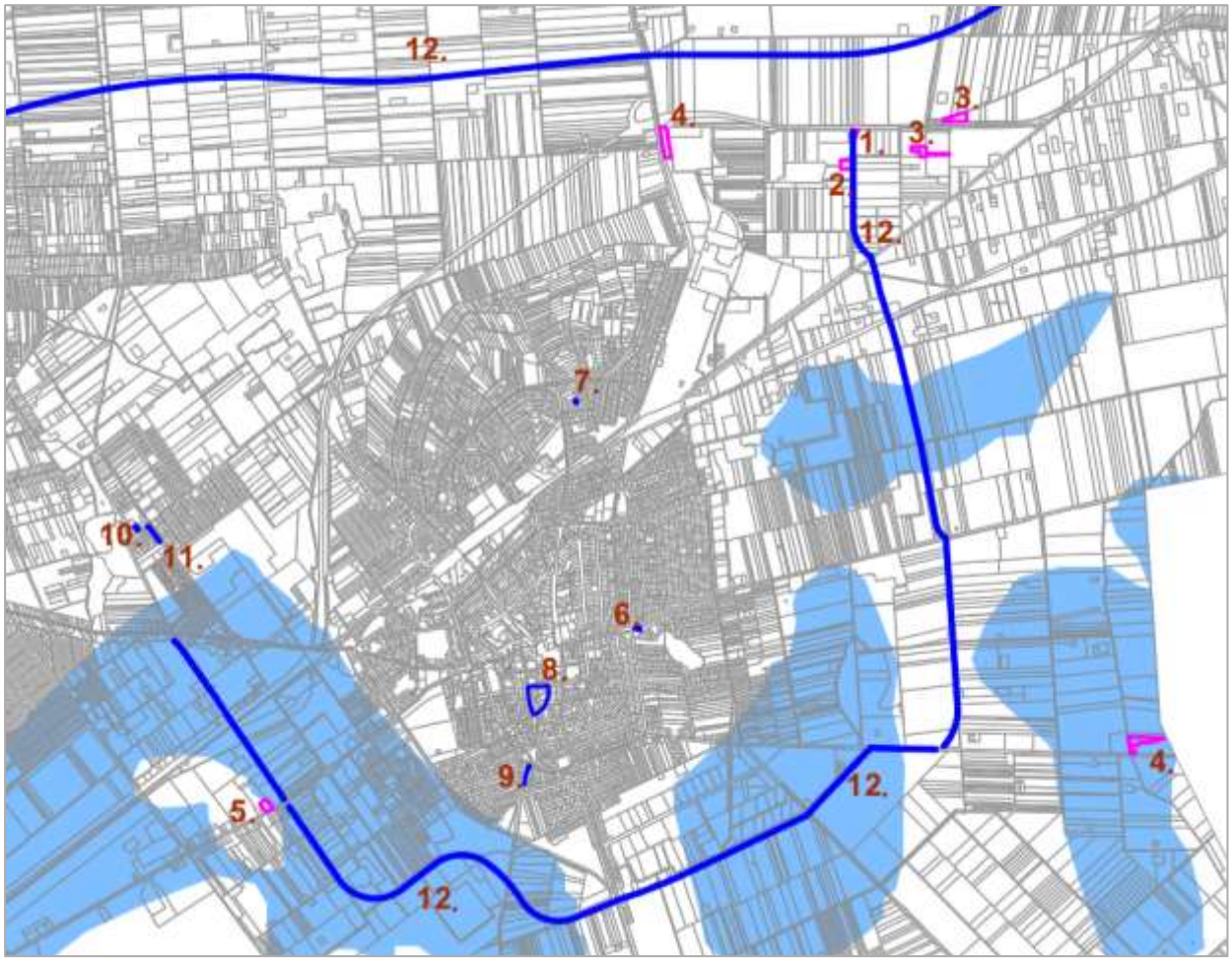


A ***rendszeresen belvízjárta terület övezetébe*** az OTrT szerint „a síkvidéki vagy enyhe lejtésviszonyokkal rendelkező területek azon mélyebb részei tartoznak, ahol a helyi csapadék egy része átmeneti vízfelesleg formájában, nagyobb mennyiségben és gyakorisággal összegyűlik". A jelenleg hatályos településszerkezeti tervben szereplő ***lehatárolás megfelel a 2025 évi E-TÉR adatoknak***.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) rendelet 9. § (1) bekezdése értelmében „rendszeres belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a vízügyi igazgatási szerv a település-rendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul." ***Új beépítésre szánt terület nem keletkezik.***

A módosítási helyszínek közül a 4. és 12. ügyben szereplők egy része érintett az övezetben. A 4. ügy egyik helyszíne belvízjárta területen fekszik, itt napelempark valósult meg, vélhetően figyelembe vették a vízgazdálkodási szempontokat. A 12. ügyben tervezett útnyomvonalak szerepelnek. Az ügyben HÉSZ-változtatás történik, de ezek a belvízveszély tekintetében nem relevánsak: ahol eddig növényház létesülhetett, ott most azok berendezései is elhelyezhetők lesznek. Ezek telepítésekor az engedélyezés során megkövetelt vízgazdálkodási szabályokat értelemszerűen be kell tartani.

Rendszeresen belvízjárta terület (2025. évi adatok) és a módosítási területek elhelyezkedése



Tanyás területek övezetébe az OTrT szerint a jellemzően a települések külterületén lévő mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozása, tárolása és árusítása, valamint ökológiai és biotermesztés, illetve a falusi és ökoturizmus céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport, térbelileg hozzá kapcsolódó, jellemzően 1 ha területű föld együttesei tartoznak. BmTrT övezeti tervlapja alapján ***Orosháza egész igazgatási területe az övezetbe tartozik.***

Az MvM rendelet 10. § (2) bekezdése értelmében:

„A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket."

Jelen módosítás csak az előzetes önkormányzati döntésben szereplő területekre terjedhet ki, ezért majd a területrendezési tervekkel való harmonizációt célzó módosításkor kell megalkotni a tanyás területekhez kapcsolódó előírásokat. ***A módosítási területeken nem található tanya.***

Gazdaságfejlesztési és innovációs terület övezete

A **megyei területrendezési szabályzat 4. §** gazdaságfejlesztési és innovációs területet jelöl ki, amelyek területén belül a kereskedelmi és szolgáltató gazdasági területegységeken (Gksz) sajátos építési övezetek jelölhetők ki. Orosháza város teljes igazgatási területe az övezetbe tartozik.

A sajátos Gksz övezetekben a környék lakosságának, intézményeinek zavarása nélkül az OTÉK 2. mellékletében meghatározottnál az építési telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 10%-kal nagyobb, az építési telek legkisebb zöldfelülete pedig legfeljebb 5%-kal kisebb lehet. Élni lehet majd ezzel a lehetőséggel a Településrendezési eszközök célzott módosítása során a **következő esetekben:**

> „**4. §** (3) Az (1) bekezdés szerinti megengedőbb követelmények olyan területek esetében állapíthatók meg, amelyek megfelelnek az a) vagy a b) pont szerinti feltételeknek.
> *a)* A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet szerinti, a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területek.
> *b)* Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti, a (4) bekezdés rendelkezéseinek megfelelő, barnamezős területek.
> (4) Az (1) bekezdés szerinti megengedőbb követelmények a (3) bekezdés *b)* pontja szerinti esetben kizárólag akkor állapíthatók meg, ha a település barnamezős területeinek Étv. szerinti lehatárolása a településrendezési eszközökben megtörtént, és a barnamezős területek fejlesztési és újrahasznosítási lehetőségei meghatározásra kerültek a településfejlesztési koncepcióban és az integrált településfejlesztési stratégiában, összhangban az Étv. rendelkezéseivel."

Jelen módosítás csak az előzetes önkormányzati döntésben szereplő területekre terjedhet ki, ezért a Településrendezési eszközökben majd az ezután sorra kerülő, a területrendezési tervekkel való harmonizációt célzó módosításkor kell megalkotni a gazdaságfejlesztési és innovációs területekhez kapcsolódó előírásokat.

Kiemelt turisztikai terület övezete

A **megyei területrendezési szabályzat 5. §** gazdaságfejlesztési és innovációs területet jelöl ki, amelyek területén belül a kereskedelmi és szolgáltató gazdasági területegységeken (Gksz) sajátos építési övezetek jelölhetők ki. Orosháza város teljes igazgatási területe az övezetbe tartozik. Jelen módosítás csak az előzetes önkormányzati döntésben szereplő területekre terjedhet ki, ezért a Településrendezési eszközökben majd az ezután sorra kerülő, a területrendezési tervekkel való harmonizációt célzó módosításkor kell megalkotni a kiemelt turisztikai területekhez kapcsolódó előírásokat.

10. Biológiai aktivitási érték megtartása

A 3. és 4. sorszámú ügyekben ***különleges beépítésre nem szánt területek*** jönnek létre. *A magyar építészetről* szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv) feltételeket szab meg a különleges területek kijelölésére. A 7. § (2) bekezdés rögzíti: „Zöldterület övezetből, ***mezőgazdasági terület övezetből*** és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy ***különleges beépítésre nem szánt területet*** kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az ***új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű*** zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy ***erdőterület övezet*** kerül cseretерületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül."

BIA-érték megtartása a 3. ügyben

Az ügyben **0,60 hektár Kb-En** *Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló* terület keletkezik Má jelű általános mezőgazdasági területből. A csereterületen **0,83 hektár Ev** jelű védelmi erdőterület jön létre szintén Má jelű általános mezőgazdasági területből. A beépítésre szánt terület nagysága **nem módosul.** A **területfelhasználás változása** összesen 1,43 hektárt érint, módosítva a **biológiai aktivitásértéket** az alábbiak szerint:

BIA-érték meglévő állapot szerint:

Helyszín (hrsz)	**Terület** (ha)	**Besorolás**	**Pont/ha**	**Pontérték**
0693/15	0,60	Má	3,7	2,22
0694/4	0,83	Má	3,7	3,07
Összesen	**1,62**			**5,29**

BIA-érték módosítást követően:

Helyszín (hrsz)	**Terület** (ha)	**Besorolás**	**Pont/ha**	**Pontérték**
0693/15	0,60	Kb-En	3,2	1,92
0694/4	0,83	Ev	9	7,47
Összesen	**1,62**			**9,39**

Növekmény: 4,1 pont MEGFELEL

BIA-érték megtartása a 4. ügyben

Az ügyben **1,18 hektár Kb-En** *Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló* terület keletkezik **Mát** *Általános (természetes gyep sajátos felhasználású) mezőgazdasági* területből. A csereterületen fordított irányú változás történik: **1,18 hektár Mát** jelű *Általános (természetes gyep sajátos felhasználású) mezőgazdasági* terület jön létre **Kb-En** *Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló* terület területből. A beépítésre szánt terület nagysága **nem módosul.** A **területfelhasználás változása** összesen 2,36 hektárt érint, módosítva a **biológiai aktivitásértéket** a következők szerint:

BIA-érték meglévő állapot szerint:

Helyszín (hrsz)	**Terület** (ha)	**Besorolás**	**Pont/ha**	**Pontérték**
0163/7	1,18	Mát	3,7	4,37
5070/7	1,18	Kb-En	3,2	3,78
Összesen	**1,62**			**8,15**

BIA-érték módosítást követően:

Helyszín (hrsz)	**Terület** (ha)	**Besorolás**	**Pont/ha**	**Pontérték**
0163/7	1,18	Kb-En	3,2	3,78
5070/7	1,18	Mát	3,7	4,37
Összesen	**1,62**			**8,15**

Változás: 0 pont MEGFELEL