

OROSHÁZA VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉHEZ KAPCSOLÓDÓ KIMUTATÁSOK, IGAZOLÁSOK

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSAI

Területfelhasználás változásai az új OTÉK-ra való áttérés miatt

Orosháza új Településszerkezeti terve az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) jelenleg (2016. november) hatályos előírásai szerint állapítja meg az egyes területek rendeltetési besorolását.

Az OTÉK az Orosháza jelenlegi szerkezeti tervében szereplő kategóriáktól eltérő, új területfelhasználást is megállapít (intézményterület, különleges kategóriák), ugyanakkor megszüntet korábban hatályos kategóriát (központi vegyes). Megváltozott az egyes terület-felhasználási módok betűjele is. Az ún. „Természetközeli” terület kategóriában szűkült az ide tartozó művelési ágak köre, Orosháza vonatkozásában kizárólag a „nádas” és a „mocsár” művelési águ területeket lehet „Tk” kategóriában szerepeltetni, az új terv a gyepeket kiveszi belőle és „Mát” jelű általános mezőgazdasági területbe teszi át. Felülírja az OTÉK a jelenleg hatályos szerkezeti terv vízgazdálkodási terület-kijelöléseit is: az állóvizek medre és parti sávja „V” területbe sorolandó a jelenlegi egyéb kategóriák helyett. A változtatást az új szerkezeti terv elvégzi. A bányászati hatóság nyilvántartásában szereplő felszíni kitermelésű bányatelkek (agyag- és homokbányák) mindegyike „B” jelű különleges területfelhasználási kategóriába kerül át a vonatkozó törvényi előírásoknak megfelelően. A Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatai alapján a nyilvántartott erdők az elsődleges rendeltetésük szerinti erdőterületben szerepelnek.

A fenti változások a szerkezeti tervben adminisztratív, jogszabály-változásból levezethető módosítások, a meglévő, kialakult állapotot ténylegesen nem változtatják meg, ezért ezek következményeit jelen tervanyag nem részletezi, a vizsgálati dokumentumok tartalmazzák kiterjedésüket, jellemzőiket. A területfelhasználási módosítások közül a **beépítésre szánt terület nagyságát érintő** tételeket az alábbi kimutatás tartalmazza. Ezek a változások összesen 69,7 hektárt érintenek az alábbiak szerint.

Beépítésre szánt terület nagyságának változásai a módosítási ügyekhez kapcsolódóan

Módosítási tétel	Terület (ha)	Jelenleg	Módosítva
9. Dózsa Zrt. (Török Ignác utca)	+ 0,5	Ev	Gksz
10. Piroda Kft. (Szentesi út)	+ 0,3	Ev	Gksz
	+ 0,3	Tk	Gksz
11. homokbánya	- 4,8	Gip	B
24. Szentetornya	- 40,2	Lf	Mk
25. Szőlő városrész	+ 1,2	Ev	Gksz
27. kertészet	+ 3,0	Má	Mü
28. autóbontó	+ 1,0	Má	Hull
30. faipari vállalkozás	+ 0,4	Má	Gksz
31. vízmű bővítés	+ 0,3	Má	Kkö
34. tangazdaság	+ 0,3	Eg	Mü
	+ 0,8	Tk	Mü
36. Fürdő utca – Mező utca	+ 0,8	Ev	Gksz
38. Eötvös tér	+ 0,2	Zk	Vi
47. Majsza-kert	+ 5,9	Má	Kn
55. Antal Mátyás ügye	+ 1,5	Má	Hull
68. major, gazdabolt	+ 1,5	Má	Mü
71. Monori ugarok	+ 6,1	Má	Mü
AVIFARM Kft ügye	+ 0,6	Ev	Mü
Beépítésre szánt terület változás	- 20,3 ha		

A változások terület-kimutatása szerint Orosháza új szerkezeti tervében a jelenleg hatályos tervhez képest **20,3 hektárral csökken a beépítésre szánt terület nagysága.**

TERÜLETI MÉRLEG, BIOLÓGIAI AKTIVITÁS

Orosháza igazgatási területének felhasználása és Biológiai aktivitása az új szerkezeti terv szerint

Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m ² /m ²)	Rendeltetési kategória	Belterület és csatlakozó beépítésre szánt ter. (ha)	Egyéb belterület Kiscsákó (ha)	Külterület (ha)	Összesen	BIA szorzó	BIA érték
	Összes terület	2476,4	33,0	17722,3	20221,7		71760,0
	Beépített és beépítésre szánt	2006,9	22,4	512,1	2531,4		4378,4
3,0	Ln (nagyvárosias lakóterület)	35,3	-	-	35,3	0,6	21,1
1,5	Lk (kisvárosias lakóterület)	123,5	-	-	123,5	1,2	148,5
0,6	Lke (kertvárosias lakóterület)	522,6	-	-	522,6	3,0	1567,8
0,5	Lf (falusias lakóterület)	633,5	10,9	39,5	683,9	2,4	1641,3
2,4	Vt (településközponti vegyes terület)	65,0	-	-	65,0	0,5	32,5
3,5	Vi (intézményi terület)	55,0	-	-	55,0	0,5	27,5
2,0	Gksz (kereskedelmi szolgáltató terület)	113,9	11,5	19,7	145,1	0,4	58,0
1,5	Gip (ipari terület)	254,9	-	32,4	287,3	0,4	114,9
0,2	Üh (hétvégi házas terület)	8,1	-	-	8,1	3,0	24,3
0,1	Üü (üdülőházas terület)	84,4	-	-	84,4	2,7	227,9
0,5	Sp (különleges nagyterjedésű sportolási célú terület)	18,4	-	22,5	40,9	3,0	122,7
0,2	Hull (különleges hulladék kezelő, -lerakó terület)	0,6	-	14,8	15,4	0,1	1,5
0,2	Hull (különleges szennyvíztisztító)	-	-	20,1	20,1	0,1	2,0
2,0	Mü (különleges mezőgazdasági üzemi terület)	6,0	-	310,9	316,9	0,7	221,8
2,0	Kkö (különleges közüzemi terület)	4,3	-	27,2	31,5	0,1	3,2
2,0	Kgl (különleges gazdasági lakóterület)	14,7	-	-	14,7	0,4	5,8
1,5	Kip (különleges tudományos ipari park terület)	24,8	-	-	24,8	1,5	37,2
0,5	Kc (különleges kemping terület)	8,4	-	-	8,4	1,5	12,6
0,5	Kst (különleges strand terület)	19,0	-	-	19,0	1,5	28,5
2,0	Nk (különleges növénykert)	4,3	-	19,3	23,6	3,0	70,8
0,5	Kör (különleges örökségvédelmi terület)	-	-	5,7	5,7	1,5	8,5
	Beépítésre nem szánt	469,5	10,6	17210,2	17690,3		67381,6
	KÖu Tervezett elkerülő út (kült.: 24340,1m)	-	-	97,3	97,3	0,5	48,6
	KÖu Meglévő főút szakasz gyorsforgalmi úttá fejlesztése (Belt.: 423,3m, Kült.: 6660,4 m)	1,2	-	19,9	21,1	0,5	10,5
	KÖu Országos II. rendű főút (Kült.: 15296,9m, Belt.: 4518,0m)	1,5	-	45,8	47,3	0,5	23,6

Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m ² /m ²)	Rendeltetési kategória	Belterület és csatlakozó beépítésre szánt ter. (ha)	Egyéb belterület Kiscsákó (ha)	Külterület (ha)	Összesen	BIA szorzó	BIA érték
	KÖu Tervezett II. rendű főút (Kült.: 5869,0m)	-	-	17,6	17,6	0,5	8,8
	KÖu Országos mellékút (Kült.: 24492,1m, Belt.: 26594,2m)	74,4	-	51,8	126,2	0,6	75,7
	KÖu Tervezett országos mellékút (3276,2m)	-	-	10,2	10,2	0,6	6,1
	KÖu Helyi gyűjtőút (Kült.: 1906,3m, Belt.: 22364,9m, Kiscsákó: 1195,8m)	49,2	0,9	4,1	54,2	0,6	32,5
	KÖu Tervezett helyi gyűjtőút (Kült.: 3325,1m, Belt.: 4096,6m)	9,0	-	7,3	16,3	0,6	9,7
	KÖk Vasútterület	30,3	-	52,0	82,3	0,6	49,3
	Zkk (közkert)	6,3	-	-	6,3	6,0	37,8
	Zkp (közpark)	15,4	-	-	15,4	6,0	92,4
	Ktb, (burkolt köztér)	0,5	-	-	0,5	0,3	0,2
	Ktf (fásított köztér, sétány)	3,1	-	-	3,1	1,2	3,7
	T (különleges temető terület)	27,2	-	0,7	27,9	3,0	83,7
	Eg - erdőterület (gazdasági)	17,4	-	135,3	152,7	9,0	1374,3
	Ev - erdőterület (védelmi)	46,6	0,2	218,1	264,9	9,0	2384,1
	Ek - erdőterület (közjóléti)	32,3	7,6	-	39,9	8,0	319,2
	Mk (kertes mezőgazdasági terület)	94,1	-	120,7	214,8	5,0	1074,0
	Má (általános mezőgazdasági terület)	-	-	15515,3	15515,3	3,7	57406,6
	Mát (természetes gye, sajátos használatú általános mg. terület)	-	-	559,1	559,1	3,2	1789,1
	Tk (különleges természetközeli terület)	21,0	0,5	134,7	156,2	8,0	1249,6
	B (különleges bánya terület)	14,1	-	31,2	45,3	0,2	9,0
	Hv (különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület)	-	-	1,3	1,3	3,2	4,1
	V (vízgazdálkodási területen belül – csatorna, tó)	25,9	1,4	187,6	214,9	6,0	1289,4

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

OTrT előírás: Területfelhasználási térségek kiterjedése Orosházán

Erdőgazdálkodási térség:	0 ha
Mezőgazdasági térség:	16116 ha
Vízgazdálkodási térség:	92 ha

BmTrT: Területfelhasználási térségek kiterjedése Orosházán

Erdőgazdálkodási térség:	0 ha
Mezőgazdasági térség:	17355 ha
Vegyes gazdálkodási térség:	0 ha
Vízgazdálkodási térség:	111 ha

Településszerkezeti terv területi mérlegéből a releváns adatok:

Kertes mezőgazdasági terület (Mk):	215 ha
Általános mezőgazdasági terület (Má):	15515 ha
<u>Általános mezőgazdasági terület (Mát: gyp):</u>	<u>559 ha</u>
Mezőgazdaság összesen:	16289 ha
Gazdasági erdőterület:	153 ha
Védelmi erdőterület:	266 ha
<u>Gazdasági erdőterület:</u>	<u>153 ha</u>
Erdőterület összesen:	459 ha
Vízgazdálkodási terület:	215 ha

Megfeleltetés az OTrT térségeivel (feltételezve, hogy a megyei terv a törvényben előírt mértékben veszi figyelembe az OTrT térségi kijelölést)

Erdőgazdálkodási térség:	459 ha > 0 ha Megfelel
Mezőgazdasági térség:	16289 ha > $0,85 \times 0,75 \times 16116 = 10274$ ha Megfelel
Vízgazdálkodási térség:	215 ha > $0,90 \times 0,85 \times 92 = 71$ ha Megfelel

Megfeleltetés a BmTrT térségeivel

Erdőgazdálkodási térség:	459 ha > 0 ha Megfelel
Mezőgazdasági térség:	16289 ha > $0,85 \times 17355 = 14752$ ha Megfelel
Vízgazdálkodási térség:	215 ha > $0,90 \times 111 = 100$ ha Megfelel

ÉPÍTÉSI TÖRVÉNY. 7. § SZERINTI IGAZOLÁS

Étv. 7. § (2) bekezdés e) pontja teljesülésének igazolása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7. § (2) bek. e) pontja előírja: „c) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amelyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület”. Ennek teljesülését az alábbiakban vizsgáljuk.

Új beépítésre szánt területet eredményező módosítások

9. Dózsa Zrt. (Török Ignác utca)	+ 0,5	Ev	Gksz
10. Piroda Kft. (Szentesi út)	+ 0,3	EV	Gksz
	+ 0,3	Tk	Gksz
25. Szőlő városrész	+ 1,2	Ev	Gksz
27. kertészet	+ 3,0	Má	Mü
28. autóbontó	+ 1,0	Má	Hull
30. faipari vállalkozás	+ 0,4	Má	Gksz
31. vízmű bővítés	+ 0,3	Má	Kkö
34. tangazdaság	+ 0,3	Eg	Mü
	+ 0,8	Tk	Mü
36. Fürdő utca – Mező utca	+ 0,8	Ev	Gksz
38. Eötvös tér	+ 0,2	Zk	Vi
47. Majsa-kert	+ 5,9	Má	Kn
55. Antal Mátyás ügye	+ 1,5	Má	Hull
68. major, gazdabolt	+ 1,5	Má	Mü
71. Monori ugarok	+ 6,1	Má	Mü
AVIFARM Kft ügye	+ 0,6	Ev	Mü

A **Gksz** terület kijelöléssel járó 9; 10; 25; 30. és 36. ügyben vizsgálni kell Orosháza már kijelölt Gksz területeinek beépültségét, vagy hasznosításának megkezdett állapotát.

Gksz területek Orosháza jelenleg hatályos szerkezeti tervében



A Gksz területi egységek beépítettségét igazoló légifotók:



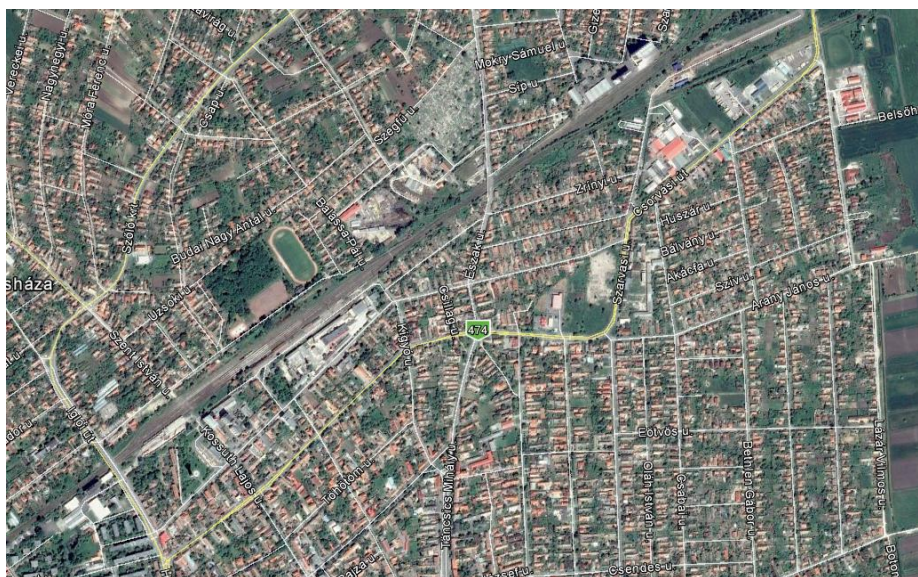
Elkerülő útnál



Az északi területen előkészítő munkák folynak, a D-i terület beépítése megkezdődött.



Vasútvonal mentén



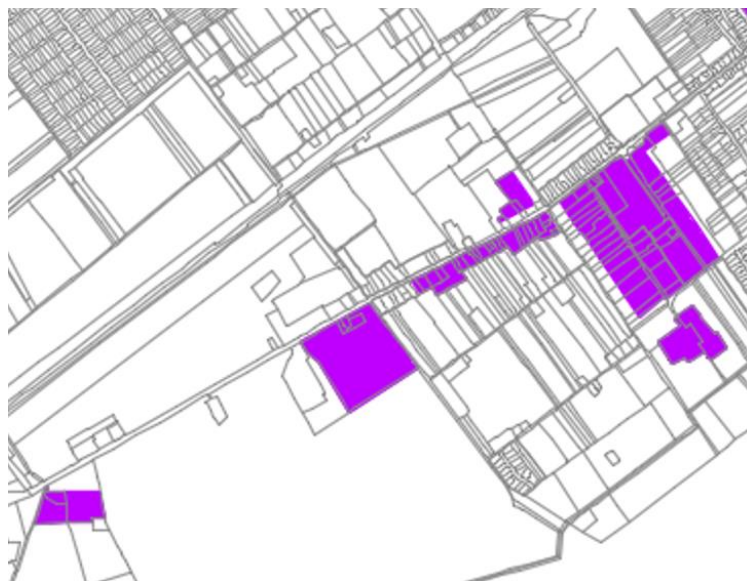
A területek mindegyike beépített.



Szentesi út mentén



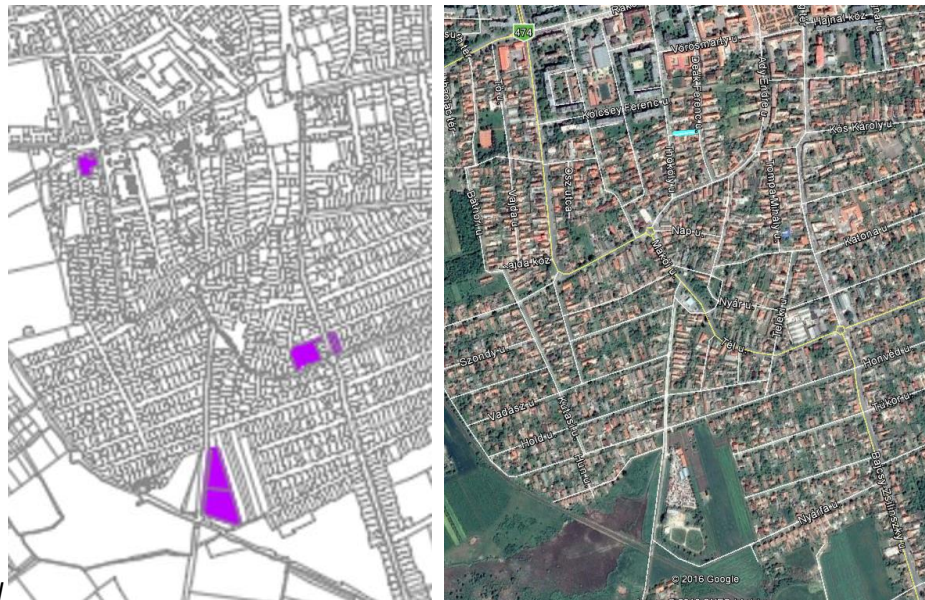
A két gyopárosi helyszín (Ny-i rész) TOP-projekt keretében épül be, a többi helyszín beépített



Vásárhelyi úton



Minden helyszín beépülése folyamatban van.



Városközpont körül

A helyszínek mindegyike beépített.

A 27; 34; 68. és 71. ügyben és az AVIFARM Kft. ügyében a meglévő, kialakult állapot szerint történik **Mű** különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölés, Orosháza területén nincs beépítetlen majorterület, ezért az **(Étv.) 7. § (2) bekezdés e)** pontjában foglalt előírás **teljesül**.

A 28. és 55. ügyben **Hull** jelű hulladékkezelő, -lerakó különleges terület keletkezik, ilyen kategóriába a jelenleg hatályos szerkezeti terv kizárólag a bezárt hulladéklerakót sorolja be. A törvényi előírás **teljesül**.

A 31. ügy a vízmű telkének bővítését célozza. A **Kkö** különleges közműterületek kijelölésének mindegyike meglévő, kialakult városüzemi, közműellátási, vízgazdálkodási vagy energia-közműhöz kapcsolódó funkcióhoz kapcsolódik, ezért az **(Étv.) 7. § (2) bekezdés e)** pontjában foglalt előírás **teljesül**.

A 38. ügy a katolikus általános iskola telkéhez kapcsolja a „zsibongó”-ként is működő teret. A **Vi** jelű intézményi besorolás új területfelhasználási kategória az OTÉK-ban, ezért nem beszélhetünk fel nem használt területi egységről, de a korábbi **Vk** jelű központi vegyes területek mindegyike a valóságban is beépült intézménytelkeket tartalmaz. A törvényi előírás **teljesül**.

A 47. ügyben kijelölt **Kn** különleges növénykert kategóriába kizárólag a Majsai kertészet szerepel, amelynek bővítését a módosítás megcélózta. A törvényi előírás **teljesül**.

Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja teljesülésének igazolása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerint a „*Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték*”. A törvény rögzíti a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás – érdekében betartandó szabályokat, köztük a BIA-értékre vonatkozó előírást a **7. § (3) bekezdés b) pontban**, mely szerint „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.

A törvényi előírás teljesülésének igazolásához nem vethető össze egyértelműen a jelenleg hatályos terv és az új terv területfelhasználásaihoz kapcsolódó BIA-érték, mivel a tényleges állapotot nem befolyásoló, jogszabály-követés céljából elvégzett átsorolások figyelembe vétele fals eredményre vezetne (pl. Tk területbe sorolt, de OTÉK-előírás Mát mezőgazdasági területbe átkerült területek, B különleges bányaterület-átvezetések, vízgazdálkodási területi javítások). Az új OTÉK kategóriák (Vi, Ktb, Ktf) bevezetése miatt bekövetkező módosulások szintén problémát jelentenek a számítás során. Azzal nyerhetünk reális képet a település biológiai aktivitás értékének tényleges változásairól, ha a beépítésre szánt terület nagyságát érintő módosítások pontszám-változásait vesszük vizsgálat alá (a listát ld. a 45. oldalon).

Biológiai aktivitásérték változásának táblázatos kimutatása

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet szerint.

(Kerekítés egy tizedes jegyig)

1.	Területhasználat	Értékmutató	Változás (ha)	Változás (pontszám)
2.	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
3.	Lakóterület			
4.	Nagyvárosias lakóterület	0,6		
5.	Kisvárosias lakóterület	1,2		
6.	Kertvárosias lakóterület	3,0		
7.	Falusias lakóterület (FL)	2,4	-40,2	-96,5
8.	Vegyes terület			
9.	Intézményterület 10% zöldfelülettel (Vi)	0,5	+0,2	+0,1
10.	Településközpont	0,5		
11.	Gazdasági terület			
12.	Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)	0,4	+3,5	+1,4
13.	Ipari terület (Gip)	0,4	-4,8	-1,9
14.	Üdülőtérület			
15.	Üdülőházas terület	2,7		
16.	Hétvégi házas terület	3,0		
17.	Különleges terület			
18.	Nagy bevásárlóközpontok és nagy kiterjedésű kereskedelmi célú területek	1,5		
19.	Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület	1,5		
20.	Vásár, kiállítás és kongresszus területei	1,5		

21.	Oktatási központok területe	3,0		
22.	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület	3,0		
23.	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület	3,0		
24.	A kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	2,2		
25.	Állat- és növénykertek területe	3,0		
26.	Nyersanyag-kitermelés, nyersanyag előfeldolgozás céljára szolgáló területek (B)	0,1	+4,8	+0,5
27.	Honvédelmi és katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	1,5		
28.	Hulladékkezelő, -lerakó területe (Hull)	0,1	+2,5	+0,3
29.	Épületnek minősülő közlekedési építmény területe, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint repülőtér területe	0,5		
30.	Temetők területe	3,0		
31.	Mezőgazdasági üzemi terület (Mü)	0,7	+12,5	+8,6
32.	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület (Kkö, Kn)	1,5	+6,2	+9,3
33.	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
34.	Közlekedési és közműterület			
35.	Autópályák, autóutak, valamint főutak	0,5		
36.	Országos mellékutak, helyi gyűjtőutak, kiszolgáló utak, kerékpár- és gyalogutak, valamint vasúti pályák	0,6		
37.	Zöldterület			
38.	Zöldterület 3 ha felett	8,0		
39.	Zöldterület 3 ha alatt (Zk)	6,0	-0,2	-1,2
40.	Erdőterület			
41.	Védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev)	9,0	-3,4	-29,6
42.	Gazdasági rendeltetésű erdőterület (Eg)	9,0	-0,3	-2,7
43.	Közléti rendeltetésű erdőterület	9,0		
44.	Mezőgazdasági terület			
45.	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	5,0	+40,2	+201,0
46.	Általános mezőgazdasági terület (Má)	3,7	-19,7	-72,9
47.	Vízgazdálkodási terület	6,0		
48.	Természetközeli terület			
49.	Mocsár, nádas	8,0	-1,1	-8,8
50.	Sziklás terület	3,0		
51.	Különleges beépítésre nem szánt terület			
52.	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület 80% zöldfelülettel	6,0		
53.	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület 80% zöldfelülettel	6,0		

54.	Kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület 65% zöldfelülettel	3,2
55.	Vadspark, arborétum területe 80% zöldfelülettel	6,4
56.	Temető területe 80% zöldfelülettel	6,0
57.	Nyersanyag-kitermelés, nyersanyag előfeldolgozás céljára szolgáló terület	0,2
58.	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	3,2
59.	Burkolt vagy fásított köztér, sétány	
60.	Burkolt köztér	0,3
61.	Fásított köztér, sétány	1,2
62.	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület	3,2

Összesítés:

+6,6

MEGFELEL!